

**REPUBLICA DE CHILE  
SERVICIO DE EVALUACION AMBIENTAL  
REGION DE LA ARAUCANIA**

**MATERIA:** Pertinencia de ingreso al SEIA Proyecto "Condominio Lote Y3, Portal Pucón 2", comuna de Pucón.

**RESOLUCIÓN EXENTA N° 137/2018**

**Temuco, 10 ABR. 2018**

**VISTOS:**

1. Lo dispuesto en la Ley N°19.300 "Sobre Bases Generales del Medio Ambiente", modificada por la Ley N°20.417 que crea "el Servicio de Evaluación Ambiental, el Ministerio y la Superintendencia de Medio Ambiente"; en el Decreto Supremo N° 40 de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente que "Aprueba Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental"; en la Ley N° 18.575, "Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado"; en la Ley N° 19.880, que establece las "Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado"; la Resolución N° 1600 de 2008, de la Contraloría General de La República, que "Fija Normas sobre Exención del Trámite de Toma de Razón"; y las demás normas aplicables.
2. El Artículo 3 del D.S 40/2012, que define los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.
- 3.- La Resolución N° 389 de fecha 30 de mayo de 2017 del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, que "Declara Zona de Interés Turístico Araucanía Lacustre".
- 4.- El Ord. N° 131456/2013 de la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental que "Imparte instrucciones sobre las consultas de pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental".
- 5.- Carta presentada por el Sr. Tei Paz Zimmermann Schaak, con fecha 28 de diciembre de 2017, en su calidad de representante legal de Inmobiliaria Lomas del Alto Ltda., según consta en documentos que acompaña, y en la que solicita pronunciamiento sobre Proyecto denominado "Condominio Lote Y3, Portal Pucón 2", en la comuna de Pucón.
- 6.- Carta SEIA N° 6/2018 de fecha 18 de enero de 2018, por la cual se solicita información y antecedentes legales que indica para resolver.
- 7.- Ord. N° 0011/2018 de fecha 01 de marzo de 2018 de SITUS Arquitectura SpA, donde da respuesta a Carta SEIA N° 6/2018 y entrega antecedentes solicitados.
- 8.- Ord. N°0013/2018 de fecha 06 de abril de 2018 de SITUS Arquitectura SpA, donde complementa información entregada en Ord. N° 0011/2018.

**CONSIDERANDO:**

1. Que, el artículo 10 de la Ley N° 19.300, Sobre Bases Generales del Medio Ambiente, y el Artículo 3 del D.S. N° 40/12, Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, establecen las actividades o proyectos que deben evaluarse ambientalmente en cualquiera de sus fases; dentro de dichas actividades se encuentran:
  - a. Proyectos de desarrollo urbano o turístico (art. 3°, letra g, D.S. N° 40/2012), bajo las siguientes características:
    - Conjuntos habitacionales con una cantidad igual o superior a ochenta (80) viviendas o, tratándose de vivienda social, vivienda progresiva o infraestructura sanitaria, a ciento sesenta (160) viviendas (Art. 3 literal g.1.1 del D.S. N°40/12).
    - Proyectos de equipamiento que correspondan a predios y/o edificios destinados en forma permanente a salud, educación, seguridad, culto, deporte, esparcimiento, cultura, comercio, servicios, fines científicos o sociales y que contemplen al menos una de las siguientes características: Superficie construida igual o mayor a cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>); Superficie predial igual o mayor a veinte mil metros cuadrados (20.000 m<sup>2</sup>); Capacidad de atención, afluencia o permanencia simultánea igual o mayor a ochocientos (800)

personas; Doscientos (200) o más sitios para el estacionamiento de vehículos (Art. 3 literal g.1.2 del D.S. N°40/12).

2. Que, mediante su presentación se solicita pronunciamiento respecto de un proyecto denominado "Condominio Lote Y3, Portal Pucón 2", que pretende emplazarse en la comuna de Pucón, y que posee las siguientes características:

2.1. Emplazamiento: terreno con una superficie de 8.971,40m<sup>2</sup>, ubicado en el Lote Y3, Camino Intercomunal Villarrica – Pucón, Ruta CH 199, sector Los Riscos, Km. 3.75, Rol N° 119-248, correspondiente al área rural de la comuna de Pucón.

2.2. El terreno se emplaza en un sector de desarrollo turístico dado por parcelas de agrado, equipamientos turísticos de cabañas, hoteles y edificios de departamentos.

2.3. - Las edificaciones consideran las siguientes características:

- \* Construcción de dos edificios de cuatro pisos cada uno, en régimen de condominio habitacional tipo A.
- \* Cada edificio posee una superficie de 2.378,85 m<sup>2</sup>., con un total proyectado de los 2 edificios de 4.757.70 m<sup>2</sup>.
- \* Este proyecto considera la construcción de 13 departamentos por cada edificio, sumando 26 unidades habitacionales con un valor por cada unidad inferior a 1.000 UF.
- \* La capacidad de estacionamientos proyectada es para 43 vehículos.
- \* La capacidad de personas proyectada corresponde a 34.
- \* Los edificios se emplazarán de forma separada de manera que considere el máximo de vegetación existente entre ellos, y generando movimiento de terreno sólo en aquellas áreas donde sea necesario.
- \* La ocupación de suelo corresponde al 10,21 % de la superficie total del terreno.
- \* La superficie de camino y estacionamiento es de 664,40 m<sup>2</sup>., ocupando un 7,40 % de la superficie del terreno.
- \* La superficie destinada a áreas verdes es de 7.390,64 m<sup>2</sup>., correspondiente al 82,39 % de la superficie total del terreno.

2.4. El acceso al predio se conecta directamente con el camino intercomunal Villarrica – Pucón aproximadamente a 116 metros lineales hacia la ladera sur, de los cuales 80 metros corresponden al área de protección forestal. En el deslinde oriente se genera el acceso al terreno y que corresponde a una servidumbre de tránsito existente. Los edificios se retiran de este deslinde unos 10 metros; el resto del predio colinda con terrenos del mismo propietario, los cuales han tenido uso como vivienda y residencia turística.

2.5. El terreno presenta una pendiente constante en sentido sur a norte, con una separación del camino intercomunal dado por la franja de 80 metros de protección forestal que le antecede, ésta a modo de amortiguador de ruidos y visual, por lo cual la vista en uno u otro sentido hace que mantengan un bajo impacto sobre el sector.

2.6. El predio posee abundante vegetación, donde predominan árboles como Roble, Pino y Ciprés y otros arbustos. El suelo cuenta con una capa vegetal abundante de baja altura. Actualmente no se realiza ningún tipo de actividad agrícola en el terreno.

2.7. De acuerdo a lo que señala el Certificado de Informaciones Previa y según el Mapa de Riesgos del Volcán Villarrica del SERNAGEOMIN, la propiedad se encuentra emplazada en zona BLI, esto es, una zona con bajo peligro de ser afectada por lavas y/o lahares.

2.8. Solución de dotación de agua potable: El loteo ya cuenta con obras de saneamiento ambiental que consiste en sistema particular de agua potable y alcantarillado mediante el sistema de fosa séptica y pozo absorbente aprobado por el Servicio de Salud. El sistema particular de agua potable se adecuará para abastecer de suministro al Condominio Portal Pucón 3 según las siguientes indicaciones:

\* Se plantea un sistema particular de agua potable, de acuerdo a lo dispuesto en el art. 6.3.3 del O.G.U.C., al tratarse de un proyecto emplazado en el área rural la conexión será a través de un sistema de cañerías conectadas a una fuente natural existente, donde la red proyectada garantiza el suministro de agua potable en cantidad y presión adecuada a la totalidad de las obras que se ubican dentro del lote existente de acuerdo a lo dispuesto en la NCH 691 Of. 98, considerando que en el estudio de consumo de agua realizado por el proponente se contempla 200 lts./hab./día, el cual equivale a 0,38 Lt/seg., siendo la capacidad del pozo existente de 12 Lt/seg., por lo cual existe capacidad suficiente para abastecer el proyecto.

\* La provisión de agua se realizará por medio de un derecho de aprovechamiento de agua, captada en forma subterránea, de propiedad de la Sociedad Inmobiliaria Lomas del Alto Ltda., desde un pozo inscrito a fojas 66 N° 68 del año 2006 del Registro de Agua del C.B.R de Pucón, el cual fue otorgado por Res. N° 1939/2006

de la DGA, que otorgó la cantidad de 12 Lt/seg. Esto, por cuanto al estar emplazado en la zona rural de la comuna de Pucón, no tiene factibilidad de conexión a red pública.

2.9. Sistema de Tratamiento y Disposición de Aguas Servidas: El proyecto utilizará un sistema de redes colectivas dentro de los márgenes del Lote 8 conectadas a una planta de tratamiento de aguas servidas. La capacidad de la planta de tratamiento y disposición de aguas servidas será de 26 m<sup>3</sup>/día. Una vez tratadas, las aguas serán conducidas hacia pozo de infiltración con índice de absorción de 500 Lt./m<sup>3</sup>/día. En cuanto a los lodos, éstos serán retirados dos veces al año por una empresa especializada y autorizada por la autoridad competente.

3. Que, para emitir pronunciamiento respecto del proyecto presentado, necesariamente se debe tener presente que la Ley N° 20.423 que crea el Sistema Institucional para el Desarrollo del Turismo, publicada en el Diario Oficial el 12 de febrero de 2010, define en su Título IV un nuevo régimen legal para las Zonas de Interés Turístico, cuya declaración será realizada por medio de un Decreto Supremo del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, previo acuerdo del Comité de Ministros del Turismo, informe del Servicio Nacional de Turismo e informes vinculantes de los municipios cuyos territorios, o parte de ellos, se vean afectados por aquella.

De acuerdo al artículo 13 de la Ley N° 20.423 *“Los territorios comunales, intercomunales o determinadas áreas dentro de éstos, que tengan condiciones especiales para la atracción turística y que requieran medidas de conservación y una planificación integrada para promover las inversiones del sector privado, podrán ser declarados Zonas de Interés Turístico”*.

4.- Que, la Resolución N° 389/2017 que Declara Zona de Interés Turístico Araucanía Lacustre por parte del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo en su considerando N° 6 establece *“Que, el Plan de Acción propuesto por la parte solicitante identifica como condiciones especiales para la atracción turística, las actividades de trekking, ski y termas asociadas a Volcanes, Turismo de naturaleza en Parques Nacionales, las actividades recreativas y deportivas asociadas a lagos y ríos y productos turísticos asociados a la cultura Mapuche, la cual ha conservado su identidad, costumbres y creencias y otorga a la zona un sello distintivo.”*

5.- Que, mediante Oficios SEA Instructivos N° 130844/13 y N° 161081/16 se pronuncian sobre proyectos emplazados en áreas protegidas, y disponen que para establecer si un proyecto debe ingresar a evaluación ambiental se debe realizar un análisis previo sobre si tales obras son susceptibles de causar impacto ambiental, considerándose como criterio la envergadura y los potenciales impactos en relación a los objetos de protección con el fin de reportar beneficios en la prevención de impactos.

6.- Que, en este caso se ha establecido:

- Que, el área de influencia del proyecto está asociada al predio ubicado en el Lote Y3, Camino Intercomunal Villarrica – Pucón, Ruta CH 199, sector Los Riscos, Km. 3.75, Rol N° 119-248, correspondiente al área rural de la comuna de Pucón, estando definida por obras materiales de carácter permanentes.

- Respecto de la solución sanitaria y en especial el manejo de un caudal de aguas servidas, no existirán descargas al Lago Villarrica como tampoco a otro cuerpo de agua superficial, dado que el proyecto contará con un sistema particular de agua potable como también de tratamiento y disposición de aguas servidas, según lo señalado en los considerandos 2.8. y 2.9. de la presente resolución

- Que, bajo las condiciones descritas, el proyecto de construcción y habilitación del “Condominio Lote Y3, Portal Pucón 2” y su equipamiento asociado, no tienen la posibilidad de generar alguna afectación de carácter significativa a algún objeto de protección definido en la ZOIT Lacustre.

7.- Que, según lo expuesto anteriormente,

#### RESUELVO:

1°. **DECLARAR**, que el proyecto “Condominio Lote Y3, Portal Pucón 2”, que pretende emplazarse en la comuna de Pucón, presentado por el Sr. Tei Paz Zimmermann Schaak, y descrito en la presente resolución, **no tiene obligación de ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental** previa a su fase de ejecución, toda vez que las obras de edificación y/o urbanización descritas no cumple con las condiciones de ingreso establecidas en el artículo 10 letra g de la Ley N° 19.300 y artículo 3°, letra g) del D.S. N°40/2012 Reglamento del SEIA. Lo anterior, es sin perjuicio de las autorizaciones sectoriales que se requieran, las que deberán ser tramitadas y aprobadas sectorialmente previa a la fase de construcción ante los servicios correspondientes.

2°. La presente resolución no es una autorización, sino un pronunciamiento que se ha emitido sobre la base de los antecedentes entregados por usted, por lo cual, cualquier omisión, error o inexactitud que acuse su

consulta, es de su exclusiva responsabilidad, así como el ingreso obligado al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

3°. Se hace presente que procede en contra de la presente Resolución los Recursos administrativos establecidos en la Ley N° 19.880, esto es, los Recursos de Reposición y Jerárquico, ambos regulados en el artículo 59 de la misma Ley, sin perjuicio de las demás formas de revisión de los actos administrativos que procedan. El plazo para interponer dicho Recurso es de 5 días contados de la notificación del presente acto, sin perjuicio de la interposición de otros Recursos que se estimen procedentes. Se hace presente que conforme al artículo 22 de la Ley N° 19.880, *“los interesados podrán actuar por medio de apoderados, entendiéndose que éstos tienen todas las facultades necesarias para la consecución del acto administrativo, salvo manifestación expresa en contrario. El poder deberá constar en escritura pública o documento privado suscrito ante notario”*. En caso de que el Recurso sea interpuesto por el representante legal del titular del proyecto, se deberá acompañar fotocopia legalizada de la escritura pública donde conste tal calidad y el certificado de vigencia de los poderes, el que no podrá tener una antigüedad superior a seis meses a la fecha de su presentación.

**ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y ARCHÍVESE,**



**RICARDO ANTONIO MORENO FÉTIS**  
**DIRECTOR REGIONAL (S)**  
**SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL**  
**REGIÓN DE LA ARAUCANÍA**

CLL/RMF/DUS/dus.

**DISTRIBUCION:**

- Sr. Tei Paz Zimmermann Schaak
- Superintendencia de Medio Ambiente
- Archivo Pronunciamientos
- Oficina de Partes