

**REPÚBLICA DE CHILE
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
REGIÓN DE LOS RÍOS**

**RESUELVE CONSULTA DE PERTINENCIA DE
INGRESO AL SEIA, PROYECTO “PLAYA
MALCHEHUE”.**

RESOLUCIÓN EXENTA Nº

VALDIVIA,

VISTOS:

1. La Carta ingresada con fecha 28 de febrero de 2020, ante la Dirección Regional de Los Ríos del Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante “SEA”), mediante la cual el señor Rodrigo José Echavarrí Morán, en representación de Quitrico SpA, (en adelante “el Proponente”) consulta respecto de la pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante “SEIA”) del proyecto “Playa Malchehue” (en adelante “el Proyecto”).
2. La carta Nº 202099103112 de fecha 28 de abril de 2020 del Servicio de Evaluación Ambiental de la Región de Los Ríos, dirigida al Sr. Rodrigo José Echavarrí Morán, en representación de Quitrico SpA, donde se solicitan antecedentes adicionales de fondo para resolver la consulta de pertinencia.
3. El oficio Ord. Nº 202099102202 de fecha 28 de abril de 2020, de la Dirección Regional de Los Ríos del Servicio de Evaluación Ambiental, mediante la cual solicita pronunciamiento respecto de la consulta de pertinencia individualizada en el Visto Nº1 a la SEREMI de Vivienda y Urbanismo.
4. El oficio Ord. Nº 632, ingresado con fecha 4 de junio del 2020, mediante el cual la SEREMI de Vivienda y Urbanismo informa sobre pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto “Playa Malchehue”
5. La carta respuesta S/N de fecha 11 de junio del 2020, del Sr. Sr. Rodrigo José Echavarrí Morán, en representación de Quitrico SpA, donde hace entrega de los antecedentes solicitados en el Visto Nº 2.
6. El Oficio Ordinario Nº 131456 de fecha 12 de septiembre de 2013, de la Dirección Ejecutiva del SEA que “Imparte instrucciones sobre las consultas de pertinencia de ingreso al sistema de evaluación de impacto ambiental”.
7. El Oficio Ordinario Nº 130.844, de fecha 22 de mayo de 2013, de la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental, que “Uniforma criterios y exigencias técnicas sobre áreas colocadas bajo protección oficial y áreas protegidas para efectos del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, e instruye sobre la materia” (“Oficio Ord. Nº 130.844/2013”).
8. Lo dispuesto en la Ley Nº 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente (“Ley Nº 19.300”); en el Decreto Supremo Nº 40, de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente, que Aprueba el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (“RSEIA”); en

el D.F.L. N° 1/19.653, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; en la Ley N° 19.880, que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado (“Ley N° 19.880”); en la Resolución Exenta RA N° 119.046/204/2019, de fecha 25 de junio de 2019, que informa el nombramiento de la Directora Regional de Los Ríos del Servicio de Evaluación Ambiental a la Comisión de Alta Dirección Pública del Servicio Civil y en la Resolución N° 7, de 2019, de la Contraloría General de la República, que Fija Normas sobre Exención del Trámite de Toma de Razón.

CONSIDERANDO:

1. Que, con fecha 28 de febrero de 2020, el señor el señor Rodrigo Jose Echavarri Moran, en representación de Quitrico SpA consultó respecto de la pertinencia de ingreso al SEIA del Proyecto “Playa Malchehue”. De acuerdo con los antecedentes presentados por el Proponente, el Proyecto consistiría en lo siguiente:
 - 1.1. La subdivisión de un predio de 253 hectáreas (ha) en el sector Malchehue, comuna de Panguipulli, Región de Los Ríos. La coordenada de referencia es 726.926 E, 5.602.792 N, WGS 84, huso 18 S. El objetivo del proyecto es la habilitación de predios urbanizados junto con la habilitación de áreas de servicios
 - 1.2. La subdivisión del predio antes mencionado considera (1) La mantención de un “Macrolote” de 227 ha destinadas uso agrícola; y (2) La subdivisión de una parte del predio original correspondiente al “Loteo Playa Malchehue” el que cuenta con una superficie 24,05 ha, y que se compone de: (i) 35 lotes que varían entre las 0,5 ha hasta 1,46 ha, y que en total suman 22,38 ha.; (ii) Un lote común de playa de 1,4143 ha; y (iii) Un lote de acceso de 0,7867 ha. El desglose de total de la subdivisión se detalla en la siguiente Tabla:

Lote	Sublotes	Subtotal [ha]
Macrolote	Macrolote	227,831
	Servidumbre de Tránsito	1,138
Subdivisión Playa Malchehue	35 unidades de dominio exclusivo	22,3879
	Lote común playa	1,14143
	Lote común acceso	0,7864
Total		253,28

Fuente: Elaboración propia, en base al Cuadro 4.2.3. de la Consulta de Pertinencia y el “Plano fusión (modificación) resto de la hijuela B del Fundo Malchehue Lote A y Fundo Malchehue Hijuela B-2 Coihues del Sur”, del Anexo 2 de la Consulta de Pertinencia y antecedentes de fondo entregados por el titular, específicamente “Plano de electrificación”.

- 1.3. El proyecto considera obras de urbanización referidas a vialidad, electricidad, agua potable. En específico, esto se refiere a caminos de acceso a las parcelas, red de agua potable aprovechando los derechos de agua del estero Quitrico, instalación eléctrica soterrada e iluminación de áreas comunes.
2. Que, de acuerdo a los antecedentes solicitados en Carta SEA N° 202099103112 de fecha 28 de abril de 2020, el Titular del proyecto actualiza su información inicial, donde aporta entre otras consideraciones de interés para la presente consulta de pertinencia, los siguientes elementos:
 - 2.1. El proyecto considera la intervención de 3,51 ha de la especie Coigue, adicionalmente el titular señala que se intervendrán 3 ha de bosque nativo.
 - 2.2. El destino final de las parcelas será vivienda, según disposiciones del Decreto Ley N° 3.516 sobre división de predios rústicos. El titular, además, señala que el

reglamento de co-propiedad y escritura prohibirá destinar las parcelas a usos distintos al agro residencial.

2.3. Cada una de las parcelas contara con una solución individual de tratamiento de aguas servidas, al igual que la casa del cuidador y garita de acceso.

2.4. Finalmente, de acuerdo con los antecedentes entregados por el titular, el proyecto actualiza las superficies de las obras constructiva consideradas para la ejecución del proyecto, eliminando el "Quincho", según se detalla:

Obra	Superficie (m2)
Casa cuidador	175
Servicios	166,5
Portería de acceso	110
Cancha de tenis	260
Cancha de paddle	200
Multicancha	540
Total	1451,5

3. Que, de acuerdo a su oficio Ord. N° 632 de fecha 03 de junio de 2020, la SEREMI de Vivienda y Urbanismo respondió respecto de la pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto "Playa Malchehue", indicando, en síntesis, que:

3.1 Dado que el proyecto se emplaza en un área que no posee Instrumentos de Planificación Territorial Vigentes, las normas de uso de suelo para la autorización excepcional de construcciones y subdivisiones se rigen por los artículos 55 y 56 de la Ley general de Urbanismo y Construcciones. Dado lo anterior, y de acuerdo a lo señalado en el artículo 55° de la LGUC, los antecedentes presentados por el titular no son suficientes para definir si el Proyecto de subdivisión de 35 parcelas, mantendrá el uso agrícola, ganadero o forestal, si se trata de un Proyecto de viviendas (uso residencial) para el propietario y sus trabajadores, o si se trata de un loteo de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1000 unidades de fomento que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado.

3.2. Asimismo, indica que el proyecto de loteo contempla la habilitación de equipamiento, ubicado en un lote de más de 5000 m².

4. Que, la Ley N° 19.300 indica en su artículo 8 que "*Los proyectos o actividades señalados en el artículo 10 sólo podrán ejecutarse o modificarse previa evaluación de su impacto ambiental, de acuerdo a lo establecido en la presente ley*" (énfasis agregado). Dicho artículo 10 ya citado contiene un listado de "*proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental*", los cuales encuentran su desarrollo a nivel reglamentario en el artículo 3 del RSEIA.

5. Que, para efectos de despejar en la especie si el proyecto "Playa Malchehue" debe ingresar obligatoriamente al SEIA, se ha tenido a la vista las siguientes tipologías del artículo 3 del RSEIA:

5.1. De acuerdo al literal g) del artículo 3° del Reglamento del SEIA, son proyectos susceptibles de causar impacto ambiental los "*Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados estratégicamente de conformidad a lo establecido en el párrafo 1° bis del Título II de la Ley. Se entenderá por planes a los instrumentos de planificación territorial*".

En específico, el subliteral g.1) establece que "*Se entenderá por proyectos de desarrollo urbano aquellos que contemplen obras de edificación y/o urbanización cuyo destino sea habitacional, industrial y/o de equipamiento, de acuerdo a las siguientes especificaciones: [...]*:"

g.1.2. 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:

- a) superficie construida igual o mayor a cinco mil metros cuadrados (5.000 m²);*
- b) superficie predial igual o mayor a veinte mil metros cuadrados (20.000 m²).*

5.2. Respecto de lo señalado en la letra p) del artículo 3° del RSEIA, deben someterse al SEIA la “Ejecución de obras, programas o actividades en parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita”.

6. Que, al respecto, **esta Dirección Regional estima que el Proyecto “Playa Malchehue” debe ingresar obligatoriamente al SEIA en forma previa a su ejecución**, en razón de las siguientes consideraciones:

6.1. En relación al literal g) del artículo 3° del RSEIA, y en específico al subliteral g.1.2, el proyecto realizará un loteo de aproximadamente 22 hectáreas con el objetivo de generar 35 parcelas, las cuales tendrán habilitados caminos de acceso, conexión a agua potable y electricidad, además se habilitaran espacios comunes, como portería de acceso, casa del cuidador, cancha de tenis y paddle, paseo de borde, muelle con rampa (capacidad para 36 lanchas), casa de botes livianos, boyas, y paisajismo y servicios, cuya metros cuadrados a construir superaran los 1.451 m², atendido que existen obras que no fueron descritas por el proponente. Dichas obras, además, conforme fue informado por la SEREMI MINVU de la Región de Los Ríos, corresponde a equipamiento, en los términos dispuesto por el artículo 2.1.33. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción.

A su vez, de acuerdo con la información de detalle acompañada por el proponente, las obras de equipamiento que proyectan ser habilitadas en el lote común playa y lote común acceso, se emplazaran en un área cuya superficie suman más 20.000 m² (22.010 m²). En efecto, en el Anexo N° 2 de los antecedentes adicionales de fondo de la Consulta de Pertinencia se acompañaron el “Plano de electrificación” que detallan la superficie a ser loteada, identificando al área o lote comunes playa con una superficie 14.143 m² y el lote 0 acceso y canchas o lote común acceso con una superficie de 7.867 m². Adicionalmente, se identifican obras como ciclovías las cuales configuran una intervención la cual no ha sido detallada por el proponente y que, complementar las funciones básicas de habitar y, específicamente circular por el loteo.

En definitiva, el proyecto consultado configura la causal de ingreso del literal g.1.2. letra b) del RSEIA, al superar los 20.000 m², de superficie predial destinada en forma permanente a equipamiento.

6.2. En relación con el literal p) del artículo 3 del RSEIA, se verifica que el Proyecto se emplaza en un área colocada bajo protección oficial, de acuerdo con lo dispuesto en el Oficio Ord. D.E. N° 130.844/2013.

6.2.1. Que, en de acuerdo con lo dispuesto por el citado Oficio Ordinario, esta Dirección Regional ha tenido en consideración que, de acuerdo con el espíritu y los principios de la Ley N° 19.300, para determinar si un proyecto o actividad debe someterse al SEIA sobre la base del literal p) del artículo 3 del RSEIA, se debe atender a su envergadura (magnitud y duración), y los potenciales impactos del proyecto, en relación al objeto de protección de la ZOIT. En efecto, de acuerdo con el Oficio Ord. N° 130.844/2013, “[s]i se aplicara sin mayor criterio la referida letra p), cualquier “obra”, “programa” o “actividad”, sin importar su magnitud o sus efectos, debería someterse a calificación ambiental. Sin embargo, parece del todo ilógico e inoficioso que se sometan al SEIA iniciativas [...] de menor envergadura o las obras, programas o

actividades que estén contemplados en el plan de manejo de la respectiva área bajo protección oficial, y que por lo mismo no son susceptibles de causar impacto ambiental. De acuerdo a lo anterior, cuando se contemple ejecutar una “obra”, “programa” o “actividad” en un área bajo protección oficial, debe necesariamente aplicarse el criterio para determinar si se justifica que dicha “obra”, “programa” o “actividad” deba obtener calificación ambiental. En particular, se debe considerar la envergadura y los potenciales impactos del proyecto o actividad, en relación al objeto de protección de la respectiva área, de manera que evaluar en el marco del SEIA tenga sentido y reporte beneficios concretos en términos de prevención de impactos ambientales adversos.¹

6.2.2. De esta forma -y siguiendo los lineamientos del Instructivo antes referido- se constata, primeramente, que el Proyecto de loteo se localiza dentro de la Zona de Interés Turístico (“ZOIT”) Panguipulli, la cual fue aprobada mediante el Decreto Exento N° 126, de 7 de marzo de 2014, del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, y cuyo Plan de Acción ha sido aprobado mediante el Decreto N° 101, del 23 de febrero de 2018 del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo.

6.2.3. En segundo lugar, de acuerdo con la información entregada por el Proponente, el Proyecto considera ejecutar ciertas “obras”, “programas” o “actividades”, al interior de la ZOIT Panguipulli. Tal como se señaló anteriormente el Proyecto realizará una subdivisión de terreno en 35 lotes en una superficie total de 24,05 ha, las cuales incluirán sus caminos de accesos, empalme a energía eléctrica, conexión a agua potable; además de habilitar infraestructura para uso común como embarcadero, cancha de tenis, boyas, muelle con rampa, servicios, entre otras.

6.2.4. En tercer lugar, revisado el Plan de Acción de la ZOIT de Panguipulli, se verifica que, dentro de los atractivos turísticos de la ZOIT, se encuentra el Lago Panguipulli sus playas y balnearios; siendo una de las playas identificada la ubicada en el sector Malchehue, lugar en que se emplazará el Proyecto.² Asimismo, se observa que entre las razones o motivos para visitar el destino en cuestión, son “[...] un 56% para visitar sus lagos, un 51% por sus playas y un 48% por la naturaleza”³.

Adicionalmente, se aprecia que entre las condiciones especiales para la atracción turística de la “ZOIT Panguipulli”, se encuentran la “[...] *ubicación privilegiada con naturaleza milenaria, rodeada de [...] lagos y una importante red de agua dulce que permite el desarrollo de la vida en su plenitud*”⁴. En efecto, dichos atributos han sido relevados por el Plan de Acción, como un objetivo de desarrollo y promoción a través de la “*puesta en valor de los recursos naturales existentes*”⁵. En este sentido, se fijaron lineamientos de acción a través de los cuales se busca promover el desarrollo turístico en coherencia a los objetivos definidos. Tales lineamientos, considera, entre otras, acciones tendientes asegurar la dotación de equipamiento e infraestructura sanitaria para los subdestinos⁶ y efectuar una gestión sustentable de residuos sólidos al interior de la zona de interés turístico.⁷

¹ En el mismo sentido se ha pronunciado Contraloría General de la República (2016), Dictamen 48.164, quien ha sostenido lo siguiente: “[...] *a sola circunstancia de que un proyecto se desarrolle en una de las áreas previstas en el referido literal p) no basta para sostener que aquel obligatoriamente debe ingresar al SEIA, pues el artículo 10 de la ley N° 19.300 exige, además, que se trate de proyectos o actividades “susceptibles de causar impacto ambiental”*. En consecuencia, se concluye que “[n]o todo proyecto o actividad que se pretende ejecutar en un área de protección oficial debe necesariamente ser sometida al SEIA, sino solo aquellos que resultan relevantes desde el punto de vista del impacto ambiental que son susceptibles de provocar”.

² Plan de Acción de la ZOIT de Panguipulli, p. 9.

³ Ibid., p. 11

⁴ Ibid., p. 23

⁵ Ibid., p. 29.

⁶ Ibid., p. 36.

⁷ Ibid., p. 38.

En definitiva, lineamientos de acciones ante indicados tienen una relación directa con el Proyecto consultado, atendido a que éste no solo se emplaza en la ZOIT, sino que, además, se pretende desarrollar en la playa Malchehue, la que corresponde en general a uno de los atractivos turísticos señalados por el Plan de Acción. Es preciso tener en consideración que el proyecto contempla la corta de 3,5 ha de Coigue la que ya se encuentra aprobada por CONAF, junto con una corta de 3 ha de bosque nativo adicionales que están a la espera de autorización. Igualmente, se observa que las playas son una de las principales razones por las que ZOIT atrae visitantes o turistas hacia ella; y, además, que la generación y manejo de residuos sólidos y líquidos constituye una de las principales preocupaciones de la autoridad turística de la zona.

- 6.2.5. Que, por último, y establecido que el Proyecto consultado se relaciona con la “ZOIT Panguipulli”, corresponde determinar si concurren los criterios de (i) envergadura (magnitud y duración), y (ii) potenciales impactos del proyecto, en relación al objeto de protección de la ZOIT.

En relación a la (i) envergadura, esta Dirección Regional -de acuerdo a los antecedentes que se tiene en conocimiento-, observa que el Proyecto considera la intervención de más de 24 hectáreas próximas al borde del Lago Panguipulli, las que -según describe el propio Plan de Acción- ha permitido el desarrollo de fauna y vegetación susceptible de ser afectada. Asimismo, el Proyecto incluye la ejecución de obras civiles indefinidas, como lo son el sendero el borde lacustre, muelles para aparcar lanchas, un botadero de lanchas, una casa de bote, boyas para el fondeo de embarcaciones, corta de bosque nativo, sistemas de tratamientos de aguas servidas que se desconoce el destino de las aguas que puedan afectar un curso de agua, suelo, napas subterráneas entre otros. Por lo tanto, a juicio de esta Dirección Regional, dichas intervenciones proyectadas el Proyecto consultado son de envergadura considerable, en atención a los atributos del subdestino identificado por la ZOIT Panguipulli, playa Malchehue.

En relación al (ii) potencial de los impactos el Proyecto, se consideran que la fase de construcción tendrá duración de 12 meses que implicará movimientos de tierra, generación de emisiones atmosféricas, ruido, residuos sólidos y líquidos, todas intervenciones que se ejecutaran próximas al lago. Además, durante la operación se considera el uso de agua, flujos de tránsito, generación de residuos sólidos y líquidos, uso del lago con fines recreacionales, además de la artificialización del paisaje; dichos impactos previstos podrían afectar ciertamente el objeto de protección de la ZOIT.

- 6.2.6. Que, por consiguiente, es necesario realizar una evaluación ambiental del proyecto en relación a los objetos de protección y la preservación del valor turístico definidos para la ZOIT Panguipulli, justificando su ingreso al SEIA, conforme a lo dispuesto por la letra p) del artículo 3 del RSEIA.

7. Que, en virtud lo anterior,

RESUELVO:

1. Que, el Proyecto “**Playa Malchehue**”, **requiere ingresar obligatoriamente al SEIA en forma previa a su ejecución**, en consideración a los antecedentes aportados por el Proponente y lo expuesto en los considerandos de la presente Resolución.
2. Que, este pronunciamiento ha sido elaborado sobre la base de los antecedentes proporcionados por el señor Rodrigo José Echavarrí Morán, en representación de Quitrico SpA., cuya veracidad es de su exclusiva responsabilidad y en ningún caso lo exime del cumplimiento de la normativa ambiental aplicable al Proyecto, ni de la solicitud y obtención de las autorizaciones sectoriales necesarias para su ejecución. Cabe señalar, además, que el presente pronunciamiento no obsta al ejercicio por parte de la

Superintendencia del Medio Ambiente de su facultad de requerir el ingreso del Proyecto al SEIA en su caso, conforme a lo establecido en su Ley Orgánica si así correspondiera.

3. En contra de la presente resolución, podrán deducirse los recursos de reposición y jerárquico, dentro del plazo de cinco días contados desde la notificación del presente acto administrativo, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 59° de la Ley N° 19.880. Lo anterior, sin perjuicio de los recursos, acciones o derechos que se pueden hacer valer ante las autoridades correspondientes, y de las demás formas de revisión de los actos administrativos que procedan.

Anótese, notifíquese por carta certificada al Proponente y archívese

KARINA BASTIDAS TORLASCHI
Directora Regional
Servicio de Evaluación Ambiental
Región de Los Ríos

ACHD/MMS/LER/ler

Distribución:

- Sr. Rodrigo José Echavarrí Morán, Quitrico SpA. (cescobar@inercos.com)

C.c.:

- Superintendencia del Medio Ambiente, Región de Los Ríos.
- I. Municipalidad de Panguipulli
- Expediente Pertinencia "Playa Malchehue" 15 p. 20
- Oficina de Partes. Servicio de Evaluación Ambiental, Región de Los Ríos.