

**RESOLUCIÓN EXENTA N° (ver fecha y número digital en el costado izquierdo del documento)**

**MATERIA:** Pertinencia de Ingreso al SEIA Proyecto Inmobiliario New Costanera, comuna de Villarrica.

**Temuco**

**VISTOS:**

1. Lo dispuesto en la Ley 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente, modificada por la Ley 20.417; en el Decreto Supremo N° 40 de 2012, Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental; ("RSEIA"); en la Ley 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; en la Ley 19.880, que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de la Administración del Estado; la Resolución N° 7/2019, de la Contraloría General de La República, que fija normas sobre Exención del Trámite de Toma de Razón; y las demás normas aplicables al proyecto.

2. El Ord. N° 131456 de 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".

3. La Res. N° 389 de fecha 30 de mayo de 2017 que Declara Zona de Interés Turístico Araucanía Lacustre por parte del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo.

4. El D.S. N° 43 de fecha 19 de octubre de 2017, publicado en el Diario Oficial el 07 de agosto de 2018, que Declara como Zona Saturada por Clorofila "a", Transparencia y Fósforo Disuelto a la Cuenca del Lago Villarrica.

5. El Oficio Ord. N° 191735 de fecha 03 de mayo de 2019 de la Subsecretaría del Medio Ambiente, que establece las fuentes emisoras que se prevén considerar en el Plan de Descontaminación de la Cuenca del Lago Villarrica.

6. El Oficio Ord. N° 20209910245 de fecha 13 de marzo de 2020, de la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental, que instruye y uniforma criterios en relación a la aplicación de los literales g) y h) del artículo 3 del Decreto Supremos N° 40 de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente, Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

7. El Oficio Ord. N° 202099102647 de fecha 12 de noviembre de 2020, 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.

8. La Consulta de Pertinencia ID 2021-3284 de fecha 18 de febrero de 2021, del Proyecto Inmobiliario New Costanera, ubicado en la comuna de Villarrica, presentada por el Sr. Esteban Canata Valenzuela, Representante Legal de Inmobiliaria Paraverde Spa.

**CONSIDERANDO:**

1. Que, con fecha 18 de febrero de 2021, el Esteban Canata Valenzuela, Representante Legal de Inmobiliaria Paraverde Spa.; consultan respecto de la pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental ("SEIA"), respecto del Proyecto denominado "Proyecto Inmobiliario New Costanera".

2. Que, el proyecto habitacional presenta las siguientes características:

2.1. Las obras contempladas corresponden a 2 Torres, denominadas A y B, de 8 pisos más la azotea y 9 pisos más la azotea respectivamente. Comprenden en total 154 unidades habitacionales, 166 estacionamientos para vehículos, 86 estacionamientos para bicicletas y 68 bodegas.

**REPUBLICA DE CHILE**  
**Servicio de Evaluación Ambiental**  
**Región de La Araucanía**

2.2. El proyecto se ubica en el área urbana de la comuna de Villarrica, específicamente en Avenida Costanera N° 1825, en los predios Rol N° 505-19 y Rol N° 505-17.

2.3. Las coordenadas de ubicación, referidas al Datum WGS 84 – Huso 18 S, corresponden a:

Punto	Este (m)	Norte (m)
P1	740.050,92	5.647.180,98
P2	740.123,49	5.647.148,66
P3	740.034,26	5.646.986,89
P4	739.987,53	5.647.016,34

2.4. Superficies asociadas al proyecto:

Componentes	Superficie (m <sup>2</sup> )
Superficie predial	5.000
154 unidades habitacionales	10.045
Terrazas	468,75
Común	2.501,13
Bodegas	380,75
Común bodegas	63,82
Estacionamientos	504,21
Bicicletas	50,25
Común bicicletas	54,19
Total Superficie construida	14.069

2.5. El proyecto cuenta con factibilidad de dación de servicios de agua potable y alcantarillado, según el Certificado de Factibilidad N° F-2020-0984 de fecha 18 de junio de 2020, de la Empresa de Servicios Sanitaria Aguas Araucanía S.A.

2.6. El proyecto se encuentra dentro del área urbana de la comuna de Villarrica, específicamente dentro de la Zona Z2-E del Plan Regulador Comunal vigente, según dan cuenta los Certificados de Informaciones Previas N° 228 de fecha 30 de marzo de 2017 y N° 203 de fecha 24 de marzo de 2017, de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Villarrica.

3. Respecto de las construcciones que contempla el proyecto, estas se encuentran, según el catastro de atractivos turísticos de SERNATUR, aproximadamente a 400 m del atractivo más cercanos, que corresponden al lago Villarrica, sin tener interacción con éste.

4. Que, de acuerdo a cartografía del Primer Proceso de Declaración de Humedales Urbanos de Oficio del Ministerio del Medio Ambiente, el proyecto no se ubica en el humedal Mallolafquén Lago Villarrica, por lo cual éste no será intervenido bajo ninguna forma o circunstancia por la ejecución de sus partes, obras y acciones.

5. Que, la Ley N° 19.300 indica en su artículo 8° que “[l]os 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). Por su parte, el artículo 10 del cuerpo legal anteriormente 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.

6. Que, para efectos de despejar en la especie si el Proyecto Inmobiliario New Costanera debe ingresar obligatoriamente al SEIA, se han tenido a la vista las siguientes tipologías del artículo 10° de la Ley 19300 y 3° del D.S. N° 40/2012 Reglamento del SEIA:

6.1. Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas (Art. 3° literal h del D.S. N° 40/12).

6.1. Se entenderá por proyectos inmobiliarios aquellos loteos o conjuntos de viviendas que contemplen obras de edificación y/o urbanización, así como los destinados a equipamiento, y que presenten algunas de las siguientes características (Art. 3° literal h.1. del D. S. N° 40/12):

- Que se emplacen en una superficie igual o superior a siete hectáreas (7 ha) o consulten la construcción de trescientas (300) o más viviendas (Art. 3° literal h.1.3. del D.S. N° 40/12).

6.2. 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, humedales urbanos o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita (Art. 10 literal p), Ley 19.300).

6.3. Ejecución de obras o actividades que puedan significar una alteración física o química a los componentes bióticos, a sus interacciones o a los flujos ecosistémicos de humedales que se encuentran total o parcialmente dentro del límite urbano, y que impliquen su relleno, drenaje, secado, extracción de caudales o de áridos, la alteración de la barra terminal, de la vegetación azonal hídrica y ripariana, la extracción de la cubierta vegetal de turberas o el deterioro, menoscabo, transformación o invasión de la flora y la fauna contenida dentro del humedal, indistintamente de su superficie. (Art. 10 literal s), Ley 19.300).

7. Que, para emitir pronunciamiento respecto del proyecto presentado, necesariamente se debe tener presente que:

7.1. Respecto de la Declaratoria de la ZOIT Araucanía Lacustre:

7.1.1. 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.

7.1.2. 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”*.

7.1.3. En este caso la Declaración de ZOIT de las comunas de Villarrica y Pucón, se realizó mediante la Resolución de SERNATUR N° 547/03, cuyo artículo primero señala *“Que las comunas de Pucón y Villarrica gozan de una dotación privilegiada de recursos naturales, lo que las ha transformado en un importante destino turístico nacional (...)”* de lo que se desprende que los componentes ambientales de esa declaración se relacionan con la preservación, y cuidado de ciertos recursos naturales que son importantes atractivos turísticos para esa zona, entre los cuales se destaca el Lago Villarrica y sus playas.

7.1.4. Que posteriormente, la Resolución N° 389/17 que Declara Zona de Interés Turístico Araucanía Lacustre por parte del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo en sus considerandos N° 5 y N° 6, respectivamente, establece:

*“Que Araucanía Lacustre es un destino posicionado y de relevancia a nivel nacional, que cuenta con gran cantidad de atractivos naturales y culturales entre los cuales destacan volcanes, lagos, ríos, playas, termas, parques nacionales y cultura mapuche, que en conjunto le permiten al visitante disfrutar de una amplia gama de actividades directamente relacionadas con deporte aventura, naturaleza, sol y playa e intereses especiales.”*

*“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.”*

7.2. Respecto de la Declaratoria de la Zona Saturada a la Cuenca del Lago Villarrica:

7.2.1. Que, mediante D.S. N° 43 de fecha 19 de octubre de 2017, publicada en el Diario Oficial el 06 de agosto de 2018; se declara Zona Saturada por clorofila “a”, transparencia y fósforo disuelto a la cuenca del Lago Villarrica.

7.2.2. Que, la cuenca del lago Villarrica, de acuerdo a la definición y codificación de las cuencas, subcuencas y subsubcuencas hidrográficas contenida en el considerando anterior, comprende la zona geográfica formada por las subsubcuencas señaladas a continuación: río Maichin hasta bajo estero Cuatro M; río Maichin entre estero Cuatro M. y río Trancura; río Trancura; río Pucón entre junta ríos Maichin y trancura y bajo río Cavisani; río Pucón entre río Cavisano y río Carileufú; río Blanco en desagüe lago Caburgua; río Liucura; lago Caburgua y río Carileufú en junta río Pucón; río Pucón entre río Carileufú y desembocadura lago Villarrica; y Lago Villarrica.

**8.** Que, mediante Oficios SEA Instructivos N° 130844/2013, N° 161081/2016 y 202099102647/2020, se pronuncian sobre proyectos emplazados en áreas protegidas, donde se establece que para definir 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 al objeto de protección con el fin de reportar beneficios en la prevención de impactos.

**9.** Que, de acuerdo a lo indicado en el Proyecto Inmobiliario New Costanera, y a juicio de esta repartición, se debe tener presente que:

9.1. De los antecedentes presentados, se da cuenta que el proyecto no cumple con los criterios establecidos en el subliteral h.1.3. del artículo 3 del D.S. N° 40 de 2012, RSEIA, toda vez que no supera, bajo ninguna forma o circunstancia, las magnitudes establecidas en éste.

9.2. El proyecto se ubicará en el sector urbano de la comuna de Villarrica, en zona Z2-E del Plan Regulador Comunal vigente, cuyos usos de suelo permiten el desarrollo de proyectos habitacionales, enmarcándose en la regulación establecida por el instrumento de planificación vigente. En virtud de lo anterior, y considerando que en el sitio de emplazamiento no se presentan atractivos turísticos, recursos naturales que son atractivos turísticos u objetos de protección contenidos en la ZOIT Araucanía Lacustre y tampoco se generan interacciones con el Atractivo Turístico más cercano, correspondiente al Lago Villarrica, no se generarán efectos sobre los objetos de protección contenidos en la ZOIT Araucanía Lacustre toda vez que no serán intervenidos, bajo ninguna forma o circunstancia, por la ejecución del proyecto, así como tampoco sobre los atractivos turísticos o condiciones especiales para la atracción turística de dicha zona.

9.3. El proyecto, ubicado en la zona urbana de la comuna de Villarrica, no se ubicará en el humedal Mallolafquén Lago Villarrica, por lo cual no se generará una alteración física o química sobre sus componentes bióticos, sus interacciones o sobre los flujos ecosistémicos de dicho humedal, que sea derivada de la ejecución de las partes, obras o acciones del proyecto.

**10.** Que, el artículo 26 del RSEIA regula las consultas de pertinencias de ingreso al SEIA señalando que “[...] *los proponentes podrán dirigirse al Director Regional o al Director Ejecutivo del Servicio, según corresponda, a fin de solicitar un pronunciamiento sobre si, en base a los antecedentes proporcionados al efecto, un proyecto o actividad, o su modificación, debe someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. La respuesta que emita el Servicio deberá ser Comunicada a la Superintendencia*”.

**11.** Que, como es posible desprender del tenor de la norma antes citada, el presente acto corresponde a una declaración de juicio, constancia o conocimiento, el cual, sobre la base de los antecedentes proporcionados por el proponente, da cuenta de una opinión, sobre si el Proyecto presentado debe o no ingresar de forma obligatoria al SEIA<sup>1-2</sup>. De esta forma, la opinión que emite el SEA no otorga derechos, ni menos aún autorización para ejecutar las obras consultadas<sup>3</sup> y, por consiguiente, el presente acto administrativo no exime al Proponente del cumplimiento de la normativa ambiental y la obtención de las autorizaciones sectoriales necesarias para la ejecución del Proyecto.

**12.** Que, según lo expuesto anteriormente, esta Dirección Regional.

<sup>1</sup> Ordinario 131.456/2013, de la Dirección Ejecutiva del SEA, pp. 6.

<sup>2</sup> Contraloría General de la República, Dictamen N° 75.903 de 2014.

<sup>3</sup> 2° Tribunal Ambiental (2018), Rol N° R-153-2017, con. 128°: “[...] *corresponde aclarar que la respuesta a una consulta de pertinencia en rigor no otorga derechos, pues se limita a emitir un juicio al tenor de los antecedentes entregados por el proponente*”.

**REPUBLICA DE CHILE**  
**Servicio de Evaluación Ambiental**  
**Región de La Araucanía**

**RESUELVE:**

**1º.- DECLARAR**, que el **Proyecto Inmobiliario New Costanera**; presentado por el Sr. Esteban Canata Valenzuela, Representante Legal de Inmobiliaria Paraverde Spa., ***no está obligado a ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental***, toda vez que no cumple con las condiciones de ingreso establecidos en los literales p) y s) del artículo 10 de la Ley 19.300 y en el subliteral h.1.3. del artículo 3 del D.S. N°40 de 2012, Reglamento del SEIA. Lo anterior, es sin perjuicio de las autorizaciones sectoriales que se requieran, las que deberán ser tramitadas y aprobadas ante los servicios públicos pertinentes previo a su ejecución.

**2º.-** 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.

**3º.** 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.

**COMUNÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y ARCHÍVESE,**

**ANDREA FLIES LARA**  
**DIRECTORA REGIONAL**  
**SERVICIO DE EVALUACION AMBIENTAL**  
**REGION DE LA ARAUCANIA**

DRL/MMU/DUS

Distribución:

- Sr. Esteban Canata Valenzuela - correo electrónico: [gcanatam@gmail.com](mailto:gcanatam@gmail.com) - [carlo@afh.cl](mailto:carlo@afh.cl)

C.c.

- Superintendencia de Medio Ambiente
- Ilustre Municipalidad de Villarrica
- Expediente proyecto indicado
- Oficina de Partes SEA