

REPUBLICA DE CHILE  
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL  
REGION DE LA ARAUCANIA

**MATERIA:** Pertinencia de ingreso al SEIA  
Proyecto "Condominio Mirador del  
Presidente", comuna de Villarrica.

**RESOLUCIÓN EXENTA N° 386/2019<sup>A</sup>**

Temuco, 05 SET. 2019

**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 Ministerio, el Servicio de Evaluación Ambiental y la Superintendencia de Medio Ambiente; en el Decreto Supremo N° 40/2012, del Ministerio del Medio Ambiente, 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° 1600/2008, 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. N° 40/2012, Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, 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. 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. 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. Carta de fecha 6 de agosto de 2019 presentada por el Sr. Mario Antonio Álvarez Sabra, Representante Legal de Inmobiliaria Isiete Araucanía VIII SpA.

**CONSIDERANDO:**

1. Que, el Artículo 10° de la actual Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente, y el Artículo 3° del D.S. N° 40/2012, Reglamento del Sistema de Evaluación Ambiental, establece que las actividades o proyectos que deben evaluarse ambientalmente en cualquiera de sus fases; donde, dentro de dichas actividades se encuentran:
  - 1.1. Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas (Art. 3° literal h del D.S. N° 40/12).
  - 1.2. 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 o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita (art. 3° literal p del D.S. N° 40/12).
2. Que, el proyecto "Condominio Mirador del Presidente" se emplaza en Avenida Presidente Juan Antonio Ríos N° 1238 en la ciudad de Villarrica; específicamente en el Predio Rol N° 242-21 de la comuna de Villarrica.

2.1. El proyecto consiste en una obra nueva destinada a uso habitacional, correspondiente a la construcción de 3 edificios de 8 pisos y 1 local comercial, específicamente el proyecto contempla:

Componente	Número
Viviendas (departamentos)	254
Estacionamientos	128
Estacionamientos para bicicleta	70

2.2. Las superficies asociadas al proyecto, corresponde a:

Componente	Superficie (m <sup>2</sup> )
Superficie Predio Rol N° 242-21	7.367
Superficie construida	14.632,25

2.3. Las coordenadas geográficas de ubicación del polígono de ubicación del proyecto, referidas al Datum WGS 84 – Huso 18, corresponden a:

Vértice	Norte	Este
V1	5.647.024	738.945
V2	5.647.044	739.001
V3	5.646.926	739.114
V4	5.646.906	739.096
V5	5.646.946	739.059
V6	5.646.923	739.036
V7	5.647.012	739.002
V8	5.646.995	738.955

2.4. El proyecto se encuentra dentro del área urbana de la comuna de Villarrica, específicamente dentro de la Zona Z-3, del Plan Regulador Comunal vigente, según da cuenta el Certificado de Informaciones Previas N° 462 de fecha 19 de marzo de 2019, de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Villarrica.

2.5. El proyecto se ubica fuera del área que declara como Zona Saturada por Clorofila “a”, Transparencia y Fósforo Disuelto a la Cuenca del Lago Villarrica.

2.6. El proyecto cuenta con factibilidad de dación de servicios de agua potable y alcantarillado de aguas servidas, otorgado por Aguas Araucanía S.A.:

- Certificado de Factibilidad N°: F-2019-0979, de fecha 10 de mayo de 2019, que señala como punto de conexión para el agua potable la calle Presidente Juan Antonio Ríos y para el alcantarillado de aguas servidas la calle Colo Colo.

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

3.1. Respecto de la Declaratoria de la ZOIT Araucanía Lacustre

3.1.1. 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.

3.1.2. 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”.

3.1.3. En este caso la Declaración de ZOIT de las comunas de Villarrica y Pucón, se realizó mediante la Res. 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.

3.1.4. Que posteriormente, la Res. N° 389/17 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.”

3.1.5. Que, mediante Oficios SEA Instructivos N° 130844/13 y N° 161081/16 se pronuncian sobre proyectos emplazados en áreas protegidas, donde se establece 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 al objeto de protección con el fin de reportar beneficios en la prevención de impactos.

4. Que, el proyecto “Condominio Mirador del Presidente”, ha establecido:

4.1. Que, considera la construcción de un proyecto nuevo para uso habitacional de 3 edificios de 8 pisos con 254 departamentos más 1 local comercial; en una superficie predial de 7.367 m<sup>2</sup>, y contempla la conexión al sistema público de distribución de agua potable y alcantarillado. El proyecto se encuentra ubicado dentro del área urbana de la ciudad de Villarrica, específicamente en la Zona Z-3 del Plan Regulador vigente, y fuera del área que declara como Zona Saturada por Clorofila “a”, Transparencia y Fósforo Disuelto a la Cuenca del Lago Villarrica, por lo que no se generarían nuevos aportes individuales o cargas contaminantes directas a la Zona Saturada de la Cuenca del Lago Villarrica.

4.2. Que, la construcción se ubicaría específicamente en un sector consolidado con uso habitacional de Villarrica; y que según los antecedentes proporcionados se enmarca dentro de la regulación establecida por el instrumento de planificación vigente, por lo que no se generarían efectos sobre los objetos de protección contenidos en la ZOIT Araucanía Lacustre.

5. Que, según lo expuesto anteriormente, esta Dirección Regional.

## RESUELVE

**1º.- DECLARAR**, que el Proyecto “Condominio Mirador del Presidente”, presentado por el Sr. Mario Antonio Álvarez Sabra, Representante Legal de Inmobiliaria Isiete Araucanía VIII SpA.; en la comuna de Villarrica, **no está obligado a ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental**, toda vez que no cumple con las condiciones de ingreso establecidas en el artículo 10 letra p) de la Ley N° 19.300 y artículo 3°, letra p) 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 ante los servicios públicos pertinentes, previa a la fase de construcción.

**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 proceden 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  
REGIÓN DE LA ARAUCANÍA**

*MM*

LMV/MMU/dus

Distribución:

- La indicada
- Superintendencia de Medio Ambiente
- Ilustre Municipalidad de Villarrica
- Archivo SEA