

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

**RESUELVE CONSULTA DE PERTINENCIA DE
INGRESO AL SEIA, PROYECTO
"AMPLIACIÓN CONDOMINIO AROMOS DE
TOROBAYO".**

RESOLUCIÓN EXENTA Nº 100

Valdivia, 27 NOV 2018

VISTOS:

1. La Carta s/n, ingresada con fecha 26 de septiembre de 2018 ante la Dirección Regional de Los Ríos del Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante "SEA"), mediante la cual, el señor Leonardo Alberto Cartes López, en representación de Inmobiliaria e Inversiones Cartes y Corona Ltda. (en adelante "el Proponente") consulta respecto de la pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante "SEIA") del proyecto "Ampliación Condominio Aromos de Torobayo" (en adelante "el Proyecto").
2. La Carta Nº 138, de fecha 03 de octubre de 2018, de la Dirección Regional de Los Ríos del SEA, mediante la cual solicita aclaraciones y/o antecedentes adicionales al Proponente, respecto de la consulta de pertinencia indicada en el visto anterior.
3. La Carta s/n, ingresada con fecha 08 de octubre de 2018 ante la Dirección Regional de Los Ríos del SEA, mediante la cual, el Proponente solicita la ampliación de plazos de entrega documentación solicitados en el visto anterior.
4. La Carta s/n, ingresada con fecha 19 de octubre de 2018 ante la Dirección Regional de Los Ríos del SEA, mediante la cual, el Proponente acompaña los antecedentes solicitados en el visto 2.
5. 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"*.
6. Lo dispuesto en la Ley Nº 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente; en el D.S. Nº 40 de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente, que Aprueba el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante "RSEIA"); en la Ley Nº 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; la Ley Nº 19.880, sobre Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; y en la Resolución Nº 1.600, de 2008, de la Contraloría General de la República, que Fija Normas sobre Exención del Trámite de Toma de Razón; y mi personería que consta en la Resolución Exenta RA Nº 119046/1/2018, de fecha 05 de enero de 2018.

CONSIDERANDO:

1. Que, actualmente en el lugar de emplazamiento del proyecto se encuentra construido el Condominio Aromos de Torobayo I y II, de propiedad del mismo Titular, proyectos que fueron ejecutados a partir del año 2012, los cuales consisten en:
 - 1.1. El proyecto Aromos de Torobayo I condominio del tipo A, posee dos edificios, cuya superficie predial es de 22.763,06 m².
 - 1.2. Por su parte, el proyecto Aromos de Torobayo II condominio del tipo B, posee 11 lotes autorizados de los cuales existen 6 ocupados con una vivienda cada lote. Se proyectan aproximadamente 11 viviendas en total en un futuro próximo; dicho proyecto abarca una superficie predial de 11.200 m².
 - 1.3. En la actualidad ambos proyectos cuentan con los servicios de electricidad, agua potable y alcantarillado en óptimas condiciones operacionales.
2. Que, con fecha 26 de septiembre de 2018, el señor Leonardo Alberto Cartes López consultó respecto de la pertinencia de ingreso al SEIA del Proyecto "Ampliación Condominio Aromos de Torobayo", el que pretende modificar el actual proyecto ejecutado. De acuerdo a los antecedentes presentados por el Proponente, el Proyecto consistiría en lo siguiente:
 - 2.1 La creación de dos nuevos condominios tipo B, que abarcan una superficie total de 48.737 m², los que se proponen anexar a los ya existentes condominios tipo A y B, acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria regulado por Ley Nº 19.537 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, sumando una superficie predial total de 82.700 m². El primer condominio, se propone al suroriente del condominio tipo B existente, y constará de 34 sitios, con una superficie total de 34.515,01 m², por su lado, el segundo condominio, se propone al surponiente del condominio tipo A existente y constará de 14 sitios con una superficie total de 14.222,74 m², ambos con superficie de circulación incluida.
 - 2.2 Cada uno de los 48 sitios adicionales que contempla el proyecto, estarán dotados con los servicios básicos para su posterior ocupación y construcción de viviendas de forma progresiva.
 - 2.3 El proyecto considera la construcción de caminos interiores, que corresponden principalmente a mejoramiento y construcción de plataforma base, cuerpo y corona, a través de subbase y bases granulares, con un tratamiento superficial como lechada asfáltica.
 - 2.4 El agua potable, se abastecerá de napas subterráneas de un pozo profundo existente y operativo del condominio Aromos de Torobayo I, a través de extracción mecánica y un volumen máximo de extracción anual de 113.529 m³, sujeto a modificación si correspondiere. Para ello se implementará la red de distribución de agua potable, a través de cañerías soterradas que se proyectarán hasta el interior de cada sitio.
 - 2.5 La solución para el saneamiento de las aguas servidas será mediante fosas sépticas las cuales serán habilitadas por cada propietario.
 - 2.6 Electrificación y alumbrado, conforme a las características del entorno, se proyectará una red soterrada de alimentación para cada sitio, más la postación y alumbrado requerido, bajo las Normas Técnicas establecidas por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles (SEC).
 - 2.7 El Proyecto se emplaza a un costado izquierdo de la en la Ruta T 350 (Cruce T-338 (Valdivia) – Niebla – Los Molinos) Km 4,7 aproximadamente, en el sector denominado "El Bayo", Comuna de Valdivia, Región de Los

Ríos, dicha zona corresponde a un área de extensión urbana del PRC de Valdivia.

3. 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 son especificados a su vez, en el artículo 3° del RSEIA.

4. Que, para efectos de despejar en la especie si el proyecto "Ampliación Condominio Aromos de Torobayo" debe ingresar obligatoriamente al SEIA, se han tenido a la vista las siguientes tipologías del artículo 3° del RSEIA:

4.1. Que, según lo dispuesto en la letra h) del artículo 3 del RSEIA, requieren de evaluación de impacto ambiental, en forma previa a su ejecución, los "Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas".

Precisando en el subliteral h.1.) que se entenderá los proyectos inmobiliarios "aquellos loteos o conjuntos de viviendas que contemplen obras de edificación y/o urbanización, así como los proyectos destinados a equipamiento, y que presenten alguna de las siguientes características:

h.1.1. Que se emplacen en áreas de extensión urbana o en área rural, de acuerdo al instrumento de planificación correspondiente y requieran de sistemas propios de producción y distribución de agua potable y/o de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas;

h.1.2. Que den lugar a la incorporación al dominio nacional de uso público de vías expresas o troncales;

h.1.3. Que se emplacen en una superficie igual o superior a siete hectáreas (7 ha) o consulten la construcción de trescientas (300) o más viviendas; o

h.1.4. Que consulten la construcción de edificios de uso público con una capacidad para cinco mil (5.000) o más personas o con mil (1.000) o más estacionamientos".

4.2. Literal p) del artículo 3 del RSEIA, que señala que deberá 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".

5. Que, por otra parte, el artículo 2 letra g) del RSEIA define: "modificación de proyecto o actividad", como la: "realización de obras, acciones o medidas tendientes a intervenir o complementar un proyecto o actividad, de modo tal que éste sufra cambios de consideración. Se entenderá que un proyecto o actividad sufre cambios de consideración cuando:

g.1. Si las partes, obras o acciones tendientes a intervenir o complementar el proyecto o actividad constituyen un proyecto o actividad listado en el artículo 3 del presente RSEIA;

g.2. Para los proyectos que se iniciaron de manera previa a la entrada en vigencia del SEIA, si la suma de las partes, obras o acciones tendientes a intervenir o complementar el proyecto o actividad de manera posterior a la entrada en vigencia de dicho sistema que no han sido calificados

ambientalmente, constituye un proyecto o actividad listado en el artículo 3 del RSEIA.

Para los proyectos que se iniciaron de manera posterior a la entrada en vigencia del SEIA, si la suma de las partes, obras y acciones que no han sido calificadas ambientalmente y las partes, obras o acciones tendientes a intervenirlo o complementarlo, constituyen un proyecto o actividad listado en el artículo 3 del RSEIA;

g.3. Si las obras o acciones tendientes a intervenir o complementar el proyecto o actividad modifican sustantivamente la extensión, magnitud o duración de los impactos ambientales del proyecto o actividad; o

g.4. Si las medidas de mitigación, reparación y compensación para hacerse cargo de los impactos significativos de un proyecto o actividad calificado ambientalmente, se ven modificadas sustantivamente”.

6. Que, sobre la base de la información tenida a la vista y los criterios expresados anteriormente, **es posible concluir que el Proyecto constituye un cambio de consideración en los términos definidos por el artículo 2 letra g) del RSEIA**, en atención a los siguientes argumentos:

6.1. Respecto al criterio de si las obras, acciones o medidas que pretenden intervenir o complementar el proyecto o actividad, por sí solas, se encuentran listadas en el artículo 3 del RSEIA, es posible señalar lo siguiente:

El cambio individualizado en el Considerando 2 de la presente Resolución, no constituyen por sí solo un proyecto o actividad listado en el literal h.1.1) del artículo 3 del RSEIA, por cuanto si bien el proyecto se emplaza en área de extensión urbana y corresponde a un loteo con finalidad inmobiliaria ésta no poseen sistemas propios de producción de agua potable, dado que será extraído desde el sistema actual que se encuentra construido y operativo para el proyecto Condominio Aromo de Torobayo I. Asimismo, no contempla la construcción de sistemas de tratamiento de aguas servidas por cuanto éstos serán habilitados por cada propietario posteriormente, mediante fosa séptica.

En la misma línea, tampoco le es aplicable el subliteral h.1.3) del artículo 3 del RSEIA, por cuanto la superficie que contempla el proyecto es menor al área indicada en el literal de análisis (7 há.).

Respecto al literal p) del artículo 3 del RSEIA; el proyecto se emplaza dentro de los límites de la Zona de Interés Turístico (ZOIT) Valdivia aprobada mediante D.S. N°390, de fecha 07 de junio de 2017 del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, siendo sus principales objetivos de protección sus atractivos naturales y culturales.

No obstante lo anterior, y dadas las características del Proyecto, éste no afectará los objetivos de protección de la Zona de Interés Turístico, por cuanto dicho proyecto corresponde al loteo y urbanización de una superficie de 48.737 m², ubicado en un sector urbano según lo dispuestos por el Instrumento de Planificación territorial de Valdivia, en el sector el Bayo, con la finalidad única de construcción de viviendas habitacionales.

6.2. En relación al segundo criterio expuesto, relativo a los proyectos que se iniciaron de manera posterior a la entrada en vigencia del SEIA, si la suma de las partes, obras y acciones que no han sido calificadas ambientalmente y las partes, obras o acciones tendientes a intervenirlo o

complementarlo, constituyen un proyecto o actividad listado en el artículo 3 del RSEIA, se puede señalar lo siguiente:

El proyecto "Condominio Aromos Torobayo I" y el proyecto "Condominio Aromos de Torobayo II", no ingresaron al SEIA, por cuanto su construcción se realizó con anterioridad a la declaratoria de Zona Saturada por MP10 de la comuna de Valdivia. Al respecto, la modificación planteada considera utilizar el sistema de abastecimiento de agua potable del proyecto Torobayo I, contemplando para este caso la construcción sólo del sistema de distribución para los 48 lotes, y por ende los tres proyectos comparten el sistema de agua potable para su abastecimiento. En este sentido, considerando que la modificación planteada contempla aumentar la superficie de habilitación de lotes de un proyecto ya ejecutado, se concluye que la suma de todas las superficies que interviene el proyecto constituye un proyecto listado en el subliteral h.1.3.) del artículo 3 del RSEIA, por cuanto la superficie de intervención es mayor a lo establecido en el literal de análisis.

- 6.3. En relación al tercer criterio expuesto, relativo a que si las obras o acciones tendientes a intervenir o complementar el proyecto o actividad modifican sustantivamente la extensión, magnitud o duración de los impactos ambientales del proyecto o actividad, es posible señalar que, el presente criterio no resulta aplicable en la situación particular que se consulta, puesto que se trata de un proyecto que no cuenta con Calificado Ambientalmente favorable.
- 6.4. En relación al cuarto criterio expuesto, relativo a que si las medidas de mitigación, reparación y compensación para hacerse cargo de los impactos significativos de un proyecto o actividad calificado ambientalmente, se ven modificadas sustantivamente, se puede señalar que éste no resulta aplicable en la situación particular que se consulta, puesto que se trata de un proyecto que no cuenta con Calificado Ambientalmente favorable.
7. Que, por ende, es posible concluir que **el Proyecto "Ampliación Condominio Aromos Torobayo" corresponde a un cambio de consideración**, en los términos definidos en el artículo 2 letra g) del RSEIA, esto es, a la realización de obras, acciones o medidas tendientes a intervenir o complementar un proyecto o actividad ya ejecutado, de modo tal, que éste sufra cambios de consideración. Por lo tanto, se requiere que el Proyecto se someta obligatoriamente al SEIA en forma previa a su ejecución.
8. Que, en virtud lo anterior,

RESUELVO:

1. Que, **el Proyecto "Ampliación Condominio Aromos de Torobayo", requiere ingresar obligatoriamente al SEIA en forma previa a su ejecución**, en consideración a los antecedentes aportados por el Proponente y lo expuesto en el considerando N° 6 de la presente Resolución.
2. Que, este pronunciamiento ha sido elaborado sobre la base de los antecedentes proporcionados por el señor Leonardo Alberto Cartes López, 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



**Alejandra Chaparro Díaz
Directora Regional (S)
Servicio de Evaluación Ambiental
Región de Los Ríos**

RRM/ESP/esp

Distribución:

- Leonardo Alberto Cartes López, en representación de Inmobiliaria e Inversiones Cartes y Corona Ltda., domiciliado en Av. Ramón Picarte 519, Valdivia.

C.c.

- Superintendencia del Medio Ambiente, SMA.
- Expediente del proyecto "Ampliación Condominio Aromos de Torobayo" (57-p-18).
- Oficina de Partes, SEA Región de Los Ríos.