

REPÚBLICA DE CHILE
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
REGIÓN DE LOS RÍOS

**RESUELVE CONSULTA DE PERTINENCIA DE
INGRESO AL SEIA, PROYECTO “HOTEL DE
APARTAMENTOS SENDEROBAYO, VALDIVIA,
REGIÓN DE LOS RÍOS”.**

RESOLUCIÓN EXENTA N°

Valdivia

VISTOS:

1. La Carta s/n ingresada con con fecha 29 de abril de 2020, ante el Servicio de Evaluación Ambiental de la Región de Los Ríos (“SEA Región de Los Ríos”), mediante la cual el señor Michael Franz Bregar, en representación de Inmobiliaria Fundo Torobayo Limitada (“Proponente”), consulta respecto de la pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (“SEIA”) del proyecto “Hotel de Apartamentos Senderobayo, Valdivia, Región de Los Ríos” (“Proyecto”).
2. La Carta N° 2020141035, de fecha 12 de mayo de 2020, del SEA Región de Los Ríos, mediante la cual se solicitan aclaraciones y/o antecedentes adicionales al Proponente, respecto de la consulta de pertinencia singularizada en el visto anterior.
3. La Carta S/N, ingresada con fecha 5 de junio de 2020, ante el SEA Región de Los Ríos, mediante la cual el Proponente solicita mayor plazo para dar respuesta a la Carta singularizada en el Vistos anterior.
4. La Resolución Exenta N° 20201410126, de fecha 10 de junio de 2020, del SEA de la Región de Los Ríos, que resuelve la extensión de plazo.
5. La Carta S/N, ingresada con fecha 24 de julio de 2020, ante el SEA Región de Los Ríos, mediante la cual el Proponente acompaña los antecedentes solicitados en el Visto N°2 de la presente Resolución.
6. La Carta N° 20201410379, de fecha 14 de agosto de 2020, del SEA Región de Los Ríos, mediante la cual se solicitan mayores aclaraciones y/o antecedentes adicionales al Proponente, respecto de la consulta de pertinencia individualizada en el Vistos N°1 de la presente Resolución.
7. La Carta S/N, ingresada con fecha 16 de septiembre de 2020, ante el SEA Región de Los Ríos, mediante la cual el Proponente acompaña los antecedentes solicitados en el Vistos anterior.
8. El Oficio Ordinario N° 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”*.
9. Lo dispuesto en la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente (“Ley N° 19.300”); en el Decreto Supremo N° 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 29 de abril de 2020, el Proponente consultó respecto de la pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto “Hotel de Apartamentos Senderobayo, Valdivia, Región de Los Ríos”. El Proyecto sometido a consulta, de acuerdo a la información presentada por el Proponente, contempla:
 - 1.1. La construcción de infraestructura hotelera, que dispondrá de dos modalidades o alternativas de alojamiento, la primera de ellas estará compuesta de 144 unidades de departamentos turísticos ubicados en seis edificios de tres pisos de alto; a la que se suma la opción de hotelería tradicional, consistente en 40 habitaciones, de las que 24 son individuales y 16 dobles, ubicadas en un edificio de tres pisos. De esta forma, el proyecto totaliza 184 unidades distribuidas en siete edificios.
 - 1.2. Adicionalmente el proyecto considera la construcción de las siguientes obras de urbanización:
 - 1.2.1. Caminos. Se construirá una calle de circulación de 4.450 metros de longitud aproximada y 7 metros de ancho, con solera de hormigón vibrado y carpeta de rodado de hormigón o asfalto.
 - 1.2.2. Estacionamientos. Se construirán 100 estacionamientos con una superficie aproximada de 1.250 metros cuadrados.
 - 1.2.3. Áreas verdes. El proyecto dispondrá de áreas verdes intervenidas equivalentes a 1,6 hectáreas.
 - 1.2.4. Red de agua potable. El proyecto contará con red de distribución de agua potable confeccionada en PVC Hidráulico clase 10, de diámetro 110 mm. El servicio de provisión de agua potable no es parte del proyecto y será provisto por un tercero. Dicha planta extraerá el agua desde pozo profundo y será potabilizada por medio de hipoclorito de calcio.
 - 1.2.5. Red de alcantarillado. Se construirá una red de alcantarillado para coleccionar las aguas servidas domiciliarias, en PVC clase 1, de diámetro 315 mm.
 - 1.2.6. Conducción de aguas lluvias. Se construirá red de captación de aguas lluvias para coleccionar la precipitación sobre calles y veredas, contará con rejillas y colectores de PVC diámetro 400 mm.
 - 1.2.7. Red de electricidad. El proyecto contará con red eléctrica de baja tensión soterrada, que se conectará a la red eléctrica local en ruta T-340.
 - 1.3. Fase de construcción:
 - 1.3.1. Instalación de faenas. Se instalarán dos contenedores metálicos de 40 pies cada uno para albergar oficina, casino y bodega de herramientas. Se contempla levantar una bodega de materiales, según necesidad de obra. Considera cerco perimetral sobre instalación de faena y edificio en construcción.
 - 1.3.2. Caminos. En primera instancia se utilizará camino acceso de servicio que hoy existe, ingreso por ruta T-340. Con portón de acceso 400 metros aproximados al interior del predio, ya que este acceso sirve a otros propietarios igual.
 - 1.3.3. Saneamiento sanitario. Se dispondrán baños químicos para la faena, cuyo mantenimiento y provisión, según requerimiento de personal, será proporcionado por empresa externa.
 - 1.3.4. Estacionamiento. Se dispondrá de una superficie de aproximadamente 250 metros cuadrados para estacionamiento, con carpeta de áridos.
 - 1.3.5. Para la construcción del proyecto se prevé la corta de vegetación, en total 9.375 metros cuadrados que mayoritariamente corresponden al tipo forestal siempreverde.

1.4. Etapa de operación:

1.4.1. Saneamiento sanitario. Para la etapa de operación del proyecto la provisión de agua potable y tratamiento de las aguas residuales domésticas será proporcionada por un tercero, quien se hará cargo del servicio a partir de los puntos de conexión determinados, mientras que la red será operada por el titular del proyecto. Según cuenta en certificado de fecha 09 de septiembre de 2020, adjunto en carta singularizada en los Vistos 7 de la presente Resolución.

La empresa que proveerá el servicio de agua potable y tratamiento de aguas residuales será IGM Spa., y ha calculado su oferta en base a 200 l/hab/día más factor de seguridad y pérdidas de 25%, correspondiendo a 250 l/hab/día. Los parámetros de diseño de la planta de tratamiento corresponden a 1.200 hab/día, a razón de 250 l/hab/día, con un caudal promedio de 3,47 l/s y punta de 13,10 l/s.

En la siguiente tabla se observa la relación entre la demanda de agua potable y tratamiento de aguas residuales domiciliarias del proyecto (a razón de 250 l/hab/día) y la oferta disponible de un tercero:

Servicio	Demanda Senderobayo (hab/día)	Oferta PTAS y PTAP (hab/día)	Disponible (hab/día)
Agua potable	769	2.300	1.531
Tratamiento de aguas servidas domiciliarias	769	1.200	431

Ref. Respuesta N°6 contenida en el Anexo "Informaciones previas lote 3b", adjuntada en la Carta singularizada en el Vistos 5.

Se adjunta la Resolución N° v1.280 de fecha 14 de marzo de 2019, de la SEREMI de Salud de la Región de Los Ríos, que aprueba el proyecto del Sistema de producción Agua Potable Particular, presentada por IGM SPA, el cual tendrá un abastecimiento proveniente de un pozo profundo, con capacidad de usufructo de 1,5 l/s, y volumen máximo anual de 47.304 m³, contará con sistema de desinfección con hipoclorito de calcio y sistema de filtración¹.

Asimismo, se adjunta la Resolución N° v3058 de fecha 20 junio de 2019, de la SEREMI de Salud de la Región de Los Ríos, que aprueba el proyecto de tratamiento de aguas servidas para atención de 300 viviendas residenciales, 1.200 habitantes².

Finalmente, se adjunta el certificado de factibilidad del proveedor IGM SPA que indica disponibilidad para entregar servicio de Agua Potable y Tratamiento de Aguas Residuales Domiciliarias para los habitantes considerados en este proyecto (769 hab.)³.

1.4.2. La calefacción de todas las instalaciones será suplida a través de centrales ubicadas en cada edificio que funcionará con electricidad y tecnología bomba de calor. Este equipamiento igual generará el agua caliente sanitaria.

1.5. La capacidad de camas del proyecto es de 328, de las que 304 son dobles, por lo que la máxima capacidad de hospedaje es de 632 pasajeros. Por otro lado, según el cálculo de carga de ocupación metodología OGUC, la carga máxima corresponde a 769 personas, valor que se usará para efectos de demanda de servicios⁴.

¹ Carta singularizada en el Vistos 1, Anexo "01 Seremi Salud PTAP y PTAS-Torobayo".

² Idem.

³ Carta singularizada en el Vistos 7 de la presente Resolución.

⁴ Ref. Cálculo carga de ocupación presentada en Carta singularizada en el Vistos 5 de la presente Resolución.

- 1.6. La tabla resumen con la distribución de la ocupación del suelo en el predio del proyecto es la siguiente:

Uso	Superficie (m ²)
Reserva bosque	36.648
Edificios apartamento (6 un)	3.850
Equipamiento/Hotel (1 un)	625
Vías circulación	2.800
Estacionamientos	1.250
Senderos programados	600
Áreas verdes intervenidas	16.127
Total proyecto	61.900

Ref. Respuesta N° 2 del Anexo “Informaciones previas lote 3b”, presentada en la Carta singularizada en el Vistos 5.

- 1.7. El proyecto se emplazaría en terrenos privados Lote 3-B, Rol 2435-119, dentro del radio urbano categorizado como zona ZE-2 (área de extensión urbana) y ZR-3 (Zona de protección de cauces y laderas de ríos, esteros, canales y quebradas) según cuenta en el certificado de informaciones previas N° 0594 de fecha 05 de febrero de 2020, otorgado por la Ilustre Municipalidad de Valdivia, específicamente en el sector de Torobayo colindante con la ruta T-340, camino Valdivia Curiñanco, en la comuna de Valdivia, Región de Los Ríos⁵. Las coordenadas de referencia de las principales obras del proyecto se presentan en la siguiente tabla (Datum WGS 84 Huso 18):

Estructura	Norte	Este
Acceso desde la ruta t-340	5.590.139	647.494
Edificios apartamentos	5.590.174	647.643
Área verde reserva	5.590.116	647.899
Sendero de acceso a río Cruces	5.590.193	647.994

- 1.8. Que, de acuerdo a lo establecido en el D.S. N° 179/1988 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que Aprueba el Plan Regulador Comunal de Valdivia, las zonas donde se pretende emplazar el proyecto (ZE-2 y ZR-3) se categorizan como “Área de extensión urbana” y “Áreas especiales”, las cuales se detallan a continuación:

AREA DE EXTENSION URBANA - ZE-2
- Usos de suelo permitidos: Vivienda. Equipamientos de todo tipo y escala con excepción de los siguientes: Seguridad, Servicios Públicos, Cementerios y Clubes Sociales.
- Usos de suelo prohibidos: Todos los usos no mencionados precedentemente.
- Densidad predial máxima: 30 hab/Há.
- Superficie predial mínima: 2.500 m ² .
- Frente predial mínimo: 30 m.
- Porcentaje máximo de ocupación de suelo: 10%.
- Sistema de agrupamiento: Aislado.
- Altura máxima de edificación: 9 m. respetando rasantes.
- Antejardín mínimo: 5 m. con excepción de aquellos predios; que enfrentan a la vía T-350, los cuales deberán respetar línea de edificación a 15 m. de la línea oficial.

AREAS ESPECIALES
ZR-3 ZONA DE PROTECCION DE CAUCES Y LADERAS DE RIOS, ESTEROS, CANALES Y QUEBRADAS
- Usos de suelo permitidos: Equipamiento del tipo Áreas Verdes, de cualquier escala, con excepción de Juegos Infantiles.
- Usos de suelo prohibidos: Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente.
- Superficie predial mínima: 10.000 m ² .
- Frente predial mínimo: 100 m.
- Porcentaje máximo de ocupación de suelo: 0%.
Norma especial: Esta zona queda regulada además por las disposiciones contenidas en la ley 11.402 de 1953.

⁵ Certificado de informaciones previas adjuntada en su Carta singularizada en el Vistos 1.

Sin perjuicio de lo dispuesto sobre usos de suelo permitidos o prohibidos y porcentaje máximo de ocupación suelo, podrán autorizarse construcciones de embarcaderos, muelles y cualquier tipo de obras de defensa, previa autorización de la Autoridad competente.

Al respecto, cabe hacer presente que en el certificado de informaciones previas N° 0594 de fecha 05 de febrero de 2020, otorgado por la Ilustre municipalidad de Valdivia, indica normas especiales al área de emplazamiento del proyecto, en particular sobre la Zona ZR-3, que corresponden a las siguientes:

- Esta zona queda regulada además por las disposiciones contenidas en la Ley 11.402 de 1953.
- Sin perjuicio de lo dispuesto sobre usos de suelo permitidos o prohibidos y coeficiente máximo de ocupación de suelo, podrán autorizarse construcciones de embarcaderos, muelles y cualquier tipo de obras de defensa, previa autorización de la autoridad competente.
- Si como consecuencia de la aplicación de los incisos a) y b) de las Normas Especiales de la zona ZR-2, se hubiesen realizados obras de relleno, defensa e ingeniería sobre los terrenos afectados por las restricciones de la zona ZR-3, se permitirá sobre estos terrenos el desarrollo de actividades recreativas y deportivas al aire libre y sus instalaciones respectivas; así mismo dichos terrenos podrán ser admitidos a tramitación de cambio de uso de suelo por otros diferentes a los aquí mencionados, siempre y cuando se cumpla con las mismas exigencias que, en la citadas Normas Especiales para la zona ZR-2, se aplican para los terrenos con riesgo de inundación.

No obstante lo anterior, se mantiene vigente lo establecido en el artículo 28 de la Ordenanza local el Plan Regulador Comunal de Valdivia.

2. 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 señala 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”. Dicho listado de proyectos o actividades, además, encuentra su desarrollo reglamentario en el artículo 3 del RSEIA.
3. Que, para efectos de despejar en la especie si el proyecto “Hotel de Apartamentos Senderobayo, Valdivia, Región de Los Ríos” debe ingresar obligatoriamente al SEIA, se han tenido a la vista las siguientes tipologías del artículo 3° del RSEIA:
 - 3.1. Literal h) del artículo 3° del RSEIA que establece “Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas”. Específicamente el subliteral h.1), el que señala Se entenderá por 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.”*
 - 3.2. Literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300 que establece “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.”

4. Que, sobre la base de la información tenida a la vista y los criterios expresados anteriormente, esta Dirección Regional estima que **el proyecto “Hotel de Apartamentos Senderobayo, Valdivia, Región de Los Ríos” no debe ingresar obligatoriamente al SEIA en forma previa a su ejecución**, en razón de las siguientes consideraciones:

- 4.1. Que, para determinar si el proyecto o actividad consultado se enmarca en las situaciones descritas en el literal h) del artículo 3 del RSEIA, se indica lo siguiente:

De acuerdo a la ubicación del proyecto éste se emplaza en la Comuna de Valdivia declarada como zona saturada de acuerdo a lo establecido en el Decreto N°17 de fecha 10 de junio de 2014, del Ministerio del Medio Ambiente. Por su parte, según lo señalado en el considerando 1 de la presente Resolución el proyecto corresponde a un proyecto inmobiliario.

En virtud de lo anterior, corresponde analizar el literal h.1) del artículo 3 del RSEIA según la información aportada por el Proponente:

Respecto al subliteral h.1.1.) del artículo 3 del RSEIA, se puede señalar que:

- De acuerdo al Certificado de Informaciones Previas, el Lote 3b sobre el que se emplaza el proyecto en consulta, una de sus zonificaciones o usos de suelo se denomina zona ZE-2, clasificada dentro de la categoría como “Áreas de Extensión Urbana” de la Ordenanza Local del Plan Regulador de la Comuna de Valdivia (PRC).

- Por su parte, el proyecto no considera la construcción del sistema de tratamiento de aguas servidas y producción de agua potable propios, el servicio será otorgado por un tercero, según consta en el certificado de factibilidad de fecha 09 de septiembre otorgado por IGM Spa.. Cabe hacer presente que el Proyecto sólo considera la construcción y operación de la red de alcantarillado y agua potable. Por tal motivo, según lo señalado por el proponente, la operación y mantención del sistema de tratamiento de las aguas servidas y agua potable, será de responsabilidad del tercero (IGM Spa).

En virtud de lo anterior, de acuerdo a los antecedentes presentados, al proyecto no le es aplicable el literal h.1.1) del artículo 3 del RSEIA. Toda vez que según lo indicado en dicho literal, si bien el proyecto en cuestión corresponde a un proyecto inmobiliario que se emplaza en un área de extensión urbana de acuerdo al Plan Regulador de la Comuna de Valdivia, éste no considera la construcción y operación del sistema de tratamiento de aguas servidas y producción de agua potable.

Lo anterior en consideración a que el literal analizado exige para su configuración que, copulativamente, el proyecto proyecte la producción y distribución de agua potable. Lo mismo ocurre con la recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas. Por tal motivo, sólo la distribución del agua potable y la recolección aguas servidas no constituyen por si mismas la hipótesis de ingreso.

Respecto al literal h.1.2 del artículo 3 del RSEIA:

Cabe señalar que el proyecto no considera la incorporación al dominio nacional de uso público vías expresas o troncales, toda vez que éste se emplaza a un costado de la ruta T-340. Por tal motivo no es aplicable el presente subliteral.

Respecto al literal h.1.3 del artículo 3 del RSEIA:

De acuerdo a lo señalado por el Proponente la superficie total intervenida por el proyecto corresponde a 6,19 ha, considerando las superficies constructivas y de áreas verdes. Asimismo, el proyecto considera la construcción de 184 unidades de apartamentos de turismo. Por lo anterior, tanto las superficies como el número de viviendas serán menor a la cantidad establecida en el literal de análisis y por tal motivo no es aplicable.

Respecto al literal h.1.4 del artículo 3 del RSEIA:

El proyecto considera la construcción de 100 estacionamientos. Asimismo, el proyecto posee una capacidad total de afluencia de 769 personas, según la metodología indicada en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. En virtud de lo anterior, el presente literal de análisis no es aplicable toda vez que no superan los valores establecidos.

- 4.2. Que, para determinar si el proyecto o actividad consultado se enmarca en las situaciones descritas en el literal p) del artículo 3 del RSEIA, se indica lo siguiente:

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, como son: la Selva Valdiviana; la existencia de una extensa red fluvial con humedales y avifauna característica en los ríos: Valdivia, Cruces, Calle Calle, Cau Cau y Cutipay; la extensa zona costera "denominada Costa Valdiviana"; el legado de alto valor histórico cultural, con presencia de comunidades mapuche Lafkenche; y, el importante patrimonio arquitectónico de la conquista española y colonización alemana.

Dadas las características del proyecto, éste no afectará los objetivos de protección de la Zona de Interés Turístico, por cuanto dicho proyecto, no intervendrá ninguno de los atractivos turísticos identificados en la declaratoria. Si bien éste considera la construcción de edificios de 3 pisos de altura, éstos poseerán diseños arquitectónicos que buscan la integración de las estructuras al bosque existente. Asimismo, cabe hacer presente que el Proyecto se inserta en un área que ya cuenta con un desarrollo de similares características, sin que en la actualidad dicho desarrollo afecte los atractivos turísticos de la zona, así como tampoco disminuye los flujos de visitantes ni el desarrollo turístico existente.

Asimismo, el proyecto considera la construcción de senderos de acercamiento, con el fin de que los huéspedes puedan acceder al borde río, donde podrán optar a alternativas de contemplación de paisaje que ofrece el río Cruces y sus humedales, en las 3,1 ha de bosque siempre verde restante del predio intervenido.

En consecuencia, se estima que el Proyecto sigue la misma línea de desarrollo residencial complementario existente y no afectará el objeto de protección final de la ZOIT, esto es, la atracción turística en relación a las características esenciales de esta.

5. 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*”.
6. Que, como es posible desprender del tenor de la norma antes citada, el presente acto corresponde o 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 SEIA⁶⁻⁷. De esta forma, la opinión que emite el SEA no otorga derechos, ni menos aún autorización para ejecutar la obra consultadas⁸ 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.
7. Que, en virtud lo anterior,

⁶ Ordinario 131.456/2013, de la Dirección Ejecutiva del SEA, pp. 6.

⁷ Contraloría General de la República, Dictamen N° 75.903 de 2014.

⁸ 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*”.

RESUELVO:

1. **Que, el proyecto “Hotel de Apartamentos Senderobayo, Valdivia, Región de Los Ríos”, no 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° [4] de la presente Resolución.
2. Que, este pronunciamiento ha sido elaborado sobre la base de los antecedentes proporcionados por Michael Franz Bregar, representación de Inmobiliaria Fundo Torobayo Limitada, 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.
3. 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.
4. Además, la validez del presente pronunciamiento queda supeditada a la mantención de las condiciones del proyecto sometido a consulta, debiendo cualquier alteración ser consultada a este Servicio.
5. Se recuerda igualmente que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 11 bis de la Ley N° 19.300 sobre bases Generales del Medio Ambiente, los proponentes no podrán, a sabiendas, fraccionar sus proyectos o actividades con el objeto de variar el instrumento de evaluación o de eludir el ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. Será competencia de la Superintendencia del Medio Ambiente determinar la infracción a esta obligación y requerir al proponente, previo informe del Servicio de Evaluación Ambiental, para ingresar adecuadamente al SEIA.
6. Finalmente, le recordamos que, conforme al artículo 52 de la Ley N° 19.300, el incumplimiento de la normativa ambiental constituye una presunción de responsabilidad del autor del daño ambiental.
7. 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 al Proponente y archívese.

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

Distribución:

- Sr. Michael Franz Bregar, representante legal de Inmobiliaria Fundo Torobayo Limitada, (ccarrasco@nanogener.cl).

C.c.

- Superintendencia del Medio Ambiente, SMA.
- Ilustre Municipalidad de Valdivia.
- Expediente del proyecto “Hotel de Apartamentos Senderobayo, Valdivia, Región de Los Ríos” (29-P-20).
- Oficina de Partes.