

**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".**

RESOLUCIÓN EXENTA N° 019

Valdivia, 11 de marzo 2020.

VISTOS:

1. La Carta s/n ingresada con con fecha 6 de diciembre de 2019, 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, 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" ("Proyecto").
2. La Carta N° 006, de fecha 13 de enero 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 individualizada en el visto anterior.
3. La Carta s/n, ingresada con fecha 18 de febrero de 2020, ante el SEA Región de Los Ríos, mediante el cual el Proponente acompaña los antecedentes solicitados en el visto anterior.
4. 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"*.
5. 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 6 de diciembre de 2019, el Proponente consultó respecto de la pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto "Hotel de Apartamentos Senderobayo, Valdivia". El Proyecto sometido a consulta, de acuerdo a la información presentada por el Proponente, contempla:
 - 1.1. El desarrollo de infraestructura hotelera, en la modalidad apart hotel, compuesto de 144 unidades de apartamentos de turismo, con 6 edificios de tres pisos de alto, dentro de una superficie total aproximada de 5,5 hectáreas, de las que solamente

se intervendrán 2,4 ha, mientras las 3,1 ha restantes quedarán como reserva de bosque. Se contemplan instalaciones y servicios como estacionamientos (70 unidades para automóviles y 3 para buses), piscina, senderos y áreas verdes.

- 1.2. 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 el Plan Regulador Comunal de Valdivia, en el sector de Torobayo colindante con la ruta T-340, camino Valdivia Curiñanco, en la comuna de Valdivia, Región de Los Ríos. 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 |
| Pozo profundo | 5.589.416 | 647.961 |
| PTAS | 5.590.135 | 647.928 |
| Descarga a estero | 5.590.186 | 647.806 |

- 1.3. El proyecto contempla la construcción y operación de un sistema de tratamiento de aguas servidas por medio de un sistema de lodos activados con aireación extendida y desinfección del efluente mediante exposición UV para posteriormente ser descargado a un cuerpo de agua superficial dando cumplimiento al D.S. N°90/2000, diseñado para atender una población de 672 hab/día en temporada alta, de acuerdo a la capacidad de afluencia total, calculada según metodología indicada en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Mientras que el suministro de agua potable será extraído desde un pozo profundo y posterior potabilización, diseñado para atender la misma cantidad de población.
2. 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 m².
- 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 m².
- 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.
 - 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.
3. 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.
4. Que, para efectos de despejar en la especie si el proyecto “Hotel de apartamentos Senderobayo, Valdivia” debe ingresar obligatoriamente al SEIA, se han tenido a la vista las siguientes tipologías del artículo 3° del RSEIA:
- 4.1. 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.”*
- 4.2. Literal p) del artículo 3° del RSEIA 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 o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita.*”
5. 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” debe ingresar obligatoriamente al SEIA en forma previa a su ejecución**, en razón de las siguientes consideraciones:
- 5.1. 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:

- 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).

- Asimismo, el proyecto considera la construcción y operación de un sistema de tratamiento de aguas servidas particular como también un sistema de extracción y potabilización de agua para consumo humano.

En virtud de lo anterior, de acuerdo a los antecedentes presentados al proyecto le es aplicable el literal h.1.1) del artículo 3 del RSEIA. Toda vez que según lo indicado en dicho literal 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, y además requiere de sistemas propios de producción y distribución de agua potable como también la recolección, tratamiento y disposición de las aguas servidas.

Cabe hacer presente, que aun cuando el Proponente sostiene que el "Área de extensión urbana" regulado por el PRC de Valdivia, no es homologable o, bien, no es susceptible de ser subsumida a la definición de área de extensión urbana regulada por el artículo 1.1.2. de la OGUC; no se puede perder vista que el artículo 28 de la LGUC y el artículo 2.1.3. de la OGUC, luego de indicar que los IPT deberán confeccionarse según el ámbito de acción propia de cada nivel, señala que **"los instrumentos [de planificación territorial] podrán establecer, sólo para territorios no planificados, disposiciones transitorias con carácter supletorio sobre las materias propias del otro nivel, sea éste superior o inferior, las que quedarán sin efecto al momento de entrar en vigencia el instrumento de planificación territorial que contenga las normas correspondientes a ese ámbito de competencia."** En otras palabras, y atendido a que la zona en la cual se proyecta emplazar el Proyecto carece de un Plan Regular Intercomunal, las normas relativas al PRC de Valdivia que regulan la "zona de extensión urbana" mantienen plena vigencia y, por consiguiente, aquel concepto o nomenclatura sería homóloga a las dispuestas por el artículo 1.1.2 de la OGUC y el artículo 3 letra h.1.1. del RSEIA.

Que, a mayor abundamiento, se debe observar que el mismo sentido se ha pronunciado la División de Desarrollo y Urbanismo, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de su Circular Ord N° 667, de fecha 27 de agosto de 2009, DDU – Específica N° 42. Al respecto, expresa que las disposiciones *"que en estos casos pueden establecer los planes reguladores intercomunales o comunales, pueden ser cualquiera de las que le corresponda al otro nivel, en su ámbito de acción propio"*.

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 del proyecto corresponde a 5,5 ha, considerando las superficies constructivas y de áreas verdes. Asimismo, el proyecto considera la construcción de 144 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 estacionamientos, 70 para automóviles y 3 para buses. Asimismo, el proyecto posee una capacidad total de afluencia de 672 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.

- 5.2. 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.

6. Que, en virtud lo anterior,

RESUELVO:


1. **Que, el proyecto "Hotel de apartamentos Senderobayo, Valdivia", 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° [5] 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


MMS/ESP/esp

Distribución:

- Sr. Michael Franz Bregar, representante legal de Inmobiliaria Fundo Torobayo Limitada, (Santa María N° 631, Valdivia).

C.c.

- Superintendencia del Medio Ambiente, SMA.
- Ilustre Municipalidad de Valdivia.
- Expediente del proyecto Hotel de apartamentos Senderobayo, Valdivia".
- Oficina de Partes.