

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

**RESUELVE CONSULTA DE PERTINENCIA DE  
INGRESO AL SEIA, DEL PROYECTO  
"CONDominio RÍO CRUCES".**

**RESOLUCIÓN EXENTA N° 101**

**VALDIVIA, 22 DIC 2016**

**VISTOS:**

1. La carta s/n, ingresada con fecha 19 de octubre de 2016, ante la Dirección Regional del Servicio de Evaluación Ambiental, Región de Los Ríos (en adelante "SEA"), mediante la cual el señor Javier Castro Brahm, en representación de Constructora Pacal S.A. (en adelante "el Proponente") consulta respecto de la pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante "SEIA") del proyecto denominado "Condominio Río Cruces" (en adelante "el Proyecto").
2. 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"*.
3. Lo dispuesto en la Ley N° 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente; en el D.S. N° 40 de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente, que Aprueba el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante "RSEIA"), modificado por D.S. N° 8 de 2014 del MMA; en la Ley N° 18.575 Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; la Ley N° 19.880 sobre Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; y en la Resolución N° 1.600, de 2008, de la Contraloría General de la República, que Fija Normas sobre Exención del Trámite de Toma de Razón.

**CONSIDERANDO:**

1. Que, con fecha 19 de octubre de 2016, el proponente consultó respecto de la pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto "Condominio Río Cruces". De acuerdo a los antecedentes presentados por el Proponente, el Proyecto consistiría en lo siguiente:
  - 1.1 La construcción de 3 edificios de 9 pisos cada uno, con un total de 197 departamentos y 202 estacionamientos, en un predio de propiedad del proponente, de 0,66 hectáreas de superficie.
  - 1.2 El proyecto se encontraría ubicado en calle los Álamos 1121 Lote 3B, sector Isla Teja, Valdivia. En el punto definido por las coordenadas UTM 648.364 (E) y 5.592.096 (N) (Datum WGS-84). Dicha calle no es parte de la red vial básica de la ciudad, por lo que no requiere de un Análisis Vial Básico.

- 1.3** El proyecto se conectará a la red pública de agua potable y alcantarillado existente en el lugar.
- 2.** 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, 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", los cuales son especificados a su vez, en el artículo 3 del RSEIA.
- 3.** Que, para efectos de despejar en la especie si el proyecto "Condominio Río Cruces" debe ingresar obligatoriamente al SEIA, corresponde analizar la siguiente tipología del artículo 3 del RSEIA:
- 3.1** Literal h), que señala que 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*". Específicamente lo señalado en el literal h.1), el cual indica que "*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), que señala que requieren de evaluación de impacto ambiental en forma previa, 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*".
- 4.** Que, al respecto, esta Dirección Regional estima **que el Proyecto "Condominio Río Cruces" no debe ingresar obligatoriamente al SEIA en forma previa a su ejecución**, en razón de las siguientes consideraciones:
- 4.1** Que, del análisis efectuado para determinar si el proyecto o actividad consultada se enmarca en las situaciones descritas en el literal h.1) del artículo 3 del RSEIA, se puede señalar lo siguiente:

El proyecto no contempla sistemas propios de abastecimiento de agua potable o alcantarillado, por cuanto se conectará a la red de la ciudad de Valdivia existente en el lugar. Se emplazará en una superficie de 0,66 hectáreas proyectando la construcción de 197 departamentos con 202 estacionamientos lo cual es menor a la magnitud señalada en el literal indicado (7 hectáreas de superficie, 300 viviendas y 1.000 estacionamientos).

- 4.2 Que, del análisis efectuado para determinar si el proyecto o actividad consultada se enmarca en las situaciones descritas en el literal p) del artículo 3 del RSEIA, se puede señalar lo siguiente:

Si bien el proyecto se ejecutará al interior de la denominada ZOIT Valdivia-Corral, área colocada bajo protección oficial, el proyecto no alterará los objetivos de protección de dicha zona por cuanto las actividades de construcción se circunscriben a un predio particular intervenido antrópicamente, despejado de vegetación, en el radio urbano de la ciudad de Valdivia distante a aproximadamente 820 m de la ruta costera T-350 que une las localidades de Valdivia y Niebla.

5. Que, en atención a lo anterior,

**RESUELVO:**

1. Que, **el Proyecto "Condominio Río Cruces", 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 4 de la presente Resolución.
2. Que, este pronunciamiento ha sido elaborado sobre la base de los antecedentes proporcionados por el señor Javier Castro Brahm, en representación de Constructora Pacal S.A., 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 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 estimen pertinentes y se puedan 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**



**Jaime Moreno Burgos**  
**Director Regional**  
**Servicio de Evaluación Ambiental**  
**Región de Los Ríos**

  
RRM/CAR/car

Distribución:

- Señor Javier Castro Brahm, Representante Legal Constructora Pacal S.A.

C.c.

- Superintendencia del Medio Ambiente, Oficina Macro Zona Sur.
- Expediente de Pertinencia del proyecto "Condominio Río Cruces".
- Archivo Oficina de Partes SEA Los Ríos.