



Superintendencia del Medio Ambiente  
Gobierno de Chile

**INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL**  
**DENUNCIA CONTRA PROYECTO MALL PASEO VALDIVIA**

**DFZ-2022-2865-XIV-RCA**

	<b>Nombre</b>	<b>Firma</b>
Aprobado	<b>Eduardo Rodríguez Sepúlveda</b>	
Elaborado	<b>Mauricio Benítez Morales</b>	

## Contenido

Contenido.....	1
<b>1 RESUMEN .....</b>	<b>1</b>
<b>2 IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD FISCALIZABLE .....</b>	<b>4</b>
2.1 Antecedentes Generales .....	4
<b>3 INSTRUMENTOS FISCALIZADOS:.....</b>	<b>5</b>
<b>4 MATERIA FISCALIZADA Y HECHOS CONSTATADOS.....</b>	<b>6</b>
<b>5 CONCLUSIONES: .....</b>	<b>12</b>
<b>6 ANEXOS.....</b>	<b>12</b>

## 1 RESUMEN

El presente documento da cuenta del examen de información practicado a la denuncia y antecedentes presentados por don Gabriel Muñoz Muñoz, en su calidad de abogado, y representante, según poder, de la Junta de Vecinos Carlos Anwandter, RUT 65.077.033-K, domiciliada en Pedro de Valdivia N°281, Valdivia y la Corporación Valdivia Despierta, Inscripción N°326659, domiciliada en Calle La Traca N°68, en contra de la Unidad Fiscalizable “PASEO VALDIVIA” del titular Inmobiliaria Power Center Limitada, el que cuenta con Resolución de Calificación Ambiental N°03/2017, de fecha 16 de enero del año 2017 de la Comisión de Evaluación de los Ríos, que aprobó la DIA del proyecto “Centro Comercial Paseo Valdivia”, ubicado en el centro de la ciudad de Valdivia.

### **La Unidad Fiscalizable:**

La Unidad Fiscalizable denominada “PASEO VALDIVIA” consiste en la construcción y operación de un proyecto inmobiliario de tipo comercial, el cual se construirá en un predio de 10.240,4 m<sup>2</sup>, en 4 niveles subterráneos y 6 niveles sobre el nivel del suelo albergando una superficie edificada total de 72.899 m<sup>2</sup> que se distribuyen en estos 10 niveles, lo que dará una superficie aproximada media construida de 8.000 m<sup>2</sup> por cada una de las plantas. La carga ocupacional del Centro Comercial será de 700.000 a 800.000 personas mes como máximo, lo que se corresponde con una afluencia máxima de 25.800 personas/día aproximadamente. El proyecto comenzó su fase de construcción el día 18 de diciembre del año 2017, y hoy está con un 80% de avance, y la siguiente etapa corresponde a terminaciones. El proyecto aún mantiene cierre perimetral y los respectivos paneles acústicos.

### **Principales argumentos de la denuncia:**

El argumento principal de la denuncia es que el proyecto denominado “Centro Comercial Paseo Valdivia” debió haber sido ingresado al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental mediante la elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental, y no de una Declaración de Impacto ambiental, lo que habría permitido abrir un proceso de participación ciudadana, y con ello otorgar a la comunidad de Valdivia, y en especial a los denunciantes, a presentar sus respectivas observaciones ciudadanas.

Apoya su tesis, en que con fecha 12 de diciembre de 2016, se dictó el Informe Consolidado de Solicitud de Aclaraciones, Rectificaciones y/o Ampliaciones Complementario, documento en el que se dejó expresa constancia de la existencia de un sitio arqueológico: *“A partir de la información proporcionada en el “Informe de Caracterización arqueológica por pozos de Sondeo Proyecto Centro Comercial Paseo Valdivia” presentado en el Anexo V de la Adenda N°1, se observa que a raíz de las labores realizadas, resultaron en la detección positiva en un sitio arqueológico protegido por la Ley 17.288 de Monumentos Nacionales en su calidad de Monumento Arqueológico. Los hallazgos se concentran fundamentalmente en el área denominada “polígono 1”, en el cual se registró la presencia de un depósito arqueológico multicomponente, representado tanto por restos indígenas como Europeos, lo que estarían dando cuenta de patrones materiales propios a los documentados para el área de Valdivia, tales como son el “Patrón indígena mixto” y “componente netamente europeo” descritos por Urbina y Adán (2014)”*. Ese solo antecedente, según expresa la denuncia, debió haber gatillado el rechazo de la DIA y exigir un Estudio de Impacto Ambiental al proyecto, ello por producirse los efectos del artículo 11, letra f), de la Ley 19.300, de Bases Generales del Medio Ambiente. Pero además, continúa la

denuncia, por el lugar de emplazamiento del proyecto, esto es en pleno centro de la ciudad de Valdivia se producen otros efectos del artículo 11, tales como el de la letra c) “*Reasentamiento de comunidades humanas, o alteración significativa de los sistemas de vida y costumbres de grupos humanos.*”, unido a una eventual afectación a la red de humedales de Valdivia, como también antecedentes que dan cuenta de riesgos geológicos.

Para sustentar técnicamente estas afirmaciones, la denuncia acompaña dos informes técnicos denominados; INFORME TÉCNICO AMBIENTAL PROYECTO “CENTRO COMERCIAL PASEO VALDIVIA”, elaborado por las Geólogas de la Universidad de Chile, doña Valeria Rivillo Arcaya y doña Constanza García Leiva, con fecha 07 de octubre de 2021, que se pronuncia sobre antecedentes geológicos e hidrogeológicos en la zona, advirtiendo las irregularidades del proyecto y el impacto que el mismo podría generar, y un segundo informe denominado, INFORME AMBIENTAL AFECTACIÓN DEL PROYECTO ‘CENTRO COMERCIAL PASEO VALDIVIA’ A LA RED DE HUMEDALES DE LA COMUNA DE VALDIVIA, elaborado por la Bióloga y Magíster en Dirección Pública, doña Tania Bertoglio y la Ingeniera Ambiental Química doña Victoria Caroca, con fecha 07 de octubre de 2021, que efectúa un análisis sobre la red de humedales presente en la ciudad de Valdivia, así como también el impacto del proyecto en los mismos.

### **Actividades de Fiscalización de la SMA.**

Cabe hacer presente que el citado proyecto, ha sido parte del Programa de Fiscalización de la SMA, tanto durante el año 2019, y del año 2021, como asimismo se revisa periódicamente su seguimiento ambiental. Atendido la etapa del proyecto, -Fase de Construcción-, las actividades de fiscalización tuvieron por objeto verificar principalmente; el estado de ejecución del proyecto; medidas y programa para manejo del componente ruido; programa de seguimiento arqueológico, y otras materias o exigencias asociadas a la fase de construcción, tales como control de transporte de carga, manejo de residuos peligrosos, entre otros. Los respectivos Informes de Fiscalización se encuentran debidamente publicados.

## 2 IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD FISCALIZABLE

### 2.1 Antecedentes Generales

<b>Identificación de la Unidad Fiscalizable:</b> PASEO VALDIVIA	<b>Estado operacional de la Unidad Fiscalizable:</b>
<b>Región:</b> Los Ríos	<b>Ubicación específica de la unidad fiscalizable:</b> Av. Ramón Picarte N°422, Valdivia
<b>Provincia:</b> Los Ríos	
<b>Comuna:</b> Valdivia	
<b>Titular(es) de la unidad fiscalizable:</b> Inmobiliaria Power Center Ltda.	<b>RUT o RUN:</b> 76.409.851-K
<b>Domicilio titular(es):</b> Av. Apoquindo N°3669, piso 10, Las Condes.	<b>Correo electrónico:</b> puribe@pasmal.cl
	<b>Teléfono:</b> +56222078747
<b>Identificación representante(s) legal(es):</b> Patricio Uribe Andrade	<b>RUT o RUN:</b> 11.714.532-8
<b>Domicilio representante(s) legal(es):</b> Av. Apoquindo N°3669, piso 10, Las Condes.	<b>Correo electrónico:</b> patriciouribeandrade@gmail.com
	<b>Teléfono:</b> +56222078747

### 3 INSTRUMENTOS FISCALIZADOS:

Identificación de Instrumentos de Carácter Ambiental fiscalizados.						
N°	Tipo de instrumento	N°/ Descripción	Fecha	Comisión/ Institución	Título	Comentarios
1	RCA	03/2017	16 /01/ 2017	Comisión de Evaluación Región de Los Ríos	DIA “Centro Comercial Paseo Valdivia”.	-
2	Pertinencia	128/2019	16/10/2019	Comisión de Evaluación Región de Los Ríos	Modificar la materialidad de la barrera acústica para ser implementada en el perímetro de la obra, para la fase de construcción, permitiendo mantener las características de absorción acústica establecidas por la RCA.	No requiere ingresar al SEIA Res Ex. N°128 SEA Los Ríos.

#### 4 MATERIA FISCALIZADA Y HECHOS CONSTATADOS

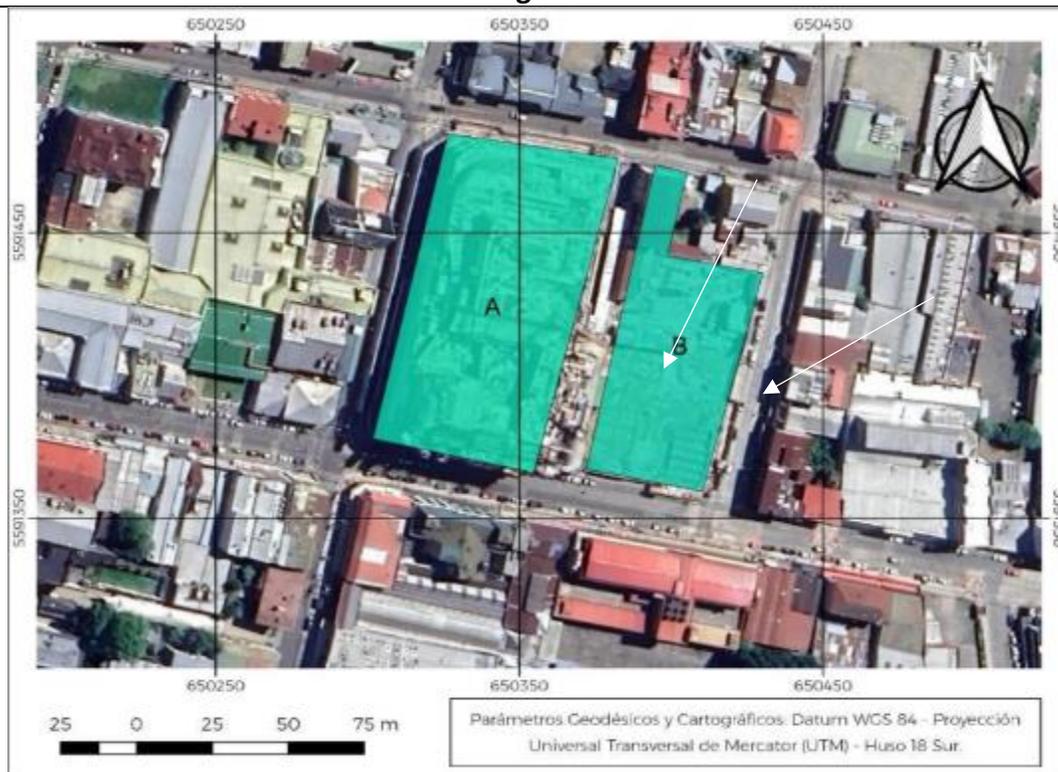
N° Hecho constatado	Materia específica objeto de la fiscalización ambiental.	Exigencia asociada a la denuncia	Ponderación ICE y RCA.
1	Efectos del artículo 11, letra f.	<p><b>RCA N° 03/2017 Paseo Valdivia.</b></p> <p><b>6.6. En relación al artículo 10 del Reglamento del SEIA sobre “Alteración del patrimonio cultural”.</b></p>	<p>En relación a los literales a), b) y c), la ejecución del proyecto no generará alteraciones significativas de monumentos, sitios con valor antropológico, arqueológico, histórico y, en general, los pertenecientes al “patrimonio cultural”. Al respecto, en el “Informe de Caracterización arqueológica por pozos de Sondeo Proyecto Centro Comercial Paseo Valdivia” presentado en Anexo V de la Adenda, se informa del hallazgo de un depósito arqueológico multicomponente, representado tanto por restos indígenas como Europeos, cuyas características lo califican como un sitio arqueológico protegido por la Ley N°17.288 de Monumentos Nacionales en su calidad de Monumento Arqueológico.</p> <p>Frente a esto, el proponente implementará labores de rescate del sitio arqueológico acorde a los criterios definidos por el Consejo de Monumentos Nacionales (mayor detalle ver respuesta 4 de la Adenda complementaria).</p> <p>En Anexo V de la Adenda se presentan los requisitos y contenidos para el otorgamiento del Permiso Ambiental Sectorial contenido en el artículo 132 del D.S. N° 40/2012 del Ministerio de Medio Ambiente, referente a intervenciones en sitios arqueológicos y/o paleontológicos. Por su parte, en Anexo II de la Adenda complementaria se presenta la carta del director de la institución depositaria aceptando la eventual destinación de todos los materiales arqueológicos excavados.</p>

N° Hecho constatado	Materia específica objeto de la fiscalización ambiental.	Exigencia asociada a la denuncia	Ponderación ICE y RCA.
2	Efectos del artículo 11, letra c).	<p>RCA N° 03/2017 Paseo Valdivia.</p> <p><b>6.3. En relación al artículo 7 del Reglamento del SEIA sobre “Reasentamiento de comunidades humanas o alteración significativa de los sistemas de vida y costumbres de grupos humanos”.</b></p>	<p>Para efectos de evaluar si el proyecto o actividad genera reasentamiento de comunidades humanas o alteración significativa de los sistemas de vida y costumbres de grupos humanos, se considerará:</p> <p><i>a) La intervención, uso o restricción al acceso de los recursos naturales utilizados como sustento económico del grupo o para cualquier otro uso tradicional, tales como uso medicinal, espiritual o cultural.</i></p> <p>Al respecto, durante la evaluación ambiental del proyecto, pudo concluirse que el proyecto no afecta el uso o acceso a recursos naturales que sean utilizados como sustento económico o para cualquier otro uso tradicional por grupo humanos. Lo anterior, por cuanto en un radio de 200 metros no se identificaron usos del recurso hídrico a través de pozos o norias. En este sentido, en Anexo I de la Adenda se presenta un catastro de dichos sistema, donde fueron encuestadas 165 edificaciones de las cuales ninguna persona indicó la existencia de pozos o norias como fuente de abastecimiento de aguas para su consumo, siendo que para todos ellos el abastecimiento está dado por la empresa sanitaria de Aguas Décima.</p> <p>Adicionalmente, cabe señalar que el método constructivo propuesto, de tipo Top-Down, permite el aislamiento de la napa de la zona constructiva, por lo que no se generará una alteración significativa sobre el recurso hídrico, asegurando así la no afectación sobre los sistemas de vida de los grupos humanos presentes en el área de influencia del proyecto y que pudieran hacer uso del recurso hídrico a través de pozos.</p>

N° Hecho constatado	Materia específica objeto de la fiscalización ambiental.	Exigencia asociada a la denuncia	Ponderación ICE y RCA.
			<p><i>b) La obstrucción o restricción a la libre circulación, conectividad o el aumento significativo de los tiempos de desplazamiento.</i></p> <p>Al respecto, los antecedentes expuestos durante el proceso de evaluación, respecto a temporalidad y dimensión de la intervención, permiten descartar la generación de un impacto significativo en cuanto a la obstrucción o restricción a la libre circulación, o restricción al acceso a bienes, equipamientos y servicios.</p> <p>Lo anterior, dado a que si bien se reconoce una intervención en veredas y calles circundantes al área del proyecto, así como una modificación temporal al tránsito vehicular, el análisis de los antecedentes y las medidas propuestas para su mitigación, permiten asegurar que la etapa de construcción del proyecto no impactará de manera significativa sobre los flujos vehiculares y peatonales que hacen uso de las vías y veredas aledañas al proyecto, manteniendo sin mayores alteraciones los tiempos de desplazamientos o acceso a bienes y servicios (Mayor antecedentes en Anexo VI, Adenda N° 1 de la DIA).</p> <p>En este sentido, las principales medidas propuestas tienen que ver con medidas de gestión de tránsito, donde se propone un proyecto de semaforización en la intersección con mayor impacto, además de la demarcación y sintonía fina de semáforos del área de influencia directa. Esto permite que los niveles de congestión detectados en la simulación de la situación base, mejoren o se mantengan durante la operación del proyecto.</p>

N° Hecho constatado	Materia específica objeto de la fiscalización ambiental.	Exigencia asociada a la denuncia	Ponderación ICE y RCA.
			<p>Asimismo, los peatones poseen adecuadas veredas en todo el entorno del proyecto, además los cruces son ordenados, ya que existen pasos peatonales habilitados que hacen un cruce seguro hacia los paraderos de transporte público y otros puntos del sector.</p> <p>En virtud de lo anterior, se concluye que el proyecto no provocará conflictos de relevancia en el área analizada y, por ende, se mantendrá la conectividad en el área circundante al proyecto para el flujo peatonal y vehicular.</p>

## Registros



### Imagen 1.

**Descripción:** El proyecto se ubica en el sector céntrico y comercial de la ciudad de Valdivia de la región de Los Ríos, específicamente en un predio ubicado entre las calles Chacabuco, Caupolicán, Ismael Valdés y Avenida Ramón Picarte.

## Registros



**Fotografía 1**

**Descripción del medio de prueba:** Fotografía desde Av. Ramón Picarte que da cuenta del estado de avance del proyecto a julio del año 2022.

**Fotografía 2**

**Descripción del medio de prueba:** Trabajos de obras civiles, enfocados a terminaciones para el mes de julio del año 2022.

## 5 CONCLUSIONES:

Es opinión de éste informante, que la denuncia, en los términos planteados, no puede prosperar, y necesariamente debe ser archivada, pues en rigor no se denuncia ninguna infracción relacionada con las competencias de ésta Superintendencia del Medio Ambiente, como serían por ejemplo el caso de una infracción a las condiciones, normas y medidas establecidas en la respectiva Resolución de Calificación Ambiental N°3/2017, para la fase de construcción del proyecto (art. 35 letra a) o bien, por ejemplo, un supuesto fraccionamiento (artículo 11 bis), todas materias que impulsarían el ejercicio de fiscalizadora de éste organismo, no obstante, lo que se denuncia es que el proyecto debió someterse a un Estudio de Impacto Ambiental, y no a una DIA, como fue el caso, lo que es una materia que se debió discutir en su momento en el proceso de evaluación ambiental del proyecto, de acuerdo a las normas propias del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental y de sus normas supletorias, activando la potestad invalidatoria del órgano administrador de ese instrumento, e incluso la acción de reclamación contemplada en el artículo 17 de la Ley 20.600, si hubiere procedido.

## 6 ANEXOS

<b>N° Anexo</b>	<b>Nombre Anexo</b>
1	Denuncia presentada por don Gabriel Muñoz Muñoz.
2	Informe Técnico Ambiental elaborado por las Geólogas de la Universidad de Chile, doña Valeria Rivillo Arcaya y doña Constanza García Leiva.
3	Informe Técnico Ambiental elaborado por la Bióloga y Magíster en Dirección Pública, doña Tania Bertoglio y la Ingeniera Ambiental Química doña Victoria Caroca.
4	Informe arqueológico, elaborado por los profesionales Daniela Saavedra y Leonardo Soto.