



OF. ORD. D.S.C. N° 000053

**MAT.:** Solicita pronunciamiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental del proyecto "Altos del Trancura" en virtud de la letra g), literal g.1.1) del artículo 3 del D.S. N° 40/2012 y hace presente lo que indica.

Santiago, 20 JUN 2018

**DE :** MARIE CLAUDE PLUMER BODIN  
JEFA DE LA DIVISIÓN DE SANCIÓN Y CUMPLIMIENTO  
SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE

**A :** SR. HERNÁN BRÜCHER VALENZUELA  
DIRECTOR EJECUTIVO  
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

**I. SOLICITUD DE PRONUNCIAMIENTO DE INGRESO AL  
SEIA DEL PROYECTO "ALTOS DEL TRANCURA".**

**A. ANTECEDENTES GENERALES.**

1° En virtud de lo dispuesto en el artículo 3 letra i) de la Ley N° 20.417, la Superintendencia del Medio Ambiente ("SMA") tiene la facultad de: *"Requerir, previo informe del Servicio de Evaluación, mediante resolución fundada y bajo apercibimiento de sanción, a los titulares de proyecto o actividades que conforme al artículo 10 de la Ley N° 19.300, debieron someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental y no cuentan con una Resolución de Calificación Ambiental, para que se sometan a dicho sistema el Estudio o Declaración de Impacto Ambiental"*.

2° Mediante escritura pública de fecha 05 de abril de 2004, Santa Amalia S.A. (en adelante "el titular" o "la empresa"), Rol Único Tributario N° 79.513.230-5, domiciliada en General Amengual N° 085, comuna de Estación Central, Región Metropolitana, adquirió la propiedad del predio Lote B de la ex Higuera K, B y C, Rol de avalúo N° 105-9, ubicado en el sector Metreñehue, comuna de Pucón, provincia de Cautín, Región de La Araucanía, de acuerdo al Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pucón, bajo el número 407, correspondiente al año 2004, que consiste en una superficie de aproximadamente 137,05 hectáreas.

3° Que, con fecha 09 de febrero de 2018, según consta en el certificado N° 1568, del Servicio Agrícola Ganadero, oficina Villarrica, la propiedad de Inversiones Santa Amalia S.A. fue subdividida en 269 lotes.



4° En el referido inmueble subdividido, el titular pretende realizar un proyecto inmobiliario denominado “Parcelación Altos del Trancura”, el cual comprende la venta de las 269 parcelas, en conjunto con la prestación de los servicios urbanos básicos que permita al propietario la construcción de hasta 2 viviendas por lote. Adicionalmente, el proyecto considera un conjunto de instalaciones y/o labores en su área de emplazamiento, tales como caminos internos, iluminaria, Club House, agua potable, electricidad, red de fibra óptica, entre otros aspectos, todo lo cual otorga un estándar de habitabilidad al inmueble referido.

5° El proyecto “Parcelación Altos del Trancura” se emplaza al interior de la Zona de Interés Turístico (“ZOIT”) Araucanía Lacustre, declarada mediante el D.S. N° 389, de fecha de 7 de junio de 2017, del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo (“D.S. N° 389/2017”)- conformada por la comunas de Villarrica, Curarrehue y Pucón- circunstancia que puede apreciarse en la siguiente imagen N°1.

**Imagen N°1: ZOIT Araucanía Lacustre resaltada con color naranja y proyecto “Altos de Trancura”.**



Fuente: <http://www.subturismo.gob.cl/zoit-declaradas-3/>

6° Por su parte, al interior de la ZOIT Araucanía Lacustre, se encuentra el río Trancura, específicamente en un área que colida con el emplazamiento de proyecto. Asimismo, en las inmediaciones de dicho proyecto se ubican los “Saltos de Mariman” (saltos de agua), atractivo natural y turístico del sector. El proyecto ofrece un ingreso exclusivo a dichas áreas.

7° En razón del inicio de labores de obras en el referido inmueble por parte del titular, se han derivado a esta Superintendencia dos denuncias: una proveniente de la Municipalidad de Pucón, ingresada a esta Superintendencia con fecha 13 de febrero de 2018, mediante su Oficio N° 180, de fecha 12 de febrero de 2018, y otra de la Asociación Gremial Guías de Rafting de Pucón, ingresada a este Servicio con fecha 22 de febrero de 2018.

8° En dichas denuncias, en síntesis, se expusieron las siguientes consideraciones: (i) Proyecto se emplaza en lugar de más de 60 hectáreas de bosque nativo y constituye un punto de atractivo turístico, debido a la actividad de rafting y la entrada a los Saltos de Mariman, (ii) Existiría un potencial daño por afectación de los recursos naturales presentes en el área, de acuerdo a lo constatado por la Municipalidad en



fiscalización realizada con fecha 02 de febrero de 2018, donde se habría evidenciado la corta de árboles, movimientos de tierra y despeje en sector del río Trancura, y (iii) Personal de CONAF de Villarrica y Pucón, con fecha 05 de febrero, concurrieron al lugar del emplazamiento del proyecto, constatando corta de árboles y realización de caminos, sin contar con un Plan de Manejo aprobado, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley N° 20.283.

9° A raíz de los hechos denunciados, esta Superintendencia, con fecha 20 de febrero de 2018, efectuó una inspección ambiental en las dependencias del proyecto en cuestión. Las materias que fueron objeto de fiscalización correspondieron a: (i) Análisis de ingreso al SEIA, e (ii) Intervención de vegetación nativa. En dicha inspección se constataron labores de construcción del proyecto, generando una intervención del área del mismo.

10° Por su parte, con fecha 16 de abril de 2018, el titular ingresó al Servicio de Evaluación Ambiental (“SEA”) de la Región de la Araucanía, una consulta de ingreso al SEIA, respecto al desarrollo del proyecto “Parcelación Altos del Trancura”, mediante la cual describe las principales características del proyecto, fundando su análisis de ingreso al SEIA respecto a la letra h) del art. 3 del D.S. N° 40/2012 Reglamento del Sistema de Impacto Ambiental (“RSEIA” o “D.S. N° 40/2012”), es decir, en razón de proyectos inmobiliarios que se ejecuten al interior de una Zona Saturada o Latente.

11° Dicha consulta fue resuelta por el SEA de la Región de La Araucanía mediante su Res. Ex. N° 167, de fecha 02 de mayo de 2018 (“Res. Ex. N° 167/2018”), señalando que la ejecución de dicho proyecto, en base a los antecedentes aportados por el titular, requería ingresar al SEIA por las letras g.2 y p) del artículo 3 del D.S. N° 40/2012.

12° Posteriormente, con fecha 11 de mayo de 2018, don Hugo Maximiliano Arcaya Bakit, en representación de Inversiones Santa Amalia S.A. presentó ante la misma autoridad, un recurso de reposición en contra de la Res. Ex. N° 167/2018. En lo pertinente, en dicha presentación se propuso la eliminación de un conjunto de obras vinculadas al proyecto inmobiliario, en relación a lo expuesto por el titular en su Consulta de ingreso al SEIA de fecha 16 de abril de 2016<sup>1</sup>, con el objeto de desvirtuar el ingreso del proyecto en razón de la letra g.2 del artículo 3 del RSEIA.

**B. ANTECEDENTES DE HECHO: CARACTERÍSTICAS PROYECTO INMOBILIARIO “ALTOS DEL TRANCURA”.**

13° Los antecedentes de hecho presentados por el titular respecto al desarrollo de su proyecto inmobiliario- tanto en su Consulta de ingreso al SEIA como en la reposición interpuesta por el mismo contra lo resuelto por el SEA- han sido sistematizados por esta Superintendencia en la siguiente tabla.

<sup>1</sup> En efecto, propuso eliminar la construcción de la laguna artificial, la que tendría un tamaño aproximado de 2,0 hectáreas y la habilitación de senderos, zonas de recreación y un helipuerto.



Tabla N°1: Principales características del Proyecto de subdivisión “Altos del Trancura”.

N°	Materia	Instalaciones/obras/labores
1	Dimensión del proyecto	<ul style="list-style-type: none"><li>- Consta de 269 parcelas las cuales poseen una superficie total que varía entre los 5.000 m2 hasta los 10.000 m2.</li><li>- Contempla una superficie total de 137,05 hectáreas, de las cuales 125,60 hectáreas corresponden a la superficie útil de cada una de las 269 parcelas, 10,92 has corresponden a servidumbre de tránsito y 0,523 has corresponden a áreas comunes.</li><li>- Al interior de cada lote puede construir como máximo 2 viviendas.</li></ul>
2	Caminos	<ul style="list-style-type: none"><li>- Caminos principales del proyecto tiene 12 metros de ancho y se evalúa aplicar una “lechada asfáltica”. Corresponde a 4,96 km</li><li>- Caminos secundarios tienen 8 metros de ancho y se contempla una capa de 15 cm de estabilizado. Corresponde a 5,70 km.</li><li>- Caminos representan 10,47 has, de las cuales 10,13 has corresponden a bosque nativo y 0,34 has a terrenos con matorrales, pino insigne y sectores sin vegetación.</li></ul>
3	Servicios básicos	<ul style="list-style-type: none"><li>- Red de abastecimiento de agua potable mediante la construcción de 1 a 2 pozos con un caudal aproximado de 10 litros/segundo, los cuales serán almacenados en estanques acumuladores, para luego posteriormente ser distribuidos a la totalidad de las 269 parcelas, mediante tuberías subterráneas hasta el empalme de cada lote.</li><li>- El sistema de tratamiento de aguas servidas será responsabilidad de los futuros propietarios de cada uno de los lotes, y deberán utilizar colectores individuales, obteniendo las autorizaciones sectoriales que corresponden</li></ul>
4	Distribución eléctrica	<ul style="list-style-type: none"><li>- Se contempla una red subterránea o soterrada que llegará hasta el empalme de cada uno de los 269 lotes</li></ul>
5	Áreas de uso común y recreativo <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Considera la construcción de un Club House, ubicado cercano al río Trancura.</li><li>- Construcción de 3 piscinas y quinchos, los cuales estarán distribuidos de manera aleatoria dentro del proyecto de parcelación</li></ul>
6	Corta de Bosque Nativo	<ul style="list-style-type: none"><li>- Para efectos de construcción de caminos y áreas comunes se considera la corta de árboles e intervención de especies nativas. Para ello, titular indica que se deberá requerir el correspondiente Plan de Manejo.</li></ul>

Fuente: Consulta de Ingreso al SEIA emitida por Titular y reposición contra Res. Ex. N° 167/2018, abril 2018

14° De forma adicional a la información señalada precedentemente, el titular en su página web ([www.altosdeltrancura.cl](http://www.altosdeltrancura.cl)), para la promoción del proyecto, presenta un conjunto de antecedentes relativos a las características del mismo, tales como: instalación de fibra óptica, luminaria, accesos controlados las 24 horas, existencia de un reglamento de copropiedad, entre otros aspectos.

15° Que, en la referida inspección ambiental de esta Superintendencia, de fecha 20 de febrero de 2018, en relación con el desarrollo del proyecto inmobiliario, se constataron, principalmente, los siguientes hechos: (i) Proyecto se encuentra en fase de construcción. Las principales obras corresponden a labores relacionadas con la habilitación del camino principal, que tiene por objeto otorgar acceso a las diversas parcelas al interior del

<sup>2</sup> En reposición presentada por el titular contra la Res. Ex. N° 167/2018 del SEA, señaló que se eliminarían las zonas de recreación, sin embargo no especificó si dicha circunstancia incluía la construcción del Club House, de las 3 piscinas y quinchos.



inmueble. Dicha circunstancia se materializó mediante la corta de bosque y vegetación nativa (principalmente árboles adultos de Coihues, Hualles y Avellanos), (ii) Se evidenció en el sector de la ribera sur del Río Trancura, donde se ubican los Saltos de Mariman, el corte de vegetación en senderos de acceso al área donde se ubican los saltos, (iii) Se observó personal realizando trabajos de colocación de cerco de madera a orilla del camino principal en el sector de acceso del proyecto, y (iv) Se observó detenidas dos maquinarias a orillas del camino, un bulldozer y una excavadora.

16° Adicionalmente, CONAF en su Ord. N° 14, de fecha 21 de marzo de 2016, expuso que se ha efectuado una corta de bosque nativo (principalmente Coihue, Ulmo, Ciprés de la Cordillera y Pelú) en una superficie aproximada de 6,9 hectáreas al interior del referido inmueble, para efectos de materializar el proyecto.

#### **C. ANÁLISIS DE INGRESO AL SEIA: PROYECTO INMOBILIARIO "ALTOS DEL TRANCURA".**

17° En virtud de los antecedentes de hecho relatados en la sección precedente, en el presente acápite se procederá a solicitar al SEA un pronunciamiento de ingreso al SEIA del proyecto inmobiliario "Altos del Trancura", en virtud de la letra g.1.1) del artículo 3 del RSEIA.

18° Se destaca que, en razón de las modificaciones del proyecto expuestas por el titular en la reposición presentada contra la Res. Ex. N° 167/2018 del SEA Región de La Araucanía, relacionadas principalmente a eliminar obras de equipamiento, mediante el presente oficio se consulta a Ud. respecto de la causal de ingreso al SEIA indicada en el punto precedente, sin perjuicio de lo resuelto por SEA de la Región de La Araucanía, en relación a los literales g.2) y p) del artículo 3 del RSEIA, en la antedicha resolución.

#### **▪ Ingreso al SEIA por desarrollo de proyecto urbano: Art. 3 letra g), literal g.1.1) del RSEIA**

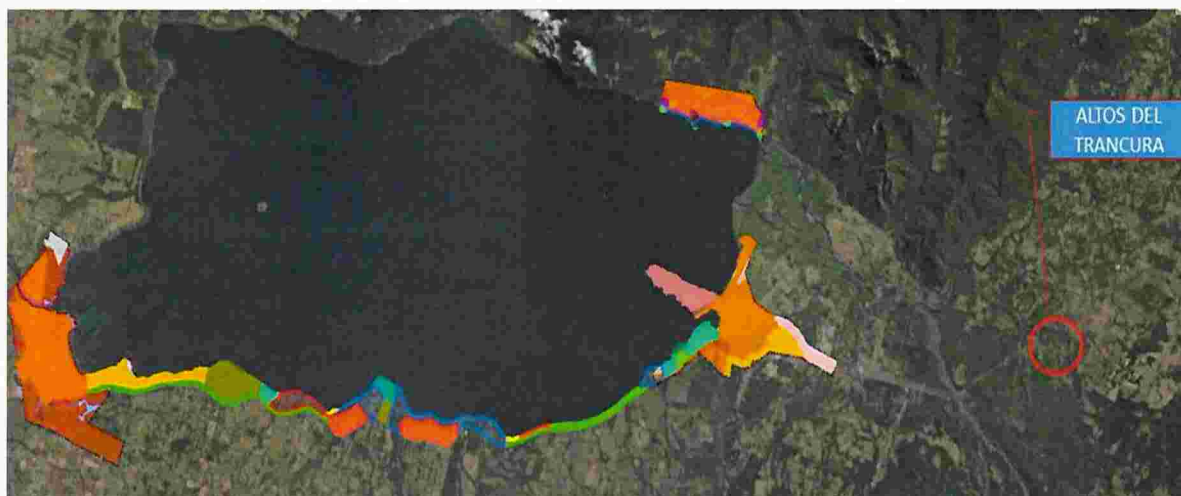
19° Que, el artículo 3 letra g) del RSEIA establece que los proyectos de desarrollo urbanos o turísticos que cumplan con las condiciones reguladas en los mismos, deben ingresar al SEIA, si no se encuentran comprendidos en algunos de los planes evaluados estratégicamente. Adicionalmente dispone que se entenderá por "planes" a los instrumentos de planificación territorial.

20° Por su parte, el artículo segundo transitorio del D.S. N° 40/2012 homologa a los instrumentos de planificación territorial que han sido calificados favorablemente en el SEIA con aquellos evaluados estratégicamente.

21° En ese contexto, se ha procedido a efectuar una revisión de los instrumentos de planificación territorial relacionados al área de emplazamiento del referido proyecto inmobiliario, no encontrándose instrumento alguno que se enmarque en el ámbito de los artículos señalados precedentemente. En la siguiente imagen N° 2, es posible identificar la relación del proyecto con los Planes comunales de Pucón y Villarrica y el Plan Intercomunal de ambas comunas.



**Imagen N°2:** Planes comunales de Villarrica y Pucón, junto al Plan Regulador Intercomunal de las mismas comunas.



22° En lo relativo al desarrollo del proyecto “Altos del Trancura”, la letra g.1 del referido art. 3 del RSEIA, establece que se entenderá por proyecto de desarrollo urbano aquellos que “contemplan obras de edificación y/o urbanización cuyo **destino sea habitacional**, industrial y/o de equipamiento, de acuerdo a las siguientes especificaciones:

*g.1.1. Conjunto habitacionales con una cantidad igual o superior a **ochenta (80) viviendas (...)**”.*

23° De este modo, en el contexto de la presente consulta, en virtud de la letra g.1.1) del artículo 3 del RSEIA, con motivo del desarrollo de un proyecto inmobiliario, como ocurre en la especie, solicitamos considerar dos elementos y/o criterios a saber: (i) Criterio general, relativo a si el proyecto contempla obras de edificación y/o urbanización cuyo destino sea habitacional, y (ii) Criterio numérico, en razón de la construcción de conjunto habitacional igual o superior a 80 viviendas.

24° Que, los antecedentes del proyecto descritos en la sección precedente, dan cuenta que mediante la parcelación del inmueble identificado en el punto 2 de este oficio, el titular pretende desarrollar un proyecto de urbanización que contempla obras de edificación, para la posterior habitación de los referidos sectores. De este modo, en el ámbito de la presente solicitud de pronunciamiento de ingreso al SEIA, a continuación se presentan un conjunto de consideraciones relacionadas al desarrollo del referido proyecto:

- (i) En el folleto de venta del proyecto, promocionado por el titular en su página web<sup>3</sup>, se observa que parcelación del inmueble atiende al desarrollo un proyecto de mayor envergadura, de modo que la venta y posterior utilización de los lotes no se realiza como unidades individuales. En efecto, las parcelas se encuentran delimitadas entre sí y la distribución de las mismas se ha efectuado en torno a “barrios” o “sectores” al interior del inmueble, con presencia de áreas comunes y de esparcimiento.

<sup>3</sup> Ver [www.altosdeltrancura.cl](http://www.altosdeltrancura.cl), como en informe de Fiscalización Ambiental (sitio consultado con fecha 11.06.2018).



Imagen N°3: Folleto promocional proyecto “Altos del Trancura”.



- (ii) Adicionalmente, en la misma imagen N° 3, se observa que un cierto número de lotes han sido vendidos por la Compañía. Así, en la página web del proyecto la empresa propone un modelo de contrato de promesa de venta y permite la descarga de un reglamento de copropiedad, situando de este modo la venta de las parcelas en un contexto de un proyecto de infraestructura habitacional mayor, el cual para su posterior construcción de viviendas y usos, deberá cumplir con un conjunto de normas y exigencias de copropiedad.
- (iii) El inmueble de 137 hectáreas donde se emplaza el proyecto, ha sido subdividido en 269 lotes y en cada uno de estos permite la construcción de hasta dos viviendas, en conjunto con sus correlativos servicios urbanos básicos. De esta forma, el proyecto, al contar con infraestructura con destino habitacional, superará el criterio numérico de 80 viviendas, para efectos de su ingreso al SEIA.
- (iv) En ese contexto, cabe resaltar algunos de los servicios urbanos propuestos por la compañía para el desarrollo y consolidación del proyecto en su conjunto, considerando el uso habitacional de las 269 parcelas: a) contempla una red subterránea o soterrada para la transmisión eléctrica que llegará hasta el empalme de cada uno de las parcelas, b) establece una red distribución de aguas que se materializará hasta el empalme de cada sitio, c) dispone de una red de fibra óptica, d) considera un sistema de tratamiento de aguas servidas, el cual será responsabilidad de los propietarios de cada lote<sup>4</sup>. Adicionalmente, el proyecto, considerando su naturaleza, incluirá el tratamiento de residuos domiciliarios que generará cada uno de los lotes, así como lo resultante de las áreas comunes, control de vectores sanitarios, emisiones de material particulado, entre otros aspectos. Por lo demás, las diversas labores señaladas, implicarán eventualmente extracción de suelo vegetal, corta de vegetación y movimiento de tierra.
- (v) La empresa efectúa la venta de los 269 lotes, considerando un cierto “estándar habitacional”. De este modo, el proyecto contempla, de forma adicional a la venta de loteos y de sus servicios básicos, la construcción de infraestructura de desarrollo urbano, tales como caminos internos, iluminación, club house, piscinas, red de incendio, entre otros equipamientos. Así, el estándar de venta considera la prestación de un conjunto de obras que han sido aceptadas por los compradores, como de los futuros

<sup>4</sup> Considerando un estimativo de 1076 personas, se debe estimar un tratamiento de aguas servidas para el proyecto que supera los 215 m<sup>3</sup>/día de aguas servidas, con dotación diaria de 200 litros por persona, así como la disposición final de las aguas tratadas.

adquirentes, en el contexto de un proyecto de mayor tamaño que escape de la venta individual de las referidas parcelas.

- (vi) En definitiva, la parcelación (y venta) del inmueble de 137 hectáreas se enmarca en un proyecto de urbanización, con la finalidad de propiciar su habitabilidad.

25° En relación al desarrollo de un proyecto inmobiliario de similar naturaleza, que contempla la realización de obras de forma posterior a su venta, el Tercer Tribunal Ambiental de Valdivia ha manifestado lo siguiente: *“Que este tribunal se ha formado la opinión con la prueba aportada, que el Loteo tiene como finalidad última su urbanización; pues, no le resulta racional ni lógico que el Reclamante sostenga que la venta de “parcelas de agrado” pueden tener otro destino que no sea aquél. Sumado a ello, las labores de consolidación del terraplén de acceso del que ya se ha dado cuenta en autos, no puede sino estar vinculado al uso futuro del Predio (...)”*<sup>5</sup> (destacado es nuestro).

26° Adicionalmente, el proyecto urbanístico “Altos del Trancura”, se emplazará en un área protegida (ZOIT Araucanía Lacustre) de modo que existe susceptibilidad de afectación a los diversos componentes ambientales presentes en el área del proyecto y en su área de influencia.

27° En definitiva, en base a los antecedentes expuesto precedentemente, llevan a esta Superintendencia a valorar que el proyecto “Altos del Trancura” constituye un proyecto de desarrollo urbano, el cual tiene por objeto un destino habitacional conforme se deduce de las características propias del mismo. Asimismo, los 269 lotes presente en el inmueble de 137 hectáreas, tienen por finalidad la construcción de viviendas, lo que permite identificar que éste implicará un conjunto habitacional mayor a 80 viviendas. En razón de lo anterior, se consulta a Ud., si el referido proyecto se enmarca en la tipología de ingreso establecida en el artículo 3 letra g), literal g.1.1) del RSEIA.

## II. HACE PRESENTE LO QUE INDICA PARA LOS FINES QUE ESTIME PERTINENTE.

28° A propósito de la fiscalización ambiental efectuada por funcionarios de esta SMA, con fecha 20 de febrero de 2018, se constataron un conjunto de antecedentes que permiten identificar la vinculación de la declaración de la ZOIT Araucanía Lacustre con el desarrollo del proyecto inmobiliario “Altos del Trancura”, que hacemos presente en este título para los fines que Ud. estime pertinente.

29° Que, el artículo 8, en relación al artículo 10 letra p) de la Ley N° 19.300, establece que la ejecución de obras, programas o actividades en áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos que la legislación respectiva lo permita, deben ser evaluados de forma previa en el SEIA.

30° En ese contexto, de acuerdo al Ord. N° 13844, de 22 de mayo de 2013, de la Dirección Ejecutiva del SEA, que uniforma criterios y exigencias

<sup>5</sup> Considerando nonagésimo segundo, Tercer Tribunal Ambiental. Reclamación por ilegalidad contra resolución de esta Superintendencia que requirió bajo apercibimiento de sanción, el ingreso al SEIA del proyecto a Carlos Montoya Villarroel.



técnicas sobre áreas colocadas bajo protección oficial y áreas protegidas para efectos del SEIA, en el listado de áreas colocadas bajo protección oficial para efectos del SEIA, se incluyen las Zonas de Interés Turístico.

31° Al respecto, el mismo texto dispone que en la medida que el acto de declaración de cuenta de elementos conservación o preservación de componentes ambientales, la ZOIT puede ser enmarcada dentro de lo dispuesto en la letra p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300. En consecuencia, agrega el documento, *“corresponde analizar caso a caso si una determinada ZOIT ha sido declarada como tal en consideración a **elementos o componentes ambientales que constituyen condiciones para la atracción turística** (Destacado es nuestro).*

32° En relación a lo expuesto, en el D.S. N° 389/2017, que declaró la ZOIT Araucanía Lacustre, este Servicio estima que es posible identificar aspectos ambientales de conservación y protección de componente ambientales, que constituyen *“condiciones para la atracción turística”*.

33° En efecto, el D.S. N° 389/2017 en su considerando 4, dispone que la zona da cuenta *“de una gran **cantidad de atractivos naturales y culturales, entre los cuales destacan volcanes, lagos, ríos, playas, termas, parques nacionales y cultura mapuche, que en conjunto le permiten al visitante disfrutar de una amplia gama de actividades directamente relacionadas con el deporte aventura, naturaleza, sol, playa e intereses especiales**”*. Luego, en su considerando 6 agrega que el Plan de Acción propuesto *“identifica como condiciones especiales para la atracción turística, las actividades de trekking, ski y termas asociadas a Volcanes, Turismo de Naturaleza en Parques Nacionales, las **actividades recreativas y deportivas asociadas a lagos y ríos** y productos asociados a la cultura mapuche (...)”*. Finalmente, el considerando 7 señala que *“La Araucanía Lacustre se posicionará al 2030 como el destino líder del sur de Chile, **construyendo una oferta auténtica e integrada que pone en valor la biodiversidad del territorio** y las culturas locales, por medio de productos y servicios turísticos innovadores (...)”*. (Destacado es nuestro).

34° De este modo, la ZOIT Araucanía Lacustre contempla como objetivo, en base a la naturaleza de su declaración, el fomento turístico del área de su protección, circunstancia que está intrínsecamente relacionada a la resguardo de sus componentes ambientales, como se desprende de su lectura. Dicho de otro modo, la conservación y preservación de la naturaleza en dicha zona propicia el desarrollo turístico particular del área protegida.

35° Por lo demás, de acuerdo a la guía de valor turístico en el SEIA, el valor turístico es un elemento del medio ambiente objeto de protección en el SEIA, según se desprende de lo dispuesto en la letra e del artículo 11 de la Ley N° 19.300. De esta forma, la guía señala que el valor turístico *“es un receptor de impactos que generan los proyectos o actividades en el territorio<sup>6</sup>”*, lo que implica que aquél debe ser considerado especialmente como objeto de protección al interior del SEIA (en su evaluación), sin perjuicio si el proyecto ingresa por una Declaración o Estudio de Impacto Ambiental.

<sup>6</sup> Ver Guía Valor Turístico, SEA (2017), Capítulo 2, sección 2.1 (*“El concepto de valor turístico”*).

36° Que, en base a lo expuesto precedentemente, a continuación se presentan un conjunto de antecedentes identificados en inspección ambiental de esta SMA, relativos al proyecto “Altos del Trancura”, en relación al emplazamiento del mismo en la ZOIT Araucanía Lacustre:

- (i) El área de emplazamiento del proyecto inmobiliario contempla un acceso y colinda al sector de saltos de aguas denominado “Saltos de Mariman”, el que constituye un atractivo turístico relevante de la ZOIT Araucanía Lacustre, que incluye senderos, la presencia de bosque nativo en sus alrededores y limita con el río Trancura. Al respecto, se estima lo siguiente: (a) Dicho atractivo natural, conforme a lo expuesto precedentemente, se enmarca en el objetivo de la ZOIT: es un atractivo turístico relevante que tiene su valoración como tal en consideración de sus aspectos naturales, (b) Constituye una zona de valor turístico por cuanto reúne los elementos para ello: atrae un flujo de turístico de gran afluencia y contiene un valor paisajístico reconocido por sus visitantes.
- (ii) El proyecto colinda con la ribera del Río Trancura el cual constituye uno de los objetivos de protección de la ZOIT, con motivo de la realización de actividades de rafting y kayak, las que constituyen actividades recreativas y deportivas relevantes en el área.
- (iii) En relación al punto anterior, en inspección ambiental de esta Superintendencia, se evidenció en el sector de la ribera sur del Río Trancura, donde se ubican los Saltos de Mariman y se realizan las referidas actividades deportivas, el corte de vegetación en senderos de acceso al área. En este punto, también es posible identificar una relación entre el aspecto de protección turística (actividades deportivas) con el de preservación del medio ambiente (río Trancura).
- (iv) La corta de bosque nativo de 6,9 hectáreas sin autorización de CONAF (Plan de Manejo), como se expuso en el punto 16 de este oficio, toma mayor relevancia en un sector de alto atractivo turístico (Saltos de Mariman y río Trancura), de modo que su autorización debe contextualizarse en consideración al fin de protección ambiental contemplada en la ZOIT Araucanía Lacustre. Adicionalmente la corta tendrá efectos en el paisaje, la fauna, en el suelo, entre otros aspectos.
- (v) El proyecto “Altos del Trancura” constituye un proyecto habitable, de 269 lotes, en un área de 137 hectáreas, que considera la prestación de todos los servicios urbanos básicos involucrados, todo ello al interior del área de protección ambiental y turística (ZOIT Araucanía Lacustre), considerando especialmente el río Trancura, los Saltos de Mariman y la corta de bosque nativo en el área de su emplazamiento.

37° En conclusión, estimamos que el desarrollo del referido proyecto al interior de la ZOIT Araucanía Lacustre, en base a lo dispuesto en el artículo 3 letra p) del D.S. N° 40/2012, debe considerar los aspectos relatados precedentemente, los que se resumen a continuación:

- La totalidad del predio se emplaza al interior de la ZOIT Lacustre Araucanía, conforme se aprecia en la imagen identificada en el punto 5 del presente oficio.
- La ZOIT declarada mediante D.S. N° 389/2017, contiene un fin de protección y conservación ambiental, las que constituyen condiciones para la atracción turística, ello en relación al instructivo SEA N°13844, de 22 de mayo de 2013. Elementos como el acceso y ubicación de los Saltos de Mariman en relación al proyecto, la realización de actividades de





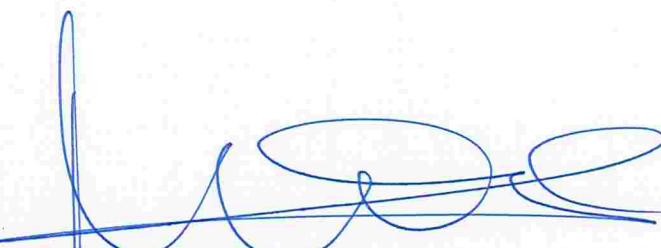
kayak y rafting en el río Trancura, y la corta de bosque nativo en el área (que eventualmente puede aumentar de acuerdo a las particularidades del proyecto) son consideraciones propias del proyecto del titular.

- El proyecto inmobiliario en concreto, considerando las características del mismo, implicará una intervención en el área protegida, tal como se ha expuesto a lo largo de la presente solicitud.

38° En virtud de los antecedentes expuestos en el **Título I** de este oficio, y con la finalidad de iniciar un eventual procedimiento administrativo sancionatorio, así como de ejercer la atribución establecida en la letra i) del artículo 3 de la LO-SMA, se solicita a la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental, que se pronuncie respecto a si el Proyecto "Altos del Trancura", requiere el ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 8 y 10 g) de la Ley N° 19300, en relación al artículo 3 letra g), literal g.1.1 del D.S. N° 40/2012.

39° Por su parte, en relación a los antecedentes expuestos en el **Título II** de este oficio, se hace presente lo que indica para los fines que estime pertinente.

40° Finalmente, junto al presente oficio se remiten en un CD los antecedentes mencionados, para su revisión y ponderación.



Marie Claude Plumer Bodin  
Jefa de la División de Sanción y Cumplimiento  
Superintendencia del Medio Ambiente

**Carta Certificada:**

- Sr. Hernán Brucher Valenzuela, Director Ejecutivo del Servicio de Evaluación Ambiental. Calle Miraflores N° 222, piso 7, Santiago, Región Metropolitana (CC. Jefe de la división Jurídica del Servicio de Evaluación Ambiental).
- Cristián Lineros Luengo, Director Regional (S) del Servicio de Evaluación Ambiental de la Región de La Araucanía, ubicado en España 460, piso 11, edificio Centro Plaza, Temuco, Región de la Araucanía.

**Adj.**

- CD con información de los antecedentes identificados en el presente oficio.



El presente documento es de carácter confidencial y no debe ser divulgado a terceros. Toda violación de esta norma será sancionada de acuerdo a lo establecido en la Ley de Protección de Datos Personales.

INUTILIZADO

  
Firma del titular de la información



El presente documento es de carácter confidencial y no debe ser divulgado a terceros. Toda violación de esta norma será sancionada de acuerdo a lo establecido en la Ley de Protección de Datos Personales.