

EIS

**OFICIAR A LA MUNICIPALIDAD DE PUCÓN, RESPECTO DE LA MATERIA QUE INDICA**

**RES. EX. N° 10/ ROL D-077-2018**

**Santiago, 4 de noviembre de 2020**

**VISTOS:**

Conforme a lo dispuesto en el artículo 2º de la Ley N° 20.417, que establece la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente, (en adelante, “LO-SMA”); en la Ley N° 19.880, que Establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado (“LBPA”); en la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente (“LBGMA”); en la Ley N° 18.575, Ley Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado (“LOCBGAE”); en el artículo 80 del Decreto con Fuerza de Ley N° 29 de 16 de junio de 2004 del Ministerio de Hacienda, que fija el texto refundido coordinado y sistematizado de la Ley N° 18.834, que aprueba Estatuto Administrativo; el Decreto con Fuerza de Ley N° 3, del año 2010, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que Fija la Planta de la Superintendencia del Medio Ambiente; en el Decreto N° 31, de 8 de octubre de 2019, del Ministerio del Medio Ambiente, que nombra a don Cristóbal de la Maza Guzmán en el cargo de Superintendente del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta N° 894, de 28 de mayo de 2020, que establece orden de subrogancia para el cargo de Jefe de la División de Sanción y Cumplimiento de la Superintendencia del Medio Ambiente; en la Res. Ex. N° 1076, de 26 de junio de 2020, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que fija la Organización Interna de la Superintendencia del Medio ambiente; en la Resolución Exenta N° 549, de fecha 31 de marzo de 2020, que Renueva reglas de funcionamiento especial de Oficina de Partes y Oficina de Transparencia y Participación ciudadana de la SMA, y en la Res. Ex. N° 7, de 26 de marzo de 2019, de la CGR, que Fija Normas sobre Exención del Trámite de Toma de Razón.

**CONSIDERANDO:**

1° Que, con fecha 10 de agosto de 2018, de acuerdo a lo establecido en el artículo 49 de la LO-SMA, se dio inicio al procedimiento administrativo sancionatorio Rol D-077-2018, mediante la formulación de cargos a Inversiones Santa Amalia S.A., Rol Único Tributario N° 79.513.230-9, como titular del proyecto inmobiliario “Altos del Trancura”, mediante la Res. Ex. N° 1/Rol D-077-2018<sup>1</sup>.

2° Que, el cargo formulado consiste en la ejecución, sin contar con una Resolución de Calificación Ambiental, de un proyecto de desarrollo urbano, que contempla obras de edificación y/o urbanización con destino habitacional, con una cantidad superior a 80 viviendas, en un área colocada bajo protección oficial, correspondiente a la Zona de Interés Turístico Araucanía Lacustre. El referido proyecto inmobiliario se ubica en el sector Metreñehue, comuna de Pucón, provincia de Cautín, Región de la Araucanía, correspondiente a una superficie aproximada de 137,05 hectáreas.

▪ **ZOIT Araucanía Lacustre:**

3° Como se indicara precedentemente, 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.

4° Dicho Decreto, 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*

<sup>1</sup> La Res. Ex. N° 1/Rol D-077-2018 fue notificada personalmente a Inversiones Santa Amalia S.A., con fecha 20 de agosto de 2020.

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 (...)”***

5° Por su parte, como lo indica el considerando 6 de dicho Decreto Supremo, la ZOIT Araucanía Lacustre cuenta con un Plan de Acción. En la introducción de dicho plan se indica que su elaboración es el resultado *“(…) de un proceso que se prolongó por 4 meses, en el cual se efectuaron 17 talleres que contaron con la participación de más de 205 personas, pertenecientes a los sectores público y privado de las 3 comunas que conforman el destino de la ZOIT”*<sup>2</sup>. En ese sentido, el Plan de Acción permite identificar la aplicación y objetivos concretos de la ZOIT, en vista de un proceso representativo y participativo. En ese contexto, a continuación, en relación a las consultas que se formularán a la Municipalidad de Pucón mediante la presente resolución, se identifican aspectos descritos en dicho Plan de Acción, vinculados a la relevancia de los atractivos turísticos naturales, valor de la biodiversidad del territorio y el desarrollo sustentable de turismo.

6° En efecto, dicho plan señala que, del total de atractivos de destino de la ZOIT, un 78% corresponden a sitio naturales, *“circunstancia que corrobora el carácter natural de la zona y destaca la necesidad de establecer iniciativas y regulaciones orientadas a evitar la degradación de estos recursos”*<sup>3</sup>. Adicionalmente indica, en la sección denominada “Lugares visitados y actividades realizadas” que el río Trancura ofrece excelentes condiciones para las actividades de rafting, kayak. Asimismo, señala que la ZOIT cuenta con *“numerosos saltos de agua”*, entre otros atractivos turísticos<sup>4</sup>. Por último, en la sección denominada “Principales acciones que se deben desarrollar”, se indica como medida el *“control al desarrollo inmobiliario que afecte el destino”*.

7° Por otro lado, conforme a lo dispuesto en el artículo 1º inciso 2 de la Ley Nº 20.421, “Del Sistema Institucional para el Desarrollo del Turismo”, del Ministerio de Economía, para la declaración de una ZOIT - mediante Decreto Supremo del Ministerio de Economía- se requiere, entre otras exigencias, de un **informe vinculante de los municipios cuyos territorios se vean afectados por ella**. En ese sentido, la circunstancia que la Municipalidad forme parte vinculante en la declaratoria de una ZOIT, la circunscribe como un actor relevante para efectos definir, informar y precisar su contenido, respecto de actividades turísticas, lugares o sitios de relevancia ambiental o proyectos que se desarrollen en el territorio- como concurre en el presente caso- que tenga inferencia directa en los objetivos perseguidos por la declaratoria de la ZOIT, especialmente considerando la función territorial y conocimiento del área que detenta el Municipio de Pucón en el caso concreto.

8° En ese contexto, al interior de la ZOIT Araucanía Lacustre, se encuentra el río Trancura, específicamente en el deslinde del área de emplazamiento del proyecto inmobiliario. Asimismo, en las inmediaciones de dicho proyecto se ubican los “Saltos de Marimán” (saltos de agua), atractivo natural y turístico del sector. El proyecto ofrece un ingreso exclusivo a dichas áreas, como se observa en la siguiente imagen.

<sup>2</sup> Plan de acción ZOIT Araucanía Lacustre, sección “Introducción”, pág. 3.

<sup>3</sup> Pág. 18

<sup>4</sup> Pág. 17

Imagen N°1: Folleto promocional proyecto “Altos del Trancura”.



Fuente: [www.altosdeltrancura.cl](http://www.altosdeltrancura.cl)

■ Información requerida a la Municipalidad de Pucón:

9° En consideración a lo expuesto en los considerandos precedentes, solicito a Ud., se sirva a informar acerca de las siguientes materias vinculadas al desarrollo del proyecto inmobiliario “Altos de Trancura” y su relación con el atractivo turístico natural “Saltos de Marimán” como respecto al desarrollo de las actividades de rafting y kayak en el sector:

A. Señalar la ubicación exacta de los Saltos de Marimán, su proximidad al proyecto inmobiliario “Altos de Trancura”, superficie total que abarca en m<sup>2</sup> (incluyendo zona de senderos, saltos de aguas y zonas de esparcimiento u otras) y las diversas vías de ingreso.

B. Describir las principales características que presentan los Saltos de Marimán, especialmente considerando las diversas áreas y atributos relevantes que lo comprenden: saltos de aguas, proximidad al río Trancura (y características del río en ese sector), senderos, lugares de esparcimiento, biodiversidad, representatividad ecosistémica, valores recreativos y turísticos.

En relación a dichos atributos, indicar si los Saltos de Marimán, siendo perceptible visualmente posee atributos naturales que le otorga una calidad que lo hace único y representativo.

Adicionalmente indicar las características predominantes del **área próxima** al emplazamiento del proyecto inmobiliario y los Saltos de Marimán, considerando especialmente: existencia o no de otros núcleos poblacionales (densidad poblacional), presencia de comunidades indígenas, predominancia de vegetación y elementos naturales, atributos biofísicos visuales (paisaje), entre otras.

C. Indicar si los Saltos de Marimán, por sus atributos ambientales, atracción turística y de flujo de visitantes, se clasifican o no dentro de los “saltos de agua” identificados en el plan de acción de la ZOIT y como parte de sus atractivos naturales señalados en el D.S. N° 389/2017 que la declara, como se expusiera en los considerandos 4 al 6 de la presente resolución.

D. Acompañar registros y/o estimaciones de flujo de turistas que visitan los Saltos de Marimán en promedio durante un año, especificando las estaciones de mayor afluencia. Lo anterior para los años 2017, 2018 y 2019<sup>5</sup>. En vista de dicha información, indicar si los Saltos de Marimán constituyen una zona de atracción de flujo de turistas o visitantes.

<sup>5</sup> De acuerdo a la Guía de Valor Turístico del SEA, la magnitud del flujo se puede estimar, por ejemplo, mediante la cantidad de visitantes a la zona, pudiendo utilizarse estadísticas de pernoctaciones de turistas en establecimientos

E. Indicar cantidad de guías de turismo o agencias registradas que promocionan en sus servicios visitas a los Saltos de Marimán y las actividades de rafting y kayak que se desarrollen en el área del proyecto inmobiliario.

F. De acuerdo a la descripción del proyecto Altos de Trancura, éste cuenta con un ingreso directo y exclusivo a los Saltos de Marimán. Adicionalmente, el complejo inmobiliario detenta un potencial 1.076 personas habitando en forma residencial o con motivo de una segunda vivienda.<sup>6</sup> Al respecto, en relación al **potencial aumento de personas** a los Saltos de Marimán como consecuencia del proyecto, se requiere a Ud. responder lo siguiente:

- Señalar si podría verse superada la **capacidad de carga**<sup>7</sup> de los Saltos de Marimán en vista del potencial aumento de personas provenientes del proyecto inmobiliario. Lo anterior, considerando como base los datos de afluencia de los años 2017, 2018 y 2019 y que el proyecto inmobiliario es de carácter permanente en el tiempo (y por ende, también el potencial aumento de visitas).

- Indicar si podrían verse modificadas las **condiciones de oferta turística** de los Saltos de Marimán, debido al potencial aumento de personas como consecuencia del emplazamiento del proyecto inmobiliario<sup>8</sup>.

G. En cuanto al **paisaje** que conforma el área de emplazamiento de los Saltos de Marimán en relación al proyecto inmobiliario Alto de Trancura, se solicita responder lo siguiente:

g.1) Describir los atributos biofísicos visuales<sup>9</sup>, **observables desde el área que comprende los Saltos de Marimán<sup>10</sup>, hacia el área de emplazamiento del proyecto inmobiliario "Altos de Trancura"**. Lo expuesto se solicita sea graficado mediante imágenes satelitales y/o fotografías fechadas y georreferenciadas, detallando los puntos de observación, la diferencias de cotas entre ambos sectores, así como su distancia con el proyecto inmobiliario. En ese contexto, indicar si dicho paisaje constituye un atributo relevante para el atractivo turístico natural de los Saltos de Marimán.

g.2) En relación a los puntos de observación, como la diferencia de cotas entre los Saltos de Marimán y el proyecto inmobiliario, se solicita:

(i) Indicar si son visibles las construcciones/obras, talas de árboles, movimientos de tierra y extracción de capa vegetal, **ya ejecutadas** por el titular, mediante imágenes satelitales y fotografías fechadas y georreferenciadas.

(ii) Señalar si la presencia, durante la etapa de construcción, de maquinaria pesada- camiones, cargadores frontales, excavadoras- será visible desde los Saltos de Marimán.

(iii) Indicar si los sitios en venta emplazados próximos al borde del río Trancura (en conjunto con sus futuras obras: casas, quinchos, caminos interiores, etc.), serán visibles, así como el resto de las obras que contempla el proyecto en las 137 hectáreas (en conjunto con la corta de vegetación, escarpe o extracción de capa vegetal), desde el área que comprende los Saltos de Marimán.

---

de alojamiento turístico, visitantes a áreas protegidas del Sistema Nacional de Áreas Silvestres Protegidas del Estado; en el caso que no se cuente con información estadística consolidada o sistematizada, la información se puede obtener de fuentes primarias o la consideración de otra información que dé cuenta de la presencia de un flujo de visitantes o turistas a la zona. Basta con verificar la presencia de un flujo para determinar que la zona cumple el requisito de atraer visitantes o turistas, independiente de la magnitud del mismo.

<sup>6</sup> El proyecto contempla la venta de 269 lotes en un terreno de 137 hectáreas. La estimación de potencial de personal se realizó considerando 4 personas por vivienda.

<sup>7</sup> La capacidad de carga en un ambiente es el tamaño máximo de población que el ambiente puede soportar indefinidamente en un periodo determinado, teniendo en cuenta el agua, hábitat y otros elementos necesarios disponibles en ese ambiente.

<sup>8</sup> En este punto, conforme a lo dispuesto en la guía sobre valor turístico en el SEIA, del SEA, se define a visitantes. Turistas como aquellos que viajan a un destino distinto del habitual, por una duración inferior a un año. Lo anterior, en contraste con la residencia o la pernoctación permanente.

<sup>9</sup> Suelo, agua, vegetación, relieve, fauna, etc.

<sup>10</sup> Senderos, zonas de esparcimiento, saltos de agua, etc.

H. En relación a las actividades de **rafting, kayak, canotaje u otras** desarrolladas en el río Trancura, especificar lo siguiente:

h.1) Indicar si se desarrollan dichas actividades outdoor en el área próxima al emplazamiento del proyecto inmobiliario y los Saltos de Marimán.

h.2) Señalar si en las inmediaciones del río trancura y Saltos de Marimán se cuenta con un centro o lugar de esparcimiento para la preparación o finalización de las actividades de rafting, kayak, canotaje, etc. Indicar si el sector ribereño que conforma parte del proyecto inmobiliario es relevante para el desarrollo de dichas actividades.

h.3) Explicitar si la circunstancia que el proyecto inmobiliario colinde con el río Trancura y cuente con acceso al mismo, puede alterar el desarrollo de dicha actividad o las condiciones de oferta turística, especialmente considerando las obras de construcción visibles desde el río (paisaje y condiciones naturales).

h.4) Indicar cantidad de guías de turismo o agencias registradas que promocionan dichas actividades outdoor, con incidencia en el área de emplazamiento del proyecto inmobiliario.

h.5) Indicar si el río trancura en el sector próximo al proyecto inmobiliario presenta características especiales para el desarrollo de las actividades de rafting y kayak (ejemplo, presencia de rápidos (categoría) y cascadas).

10° En el supuesto que Ud. estime necesario obtener información de otros servicios público, organizaciones o entidades privadas, para efectos de responder las precitadas consultas, se solicita que la referencia se haga de forma expresa.

11° Copia de los permisos de edificación otorgados y/o en trámite hasta la fecha, por la DOM, asociados a la construcción de viviendas en el predio correspondiente al proyecto inmobiliario Altos de Trancura, si correspondiera.

12° Por último, se solicita que en su respuesta se tenga a la vista los antecedentes del presente procedimiento sancionatorio, así como los antecedentes del expediente de fiscalización que le dio origen, todos los cuales se encuentran disponible en el Sistema Nacional de Información de Fiscalización Ambiental (SNIFA), en el siguiente link: <https://snifa.sma.gob.cl/Sancionatorio/Ficha/1772>.

#### RESUELVO:

I. **OFICIAR a la Ilustre Municipalidad de Pucón**, en los términos señalados en el considerando 9 al 11 de la presente resolución. Sirva la presente resolución como suficiente oficio emisor.

II. **PLAZO DE ENTREGA** de la información requerida. Se solicita que la información requerida sea remitida en un plazo que no exceda los 12 días hábiles, contados desde la notificación de la presente resolución.

III. **FORMA Y MODO DE ENTREGA de la información requerida.** La información requerida deberá ser remitida por correo electrónico dirigido a la casilla [oficinadepartes@sma.gob.cl](mailto:oficinadepartes@sma.gob.cl), en horario de 09.00 a 13.00 horas, indicando a qué procedimiento de sanción se encuentra asociada la presentación. El archivo adjunto debe encontrarse en formato PDF y no tener un peso mayor a 10 Mb, sin perjuicio de la información que por su naturaleza deba ser presentada en formato editable (Excel) y/o así hubiera sido indicado en la solicitud respectiva. Ante cualquier incidencia o consulta se solicita enviar un correo electrónico a [sebastian.arriagada@sma.gob.cl](mailto:sebastian.arriagada@sma.gob.cl).

IV. **NOTIFICAR POR CARTA CERTIFICADA**, o por otros de los medios que establece el artículo 46 de la Ley N° 19.880, a Carlos Barra Matamala, alcalde de la Ilustre

Municipalidad de Pucón, domiciliado en Bernardo O`Higgins N° 483, piso 8, comuna de Pucón, Región de La Araucanía.

Asimismo, notificar por carta certificada, o por otro de los medios que establece el artículo 46 de la ley N° 19.880, a Don Enzo Rodrigo Castillo Ojeda, en representación de la Asociación Gremial de Guías de Rafting de Pucón, domiciliada en Pasaje Caburgua N° 205, comuna de Pucón, Región de La Araucanía.

V. **NOTIFICAR por correo electrónico**, a Felipe Vásquez Jiménez, a las siguientes casillas de correo electrónico: [REDACTED]



**Sebastián Arriagada Varela**  
Fiscal Instructor de la División de Sanción y Cumplimiento  
Superintendencia del Medio Ambiente

**Carta certificada:**

- Carlos Barra Matamala, alcalde de la Ilustre Municipalidad de Pucón, domiciliado en Bernardo O`Higgins N° 483, piso 8, comuna de Pucón, Región de La Araucanía.
- Don Enzo Rodrigo Castillo Ojeda, en representación de la Asociación Gremial de Guías de Rafting de Pucón, domiciliado en Pasaje Caburgua N° 205, comuna de Pucón, Región de La Araucanía.

**Correo electrónico:**

- Felipe Vásquez Jiménez, en representación de Inmobiliaria Santa Amalia S.A. Casillas electrónicas: [REDACTED]