



**OF. ORD.:** N° (N° digital y fecha de la resolución en costado inferior izquierdo)

**ANT.:** Ordinario N° 2775, de fecha 9 de octubre del 2020, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que solicita pronunciamiento informe de pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación Ambiental.

**MAT.:** Evacúa Informe.

**Valdivia,**

**DE :** DIRECTORA REGIONAL  
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL  
REGIÓN DE LOS RÍOS

**A :** SR. CRISTÓBAL DE LA MAZA GUZMÁN  
SUPERINTENDENTE  
SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE

Mediante Ordinario N° 2775, de fecha 9 de octubre del 2020, recepcionado con fecha 14 de octubre del 2020 (“Ordinario N° 2775/2020”), de la Superintendencia del Medio Ambiente (“SMA”), ha solicitado a esta Dirección Regional emitir un pronunciamiento a fin de analizar, si conforme a los antecedentes acompañados, el Proyecto denominado “Parque La Ballena”, requiere ingresar de forma obligatoria al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (“SEIA”), de conformidad a lo dispuesto por los artículos 8 y 10 de la Ley N° 19.300.

Al respecto, esta Dirección Región ha tenido a la vista los siguientes antecedentes:

1. Oficio Ordinario N° 2775, de fecha 9 de octubre del 2020, de la Superintendencia del Medio Ambiente.
2. Informe Técnico de Fiscalización Ambiental DFZ-2020-3009-XIV-SRCA.
3. Traslado al Titular.
4. Oficio Ordinario N° 945, de fecha 28 de agosto de 2020 (“Ord. N° 945/2020”), de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo de la Región de Los Ríos (“SEREMI MINVU”).
5. Oficio Ordinario N° 248, de fecha 31 de agosto de 2020 (“Ord. N° 248/2002”), de la Dirección Regional de Corporación de Desarrollo Indígena de la Región de Los Ríos (“CONADI”).

6. Oficio Ordinario N° 127, de fecha 10 de julio de 2020 (“Ord. N° 127/2020”), de la SEREMI de Medio Ambiente de la Región de Los Ríos.
7. Oficio Ordinario N° 517, de fecha 3 de septiembre de 2020 (“Ord. N° 517/2020”), de la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Valdivia.
8. Oficio Ordinario N° 325, de fecha 14 de agosto de 2020 (“Ord. N° 325/2020”), del Servicio Agrícola y Ganadero de la Región de Los Ríos (“SAG”).
9. Oficio Ordinario N° 628, de fecha 27 de julio de 2020, (“Ord. N° 628/2020”), de la Dirección General de Aguas de la Región de Los Ríos (“DGA”).
10. Oficio Ordinario N° 56, de fecha 14 de julio de 2020 (“Ord. N° 56/2020”), de la Corporación Nacional Forestal de la Región de Los Ríos (“CONAF”).
11. Oficio Ordinario N° 1940, de fecha 21 de agosto de 2020 (“Ord. N° 1940/2020”) Dirección de Vialidad Región de Los Ríos.
12. Procedimiento de consulta de pertinencia de ingreso al SEIA del Proyecto “Parque La Ballena”, ID PERTI-2020-2211.
13. Los demás indecisos que constan en el expediente administrativo sobre requerimiento de ingreso, Rol REQ-039-2020.

## 1. ANTECEDENTES GENERALES DEL PROYECTO

El Proyecto “Parque La Ballena”, corresponde a un proyecto de división de suelo de dos inmuebles contiguos correspondientes a los Roles de Avalúo Fiscal N° 2455-3 y N° 2455-4, cuya superficie total sumada es de 24,81 hectáreas. De la división inmueble resultaran un total de 49 lotes, de 0,5 hectárea cada uno, cuyo objeto será la posterior venta o comercialización.

El proyecto se emplaza en una zona rural<sup>1</sup>, en el sector Loncoyen Alto, en la de la comuna de Valdivia, Región de Los Ríos. Las coordenadas geográficas de referencia son representadas en la siguiente Tabla:

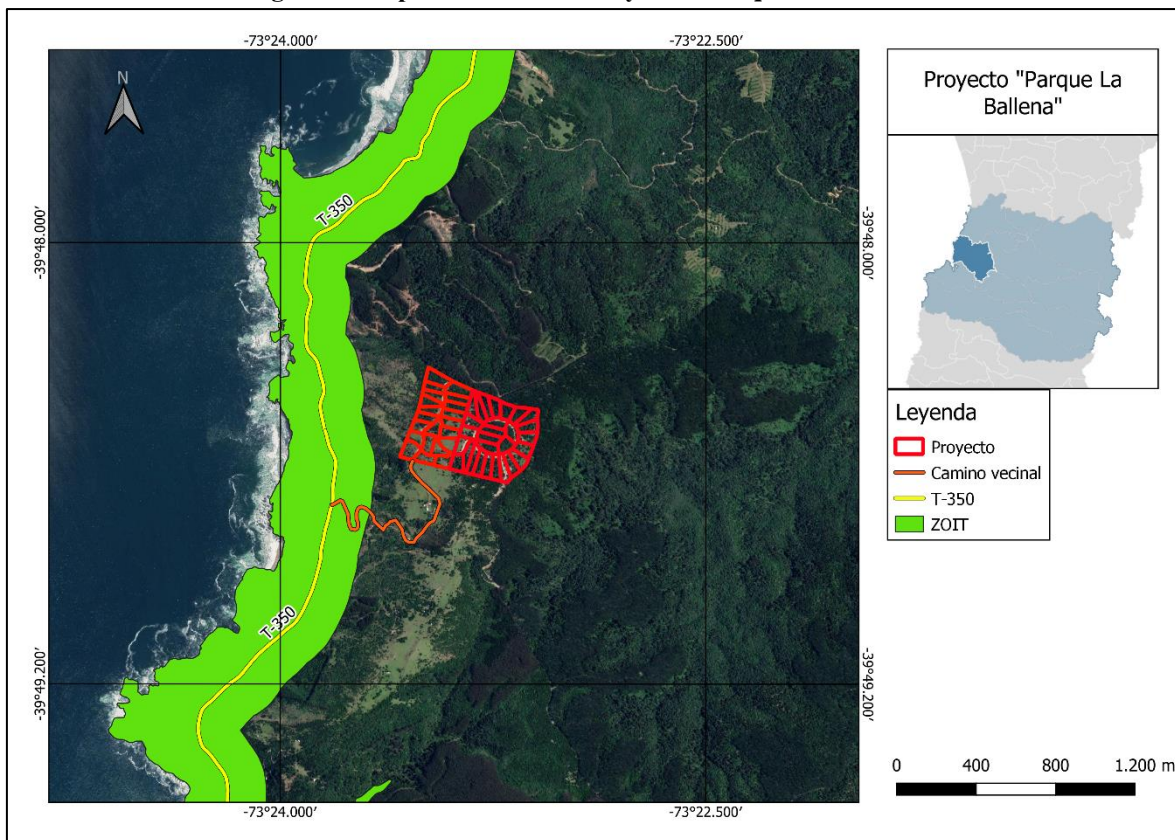
**Tabla 1. Cardenas geográficas del del Proyecto “La Ballena”**

Vértices	Coordenada UTM Localización del Proyecto (Datum WGS84 Huso 18)	
	Norte (m)	Este (m)
1	5.592.578	637.709
2	5.592.352	637.645
3	5.592.258	637.610
4	5.592.127	637.553
5	5.591.900	638.098
6	5.592.060	638.179
7	5.592.244	638.249
8	5.592.305	638.249
9	5.592.350	638.258

Fuente: Elaboración propia, en base a Consulta de Pertinencia.

<sup>1</sup> SEREMI MINVU (2020), Of. Ord. N° 945, número 2, p. 2

Figura 1. Emplazamiento del Proyecto “Parque La Ballena”.



Fuente: Elaboración propia.

Además, y según fue informado mediante el Oficio Ordinario N° 20201410220, de fecha 08 de julio de 2020, de esta Dirección Regional, el Proyecto “Parque La Ballena” fue objeto de una consulta de pertinencia de ingreso al (“SEIA”), ID PERTI-2020-2211. La indicada consulta fue ingresada por los señores Sebastián Miranda Hiriart y Matías Swinburn Joannon en representación de Inmobiliaria SMS Ltda. e Inversiones Sebastián Eugenio Miranda Hiriart EIRL (“Proponente”).

De acuerdo a la información presentada por el Proponente, el objetivo general del Proyecto consiste en:

*“[...] subdividir 2 predios contiguos, en lotes mayores a 0,5 hás. cada uno, a los que se contempla implementar con arranque de electricidad (cableado soterrado), arranque de agua potable y vía de acceso, para ser vendidos a los interesados bajo un sistema de copropiedad. Estos lotes solo pueden tener como fin, el uso habitacional y serán regidos por un Reglamento de copropiedad”.*

Adicionalmente, se indica que mediante Carta S/N de fecha 15 de junio de 2020, el Proponente complementó la información del Proyecto consultado. De la información proporcionada se constata lo siguiente:

- i) El Proyecto “Parque La Ballena”, se ubica en una zona rural, de acuerdo a lo consignado por los Certificados de Informaciones Previas N° 1772 y N° 1773, ambos de fecha 19 de mayo de 2020 de la I. Municipalidad de Valdivia.
- ii) El acceso al Proyecto se realiza desde la Ruta T-350, a través de un camino vecinal que será mejorado por el Titular en su carpeta de rodado. El punto de acceso al Proyecto se encuentra a una distancia de 1.200 metros de la referida Ruta.
- iii) En cuando al sistema tratamiento y distribución de agua potable, considera un punto de captación, una unidad de acopio, un sistema de potabilización, y las redes de distribución

**“para uso exclusivo y domiciliario de los propietarios”**, esto es, no para fines agrícolas, ganadero o forestales.

Informa también que *“el proyecto considera para la captación una bocatoma [...] ubicada en punto acorde a derechos de agua otorgados por el mismo organismo [DGA]. Desde acá se impulsa el agua hasta estanques de acopio ubicados en la cota más alta, donde el agua se potabiliza. A la salida de los estanques el agua se distribuye por gravedad a los diferentes sitios”*.

También se advierte que al Anexo N° 4.1. de la Carta S/N señalada, se acompañó las *“Especificaciones Técnicas de Agua Potable Particular”*. El referido Informe da cuenta que para la ejecución del sistema de aguas potable y distribución, será necesario efectuar desviaciones de cauce del Estero Centenilla, obras de remoción, excavación, relleno y ejecución de obras de hormigón en la zona de la ribera. Se indica también que el sistema de tratamiento de agua potable está compuesto por una bomba dosificadora de hipoclorito marca SEKO, modelo TECNA EVO ASK 800, con una capacidad de tratamiento equivalente a 10 lt/hr y la construcción de una cámara de cloración. Asimismo, se informa que el sistema considera tres estanques de acopio o almacenamiento de agua de 20 m<sup>3</sup> cada uno y una sala de combo de impulsora que permitirá, a través de la red de distribución, suministra agua potable a cada uno de los arranques domiciliarios.

Por otra parte, advierte que, de acuerdo a los *“Planos de Instalación de Sistema de Agua Portable”*, presentado en el Anexo N° 4.2. de la referida Carta S/N, el Proponente dimensionó su sistema de tratamiento para una población total de 294 habitantes, equivalente a un total de 49 viviendas (una por cada lote) considerando seis habitantes por vivienda, con un consumo de 200 lts/hab/día.

- iv) En relación a los caminos internos, se informa las obras consideran el despeje de la faja, retiro de tierra vegetal, preparación de base de caminos y estabilizados. Asimismo, se considera la instalación de colectores de aguas lluvias. Los caminos internos utilizarán una superficie total de 1,2 ha, de aquella superficie 0,84 ha requieren efectuar corta de vegetación.
- v) En relación al suministro eléctrico se indica que se habilitará una línea eléctrica, para lo que se deberá efectuar excavaciones de la red de la preparación base, canalización subterránea de cámaras y red eléctrica y cableado de red e instalación de monolitos de arranque. En el Anexo 5.1. de la Carta S/N, se presente un *“Plano con descripciones del proyecto eléctrico”*.
- vi) En relación a las áreas comunes el Proponente informó que habilitará senderos para caminata cuyo uso común quedará regulado bajo reglamento de copropiedad del loteo. Así también señaló que no se contemplan construcción de quinchos, chanchas de deporte u otro tipo de obras destinadas a espacios comunes.
- vii) Se señala que el proyecto considera *“solamente loteo y no contempla construir planta de tratamiento de aguas servidas, puesto que estas serán construidas por los futuros propietarios de los lotes de acuerdo a lo permitido en el reglamento de copropiedad y serán individuales”*. Por otra parte, el Reglamento de Copropiedad –el cual será examinado en el siguiente numeral–, dispone lo siguiente:

*“[...] la disposición de aguas servidas de las viviendas o construcciones propias del sitio o lote se efectuará por un sistema de disposición particular autorizado por la autoridad pertinente de tal forma que no constituya una molestia, incomodidad o un peligro para la salubridad de los demás habitantes del condominio. Se prohíbe la instalación de Fosas sépticas con pozo absorbentes o zanjas de drenes con solución de disposición de aguas servidas”*.

viii) Se informa, por otra parte, las superficies de las obras consideradas por el Proyecto, las que corresponde a las siguiente:

**Tabla N° 2. Superficies de obras del Proyecto “Parque La Ballena”.**

Ítem	Rol N° 2455-4	Rol N° 2455-3	Total
Caminos internos	0,36	0,84	1,2
Áreas verdes	4,36	6,56	10,92
Obras de captación	0,0002	0	0,0002
Sistema de Tratamiento de Agua Potable	0	0,01	0,01
<b>Gran Total</b>	-	-	<b>12,13</b>

ix) Por último, se informa que el Proyecto posee un Reglamento de Copropiedad o “Reglamento de Orden y Convivencia”, que consta en Escritura Pública de fecha 22 de enero de 2018, suscrita ante la 41° Notaría Pública de Santiago de don Feliz Jara Cadot, Repertorio N° 2296-2018, y modificado mediante Escritura Pública de fecha 11 de diciembre de 2018, suscrita ante Notario Público de Valdivia don Nazael Riquelme Espinoza, Repertorio N° 3617-2018. El referido Reglamento junto con constituir servidumbres, rige “*las relaciones de régimen interno de los propietarios o habitantes de los sitios o lotes que conforman el Condominio y la copropiedad de los bienes e intercalaciones comunes*”. (énfasis añadido) Agrega que, “[p]or la adquisición de cualquiera de los lotes o parcelas que forman [parte] del Condominio, el adquirente revestirá además la calidad de integrante de la ‘Comunidad de Propietarios’” (énfasis añadido).

Por otra parte, se establece una serie de prohibiciones, entre ellas, que “*los lotes deberán ser destinados sólo a uso habitacional particular*”; que “*dentro de cada lote se podrá construir dos viviendas*”. Por el contrario, el Reglamento prohíbe “[...] *la tenencia y [...] crianza de todo tipo de animales o ganado*” y sólo se autoriza la “*corta hasta un máximo de diez por cierto de superficie de árboles nativos en un loteo y solo en especies que no superen los quince centímetros de diámetro*”.

Además, se observa que se reputa como gasto común, entre otras, “*la reparación, conservación, aseo, consumo de electricidad y de agua potable correspondiente a los bienes comunes, extracción de basura, regadío, pago de los sueldos de jardinero, cuidadores y demás personal necesario para el funcionamiento del Condominio*”.

Finalmente, se hace presente que el proponente mediante su Carta S/N de fecha 22 de octubre de 2020, se desistió del procedimiento administrativo sobre consulta de pertinencia de ingreso al SEIA, solicitud que fue resuelta mediante Resolución Exenta N° 20201410191, de esta Dirección Regional.

## **2. HECHOS CONSTATADOS DURANTE EL PROCEDIMIENTO DE FISCALIZACIÓN**

El proceso de investigación tiene su origen en la denuncia presentada por la el Comité de Agua Potable Rural Niebla Los Molinos, Comité de Agua Potable Rural San Ignacio playa Rosada, Loncoyen y Centinela y el Consejo de Desarrollo de la Costa, realizada con fecha 06 de junio del 2020, la que, en términos generales, informa de la existencia de una serie de proyectos inmobiliarios ejecutados en la comuna de Valdivia, los que –a juicio de los denunciantes– por sus características y envergadura, no podrían estar ejecutándose sin contar con una Resolución de Calificación Ambiental. Asimismo, manifiestan que dichos proyectos constituyen una amenaza para desarrollo de sus actividades de captación de agua.

De acuerdo a los hechos constatado por la SMA en la inspección realizada el día 10 de julio del 2020, se observa lo siguiente:

- i) El Proyecto “Parque La Ballena”, emplaza en el sector Loncoyen Alto, zona rural de la comuna de Valdivia, en dos predios continuos que abarcan 24,81 ha. en total. De la división inmueble resultaran un total de 49 lotes, cuyo objeto será la posterior venta o comercialización, en un régimen de copropiedad.
  - ii) El acceso al proyecto se realiza por un camino vecinal que empalma con la Ruta T-350. El proyecto cuenta con aproximadamente 2 km. de caminos interiores habilitados con carpeta de rodado granula, con un ancho que va entre los 6 y 4 metros.
  - iii) El suministro de la energía eléctrica se efectuará mediante empalme con la red de alta tensión. En su visita la SMA, constató la presencia de tres transformadores, cuya función es bajar la tensión eléctrica para su posterior distribución a las parcelas.
  - iv) En cuanto a las obras de suministro de agua potable, la SMA verificó la existencia un sistema de agua potable, ubicado en la plaza central del Proyecto. El referido sistema se encontraría compuesto por obras de captación desde el estero sin nombre, a través de una bocatoma lateral; dos estanques de acumulación o regulación de 30 m<sup>3</sup> y 20 m<sup>3</sup>; una cámara de carga clorador; y una sala de bomba mediante la cual se impulsa el agua potable al resto de la parcela.
- i) En cuanto a los sistemas de tratamiento de agua servidas, se informa que no se contempla construir planta de tratamiento de aguas servidas, puesto que estas serán construidas por los futuros propietarios de los lotes. Con todo, en la inspección se constató que una de las casas construida cuenta con un sistema de tratamiento instalado, el que –según informó el cuidador– sirve de modelo para las parcelas que están en venta. Asimismo, el Acta de Fiscalización señala que este sistema “*consiste en un Sistema de Fitodepuración con cámara receptora de aguas servidas, luego dichas aguas son enviadas por impulsión a un sistema de filtrado por gravilla, y plantas hidrófilas, una vez filtrada las aguas pasan a dos cámaras, la primera de cloración, y la segunda de acumulación, en caso de rebalse también cuenta con un sistema de drenes. Las aguas servidas así tratadas sirven para riego.*”
  - ii) Actualmente existen dos viviendas construidas en su totalidad. Cada lote será vendido con arranque de electricidad y agua potable, más una vía de acceso común.
  - iii) Finalmente, se observó alta presencia de copihues y bosque negativo, compuesto por especies tales como arrayan, canelo, meli, pitra, luma, quila, trevo y notro.

Adicionalmente, se observa que, en el marco del procedimiento administrativo instruido por la SMA, se solicitaron Informes a la SEREMI de Medio Ambiente de la Región de Los Ríos; la SEREMI MINVU; la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Valdivia; la CONADI; el Servicio Agrícola y Ganadero de la Región de Los Ríos; la Dirección General de Aguas de la Región de Los Ríos; la CONAF; la Dirección de Vialidad de la Región de Los Ríos. Dichas solicitudes fueron respondidas a través de los respectivos, Ord. N° 127/2020; Ord. N° 945/2002; Ord. N° 517/2020; Ord. N° 248/2020; Ord. N° 325/2020; Ord. N° 628/2020; Ord. N° 56/2020; Ord. N° 1940/2020.

Del análisis de los Informes emitidos por las indicadas reparticiones Públicas, se observa lo siguiente:

- i) De acuerdo al Of. Ord. N° 945/2020, de la SEREMI MINVU, se constata que Proyecto se emplaza en una zona rural de la comuna de Valdivia, y que, al 28 de agosto de 2020, dicha repartición pública no ha emitido “Informe Favorables para la Construcción para Construcciones Ajenas a la Agricultura en Área Rural” (“IFC”), de conformidad a lo prescrito en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

- ii) Por su parte, la Dicción de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Valdivia, mediante su. Ord. N° 517/2020, informa no se ha otorgado ningún permiso de edificación de obras de urbanización para el Proyectos “Parque La Ballena”. Además, se indica que el Proyecto al emplazarse en área rural deben contar con permisos de loteo y ejecución de obras de urbanización, para lo cual se deberá obtener, de forma previa, el citado IFC.
- iii) De acuerdo al Ord. N° 127/2020, la SEREMI de Medio Ambiente, informa que el Proyecto “Parque La Ballena” se encuentra dentro de los límites geográficos definidos mediante Decreto Supremo N° 17/2014, del Ministerio del Medio Ambiente, que declara Zona Saturada por Material Particulado Respirable MP10, como concentración diaria y anual, y por Material Particulado Fino Respirable MP2,5, como concentración diaria, en la comuna de Valdivia.
- iv) Mediante el Ord. N° 248/2020, la CONADI informó que el Proyecto “Proyecto la Ballena” no se superponen con Títulos de Merced Indígena. Asimismo, informa la existencia de ocho Títulos de Merced inscritos a nombre de personas con calidad indígena, lo que se encontrarían entre 2 a 3 km de distancia del Proyecto. Asimismo, se identifican dos Comunidades Indígenas presentes a una distancia entre 2 a 3 km de distancia del Proyecto.
- v) Asimismo, mediante Ord. N° 352/2020, SAG no informa que el Proyecto cuente con certificado de subdivisión de predio rustico otorgado de conformidad al Decreto Ley N° 3516/1980.
- vi) La Dirección General de Aguas, mediante su Ord. N° 628/2020, informa que se han formulado cargos en contra del Titular del Proyecto, por infracción a los artículos 151 y siguientes del Código de Aguas, por la construcción de bocatoma sin autorización.
- vii) A su vez, mediante Ord. N° 56/2020, la CONAF informó que el proyecto cuenta con un plan de manejo de corta y reforestación de bosque nativo para ejecutar obras civiles, aprobado mediante la Resolución Exenta N° 432/341-101/18 de fecha 22 de enero de 2019, mediante el cual se aprueba la corta de 0,72 ha. de bosque nativo, en los inmuebles Roles de Avalúo Fiscal N° 2455-3 y N° 2455-4.  
  
Además, se informa que con fecha 10 de enero de 2019, se efectuó una inspección de los inmuebles indicados, constatando la corta no autorizada de bosque nativo en una superficie de 0,244 ha.
- viii) Finalmente, mediante Ord. N° 1940/2020, la Dirección de Vialidad de la Región de Los Ríos, informa que el Proyecto no registra ingresos formalizados para uso de faja fiscal y apertura de accesos.

Por otra parte, y más allá de los argumentos que sosteniente el Titular del proyecto en su traslado, se observa que aquel acompaña una serie de actos administrativos, los que también corresponden ser ponderados a objeto de emitir el presente Informe. Así, de la revisión de ellos esta Dirección Regional estima pertinente considerar lo siguiente:

- i) Mediante Certificado N° 271-V, de fecha 27 de diciembre de 2017, y Certificado N° 224-V, de fecha 8 de noviembre de 2018, el SAG de la Región de Los Ríos, y de conformidad a lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley N° 18.755, certifica que la subdivisión de los inmuebles Roles de Avalúo Fiscal N° 2455-3 y 2455-3, cumplen con la normativa para predio rústicos, quedando subdivididos en un total de 49 lotes mayores o igual a 0,5 ha.
- ii) Que, mediante sentencia de fecha 20 de noviembre de 2019, del Primer Juzgado de Policía Local de Valdivia, causa Rol N° 1705-19-1, el Titular del Proyecto fue absuelto de la denuncia presentada por CONAF, debido a que “no se configura infracción [...] al no haberse afectado norma alguna de la Ley N° 20.283”. Explica el Tribunal –en su

considerando 9°– que, “según lo reconoce en su propio informe CONAF, la intervención corresponde a matorral y no ha bosque resultando en consecuencia que no es aplicable a la especie el 5° de la Ley 20.283, que tipifica la corte de Bosque Nativo sin Plan de Manejo aprobado por CONAF”. Se desconoce si la sentencia referida se encuentra firmada y ejecutoriada.

- iii) Que, mediante la Carta N° 1.404.581 de fecha 22 de febrero de 2019, la Sociedad Austral de Electricidad S.A., informa y describe las obras de extensión de línea de media tensión y baja tensión subterránea para electrificación de Proyecto.
- iv) Mediante Resolución Exenta N° 342/110-101/19, de fecha 16 de octubre de 2019, CONAF, de conformidad a lo establecidos en el artículo 57 de la Ley N° 20.283, habría otorgado autorización simple de corta de un total de 5 Canelos y 3 Ulmos, los que se encontrarían al interior del inmueble del Proyecto. Así también, mediante la Resolución Exenta N° 180/110-101/20, de fecha 31 de agosto de 2020, CONAF, habría otorgado autorización simple de corta de un total de 50 Canelos, 15 Notros, 15 Avellanos y 20 Ulmos.

Por otra parte, mediante la Resolución Exenta N° 381/341-101/19, de fecha 15 de noviembre de 2019, CONAF autorizó el “Plan de Manejo para Corta y Reforestación de Bosques Nativos para Ejecutar Obras Civiles”, al interior del inmueble del Proyecto. Se observa que al referido Plan autoriza la corta a tala rasa una superficie de 0,50 ha de bosque nativo “con el propósito de ensanchamiento y mejoramiento de camino existente en el predio”. Así también, mediante la Resolución Exenta N° 174/341-101/20, de fecha 10 de agosto de 2020, CONAF, autorizó el “Plan de Manejo para Corta y Reforestación de Bosques Nativos para Ejecutar Obras Civiles”, del inmueble ya indicado, para la corta a tala rasa de 0,49 ha. de bosque nativo, “con el propósito de implementar las obras de ingeniería necesarias en el **desarrollo del proyecto descrito en el estudio técnico**” (énfasis añadido).

En el caso advertir, que el Titular acompañó en su traslado el indicado estudio técnico, informando a aquel respecto que el proyecto considera realizar “**el replanteo con el cercado de las parcelas agrícolas y la instalación de faenas, siendo estas de carácter no permanente. La faena es para efectos de la construcción de un camino interior del predio para darle conectividad al resto de la propiedad (art. 1 DS N 2190, Reglamento General de Caminos) y darle una salida legal a las parcelas más alejadas que se replantearan en terreno. Por otra parte y en forma adicional a la confección de caminos interiores del predio se contempló en esta ocasión la delimitación de más de 20 superficies de 500 m2 aprox. c/u donde se podrían construir en el corto plazo construcciones o habilitar para otros fines considerando despejar la vegetación nativa**” (énfasis añadido). Agrega, además, que “[n]o se tiene contemplado la construcción de ninguna edificación definitiva”. Finalmente enfatiza que “la actividad económica a realizar por los propietarios en este sector, [...] es únicamente la compra de terreno rural para la creación de parcelas agrícolas sin obras de construcción”.

Finalmente, se observa que la Superintendencia del Medio Ambiente, mediante su Ord. N° 2775/2020, concluye que el Proyecto “Parque La Ballena”, “se encontraría en una hipótesis de elusión según lo dispuesto en el artículo 10°, literales h) y p) de la Ley N° 19.300”.

### **3. PERTINENCIA DE SOMETER A EVALUACIÓN AMBIENTAL EL PROYECTO “PARQUE LA BALLENA”**

Considerando los antecedentes anteriormente expuestos, la SMA ha solicitado al SEA emitir un informe sobre la pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto “Parque La Ballena” de conformidad a lo dispuesto por el artículo 10 literales h) y p) de la Ley N° 19.300.

En relación a ello, se hace presente que la Ley N° 19.300, en su artículo 8° dispone 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”.*

Para tales efectos, y según se ha dado cuenta en el acápite 2 anterior, esta Dirección Regional advierte que la obras, acciones y partes del proyecto, guardarían relación con proyecto o actividades listados en el artículo 10 literal g), h), p) de la Ley N° 19.300, disposiciones que encuentran su desarrollo reglamentario en el artículo g.1.), h.1), y p) del RSEIA.

El literal g) del artículo 3° del RSEIA dispone que son proyectos susceptibles de causar impacto ambiental los *“Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados estratégicamente de conformidad a lo establecido en el párrafo 1° bis del Título II de la Ley. Se entenderá por planes a los instrumentos de planificación territorial”*. En específico, el subliteral g.1) establece que,

*“Se entenderá por proyectos de desarrollo urbano aquellos que contemplen obras de edificación y/o urbanización cuyo destino sea habitacional, industrial y/o de equipamiento, de acuerdo a las siguientes especificaciones: [...]*

*g.1.1 Conjuntos habitacionales con una cantidad igual o superior a 80 viviendas, o tratándose de vivienda social, vivienda progresiva o infraestructura sanitaria, a ciento sesenta (160) viviendas.*

*g.1.2. Proyectos de equipamiento que correspondan a predios y/o edificios destinados en forma permanente a salud, educación, seguridad, culto, deporte, esparcimiento, cultura, comercio, servicios, fines científicos o sociales y que contemplen al menos una de las siguientes características:*

*a) superficie construida igual o mayor a cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>);*

*b) superficie predial igual o mayor a veinte mil metros cuadrados (20.000 m<sup>2</sup>)”.*

El literal h) del artículo 3° del RSEIA indica que son proyectos susceptibles de causar impacto ambiental los *“Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas”*. Específicamente el subliteral h.1), señala 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*

Finalmente, el literal p) del artículo 3 del RSEIA, referida a *“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, humedales urbanos o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita”*.

Que, sobre la base de la información tenida a la vista y los criterios expresados anteriormente, esta Dirección Regional estima que el Proyecto “Parque La Ballena” **debe ingresar obligatoriamente al SEIA en forma previa a su ejecución**, en razón de los fundamentos que se entregan en lo sucesivo.

### **3.1. PROYECTOS DE DESARROLLO URBANO O TURÍSTICO, EN ZONAS NO COMPRENDIDAS EN ALGUNO DE LOS PLANES EVALUADOS SEGÚN LO DISPUESTO EN EL PÁRRAFO 1 BIS**

En relación al literal g) del artículo 3 del RSEIA, se constata que, según lo informado por la SEREMI MINVU, mediante su Ord. N° 945/2020 el Proyecto se emplaza en la comuna de Valdivia, en una zona rural o bien, fuera del límite urbano. Asimismo, se advierte que dicha zona no se encuentra regulado por algún de los Instrumentos de Planificación Territorial de aquellos indicados en el artículo 2.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (“OGUC”). Por consiguiente, corresponde analizar si, atendida sus características, el Proyecto se subsume a alguno de los sublitterales dispuestos por la causal de ingreso al SEIA en análisis.

El **sublitteral g.1.** señala que se entenderá proyecto de desarrollo urbano aquellos que contemplen obras de edificación y/o urbanización cuyo destino sea habitacional, industrial y/o de equipamiento. Por consiguiente, el literal exige la concurrencia de una determinada obra –edificación y/o urbanización–, por una parte, y un destino o finalidad –habitacional, industrial y/o equipamiento–, por otra.

En cuanto a las obras, el precepto refiere, en primer término, a las “edificaciones”. Se observa que aquel vocablo no ha sido definido expresamente por el legislador, de modo que, de acuerdo a las reglas de interpretación del Código Civil, así como también lo dispuesto por la jurisprudencia del Contraloría General de la República, aquella debe entenderse según el uso general de las mismas.<sup>2</sup> Así, la Real Academia de la Lengua Española la define como la “*la acción y efecto de edificar*”, es decir, “*hacer o construir un edificio, o mandarlo a construir*”. En congruencia con la definición transcrita, el artículo 1.1.2. de la OGUC define el concepto de “*edificio*” como “*toda edificación compuesta por uno o más recintos, cualquiera sea su destino*”. En este contexto, y según fue revisado en el acápite 2 del presente Informe, el Proyecto “Parque La Ballena” no consulta ni considera obras de edificación.

En cuanto a al concepto de “urbanización”, el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (“LGUC”), establece que son obras de urbanización “*el pavimento de las calles y pasajes, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, y las obras de defensa y de servicio del terreno*”. A su vez, el artículo 1.1.2. de la OGUC indica que la acción de urbanizar corresponde a “*ejecutar, ampliar o modificar cualquiera de las obras señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en el terreno propio, en [...] un proyecto de loteo y fuera del terreno propio en los casos del inciso cuarto del artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones [...]*” (énfasis añadido). Es decir, basta con que se ejecute una de las obras indicadas en el artículo 134 de la LGUC para concluir que se está ejecutando una urbanización.

En este contexto, de los hechos constatados por la SMA en su actividad de inspección y fiscalización, se logra establecer que el Proyecto considera y ha ejecutado ciertas obras de urbanización, entre ellas, la instalación de postaciones eléctricas y red de electrificación soterrada. El proyecto también ha habilitado instalaciones sanitarias, como lo son el sistema de tratamiento de agua potable; y considera obras de plantaciones, ornato y servicio, como lo serían las áreas verdes y los senderos recreativos. No se consideran, por lo demás, como obras de urbanización la apertura nuevas vías y mejoramiento de vías de acceso existentes, pues no es concluyente que aquellas consideren ser pavimentadas.

---

<sup>2</sup> CGR (2007), Dictamen N° 7.634.

Ahora bien, de los antecedentes recabados por la SMA, así como también los presentados por el proponente en su consulta de pertinencia, se observa que el Proyecto en comento considera obras de urbanización y que, además, tales obras poseen un destino o finalidad habitacional. Por tanto, corresponde, analizar los subliterales g.1.1. y g.1.2.

En relación al **literal g.1.1)**, si bien, de la información analizada, se ha logrado establecer la finalidad habitacional del Proyecto, se observa que aquel no considera habilitar o edificar viviendas, pues aquellas serán de cargo de los futuros propietarios, razón por la que el Proyecto no se subsume a la causal de ingreso en estudio.

En relación al **literal g.1.2)**, es preciso indicar, de forma preliminar, que “equipamiento” según dispone el artículo 1.1.2. de la OGUC, corresponde a aquellas “*Construcciones destinadas a complementar las funciones básicas de habitar, producir y circular, cualquiera sea su clase o escala*”. Más adelante en el citado cuerpo normativo, en el artículo 2.1.27, prescribe que “*El tipo de uso equipamiento se refiere a las construcciones destinadas a la prestación de servicios necesarios para complementar el resto de las actividades, como son las residenciales y las productivas, incluyendo las interrelaciones y actividades anexas que se generan a partir de ellas*”. Adicionalmente, el subliteral g.1.2. del artículo 3 del RSEIA, enuncia distintas clases de equipamiento, a saber, salud, educación, seguridad, culto, deporte, esparcimiento, cultura, comercio, servicio, fines científicos o sociales, todas las cuales son coincidentes y cuyo ámbito de aplicación, por lo demás, se encuentran desarrolladas en el artículo 2.1.33. de la OGUC. Ahora bien, de la sustanciación del procedimiento instruido por la SMA, si bien resulta manifiesto que el Proyecto considera la habilitación o construcción; aquellas, sin embargo, no corresponde a obras de equipamiento que superen los 5.000 m<sup>2</sup> o bien se emplacen en una superficie de 20.000 m<sup>2</sup>, tal como queda de manifiesto en la Tabla 2 del presente Informe.

En conclusión, se indica que el Proyecto informado no se subsume a las causales de ingreso dispuestas por el artículo 10 letra g) de la Ley N° 19.300 y, específicamente el artículo 3 letras g.1.1) y g.1.2) del RSEIA.

### **3.2. PROYECTOS INDUSTRIALES O INMOBILIARIOS QUE SE EJECUTEN EN ZONAS DECLARADAS LATENTES O SATURADAS**

En relación con el literal h) del artículo 3 del RSEIA, esta Dirección Regional observa que mediante Decreto Supremo N° 17/2014, del Ministerio del Medio Ambiente, que declaró “Zona Saturada por Material Particulado Respirable MP10, como concentración diaria y anual, y por Material Particulado Fino Respirable MP2,5, como concentración diaria, a la comuna de Valdivia” y establece, en su artículo único, sus límites geográficos. Así, del análisis del emplazamiento informado del Proyecto y los límites geográficos, se verifica que el proyecto se localiza en la zona saturada en cuestión y, por consiguiente, corresponde analizar si, atendida sus características, el Proyecto se subsume a alguno de los subliterales dispuestos por la causal de ingreso al SEIA en comento.

Así, el **subliteral h.1)** señala que se entenderá proyectos inmobiliarios aquellos loteos o conjuntos de viviendas que contemplen obras de edificación y/o urbanización que presenten algunas de las características singularizadas en sus subnumerales. Si bien, no resulta concluyente que el Proyecto consulte la construcción o edificación de viviendas –según fue explicado en el acápite precedente– resulta preciso analizar si aquel corresponde a un Proyecto de loteo de aquellos que se encuentran condicionados u obligados a ejecutar obras de urbanización.

Al respecto, se debe comenzar precisando que, a efectos de determinar la naturaleza del proyecto en desarrollo, resulta central considerar la existencia de dos regímenes distintos aplicables a los procesos de subdivisión de inmuebles. El primero de ellos, corresponde al regulado por el Decreto Ley N° 3.516, del MINAGRI, el que en su artículo 1° dispone que “*Los predios rústicos, esto es, los inmuebles de aptitud agrícola, ganadera o forestal ubicados fuera de los límites urbanos [...] podrán ser divididos libremente por sus propietarios siempre que los lotes resultantes tengan una superficie no inferior a 0,5 hectáreas físicas*”. El segundo de los regímenes corresponde al regulado por el

artículo 55 de la LGUC, que dispone que “*Fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones*”, estableciendo luego, las excepciones a la prohibición general citada.

En el mismo sentido, Contraloría General de la República ha sostenido que “*del análisis de la reseñada normativa aparece [...] que el procedimiento regulado en el antedicho artículo 55 [...] constituye un régimen especial, **diverso** del contenido en el singularizado decreto ley [N° 3.517]*”<sup>3</sup> (énfasis añadido).

En este orden de consideración, esta Dirección Regional observa que mediante el citado Certificado N° 271-V, de fecha 27 de diciembre de 2017, y Certificado N° 224-V, de fecha 8 de noviembre de 2018, el SAG de la Región de Los Ríos, certificó que la subdivisión de los inmuebles Roles de Avalúo Fiscal Roles de Avalúo Fiscal N° 2455-3 y 2455-3, “*cumple con la normativa para **predio rústicos***” (énfasis añadido). En otras palabras, la subdivisión objeto del procedimiento en cuestión, corresponde –desde la perspectiva de la normativa sectorial– a la división de predios rústicos acogida al Decreto Ley N° 3.516 y que, como tal, los inmuebles resultantes debiesen ser destinado a fines agrícolas, ganadero o forestales, sin que aquellos puedan tener “***finés urbanos o habitaciones***”, según lo dispuesto en el artículo 2° del citado Decreto Ley.

Ahora bien, la ponderación del presente caso exige atender al principio de realidad. Conforme a aquel principio, la Administración Pública “*debe orientar la labor interpretativa del Derecho Administrativo*”<sup>4</sup> y, por consiguiente, lo que ocurre en la práctica o realidad debe prevalecer por sobre lo plasmados en los documentos, de modo que, si en los hechos se logra verificar y demostrar la existencia de un proyecto inmobiliario en los términos dispuestos por el artículo 3 letra h.1) del RSEIA, aquello no puede ser neutralizado por formalidades, entre ellas, por la obtención de la mencionada certificación por parte del SAG, conforme a lo dispuesto en el Decreto Ley N° 3.516.

Por otra parte, que de acuerdo con la jurisprudencia administrativa del órgano Contralor, un terreno derivado de una subdivisión efectuada en conformidad con el aludido artículo 1° del Decreto Ley N° 3.516 **se podrá acoger posteriormente a las autorizaciones dispuestas en el artículo 55 de la LGUC.**<sup>5</sup> De esta forma, y en observancia al Dictamen N° 29.289 del año 2016, si bien la certificación emitida por el SAG, podrían dar cuenta que, originariamente, el Proyecto correspondía a una división de predio rustico, resulta inconcuso que –en la actualidad– aquel corresponde a un proyecto inmobiliario de loteo que contempla obras de urbanización y posee un evidente destino habitacional que dará origen a poblaciones o bien un nuevo núcleo urbano al margen de la planificación territorial.

Así, en relación vocablo “loteo” empleado por el artículo 3 letra h.1. del RSEIA, se debe precisar que el artículo 65 de la OGUC, dispone que “[e]l proceso de subdivisión y urbanización del suelo comprende tres casos”, a saber, la subdivisión de terrenos, el loteo de terrenos y la urbanización de loteos existentes. En relación los loteos de terrenos indica que aquel proceso de subdivisión estará “*condicionados a la ejecución de obras de urbanización, incluyendo **como tales** la apertura de calles y formación de **nuevos barrios o poblaciones***” (énfasis añadido). En otras palabras, los loteos corresponden a aquella subdivisión de suelo, que tiene por finalidad la formación de nuevos núcleos

<sup>3</sup> CGR (2013), Dictamen N° 35.926.

<sup>4</sup> CGR (2020), Dictamen N° 33.624.

<sup>5</sup> CGR (2016), Dictamen N° 29.289. Al respecto, se indica “*sobre si sería procedente que un terreno derivado de una subdivisión efectuada en conformidad con el aludido artículo 1° del decreto ley N° 3.516, se acoja posteriormente a las disposiciones del artículo 55 de la LGUC, es menester anotar, en concordancia con el parecer expuesto por la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo en su presentación, que conforme al tenor del inciso séptimo de ese precepto, y en lo que concierne, los “predios resultantes de una subdivisión quedarán sujetos a la prohibición de cambiar su destino en los términos” que establece el citado artículo 55. [/] De ello se sigue que a tales predios les resulta plenamente aplicable lo dispuesto en el artículo 55 de la LGUC, en tanto prohíbe abrir calles, subdividir para formar poblaciones y levantar construcciones, con las excepciones que indica, y permite, bajo los supuestos y autorizaciones que expresa, la subdivisión y urbanización de terrenos para los fines que detalla en su inciso tercero y las construcciones mencionadas en su inciso cuarto*”.

urbanos y, cuya ejecución, obliga al loteador a realizar obras de urbanización, tales como la apertura de calles u bien aquellas señalados por el artículo 134 de la LGUC.

Así, de los antecedentes analizados en los acápite 1 y 2 del presente Informe se observa que, el Proyecto en cuestión tiene por objeto habilitar o formar “*nuevos barrios o poblaciones*”, razón por la que nos encontramos ante la figura de un loteo, lo que, además, se confirma con la ejecución de las obras de urbanización. En efecto, según lo declarado por el Titular, los lotes resultantes de la subdivisión “*solo pueden tener como fin, el uso habitacional y serán regidos por un Reglamento de copropiedad*”. Asimismo, se aprecia que el Proyecto se encuentra sometido a un régimen de copropiedad inmobiliaria, el cual –según sus propios estatutos– dan origen a un “Condominio” o “Comunidad de Propietarios”, cuyos lotes resultantes “*deberán ser destinados sólo a uso habitacional particular*”.

Estos loteos –como se ha indicado– consideran obras de urbanización tales como la apertura de calles, provisión energía eléctrica, agua potable y habilitación de áreas verdes, actividades que son ejecutadas directamente por el Titular. En efecto, de los antecedentes analizados en los acápite 1 y 2 del presente Informe se advierte que el Titular implementará un sistema de agua potables, “*para uso exclusivo y domiciliario de los propietarios*”; se habilitará las redes de suministro eléctrico para lo cual se cuenta con una propuesta formal por parte de Sociedad Austral de Electricidad S.A.; así también se habilitaran caminos internos, senderos y áreas verdes. De igual forma, se constata que la provisión, operación y administración de las redes de servicios comunitarios (agua potable, electricidad, mantención de caminos y mantención de áreas verdes) será de cargo de la administración, para lo cual la comunidad de propietarios efectuará pago de gastos comunes “*para el funcionamiento del Condominio*”.

Además, es del caso señalar que de la lectura del Reglamento se evidencia que en los inmuebles no se podrán desarrollar actividades de agrícola, pues el suministro de agua potable es “*para uso exclusivo y domiciliario de los propietarios*”. Por lo demás, el Reglamento obliga a los propietarios “*a no solicitar, constituir, ni regularizar derechos de agua superficiales o subterráneas, de naturaleza consuntiva o no consuntiva, cuyo punto de captación se encuentre en la hijuela de la cual son propietarios o a una distancia igual o inferior a doscientos metros del deslinde exterior de cualquiera de las hijuelas que conforman el condominio*”. Así también, se prohíbe la actividad ganadera, al vedar “*la tenencia y [...] crianza de todo tipo de animales o ganado*”. De igual forma, se prohíbe la actividad forestal, pues sólo se autoriza la “*corta hasta un máximo de diez por cierto de superficie de árboles nativos en un loteo y solo en especies que no superen los quince centímetros de diámetro*”. Se establece, también una cláusula general que “*prohíbe [...] dentro del condominio la explotación de toda actividad con giro comercial*”.<sup>6</sup>

En definitiva, el Titular desarrolla un proyecto de loteo con su correspondiente urbanización, pues efectúa la organización espacial del territorio, provee su acondicionamiento y procede a su planificación integral. Lo que se ve reflejado por la adquisición del dominio del predio y posterior comercialización, la ejecución del cuadrículado y subdivisión de los lotes, la provisión, operación y administración de las redes de servicios comunitarios. En decir, el Titular pone a la venta un proyecto que ofrece un cierto estándar predefinido de infraestructura, equipamiento y habitabilidad a los futuros propietarios.<sup>7</sup> Por lo tanto, el Proyecto se subsume a lo dispuesto por el artículo 3 letra h.1. del RSEIA, al ser un proyecto inmobiliario de loteo que contempla obras de urbanización, correspondiendo, en consecuencia, determinar si se configura alguno de los subliterales del indicado precepto reglamentario.

Así, en relación al **literal h.1.1.** se constata que el Proyecto “Parque La Ballena”, se ubica en una zona rural, de acuerdo a lo consignado por los Certificados de Informaciones Previas N° 1772 y N° 1773, ambos de fecha 19 de mayo de 2020 de la I. Municipalidad de Valdivia. Además, el Proyecto

<sup>6</sup> Reglamento de orden y convivencia, clausula 6.

<sup>7</sup> SMA (2021), Res. Ex. N° 274, con.147°.

considera la implementación de sistema propio de producción y distribución de agua potable, según se ha descrito en los acápites 1 y 2 del presente Informe.

En relación al **literal h.1.2.**, no se advierte que el Proyecto de lugar a la incorporación al dominio nación de uso público de vías expresas o troncales.

Por otra parte, y en relación con el **literal h.1.3.**, se advierte que el Proyecto se emplaza en una superficie superior a 7 ha., equivalente a 24,81 hectáreas.

Finalmente, en relación con el literal h.1.4., se observa que el Proyecto no consulta la construcción de edificios de uso público.

En conclusión, se indica que el Proyecto informado se subsume a las causales de ingreso dispuestas por el artículo 10 letra h) de la Ley N° 19.300 y, específicamente el artículo 3 letra h.1.1.) y h.1.3. del RSEIA.

### **3.3. EJECUCIÓN DE OBRAS, PROGRAMAS O ACTIVIDADES EN ÁREAS COLOCADAS BAJO PROTECCIÓN OFICIAL**

En relación al literal p) de la Ley N° 19.300, se hace presente que mediante Oficio Ordinario N° 130.844/2013, la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental, “Uniformó los criterios y exigencias técnicas sobre áreas colocadas bajo protección oficial y áreas protegidas para efectos del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, e instruye sobre la materia”. Asimismo, se informa que el citado Oficio Ordinario N° 130.844/2013, ha sido complementado por el Oficio Ordinario N° 161.081, de fecha 17 de agosto de 2016, y el Oficio Ordinario N° 202099102647, de fecha 12 de noviembre de 2020, ambos de la Dirección Ejecutiva del SEA.

Las señaladas instrucciones, junto con delimita el concepto de “áreas colocadas bajo protección oficial”, establecen un catálogo de aquellas áreas que se entienden comprendidas por aquel concepto y que, por tanto, determinan la obligación de ingresar al SEIA en caso de que en aquellas se efectúan obras, programas o actividades. Ahora bien, del referido listado o catálogo, esta Dirección Regional observa que sólo existiría una categoría de “áreas colocadas bajo protección oficial” que potencialmente se relacionan con el Proyecto en cuestión y que corresponde a las denominadas Zonas de Interés Turístico (“ZOIT”), reguladas por la Ley N° 20.423 sobre Sistema Institucional para el Desarrollo del Turismo.

En efecto, mediante Decreto Supremo N° 390, de fecha 7 de junio de 2017, el Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, aprobó la “Zona de Interés Turístico Valdivia”. Asimismo, se informa que mediante la Resolución Exenta N° 44 de fecha 23 de febrero de 2017, la Subsecretaría de Turismo, aprobó el “Plan de Acción de Zona de Interés Turístico Valdivia”.

Por lo demás, se hace presente que, de acuerdo al citado Oficio Ordinario N° 130.844/2013, para establecer si un proyecto o actividad que contempla ejecutar “obras”, “programas” o “actividades” en un área colocada bajo protección oficial, debe ingresar de forma obligatoria al SEIA, se considerará su *“envergadura y los potenciales impactos del proyecto o actividad, en relación al **objeto de protección de la respectiva área**”* (énfasis añadido). Además, se apunta –en relación específica a la ZOIT– que se deberá atender si aquella *“ha sido declarada como tal en consideración a elementos o componentes ambientales que constituyen condiciones especiales para la atracción turística”*.

En este orden de consideraciones, se evidencia que el acceso al Proyecto “Parque La Ballena”, se realiza desde un camino vecinal que empalma con la Ruta T-350, ruta que, de acuerdo al “Mapa ZOIT Valdivia”, forma parte integrante de la referida área colocada bajo protección oficial. Por otra parte, se observa que uno de los contenidos mínimos tanto de las Declaraciones como Estudios de Impacto Ambientales, se encuentran la identificación de *“los caminos de acceso a los sitios en los que se*

*desarrollará el proyecto o actividad*<sup>8</sup>; acceso que, junto a los respectivos flujos vehiculares, son uno de los elementos integrantes de las partes, acciones y obras físicas del Proyecto y que, como tales, son factores generadores de impactos relevantes para la evaluación ambiental. En efecto, su significancia –en el marco de un eventual proceso de evaluación de impacto ambiental– deben ser ponderada en consideración a los efectos, características y circunstancias detalladas por el artículo 11 de la Ley N° 19.300.

Ahora bien, a fin de determinar si el Proyecto y, específicamente, el acceso al proyecto y el uso de la Ruta T-350 constituye uno de los objetos de protección de la ZOIT susceptibles de ser afectados en consideración a su *“envergadura y los potenciales impactos del proyecto o actividad”*; corresponde realizar una revisión del citado Decreto Supremo N° 390/2017 y el referido “Plan de Acción de Zona de Interés Turístico Valdivia” y, en conformidad a ello, determinar su objeto de protección.

Así, se constata que los citados instrumentos no han determinado de forma expresa un objeto de protección ambiental. Empero, y siguiendo en este punto, lo dispuesto en el artículo 41 inciso 5° de la Ley N° 19.880, los órganos de la Administración no pueden abstenerse de resolver un asunto bajo pretexto de silencio, oscuridad o insuficiencia de los preceptos legales que sean aplicables al caso.

En este sentido, se observa, en primer término, que el Decreto Supremo N° 390/2017, en su considerando 6°, identifica cuales son **“las especiales condiciones”** de esta zona para atraer flujos turísticos. En otras palabras, el señalado Plan establece cuáles son aquellos atributos de la zona que representan un elemento distintivo y que, en definitiva, motivan la declaración de la ZOIT de Valdivia. Al respecto, señala:

*“[...] la alta presencia de reservas privadas de la Región asociados al producto 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; su extensa zona costera “denominada Costa Valdiviana” y su legado de alto valor histórico cultural, con presencia de comunidades mapuche Lafkenche y el importante patrimonio arquitectónico de la conquista española y colonización alemana”.*

Por su parte, el Plan de Acción considera cuatro unidades territoriales, entre ellas, la “Unidad Territorial Costa” sobre la cual se emplazarán el acceso del Proyecto. Conforme al citado instrumento la Unidad Territorial Costa, posee aptitudes para el desarrollo de actividades turísticas, debido a que el sector costero posee una *“gran diversidad visual, costa, selva valdiviana y ecosistemas silvoagropecuarios”*.<sup>9</sup> Agrega que, *“[s]in lugar a dudas, el mayor activo de este sector, está en la concentración de comunidades y agrupaciones mapuche Lafkenche, los que si bien no poseen actualmente una oferta de servicios, están abiertas a la implementación del turismo como actividad económica, replicando el concepto de turismo mapuche existente en la región de la Araucanía”*.<sup>10</sup> Finalmente, pone en relieve e indica que forman parte de la citada Unidad Territorial los accesos al sector costero los cuales se realizan *“a través de Niebla y Torobayo, ambos caminos dan conectividad durante todo el año, permitiendo el flujo de turistas sin mayores dificultades”*.<sup>11</sup>

De igual forma, se advierte que el Plan de Acción identifica como amenaza a la puesta en valor de la ZOIT a los *“proyecto de infraestructura con largos plazos de ejecución que dificultan accesos y perjudican la imagen del destino”*.<sup>12</sup> En similar sentido, el referido Plan de Acción identifica como una oportunidad el desarrollo y mejoramiento de proyectos de infraestructura que impacten positivamente en las condiciones del destino y garanticen una mejora en la conectividad terrestre,<sup>13</sup>

<sup>8</sup> Artículos 18 letra c.3. y 19 letra a.3. del RSEIA.

<sup>9</sup> SERNATUR (2016), “Plan de acción para la gestión de la Zona de Interés Turístico Valdivia”, p. 7.

<sup>10</sup> Ibid.

<sup>11</sup> Ibid.

<sup>12</sup> Ibid., p. 33.

<sup>13</sup> Ibid.

permitiendo potenciar otras unidades territoriales y turísticas, entre ellas, a la Unidad Territorial Costa.<sup>14</sup>

En definitiva, tanto el Decreto Supremo N° 390/2017, del MINECON, como el Plan de Acción identifican tres elementos distintivos sobre los cuales se centra o justifica la declaratoria y que, por tanto, a efecto del presente Informe constituyen el objeto de protección de la Unidad Territorial Costa de la ZOIT Valdivia. En primero de ellos, corresponde a la diversidad visual del sector costero; el segundo, el desarrollo del etnoturismo o turismo mapuche; y, el tercero, la conectividad que permita un adecuado flujo turístico entre las Unidades Territoriales Valdivia y Costa.

En base a lo anterior, es preciso indicar que Proyecto “Parque La Ballena”, no se relación con el primero de los objetos de protección precedentemente indicados, puesto que el Proyecto no se emplaza en el sector propiamente costero, sino que, en el sector cordillerano costero, específicamente, en una zona que ha sido excluida de los límites geográficos de la ZOIT Valdivia, según se observó en la Figura 1 del presente Informe.

En relación al segundo de los objetos de protección identificados, esto es, el desarrollo de etnoturismo o turismo mapuche, esta Dirección Regional constata que, de los antecedentes del procedimiento instruido por la Superintendencia del Medio Ambiente, no se logra establecer la existencia de un nexo causal que determine de forma concluyente que el Proyecto afectará el desarrollo de las actividades de etnoturismo. En efecto, de acuerdo a la información disponible en el expediente administrativo, se constata que CONADI, mediante su Of. Ord. N° 248/2020, informó que, si bien existen dos comunidades indígenas, estas se ubican entre 2 a 3 km. de distancia a la coordenada asignada al Proyecto, razón por la que no es posible concluir *a priori* la susceptibilidad de afecta el objeto de protección en comentario. Por lo demás, se indica que de la revisión de información suministrada por la plataforma Infraestructura de Datos Geoespaciales (“IDE”) no se logró identificar atractivos turísticos relacionados a la cultura Mapuche Lafkenche en o próximo a la zona de emplazamiento del Proyecto.<sup>15</sup> Por otra parte, es relevante aclarar que el etnoturismo protegido por la ZOIT, no es equivalente a la protección que la legislación indígena ha querido entregar a los pueblos originarios, de modo que, la eventual susceptibilidad de impacto debe ser determinada en consideración a eventuales efectos negativos sobre el desarrollo de la actividad turística y no así sobre los impactos que el Proyecto pueda generar sobre los sistemas de vida y costumbre de las comunidades Mapuches Lafkenche presentes en las zona costera de la comuna de Valdivia.

Por último, en relación al tercero de los objetos de protección identificados, esto es, la conectividad que permita un adecuado flujo de turístico entre las Unidades Territoriales Valdivia y Costa, se informa que el Proyecto se relación con la ZOIT de Valdivia, en tanto, aquel considera su acceso desde un camino vecinal que empalma con la Ruta T-350, ruta que, de acuerdo al "Mapa ZOIT Valdivia", forma parte integrante de la referida área colocada bajo protección oficial. Sin embargo, no existen antecedentes objetivos o bien cuantitativos que permitan determinar o bien estimar los flujos vehiculares que generará o atraerá el Proyecto durante cada una de sus fases, según periodos, origen y destino, razón por la que –con la información disponible– tampoco es posible concluir que el Proyecto, per se, afectará a la libre circulación, conectividad o aumento significativo en los tiempos de desplazamiento que dificulten el accesos y perjudican la imagen del destino<sup>16</sup> de la ZOIT y la referida Unidad Territorial Costa.

En definitiva, se indica que el Proyecto informado no se subsume a la causal de ingreso dispuesta por el artículo 10 letra p) de la Ley N° 19.300.

---

<sup>14</sup> Ibid., p. 3.

<sup>15</sup> Información disponible en: < <https://bit.ly/2MrfPSy> >. Se hace presente que el listado, según informa el sitio web, fue actualizado el 5 de septiembre de 2019.

<sup>16</sup> Ibid., p. 33.



#### **4. CONCLUSIONES**

Que, en definitiva, de los antecedentes tenidos a la vista y el análisis anteriormente efectuado, es concluyente que el Proyecto “Parque La Ballena” debe ingresar obligatoriamente al SEIA, de forma previa a su ejecución, al configurarse las causales de ingreso dispuestas por los literales h.1.1. y h.1.3. del artículo 3 del RSEIA.

Sin otro particular, le saluda atentamente,

**KARINA BASTIDAS TORLASCHI**  
**Director Regional**  
**Servicio de Evaluación Ambiental**  
**Región de Los Ríos**

ACHD/MMS/mms

#### **Distribución**

- Sr. Cristóbal de la Maza Guzmán, Superintendente, Superintendencia del Medio Ambiente.

#### **C.c.:**

- Dirección Ejecutiva, SEA
- Oficina de Partes, SEA Los Ríos.