



OF. ORD. D.E.: N° 181780 /2018

ANT.: (i) Resolución Exenta N° 534, de fecha 9 de mayo de 2018 de la Superintendencia del Medio Ambiente; (ii) Observaciones y alegaciones realizadas a la Resolución Exenta N° 534, por parte de Inmobiliaria Costa Marina S.A., con fecha 19 de junio de 2018.

MAT.: Evacúa informe de elusión que indica.

SANTIAGO, 21 DIC 2018

**DE : DIRECTOR EJECUTIVO
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL**

A : SUPERINTENDENTE DEL MEDIO AMBIENTE

Mediante Resolución Exenta N° 534, de fecha 9 de mayo de 2018, la institución que usted dirige, ha solicitado a esta Dirección Ejecutiva, emitir un pronunciamiento, referido a si la ejecución de las obras y actividades asociadas al “Proyecto Inmobiliario Paihuen” (en adelante, el proyecto) de la empresa Inmobiliaria Costa Marina S.A. (en adelante, el titular), debieron haber sido ingresadas al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, SEIA) en forma previa a su ejecución, por configurarse la tipología de ingreso descrita en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente (en adelante, LBGMA) y literal p), artículo 3° del D.S. N° 40, de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente, que aprueba el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, RSEIA).

En relación a su solicitud, esta Dirección Ejecutiva, informa lo siguiente:

1. Antecedentes generales del Proyecto.

El proyecto está localizado en la comuna de Villarrica, provincia de Cautín, región de la Araucanía, en el kilómetro 3.6 del camino de Villarrica – Pucón, en una zona de extensión urbana de “viviendas” que establece el Plan Regulador Intercomunal de Villarrica. Dicha área se encuentra dentro de una Zona de Interés Turístico (en adelante, ZOIT), declarada por la Resolución Exenta N° 547, de 2013, del Servicio Nacional de Turismo, actualizada posteriormente por Decreto Supremo N° 389, de 2017, del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, además, mediante Decreto Supremo N° 43, de 2017, del Ministerio del Medio Ambiente que “Declara Zona Saturada por clorofila “a”, transparencia y fósforo disuelto, a la cuenca del Lago Villarrica”.

Las obras a ejecutar corresponden a un desarrollo inmobiliario, emplazado en un predio de 5,3 há, donde se proyecta la construcción de 10 edificios (4 edificios de 7 pisos y 6 edificios de 5 pisos), con un total de 166 departamentos, junto con una marina deportiva que contempla 21 atracaderos

pequeños para embarcaciones menores, con 45 frentes de atraque y una rampa de hormigón para acceder al Lago Villarrica.

De la revisión del Informe técnico de Fiscalización Ambiental (DFZ-2017-6307-IX-SRCA-IA), se observa que el proyecto contará con servicio particular de agua potable y alcantarillado, para lo cual cuenta con derechos de aprovechamiento de agua (Resolución DGA N° 148, del 21 de junio de 2017). El sistema de tratamiento, tendrá una capacidad de 900 personas (250 l/hab/día), con un caudal total de 225 m³/día, para lo cual se habilitará una planta de tratamiento de lodos activados cuyo efluente tratado será destinado, tanto a riego de áreas verdes (tasa de riego de 9 l/m² en una superficie de 28.000 m² que se dispone en el área del proyecto) y mediante un sistema de infiltración para la mitad de la población atendida (450 personas) ello mediante zanjas de 3,2 metros de ancho y 781 metros de largo.

El titular, en su presentación de fecha 19 de junio de 2018, señala que el año 2013 se iniciaron diversos trámites con entidades sectoriales, con el fin de obtener los permisos necesarios para el desarrollo del proyecto, entre los cuales se encuentran; permiso para obtener certificados de electricidad, solicitud para obtener derechos de aprovechamiento de aguas, solicitud de concesión marítima, proyecto de acceso vial, presentación de antecedentes asociados al Plan de Manejo Forestal, entre otros.

Finalmente, señalar que según constató la SMA, las actividades desarrolladas por el titular a la fecha, corresponden a la construcción de la sala de ventas, estabilización del camino interior y corta de vegetación.

2. Análisis de Pertinencia de Ingreso.

El artículo 8° de la LBGMA, establece 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.”* Al respecto, el artículo 10 mencionado, establece un listado de proyectos susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que previo a ejecutarse, requerirán ser ingresados al SEIA.

Del análisis de las características del proyecto, esta Dirección Ejecutiva concluye que el análisis de pertinencia de ingreso al SEIA, se debe realizar en función de los proyectos listados en los literales h) y p) del artículo 10 de la LBGMA, que corresponden a:

Literal h) *“Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas”*.

Literal p) *“Ejecución de obras, programas o actividades en parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita”*.

A continuación, se realizará el análisis particular de cada una de las tipologías de ingreso al SEIA mencionadas:

2.1. Análisis Literal h).

El literal h), del artículo 3° del RSEIA, señala que deberán someterse al SEIA:

*“h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas.
h.1) 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 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 o consulten la construcción de trescientas o más viviendas.

h.1.4) Que consulten la construcción de edificios de uso público con una capacidad para cinco mil o más personas o con mil estacionamientos."

Dado que la cuenca del Lago Villarrica, fue declarada Zona Saturada por clorofila "a", transparencia y fósforo disuelto, mediante Decreto N° 43, de 2017, es posible sostener que el Proyecto Inmobiliario Paihuen, se emplaza en una Zona Saturada, dado que sus obras y actividades, se emplazan dentro de las áreas consideradas por el artículo único del Decreto N° 43 como zona saturada, por lo tanto es necesario analizar los 4 criterios señalados para definir si el proyecto debe ingresar al SEIA por este literal:

Literal 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 recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas."*

De la información proporcionada a esta Dirección Ejecutiva, se concluye que el proyecto se emplaza en un área de extensión urbana, según lo señalado en el Plan Regulador Intercomunal de Villarrica y Pucón, junto con lo anterior, se informa que el proyecto contempla como solución propia la recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas, a través de la planta de tratamiento de lodos activados, con un caudal total de 225 m³/día, cuyo efluente tratado se dispondrá; para riego de áreas verdes e infiltración subterránea, razón por la cual, debe ser ingresado al SEIA en forma previa a su ejecución.

Literal h.1.2): *"Que den lugar a la incorporación al dominio nacional de uso público de vías expresas o troncales".*

De la información proporcionada a esta Dirección Ejecutiva, no se desprende que de la ejecución de las obras y actividades asociadas al proyecto, se incorpore al dominio nacional de uso público vías expresas o troncales, razón por la cual no es aplicable al proyecto la tipología de ingreso al SEIA, descrita en el literal h.1.2 del artículo 3° del RSEIA.

Literal h.1.3): *"Que se emplacen en una superficie igual o superior a siete hectáreas o consulten la construcción de trescientas o más viviendas".*

De la información proporcionada a esta Dirección Ejecutiva, se desprende que el proyecto se emplaza en una superficie de 5,3 há y contará con un total de 166 departamentos, lo anterior implica que no se cumple con los umbrales de la tipología de ingreso establecida en el literal h.1.3) del artículo 3° del RSEIA, que hagan exigible el ingreso del proyecto al SEIA.

Literal h.1.4): *"Que consulten la construcción de edificios de uso público con una capacidad para cinco mil o más personas o con mil estacionamientos."*

De la información proporcionada a esta Dirección Ejecutiva, se desprende que el proyecto no contempla la construcción de edificios de uso público, y su capacidad no alcanza los mil estacionamientos, razón por la cual no se cumple con lo dispuesto por la tipología de ingreso al SEIA descrita en el literal h.1.4) del artículo 3° del RSEIA.

Del análisis anterior, se concluye que el “Proyecto Inmobiliario Paihuen”, debe ser ingresado al SEIA, dado que cumple con lo dispuesto por el literal h.1.1) del artículo 3° del RSEIA, esto es; corresponder a un proyecto inmobiliario, ubicado en una zona declarada saturada, que según el instrumento de planificación territorial vigente, corresponde a una zona de extensión urbana y, cuenta con un sistema propio de producción y distribución de agua potable y recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas.

2.2. Análisis literal p):

El literal p), del artículo 3° del RSEIA, señala que deberán someterse al SEIA:

“p) Ejecución de obras, programas o actividades en parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita.”

El proyecto, como ya se explicó, se emplaza dentro de una ZOIT, declarada por Resolución Exenta N° 547, de 2013, del Servicio Nacional de Turismo, actualizada posteriormente por Decreto Supremo N° 389, de 2017, del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo. El Of. Ord. D.E. N° 130844, de fecha 22 de mayo de 2013, que “Uniforma criterios y exigencias técnicas sobre áreas colocadas bajo protección oficial y áreas protegidas para efectos del SEIA, e instruye sobre la materia” señala que dentro de las áreas que serán consideradas como “otras áreas colocadas bajo protección oficial”, para efectos del literal p), se encuentran las ZOIT, junto con lo anterior, señala que mediante este tipo de declaraciones *“(…)la autoridad pública competente puede relevar ciertas condiciones de un área geográfica delimitada, que sean determinantes para motivar la actividad turística, y que requieran medidas de conservación y una planificación integrada. Se trata de un área colocada bajo protección oficial, cuyas condiciones pueden corresponder a componentes ambientales. En la medida que el texto del acto de declaración dé cuenta de la necesidad de conservación o preservación de componentes ambientales, la Zona de Interés Turística puede ser enmarcada en lo dispuesto en la letra p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300.”*

Por otro lado, mediante Dictamen de Contraloría General de la República N° 48164N16, de fecha 30 de junio de 2016, se señala que *“(…) la sola circunstancia que un proyecto se desarrolle en una de las áreas previstas en el referido literal p) no basta para sostener que aquel obligatoriamente debe ingresar al SEIA, pues el artículo 10 de la ley N° 19.300 exige, además, que se trate de proyectos o actividades “susceptibles de causar impacto ambiental.”*

Así las cosas, el Of. Ord. N° 161081, de fecha 17 de agosto de 2016, que complementa el Of. Ord. D.E. N° 130844, de fecha 22 de mayo de 2013, señala que *“(…) cuando se contemple ejecutar una obra, programa o actividad en un área colocada bajo protección oficial, debe necesariamente realizarse un análisis previo sobre si tales obras son susceptibles de causar impacto ambiental, considerándose como criterio el determinar si se justifica que ellas sean objeto de una evaluación de impacto ambiental. En particular, debe considerarse la envergadura y los potenciales impactos del proyecto o actividad, en relación al objeto de protección de la respectiva área, de manera que el sometimiento al SEIA tenga sentido y reporte beneficios concretos en términos de prevención de impactos ambientales adversos.”*

Por lo tanto, para analizar la pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto, a la luz de lo dispuesto por el literal p) del artículo 10 de la LBGMA, se debe responder a los criterios definidos por la Contraloría General de la República y esta Dirección Ejecutiva, entendiendo por tales:

- Analizar si la ZOIT ha sido declarada como tal en consideración a elementos o componentes ambientales que constituyen condiciones especiales para la atracción turística.

En razón de lo anterior, esta Dirección Ejecutiva concluye que en atención a la ubicación y envergadura del proyecto, si es susceptible de causar un impacto ambiental en el objeto de protección de la ZOIT. No obstante aquello, para confirmar dicha conclusión, es necesario analizar la extensión, magnitud y duración de los eventuales impactos, análisis que se realizará en un apartado posterior.

En relación a la envergadura y potenciales impactos del proyecto o actividad, en relación al objeto de protección del área, lo siguiente:

Respecto de la **extensión** de los eventuales impactos a generarse por la ejecución del proyecto, se debe considerar que sus obras físicas se circunscriben en un área de intervención de 5,3 há y que los efectos sobre componentes como; suelo, fauna, flora, entre otros, tienen una extensión circunscrita a esta área. No obstante lo anterior, el análisis sobre el componente paisaje es diferente, ya que la visualización del proyecto sobrepasa los límites del área de intervención. La incorporación de 10 edificios con más de 5 pisos de altura, serán visibles desde distintos puntos de observación; ruta 199, rutas de navegación del Lago Villarrica y playa. Cabe señalar, que la mayor extensión del impacto, es decir la mayor distancia en la que será observable la obra es desde el Lago Villarrica y la playa, debido a la menor vegetación que existe entre el observador potencial y el proyecto, por lo tanto, las obras y actividades de proyecto, tienen una extensión tal, que son susceptibles de afectar los objetos de protección del área protegida.

En este contexto, cabe señalar que existen otros elementos del medio ambiente, cuya área de influencia será mayor a la de intervención de las obras, correspondientes a la calidad del aire, ruido y efluentes. Dicha afectación puede generar susceptibilidad de afectar el flujo de visitantes y/o la demanda del turismo del área, de este modo, para su descarte, se requiere analizar la situación con y sin proyecto, con el fin de evaluar de manera apropiada los efectos sobre los objetos de protección de la ZOIT.

En cuanto a la **magnitud** del impacto, las características del proyecto (10 edificios, altura de 7 y 5 pisos, 166 departamentos, 224 estacionamientos y una población de 900 personas), constituyen una situación considerablemente distinta respecto de la configuración territorial actual en la que predomina la disposición aislada de viviendas, baja densidad poblacional, con predominancia de vegetación y elementos naturales que realzan en la vista los atributos naturales que construyen los objetos de protección de la ZOIT (Lago Villarrica, volcanes, etc.).

Entendiendo aquello, esta Dirección Ejecutiva concluye que los objetos de protección deben primar frente a otros elementos del medio construido, en este sentido el D.S. N° 389, que actualiza la declaratoria de ZOIT, busca la permanencia de ese entorno paisajístico en el tiempo, por lo mismo se precisa en su considerando 4° que los elementos naturales y culturales “(...) *en conjunto le permiten al visitante disfrutar de una amplia gama de actividades directamente relacionadas con el deporte aventura, naturaleza, sol y playa e intereses especiales.*”, por lo tanto, las obras y actividades de proyecto, tienen una magnitud tal, que son susceptibles de afectar los objetos de protección del área protegida.

Por otro lado, en relación al sistema de tratamiento de aguas servidas informado por el proyecto, dado la baja capacidad de infiltración del suelo, las condiciones climáticas de alta pluviometría y que la generación de caudal tratado de las aguas servidas del proyecto alcanzará los 225 m³/día, resulta probable sostener la inviabilidad del sistema de manejo de los efluentes generados por el proyecto, sin perjuicio de lo anterior, se requieren mayores antecedentes técnicos que permitan concluir con certeza dicha situación.

Finalmente, el análisis de la **duración** de los impactos, dicen relación con el tiempo en que permanecerán éstos, por lo tanto, dado que las edificaciones permanecerán indefinidamente, se estima que su duración es susceptible de afectar los objetos de protección del área protegida.

- Que, no todo proyecto que se localiza dentro de un área colocada bajo protección oficial debe ser ingresado al SEIA, sino que únicamente en el caso que dicho proyecto o actividad sea susceptible de causar impacto ambiental;
- Que para efectos del análisis, debe considerarse la envergadura y los potenciales impactos del proyecto o actividad, en relación al objeto de protección de la respectiva área, de manera que el sometimiento al SEIA tenga sentido y reporte beneficios concretos en términos de prevención de impactos ambientales adversos.

En relación a si la ZOIT ha sido declarada como tal en consideración a elementos o componentes ambientales que constituyen condiciones especiales para la atracción turística, lo siguiente:

El D.S. N° 389, de 2017, del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo que “Declara Zona de Interés Turístico”, señala *“que el territorio denominado Araucanía Lacustre corresponde al destino más desarrollado de la región de la Araucanía por la cantidad y calidad de sus atractivos, sus servicios, actividades y experiencias turísticas, constituyéndose en uno de los principales destinos turísticos de Chile.”*, junto con lo anterior, menciona que la *“Araucanía Lacustre es un destino posicionado y de relevancia a nivel nacional, que cuenta con 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 deporte aventura, naturaleza, sol y playa e intereses especiales.”*

El Plan de Acción asociado a la ZOIT¹, establece que *“la Araucanía Lacustre se posicionará al 2030 como el destino líder en el 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 basados en la generación de experiencias placenteras y memorables para sus visitantes. El destino se destaca por contar con infraestructura que garantiza una eficiente conectividad y una gestión interna basada en la articulación de todos los integrantes del territorio respetando la pluriculturalidad de quienes lo habitan y la sostenibilidad de sus recursos”*. En relación al Lago Villarrica, el Plan de Acción lo reconoce como un elemento especial para la atracción turística y señala que la condición a resguardar para mantener el atributo del atractivo, corresponde al nivel de eutrofización y construcciones riberanas.

De las consideraciones anteriores, es posible concluir que los atributos turísticos del área, se sustentan en las características naturales de la zona, dentro de las que destaca el Lago Villarrica, respecto del cual, se establecen como agentes degradantes el nivel de eutrofización y construcciones ribereñas, por lo tanto esta ZOIT puede ser considerada como un área declarada bajo protección oficial, a la luz de lo dispuesto por el literal p) del artículo 10 de la LBGMA, y en consecuencia, corresponde analizar la pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto, por este concepto. En este orden de cosas, es posible señalar que el Lago Villarrica, corresponde a uno de los objetos de protección de la ZOIT, lo que debe ser considerado para efectos del análisis.

En relación a si el proyecto es susceptible de causar impacto ambiental, lo siguiente:

Conforme indica el informe de fiscalización de la SMA, el proyecto corresponderá a 10 edificios, cuya altura será de 7 y 5 pisos, en los que se construirán 166 departamentos, 224 estacionamientos y proyecta una población de 900 personas. Dichas edificaciones se localizarán frente al Lago Villarrica y, entendiendo que éste en sí mismo, es un objeto de protección del área protegida, es dable señalar que existe una relación territorial entre el proyecto y la ZOIT, ya que se localiza dentro de sus límites administrativos. Por otro lado, el Lago Villarrica posee una relación física directa con el proyecto, toda vez que éste se localiza entre la ribera sur del Lago y la ruta 199, que conecta la localidad de Villarrica y Pucón.

¹ Ver Plan de Acción en: <http://www.subturismo.gob.cl/wp-content/uploads/2015/10/PLAN-DE-ACCION-ZONA-LACUSTRE.pdf>

Luego del análisis efectuado, se concluye que las obras y actividades del "Proyecto Inmobiliario Paihuen", cumplen con la tipología de ingreso al SEIA descrita en el literal p) del artículo 10 de la LBGMA, lo anterior se sustenta en los criterios definidos por la Contraloría General de la República y esta Dirección Ejecutiva.

3. Conclusiones.

Luego de analizar las características del "Proyecto Inmobiliario Paihuen", se concluye que las obras y actividades a ejecutar, requieren de un proceso previo de evaluación de su impacto ambiental, dado que se cumple con las tipologías de ingreso al SEIA, listadas en los literales h) y p) del artículo 10 de la LBGMA, las que a su vez se desarrollan en los literales h.1.1) y p) del artículo 3° del RSEIA.

Sin otro particular le saluda atentamente,



HERNÁN BRÜCHER VALENZUELA

DIRECTOR EJECUTIVO

SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

JNS/GRC/GAR/SCA/IRV/aep

Carta Certificada:

- Superintendencia del Medio Ambiente.

C.c.:

- División de Sanción y Cumplimiento, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Dirección Ejecutiva, SEA.
- División de Evaluación Ambiental y Participación Ciudadana, SEA.
- División Jurídica, SEA.
- Dirección Regional del Servicio de Evaluación Ambiental, Región de La Araucanía.
- Gestión de Documento N° 11756 – 2018.
- Oficina de Partes, SEA.