

<NUM_RES_EX>

<CIUDAD_FECHA_INFORME>

RESUELVE DAR INICIO A UNA NUEVA ETAPA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA RESPECTO DEL PROCESO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA DIA DEL PROYECTO “NUEVO DESARROLLO INMOBILIARIO BAHIA COIQUE” DE INMOBILIARIA ARENAS BLANCAS S.A.

VISTOS:

1. La Declaración de Impacto Ambiental (en adelante, “DIA”) del proyecto “**Nuevo Desarrollo inmobiliario Bahía Coique**” (en adelante, “Proyecto”), ingresado al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, SEIA) por Vicente Parodi Cruzat y Andrés Gacitúa Saavedra , en representación de Inmobiliaria Arenas Blancas S.A (en adelante, “Titular”), y admitida a trámite, mediante Resolución Exenta N°2025140017, de fecha 14 de febrero de 2025, de la Comisión de Evaluación de la Región de Los Ríos del SEA.
2. La Carta N°20251410343, de fecha 26 de marzo de 2025, de la Dirección Regional de la Región de Los Ríos del Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante “SEA”), que contiene el Informe Consolidado de Solicitud de Aclaraciones, Ampliaciones y Rectificaciones (en adelante, “ICSARA”).
3. La Resolución Exenta N° 20251400117 de fecha 23 de abril de 2025, mediante la cual se ordenó la apertura de un proceso de participación ciudadana en el Proyecto “**Nuevo Desarrollo Inmobiliario Bahía Coique**”.
4. La Adenda de la DIA del Proyecto “**Nuevo Desarrollo Inmobiliario Bahía Coique**”, presentada por el Titular con fecha 30 de octubre de 2025.
5. La Carta N°202514103169 de fecha 03 de diciembre de 2025, de la Dirección Regional de la Región de Los Ríos del Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante “SEA”), que contiene el Informe Consolidado de Solicitud de Aclaraciones, Ampliaciones y Rectificaciones Complementario (en adelante, “ICSARA Complementario”).
6. Los demás antecedentes que constan en el expediente de evaluación del Proyecto “**Nuevo Desarrollo Inmobiliario Bahía Coique**”.
7. Lo dispuesto en la Ley N°19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente (“Ley N°19.300”); en el Decreto Supremo N°40 de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente, que Aprueba el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (“RSEIA”); en el D.F.L. N°1/19.653, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N°18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; en la Ley N°19.880, que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado (“Ley N°19.880”); en los artículos 79 y 80 del D.F.L. N°29, del Ministerio de Hacienda, de 2004, que fija texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N°18.834, que establece orden legal de subrogación; en la Resolución N°36 de fecha 19 de diciembre de 2024, de la Contraloría General de la República, que Fija Normas sobre Exención del Trámite de Toma de Razón; y en la Resolución Exenta N°202199101648, de fecha 05 de noviembre de 2021, que dispone medidas para el funcionamiento de Oficina de Partes del Servicio de Evaluación Ambiental.



Para validar las firmas de este documento usted debe ingresar a la siguiente url
<https://validador.sea.gob.cl/validar/2167471988>

CONSIDERANDO:

1. Que, con fecha 14 de febrero de 2025, mediante Resolución Exenta N° 2025140017 de la Comisión de Evaluación de la Región de Los Ríos, se admitió a trámite la DIA del Proyecto singularizado en el Visto N°1.
2. Que, el Proyecto **Nuevo Desarrollo Inmobiliario Bahía Coique** consiste en el desarrollo de 208 unidades habitacionales vacacionales distribuidas en departamentos y viviendas tipo Village en un total de 40,98 ha. El proyecto se ubica específicamente en Bahía Coique, Ruta T-759 de la comuna de Futrono, Provincia del Ranco, región de Los Ríos.

Corresponde a un proyecto inmobiliario de dos etapas, la primera etapa consta de 3 fases constructivas en una superficie aproximada 18,12 ha, superficie en la que se desarrollarán las obras, con su urbanización asociada, así como la construcción de áreas verdes y zonas de equipamiento. Por otro lado, se presenta la segunda etapa con una superficie de 22,86 ha aproximadamente en donde se desconoce el tipo de desarrollo urbano a ejecutar.

3. Que, mediante la Resolución Exenta N° **20251400117** del Servicio de Evaluación de la Región de Los Ríos, de fecha 23 de abril de 2025, se inició un periodo de participación ciudadana de la DIA del Proyecto, conforme a lo dispuesto en el artículo 30 bis de la Ley N°19.300 y 94 del Reglamento del SEIA, que se extendió entre el 9 de mayo de 2025 y el 6 de junio de 2025, proceso de participación ciudadana solicitado por un total de veintiún (21) solicitudes de personas naturales de forma individual, una (1) solicitud de un grupo de diez personas naturales y seis (6) solicitudes de organizaciones con personalidad jurídica; según consta en la Resolución Exenta antes señalada.
4. Que, el inciso segundo del artículo 30 bis de la Ley N°19.300 dispone que, *“Si durante el procedimiento de evaluación de la Declaración de Impacto Ambiental, esta hubiese sido objeto de aclaraciones, rectificaciones o ampliaciones que afecten sustantivamente los impactos ambientales del proyecto, el organismo competente deberá abrir una nueva etapa de participación ciudadana, esta vez por diez días, periodo en el cual se suspenderá de pleno derecho el plazo de tramitación de la Declaración de Impacto Ambiental. El reglamento deberá precisar qué tipo de aclaraciones, ampliaciones o rectificaciones, según el tipo de proyecto o actividad, serán consideradas como modificaciones sustantivas a los proyectos.”*.
5. Que, asimismo, el artículo 96 del Reglamento del SEIA, señala el *"Derecho a participar cuando existan modificaciones sustantivas a la Declaración. Si durante el procedimiento de evaluación de la Declaración de Impacto Ambiental, que ha tenido participación ciudadana de conformidad a lo señalado en el artículo 94, ésta hubiese sido objeto de aclaraciones, rectificaciones o ampliaciones de conformidad a lo señalado en los artículos 50 y 51 de este Reglamento, y estas modifican sustantivamente el proyecto o actividad o los impactos ambientales que esta genera o presenta, la Comisión de Evaluación o el Director Ejecutivo, según corresponda, deberá abrir de oficio una nueva etapa de participación ciudadana, esta vez por diez días, periodo en el cual se suspenderá de pleno derecho el plazo de tramitación de la Declaración de Impacto Ambiental. En tal caso el proponente deberá publicar los contenidos señalados en el artículo 93 del presente Reglamento, sólo con fines de publicidad, debiendo individualizarse claramente el contenido de las aclaraciones, rectificaciones y ampliaciones. Se entenderá que las aclaraciones, rectificaciones o ampliaciones afectan sustantivamente al proyecto o actividad o a los impactos ambientales, cuando incorporadas éstas en la Adenda de acuerdo a lo establecido en el artículo 51 del Reglamento, es posible apreciar una alteración significativa en la ubicación de las partes, obras o acciones del proyecto o actividad y/o en la extensión, magnitud o duración de los impactos ambientales generados.*

En caso de que el Servicio haya efectuado reuniones de acuerdo al inciso segundo del artículo 86, el Director Regional o Ejecutivo del Servicio, según corresponda, podrá realizar nuevas reuniones de conformidad a la misma disposición, esta vez por un periodo no superior a diez días.”

6. Que, el literal h) del artículo 81 de la Ley N°19.300, señala, entre las funciones del SEA: *"Fomentar y facilitar la participación ciudadana en la evaluación de proyectos, de conformidad a lo señalado en la ley"*.



Para validar las firmas de este documento usted debe ingresar a la siguiente url
<https://validador.sea.gob.cl/validar/2167471988>

7. Que, originalmente, la DIA del Proyecto consistía en la construcción de 208 unidades habitacionales vacacionales, divididas en dos tipos de construcciones tipo village y departamentos, las cuales serán construidas en dos etapas cuya duración se estima en 7 años. Asimismo, el proyecto contemplaba para el tratamiento de las aguas servidas residuales la conexión del sistema de alcantarillado a una planta de tratamiento existente de propiedad de un tercero, por lo que dicha planta no era parte de las obras y actividades del Proyecto.
8. Que, de acuerdo con lo dispuesto en las normas referidas de los numerales 4 y 5, la Autoridad deberá abrir una nueva etapa de participación ciudadana en caso de que se reúnan los requisitos exigidos para ello. En este sentido, del análisis efectuado a la Adenda presentada por el Titular, es posible indicar que ésta contiene las siguientes modificaciones sustantivas que justifican la apertura de un nuevo proceso de participación ciudadana, que consisten en:
- Conforme las aclaraciones, rectificaciones y ampliaciones realizadas a la DIA del proyecto, se le solicita al titular aclarar dónde se dispondrán las aguas servidas generadas por el proyecto, dado que el titular en su DIA señala que éstas serán recibidas y tratadas por un sistema perteneciente a un tercero, del cual no acredita las autorizaciones correspondientes y capacidad ociosa para atender a la nueva población proyectada.
 - Al respecto, en la respuesta N° 1 del Adenda, el titular informa que *“el proyecto “Nuevo Desarrollo Inmobiliario Bahía Coique”, contempla el desarrollo de 208 unidades habitacionales vacacional (segunda vivienda) distribuidas en departamentos y viviendas tipo Village en una superficie construida total de 19.95 ha aproximadamente (...) Además, el proyecto contempla la implementación de un sistema particular de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas. Lo anterior comprende una superficie total de 1,7 hectáreas aproximadamente”*.
 - A mayor precisión, el titular señala en la respuesta N° 3 del Adenda que el proyecto *“(…) se acotará únicamente a una etapa con tres fases constructivas e incluye la modernización de un sistema particular de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas existente y una ampliación del estanque de agua potable”*.
 - En base a los antecedentes presentados, es posible advertir que el proyecto modifica de manera sustantiva la ubicación de partes, obras y acciones; dado que, junto con acotar el proyecto al desarrollo de una sola etapa, excluyendo de esta forma a la etapa II señalada en la DIA, **incorpora la modernización de un sistema particular de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas existente**, así como una ampliación del estanque de agua potable; aspectos que no fueron descritos como partes u obras en conformidad de lo señalado en el Capítulo 1 de la DIA.
 - En cuanto a la planta de tratamiento propiamente tal, el titular señala en su Adenda, que el sistema de tratamiento propuesto consiste en una PTAS que contará con una capacidad adecuada para tratar tanto las aguas servidas generadas por las instalaciones existentes como aquellas que se sumarán con la ejecución del proyecto; en concreto, declara que la planta operará con una capacidad de tratamiento cercana a 380 m³ de aguas servidas por día, proyectada para una población estimada de 2455 habitantes conectados para el 2045 (anexo 4, PAS 138 de la Adenda). Asimismo, señala que el tratamiento se realizará mediante humedales depuradores, los que serán construidos e incorporados a las estructuras existentes cumplimiento de esta forma con los límites establecidos en la Tabla N°3 del D.S. N°90/2000.
 - Respecto del diseño del sistema de tratamiento o PTAS, con relación a la disposición del efluente tratado, considera su reutilización para el riego de las canchas de golf existentes y áreas verdes del complejo Hotelero Lago Ranco, cumpliendo – acorde a lo señalado – con los criterios establecidos en la Norma Chilena NCh 1333/78. Adicionalmente, en Adenda señala que, ante situaciones de emergencia operacional, se dispondrá de una obra de descarga hacia el río Coique, que dispondrá las aguas residuales ante situaciones de emergencia operacional asociadas a la saturación del sistema.
 - Dado lo anterior, y conforme la información tenida a la vista en la actual Adenda, se puede observar que la incorporación de estas nuevas obras genera una ampliación del área de influencia en diferentes componentes, tales como hidrología, hidrogeología y emisiones odorantes. Más aún, tal como se indica en el ICSARA Complementario (Carta



Para validar las firmas de este documento usted debe ingresar a la siguiente url
<https://validador.sea.gob.cl/validar/2167471988>

N°202514103169 de fecha 03 de diciembre de 2025), no existe claridad respecto del área de influencia que tendría la descarga y sus impactos sobre los ecosistemas de los cuerpos receptores, esto es, río Coique y Lago Ranco, dado que no se conoce la regla de operación de la descarga de emergencia y, por tanto, no es posible determinar con certeza las concentraciones de los contaminantes y su comportamiento en el cuerpo de agua receptor, lo que no permite verificar la inexistencia de impactos sobre la biota presente en los ecosistemas a intervenir por el proyecto, modificando con ello la evaluación de la extensión, magnitud y duración de los impactos en la presentación del Adenda

- En síntesis, dado que el titular en su Adenda considera la incorporación de un sistema de tratamiento de aguas servidas que pretende tratar las aguas aportadas por el proyecto y aquellas generadas por la Hotelera Lago Ranco, y considera el riego de áreas verdes y la descarga de emergencia en el río Coique; se entiende que modifica sustantivamente el proyecto presentado en la DIA alterando de esta manera significativamente la extensión, magnitud y duración de los impactos ambientales generados e identificados de manera preliminar en el proyecto.
9. Que, de acuerdo con lo señalado en el inciso segundo del artículo 96 del Reglamento del SEIA, en caso de apertura de nuevo periodo de participación ciudadana, el titular deberá publicar los contenidos señalados en el artículo 93 del citado Reglamento, sólo con fines de publicidad, debiendo individualizarse claramente el contenido de las aclaraciones, rectificaciones y ampliaciones.
10. En mérito de lo anterior,

RESUELVO:

1. **DECRETAR** la realización de una nueva etapa de Participación Ciudadana, por un plazo de 10 días hábiles, en el proceso de evaluación de impacto ambiental de la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto “**Nuevo Desarrollo inmobiliario Bahía Coique**”, cuyo titular es Inmobiliaria Arenas Blancas S.A., dado que concurren los requisitos y exigencias legales para ello, según se ha indicado en la parte considerativa de esta resolución.
2. **ORDENAR** al Titular del Proyecto que, en un plazo de 10 días hábiles a contar de la fecha de la presente resolución, publique, a su costa, en el Diario Oficial y en un diario o periódico de la capital de la región o de circulación nacional, un extracto que deberá individualizar claramente el contenido de las aclaraciones, rectificaciones y ampliaciones de que ha sido objeto la Declaración de Impacto Ambiental del Proyecto “**Nuevo Desarrollo inmobiliario Bahía Coique**”.
3. **HACER PRESENTE** que el plazo de 10 días para la realización del nuevo proceso de Participación Ciudadana se contará desde el día hábil siguiente a la última publicación efectuada por el titular del extracto indicado en el resuelto anterior.
4. **SUSPENDER DE PLENO DERECHO** el plazo del procedimiento de evaluación ambiental de la DIA del Proyecto “**Nuevo Desarrollo inmobiliario Bahía Coique**”, a contar de la fecha de dictación de la presente Resolución y mientras dure esta nueva etapa de Participación Ciudadana.
5. **PUBLÍQUESE** este acto en el expediente electrónico del Proyecto en el portal www.sea.gob.cl, siendo de libre acceso a los interesados.
6. **HACER PRESENTE** que contra este acto procede el recurso de reposición, en un plazo de 5 días, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley N°19.880.



Para validar las firmas de este documento usted debe ingresar a la siguiente url
<https://validador.sea.gob.cl/validar/2167471988>

ANÓTESE, COMUNÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y ARCHÍVESE

**María Carolina González Olave
Directora (S)
Servicio de Evaluación Ambiental
Región de Los Ríos**

ACHD/VPG

Distribución:

Inmobiliaria Arenas Blancas S.A (Titular)

CC:

Waleska Patricia Arteaga Coronado (Oficial de Partes)

Alejandra Andrea Chaparro Díaz (Coordinador PAC)

Expediente del proyecto Nuevo Desarrollo inmobiliario bahia coique

Archivo Servicio de Evaluación Ambiental Región de Los Ríos



Para validar las firmas de este documento usted debe ingresar a la siguiente url
<https://validador.sea.gob.cl/validar/2167471988>