

14 de abril de 2026

Nº de registro 202699303287

**SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL**  
**Dirección Ejecutiva**  
**PRESENTE**

De mi consideración,

Mediante la presente, vengo a ingresar a vuestro servicio "OFICIO SEREMI DESARROLLO SOCIAL Y FAMILIA, LOS RÍOS, OFICIO ANTERIOR: DOCUMENTO DIGITAL N° 202699102292 DEL 01/04/2026", correspondiente a OFICIO DE COMPLEMENTO DEL OF. ORD. SES N° 490/2026, SOBRE SOLICITUD EN EL MARCO DEL RECURSO DE RECLAMACIÓN INTERPUESTO EN CONTRA DE LA REX N°202514101156/2025, DIA PROYECTO BRISAS DE TOROBAYO..

Se adjunta documento:

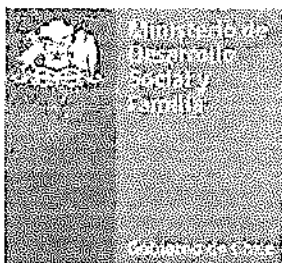
- [OFICIO\\_SEREMI\\_DESARROLLO\\_SOCIAL\\_Y\\_FAMILIA,\\_LOS\\_RÍOS,\\_OFICIO\\_ANTERIOR:\\_DOCUMENTO\\_DIGITAL\\_N°\\_202699102292\\_DEL\\_01/04/2026](#)

Saluda atentamente a usted,



Firmado Digitalmente por  
Héctor Luis Gutiérrez  
Fuentes  
Fecha: 14-04-2026  
11:06:09:684 UTC -04:00  
Razón: Firma realizada  
por el sistema OPV  
Lugar: OPV

Héctor Luis Gutiérrez Fuentes  
Persona Natural



ORD.:

0298

**ANT.:** Documento digital N° 202699102292 del 01/04/2026 y Oficio Ordinario SES N° 490/2026, de fecha 10.03.2026

**MAT.:** Solicitud en el marco del recurso de reclamación interpuesto en contra de la Rex N°202514101156/2025, DIA proyecto "Brisas de Torobayo".

**VALDIVIA,**

14 ABR 2020

**DE: DANIELA PAZ SILVA VIDAL  
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE DESARROLLO SOCIAL Y  
FAMILIA, REGIÓN DE LOS RÍOS.**

**A: DIRECCION EJECUTIVA  
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL**

Junto con saludar, y en complemento del Oficio Ordinario SES N° 490/2026, de fecha 10/03/2026, en el marco del proceso de reclamación interpuesto en contra de la Resolución de Calificación Ambiental que calificó desfavorablemente la DIA del proyecto "Brisas de Torobayo", y analizados los nuevos antecedentes acompañados por el Titular durante la fase recursiva, se considera que:

La evaluación ambiental previa concluyó que el proyecto no permitía descartar la generación de efectos adversos significativos sobre los Sistemas de Vida y Costumbres de Grupos Humanos (SVCGH), particularmente en relación con el aumento de los tiempos de desplazamiento, la restricción a la libre circulación y conectividad, y la saturación de la red vial en los escenarios proyectados. Lo anterior, conforme a lo establecido en la letra b) del artículo 7 del RSEIA.

Las principales brechas identificadas en la evaluación original correspondían a:

- Niveles de saturación superiores al 85%, alcanzando incluso valores críticos (hasta 126%) en escenarios con proyecto.
- Falta de un IMIV aprobado, lo que impedía validar la suficiencia y eficacia de las medidas de mitigación vial.
- Insuficiencia de modelaciones y análisis, especialmente en lo relativo a escenarios comparativos, tiempos de desplazamiento y justificación de variaciones en los niveles de servicio.

En virtud de lo anterior, se concluyó que no era posible descartar impactos significativos sobre la calidad de vida de los grupos humanos del área de influencia.

Durante la etapa recursiva, el Titular incorpora antecedentes adicionales relevantes, entre los que destacan:

- a) Tiempos de desplazamiento: Los nuevos antecedentes permiten establecer que no existirían aumentos superiores a umbrales relevantes, estimándose en torno a 30 segundos en rutas críticas. Asimismo, las variaciones proyectadas no configurarían una alteración significativa en la accesibilidad a servicios básicos.

b) Evaluación del costo social y niveles de servicio: Se incorporan análisis complementarios que indican que el costo social del sistema vial no supera el 5% y que, en la situación con proyecto, se mantiene una semejanza en los niveles de servicio respecto de la situación base, lo que acota el impacto del incremento de flujo vehicular.

c) Aprobación del IMIV, se presenta el Informe de Mitigación de Impacto Vial (IMIV) aprobado por la autoridad competente, el cual define medidas obligatorias de mitigación vial, permite validar la modelación de escenarios con proyecto y establece condiciones de operación del sistema de movilidad local. Este antecedente resulta determinante, dado que permite evaluar de manera integral las medidas comprometidas y su efecto sobre la red vial.

En función de los antecedentes presentados, es posible señalar que las condiciones de incertidumbre previamente observadas han sido subsanadas, principalmente mediante la incorporación del IMIV aprobado; asimismo, las medidas de mitigación, ahora formalizadas y validadas, permiten reducir los efectos sobre la movilidad y la accesibilidad, mientras que los indicadores actualizados de operación del sistema vial permiten acotar el impacto sobre los SVCGH, particularmente en lo relativo a los tiempos de desplazamiento, la conectividad y el acceso a bienes y servicios. Sin perjuicio de lo anterior, se estima relevante señalar que el sistema vial del área de influencia presenta condiciones de alta sensibilidad, especialmente en periodos de mayor demanda. En este sentido, se considera pertinente incorporar medidas de seguimiento ambiental orientadas al monitoreo de los tiempos de desplazamiento y a la evaluación del comportamiento del sistema vial en condiciones críticas, particularmente durante la temporada estival.

Por lo tanto, y considerando los nuevos antecedentes aportados en fase recursiva, es posible descartar la generación de alteraciones significativas en los SVCGH, en cuanto no se compromete de manera sustantiva su calidad de vida.

Sin otro particular, le saluda atentamente,

  
*Daniela Paz Silva Vidal*  
DANIELA PAZ SILVA VIDAL  
SEREMI DE DESARROLLO SOCIAL Y FAMILIA.  
REGIÓN DE LOS RÍOS.

DSV/LSF/hjt.

Distribución:

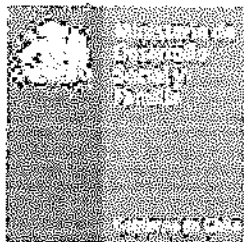
-Destinatario.

-Subsecretaría de Evaluación Social. Expediente N°: E12225/2026

-SEA Dirección Regional, Los Ríos.

-Unidad de Inversiones, Desarrollo Social y Familia, Los Ríos.

-Archivo SEREMI Desarrollo Social y Familia Los Ríos. ✓



**Oficio : 490/2026**

**Ordinario SES**

**N°**

**ANT. : Of. Ord. N° 202699102137, de 12 de febrero de 2026, del Servicio de Evaluación Ambiental.**

**MAT. : Evacúa informe.**

**SANTIAGO, 10/03/2026**

**DE : RODRIGO HENRÍQUEZ IZQUIERDO**  
**JEFE DIVISION EVALUACION SOCIAL DE INVERSIONES**  
**DIVISION DE EVALUACION SOCIAL DE INVERSIONES**  
**A : TAGRID SAFATLE NADI**  
**FISCAL (S)**  
**SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL**

Junto con saludar, por encargo de la Subsecretaría de Evaluación Social del Ministerio de Desarrollo Social y Familia, vengo en evacuar el informe requerido mediante el oficio de la referencia, en el marco de los recursos de reclamación declarados admisibles respecto de la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto "Brisas de Torobayo", ubicado en el sector surponiente de la ciudad de Valdivia.

Adicionalmente, en el referido oficio se señala que se habría recibido en esta cartera ministerial un oficio anterior, correspondiente al N° 2025991021127, de 30 de diciembre de 2025, el cual no habría sido respondido dentro de plazo. Al respecto, me permito informar a Ud. que dicho acto administrativo no ha sido recepcionado en este servicio.

Sin otro particular, saluda atentamente a usted,



Para validar el documento debe ingresar el código de barra en el sitio web:  
<https://socialdocventanilla.ministeriodesarrollosocial.gob.cl>



RODRIGO HENRÍQUEZ IZQUIERDO  
JEFE DIVISION EVALUACION SOCIAL DE INVERSIONES  
DIVISION DE EVALUACION SOCIAL DE INVERSIONES

RHI / SLP / mca

**Antecedentes:**

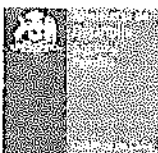
- Informe (Informe Brisas de Torobayo.pdf)

**Distribución:**

Expediente N°: E12225/2026



Para validar el documento debe ingresar el código de barra en el sitio web:  
<https://socialdocventanilla.ministeriodesarrollosocial.gob.cl>



## INFORME TÉCNICO

### RECLAMACIÓN SEA PROYECTO "BRISAS DE TOROBAYO"

#### ANTECEDENTES

Mediante Oficio Ordinario N°202699102138, de fecha 12 de febrero de 2026, de parte del Fiscal (S) de Servicio de Evaluación Ambiental (SEA), solicita pronunciamiento en el marco de los recursos de reclamación declarados admisibles respecto de la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) del proyecto "Brisas de Torobayo".

El Proyecto, según su ficha en el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA), se ubicará en el sector surponiente de la ciudad de Valdivia, pertenecientes a la Región de Los Ríos, y consiste en ejecutar un proyecto inmobiliario de 411 viviendas, considerada zona de extensión urbana del sector Torobayo según lo indicado en el Plan Regulador de la comuna de Valdivia. Su fase de construcción tendrá una extensión temporal proyectada de 6 años, a una tasa de construcción de 70 viviendas por año aproximadamente desarrollada en función de los permisos de edificación otorgados por la Municipalidad de Valdivia.

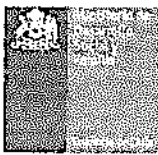
#### DESCRIPCIÓN

Dentro del contexto del Oficio Ordinario original interpuesto mediante un recurso de reclamación a los que se refiere el Art. 20 de la Ley N°19.300 Bases Generales del Medio Ambiente, en contra de la Resolución Exenta N°202514101156 de la Comisión de Evaluación de la Región de Los Ríos de fecha 21 de julio de 2025, se consulta a esta subsecretaría lo siguiente:

- a) Si durante la evaluación ambiental del Proyecto se presentaron antecedentes suficientes y adecuados para descartar los efectos adversos significativos contemplados en el artículo 11 letra c) de la Ley N°19.300 –específicamente, aquellos que pudieran alterar los sistemas de vida y costumbres de grupos humanos–, se requiere verificar si el estudio presentado por el titular realizó una adecuada identificación, evaluación y valoración de la significancia de dichos impactos, considerando particularmente las alteraciones en la movilidad y accesibilidad de la población. Si, con motivo de la generación de ruidos molestos, se aportaron antecedentes suficientes y adecuados para descartar la generación de impactos significativos en sistemas de vida y costumbres de grupos humanos, en lo relativo a la dificultad o impedimento para el ejercicio o la manifestación de tradiciones, cultura o intereses comunitarios, que puedan afectar los sentimientos de arraigo o la cohesión social del grupo.

#### CONCLUSIÓN

La subsecretaría de Evaluación Social (SES) del Ministerio de Desarrollo Social y Familia (MDSF) a través del División de Evaluación Social de Inversiones (DESI) es la institución pública responsable de evaluar técnica y económicamente los estudios de preinversión y proyectos a ejecutarse con



inversión pública, analizando su rentabilidad social, y emitiendo un Resultado del Análisis Técnico-Económico (RATE). Existe un organismo competente para evaluación de impactos en la movilidad y accesibilidad de la población de proyectos privados, la cual es el Sistema de Evaluación de Impactos en la Movilidad (SEIM) a través de los Informes de Mitigación de Impacto Vial (IMIV) perteneciente al Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones (MTT).

En particular, el primer recurso N°2165079889 alude a implicancias generales en la realización de la DIA donde no se ven involucrados temas que a la DESI le compete, como los son las evaluaciones técnicas y rentabilidades sociales de los proyectos de inversión pública.

Por lo tanto, la DESI no se pronunciará por lo anteriormente solicitado.

RGS

---

#### **ANEXO: Historial de ingresos del proyecto en MDSyF:**

Con fecha 24 de marzo de 2025, mediante Oficio Ordinario N° 2025991021127, de parte del Director Ejecutiva (S) de SEA, se requiere a esta subsecretaría informar, en el plazo de 20 días hábiles, respecto de los recursos de reclamación interpuestos y admitidos a trámite en contra de la Resolución Exenta N° 2202514101156, del 21 de julio de 2025, de la Comisión de Evaluación de la Región de Los Ríos, que calificó favorablemente la DIA del proyecto "Brisas de Torobayo", cuyo proponente es Inversiones Don Victor SpA.

Finalmente, con fecha 12 de febrero de 2026, mediante Oficio Ordinario N° 202699102138, de parte del Fiscal (S) de SEA, se reitera solicitud de informe atinente a la DIA del proyecto mencionado con un plazo de 10 días hábiles, a contar de la notificación, para derivar el informe solicitado.