



Superintendencia del Medio Ambiente  
Gobierno de Chile

**INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL**

**PILOLCURA**

**DFZ-2020-3390-XIV-SRCA**

**ELUSIÓN AL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL**

	<b>Nombre</b>	<b>Firma</b>
Aprobador	<b>Eduardo Rodríguez Sepúlveda</b>	
Elaborador	<b>Juan Harries Muñoz</b>	

<b>Contenido</b>	
<b>Contenido</b> .....	4
1 RESUMEN.....	4
2 IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO, ACTIVIDAD O FUENTE FISCALIZADA.....	5
2.1 Antecedentes Generales .....	5
<b>2.2 Ubicación y Layout</b> .....	4
3 ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN .....	5
3.1 Motivo de la Actividad de Fiscalización .....	5
<b>3.2 Materia Específica Objeto de la Fiscalización Ambiental</b> .....	5
<b>3.2.1 Ejecución de la inspección.</b> .....	5
<b>3.2.2 Layout del proyecto, y estaciones realizadas en la inspección ambiental.</b> .....	¡Error! Marcador no definido.
<b>3.2.3 Detalle del Recorrido de la Inspección</b> .....	¡Error! Marcador no definido.
4 REVISIÓN DOCUMENTAL .....	6
4.1.1 Documentos Revisados .....	6
5 HECHOS CONSTATADOS .....	7
5.1 Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA.....	7
CONCLUSIONES .....	25
6 ANEXOS.....	27

## 1 RESUMEN

El presente documento da cuenta de los resultados de la actividad de fiscalización ambiental realizada por la SMA en conjunto con la Dirección General de Aguas (DGA) y a la Seremi de Medio Ambiente, a los proyectos inmobiliarios ubicado en el sector de Pilolcura comuna de Valdivia. La actividad se ejecutó con fecha 24 de julio del año 2020, y tuvo su origen en una denuncia presentada en el mes de junio del año 2020 por diversas organizaciones sociales, entre ellas el Consejo de Desarrollo de la Costa; Comité de adelantado Pinohuacho II; el Comité de Agua Potable Rural San Ignacio, y el Comité de Agua de Niebla, en contra de determinados proyectos inmobiliarios que se ejecutan en el sector costa de la comuna de Valdivia.

Los proyectos que denominaremos Loteos Pilolcura es desarrollado por la Empresa Inmobiliaria Pilolcura Limitada. De acuerdo con lo informado por el titular, el proyecto tiene una superficie de 400 hectáreas, las cuales se han dividido en 120 lotes, de las cuales se han vendido 30 parcelas.

El primer loteo C1F, de 37 parcelas, se han construido 5 casas-habitaciones. Por este lote corre el estero Pilolcura, casi en paralelo a la parcelación.

Además existen otros tres loteos con las siglas, P6C1, P1C1b y C1a de 16, 49 y 57 hectáreas aproximadas respectivamente. Se constata la implementación de postación eléctrica y arranques de electricidad más vías de acceso, para ser vendidos a los interesados.

Las actividades de fiscalización desarrolladas corresponden a; Inspección ambiental, Requerimiento de Información a organismos con competencia ambiental; Examen de información a los antecedentes presentados por la empresa vía correo electrónico; Examen de información sobre aspectos de información territorial, entre los principales, y tienen por objeto determinar si se trata de un proyecto que deben ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, en específico la letra h y p del DS 40/2012 que fija el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

De las actividades de fiscalización anteriormente, se puede establecer que los proyectos Inmobiliarios en Pilolcura de la empresa Inmobiliaria Pilolcura Limitada, debe ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, ello atendido que la ruta de acceso, la Ruta T-340 y Ruta T -362 se encuentra inserto en la Zona de Interés Turístico para la comuna de Valdivia, la que sirve de tránsito y único acceso para las comunidades Lafkenches del sector, y que han sido reconocidas como objeto de proyección por la por el Plan de Acción de esa ZOIT del año 2016. Además, el proyecto se desarrolla íntegramente en el sitio prioritario Curiñanco, el cual posee una serie de componentes biológicas susceptibles de impactos ambientales adversos.

Por otra parte, es un proyecto inmobiliario que se realiza en zona rural y declarada zona saturada, en una superficie mayor a 7 hectáreas.

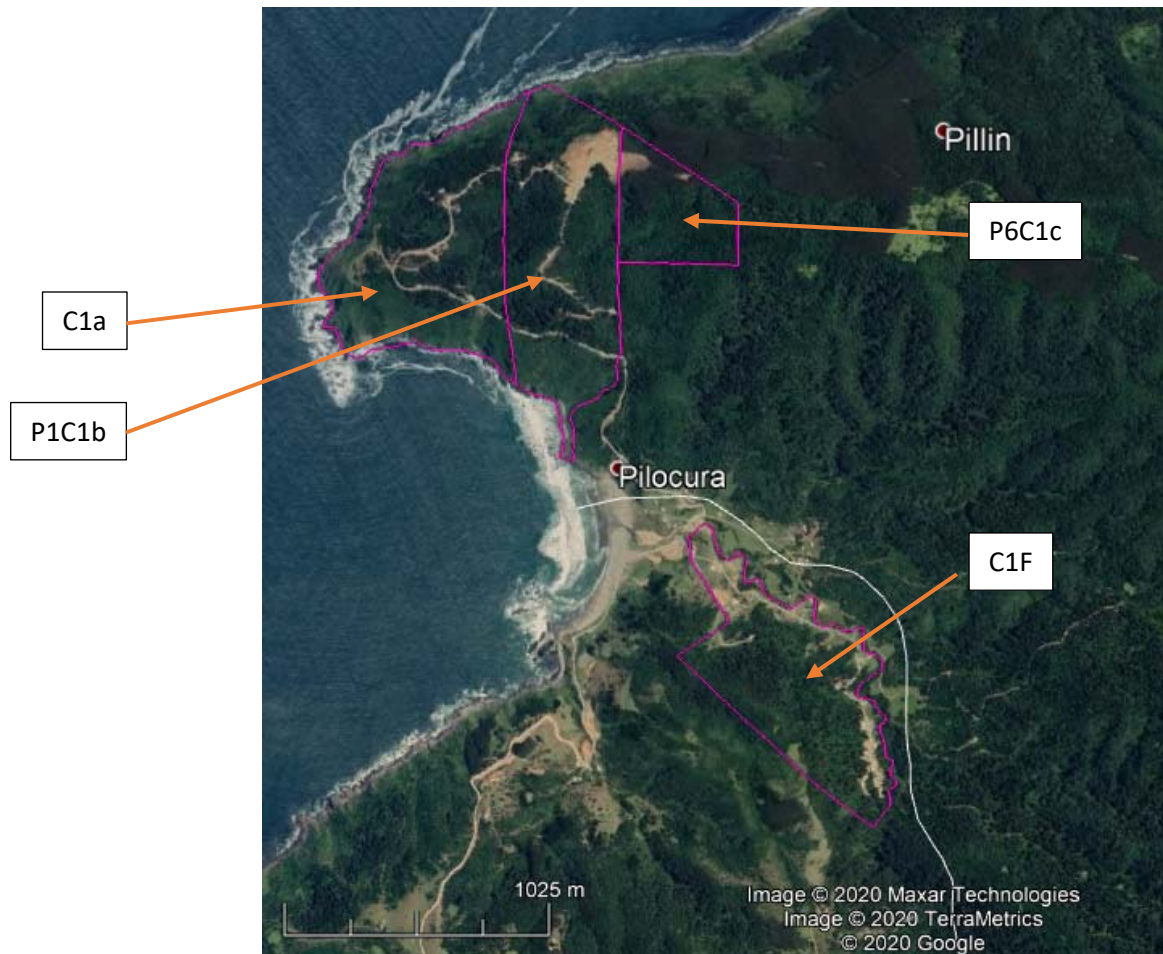
## 2 IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO, ACTIVIDAD O FUENTE FISCALIZADA

### 2.1 Antecedentes Generales

<b>Identificación de la Unidad Fiscalizable:</b> Loteo Pilolcura	<b>Estado operacional de la Unidad Fiscalizable:</b> En construcción
<b>Región:</b> Los Ríos	<b>Ubicación específica de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada:</b> Camino costero sin nombre 1, Sector Pilolcura, Valdivia, Región de Los Ríos
<b>Provincia:</b> Valdivia	
<b>Comuna:</b> Valdivia	
<b>Titular de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada:</b> INVERSIONES E INMOBILIARIA PILOLCURA LIMITADA	<b>RUT o RUN:</b> 76.369.769-k
<b>Representantes Legales:</b> Carmen Delgado Monsalves	<b>RUT</b> <b>9.190.028-9</b>
<b>Domicilio titular:</b> Parcela N°35 sector Paillao comuna de Valdivia, Casilla 986 Correos de Chile.	<b>Correo electrónico:</b> <a href="mailto:ventas@pilolcura.cl">ventas@pilolcura.cl</a> ; <a href="mailto:jpmendez@mendezabogados.cl">jpmendez@mendezabogados.cl</a>
	<b>Teléfono:</b> +56 9 9453 0151
<b>Fase de la/s actividad/es, proyecto/s o fuente/s fiscalizada:</b> En construcción.	

## 2.2 Ubicación y Layout

Figura 1. Mapa de ubicación local del proyecto. (Fuente: Elaboración propia).



**Coordenadas UTM de referencia: Datum WGS-84**

**Huso: 18S**

**UTM N: 5.607.929**

**UTM E: 641.782**

**Ruta de acceso:** Desde Valdivia se toma la ruta hacia la costa ruta T-340, luego en Los Pellines se toma Ruta T-362 directo hasta el sector Pilolcura.

### 3 ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN

#### 3.1 Motivo de la Actividad de Fiscalización

Motivo	Descripción
Denuncia.	Con fecha 06 de junio del año 2020, el Consejo de Desarrollo de la Costa (Presidente Patricio Alarcón Barrientos); Comité de adelantado Pinohuacho II (Presidente Elizabeth Soto Aravena); el Comité de Agua Potable Rural San Ignacio , y el Comité de Agua En Ancla presentaron denuncia contra ciertos proyectos inmobiliarios ubicados en el sector costa de la comuna de Valdivia y que estarían eludiendo el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, atendido que estarían ubicados en zona saturada, por lo que aplicaría el literal h del Reglamento del SEIA.

#### 3.2 Materia Específica Objeto de la Fiscalización Ambiental

- Verificación de elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA)

##### 3.2.1 Ejecución de la inspección.

Existió oposición al ingreso: No	Existió auxilio de fuerza pública: No
Existió colaboración por parte de los fiscalizados: Si	Existió trato respetuoso y deferente: Si

#### 4 REVISIÓN DOCUMENTAL.

##### 4.1.1 Documentos Revisados

ID	Nombre del documento revisado	Origen/ Fuente del documento	Observaciones
1	Oficio N°127/2020, SEREMI Medio Ambiente.	SEREMI Medio Ambiente Los Ríos.	Respondido
5	Oficio SAG N° 325/2020	SAG	Respondido
6	Oficio Vialidad N° 1940, ingresado en fecha 26 de agosto 2020	Vialidad Los Ríos	Respondido
7	Oficio N° 945 del 28 de agosto MINVU	MINVU Los Ríos	Respondido.
8	Oficio CONADI N° 248 de fecha 31 de agosto 2020	Oficio CONADI Los Ríos	Respondido
9	OFICIO N° 517 de la DOM de Valdivia de fecha 03/09/2020	DOM Valdivia	Respondido

## 5 HECHOS CONSTATADOS

### 5.1 Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA

Número de hecho constatado: 1	Estación N°: 1 y 2
<p><b>Documentación Revisada:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Respuesta del titular al Requerimiento de Información practicado por la SMA.</li><li>- Oficio Seremi del Medio Ambiente Los Ríos.</li><li>- Oficio Servicio Agrícola y Ganadero.</li><li>- Dirección de Vialidad</li><li>- MINVU Los Rios.</li><li>- DOM Valdivia</li></ul>	
<p><b>Artículo 3°.- La Superintendencia tendrá las siguientes funciones y atribuciones:</b></p> <p><b>i) Requerir, previo informe del Servicio de Evaluación, mediante resolución fundada y bajo apercibimiento de sanción, a los titulares de proyectos o actividades que conforme al artículo 10 de la ley N° 19.300, debieron someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental y no cuenten con una Resolución de Calificación Ambiental, para que sometan a dicho sistema el Estudio o Declaración de Impacto Ambiental correspondiente.</b></p>	



## Hechos constatados: Examen de Información y Conclusiones:

### Inspección de fecha 24 de julio del año 2020.-

- En la actividad de inspección se constata la construcción de 5 casas-habitacionales en el loteo C1F. En este loteo se constata que correo estero Pilolcura.
- Los loteos se observan cercados con alambrado.
- Se observan caminos interiores, de carácter privado, con una longitud de 1.2 kilómetros aproximadamente, con estabilizado y un ancho de 6 y 7 metros.
- El sistema de abastecimiento de agua es individual. Es decir una vez vendida la parcela, cada propietario se encarga de su sistema de abastecimiento de agua, que por regla general corresponde a pozo profundo. Se observan hitos en algunas parcelas que dan cuenta de la excavación del pozo profundo. En todo caso señala el Sr. Pino señala que el proyecto cuenta con derechos de aguas debidamente otorgado por la DGA.
- No se observan obras o infraestructura relacionada con equipamiento. En cuanto al sistema eléctrico este lo realiza y abastece SAESA, luego de aprobado el correspondiente proyecto, ello según informa el Sr Pino.
- En la inspección se observa postación, y arranques de electricidad.

### Respuesta a Oficios enviados a órganos sectoriales competentes:

- **EL SAG de los Rios respondió mediante el Oficio N° 325 del 14 de agosto de 2020.**
  1. Se adjunta Certificado de subdivisión, N°225-V para el predio Lote **C1a** Rol 2456-577 propietario Inversiones e Inmobiliaria Pilolcura Limitada, queda subdividida en 42 lotes iguales y mayores a 0.5 Hás, con un total de 54.11 Hás. (Valdivia 13 de noviembre 2018)
  2. Se adjunta Certificado de subdivisión, N°099-V para el predio Lote **C1a** Rol 2456-577 propietario Inversiones e Inmobiliaria Pilolcura Limitada, queda subdividida en 42 lotes iguales y mayores a 0.5 Hás, con un total de 54.11 Hás. (Valdivia 22 de mayo 2018)

3. Se adjunta Certificado de subdivisión, N°052-V para el predio Lote 9;10;11 y resto **C1F** Rol 2456-581 propietario Inversiones e Inmobiliaria Pilolcura Limitada, queda subdividida en 4 lotes mayores e igual a 0.5 Hás, con un total de 19.069 Hás. (Valdivia 25 de febrero 2019)
4. Se adjunta Certificado de subdivisión, N°059-V para el predio Lote **C1F** Rol 2456-581 propietario Inversiones e Inmobiliaria Pilolcura Limitada, queda subdividida en 39 lotes mayores e igual a 0.5 Hás, con un total de 29.4 Hás. (Valdivia 27 de julio 2017)
5. Se adjunta Certificado de subdivisión, N°31/V para el predio Lote **C1F** Rol 2456-581 propietario Inversiones e Inmobiliaria Pilolcura Limitada, queda subdividida en 2 lotes mayores e igual a 0.5 Hás, con un total de 29.4 Hás. (Valdivia 09 de marzo 2015)
  
6. Se adjunta Certificado de subdivisión, N°210/V para el predio Lote **Parcela 1** (P1C1b) Rol 2456-578 propietario Inversiones e Inmobiliaria Pilolcura Limitada, queda subdividida en 50 lotes mayores e igual a 0.5 Hás, con un total de 50.01 Hás. (Valdivia 06 de febrero 2019)
7. Se adjunta Certificado de subdivisión, N°210/V para el predio Lote **Parcela 1** (P1C1b) Rol 2456-578 propietario Inversiones e Inmobiliaria Pilolcura Limitada, queda subdividida en 48 lotes mayores e igual a 0.5 Hás, con un total de 50.01 Hás. (Valdivia 19 de octubre 2018)

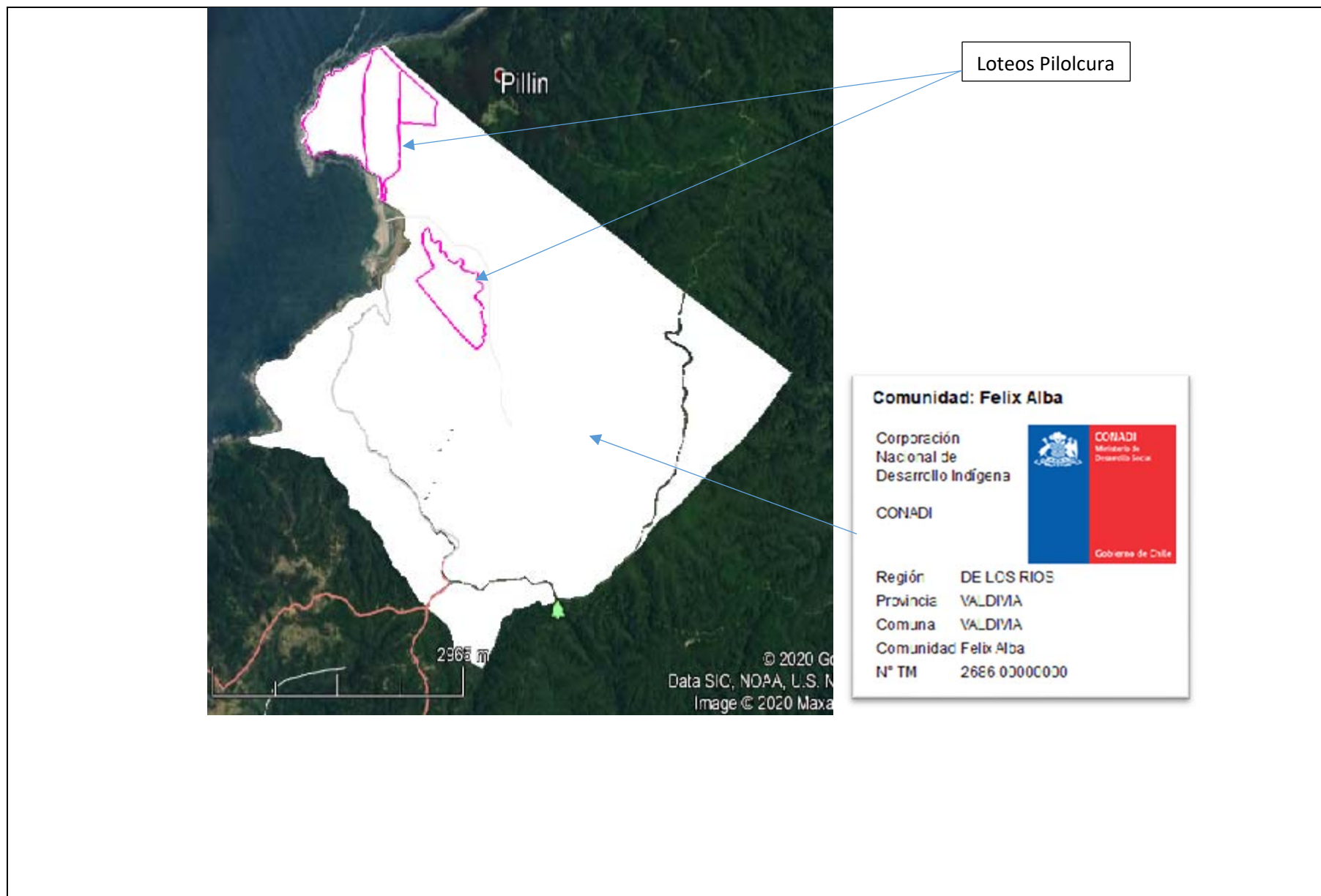
- **La SEREMI del Medio Ambiente de los Ríos dio respuesta mediante Oficio N° 127, de fecha 10 de julio del 2020.**

La Seremi de MMA de Los Ríos, en su artículo único, el DS N°17/2014 del Ministerio del Medio Ambiente, establece la declaración de “zona saturada por Material Particulado Respirable MP10, como concentración diaria y anual, y por Material Particulado Fino Respirable MP2,5, como concentración diaria, la zona geográfica que comprende la comuna de Valdivia, cuyos límites geográficos fueron fijados por el artículo 10, literal A) N° 1, del decreto con fuerza de ley N° 3-18.715, de 1989, del Ministerio del Interior, que precisa delimitaciones de las comunas del país”.

*Considerando lo expuesto por la Seremi de Medio Ambiente, la zona de Pilolcura es una zona declarada zona saturada.*

- **Conadi emite informe mediante el Oficio N° 248 de fecha 31 de agosto del 2020**

Conadi de Los Ríos, de acuerdo a las cubiertas de Titulo de Merced los loteos con las siglas, P6C1, P1C1b, C1F y C1a están insertos dentro del Titulo de Merced de la Comunidad: Felix Alba N° TM 2686.



**EL MINVU de los Rios respondió mediante el Oficio N° 945 del 28 de agosto de 2020.**

- Que a la fecha no se han emitido en esta Dirección, informes favorables de Construcción.
- Que, la ubicación de los loteos Pilolcura se encuentran en zona Rural.

**El DOM de Valdivia respondió lo siguiente mediante el Oficio N° 517 de fecha 03 de septiembre del 2020.-**

En atención a su consulta del antecedente, cumpla con informar a Ud. lo siguiente:

1.- Revisados los archivos de esta Dirección de Obras Municipales, se verifica que no se ha otorgado ningún permiso de edificación ni de ejecución de obras de urbanización para los proyectos "Parque La Ballena", "Cutipay 1", "Cutipay 11", "Pilolcura", "Tres Espinos", a favor de las inmobiliarias "SMS Ltda./Inversiones Sebastián Miranda Hiriart E.I.R.L"; "Agrícola Kuriñanco Ltda"; "Inmobiliaria Pilolcura Ltda." e "Inmobiliaria Davis Ltda", respectivamente.

2.- Me permito advertir que los lugares donde se emplazan los proyectos antes citados corresponden al Área Rural, por lo que esta DOM no podría otorgar permisos de loteo y ejecución de obras de urbanización, ni construcción de conjuntos habitacionales si antes no se cuenta con la autorización del Ministerio de Agricultura, conforme al artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

**EL DOM de Valdivia respondió mediante el Oficio N° 507 del 31 de agosto de 2020.**

- No pudo acceder a zona debido a que camino estaba cerrado con un portón.

**VIALIDAD de los Rios respondió mediante el Oficio N° 1940 del 21 de agosto de 2020.**

- No se han registrado en esta Dirección, ingresos formalizados para uso de faja fiscal de ninguno de los proyectos indicados.

El titular (INVERSIONES E INMOBILIARIA PILOLCURA LIMITADA), respondió mediante carta de fecha 27 de julio 2020 acompañando los siguientes antecedentes:

1. Constitución Soc. Inversiones e Inmobiliaria Pilolcura LTDA.
2. Extracto modificación sociedad inversiones Pilolcura LTDA.
3. Copia rol único tributario.
4. Domicilio, correos electrónicos, teléfonos.

5. Informe proyecto inmobiliario Pilolcura C1F.
6. Copia y vigencia del CBR del Lore que sigue a nombre de la empresa.
7. Certificado SAG.
8. Asignación Preroles.
9. Plano General de loteo
10. Escritura pública derecho de aprovechamiento de aguas DGA N°174.
11. Escritura pública derecho de aprovechamiento de aguas DGA N°061.
12. Escritura pública derecho de aprovechamiento de aguas DGA N°062.
13. Escritura pública derecho de aprovechamiento de aguas DGA N°063.
14. Resolución N°100118942 plan de manejo obras civiles Conaf.
15. Resolución N°10019036/V plan de manejo obras civiles Conaf.
16. Resuelve consulta pertinencia resolución exenta N°032.

## Análisis causales de ingreso al SEIA.- LETRA H.

### Documentación revisada:

#### Ley N°19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente.

**Artículo 10.-** Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental, son los siguientes:

h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas.

El literal h) del referido artículo 3 del DS 40/2012 que fija el Reglamento del 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 con el 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

h.1.4. Que consulten la construcción de edificios de uso público con una capacidad para cinco mil (5.000) o más personas o con mil (1.000) o más estacionamientos.

### Antecedentes:

- Los proyectos en desarrollo en sector Pilolcura, **se encuentra inserto en la Zona Saturada** que comprende todo el límite administrativo de la comuna de Valdivia, ello de acuerdo con el DS N°17/2014 del Ministerio del Medio Ambiente, que establece la declaración de “zona saturada por Material Particulado Respirable MP10, como concentración diaria y anual, y por Material Particulado Fino Respirable MP2,5, como concentración diaria. La zona geográfica comprende la comuna de Valdivia, cuyos límites geográficos fueron fijados por el artículo 10, literal A) N° 1, del decreto con fuerza de ley N° 3-18.715, de 1989, del Ministerio del Interior, que precisa delimitaciones de las comunas del país.
- Los proyectos además **se encuentran en zona rural** de acuerdo con el Plan Regulador de la Comuna de Valdivia, y a lo Informado por el MINVU de los Ríos.
- Así mismo el Minvu informa que no se han otorgado informe favorable para la construcción de acuerdo con el artículo 55 de la LGUC.

- El proyecto se trata de un proyecto cuya finalidad es formar un loteo o conjunto de viviendas (al menos existen ya 5 casas construidas y más de 151 lotes a disposición de venta). Para ello la empresa se encuentra desarrollando en el predio un conjunto de obras tales como habilitación de caminos y postación eléctrica para otorgar dichos servicios básicos a todos los loteos que se ofrecen a la venta. ([www.pilolcura.cl](http://www.pilolcura.cl))
- Las dimensiones de cada uno de los loteos analizados **se desarrollan en una superficie superior a siete hectáreas.**

#### Análisis causales de ingreso al SEIA.- LETRA P

##### Documentación revisada:

Tipos de Proyectos o actividades.

**Artículo 10.-** Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental, son los siguientes:

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.

##### Antecedentes ZOIT:

- Respecto de las Áreas protegidas para efectos del SEIA, se debe tener presente que estas se encuentran descritas en el Ord D.E. N°130.844/13, 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 Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, e instruye sobre la materia” y, complementado por el Ordinario N°161081, de fecha 17 de agosto de 2016, también de la Dirección Ejecutiva del SEA. **En dicho Ord., se encuentran consideradas las Zonas de Interés Turístico (ZOIT) como Áreas Protegidas.**

##### Componentes Ambientales de la ZOIT.

- La Declaratoria de la ZOIT DS N° 390 del 30 de mayo del año 2017 señala Valdivia considera componentes ambientales, así dicha declaratoria señala: “ [...] Que, la visión definida en el Plan de Acción propone que: Al 2026, Valdivia será reconocido como un destino turístico que integre sustentablemente en su desarrollo la conectividad fluvial, ferroviario y vial poniendo en valor el patrimonio natural, cultural, como la Selva Valdiviana, sus áreas protegidas, y sus rutas turísticas como de la costa o Inter Lagos, el ramal ferroviario, la gastronomía del mar y la presencia del pueblo mapuche, aplicado no sólo a la oferta turística si no al concepto de ciudad en su totalidad a fin de presentar un territorio interesante

*a los visitantes tanto nacionales como extranjeros, en el marco de un destino que ofrece Calidad y excelencia en el Servicio, por medio de un modelo de gestión asociativo de carácter público privado, de manera de generar una gestión territorial turística moderna e innovadora".* Por su parte, su Plan de Acción actualizado del año 2016 considera la Unidad Costa, que señala *"Ubicada en el sector noroeste del polígono, considera los sectores costeros de San Ignacio-Curiñanco, Niebla, Los Molinos, entre otros. Los sectores nombrados mostraron gran diversidad visual, costa, selva valdiviana y ecosistemas silvoagropecuarios. **Por otra parte, este sector ha sido priorizado por las inversiones públicas de la región, a través de la ruta de la costa y el proyecto Rutas Chile de SERNATUR. Sin 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."***



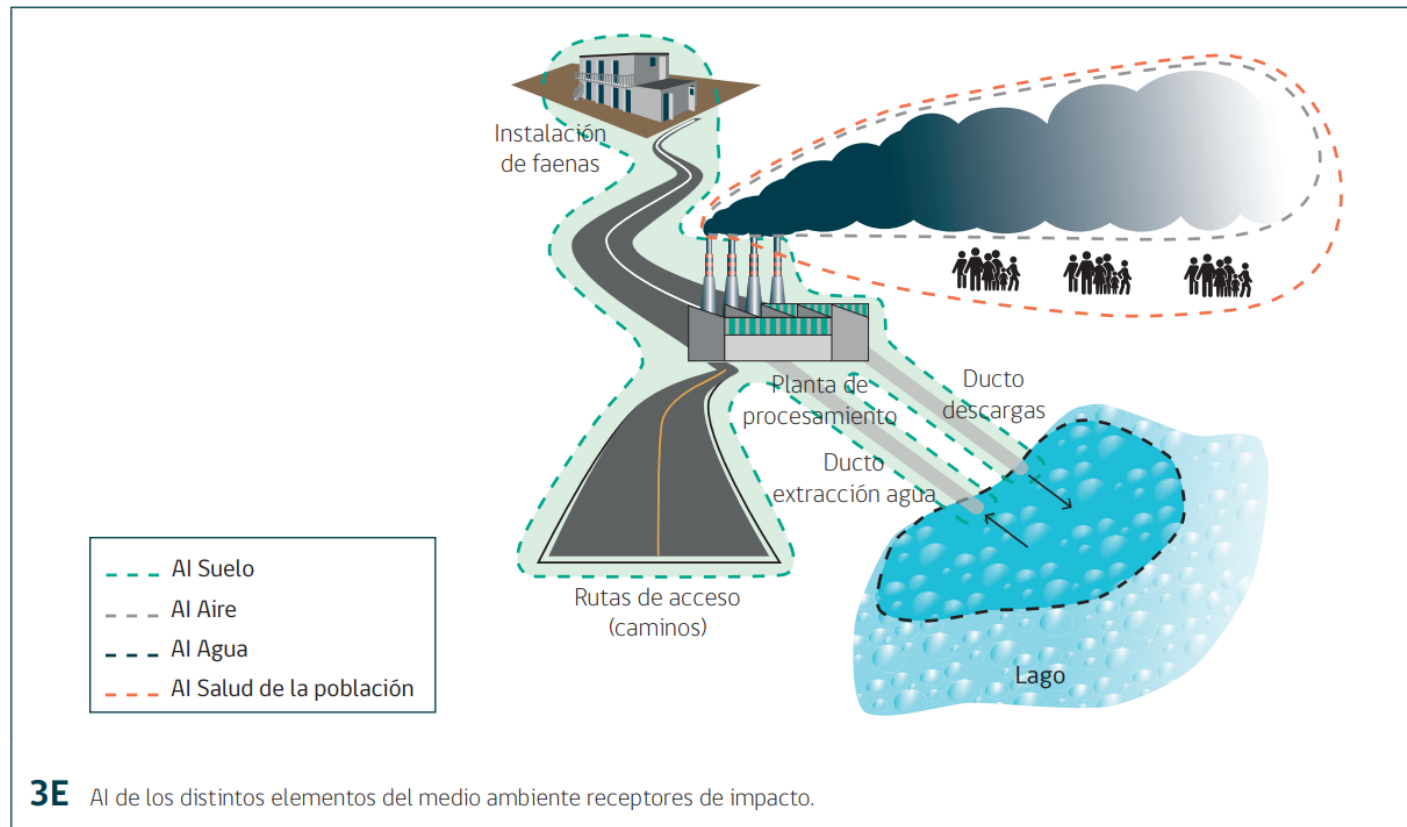


**Figura 1.- Se aprecia en la fotografía zona Zoit (Zona naranja) que considera la Ruta T-362, la cual es el único acceso a los loteos en venta en la zona de Pilolcura (loteos destacados color morado).**

- En relación a los proyectos de loteo en Pilolcura, si bien este no se inserta en la ZOIT de Valdivia, el único acceso a esta zona es mediante la Ruta T-362, ruta ZOIT que es usada para la comunicación y transporte de las comunidades.
- La presencia de comunidades lafkenches en la zona se visualiza durante todos los recorridos a los distintos lugares observados.

### Vía de acceso a la zona de Pilolcura.

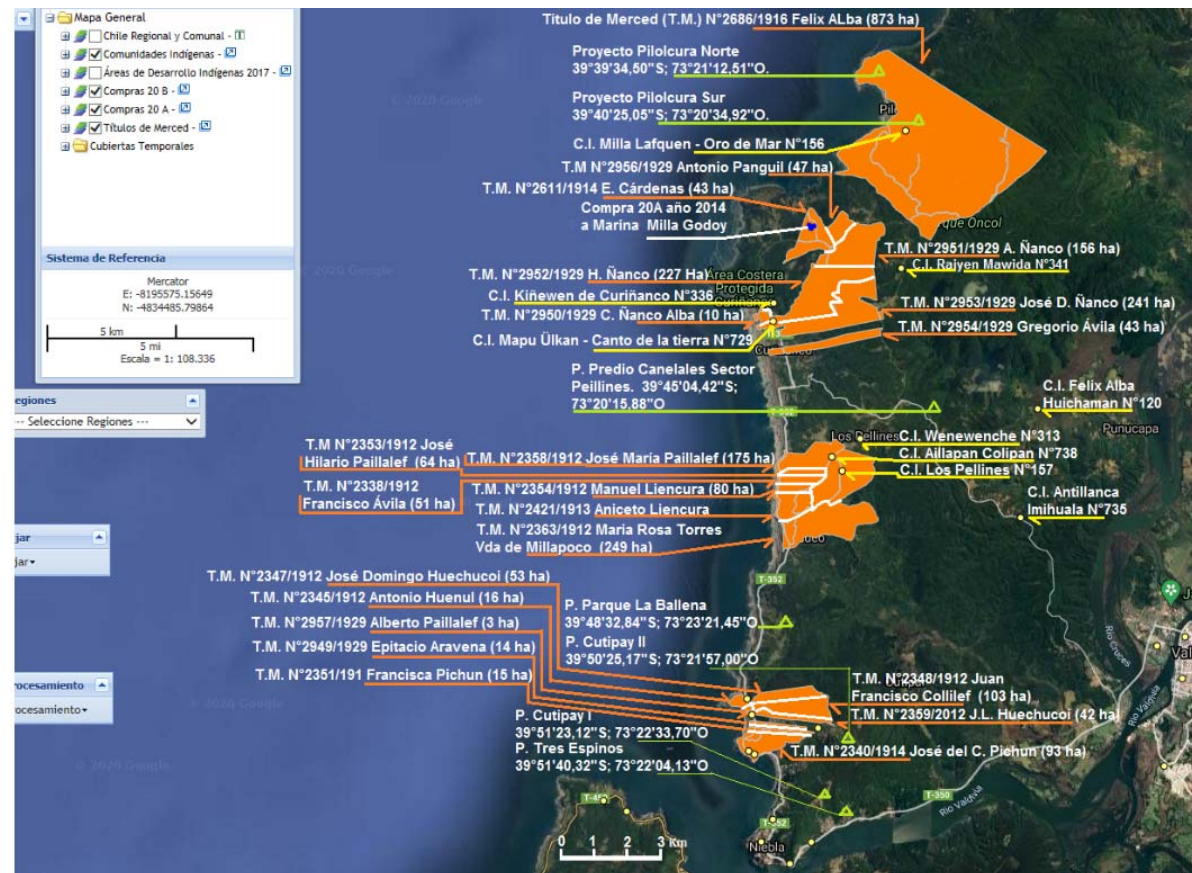
- Se debe considerar que la única ruta de acceso es la Ruta T-362, ruta que es declarada ZOIT. Existe una alta presencia de comunidades lafkenches, que usan esta ruta como parte de su sistema de comunicación y transporte, esto conlleva una preocupación mayor si se trata de un camino rural, cuyo uso se intensificará, lo que no solo trata impactos al suelo, sino también a los sistemas de vida y costumbre. Así lo indica e ilustra la Guía del SEA sobre Área de Influencia aprobada por mediante Res. SEA 0423 del año 2017.



- En relación con la envergadura del proyecto, este proyecto contempla la generación de más 150 loteos, cada uno de ellos usando la misma vía común de acceso, la Ruta T-362 (Ruta ZOIT). Dicha cantidad de loteos proyecta la utilización continua de vehículos motorizados particulares y de transporte público, realizando una considerable presión al sistema de desplazamiento, calidad de aire, suelo y erosión, más aun considerando que el sector de Pilolcura considera fuertes sector de pendientes.
- En relación con la magnitud del proyecto, De acuerdo con los cálculos entregados por SAG mediante sus certificados se puede establecer que se contempla la venta de más de 150 loteos. Estos 4 loteos suman 153 hectáreas aproximadamente. También contempla la habilitación de un camino existente. En promedio se puede estimar una cantidad de 300 vehículos livianos en plena operación, y en periodos de construcción tránsito de vehículos pesados y maquinarias de construcción. Esta magnitud estimada constituye una situación considerablemente distinta a la original y que afectara sin duda los sistemas de vida y costumbre de las comunidades presentes en el sector.
- En relación con la duración del proyecto, se contempla una duración indefinida del proyecto, las magnitudes y envergadura del proyecto continuaran presenten en el sistema indefinidamente.

Sobre este punto, y la relación del proyecto con las comunidades, es importante destacar lo informado por CONADI mediante el oficio ORD N°248 de fecha 31 de agosto 2020. CONADI informa que existen 21 Títulos de Merced y 18 Comunidades Indígenas identificadas entre Pilolcura y Niebla. Ello da cuenta de la presencia de las comunidades en el sector, las que compartirán la misma vía de acceso al proyecto, en este caso la ruta T-362 (Ruta ZOIT) lo que afectará sus sistemas de vida y costumbre debido a la envergadura, magnitud y duración que el proyecto ejercerá en el sistema y que conformarán un ambiente completamente distinto al original.

Específicamente de acuerdo a las coberturas entregadas se puede concluir que los proyectos de Pilolcura se encuentran desarrollándose íntegramente en el Título de Merced de la Comunidad Feliz Alba N°2686.



**NOTA:** En la imagen se observan los Títulos de Merced y Comunidades Indígenas presentes en el sector y que ratifican que la vía de acceso al proyecto, es decir, la Ruta T- 340 y T-362 será compartida con comunidades Lafkenches. **Fuente:** Informe CONADI mediante Oficio 248/2020

#### Otros elementos del sistema a considerar (posible impacto):

- Cabe mencionar que las obras de construcción de los proyectos inmobiliario en el sector Pilolcura se encuentra inserto en el sitio prioritario Curiñanco.
- Sitio prioritario Curiñanco fue establecido el año 2003 por la Estrategia Nacional de Biodiversidad, cuyo objetivo de conservación es preservar los bosques de olivillo costero, **preservar y recuperar el bosque siempre verde** y conservar la fauna en el borde costero. El objeto de protección del sitio prioritario Curiñanco destaca entre otras, la representatividad y singularidad de las especies que se desarrollan las comunidades costeras y del bosque Laurifolio Valdiviano Costero, “con presencia de especies endémicas de enorme interés biogeográfico de distribución restringida al sector costero de la provincia de Valdivia”.
- Los proyectos de Pilolcura se desarrollan alrededor de objetos de protección de este sitio prioritario, tanto así que el lote N°38 considera bosques de Olivillos Costero y también el loteo considera zonas costeras y bosques todos estos en una continua interacción con el desarrollo de construcción de viviendas en cada loteo. De esto se concluye que por su envergadura, las actividades de habilitación final de los lotes que son necesarias para la ejecución del proyecto, así como las futuras construcciones de viviendas, incidirán en los componentes bióticos y abióticos del sitio prioritario, al alterar directamente y afectar, por ejemplo, con emisiones de ruido, material particulado y erosión en el hábitat de las especies que acoge. Por otra parte, la intervención con infraestructura y la operación de los espacios en forma residencial con un alto número de personas –considerando que el proyecto contempla más de 150 lotes– implican que el proyecto es susceptible de afectar el objeto de protección del sitio prioritario Curiñanco también por su magnitud y duración, ya que significarán una pérdida definitiva de hábitat de las especies que se encuentran en éste y afectación de las áreas remanentes del mismo por los efectos derivados de la presencia y circulación de personas y vehículos. Cabe mencionar que el sitio prioritario Curiñanco busca entre otros objetivos, conservar especies de flora en peligro como; *Aetoxicum punctatum*, *Gavillea adoratissima* y se estima la presencia de *Valdivia gayana*.



Registros



Fotografía 1.

Fecha: 24-07-2020

Descripción medio de prueba: Sector de ingreso a los sectores de loteos, con gigantografía de los lotes a la venta.

Fotografía 2

Fecha: 24-07-2020

Descripción medio de prueba: Casas ya construidas en uno de los loteos.

## Registros



**Fotografía 3.**

**Fecha: 24-07-2020**

**Descripción medio de prueba:** Obras de cercado y de protección.

**Fotografía 4**

**Fecha: 24-07-2020**

**Descripción medio de prueba:** Casa en construcción y habilitación de pozo.



## Registros



**Fotografía 5.**

**Fecha: 24-07-2020**

**Descripción medio de prueba:** habilitación de caminos y protección de la ruta mediante polines.

**Fotografía 6**

**Fecha: 24-07-2020**

**Descripción medio de prueba:** Vista de otra de las casas construidas en los loteos a la venta.



## Registros



**Fotografía 7.**

**Fecha: 24-07-2020**

**Descripción medio de prueba:** Vista de la habilitación de mirador, sector de área común para los habitantes del loteo en venta.

## CONCLUSIONES

De los resultados de las actividades de fiscalización, se puede establecer que los proyectos Inmobiliarios ubicados en el sector Pilolcura, debe ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, ello atendido la letra h y p del artículo 10 de la Ley 19.300 de Bases Generales del Medio Ambiente. Efectivamente se trata de un loteo y/o conjunto de viviendas, aun en fase de venta cuyas obras buscan habilitar un proyecto inmobiliario. Por su parte, la ruta de acceso al proyecto, esto es la Ruta T-340 y T-362, que es parte del área de Influencia del proyecto, y la que se inserta en su totalidad en la ZOIT, es una ruta compartida con las comunidades lafkenches del sector alterando sus sistemas de vida, en magnitud, y duración. Además, el predio se inserta completamente en el sitio prioritario Curiñanco desarrollando posibles afectaciones al objeto de protección de esta zona.

N° Hecho constatado	Tipología	Hallazgo
1	<p>El literal h) del referido artículo 3 del DS 40/2012 que fija el Reglamento del SEIA:</p> <p>“h) Proyectos industriales o <b>inmobiliarios</b> que se ejecuten en <b>zonas declaradas latentes o saturadas</b>.</p> <p>h.1. Se entenderá por proyectos <b>inmobiliarios</b> aquellos <b>loteos o conjuntos de viviendas</b> que <b>contemplen obras de edificación y/o urbanización</b>, así como los proyectos destinados a equipamiento, y que presenten alguna de las siguientes características:</p> <p>h.1.1. Que se emplacen en áreas de extensión urbana o en área rural, de acuerdo al instrumento de planificación correspondiente <b>y requieran de sistemas propios de producción y distribución de agua potable y/o de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas</b></p> <p>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</p>	<p>Minvu informa que no se han otorgado informe favorable para la construcción de acuerdo al artículo 55 de la LGUC. Se trata de un proyecto cuya finalidad es formar un loteo o conjunto de viviendas. Para ello la empresa se encuentra desarrollando en el predio un conjunto de actividades, tales como:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Habilitación de servicios de electricidad y cercado, miradores.</li> </ul> <p>Proyecto <b>se desarrolla en zona declarada saturada</b>. Proyecto <b>se emplaza en área rural</b> de acuerdo con el instrumento de planificación vigente.</p> <p>Dicha proyección <b>se desarrolla en una superficie superior a siete hectáreas</b>.</p>

<p>1</p>	<p><b>Artículo 10.-</b> Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental, son los siguientes:</p> <p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Si bien el proyecto Los Pellines no se inserta plenamente en la ZOIT, si lo hace la ruta T-362, única ruta que se accede al proyecto.</li> <li>- En las actividades de inspección se observó la presencia continua de comunidades lafkenches, insertas en el Título de Merced de la comunidad Feliz Alba.</li> <li>- Cabe mencionar que las comunidades lafkenches son objeto de protección en la ZOIT de Valdivia, lo que está señalado en su Plan de Acción con especial énfasis en el sector Costa de Valdivia.</li> </ul>
<p>2</p>	<p><b>El Literal p)</b> 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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Así también el proyecto se desarrolla íntegramente en el Sitio Prioritario Curiñanco. Como objeto de protección del sitio prioritario Curiñanco destaca entre otras, la representatividad y singularidad de las especies que se desarrollan en la cuenca del río Valdivia, y en especial, de la avifauna, susceptibles de ser afectadas por impactos ambientales adversos. Esta afectación de las obras o actividades de proyecto se generan directamente sobre uno de los objetivos de protección que es preservar y recuperar el bosque siempre verde. Las actividades de mejoramientos de caminos, despeje de áreas verdes no solo afecta la calidad del suelo si no que se genera susceptibilidad en la calidad del agua de esteros y de su soporte biológico para especies en peligro y vulnerables, como camelita (<i>Percilia gillissi</i>), pocha (<i>Cheirodon australe</i>) y huillín (<i>Lontra provocax</i>).</li> <li>- El acceso al proyecto se realiza por la ruta T-340 y T-362 que forman parte íntegra de la ZOIT Valdivia, la cual en virtud de sus componentes posee valor paisajístico, turístico de interés y de resguardo para las comunidades indígenas presentes.</li> </ul>

## 6 ANEXOS

N° Anexo	Nombre Anexo
1	Acta de Fiscalización Ambiental.
2	Formulario de Denuncia Ciudadana.
3	Oficios a órganos competentes y pronunciamientos.