



Superintendencia del Medio Ambiente
Gobierno de Chile

INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

Requerimiento de Ingreso al SEIA

PROYECTO VALLES DE RAUCO

DFZ-2021-2001-VII-SRCA

	Nombre	Firma
Aprobado	Mariela Valenzuela H.	X _____ Mariela Valenzuela H. Jefa Oficina SMA Maule
Elaborado	Patricio Bustos Z.	X _____ Patricio Bustos Z. Fiscalizador DFZ

TABLA DE CONTENIDO

1	RESUMEN.....	2
2	IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD FISCALIZABLE	3
2.1	ANTECEDENTES GENERALES	3
2.2	UBICACIÓN Y LAYOUT	5
2.2.1	<i>Ubicación local.....</i>	5
2.2.2	<i>Layout del proyecto.....</i>	6
3	INSTRUMENTOS DE CARÁCTER AMBIENTAL FISCALIZADOS	7
4	ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN.....	8
4.1	MOTIVO DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN	8
4.2	MATERIA ESPECÍFICA OBJETO DE LA FISCALIZACIÓN AMBIENTAL	8
4.3	REVISIÓN DOCUMENTAL	9
4.3.1	<i>Documentos Revisados</i>	9
5	HECHOS CONSTATADOS.	10
5.1	ANTECEDENTES DEL PROYECTO	10
5.2	ANÁLISIS CAUSALES DE ELUSIÓN AL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.....	18
6	CONCLUSIONES	23
7	ANEXOS	24

1 RESUMEN

El presente documento da cuenta de los resultados de la fiscalización ambiental realizada por la Superintendencia del Medio Ambiente (SMA) a la unidad fiscalizable “PROYECTO VALLES DE RAUCO”, localizada en Fundo Cerro Negro, Rauco, Región del Maule.

La fiscalización ambiental consideró una fiscalización en terreno, requerimientos de información al titular y examen de información.

El motivo de la actividad de fiscalización ambiental correspondió a:

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

El proyecto fiscalizado consiste en la venta de 398 parcelas de entre 0,5 y 0,8 hectáreas en la Comuna de Rauco. De acuerdo a lo establecido por el titular, el proyecto no considera la implementación de obras o equipamiento fuera de los sitios. Por otra parte, establece que tanto los residuos domiciliarios y el tratamiento de aguas servidas, deberán ser tratados por cada propietario de manera individual.

Las características generales del proyecto, son las siguientes:

- Superficie aproximada: 700 cuadras (1.100 hectáreas).
- Deslindes: Norte, Hacienda Las Palmas y otros; Sur, estero El Parrón; Oriente, Mercedes Laborea; y Poniente, testamentaria Saavedra y otros.

De las actividades de fiscalización ambiental desarrolladas, se logró establecer que “Valles de Rauco” de Inmobiliaria Los Alacres SpA., correspondiente a un proyecto de venta de lotes resultantes de una subdivisión predial; presenta las características establecidas en el literal g.1.1 del artículo 3° del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA) que requieren de ingreso obligatorio al SEIA, toda vez que se constataron obras y características asociadas a desarrollo urbano, tales como: habilitación de una red de caminos, construidos a partir del año 2018 en adelante según análisis multitemporal desarrollado en base a imágenes satelitales Sentinel - 2, coincidente con los sitios delimitados dentro del proyecto y lotes proyectados, caminos tanto principales como de acceso a predios; escarpe y nivelación de terrenos con uso de maquinaria pesada, y otras obras, tales como instalación de luminarias en el acceso al proyecto. Lo anterior, sumado a que la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región del Maule estableció que los predios resultantes de la subdivisión parte del proyecto presentan una destinación de fines urbanos o habitacionales. Finalmente, se establece que el proyecto no se encuentra circunscrito dentro de un área contemplada en los planes evaluados estratégicamente, de acuerdo a lo establecido en el párrafo 1º bis del Título II de la Ley¹.

¹ Ley 19.300/1994 Ministerio Secretaría General de la Presidencia de Chile.

2 IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD FISCALIZABLE

2.1 Antecedentes Generales

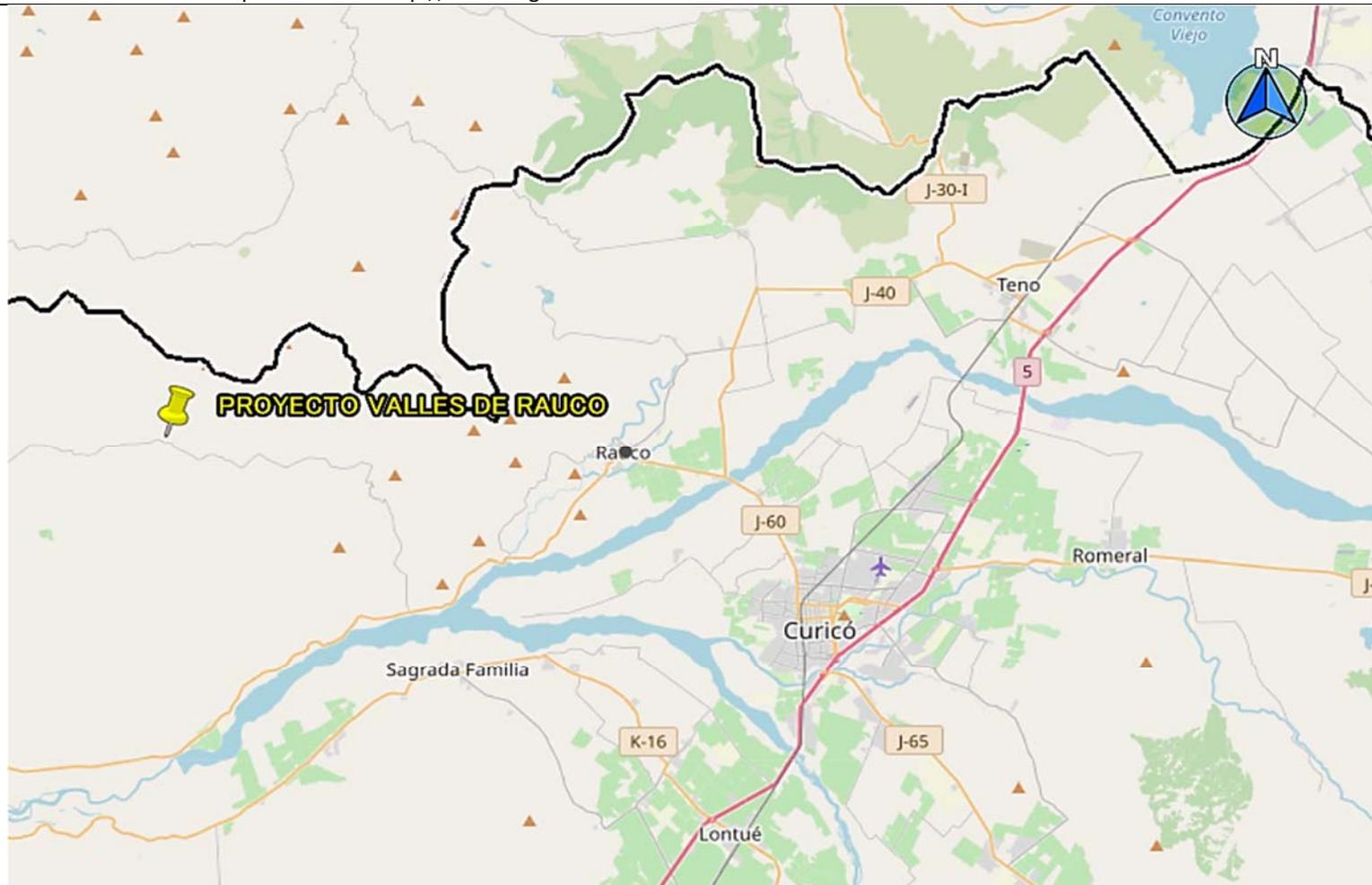
Identificación de la Unidad Fiscalizable: PROYECTO VALLES DE RAUCO	Estado operacional de la Unidad Fiscalizable: Operación
Región: Del Maule	Ubicación específica de la unidad fiscalizable: Fundo Cerro Negro, Rauco
Provincia: Curicó	
Comuna: Rauco	
Titular(es) de la unidad fiscalizable: Inmobiliaria Los Alarces SpA.	RUT o RUN: 76.893.711-7
Domicilio titular(es): Camino a Ancoa Km 6 s/n, Linares	Correo electrónico: machuca@estudioslegales.cl
	Teléfono: +56 981997781
Identificación representante(s) legal(es): Luis Armando Machuca Bravo	RUT o RUN: 16.001.946-8
Domicilio representante(s) legal(es): 1 Oriente 1676, Talca, Chile	Correo electrónico: machuca@estudioslegales.cl
	Teléfono: +56 71 221 9556

2.2 Ubicación y Layout

2.2.1 Ubicación local

Figura 1. Mapa de ubicación local de la Unidad Fiscalizable

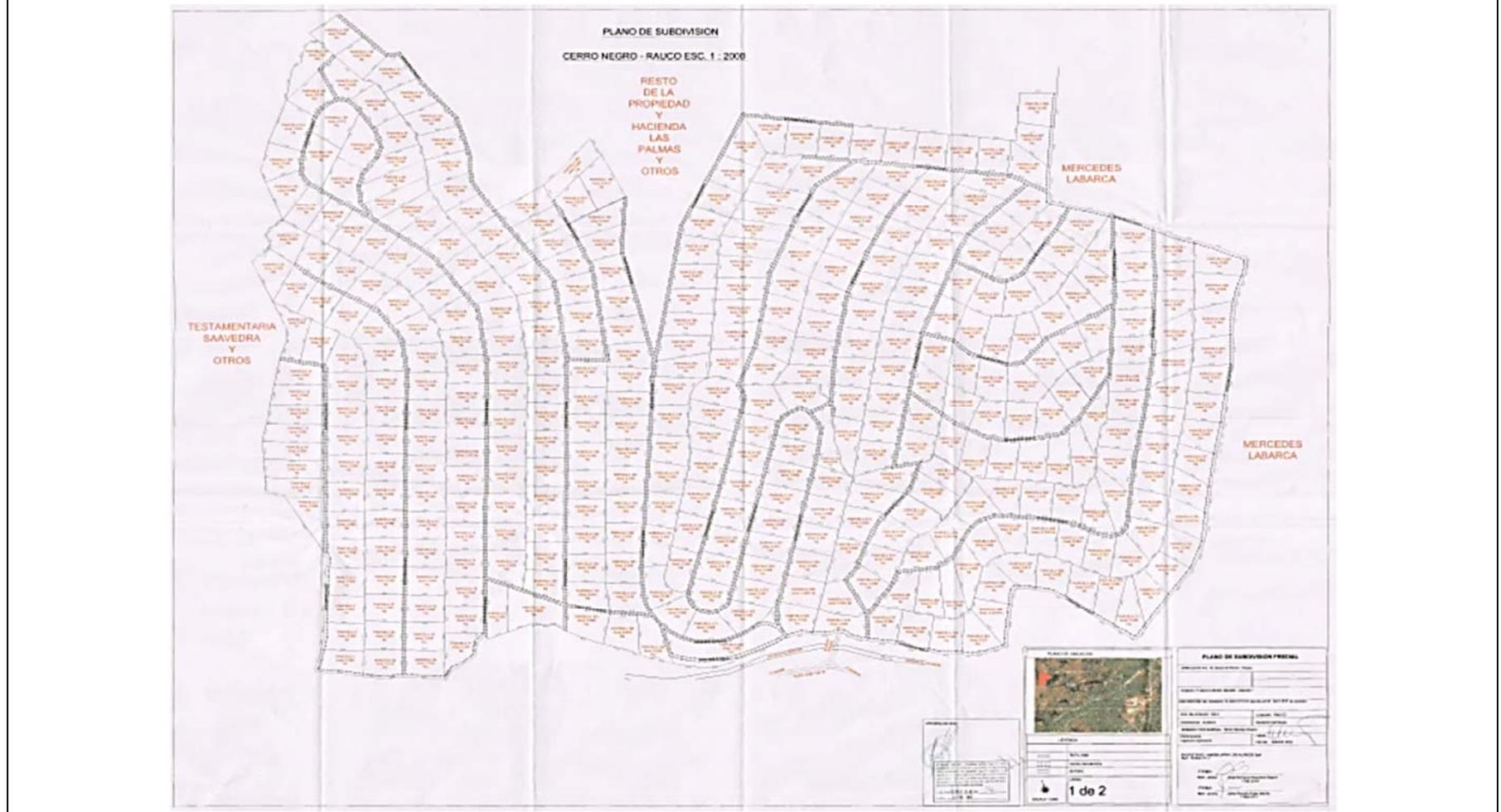
Fuente: Infraestructura de Datos Espaciales SMA: <http://ide.sma.gob.cl>



2.2.2 Layout del proyecto.

Figura 2. Layout de la Unidad Fiscalizable

Fuente: Plano de proyecto presentado por el titular a la SMA en presentación de fecha 22 de abril de 2021



3 INSTRUMENTOS DE CARÁCTER AMBIENTAL FISCALIZADOS

Identificación de Instrumentos de Carácter Ambiental fiscalizados.					
N°	Tipo de instrumento	N.º/año	Comisión/ Institución	Título	Comentarios
1	La unidad fiscalizable no posee instrumentos de carácter ambiental vigentes al momento de la inspección	-	-	-	-

4 ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN

4.1 Motivo de la Actividad de Fiscalización

Motivo		Descripción	
	Programada		
No programada	X	Denuncia	
		Autodenuncia	
		De Oficio	
		Otro	
			Detalles: Denuncia ciudadana en contra del proyecto, por posible elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA). Denuncia ingresada con el código 93-VII-2020

4.2 Materia Específica Objeto de la Fiscalización Ambiental

- Verificación causales de elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental

4.3 Revisión Documental

4.3.1 Documentos Revisados

ID	Nombre del documento revisado	Origen/ Fuente	Organismo encomendado
1	Presentación del titular de fecha 22-04-2021	Requerimiento de información realizada al titular mediante Res. Ex. RDM N° 18-2021	SMA
2	Certificado de asignación de Roles Fundo Cerro Negro Inmob. Los Alarces SpA.	Requerimiento de información realizada al titular mediante Res. Ex. RDM N° 18-2021	SMA
3	Certificado de Avalúo Fiscal Detallado Fundo Cerro Negro.	Requerimiento de información realizada al titular mediante Res. Ex. RDM N° 18-2021	SMA
4	Certificado de Estatuto Actualizado Inmobiliaria Los Alarces SpA.	Requerimiento de información realizada al titular mediante Res. Ex. RDM N° 18-2021	SMA
5	Certificado de Vigencia Inmobiliaria Los Alarces SpA.	Requerimiento de información realizada al titular mediante Res. Ex. RDM N° 18-2021	SMA
6	Certificado SAG, Aprueba Subdivisión Fundo Cerro Negro, Inmob. Los Alarces SpA.	Requerimiento de información realizada al titular mediante Res. Ex. RDM N° 18-2021	SMA
7	Compraventa y Servidumbre Fundo Cerro Negro.	Requerimiento de información realizada al titular mediante Res. Ex. RDM N° 18-2021	SMA
8	Dominio Fundo Cerro Negro Inmob. Los Alarces SpA.	Requerimiento de información realizada al titular mediante Res. Ex. RDM N° 18-2021	SMA
9	Mandato Judicial Los Alarces SpA - L. Machuca.	Requerimiento de información realizada al titular mediante Res. Ex. RDM N° 18-2021	SMA
10	Plano de Subdivisión Fundo Cerro Negro.	Requerimiento de información realizada al titular mediante Res. Ex. RDM N° 18-2021	SMA
11	Plano Loteo Valles de Rauco. (KMZ)	Requerimiento de información realizada al titular mediante Res. Ex. RDM N° 18-2021	SMA
12	Presentación del titular de fecha 24-09-2021	Requerimiento de información realizada al titular mediante Res. Ex. RDM N° 68-2021	SMA

5 HECHOS CONSTATADOS.

5.1 ANTECEDENTES DEL PROYECTO

Número de hecho constatado: 1	Estación N°: -
Documentación Revisada: Documentos 1 - 12 - Punto 4.3.1	
RESULTADOS DE ACTIVIDAD DESARROLLADA EN TERRENO UTILIZANDO EQUIPO DRON	
<p>Con fecha 04 de enero de 2022, personal de la Oficina Regional del Maule de la Superintendencia del Medio Ambiente, con apoyo técnico del equipo de geoinformación de la División de Seguimiento e Información Ambiental, realizó un vuelo en la unidad fiscalizable utilizando un equipo Dron DJI Matrice 210 RTK, a fin de obtener imágenes aéreas de la unidad, con la finalidad de determinar presencia de obras u faenas en la misma. El análisis de las imágenes obtenidas, permitió establecer la existencia de una red de caminos circunscritos al área del proyecto, así como verificar la existencia de viviendas y otras faenas: como despeje y nivelación de terrenos (Fotografías 1 y 2). Además, se verificó la existencia de caminos de acceso a los predios existentes y proyectados (fotografía 3). También se verificó que se realizaban trabajos mediante el uso de maquinaria pesada (Fotografía 4).</p>	
	
Fotografía 1. Fotografía captada en terreno con equipo DRON, donde se aprecia parte de los caminos y un sector con escarpe y nivelación de terreno.	Fotografía 2. Fotografía captada en terreno con equipo DRON, donde se aprecia parte de los caminos implementados en el proyecto.



Fotografía 3. Fotografía captada en terreno con equipo DRON, donde se aprecia parte de los caminos de acceso a los predios existentes y proyectados.



Fotografía 4. Fotografía captada en terreno con equipo DRON, donde se aprecia maquinaria pesada realizando movimiento de tierra.

Examen de información:

- a. Mediante Res. Ex. SMA N.° 18 de fecha 30 de marzo de 2021 (Anexo 1), se realizó un requerimiento de información al titular de la unidad fiscalizable Proyecto Valles de Rauco, a fin de establecer con claridad el mérito de los hechos denunciados, respecto a posible elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA). En respuesta al requerimiento, con fecha 22 de abril de 2021 (Anexo 2), el titular ingresó presentación a esta Superintendencia. Del examen de información efectuado a dicha documentación, es posible establecer lo siguiente:

Respecto de los antecedentes del proyecto, el titular hace presente lo siguiente:

La sociedad Inmobiliaria Los Alarces SpA, representada por don Jorge Bernardo Riquelme Segura, y por don Jaime Rodolfo Rojas Meriño, es propietaria del inmueble denominado Fundo Cerro Negro, ubicado en la comuna de Rauco, provincia de Curicó, a 36 kilómetros de Curicó, con las siguientes características:

- Superficie aproximada: 700 cuerdas (1.100 hectáreas).
- Deslindes: Norte, Hacienda Las Palmas y otros; Sur, estero El Parrón; Oriente, Mercedes Laborea; y Poniente, testamentaria Saavedra y otros.

Número de hecho constatado: 1	Estación N°: -
<p data-bbox="262 186 1950 251">- Inscripción del título de dominio: Fojas 3.027 vta., número 1.323, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Curicó, correspondiente al año 2019.</p> <p data-bbox="262 251 1950 284">- Rol de Avalúo Fiscal: N°165-2, de la Comuna de Rauco.</p> <p data-bbox="210 316 1950 414"><i>Conforme a los antecedentes indicados por la SMA en su oficio consulta, Inmobiliaria Los Alarces SpA, tiene interés en desarrollar un proyecto inmobiliario de tipo agro-residencial, en el predio denominado Fundo Cerro Negro, denominado Valles de Rauco (en adelante el "Proyecto"), con el fin de aprovechar las condiciones de belleza natural del referido predio.</i></p> <p data-bbox="210 446 1950 511"><i>Lo cierto es, que se trata de un proceso de parcelación en suelos tercera. cuarta y séptima de secano, pero no agrícolas, y consistente en la subdivisión de la heredad en 398 unidades, certificada por el Servicio Agrícola y Ganadero de la Región del Maule ("SAG"), mediante el Certificado N° 34, de 25 de enero de 2019.</i></p> <p data-bbox="210 544 1950 609"><i>El Proyecto pretende ofrecer terrenos de 5.000 mts2, contando cada uno. con su respectivo rol de avalúo fiscal, conforme certificado de asignación de parte del departamento de valuaciones del servicio de impuestos internos adjunto a la presente.</i></p> <p data-bbox="210 641 1950 706"><i>Cabe destacar que las parcelas deberán ser utilizadas de manera tal que no se sacrifique ni atente contra la conservación a largo plazo de las condiciones naturales y ecología del lugar, propendiendo sus dueños a la conservación geográfica y arbórea del mismo.</i></p> <p data-bbox="210 706 1950 771"><i>Respecto de la provisión de servicios básicos, cabe destacar que no se contempla el suministro de agua potable a las parcelas, y tampoco se dispondrá de red de energía pública (no proyectándose la instalación de tendido eléctrico), siendo de costo de cada propietario proveerse de su propia solución energética.</i></p> <p data-bbox="210 803 1950 933"><i>El Proyecto no contempla obras de urbanización de ningún tipo, entendiéndose como tal lo dispuesto en el artículo 1 .1 .2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, y el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcción. Es decir, no se ejecutarán copulativamente, "obras de pavimentación 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".</i></p> <p data-bbox="210 966 1950 1096"><i>Por último, hacemos presente que el Proyecto no deslinda ni se encuentra. cercano a áreas consideradas como protegidas (parques nacionales, reservas. nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas o en cualesquiera otras areas colocadas bajo protección oficial), y dadas sus características, no ejercerá ni tendrá influencia sobre ellos. Tampoco se emplaza en un área declarada como zona saturada, zona de interés turístico, ni comprendida dentro de un plan de descontaminación atmosférica.</i></p> <p data-bbox="210 1128 997 1161">Respecto de las obras asociadas al proyecto, el titular señala lo siguiente:</p> <p data-bbox="210 1185 378 1218"><i>Construcciones:</i></p> <p data-bbox="210 1218 1950 1282"><i>Se hace presente que el proyecto no contempla la construcción de estructuras de ninguna clase, equipamientos, y/o servicios comunitarios (tales como club house, piscina, quincho común, etc.), más allá de la instalación de un portón de acceso y reparación de la entrada al Fundo, en el acceso histórico al mismo.</i></p> <p data-bbox="210 1307 315 1339"><i>Caminos:</i></p>	

Número de hecho constatado: 1

Estación N°: -

Según se puede apreciar en el certificado N° 34, de 25 de enero de 2019 del SAG, que corresponde a la aprobación del plano de subdivisión del Fundo Cerro Negro, que se acompaña en esta presentación, se considera reacondicionar los caminos preexistentes, y ejecutar otros interiores emplazados en diversos lotes resultantes de la parcelación, para lo cual se constituirán las correspondientes servidumbres de tránsito conforme la enajenación de los lotes en las respectivas escrituras de compraventa. Estos tendrán una longitud aproximada de casi 19 kilómetros, de 6 metros de ancho, y no serán pavimentados. Sólo se utilizará material obtenido de la habilitación de los mismos caminos para su estabilización y compactación, en caso de ser necesario, para evitar su degradación, como históricamente se ha hecho en el Fundo. En la eventualidad de ser necesario construir nuevos caminos, e intervenir especies arbóreas se obtendrá el correspondiente permiso sectorial ante la Corporación Nacional Forestal ("CONAF"), mediante la presentación de un plan de manejo de obras.

Equipamiento:

El Proyecto no contempla la instalación de una red de agua potable ni de electricidad. No se proyecta la construcción de una red hídrica de abastecimiento de agua potable, esto es, tuberías, estanques para el suministro, medidores, etc., que implique obras de ningún tipo. Asimismo, los sistemas de tratamiento de aguas servidas serán de responsabilidad de los propietarios de cada lote, mediante solución individual. Tampoco se proyecta la instalación de una red de distribución de energía eléctrica aérea o soterrada, de empalmes, postes, cajas de conexión, etc.

Respecto a la intervención o corta de zonas boscosas, el titular señala lo siguiente:

Conforme o indicado por el otrora asesor de mi mandante en esta área, el proyecto no contemplaba la intervención de zonas boscosas, pero con posterioridad y luego de un mejor análisis de los antecedentes, se detectó algunos sectores con intervención y que constituían bosque y en consecuencia la obtención de un plan de manejo forestal; esto a propósito de la habilitación y reacondicionamiento de los caminos proyectados en el plano de subdivisión. En una etapa inicial del proyecto, existió la tala de algunas especies sin previo plan de manejo forestal aprobado por CONAF por una superficie aproximada de 4. há., institución que en el mes de marzo del corriente año, procedió a ejecutar el procedimiento de fiscalización correspondiente; proceso en curso a la fecha de esta presentación, y en el que hemos prestado toda la colaboración necesaria para que el ente mandatado legalmente a verificar el cumplimiento de la legislación forestal, pueda desarrollar su trabajo en las mejores condiciones posibles. Corolario de esto, es que desde el primer contacto que tuvo mi mandante con la Corporación Nacional Forestal de manera inmediata brindamos toda la información necesaria, tales como cartografía del predio, cartografía del proyecto de subdivisión, autorización de ingreso al predio, apertura de accesos, acompañamiento, etc.

A propósito de esta fiscalización, y los hallazgos detectados por parte del suscrito en la visita a terreno, encomendamos de manera inmediata la asesoría de un Ingeniero Forestal especializado, para determinar las especies intervenidas, la superficie de corta -para la habilitación y reacondicionamiento de los antiguos caminos del fundo-, y la posterior regularización y recuperación del recurso forestal intervenido, mediante la presentación de un plan de manejo de corrección, conforme lo dispuesto en la ley 20.283 sobre recuperación del bosque nativo y fomento forestal, con la finalidad de corregir la situación y especialmente reforestar al menos una superficie igual a la intervenida, esto con las mismas especies existentes en el lugar, para asegurar un correcto establecimiento, conforme las prescripciones técnicas que la Corporación Nacional Forestal nos indique.

Respecto a la intervención de recursos, el titular señala lo siguiente:

Número de hecho constatado: 1

Estación N°: -

No se contempla realizar acciones tales como: excavaciones profundas, extracción de suelo, acciones que generen erosión, disposición de residuos o contaminantes en el suelo, pérdida de estabilidad mecánica, compactación de suelo, pérdida de productividad biológica, etc. Por el contrario, el Proyecto. contempla velar porque no se generen.

El proyecto no contempla el suministro de agua a las parcelas, cuya provisión será de responsabilidad de cada propietario. Y de la misma forma, el diseño del proyecto, y de los caminos contempla la no intervención mediante obras de arte del libre escurrimiento de las aguas estacionales de invierno, y de hecho, en los sectores en que fue necesario para la recuperación de los caminos preexistentes y como medida de seguridad para los usuarios de los caminos, se colocaron tubos que precisamente tienen como premisa asegurar esto sin inconvenientes.

Posteriormente, a través de la Res. Ex. SMA N.° 68 de fecha 16 de septiembre de 2021 (Anexo 3), se reiteró el requerimiento de antecedentes realizado al titular mediante la Res. Ex. SMA N.° 18/2021, con la finalidad de especificar aspectos asociados al desarrollo del proyecto. Con fecha 24 de septiembre, el titular remitió la información requerida (Anexo 4), señalando lo siguiente:

Que, de un total de 398 parcelas de aproximadamente 0,5 a 0,6 hectáreas han sido enajenadas hasta la fecha, 237 parcelas mediante escritura pública de contrato de compraventa incluyéndose en todas y cada una de ellas expresamente la cláusula de prohibición de cambio de destino de uso suelo de conformidad al artículo 55 y 56 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Asimismo, todas las parcelas han sido vendidos sin considerar equipamientos, entendiendo tales como: alumbrado eléctrico, obras de infraestructura, y suministro de agua potable.

Por el contrario, existe un total de alrededor de 80 a 1 00 parcelas de la misma superficie, y un lote Resto del predio de alrededor de más de 800 há, y en el cual no existe al día de hoy claridad del destino que se dará al mismo, atendida la situación actual. Dichas restantes parcelas fueron pretéritamente autorizadas por el SAG, y de ellas como se dijo alrededor de 100 parcelas no serán enajenadas en razón de su topografía, características, para evitar eventuales problemas de erosión del suelo, y otros que puedan eventualmente incidir de manera negativa, motivo por el que se decidió no contemplarlas como objeto de venta y destinarlas a zonas de protección sin obras de ninguna especie, por lo cual al día de hoy sólo se contempla la eventual enajenación de alrededor de 60 a 70 parcelas adicionales a las ya enajenadas.

- b. En base a los antecedentes aportados por el titular respecto del proyecto, a través del Ord. SMA N.° 292/2021 (Anexo 5), se informó a los servicios competentes lo señalado precedentemente, a fin de poner en conocimiento los alcances del proyecto; en atención lo establecido por la Contraloría General de la República en su Dictamen N.° 203/2020 (Anexo 6), respecto de los permisos de edificación que correspondan, atendida la condición que tendría la subdivisión como predios rústicos según lo informado por el titular en su presentación (Certificado SAG N.° 34/2019 (Anexo 7)).

Con fecha 25 de noviembre de 2021, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región del Maule, a través del Oficio Ordinario N.° 1314 de fecha 15 de noviembre de 2021 (Anexo 8), ingresó a esta Superintendencia del Medio Ambiente antecedentes respecto de una fiscalización efectuada por personal de dicha repartición al proyecto Valles de Rauco. Conforme a lo indicado en el referido oficio, dicho servicio estableció lo siguiente:

Número de hecho constatado: 1

Estación N°: -

“El proyecto cuenta con obras de infraestructura con destino habitacional, como lo son, redes de electricidad, luminarias, caminos privados interiores, más las obras de defensa y servicio del terreno, entre otras. Es de público conocimiento que en distintos lugares del país este tipo de parcelas ha sido utilizado como primera o segunda vivienda, en terrenos que están en las afueras de la ciudad, constituyéndose además como centros vacacionales, ajenos a los fines que deben tener los predios rurales”

“En el terreno en cuestión, han desarrollado distintas obras de conectividad e infraestructura, entre las que se puede destacar, en primer lugar, la construcción del portón de acceso exclusivo para el uso de los habitantes de las parcelas, en terreno que no les corresponde. De ello da cuenta la inscripción de Fojas 2001, Número 1277 y su anotación marginal, del Conservador de Bienes Raíces de Licantén, del año 2018, que se acompaña, donde los deslindes son: Al Norte, Hacienda las Palmas y otros; Al Sur, Estero El Parrón; Al Oriente, Mercedes Labarca; y al Poniente, testamentaria Saavedra y otros. En este sentido, el predio denominado “Fundo Cerro Negro” no tiene salida al camino público, deslinda al sur con el Estero El Parrón, no con el camino público (en el aspecto técnico debería haber generado suspicacia, al ser una situación a evaluar por el SAG al momento de otorgar la certificación), por lo que el portón construido es realizado al otro lado del estero en cuestión, tal como se ve en imágenes acompañadas, hace caso omiso a los deslindes señalados, bloquea un acceso que no les corresponde existiendo usurpación de terreno al realizar tal obra”.

“También se ha realizado la instalación de luminarias en el acceso a la propiedad; facilitación de la entrada al predio, mediante la instalación de tubos de drenaje en el estero, para así cruzar el mismo con menores dificultades; construcción de caminos mediante maquinaria pesada, en los lugares proyectados como servidumbres de tránsito en el plano de subdivisión, derribando árboles nativos característicos del sector, como lo son el quillay, boldo, litre, entre otros, siendo nocivos los caminos realizados al alterar el curso normal de quebradas que escurren por los cerros, cortando el paso del agua, embancándose en partes”.

“La venta de este tipo de parcelas con la posterior construcción de viviendas habitacionales, resultan ajenas al destino agrícola que posee el terreno, pensar que una superficie 0,5 hectáreas es idónea para conservar esta característica del terreno resulta absurdo, más aún tomando en consideración que se trata de un terreno de secano (Anexo de Certificado de Avalúo Detallado de Sil) en el cual se dificultan de sobremano las posibilidades de desarrollar cualquier actividad relacionada con la agricultura, habida cuenta de los problemas hídricos que azotan a la zona. La superficie que poseen los lotes resultantes de la subdivisión, no constituye ni siquiera una unidad mínima de subsistencia en una zona en que el acceso al agua es sumamente difícil, con lo cual, desarrollar cualquier actividad agrícola en un predio con esa superficie resulta impensada. En ese sentido, se ha optado por la construcción de viviendas que tienen un destino que no se contempla en la legislación, infracción que se acrecienta y se clarifica aún más por la ubicación del predio, que se encuentra a 26 kilómetros aproximadamente de la parte urbana de la comuna de Rauco, y 36 kilómetros aprox. de la ciudad de Curicó, proyecto que su emplazamiento no se acerca a los márgenes de la parte urbana de la comuna de Rauco”.

- c. A fin de establecer la naturaleza de los caminos constatados en la actividad de sobrevuelo con DRON, de fecha 04 de enero de 2021, utilizando la plataforma electrónica geoespacial de la SMA con acceso a imágenes satelitales SENTINEL -2, en el área de emplazamiento del proyecto, se realiza un análisis multitemporal para establecer la existencia anterior de caminos en el lugar, toda vez que el titular ha manifestado que el proyecto no contempla habilitación de caminos, sólo mantención y mejoramiento de los caminos preexistentes en el lugar. Realizado el análisis, es posible establecer que en el área de emplazamiento del proyecto se realizó una implementación progresiva de caminos desde el año 2018 en adelante (Figura 3). La proyección de los caminos es coincidente con la disposición de los sitios, conforme a la información aportada por el titular en su presentación de fecha 22 de abril de 2021 (Anexo 2), correspondiente a un plano en formato

Número de hecho constatado: 1

Estación N°: -

KML del proyecto (Figura 4). La extensión y disposición de los caminos dentro del proyecto, implementados a partir del año 2018 en adelante, permiten establecer una proyección urbana del proyecto. A lo anterior, se suman los distintos trabajos y obras constatados en terreno, ejecutados con maquinaria pesada, tales como escarpe, nivelación de terrenos e implementación de caminos de ingreso a los sitios.

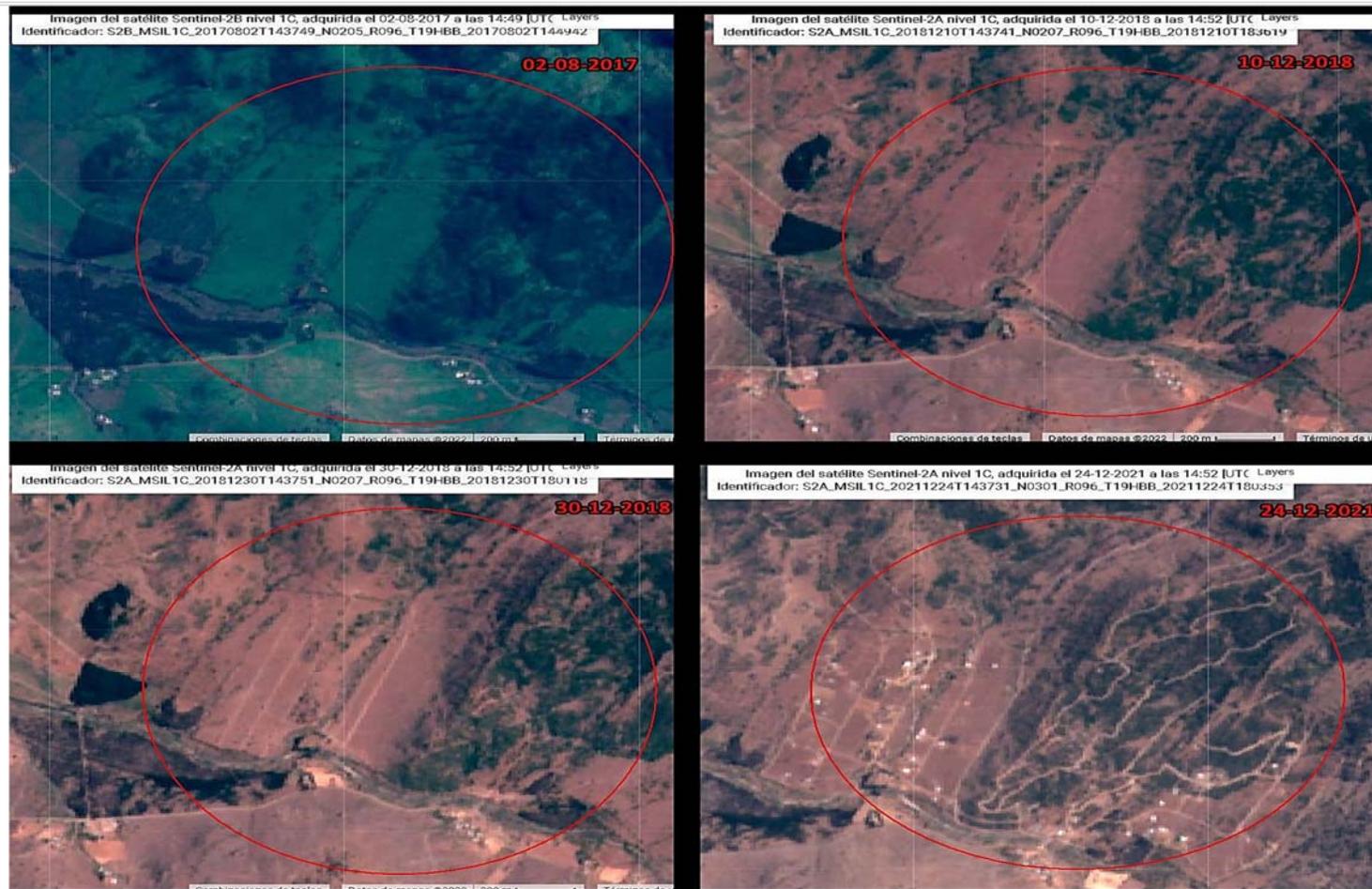


Figura 3. Imágenes satelitales Sentinel 2 del área de emplazamiento del proyecto. Se puede apreciar la habilitación de caminos en el lugar a partir del año 2018 en adelante.

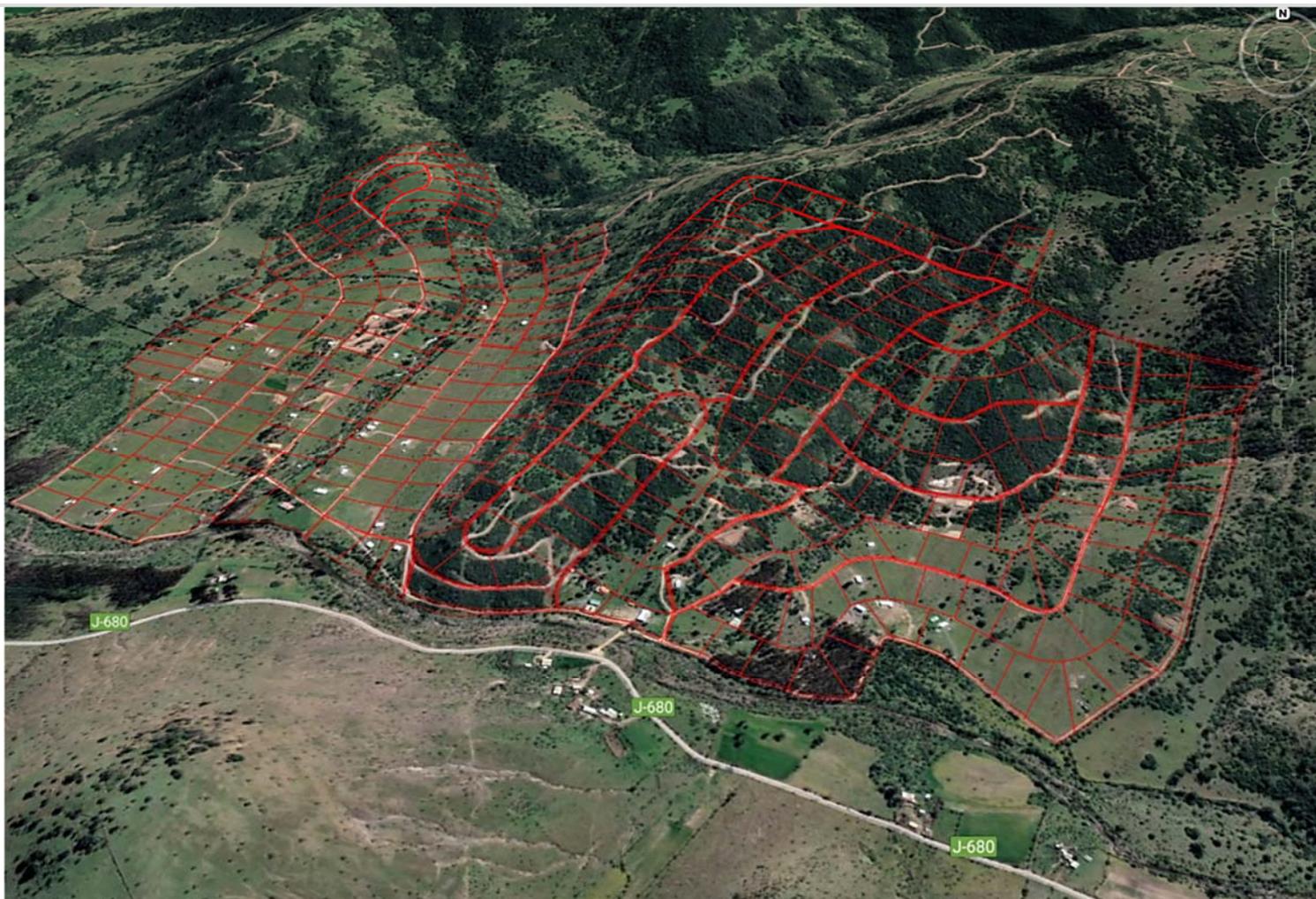


Figura 4. Plano del proyecto en formato KML aportado por el titular, desplegado en programa Google Earth Pro. Se puede apreciar que la habilitación de caminos comprende el área del proyecto, considerando la disposición de los sitios. Una parte de los caminos se extiende fuera del proyecto hacia el sector norte.

5.2 ANALISIS CAUSALES DE ELUSIÓN AL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Literal g - artículo 3° - Reglamento Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (Decreto Supremo N.° 40/2012 MMA)

g) 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 1º bis del Título II de la Ley.

g.1. 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 ochenta (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 m²);

b) superficie predial igual o mayor a veinte mil metros cuadrados (20.000 m²);

c) capacidad de atención, afluencia o permanencia simultánea igual o mayor a ochocientas (800) personas;

d) doscientos (200) o más sitios para el estacionamiento de vehículos.

g.1.3. Urbanizaciones y/o loteos con destino industrial de una superficie igual o mayor a treinta mil metros cuadrados (30.000 m²).

g.2. Se entenderá por proyectos de desarrollo turístico aquellos que contemplen obras de edificación y urbanización destinados en forma permanente al hospedaje y/o equipamiento para fines turísticos, tales como centros para alojamiento turístico; campamentos de turismo o campings; sitios que se habiliten en forma permanente para atracar y/o guardar naves especiales empleadas para recreación; centros y/o canchas de esquí, playas, centros de aguas termales u otros, que contemplen al menos una de las siguientes características:

a) superficie construida igual o mayor a cinco mil metros cuadrados (5.000 m²);

b) superficie predial igual o mayor a quince mil metros cuadrados (15.000 m²);

c) capacidad de atención, afluencia o permanencia simultánea igual o mayor a trescientas (300) personas;

d) cien (100) o más sitios para el estacionamiento de vehículos;

e) capacidad igual o superior a cien (100) camas;

f) doscientos (200) o más sitios para acampar; o

g) capacidad para un número igual o superior a cincuenta (50) naves.

Análisis:

Realizado un análisis de emplazamiento del proyecto, es posible establecer que no se encuentra emplazado en zonas comprendidas en alguno de los planes evaluados estratégicamente de conformidad a lo establecido en el párrafo 1º bis del Título II de la Ley (Figura 4).

En conformidad a los hechos constatados por personal de esta Superintendencia del Medio Ambiente (Hecho Constatado 1), las características que presenta el proyecto Valles de Rauco, correspondiente a la venta de 398 parcelas de entre 0,5 y 0,6 hectáreas en una superficie total que supera las 100 hectáreas, presenta características de desarrollo urbano, en atención a las distintas obras constatadas en el lugar, correspondiente principalmente a la habilitación de caminos, principales y de acceso a predios; escarpe y nivelación de terrenos con uso de maquinaria pesada, y otros como instalación de luminarias en el acceso al proyecto.

Sumado a lo anterior, la Secretaría Regional del Servicio de Vivienda y Urbanismo de la Región del Maule, establece en su Oficio Ordinario N.° 1314 de fecha 15 de noviembre de 2021, conforme al análisis de antecedentes de denuncia y fiscalización en terreno; lo siguiente: *“el proyecto “Valles de Rauco” resultante de la subdivisión del predio denominado “Fundo Cerro Negro” de la comuna de Rauco, está vulnerando el referido D.L. N.° 3.516 de 1980, respecto que los predios resultantes, si bien pueden cumplir con la superficie mínima de 0,5 hectáreas físicas, se le está dando una destinación de fines urbanos o habitacionales”.*

En atención a lo indicado precedentemente, se establece que el proyecto cumple con el criterio establecido en el literal g.1.1. del RSEIA, Decreto Supremo N.° 40/2012 MMA, toda vez que presenta las características de un proyecto de desarrollo urbano contemplando un conjunto habitacional que supera las 80 viviendas, debiendo ingresar obligatoriamente al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental para su evaluación correspondiente.

Literal h - artículo 3° - Reglamento Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (Decreto Supremo N.° 40/2012 MMA)

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

h.1. Se entenderá por proyectos inmobiliarios Decreto 63, aquellos loteos o conjuntos de viviendas que contemplen obras de edificación 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

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

Análisis:

Realizado un análisis espacial en la plataforma de datos espaciales implementado por la SMA (IDE), es posible establecer que éste no se encuentra dentro de zonas declaradas latentes o saturadas (Figura 4), por lo tanto, no cumple con la característica fundamental establecida en el literal como criterio de ingreso al SEIA.

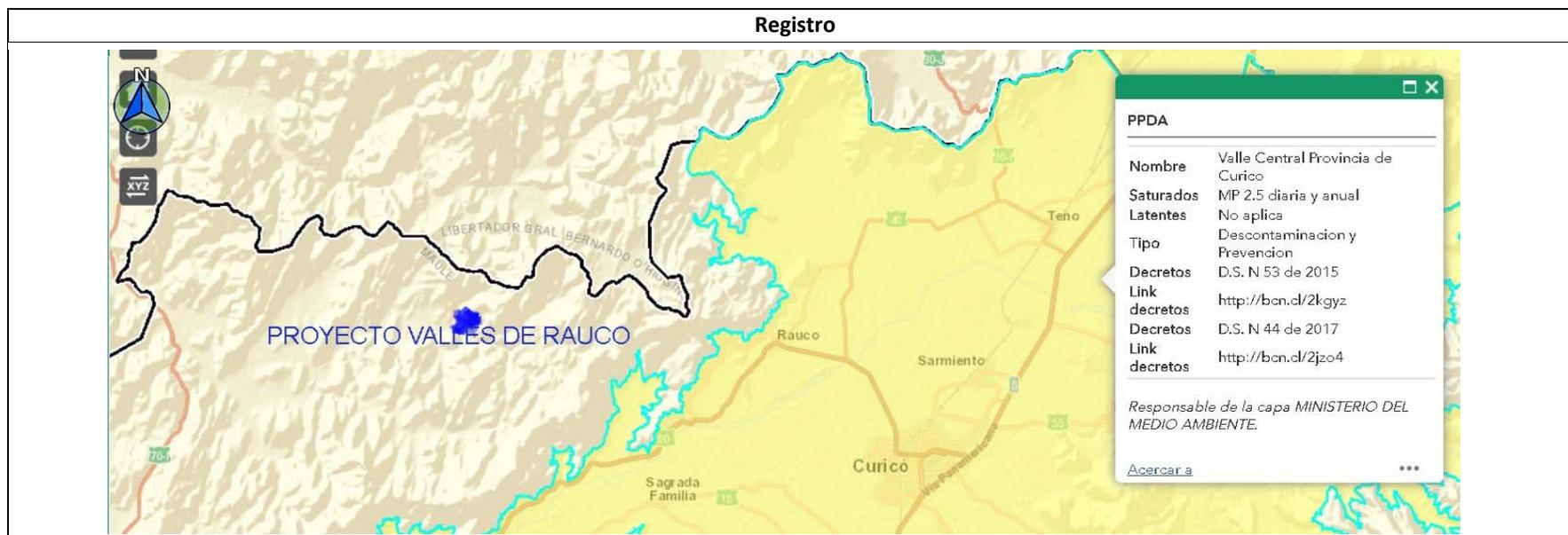


Figura 5.

Descripción del medio de prueba: Mapa con el resultado del análisis espacial de ubicación del proyecto, respecto de zonas declaradas latentes o saturadas, realizado en la plataforma de datos espaciales IDE. Se puede apreciar la zona declarada saturada para PM 2,5 - Valle Central de la Provincia de Curicó (D.S. N.° 7/2013 MMA).

Literal P - artículo 3° - Reglamento Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (Decreto Supremo N.° 40/2012 MMA)

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.

Análisis:

Realizado un análisis espacial en la plataforma de datos espaciales implementado por la SMA (IDE), es posible establecer que éste no se encuentra dentro de zonas o áreas protegidas por el Estado (Figura 5), por lo tanto, no cumple con la característica fundamental establecida en el literal como criterio de ingreso al SEIA.

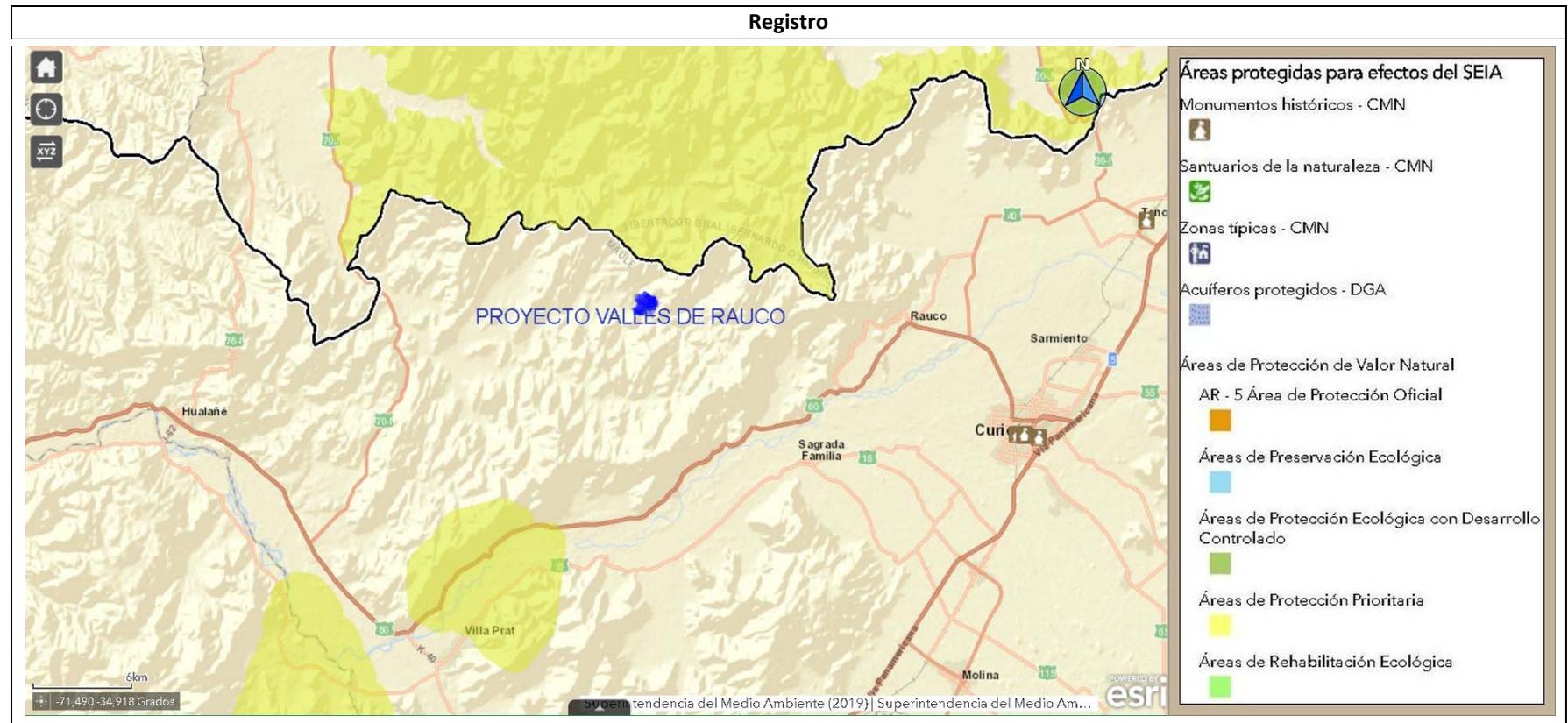


Figura 6.

Descripción del medio de prueba: Mapa con el resultado del análisis espacial de ubicación del proyecto, respecto con zonas o áreas protegidas para efectos de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA), realizado en la plataforma de datos espaciales IDE.

Literal s - artículo 10 Ley 19.300/94 MINSEGPRES

s) Ejecución de obras o actividades que puedan significar una alteración física o química a los componentes bióticos, a sus interacciones o a los flujos ecosistémicos de humedales que se encuentran total o parcialmente dentro del límite urbano, y que impliquen su relleno, drenaje, secado, extracción de caudales o de áridos, la alteración de la barra terminal, de la vegetación azonal hídrica y ripariana, la extracción de la cubierta vegetal de turberas o el deterioro, menoscabo, transformación o invasión de la flora y la fauna contenida dentro del humedal, indistintamente de su superficie.

Análisis:

Realizado un análisis espacial en la plataforma de datos espaciales implementado por la SMA (IDE), es posible establecer que el proyecto no se emplaza dentro de un límite urbano. Al respecto, cabe señalar que actualmente Rauco no posee instrumento de planificación territorial; sin embargo, actualmente se encuentra en tramitación un Plan Regulador Comunal de Rauco. Por otra parte, no se identificaron humedales dentro o cercanos al proyecto. En esta condición, se establece que el proyecto no cumple con el criterio establecido en el literal s) del artículo 10 de la Ley 19.300/94 MMA como requisito de ingreso al SEIA.

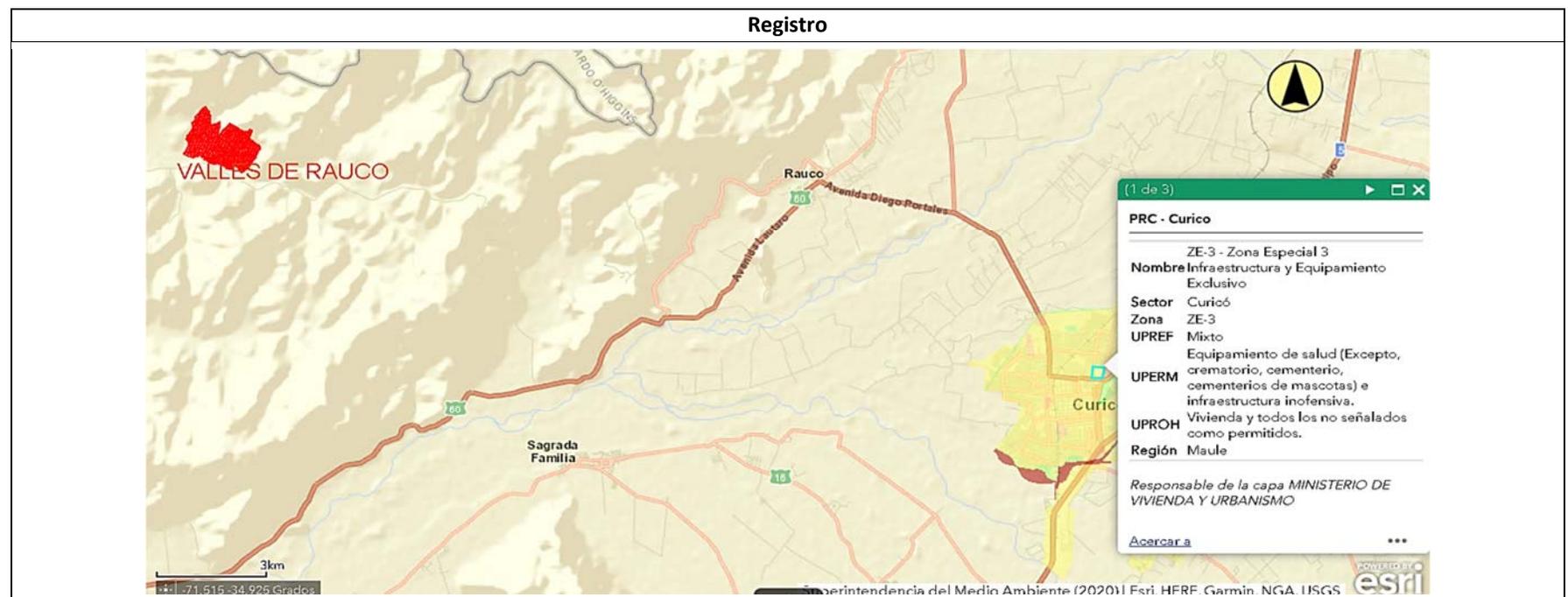


Figura 7.

Descripción del medio de prueba: Mapa con el resultado del análisis espacial de ubicación del proyecto, respecto instrumentos de ordenamiento territorial y humedales urbanos, realizado en la plataforma de datos espaciales IDE.

6 CONCLUSIONES

En relación a los antecedentes y hechos analizados, que guardan relación con el proyecto Valles de Rauco, es posible establecer que el proyecto no se encuentra emplazado en zonas comprendidas en alguno de los planes evaluados estratégicamente, a lo establecido en el párrafo 1º bis del Título II de la Ley. Se entenderá por planes a los instrumentos de planificación territorial (literal g. del artículo 3º del Decreto Supremo N.º 40/2012 MMA). Además, considerando que las características que presenta el proyecto Valles de Rauco, correspondiente a la venta de 398 parcelas de entre 0,5 y 0,6 hectáreas en una superficie total que supera las 100 hectáreas de terreno, presenta características de desarrollo urbano. Esto, en atención a las distintas obras constatadas en el lugar, principalmente habilitación de una red de caminos a partir del año 2018 en adelante, coincidente con los sitios delimitados dentro del proyecto, caminos tanto principales como de acceso a predios; escarpe y nivelación de terrenos con uso de maquinaria pesada, y otras obras, tales como instalación de luminarias en el acceso al proyecto.

En atención a lo indicado precedentemente, se establece que el proyecto cumple con el criterio establecido en el literal g.1.1. del RSEIA, Decreto Supremo N.º 40/2012 MMA, toda vez que presenta características propias de un proyecto de desarrollo urbano, contemplando un conjunto habitacional que supera las 80 viviendas.

En atención a lo indicado, el proyecto Valles de Rauco debe ingresar obligatoriamente al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental para su evaluación ambiental correspondiente, conforme a la Ley.

7 ANEXOS

N° Anexo	Nombre Anexo
1	Res. Ex. SMA N.° 18/2021
2	Presentación del titular de fecha 22 de abril de 2021
3	Res. Ex. SMA N.° 68 /2021
4	Presentación del titular de fecha 24 de septiembre de 2021
5	Ord. SMA N.° 292/2021
6	Dictamen CGR N.° 203/2020
7	Certificado SAG N.° 34/2019
8	Oficio Seremi MINVU Región del Maule N.° 1314/2021