



Superintendencia del Medio Ambiente
Gobierno de Chile

INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL
Requerimiento de Ingreso al SEIA

DFZ-2022-1393-XIII-SRCA

RESERVA CURACAVÍ

JULIO 2021

	Nombre	Firma
Aprobado	Claudia Pastore H.	
Elaborado	María Alicia Cavieres P.	



Contenido

Contenido.....	1
1 RESUMEN	2
2 IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD FISCALIZABLE	3
2.1 Antecedentes Generales	3
3 ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN	5
3.1 Motivo de la Actividad de Fiscalización	5
3.2 Materia Específica Objeto de la Fiscalización Ambiental	5
4 REVISIÓN DOCUMENTAL	6
4.1 Documentos Revisados	6
5 HECHOS CONSTATADOS	7
5.1. Análisis de Elusión – Literal h)	7
5.2 Análisis de Elusión – literal p) y s).....	11
5 CONCLUSIONES.....	15
6 ANEXOS.....	16



1 RESUMEN

El presente documento da cuenta de los resultados de las actividades de fiscalización ambiental realizadas por la Superintendencia del Medio Ambiente, a la unidad fiscalizable “Reserva Curacaví” del titular Los VallesSpa, emplazado en la comuna de Curacaví, Región Metropolitana. La actividad se origina por una denuncia recepcionada en esta SMA. Dado lo anterior, la actividad se desarrolla en base a las materias denunciadas, las que corresponden a la eventual elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

El proyecto “Reserva Curacaví”, corresponde a un proyecto conformado por el Lote A y Lote B, los que cada uno cuenta con 175 lotes y 51 lotes respectivamente. En el marco del desarrollo de este proyecto, se arreglaron los caminos existentes, se implementó una red de electricidad y red de agua. Obras datan del año 2016.

En consideración a los hechos constatados en la actividad de fiscalización ambiental, es posible constatar que:

- De acuerdo a la ubicación del Proyecto este estaría en área bajo Valor Natural, de acuerdo al PRMS, sin embargo, el proyecto fue ejecutado previo al dictamen de CGR, de septiembre del 2020, por lo tanto, no estaba obligado a someterse a evaluación ambiental bajo el literal p) del artículo 10 de la Ley 19.300.
- El proyecto Reserva Curacaví requiere ser evaluado ambientalmente en el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, ya que correspondería a un loteo que considera 110 hectáreas totales, se ubica en un área rural y cuenta con un sistema propio de distribución de agua potable, cumpliendo con las características de un proyecto tipificado en el literal h) del artículo 10 de la Ley 19.300



2 IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD FISCALIZABLE

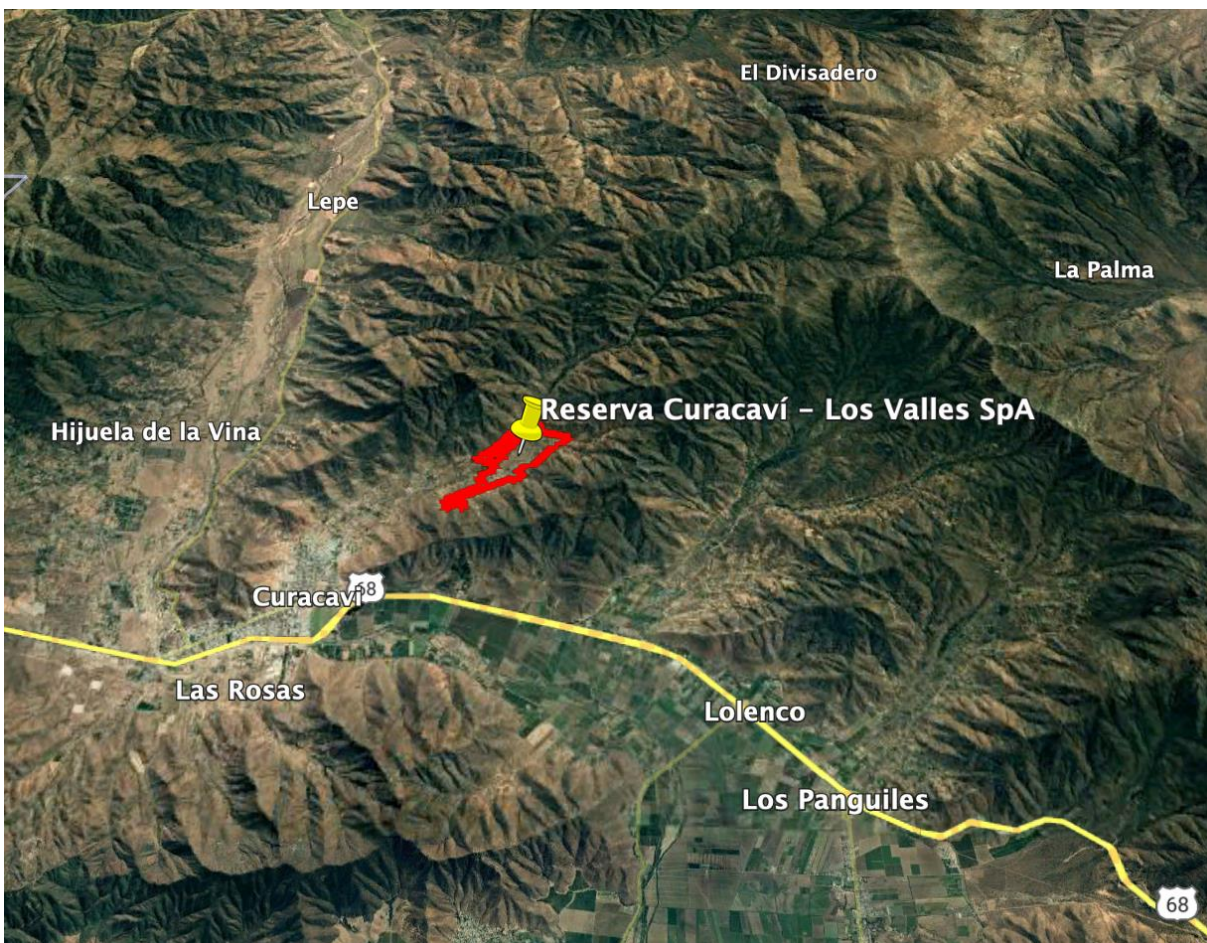
2.1 Antecedentes Generales

Identificación de la Unidad Fiscalizable: Reserva Curacaví	Estado operacional de la Unidad Fiscalizable: En operación
Región: Metropolitana	Ubicación específica de la unidad fiscalizable:
Provincia: Melipilla	Hijuela Segunda del Fundo Cuyuncaví 0, Lote A y Lote B, Curacaví
Comuna: Curacaví	
Titular de la unidad fiscalizable: Los Valles SpA	RUT o RUN: 76.594.791-k
Domicilio titular(es): --	Correo electrónico: --
	Teléfono: 985283313
Identificación representante legal: Cristian Bunster Zambra Fabrizio Pellerano Macchiavello	RUT o RUN: 9.258.235-3 9.716.968-3
Domicilio representante(s) legal(es): --	Correo electrónico: --
	Teléfono: 985283313



2.2 Ubicación y layout

Figura 1. Mapa de ubicación local (Fuente: Antecedentes entregados por el Titular)



3 ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN

3.1 Motivo de la Actividad de Fiscalización

Motivo		Descripción	
	Programada		
X	No programada	X	Denuncia
			Autodenuncia
			De Oficio
			Otro
		1884-XIII-2021 de fecha 25 de mayo de 2021 La materia relevante corresponde a la elusión al SEIA.	

3.2 Materia Específica Objeto de la Fiscalización Ambiental

- Verificación si el proyecto o actividades configuran una elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA)



4 REVISIÓN DOCUMENTAL

4.1 Documentos Revisados

ID	Nombre del documento revisado	Origen/ Fuente del documento
1	Denuncia 1884-XIII-2021 de fecha 25 de mayo de 2021.	Ejecución de un proyecto inmobiliario sin contar con autorización ambiental, ubicado en un área de valor natural.
2	Resolución exenta N°461 de fecha 28 de marzo de 2022.	Requiere Información al Titular respecto al desarrollo del proyecto.
3	Carta s/n de fecha 19 de abril de 2022 y sus anexos.	Responde a la Res. Ex. N°461/2022.



5 HECHOS CONSTATADOS

5.1. Análisis de Elusión – Literal h)

Número de hecho constatado: 1.
Documentos revisados: ID1: Denuncia 1884-XIII-2021 de fecha 25 de mayo de 2021. ID2: Resolución exenta N°461 de fecha 28 de marzo de 2022. ID3: Carta s/n de fecha 19 de abril de 2022 y sus anexos.
Exigencias: 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. Decreto Supremo N°40/2012, Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental Artículo 3°.- Tipos de Proyectos o actividades. 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. 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 un 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.



Hechos Constatados:

I. Respetto a la denuncia recepcionada.

Con fecha 25 de mayo del 2021 se ha recepcionado una denuncia ante esta SMA la cual considera como materia el desarrollo de un proyecto inmobiliario en un área de valor natural. Específicamente la denuncia indica: *“determine la pertinencia de que la Superintendencia de Medio Ambiente inicie una investigación respecto de la obligatoriedad de que el desarrollo inmobiliario en el sector de la reserva, por Inmobiliaria GGF limitada no sea elusivo del literal p) del artículo 3 del DS. N° 40/2012, Reglamento del SEIA y por tanto debe ingresar al sistema de evaluación ambiental, por estar en zonas de protección entendidos conforme a derecho como áreas de protección de recursos de valor natural o zonas de elementos naturales protegidos por el ordenamiento jurídico vigente.”*

II. Respetto al examen de información.

Dadas las materias denunciadas, es que se emitió la Resolución Exenta N°461 de fecha 28 de marzo de 2022, solicitando información referida a dichas materias, estas corresponderían a:

- Presentar a través de un layout o KMZ actualizado, las obras que se ejecutan actualmente y las que se pretenden ejecutar, detallando las características de las mismas.
- Adjuntar cronograma de ejecución de las obras de construcción, especificando la etapa actual y futuras, que incluya año de inicio y término y, descripción de cada uno de los hitos del cronograma.
- Adjuntar las autorizaciones de carácter ambiental o sectorial, tales como Resoluciones de Calificación Ambiental (RCA), consultas de pertinencia o cualquier otro antecedente, que hayan permitido la ejecución de la obra. En caso que estos no se cuenten para su construcción y operación, se deberá justificar adecuadamente lo anterior.
- Detalle si el proyecto considera obras de distribución de agua potable y/o de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas.
- Indicar si el proyecto contempla la incorporación al dominio nacional de uso público de vías expresas o troncales. Detallar lugar específico de dichas vías, si corresponde.
- Mediante plano y kmz indicar la superficie total de emplazamiento del proyecto. Especificar claramente la superficie expresada en hectáreas (Ha).
- N° de viviendas total construidas o a construir en el proyecto. Si este fuese en etapas, indicar la cantidad Total. Se deberá detallar el número específico de parcelas que el proyecto contempla.
- Indicar si el proyecto contempla equipamiento tales como: salud, educación, seguridad, culto, deporte, esparcimiento, cultura, comercio, servicios, fines científicos o sociales.

Posterior a ello, con fecha 19 de abril de 2022, el Titular dio respuesta al Requerimiento de Información, adjuntando los siguientes antecedentes:

- No existen obras realizándose ni se pretenden realizar en la parcelación, en la actualidad.
- Respecto al cronograma de ejecución de las obras, el titular especifica:
Con anterioridad, existían dos planos de subdivisión, uno de lote A y otro de lote B.



El plano lote A fue autorizado por el SAG con fecha 17 de julio de 1998 y tenía 355 lotes y un lote camino. La propietaria a la fecha de la subdivisión era Agrícola y Ganadera Cuyuncaví Limitada.

El plano lote B fue autorizado por el SAG en abril de 2001 y tenía 143 y un lote camino. La propietaria a la fecha de la subdivisión era Agrícola y Ganadera Cuyuncaví Limitada.

En 1998, la antigua propietaria, Agrícola y Ganadera Cuyuncaví Limitada, desarrolló un proyecto inmobiliario construyendo caminos en un 90% de ambos planos y redes de luz en algunos sectores de la parcelación, procediendo a vender aproximadamente un 20% de los terrenos, hasta que uno de sus tres socios falleció, paralizándose el proyecto durante el tiempo que duró un juicio entre los herederos y los socios sobrevivientes (hasta 2016). Finalmente, a través de una transacción judicial, se logró la división de los lotes restantes en tres partes.

Con fecha 8 de agosto de 2016, Futuro S.A. compró a una de las partes sus lotes, lo que eran 175 del lote A y 51 de lote B. Posteriormente Futuro S.A. se dividió en Futuro SpA (continuadora legal) y Los Valles SpA, quedándose esta última con 175 lotes de Lote A y 21 de Lote B.

Los Valles SpA inició sus obras una vez comprados los lotes: se arreglaron los caminos ya existentes, se hizo una red eléctrica y, una red de agua.

En conclusión, las obras fueron realizadas entre el año 1998 y el año 2018, tanto por la ex propietaria Agrícola y ganadera Cuyuncaví Limitada y los adquirentes de los lotes posteriores, Los Valles SpA actualmente no ejecuta obras ni pretende ejecutar.

El proyecto no contempló incorporación al dominio nacional de uso público vías expresas o troncales.

La superficie total de emplazamiento de la parcelación Reserva de Curacaví es de 110 hectáreas.

La reserva no contempló ningún tipo de equipamiento ni de los servicios mencionados.

El proyecto contempló 175 lotes del lote A y 21 del lote B, los que se vendieron sin ningún tipo de construcción.

El titular indica respecto a las autorizaciones ambientales y sectoriales, lo siguiente:

- Lo primero que se pidió para ver la viabilidad de la realización de la venta de las parcelas fue un Certificado de Informes Previos. Dicho certificado corresponde al N°46 de fecha 15 de marzo 2016.
- Red de luz: la construcción de esta red para los lotes se inició en octubre del año 2016 y concluyó en marzo de 2017, obteniendo el Certificado de Inscripción de Instalación de Red Eléctrica interior de la SEC, folio de inscripción N°00001570473, CV 121052, emitido con fecha 26 de abril de 2017. Para la construcción de esta red se unió a la antigua construcción existente a esa fecha y actualmente es administrada por CGE de Melipilla.
- Red de Agua: lo primero que se realizó fue la construcción de un pozo que se hizo en septiembre de 2016, luego se iniciaron las obras. Con fecha 07 de noviembre de 2018 se compraron 5 litros por segundo para respaldar el pozo existente y finalmente, después de una serie de correcciones y sugerencias, se obtuvo la autorización de toda la red de agua mediante resolución exenta N°003845 del Subdepartamento de Control Sanitario Ambiental del SEREMI de Salud, con fecha 13 de febrero de 2020 que **“Autorizó la obra del Servicio Particular de Agua Potable para Loteo Reserva de Curacaví, Sectores A y B (1500 habitantes y 250 lotes)”**. Respecto a las aguas servidas, el titular especifica que es responsabilidad de cada propietario que compre el terreno.
- Con respecto al cambio de punto de captación de los derechos de agua, estos fueron solicitados a la DGA con fecha 09 de abril de 2019 y el 30 de diciembre del mismo año. A través de la Resolución Exenta N°2183 de la DGA, de diciembre de 2019, se aprobó dicha solicitud. Dicha



solicitud específica que se autorizan un “Caudal máximo instantáneo de 5 litros por segundo, y por un volumen total anual de 157.680 metros cúbicos, En el sector hidrogeológico de aprovechamiento común denominado Puangue Alto.

- CONAF: debido a la infracción cometida por Los Valles SpA en la construcción de un camino para la construcción del estanque de agua, CONAF citó a la empresa por el motivo “corta de bosque nativo sin plan de manejo prohibido por CONAF”. Esto generó que se abriera una causa en el Juzgado de Policía Local de Curacaví, ROL 15189-2018 (litigio que sigue vigente a la fecha). En dicha causa, nuestra empresa pagó una multa por la infracción cometida y además está realizando un plan de manejo de corrección que consiste en la reforestación de una superficie de una hectárea. El titular no presenta antecedentes respecto a este relato.

Con lo anterior, es posible determinar que el proyecto Reserva Curacaví, ubicado en la Comuna de Curacaví, del Titular Los Valles Spa:

- Se ubica en una zona rural de la comuna de Curacaví, que considera un servicio particular de agua potable autorizado por la Autoridad sanitaria, que consiste en pozo profundo donde se conectarían cada una de las parcelas para su abastecimiento.
- Que no contempla ni contemplará la incorporación al dominio nacional de uso público de vías expresas o troncales, únicamente considera la construcción de caminos interiores de acceso a las parcelas.
- La superficie total de la Reserva Curacaví considera 110 hectáreas en total. Considerando un total de 196 parcelas (lote A y B), cada una sería de aproximadamente media hectárea (5000 m²). El proyecto no contempla viviendas, únicamente considera la habilitación de estas para que el futuro dueño pueda edificar.
- El proyecto no considera la construcción de edificios de uso público ni estacionamientos.

Con ello es posible indicar que el proyecto Reserva Curacaví requiere ser evaluado ambientalmente en el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, ya que correspondería a un loteo que considera 110 hectáreas totales, se ubica en un área rural y cuenta con un sistema propio de distribución de agua potable, cumpliendo con las características de un proyecto tipificado en el literal h) del artículo 10 de la Ley 19.300.



5.2 Análisis de Elusión – literal p) y s)

Número de hecho constatado: 2
Documentación revisada: ID1: Denuncia 1884-XIII-2021 de fecha 25 de mayo de 2021. ID2: Resolución exenta N°461 de fecha 28 de marzo de 2022. ID3: Carta s/n de fecha 19 de abril de 2022 y sus anexos.
Exigencias: 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: 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, humedales urbanos o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita; 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.
Hechos constatados: I. Respecto a la denuncia recepcionada. Con fecha 25 de mayo del 2021 se ha recepcionado una denuncia ante esta SMA la cual considera como materia el desarrollo de n proyecto inmobiliario en un área de valor natural. Específicamente la denuncia indica: <i>“determine la pertinencia de que la Superintendencia de Medio Ambiente inicie una investigación respecto de la obligatoriedad de que el desarrollo inmobiliario en el sector de la reserva, por Inmobiliaria GGF limitada no sea elusivo del literal p) del artículo 3 del DS. N° 40/2012, Reglamento del SEIA y por tanto debe ingresar al sistema de evaluación ambiental, por estar en zonas de protección entendidos conforme a derecho como áreas de protección de recursos de valor natural o zonas de elementos naturales protegidos por el ordenamiento jurídico vigente.”</i> II. Respecto al examen de información. Dadas la materia denunciada, es que se emitió la Resolución Exenta N°461 de fecha 28 de marzo de 2022, solicitando información referido a la ubicación del proyecto y su relación con las áreas bajo protección oficial, para efectos del SEIA. De esta forma se solicitó:



- Respecto a la ubicación del proyecto, adjuntar el análisis que permita identificar si el proyecto corresponde a aquellos que se ubican en un área bajo protección oficial para efectos del SEIA, de acuerdo a las instrucciones impartidas en el Servicio de Evaluación Ambiental (SEA), disponibles en: <https://sea.gob.cl/documentacion/instructivos-paraevaluacion-impacto-ambiental>

Posterior a ello, con fecha 21 de abril de 2022, el Titular dio respuesta al Requerimiento de Información, aseverando que la ubicación del proyecto no corresponde a una colocada bajo protección oficial para efectos del SEIA, adjuntando el KMZ del proyecto y su referencia respecto al Santuario de la Naturaleza el Roble, sin profundizar en otras áreas bajo protección oficial.

III. Ubicación del proyecto respecto a un área protegida para efectos del SEIA.

Respecto a la cercanía a un Humedal Urbano, es posible determinar que el proyecto inmobiliario “Reserva de Curacaví” no se encuentra cercano a un Humedal Urbano, verificado a través del Geoportal del MMA. El humedal urbano más cercano está ubicado a más de **3,7** km en línea recta que corresponde al Humedal Estero Puangue (HU-0082), por lo tanto, se descarta afectación a Humedal por la construcción y operación del proyecto inmobiliario (Imagen 2).

Respecto a otras áreas bajo protección oficial para efectos del SEIA, el proyecto se encuentra en interacción con un **Área de Protección Prioritaria** y, un **Área de Protección Ecológica de Desarrollo Controlado** (Imagen 3).

Dichas áreas son consideradas **Áreas de Valor Natural**, de acuerdo al artículo 8.3.1. del Plan regulador Metropolitano de Santiago.

A través de la instrucción del SEA, originada por el Dictamen de Contraloría general de la República, instrucción dictada bajo el OF. ORD.DE N°202099102647 de fecha 12 de noviembre de 2020, la cual instruye:

“2...Luego, teniendo en cuenta la interpretación que ha venido divulgando y aplicando el SEA, y el resguardo del principio de seguridad jurídica, se hace necesario delimitar los efectos temporales del criterio que se sustenta en el presente pronunciamiento a fin de no afectar situaciones consolidadas.”

“8...considerar como áreas colocadas bajo protección oficial para los efectos de la letra p) del artículo 10 de la Ley N°19.300, y como parte integrante de la tabla contemplada en el punto 2.1. de la Minuta Técnica sobre los conceptos de “áreas colocadas bajo protección oficial” y “áreas protegidas” en el marco del SEIA, adjunta al Oficio D.E. N°130844 de 22 de mayo de 2020, complementando por el Oficio D.E. N°161081 de fecha 17 de agosto de 2016, lo siguiente:

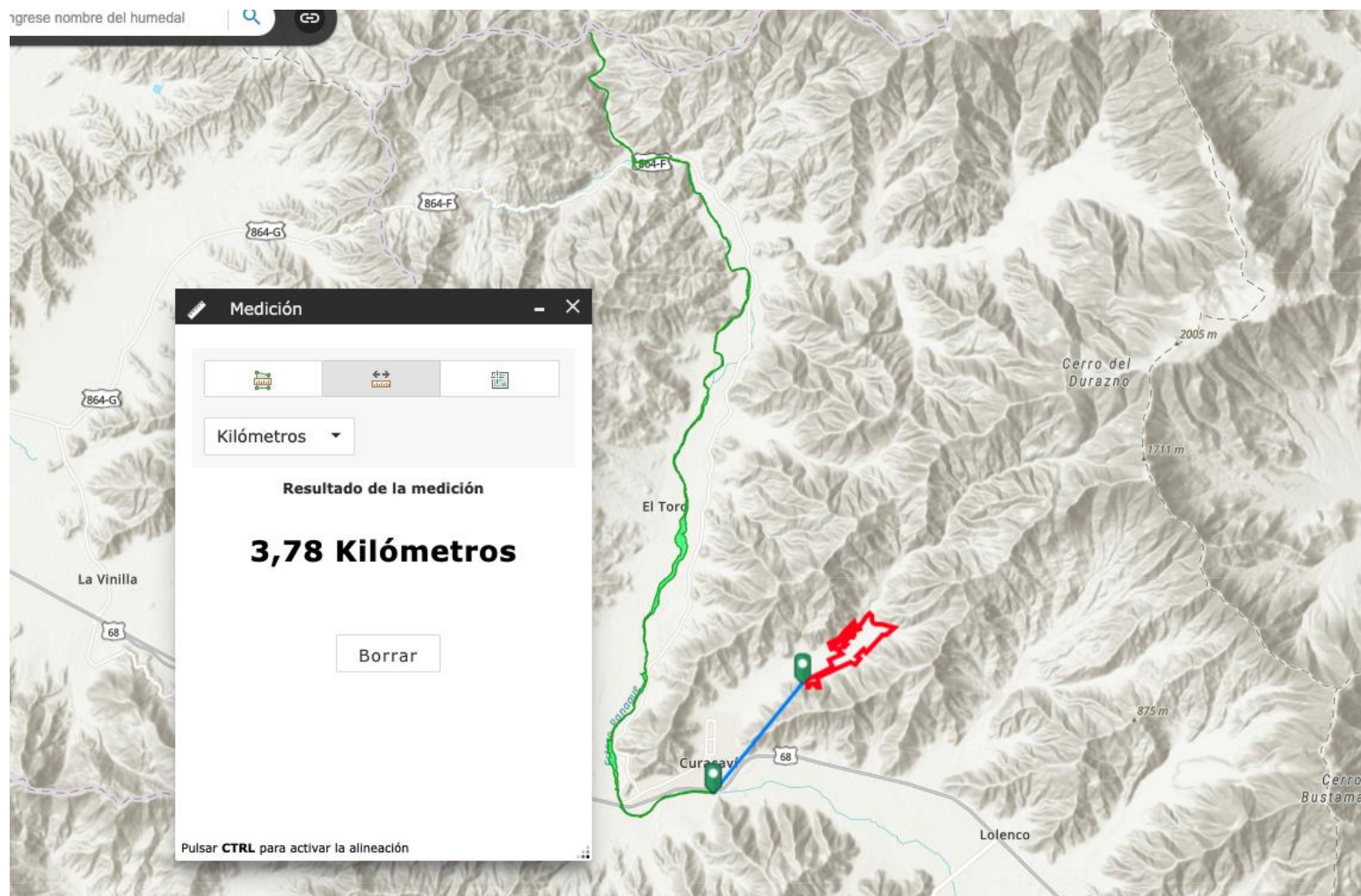
CATEGORÍA DE ÁREA COLOCADA BAJO PROTECCIÓN OFICIAL

Áreas de protección de recursos de valor natural, dictadas con sujeción a la Ordenanza general de Urbanismo y Construcciones – OGUC –, aprobada por el Decreto N°47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, con anterioridad al decreto N°10, de 2009, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Dado lo anterior es posible concluir que de acuerdo a la ubicación del Proyecto este estaría en área bajo Valor Natural, de acuerdo al PRMS, sin embargo, el proyecto fue ejecutado previo al dictamen de CGR, de septiembre del 2020, por lo tanto, no estaba obligado a someterse a evaluación ambiental bajo este literal.



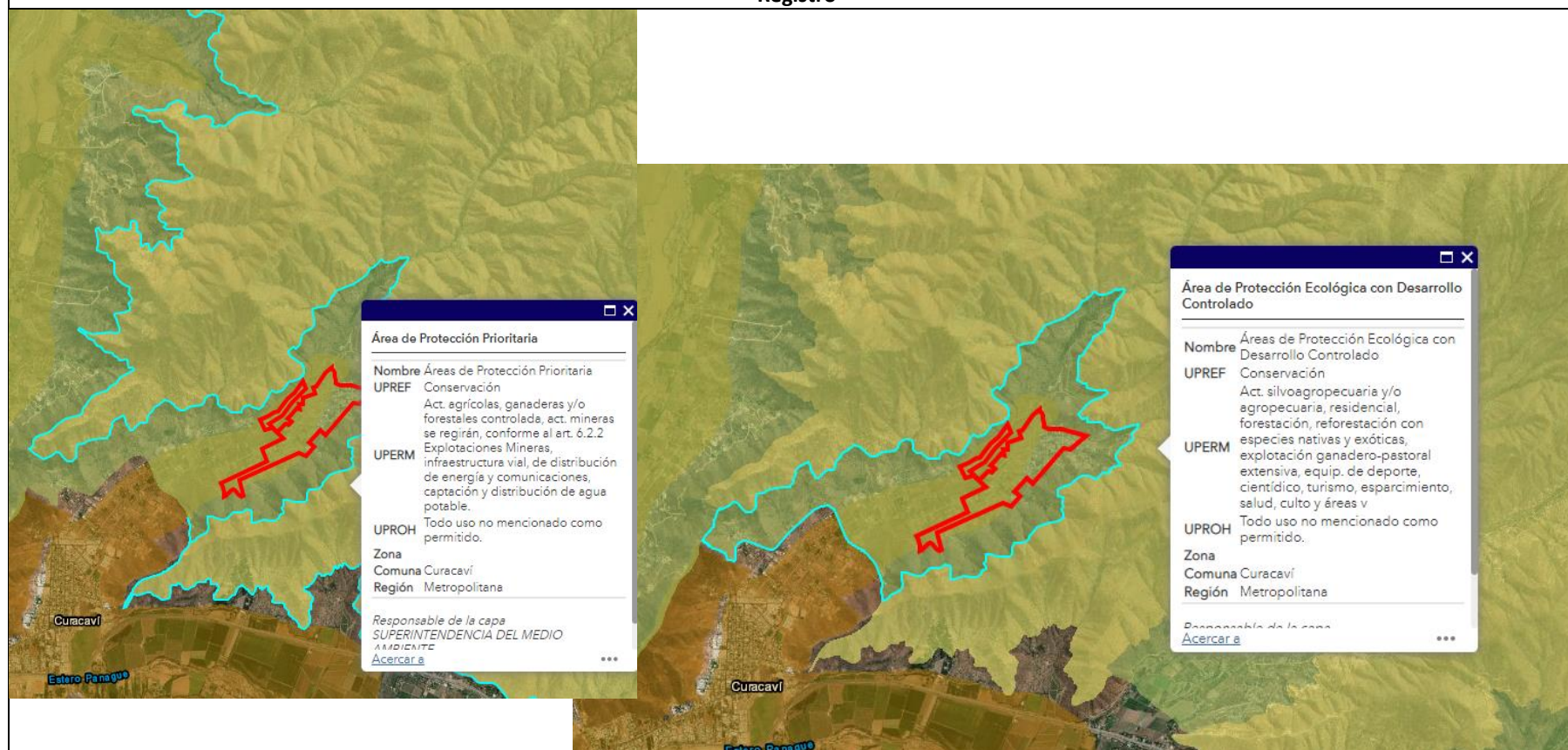
Registro



Descripción Imagen 2: Visualización de la cercanía del proyecto (en rojo) con el humedal más cercano (en verde), que corresponde al Humedal Código HU-0082, Estero Puangue, con una superficie de 118,41 hectáreas. La distancia mínima entre el proyecto y el humedal sería de 3,78 kilómetros aprox.



Registro



Descripción Imagen 3: Visualización del proyecto con la capa que hace interacción la que corresponde a: Área de Protección con Desarrollo Controlado, además colinda con un Área de Protección Prioritaria.

La información fue extraída del Portal web de la SMA <https://ide.sma.gob.cl/>



5 CONCLUSIONES

En consideración a los hechos constatados en la actividad de fiscalización ambiental, es posible constatar:

Hecho Constatado	Materia relevante	Exigencia	Hallazgo
1	Análisis de Elusión – literal h)	<p>Decreto Supremo N°40/2012, Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental</p> <p>Artículo 3°.- Tipos de Proyectos o actividades.</p> <p>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>h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas.</p> <p>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.</p> <p>h.1.1. Que se emplacen en áreas de extensión urbana o en un 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;</p> <p>h.1.2. Que den lugar a la incorporación al dominio nacional de uso público de vías expresas o troncales;</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>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.</p>	El proyecto Reserva Curacaví requiere ser evaluado ambientalmente en el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, ya que correspondería a un loteo que considera 110 hectáreas totales, se ubica en un área rural y cuenta con un sistema propio de distribución de agua potable, cumpliendo con las características de un proyecto tipificado en el literal h) del artículo 10 de la Ley 19.300.



6 ANEXOS

1	Resolución exenta N°461 de fecha 28 de marzo de 2022.
2	Carta s/n de fecha 19 de abril de 2022 y sus anexos.

