



SMA

Superintendencia del Medio Ambiente
Gobierno de Chile

**INFORME DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL
PROYECTO INMOBILIARIO PIEDRA BLANCA
COMUNA DE VALDIVIA (SALIDA SUR)
DFZ-2022-1205-XIV-SRCA**

	Nombre	Firma
Aprobado	Eduardo Rodríguez Sepúlveda	
Elaborado	Mauricio Benítez Morales	

Tabla de Contenidos

TABLA DE CONTENIDOS	2
1. RESUMEN	3
1.1. ANTECEDENTES GENERALES.....	4
2. ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN	6
2.1. MOTIVO DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN.....	6
2.2. MATERIA ESPECÍFICA OBJETO DE LA FISCALIZACIÓN AMBIENTAL.....	6
2.3. ASPECTOS RELATIVOS A LA EJECUCIÓN DE LA INSPECCIÓN AMBIENTAL.....	6
2.4. ANTECEDENTES Y DOCUMENTOS REVISADOS.....	7
2.5. RECORRIDO DE LA INSPECCIÓN.....	7
3. HECHOS CONSTATADOS	8
4. CONCLUSIONES	16
5. ANEXOS	18

1. RESUMEN.

El presente informe da cuenta de los resultados de las actividades de fiscalización ambiental realizadas por la Superintendencia del Medio Ambiente, a la Unidad Fiscalizable “Loteo Piedra Blanca”, ubicado en la comuna de Valdivia, en la ruta T-206, salida sur, en dirección a Paillaco. Las actividad de inspección ambiental se desarrolló con fecha 13 de mayo del año 2022 por parte de la oficina regional de la SMA (Anexo 1), ello a raíz de la presentación de una denuncia ciudadana (Anexo 2).

El titular del proyecto, esto es la Sociedad Pérez e Hijos Ltda., adquirió en el año 2020 un predio denominado Hijueta o Lote N°2, de una superficie de 62,8 hectáreas, correspondientes al ex fundo Santo Domingo, ubicado en el sector Piedra Blanca, en la salida sur de Valdivia, ello con el fin de destinarlo a negocio inmobiliario, esto es, la venta de parcelas de agrado. Se trata de un predio de carácter rural, que no está afecto al IPT de Valdivia (Plano Regulador), y que en diciembre de ese mismo año fue objeto de subdivisión, certificada por el SAG Los Ríos (Anexo 3), ello en virtud del DL 3516 del año 1980, resultado un total de 77 Lotes, para la venta, más Lote de camino (4,93 hectáreas), y tres lotes que quedaron de reserva para la inmobiliaria. El proyecto, tanto en el norte, como en el poniente, colinda con el río Piedra Blanca, y el estero denominado Buenos Aires. Una vez practicada la subdivisión, se le asignaron los correspondientes roles del SII a cada parcela, más caminos interiores, luz, y agua, y con ello la oferta de cada parcela.

Las actividades de fiscalización consistieron en: Inspecciones Ambientales, requerimientos de información a la empresa, y oficios a organismos con competencia ambiental.

De las actividades de fiscalización se puede establecer que el proyecto denominado “Loteo Piedra Blanca”, que se ejecuta en la comuna de Valdivia, corresponde a un tipo de proyecto inmobiliario de aquellos contemplados en el Artículo 3, letra h, del DS 40/2012, que fija el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, por lo que requiere evaluación ambiental.

IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO, INSTALACIÓN, ACTIVIDAD O FUENTE FISCALIZADA

1.1. Antecedentes Generales

Identificación de la actividad, instalación, proyecto o fuente fiscalizada: Loteo Piedra Blanca	
Región: Región de Los Ríos.	Ubicación específica de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: El proyecto al norte de la ruta T-207, por un camino vecinal. Se accede al proyecto por medio de la ruta 206 que une Valdivia y la ciudad de Paillaco. Coordenadas de referencia (ingreso al predio): 5.583.996 N; 659.951 E
Provincia: Valdivia	
Comuna: Valdivia	
Titular de la actividad, instalación, proyecto o fuente fiscalizada: Sociedad Inmobiliaria Pérez e Hijos Ltda. o Inmobiliaria Los Aromos Ltda.	RUT o RUN: 76.212.741-5
Domicilio titular: Yerbas Buenas, N°499, Valdivia.	Correo electrónico eliseoperezgallardo@gmail.com
	Teléfono: +56 9 31959030
Identificación del representante legal: Eliseo Pérez Gallardo	RUT o RUN: 9.332.609-1
Domicilio representante legal: Yerbas Buenas, N°499, Valdivia.	Correo electrónico: eliseoperezgallardo@gmail.com
	Teléfono: +56 9 31959030
Fase de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: En construcción y operación.	

Figura 1. Ubicación del proyecto en la comuna.



Coordenadas UTM de referencia: Acceso

Datum: WGS 84

Huso: 18

UTM N: 5.583.996

UTM E: 659.951

2. ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN.

2.1. Motivo de la Actividad de Fiscalización.

Motivo:	Descripción del motivo:
Denuncia	El proyecto se encuentra denunciado por eludir el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. La denuncia es presentada por abogado-apoderado, don Mauricio Obreque Pardo, en representación de Roberto Wagemann Horn, Tanya Wagemann Scheel, Germán Wagemann Scheel, y don Tomás Wagemann Scheell. Señala la denuncia que como propietarios de un fundo agrícola y lechero, colindante al inmobiliario, están siendo afectados por todos los impactos ambientales que está generando el proyecto, como son el constante movimiento de tierras, erosión, corta de bosque nativo, intervención de las fuentes de aguas, afectación a los animales en sus pastoreos, y el constante tránsito de vehículos, tanto livianos, como pesados, por un camino, que alegan pertenecerle, pero que afecta todo el sistema de vida silvoagropecuario del sector.

2.2. Materia Específica Objeto de la Fiscalización Ambiental.

<ul style="list-style-type: none">• Descripción del proyecto.• Etapa de construcción.• Caminos de acceso y caminos interiores.• Obras de urbanización.

2.3. Aspectos relativos a la ejecución de la inspección ambiental.

Fecha de realización: 13 de mayo de 2022	Hora de inicio: 11:00	Hora de finalización: 14:00
Fiscalizador encargado de la actividad: Mauricio Benítez Morales		Órgano: SMA
Fiscalizadores participantes: Eduardo Rodríguez Sepúlveda		Órgano(s): SMA
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	
Entrega de antecedentes solicitados: SI	Entrega de acta: Si, Anexo 1	
Observaciones: En construcción y operación.		

2.4. Antecedentes y documentos revisados.

ID	Información solicitada a titular y/o Órganos Públicos con competencia en la materia	Destino de la solicitud	Respuesta del destinatario (principio de coordinación, y unidad de acción)
1	Requerimiento de Información mediante Res. SMA N°020, de fecha 16 de mayo de 2022 (Anexo 4).	Titular	Respondido. Mediante Carta S/N°, de fecha 27 de mayo de 2022, dentro de plazo, titular respondió requerimiento de información (Anexo 5).
2	ORD ORLR N°049, de fecha 16 de mayo de 2022 (Anexo 6).	SAG de Los Ríos	Respondido. Acompaña certificado y plano de Subdivisión Predial.
3	ORD. ORLR N°050, de fecha 16 de mayo de 2022 (Anexo 6).	DOM Valdivia	Respondido. La DOM practicó citaciones de acuerdo a la LGUC.
4	ORD. ORLR. N°054, de fecha 23 de mayo de 2022 (Anexo 6).	SEA Los Ríos	Respondido. Proyecto sin evaluación, ni resolución de pertinencia de ingreso al SEA

2.5. Recorrido de la Inspección.

N°	Nombre del sector	Descripción estación
1	Lugar de acceso a la parcelación	Reunión de inicio.
2	Puente de acceso	Puente de madera, construido por la inmobiliaria.
3	Parcelación	Se realiza recorrido por caminos interiores.
4	Caminos	Caminos interiores.
5	Sector captación de agua	Área que cuenta con un sistema de captación de aguas.

3. HECHOS CONSTATADOS.

Número de hecho constatado: 1	Estación N°: Todas.
<p>Exigencia (s) relacionadas con la denuncia: 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> <p>h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas.</p> <p>El literal h) del referido artículo 3 del DS 40/2012 que fija el Reglamento del SEIA:</p> <p>“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:</p> <p>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.</p>	
<p>Hecho(s) Constatado(s):</p> <p>Inspección Ambiental de fecha 13 de mayo del año 2022.</p> <ul style="list-style-type: none">- Con fecha 13 de mayo del año 2022, se practicó inspección ambiental a la Unidad Fiscalizable denominada “Loteo Piedra Blanca”, ubicada en el fundo Santo Domingo, salida sur de la comuna de Valdivia. En el acto de inicio se sostiene reunión con don Eliseo Pérez, en su calidad de representante legal de la empresa Sociedad Inmobiliaria Pérez e Hijos Limitada, a quien se le informó el objeto de la inspección, y procedimiento.- El Sr. Eliseo Pérez, explica que se trata de un predio de aproximadamente 60 hectáreas, que fue objeto de una subdivisión, generándose alrededor de 60 lotes, los cuales en su mayoría se encuentran vendidos. Señala, además, que la venta de las parcelas se realizó con obras complementarias, tales como caminos de acceso, abastecimiento eléctrico, y sistema de abastecimiento de agua.	

- A la entrada del proyecto, se observa portón del condominio, más un puente de madera, de una longitud de 10 metros y ancho de 3 metros, aproximadamente, el que habría sido construido por la misma inmobiliaria, previa consulta a la Dirección General de Aguas, según relata el Sr. Pérez.
- Una vez al interior del proyecto, se observa camino principal, de un ancho aproximado entre 8 y 10 metros, por el mismo se observa postación eléctrica, ello con el fin de abastecer de energía a cada una de las parcelas. Se trata de un contrato de suministro de energía suscrito con la empresa Eléctrica SAESA, en que la sociedad inmobiliaria paga a la empresa eléctrica determinado precio por la línea, luego es la misma empresa quien cobra la energía a cada parcela, y a su vez se preocupa de la mantención de la misma.
- Mientras se realiza el recorrido, se observan casas-habitaciones ya construidas, otras en fase de construcción, y otras en fase de preparación de terreno. Según señala el Sr Pérez, existen alrededor de 8 casas construidas.
- Se observa la presencia de maquinaria pesada, en particular una retroexcavadora y una excavadora con oruga (marca Volvo), las que son utilizadas para la apertura y mantención de caminos. Se observa mayoritariamente presencia de eucaliptus, en algunos sectores con corta de esa especie, (tocones, y especies cortadas a la orilla del camino), pero también se observa presencia de especies nativas, tales como, arrayanes, sauces, raulí, y copihue entre otras.
- El sistema de abastecimiento de agua es proporcionado por la misma empresa inmobiliaria, para ello se aprovechan las aguas de un estero sin nombre ubicado en el punto de coordenadas 5.583.191 N; 660.709 E, cercano al Lote N°48 del proyecto, el cual se ubica en el sector alto de la propiedad, por lo que necesita bomba de impulsión, al igual que otros 3 a 4 lotes más. Según señala el Sr. Pérez los derechos y punto de captación están siendo tramitados ante la Dirección General de Aguas, institución que ya realizó la visita de terreno hace un par de semanas atrás, trámite que estaría asociado al número ND-1401-3690, solicitud por 1,5 l/s. La captación se realiza por medio de una tubería PVC, de un diámetro aproximado de 3 pulgadas por medio de la cual se conducen las aguas del estero hacia un pozo de decantación de forma irregular cuyas dimensiones aproximadas son 6 metros de largo por 3 metros de ancho, el que se encuentra impermeabilizado por medio de geomembrana HDPE (polietileno de alta densidad), ello tiene por finalidad de hacer decantar los sólidos, para luego llegar a un estanque de acumulación de 30.000 litros aproximadamente, y a partir de aquello se realiza la distribución a las parcelas ubicadas en el sector bajo, en forma gravitacional. Como se mencionó, las parcelas de los sectores altos necesitan de bomba impulsora. Las parcelas además cuentan con estanques propios de acumulación. En cada parcela se observan instaladas llaves para agua jardín, y sistema de conexión.
- La solución del manejo y disposición de aguas servidas, será de responsabilidad de cada propietario, según señala el Sr. Pérez.

Requerimiento de Información N° 020 de fecha 16 de mayo del año 2022, en que la oficina regional solicita una minuta explicativa acerca del proyecto, como permisos, derechos de aguas, contratos, certificación SAG, planos, etc.

La empresa presentó su respuesta al requerimiento de información con fecha 27 de mayo del año 2022, donde básicamente expuso lo siguiente:

- Señala que la Sociedad Inmobiliaria Pérez e Hijo Ltda., adquirió en el mes de junio del año 2021, un predio de 62,8 hectáreas, denominado “Lote Dos” resultante de la hijuela N° 6, en el plano archivado con el N° 391 del Registro de Propiedad del año 1991.
- Dicho predio fue posteriormente objeto de una subdivisión del SAG, ello de acuerdo al DL 3516/18980, la que se concretó mediante el Certificado N° 1635 de fecha 21 de diciembre del año 2022 quedando subdividido el predio en 77 lotes más un lote de camino. Los 72 lotes son de 5000 m², y el resto de la superficie quedó reservada para la empresa. Señala que el área que fue objeto de venta es aquella mayormente plantada de eucaliptus.
- En cuanto a los caminos, el proyecto consideró la conectividad entre las 77 parcelas, desarrollando caminos interiores, pero para lo cual se utilizaron los mismos caminos que ya existían, y que eran los que se utilizaban para la explotación forestal, por ésta misma razón que no fue necesario solicitar el permiso para obras civiles que entrega la CONAF, ya que existía permiso para la corta de eucaliptus, según Res. N°547/24-101/19, el cual fue tramitado por el antiguo dueño, don Arturo Quil Aburto en diciembre del año 2019. Se trabajó con retroexcavadora para emparejar y nivelar el camino, para posteriormente agregar carpeta de áridos compactada en una superficie total de 4,93 hectáreas (Lote Camino). Los Caminos se enancharon a 8 metros, el principal, y los interiores en 6 metros. También se constituyó servidumbre de camino, luz, y acueducto.
- Respecto a la urbanización, señala que se hizo un Reglamento, y que sólo por error se le llamó Reglamento de Copropiedad, ello con el fin de lograr una buena convivencia entre las parcelas, pero también regular que no se trata de una subdivisión con fines comerciales. Nunca el proyecto se ofreció como condominio, pues no contempla áreas comunes, equipamiento, estacionamientos, área de recreación, y no existen áreas de recreación, y construcciones de uso común.
- En cuanto al abastimimiento de agua potable, se instaló una red de agua, la que abastece cada lote con agua que se saca del arroyo que denominado, Buenos Aires, que es uno de los deslindes naturales del predio. Se utiliza una bomba, la cual hace llegar el agua a cada lote por gravedad. En octubre del año 2021 se solicitaron ante la DGA derechos de aprovechamiento de aguas a nombre de don Eliseo Pérez Gallardo, por un caudal de 1,5 l/s, y actualmente se está a la espera de la resolución del expediente de aguas.
- Respecto al abastecimiento de energía eléctrica, señala el titular que se firmó un contrato con SAESA (empresa prestadora del servicio eléctrico), en que se compra la línea, por un determinado monto (acompaña factura, Anexo 6), y que luego es la empresa eléctrica la que se hace cargo de la mantención, como de los clientes.

- Desde el momento que se emitieron los pre-roles por parte del SII, según consta certificado N°846450, con fecha 24 de diciembre del año 2020, se comenzó con el proceso de venta. Siendo el año 2021 donde se vendieron casi todas las parcelas.
- Señala que no se tiene conocimiento si los propietarios han solicitado permiso de edificación.
- La empresa entrega información mediante el siguiente cuadro:

N° de Parcelas vendidas	35
N° de Parcelas no transferidas	14
Con obras de construcción (Casas-Bodegas u otros)	17

El titular adjunta toda la información requerida, tales como:

- Certificado del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia de fecha 03 de mayo del año 2022, que da cuenta de la vigencia de la Sociedad Inmobiliaria Pérez e Hijos Ltda., o Inmobiliaria Los Aromos Ltda., la que se constituyó con fecha 09 de abril del año 2012.
- Certificado SAG N° 1635/2020 sobre la subdivisión predial practicado a la hijuela N° 2, mediante la presentación del correspondiente plano, que subdivide la propiedad en 77 lotes, mas lote de camino de 4,93 ha, con una superficie total de 62,8 hectárea.
- Carta del Director de la DGA Los Ríos a la sociedad, informando que para resolver la respectiva solicitud de derechos de aprovechamiento de aguas, consuntivo, por 1,5 l/s, del estero Buenos Aires, es necesario concurrir a terreno, por lo que se debe cancelar ciertos derechos.
- La empresa adjunta 3 compraventas, celebradas con particulares, que dan cuenta de la venta de lotes, cada una de ellas incorpora un Reglamento de Convivencia, inscrito en el respectivo Conservador de Bienes Raíces.
- Reglamento de Copropiedad y Servidumbre, reducido a escritura pública con fecha 20 de enero del año 2021, por medio del cual se constituyen servidumbres de tránsito, de demarcación y cerramiento, y de postación eléctrica, de la parcelación denominada “ **Parcelación Altos de Piedra Blanca**”. En dicho reglamento, en su cláusula Octava se fija un **Reglamento de Orden, convivencia, y copropiedad**, en que se regulan diversos aspectos de la parcelación, tales como; la existencia de bienes comunes para los parceleros, asignándoseles un porcentaje equivalente a una 77 ava parte, a cada uno, medidas de protección ecológica, número de casas por cada parcela, las que no pueden exceder de dos principales, la superficie de construcción no puede ser inferir a 80 metros cuadrados, y en caso de hacer segundo piso, la altura no puede superar los 9 metros,

también se regula el revestimiento de cada construcción, así por ejemplo el Reglamento prohíba que el exterior de cada casa sea de zinc, latón, o fierro galvanizado.

- También se acompaña una factura emitida por la Empresa Eléctrica Saesa, de fecha 30 de diciembre del año 2020, ello por electrificación al proyecto **Parcelación Altos de Piedra Blanca**, por un monto de **\$ 58.142.540**.

Registros



Fotografía 1. | Fecha: 13/05/2022

Descripción medio de prueba: La fotografía 1, describe trazado de parte de los caminos interiores del proyecto. Asimismo, se muestra la instalación de postes de tendido eléctrico.

Fotografía 2. | Fecha: 13/05/2022

Descripción medio de prueba: Maquinaria empleada para la apertura de caminos y preparación de terrenos.

Registros



Fotografía 3.

Fecha: 13/05/2022

Descripción medio de prueba: Caminos interiores que permiten acceso a las parcelas

Fotografía 4.

Fecha: 13/05/2022

Descripción medio de prueba: La fotografía 4, describe señalética que marca las parcelas 8 y 9, además de sus respectivos suministros de agua.

Registros



Fotografía 5.

Fecha: 13/05/2022

Descripción medio de prueba: Se puede apreciar una vista del estanque acumulador de agua, que proviene de la captación, actualmente en trámite ante la DGA.



Fotografía 6.

Fecha: 13/05/2022

Descripción medio de prueba: Bocatoma construida en la parte alta del proyecto, a partir de la cual se realiza la captación y posterior distribución a las distintas parcelas.

4. CONCLUSIONES.

De las actividades de fiscalización se puede establecer que el proyecto denominado Altos de Piedra Blanca, que se ejecuta en la comuna de Valdivia, corresponde a un tipo de proyecto inmobiliario de aquellos contemplados en el artículo 3 letra h del DS 40/2012 que fija el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental .

N° Hecho constatado	Materia específica objeto de la fiscalización ambiental.	Exigencia asociada	Hallazgo
1	Elusión	Art. 3 Letra i) de la Ley Orgánica de la SMA.	<p>El proyecto denominado Altos de Piedra Blanca ubicado en la comuna de Valdivia, presenta las siguientes características que lo obligan a someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, ello en virtud de la letra h) del DS 40/2012 (Reglamento SEIA).</p> <ul style="list-style-type: none">- Se trata de un proyecto, ubicado en la comuna de Valdivia, pero en zona rural.- Posee más de 7 hectáreas de superficie, alcanzado un total de 62,8 hectáreas, según plano, distribuidos en 77 parcelas, ello según subdivisión SAG.- El proyecto contempla una serie de obras de urbanización tales como; Caminos interiores que otorgan acceso a cada una de las parcelas, y que permiten darle conectividad con las vías de acceso y salida del proyecto; Alumbrado público para los caminos, sistemas de empalme eléctrico que buscan otorgar energía eléctrica a cada parcela; Un sistema de abastecimiento de aguas que consiste en; La captación se realiza por medio de una tubería PVC, de un diámetro aproximado de 3 pulgadas por medio de la cual se conducen las aguas del estero hacia un pozo de decantación de forma irregular cuyas dimensiones aproximadas son 6 metros de

			<p>largo por 3 metros de ancho, el que se encuentra impermeabilizado por medio de geomembrana HDPE (polietileno de alta densidad), ello tiene por finalidad de hacer decantar los sólidos, para luego llegar a un estanque de acumulación de 30.000 litros aproximadamente, y a partir de aquello se realiza la distribución a las parcelas ubicadas en el sector bajo, en forma gravitacional.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Respecto al destino habitacional del proyecto, la existencia de casas-habitaciones, 8 según señala el Acta de Inspección, y 17 parcelas, en que existe algún tipo de obra de construcción, según informa el mismo titular. También la Dirección de Obras Municipales mediante el Oficio N°327, de fecha 19 de mayo del año 2022, informa a la SMA que con fecha 10 de mayo se realizó fiscalización al proyecto, lo anterior en el marco de la LGUC, procediendo a extender citaciones a 15 propietarios para ante el 1^{er} Juzgado de Policía Local de Valdivia. <p>Así, el titular del proyecto Altos de Piedra Blanca, provee un entorno y servicios que generan condiciones de habitabilidad para que los propietarios de los lotes puedan instalar en ellos su residencia o segunda vivienda. En ello existe una planificación, y el ejercicio de acciones que buscan generar a lo menos un conjunto de viviendas.</p>
--	--	--	--

5. ANEXOS.

N°	Nombre Anexo
1	Acta de Inspección.
2	Denuncia ciudadana.
3	Certificación SAG.
4	Requerimiento de Información.
5	Respuesta al Requerimientos de información e Informe de la empresa.
6	Oficios a OS y respuestas.