



SMA

Superintendencia del Medio Ambiente
Gobierno de Chile

INFORME DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL
PROYECTOS INMOBILIARIO SANTO DOMINGO DE LA COMUNA DE VALDIVIA (SALIDA SUR)
DFZ-2022-1882-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 LAS INSPECCIONES AMBIENTALES.....	7
2.4. RECORRIDO DE LA INSPECCIÓN.....	7
3. HECHOS CONSTATADOS	8
5. CONCLUSIONES	19
6. ANEXOS	21

1. RESUMEN.

El presente informe da cuenta de los resultados de las actividades de fiscalización ambiental realizadas por la Superintendencia del Medio Ambiente, al proyecto inmobiliario Santo Domingo, ubicado en la comuna de Valdivia, salida sur, camino hacia Paillaco (lado puente Santo Domingo). Las actividades de fiscalización se desarrollan de oficio por parte de la oficina regional de la SMA, considerando la denuncia presentada por el SEREMI MINVU a la Fiscalía, y que fuere conocida a través de los medios de comunicación regional. Se realizó inspección ambiental con fecha 14 de septiembre de 2021 (Anexo 1).

El proyecto Inmobiliario denominado Santo Domingo se ubica en la salida sur de Valdivia, ruta T-206, camino a la ciudad de Paillaco, corresponde a una parcelación, en un predio de 59,23 hectáreas el que fue objeto de subdivisión al amparo del DL 3516 del año 1980, generándose un total de 72 parcelas rústicas de entre 0,5 y 5 hectáreas. De estas 72 parcelas, al momento de la inspección, 44 ya se encuentran vendidas y 28 aún estaban en poder de la empresa. El proyecto cuenta con abastecimiento de agua, caminos interiores, electricidad, una zona común, en la parcela N°53 de 12.200 m², cuyo destino es para multi canchas y juegos infantiles. La empresa a cargo es de tipo familiar, pero que formó una sociedad por acciones para administrar la parcelación. Para mantener su destino agrícola, la empresa a cargo decidió formar una asociación de apicultores, los que se encuentran debidamente inscritos en el SAG, y a la fecha del presente informe el proyecto hoy se promociona como Cooperativa Agrícola Santo Domingo.

Las actividades de fiscalización consistieron en: Inspecciones Ambientales, Requerimiento de Información a la empresa (Anexo 2), y oficio al SEREMI MINVU (Anexo 3).

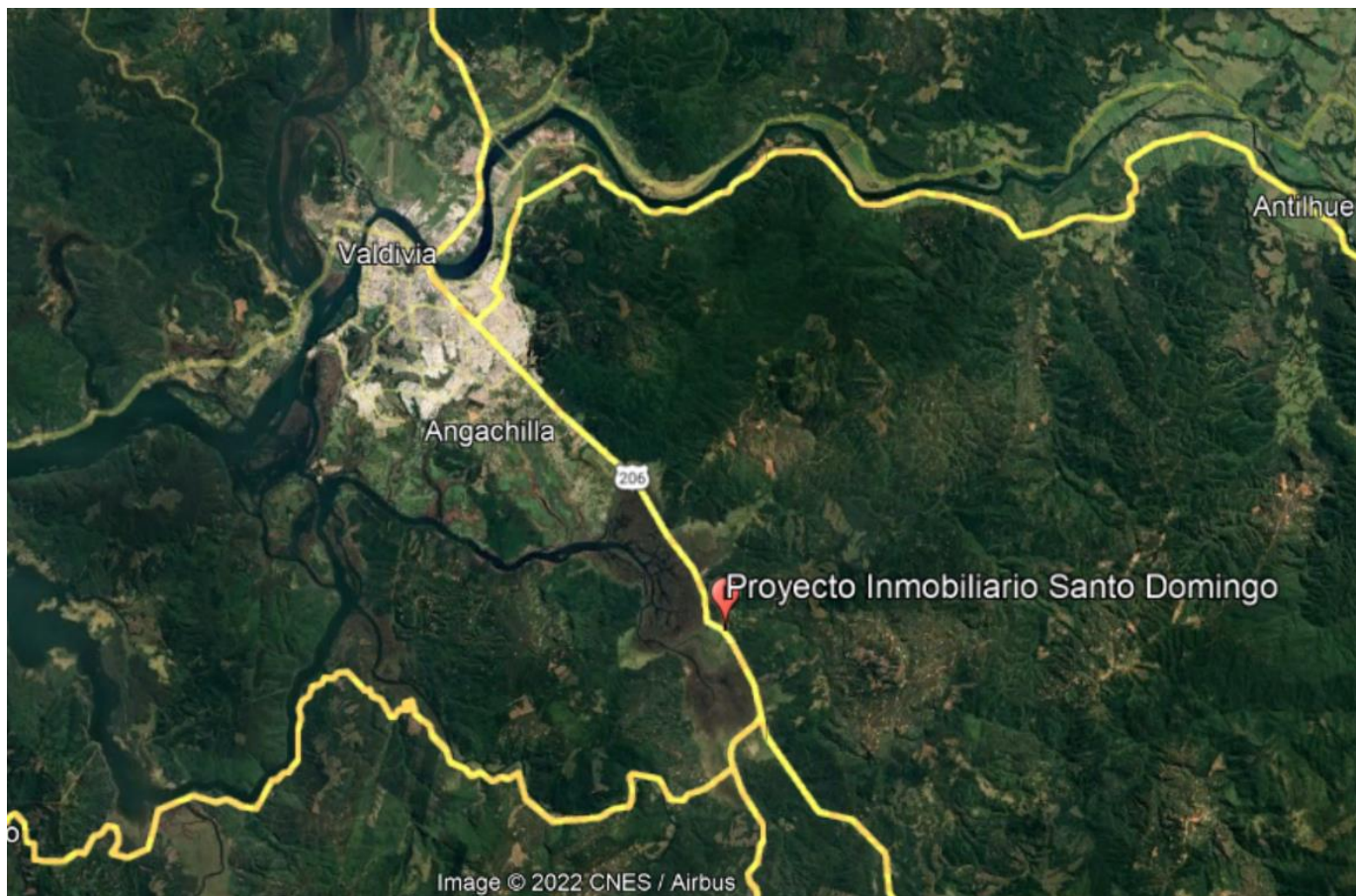
De las actividades de fiscalización se puede establecer que el proyecto denominado Santo Domingo, que se ejecuta en la comuna de Valdivia, corresponde a un tipo de proyecto inmobiliario de aquellos contemplados en el artículo 3, letra h, del DS 40/2012, que fija el Reglamento del Sistema de Evaluación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

IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO, INSTALACIÓN, ACTIVIDAD O FUENTE FISCALIZADA

1.1. Antecedentes Generales

Identificación de la actividad, instalación, proyecto o fuente fiscalizada: Proyecto Santo Domingo.	
Región: Región de Los Ríos.	Ubicación específica de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: Ruta T-206, salida sur, camino a la ciudad de Paillaco, pasado Puente Santo Domingo.
Provincia: Valdivia	
Comuna: Valdivia	
Titular de la actividad, instalación, proyecto o fuente fiscalizada: Inmobiliaria Nachtailer SpA.	RUT o RUN: 76.785.175-8
Domicilio titular: Simpson N°360, Valdivia.	Correo electrónico mabelnach@hotmail.com
	Teléfono: +56 9 72124452
Identificación del representante legal: Mabel Nachtailer Carrasco.	RUT o RUN: 14.082.564-2
Domicilio representante legal: Simpson N°360, Valdivia.	Correo electrónico: mabelnach@hotmail.com
	Teléfono: +56 9 72124452
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: 5.580.930

UTM E: 659.171

2. ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN.

2.1. Motivo de la Actividad de Fiscalización.

Motivo: Oficio	Descripción del motivo: La actividad se realiza de Oficio por la SMA, ello con el fin de revisar eventual elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.
--------------------------	--

2.2. Materia Específica Objeto de la Fiscalización Ambiental.

<ul style="list-style-type: none"> • Descripción del proyecto. • Etapa de construcción. • Sistema de agua potable y alcantarillado, abastecimiento red eléctrica.
--

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 SMA N°018, de fecha 15 de septiembre de 2021	Titular	Respondido
2	Oficio SMA N°112, de fecha 15 de septiembre de 2021 dirigido al SEREMI MINVU Los Ríos.	SEREMI MINVU Los Ríos	Mediante Oficio N°93, de fecha 8 de febrero del 2022 el SEREMI MINVU Los Ríos deniega la información solicitada, atendido denuncia realizada al Ministerio Público.
3	Oficio SMA N°8, de fecha 28 de febrero de 2022, reitera la solicitud de información al SEREMI MINVU.	SEREMI MINVU Los Ríos	Mediante Oficio N°429, de fecha 10 de mayo de 2022, el SEREMI MINVU Los Ríos entrega conclusiones e informe técnico.

2.3. Aspectos relativos a la ejecución de las Inspecciones Ambientales.

Fecha de realización: 14 de septiembre del 2021.	Hora de inicio: 11.05	Hora de finalización: 13.10
Fiscalizador encargado de la actividad: Mauricio Benitez Morales	Órgano: SMA	
Fiscalizadores participantes: Eduardo Rodríguez Sepulveda	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 operación		

2.4. Recorrido de la Inspección.

N°	Nombre del sector	Descripción estación
1	Casa-habitación del propietario.	Reunión de inicio.
2	Parcelación.	Se realiza recorrido por caminos interiores.
3	Sector de equipamiento.	Zona con juegos infantiles, e Invernadero.
4	Sector captación de agua.	Área que cuenta con pequeño muelle, y sector punto de captación de agua.

3. HECHOS CONSTATADOS.

Número de hecho constatado: 1	Estación N°: Todas
<ul style="list-style-type: none">- Acta de inspección.- Oficio SEREMI MINVU Los Ríos N°429, de fecha 10 de mayo de 2022.	
Exigencia (s) RCA relacionadas con el caso:	
<p>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>	
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 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.	

Hecho(s) Constatado(s):

a) Inspección Ambiental de fecha 14 de septiembre del año 2021.

Siendo las 11:05 horas del día 14 de septiembre de 2021, se procede a realizar inspección ambiental al Proyecto “Santo Domingo”, ubicado en la salida sur de Valdivia, camino a Paillaco, en el sector del Puente Santo Domingo. Se tomó contacto con la Sra. Mabel Nachtailer Carrasco, Representante Legal de la Empresa Inmobiliaria Nachtailer SpA y don Germán Sánchez Ovalle, cónyuge de la Sra. Nachtailer. Se informa a ambos el objeto de la inspección (estado y características del proyecto), el procedimiento de fiscalización y, la obligación de prestar colaboración a la actividad fiscalizadora de acuerdo a la Ley Orgánica de la SMA, a lo que acceden sin ningún inconveniente.

- La representante de la empresa, declara que el proyecto se desarrolla en un predio de 59,23 hectáreas, dentro del cual existen 72 lotes, todos con superficie mayor a 0,5 hectáreas, de los cuales 44 ya se encuentran vendidos. Informa que a esa fecha, existían 10 lotes aproximadamente en los que ya encuentran construidas viviendas. En la inspección se observaron viviendas ya construidas y habitadas, y otras en fase de terminaciones. Por otra parte, se constató en el lote N°53, la habilitación de multi-cancha (fútbol-básquetbol), además de juegos infantiles y construcción de un invernadero.

- El predio y lotes cuentan con suministro eléctrico, según declara la representante legal éste suministro ya existía. En los caminos se observa postación eléctrica, y cada lote cuenta con empalmes, desde donde cada propietario tramita su factibilidad de suministro de luz.

- En relación al abastecimiento de agua para consumo de cada lote, los representantes del proyecto indican que cuentan con derechos de aprovechamiento de aguas del río Santo Domingo equivalente a 20 l/s, sin embargo, se ha tomado la decisión de formar una “comunidad de aguas” de tal manera que cada lote, propietario o adquirente goce de una porción de esos derechos, y en conjunto tramiten los permisos para la obra de captación ante la DGA, y su correspondiente distribución.

- Respecto de las aguas servidas, cada propietario contará con soluciones particulares como plantas de tratamiento modulares, o bien estanques para almacenaje de aguas servidas, de tal manera evitar cualquier tipo de contaminación.

- En relación a la red de caminos, se informó que existían tramos previos a la compra, ya que se trata de un predio que antiguamente fue destinado a faenas forestales, y que además se han ido generando caminos secundarios. Cuentan con 3 planes de manejo aprobados por CONAF, para las obras civiles que se han requerido. Existe un avance de 4 hectáreas de camino de un total de 5 hectáreas. Para esas labores y otras se cuenta con dos máquinas pesadas, una retroexcavadora y un cargador frontal.

- La Sra. Nachtailer, señala que se trata de una parcelación con uso agrícola, que de hecho, se generó una cooperativa, que administrará la “Agrícola Santo Domingo”, en la que participará la totalidad de los propietarios, quienes están realizando iniciación de actividades para fines apícolas, ello con el objeto de que no haya cambio de uso de suelo.

- Al momento de la inspección, en la parcela N°35, sector noreste del predio, se observó un deslizamiento con remoción de tierra, provocado por las últimas precipitaciones, como también la corta de árboles (tocones). Según señaló don Germán Sánchez, se estaban realizando trabajos de estabilización.

Número de hecho constatado: 2

Examen de información.

- Requerimiento de información a la Inmobiliaria Santo Domingo mediante la Resolución SMA O.R.L.R. N°018 de fecha 15 de septiembre de 2021 (Anexo 2).
- Oficio O.R.L.R. N°112, de fecha 15 de septiembre de 2021, dirigido al SEREMI MINVU Los Ríos. En respuesta a dicho oficio, el SEREMI MINVU Los Ríos emite el Oficio N°93/2022, en que señala básicamente que no es posible entregar información sobre las actuaciones realizadas por el SEREMI MINVU, atendido que los antecedentes habrían sido derivados al Ministerio Público, ello para se investigue penalmente una eventual infracción al art. 138 de la LGUC. En virtud de esa respuesta, se remite un reitera de solicitud de información al SEREMI MINVU, mediante el oficio de la SMA N°008/2022, haciendo ver entre otros argumentos, que la responsabilidad penal y administrativa son independientes y por tanto, corresponde se remitan los antecedentes. En virtud de lo anterior, el SEREMI MINVU Los Ríos, remite el Oficio Informe N°429, de fecha 10 de mayo del año 2022.

En términos generales, la respuesta de la empresa (Anexo 2), dentro de plazo, al Requerimiento de Información practicado por la SMA es el siguiente, acompañando los respectivos respaldos como Anexos:

- Señala la empresa que el lote objeto de Subdivisión corresponde al Lote A, Rol Matriz 2420-48. Efectivamente, señala que *con fecha 31 de agosto del año 2018 mi representada obtuvo la inscripción del Lote A, de 59,23 há, ubicado en el sector Santo Domingo, de la Comuna de Valdivia, Rol 2420-48, señalado precedentemente, y cuyos antecedentes se describen en punto 3.5 más adelante.* En el Anexo E, se adjuntó copias de inscripción del registro de propiedad respectivo.
- *El Lote A antes señalado ha sido objeto de 3 procesos sucesivos de subdivisión, alcanzando un total de 72 parcelas de entre 0,5 y 5 há, aproximadamente, todo conforme al artículo 1° del Decreto Ley 3.516 de división de predios rústicos, y según Certificados números 264-V, 53-V, y 20-V del Servicio Agrícola y Ganadero de fechas 24 de diciembre de 2018, 20 de abril de 2020 y 23 de febrero de 2021, respectivamente,*

*adjuntos en **Anexo B**, y que obran debidamente archivados junto a sus planos en el Conservador de Bienes Raíces de Valdivia, siendo parcialmente enajenadas varias de dichas parcelas, cumpliendo al efecto en cada escritura con la prohibición de cambio de destino a que se refiere el inciso 5° o penúltimo del mismo artículo, como han debido considerar cada una de las correspondientes escrituras de compraventa para su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.*

- En el **Anexo B** señalado, se presentaron planos con las parcelas resultantes de las subdivisiones, y sus superficies prediales, conforme al último Certificado de división efectuado, N°20 V/N°342-2021, comprensivo de la superficie total.
- Señalan que la parcelación no contempla urbanizaciones ni equipamiento. Los procesos de subdivisión efectuados se acogen al régimen regulado por el Decreto Ley N°3.516, que conforme a su artículo primero no prevé requerimientos de urbanización en el área rural, en los casos y en la forma que en el mencionado DL se indican, distinto del régimen de división del suelo previsto por el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), que sí requieren urbanizaciones en el área rural, en los específicos casos que se indican en su inciso tercero, esto es, para *“Cuando sea necesario”*, como indica la norma, *“subdividir y urbanizar un terreno para complementar alguna actividad industrial con viviendas”*, que no es el presente caso; *“dotar de equipamiento a algún sector rural”*, que tampoco es el presente caso; *“habilitar un balneario o campamento turístico”*, que tampoco es el caso; *“o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado”*, que finalmente tampoco es el caso. Prosigue argumentando que las obras de urbanización que se hacen necesarias en esos casos requieren la autorización de la Secretaría Regional del Ministerio de Agricultura y un informe previo favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo el que señalará el grado de urbanización que deberá tener esa división predial, conforme a lo que establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- Continúa su argumentación señalando que conforme al art. 1 del DL 3516, Ley de división de predios rústicos, considerada y aplicada en el Lote A antes señalado, se pueden dividir o generar libremente, sin urbanización, sitios o lotes en parcelas de mínimo 0,5 há, manteniendo el destino silvoagropecuario, como ocurre en este caso. En efecto, la parcelación no cuenta ni prevé sistema o servicio de agua potable ni de alcantarillado de aguas servidas. Cada propietario debe tramitar y obtener de la autoridad sanitaria, su correspondiente sistema particular de agua potable y de alcantarillado particular de aguas servidas, conforme a las normas generales del Código Sanitario y Reglamentos.
- En cuanto a los caminos interiores en servidumbres privadas y de uso privado, se basan casi en su totalidad, como se advierte de las siguientes figuras a continuación, en caminos interiores que datan al menos del año 2005, más de 10 años antes de la compra del predio por mi representada, y que estarían asociados a faenas forestales anteriores, dada la abundante presencia de eucaliptus en el predio. A partir de dichos caminos preexistentes, mi representada efectuó regularizaciones y, en algunos casos, ensanches de los mismos, y pequeñas extensiones, cumpliendo con la normativa correspondiente, pero sin considerar la apertura de calles ni vías públicas.
- Por su parte, desde el año 2001 y conforme a Certificado de SAESA acompañado en **Anexo G**, el predio original contaba con red pública de energía eléctrica en su interior, implementado igualmente por propietarios anteriores, a partir de la cual mi representada contrató extensiones

por los caminos interiores existentes, y desde donde cada propietario deberá tramitar la factibilidad de conexión al suministro eléctrico para los diversos fines que estimen pertinente. Se aclara que no existen conexiones eléctricas para las parcelas, sólo existen nichos o casetas para un eventual empalme futuro de parte del propietario. En concordancia con lo anterior, y de acuerdo al D.L. 3516 y al art. 55 de la LGUC y a la normativa general, en cada sitio transferido su propietario pudo y puede construir su vivienda y la de sus trabajadores, en su caso, contar con las servidumbres para el acceso a ellas, realizar la construcción de soluciones particulares de agua potable y/o alcantarillado, contar con derechos de aprovechamiento de agua para los distintos usos conforme a cada normativa pertinente, como es el Código Civil, Código Sanitario, y Ley G de Servicios Eléctricos.

- Señala la respuesta de la empresa que la parcelación no contempla, áreas comunes, tampoco estacionamientos. Aclara que en una superficie de 1.176 m² de la Parcela N°53, de una superficie total de 12.200 m², mi representada habilitó, en su propiedad, un invernadero, una multi-cancha, y juegos infantiles, lo que representa menos de un 10% del terreno, y prevé para el 90% restante destinarlo al desarrollo de más actividades asociadas o afines con la explotación silvo-agropecuaria, como se indica en el número siguiente que la parcela requiera, y conectarse a redes de electricidad, sin que nada de ello implique urbanización.
- La parcelación no contempla áreas de recreación.
- Informa que entre diversos parceleros se encuentra en formación, de acuerdo con la Ley de Cooperativas Agrícolas, una Cooperativa Apícola de apoyo y gestión para la producción y venta de miel de abejas. En **Anexo J** se acompañan 33 Comprobantes de Registro de Apicultores y Declaración de Apiarios de parceleros propietarios de sitios adquiridos por estos en la parcelación efectuada, y que se encuentran actualmente en proceso de constitución de la Cooperativa Agrícola que los organizará. Además, se encuentra también en proceso de formación, de acuerdo al Código de Aguas, una Organización de Usuarios entre los parceleros para la gestión y mantención de las instalaciones de agua para la extracción, almacenamiento y conducción de aguas superficiales del Río Santo Domingo, conforme a los derechos de aprovechamiento del que son propietarios, y para los diversos usos que puedan darle en su parcela, tal como se ilustra con las inscripciones que, a manera ejemplar, se acompañan en **Anexo H** junto a las escrituras 3 compraventas solicitadas.
- La parcelación no cuenta ni prevé sistema o servicio de agua potable ni de alcantarillado de aguas servidas. Cada propietario debe tramitar y obtener de la autoridad sanitaria, su correspondiente sistema particular de agua potable y de alcantarillado particular de aguas servidas, conforme a las normas generales del Código Sanitario y Reglamentos.
- El proyecto cuenta con derechos de aprovechamiento de aguas, debidamente otorgados por la Dirección General de Aguas. Se hace presente que mi representada ha vendido y traspasado a cada uno de los actuales dueños de las parcelas rústicas resultantes de la parcelación, la cantidad de 0,137 (cero comas ciento treinta y siete) litros por segundo (equivalentes a 11.836 litros día) provenientes de los derechos de agua constituidos a favor de mi representada mediante resolución o resuelvo de la Dirección General de Aguas DGA N°052. Conforme ya mencionado, a partir de lo anterior se encuentra en proceso de formación, de acuerdo con el Código de Aguas, una Organización de Usuarios

entre los parceleros para la gestión y mantención de las instalaciones de agua para la extracción, almacenamiento y conducción de las aguas superficiales del Río Santo Domingo, conforme a sus derechos de aprovechamiento, y para los diversos usos que puedan darles en sus parcelas.

- En cuanto a los Planes de Manejo Forestal, la empresa los adjunta y que corresponden a las siguientes resoluciones:
 - a) Resolución 410-38-101-18 de CONAF por 0,19 há de corta de plantaciones forestales, para ensanches de caminos;
 - b) Resolución 412-341-101-18 de CONAF por 0,76 há de corta de bosque nativo, para ensanche y mejoramiento de caminos interiores.
 - c) Resolución 10019200 de CONAF, por corta de 0,4 há de plantaciones, para mejoramiento de caminos y otras obras civiles;
 - d) Resolución 10019201 de CONAF por 2,8 há de corta de bosque nativo para mejoramiento de caminos y otras obras civiles.
- En cuanto al suministro de energía, conforme lo señalado en la visita inspectiva, y al certificado acompañado en Anexo G., el predio contaba con suministro eléctrico de red pública desde el año 2001, implementado por el propietario anterior. Los contratos para conexión y provisión de suministro eléctrico son materia de injerencia de cada propietario, no disponiendo ni representada de contrato al efecto.
- La empresa declara además, que no dispone ni tiene conocimiento de permisos de edificación entregados a la empresa INM. E INV. NACHTAILER Y CIA SPA.
- Por último, conforme se indica en Acta de visita inspectiva, en la parcela 35 se produjo un deslizamiento con remoción de tierra por precipitaciones de lluvias. Al respecto, se informa que se realizaron trabajos de estabilización del terreno del área afectada, para continuar con las demás actividades y medidas de control que se describen a continuación:
 - a) Retiro de material del derrumbe sobre el camino (realizado);
 - b) Estabilización del sector con áridos de pozo seco, para conformar base de gaviones de protección del talud.
 - c) Construcción de muro de contención de derrumbes con gaviones (pendiente);
 - d) Conducción de aguas lluvia posterior a ubicación de gaviones (pendiente)

Oficio N°429, SEREMI MINVU Los Ríos, de fecha 10 de mayo del año 2022.

- Señala que el SEREMI MINVU los Ríos realizó una fiscalización al proyecto con fecha 10 de febrero del año 2021, constatando en esa actividad que existían predios con viviendas edificadas, o en proceso de construcción, otras poseían habilitación de terreno para la disposición de nuevas edificaciones, además dos predios estaban destinados a espacios comunes, a saber, una multicancha y juegos infantiles (Lote 53), y un área verde ubicada en una quebrada con bosque nativo destinada a tracking (Lote 61).
- Al revisar las obras ejecutadas se puede deducir que el proyecto posee características de Loteo, pues el sector donde se ejecuta el proyecto carece de obras de urbanización suficiente (art. 134 LGUC) generando una serie de obras adicionales a la simple división predial, todo ello destinado a un uso residencial.
- Señala el SEREMI MINVU que no posee competencias para pronunciarse sobre la "aptitud predial", ello considerando lo señalado en el mismo DL 3516, pero acompaña o anexa el Informe de fiscalización del SAG de Los Ríos, de fecha 10 de febrero del año 2021. Revisado dicho informe (el del SAG), este no genera

una conclusión sobre la -aptitud predial-, más bien se limita a establecer una duda razonable sobre el destino agrícola, ganadero o forestal del inmueble considerando una serie de obras que detalla en sus conclusiones, tales como, la instalación de un sistema de tendido eléctrico, la construcción de viviendas, las áreas comunes con que cuenta el proyecto, la publicidad con fines inmobiliarios, entre otros.

Finalmente el SEREMI MINVU Los Ríos da a conocer los siguientes hallazgos, al amparo de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

NORMA URBANISTICA INFRINGIDA EN PREDIO RUSTICO	EVIDENCIA.
Art. 134 de la LGUC - Pavimentación de calles y Pasajes- .	Se constata en el proyecto apertura de caminos pavimentados, y compactados.
Art. Art. 134 de la LGUC- Plantaciones y Obras de Ornato-.	Letreros decorativos de deslindes, con cercos para cada proyecto, y letrero decorativo que da cuenta del “Proyecto Inmobiliario Santo Domingo”.
Art. 134 de la LGUC - Instalaciones sanitarias, obras de alimentación, y desagüe de aguas servidas, y desagües de aguas lluvias.	Se evidencia estanque para la red colectiva de agua potable, un estanque de agua funcionando en sector de captación de aguas, y trabajos de alcantarillado.
Art. 134 de la LGUC - Instalaciones Energéticas, y obras de alimentación- .	El proyecto cuenta con una red eléctrica aérea para alimentar de energía a los lotes y futuras viviendas.
Art. 134 de la LGUC - Obras de Defensa y de servicios de terreo-.	Evidencia de manejo de taludes en los lotes para la instalación de viviendas, como en los caminos para evitar erosión.

Registros



Fotografía 1.

Fecha: 14/09/2021



Fotografía 2.

Fecha: 14/09/2021

Descripción medio de prueba: Las fotografías 1 y 2, describen parte de los caminos interiores del proyecto, que otorgan acceso a cada una de las parcelas.

Registros



Fotografía 3.

Fecha: 14/09/2021

Fotografía 4.

Fecha: 14/09/2021

Descripción medio de prueba: En las fotografías 3 y 4, se muestra parte de las obras de urbanización, en este caso sistemas de alumbrado, empalmes, y medidores para abastecimiento de energía eléctrica a cada una de las parcelas.

Registros



Fotografía 5.

Fecha: 14.09.2021

Fotografía 6.

Fecha: 14.09.2021

Descripción medio de prueba: Obras de urbanización. Las fotografías 5 y 6, hacen la panorámica del sector donde el proyecto cuenta con un área común de juegos, y esparcimiento para los residentes.

Registros



Fotografía 7.

Fecha: 14.09.2021

Fotografía 8.

Fecha: 14.09.2021

Descripción medio de prueba: Ambos registros (7 y 8), describen parcelas donde se evidenciaron obras de construcción de viviendas..

5. CONCLUSIONES.

De las actividades de fiscalización se puede establecer que el proyecto denominado Santo Domingo, 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 Santo Domingo 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 59,23 hectáreas, según plano, distribuidos en 72 parcelas. - 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 busca otorgar energía eléctrica a cada parcela; Un espacio común como área de juegos y esparcimiento para los residentes y familias; Una toma de agua que permitirá ejercitar el derecho de aprovechamiento de agua consuntivo y permanente, constituido en favor de la empresa por medio de las siguientes Resoluciones de la DGA; N°052/2020, N°103/2019, N°104/2019, N°105/2019 y N°106/2019, ello por 20 l/s en el caso de la Res. N°052/2020, y caudal disponible según modalidad que establecen el resto de resoluciones, destinando al abastecimiento de agua de las parcelas, independiente de la modalidad que finalmente será de cargo de

			<p>los parceleros.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Refrenda el destino habitacional del proyecto, la existencia de 13 casas-habitaciones construidas al momento de la fiscalización ambiental. Las casas habitaciones corresponden a las parcelas número; 2, 3, 5, 10, 15, 16, 20, 21, 23, 35, 44, 48, y 53, identificadas en el plano que aportó el titular en respuesta al requerimiento de información de la SMA. - El Oficio del SEREMI MINVU Los Ríos N°429, de fecha 10 de mayo del año 2022, refuerza la tesis que se trata de un proyecto inmobiliario, o destinado a un conjunto de viviendas, atendido las obras de urbanizaciones que ese mismo servicio pudo constatar, tales como, como la pavimentación de caminos, la instalación de una red eléctrica aérea, un sistema de agua potable colectivo, manejo de taludes para la instalación de viviendas, entre otros. Dicho oficio, además, acompaña Informe de Fiscalización del SAG de Los Ríos, que tiene por base la fiscalización realizada con fecha 17 de marzo del año 2021 por ese servicio, y cuyas conclusiones al menos establecen una duda razonable respecto al destino predial (agrícola, ganadero o forestal), precisamente por el conjunto de obras de urbanización y equipamiento. <p>Así, el titular del proyecto Santo Domingo, provee un entorno y servicios que generan condiciones mínimas 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>
--	--	--	--

6. ANEXOS.

N°	Nombre Anexo
1	Acta de Inspección.
2	Requerimiento de información y respuesta e informes de la empresa.
3	Oficio Informe del SEREMI MINVU Los Ríos, N°429/2022.