

MEMORÁNDUM - ORLR - N°

013

Valdivia, 23 ABR 2020

DE : EDUARDO RODRIGUEZ SEPULVEDA  
JEFE OFICINA REGIONAL DE LOS RIOS

A : GONZALO PAROT HILIMER  
JEFE DIVISIÓN DE SANCIÓN Y CUMPLIMIENTO

REF. : Responde consulta que indica, UF Inmobiliaria Providencia, Región de Los Ríos.

En atención a su memorándum N° 211/2020 en que solicita pronunciamiento técnico respecto a la Zona de Homologación, en el procedimiento sancionatorio Rol D-169- 2019, me permito Informar lo siguiente:

- Que efectivamente, la zonificación realizada por la SMA, en los Reportes Técnicos DFZ-2019-1984-XIVNE y DFZ-2019-2260-XIV-NE consideró, en un primer análisis, que los receptores de esa UF estaban ubicados en Zona I, (viviendas colindantes a proyecto de construcción, en calle Isabel la Católica), ello sobre la base de los mapas de homologación elaborados por la SMA (Nivel Central) y disponibles en <https://portal.sma.gob.cl/index.php/portal-regulados/instructivos-y-guias/normasdeemision/>.

Además, se realizó consulta a la DOM de la Municipalidad de Valdivia, mediante correo electrónico de fecha 09 de octubre de 2019, el cual responde que la zona evaluada corresponde a la zonificación ZK-V1, adjuntando la ordenanza local donde aparecen las descripciones de las zonas.

**PLAN SECCIONAL KRAHMER**  
( Mod. PRC Res. N° 69 Intendencia Xª Región del 11.09.2001)

**ZONA ZK-V1**

- a) Usos Permitidos: - Vivienda  
- Equipamiento de Areas verdes a escala Vecinal: Plazas, Jardines, Juegos Infantiles.
- b) Usos Prohibidos: Todos los no señalados como permitidos.
- c) Normas Especificas:
- c.1. Superficie predial mínima: Predios que enfrenten vías de un ancho igual o superior a 20 m: 240 m<sup>2</sup>.  
Predios que enfrenten vías de un ancho inferior a 20 m: 140 m<sup>2</sup>.
- c.2. Frente predial mínimo m. : Predios que enfrenten vías de un ancho igual o superior a 20 m: 10  
Predios que enfrenten vías de un ancho inferior a 20 m: 8 m.

- Sobre esa base, se concluye que la definición de la SMA en los mapas concuerda con lo expresado en la ordenanza aportada por la Municipalidad, por lo tanto, esa descripción calzaba con la Zona I.
- Sin embargo, considerando que el Plan Regulador de Valdivia, fue aprobado por Decreto N° 179 de fecha 4 de octubre del año 1988, publicado en el D.O. con fecha 13 de noviembre de 1988, y que ha sido modificado 22 veces, en un lapso de 20 años (Fuente: Modificaciones Puntuales al PRC de Valdivia, Maria Elena Harcha), más los antecedentes que hizo llegar el titular a la esta oficina regional con fecha 10 de enero 2020, se realizó un re-estudio de la zona de homologación, determinándose que mediante Decreto 2393 publicado con fecha 05 de junio del año 2008, se enmienda el Plan Regulador Vigente de la Comuna de Valdivia: Seccional Parque Kraemer, cuyo artículo 1 señala: "Enmiéndase el Plan Regulador Vigente de la comuna de Valdivia: Seccional Parque Kraemer, en relación a la aplicación del Numeral 1 y 3 del Art. N° 2.1.13 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, agregándose "el Uso de Equipamiento Comercio", tanto para la zona ZK-v1 y ZK-v2."
- Así las cosas, se estableció que la zona de homologación para los receptores de la Unidad Fiscalizable "Inmobiliaria Providencia", específicamente las viviendas colindantes al proyecto de calle Isabel la Católica, corresponde a una Zona II, rectificando la homologación en los Reportes Técnicos DFZ-2019-1984-XIV-NE y DFZ-2019-2260-XIV-NE.

Sin otro particular, se despide atentamente,



**EDUARDO RODRIGUEZ SEPULVEDA**  
**JEFE OFICINA REGIONAL DE LOS RÍOS**  
**SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE**

GCO/gco

**DISTRIBUCIÓN:**

- Oficina de Partes Región de Los Ríos ORLR/SMA.