





Superintendencia del Medio Ambiente
Gobierno de Chile

INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

PROYECTO INMOBILIARIO CUTIPAY I

DFZ-2020-3310-XIV-SRCA

ELUSIÓN AL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

	Nombre	Firma
Aprobador	Eduardo Rodríguez Sepulveda	X  Eduardo Rodríguez S. Jefe Macrozona Sur SMA
Elaborador	Juan Harries Muñoz	X  Juan Harries Muñoz Fiscalizador

Contenido	
Contenido	4
1 RESUMEN.....	4
2 IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO, ACTIVIDAD O FUENTE FISCALIZADA.....	5
2.1 Ubicación y Layout	4
3 ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN.tivo de la Actividad de Fiscalización.	5
3.1 Materia Específica Objeto de la Fiscalización Ambiental	5
3.1.1 Ejecución de la inspección.	5
3.1.2 Layout del proyecto.	6
3.1.3 Detalle del Recorrido de la Inspección.	7
4 REVISIÓN DOCUMENTAL.	7
5 HECHOS CONSTATADOS.	8
6 CONCLUSIONES	37
7 ANEXOS.....	41

1 RESUMEN

El presente documento da cuenta de los resultados de la(s) actividad(es) de fiscalización ambiental realizada por la SMA en conjunto con la Dirección General de Aguas al proyecto inmobiliario “Cutipay I” de la empresa Agrícola Kuriñanco Ltda., ubicado en el sector Cutipay Alto de la comuna de comuna de Valdivia. La actividad se ejecutó con fecha 24 de julio del año 2020, y tuvo su origen en una denuncia presentada en el mes de junio del año 2020 por diversas organizaciones sociales, entre ellas el Consejo de Desarrollo de la Costa; Comité de adelantado Pinohuacho II; el Comité de Agua Potable Rural San Ignacio, y el Comité de Agua Potable de Niebla en contra de determinados proyectos inmobiliarios que se ejecutan en el sector costa de la comuna de Valdivia.

El proyecto que denominaremos “Cutipay I”, está incluido en esa denuncia y, por otro lado, es parte de los proyectos mencionados en recurso de protección interpuesto ante la Corte de Apelaciones de Valdivia, deducido en contra de la SMA, MINVU, y DGA (Rol 2214-2020). El proyecto es desarrollado por la empresa Inmobiliaria Agrícola Kuriñanco Ltda. De acuerdo a lo informado por el titular del proyecto, mediante las correspondientes escrituras públicas, se procedió a adquirir un total de 38 lotes. En cada lote se contempla implementar arranque de electricidad (cableado con postes) y vías de acceso, sistema de agua potable mediante pozos profundos, para ser vendidos a los interesados como parcelas de agrado.

Las actividades de fiscalización desarrolladas corresponden a; Inspección ambiental en conjunto con la DGA, Requerimiento de Información al titular; oficios a organismos con competencia ambiental, más el correspondiente examen de información respecto de toda la información recepcionada.

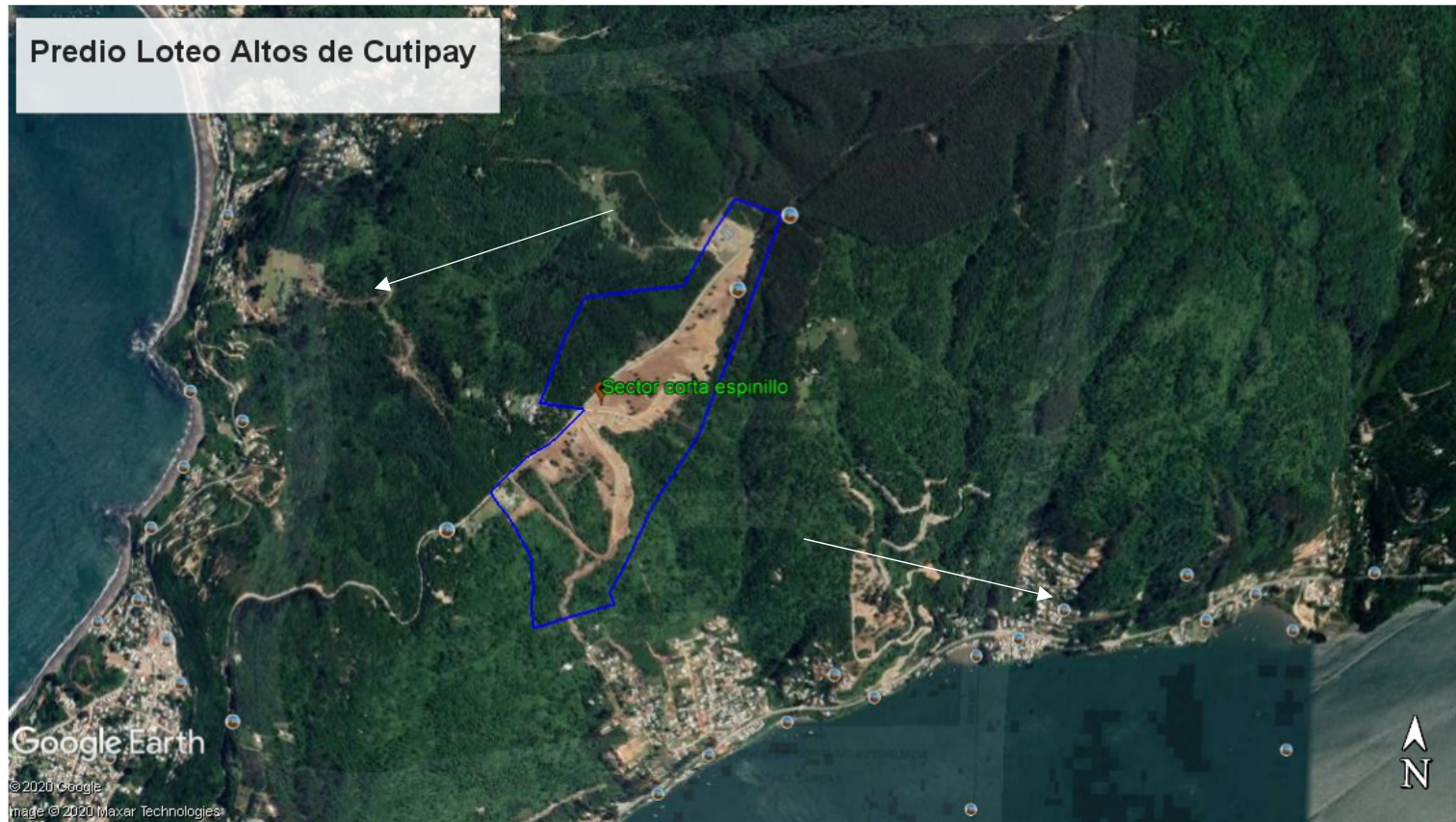
De las actividades de fiscalización realizadas se puede establecer que el proyecto Inmobiliario “Cutipay I” corresponde a un proyecto inmobiliario con características de lote y/o conjunto de viviendas, por lo que debe ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, ello atendido las letras h y p del artículo 10 de la Ley 19.300 de Bases Generales del Medio Ambiente.

2 IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO, ACTIVIDAD O FUENTE FISCALIZADA

Identificación de la Unidad Fiscalizable: Proyecto Cutipay I	Estado operacional de la Unidad Fiscalizable: En construcción
Región: Los Ríos	Ubicación específica de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: Ruta T-340 Km 12.5, comuna de Valdivia.
Provincia: Valdivia	
Comuna: Valdivia	
Titular de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: Agrícola Kuriñanco Ltda.	RUT o RUN: 76.314.043-9
Representantes Legales: Carmen Delgado Monsalves	RUT 9.190.028-9
Domicilio titular: Parcela N°35 sector Paillao comuna de Valdivia, Casilla 986 Correos de Chile.	Correo electrónico: ventas@pilolcura.cl ; jpmendez@mendezabogados.cl
	Teléfono: +56 9 9453 0151
Fase de la/s actividad/es, proyecto/s o fuente/s fiscalizada: En construcción.	

2.1 Ubicación y Layout

Figura 1. Mapa de ubicación local del proyecto. (Fuente: Elaboración informe CONAF Los Ríos).



Coordenadas UTM de referencia: Datum WGS-84

Huso: 18S

UTM N: 5.589.212

UTM E: 651.372

Ruta de acceso: Desde Valdivia se toma la ruta hacia Niebla, sector costa. Desde ahí se accede al proyecto mediante la Ruta T 354.

3 ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN.tivo de la Actividad de Fiscalización.

Motivo	Descripción
Denuncia	Con fecha 06 de junio del año 2020, el Consejo de Desarrollo de la Costa (Presidente Patricio Alarcón Barrientos); Comité de adelantado Pinohuacho II (Presidente Elizabeth Soto Aravena); el Comité de Agua Potable Rural San Ignacio , y el Comité de Agua El Ancla, presentaron denuncia contra ciertos proyectos inmobiliarios ubicados en el sector costa de la comuna de Valdivia y que estarían eludiendo el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, atendido que estarían ubicados en zona saturada, por lo que aplicaría el literal h del Reglamento del SEIA.

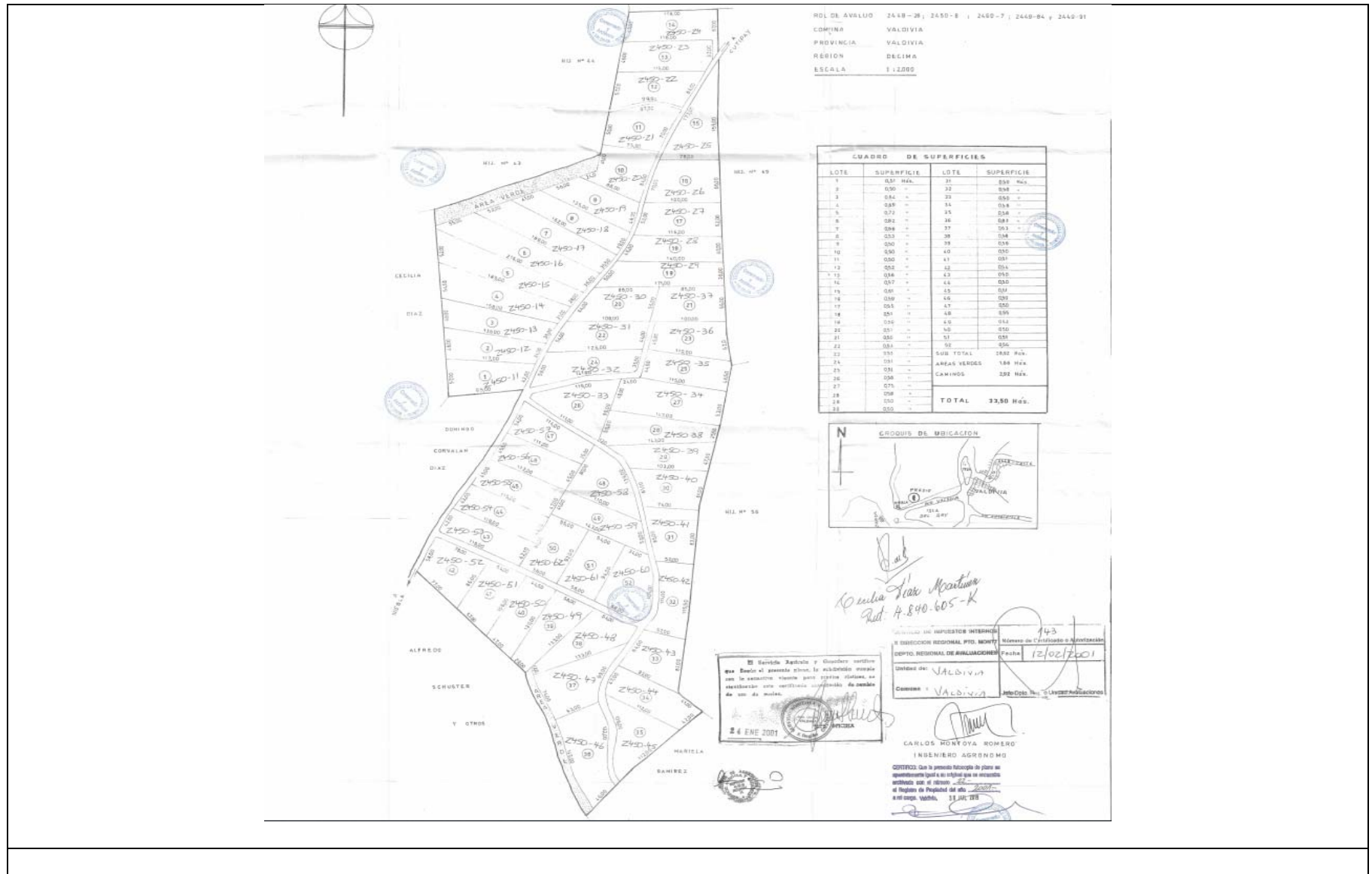
3.1 Materia Específica Objeto de la Fiscalización Ambiental

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

3.1.1 Ejecución de la inspección.

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

3.1.2 Layout del proyecto.



3.1.3 Detalle del Recorrido de la Inspección.

N° de estación	Nombre/ Descripción de estación
1	Sector de ingreso al proyecto (lugar de extracción capa vegetal, y relleno del terreno).
2	Caminos interiores y electrificación.
3	Lote de construcción de una casa habitación.
4	Zona intervenida con canal de aguas lluvia.

4 REVISIÓN DOCUMENTAL.

ID	Nombre del documento revisado	Origen/ Fuente del documento	Observaciones
1	Oficio N°127/2020, SEREMI Medio Ambiente.	SEREMI Medio Ambiente Los Ríos.	Respondido
2	Oficio SEA 20201410224, de fecha 15 de julio 2020 señala.	Servicio de Evaluación Ambiental	Respondido
3	Oficio CONAF N° 56/2020	CONAF	Respondido
4	Oficio DGA N° 628 del 27 de julio del año 2020	DGA	Respondido
5	Oficio SAG N° 325/2020	SAG	Respondido
6	Oficio Vialidad N° 1940, ingresado en fecha 26 de agosto 2020	Vialidad Los Ríos	Respondido
7	Oficio N° 945 del 28 de agosto MINVU	MINVU Los Ríos	Respondido.
8	Oficio CONADI N° 248 de fecha 31 de agosto 2020	Oficio CONADI Los Ríos	Respondido
9	OFICIO N° 517 de la DOM de Valdivia de fecha 03/09/2020	DOM Valdivia	Respondido

5 HECHOS CONSTATADOS.

Número de hecho constatado: 1	Estación N°: 1 y 2
Documentación Revisada: <ul style="list-style-type: none">- Respuesta del titular al Requerimiento de Información practicado por la SMA.- Oficio SEA Los Rios- Oficio Seremi del Medio Ambiente Los Ríos.- Oficio CONAF- Oficio Dirección General de Aguas.- Oficio Servicio Agrícola y Ganadero.- Dirección de Vialidad- MINVU Los Rios.- DOM Valdivia	
Artículo 3°. La Superintendencia tendrá las siguientes funciones y atribuciones: <p>i) Requerir, previo informe del Servicio de Evaluación, mediante resolución fundada y bajo apercibimiento de sanción, a los titulares de proyectos o actividades que conforme al artículo 10 de la ley N° 19.300, debieron someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental y no cuenten con una Resolución de Calificación Ambiental, para que sometan a dicho sistema el Estudio o Declaración de Impacto Ambiental correspondiente.</p>	

Hechos constatados: Examen de Información y Conclusiones:

Inspección al proyecto Cutipay I (SMA en conjunto con DGA).

- En la actividad de inspección el encargado don Emilio Pino señala que el proyecto Cutipay I, corresponde a un predio de 23 hectáreas. Indicó además que la compra de estas hectáreas no fue por el paño completo, sino por lote, es decir 38 lotes que obedecen a 38 escrituras de compra venta.

Sin embargo, de acuerdo al plano acompañado en la respuesta al requerimiento de información aprobado por el SAG de fecha 24 de enero 2001, el paño arroja una superficie total 33,50 hectáreas, el número de lotes corresponde a 52, áreas verdes 1,66 hectáreas, caminos 2,92 hectáreas, total loteado 28,92.

- De los 38 lotes del proyecto Cutipay I, 32 se encuentran vendidos, ello según señala don Luis Pino, el proyecto no contempla obras de urbanización, más bien corresponde a la venta de lotes, debidamente cercados, como cuerpo cierto, inscritos y con rol asignado. Dos lotes fueron vendidos a empresa SAESA para instalación de equipamiento eléctrico (subestación).
- Según señala el encargado, el sistema de abastecimiento de agua estará a cargo de cada propietario, se contempla la captación de aguas subterráneas mediante pozos profundos. Se observa en algunos lotes, tuberías de PVC hidráulico sobre la superficie del suelo, algunos con tapa, que indican, según señala don Luis Pino, los lugares donde se han perforado pozos y alumbrado las aguas.
- También se observan caminos interiores, según señala el Sr Pino de carácter privado, con una longitud de 1, 1 km. aproximadamente, con estabilizado, y un ancho de 7 metros aproximadamente. Se observa además la construcción de canales para la evacuación de aguas lluvias.
- No se observa sistema de agua potable propio, sino un sistema de abastecimiento de agua mediante la incorporación de pozos profundos por cada parcela, pero que obedecen a un diseño del proyecto.
- El sistema eléctrico esta dado por un sistema de empalme y postación superficial, lo que se encuentra instalado en el predio.
- En la inspección se observa apertura de caminos interiores, lotes cercados, movimiento de tierra y obras de construcción de una casa-habitación en el lado del sur proyecto.

El titular (Agrícola Kuriñanco Ltda.), respondió mediante carta de fecha 27 de julio 2020 acompañando los siguientes antecedentes **(en negra destacado lo solicitado)**:

1.- Escrituras de constitución de la sociedad Agrícola Curiñanco Ltda., y sus modificaciones que dé cuenta de él, o los representantes legales de la sociedad, con copia de su Rol Único Tributario.

Agrícola Kuriñanco Ltda. Fecha Constitución 29 abril 2014. Rut.76.341.043-9. Capital Social 121.212.121.- Socios: Carmen Delgado Monsalvez - Luis Pino Diaz. Administración de la Sociedad: Carmen Delgado Monsalvez - Luis Pino Diaz.

2.- Domicilio de la sociedad Agrícola Curiñanco Ltda., correos electrónicos, y teléfonos de contacto.

Domicilio: Parcela N°35 Villa Paillao.

3.- Informe sobre los proyectos inmobiliarios o loteos (nombres) que la empresa Agrícola Curiñanco Ltda. se encuentra ejecutando en el sector de la costa de la comuna de Valdivia.

a.- Cutipay I (Altos de Cutipay).

b.- Cutipay II (hijuela 24 B Colonia Cutipay).

c.- Los Pellines.

4.- Minuta Explicativa de cada uno de los proyectos que se encuentra ejecutando, que den cuenta de sus principales características tales como, superficie predial, superficie intervenida, número de parcelas o lotes, descripción de la urbanización considerada para el proyecto, y equipamiento, tales como zonas comunes, estacionamientos, áreas de recreación. fecha de inicio de las obras, estado de avance, empresa constructora a cargo de las obras.

No informa.

5.- Plano general de cada proyecto inmobiliario o loteo, con distinción de las zonas intervenidas

Se acompaña plano aprobado por el SAG de fecha 24 de enero 2001, Superficie Total 33,50 hectáreas, total de lotes 52, áreas verdes 1,66 hectáreas, caminos 2,92 hectáreas, total loteado 28,92.

6.- Copia de la inscripción del Conservador de Bienes Raíces de cada uno de los lotes que conforman el proyecto.

Acompaña certificado de dominio vigente a nombre de Agrícola Kuriñanco Ltda.:

-Lote 15 de superficie de 0,61 hectáreas, inscrito a fojas 3764 vuelta N°3329 del registro de propiedad del CBR de Valdivia del año 2019.

-Lote 26 de superficie de 0,58 hectáreas, inscrito a fojas 3789 vuelta N°3340 del registro de propiedad del CBR de Valdivia del año 2019.

-Lote 28 de superficie de 0,59 hectáreas, inscrito a fojas 3794 N°3342 del registro de propiedad del CBR de Valdivia del año 2019.

-Lote 29 de superficie de 0,50 hectáreas, inscrito a fojas 3796 N°3343 del registro de propiedad del CBR de Valdivia del año 2019.

Además, acompaña certificados de avalúo en trámite.

7.- Copia de las resoluciones e Inscripción de los Derechos de Aguas otorgados por la Dirección General de Aguas, si las hubiere.

No informa.

8.- Copia de la solicitud y Resolución del Servicio Agrícola y Ganadero, que autorizó la subdivisión predial de cada proyecto

No informa (Se adquirieron lotes producto de una subdivisión anterior).

9.- Copia de la Resolución de Cambio de Uso de suelo si la tuviere, de cada proyecto.

No informa.

10.- Descripción del proyecto de abastecimiento de agua potable y tratamiento de aguas servidas que contemplaría la parcelación.

No informa, según actas cada parcela con pozo profundo.

11.- Copia de las Resoluciones que autorizaron los correspondientes Planes de Manejo otorgados por la Corporación Nacional Forestal, si los hubiere.

No informan.

12.- Copia de los permisos de edificación otorgados hasta la fecha, por la Dirección de Obras Municipales de Valdivia, asociados a la construcción de viviendas del proyecto.

No informa, información fue solicitada a la DOM de la Municipalidad de Valdivia vía oficio.

13.- Autorizaciones otorgadas por parte de la Autoridad Marítima, si la tuviere.

No Informa.

Respuesta a Oficios enviados a órganos sectoriales competentes:

- **La SEREMI del Medio Ambiente de los Ríos dio respuesta mediante Oficio N° 127, de fecha 10 de julio del 2020.**

La Seremi de MMA de Los Ríos, en su artículo único, el DS N°17/2014 del Ministerio del Medio Ambiente, establece la declaración de “zona saturada por Material Particulado Respirable MP10, como concentración diaria y anual, y por Material Particulado Fino Respirable MP 2,5, como concentración diaria, la zona geográfica que comprende la comuna de Valdivia, cuyos límites geográficos fueron fijados por el artículo 10, literal A) N°1, del decreto con fuerza de ley N°3-18.715, de 1989, del Ministerio del Interior, que precisa delimitaciones de las comunas del país”.

Considerando lo expuesto, y posterior análisis de georreferenciación de los proyectos indicados en su Ordinario N°55/2020 entre los que se incluyen el Proyecto Cutipay I, se indica que se encuentra dentro de los límites geográficos que considera la zona saturada.

- **El Servicio de Evaluación Ambiental mediante Oficio N° 20201410224, de fecha 15 de julio 2020 señala:**

En relación con el Ordinario ORLR N° 056, de fecha 08 de julio del 2020 (“ORD. ORLR N° 056/2020,”), de la Superintendencia del Medio Ambiente (“SMA”), mediante el cual se solicita a esta Dirección Regional, indicar si existen procesos de evaluación ambiental y/o se han presentado consultas de pertinencias, de los proyectos Parque la Ballena, Alto Los Molinos, Altos de Cutipay y Tres Pinos, de las inmobiliarias Agrícola Kuriñanco e Inversiones Pilolcura. Al respecto se informa lo siguiente:

Respecto a Proyecto que ingresaron al SEIA y que se encuentran en cualquiera de sus categorías, se informa que no se registran ingresos a evaluación de la inmobiliaria Agrícola Kuriñanco e Inversiones Pilolcura, así como tampoco en las coordenadas y nombres señalados en su ORD. ORLR N° 056/2020.

- **La CONAF responde mediante Oficio N° 56 de fecha 14 de julio del año 2020 señala lo siguiente:**

Respecto al proyecto Alto Cutipay (Cutipay I):

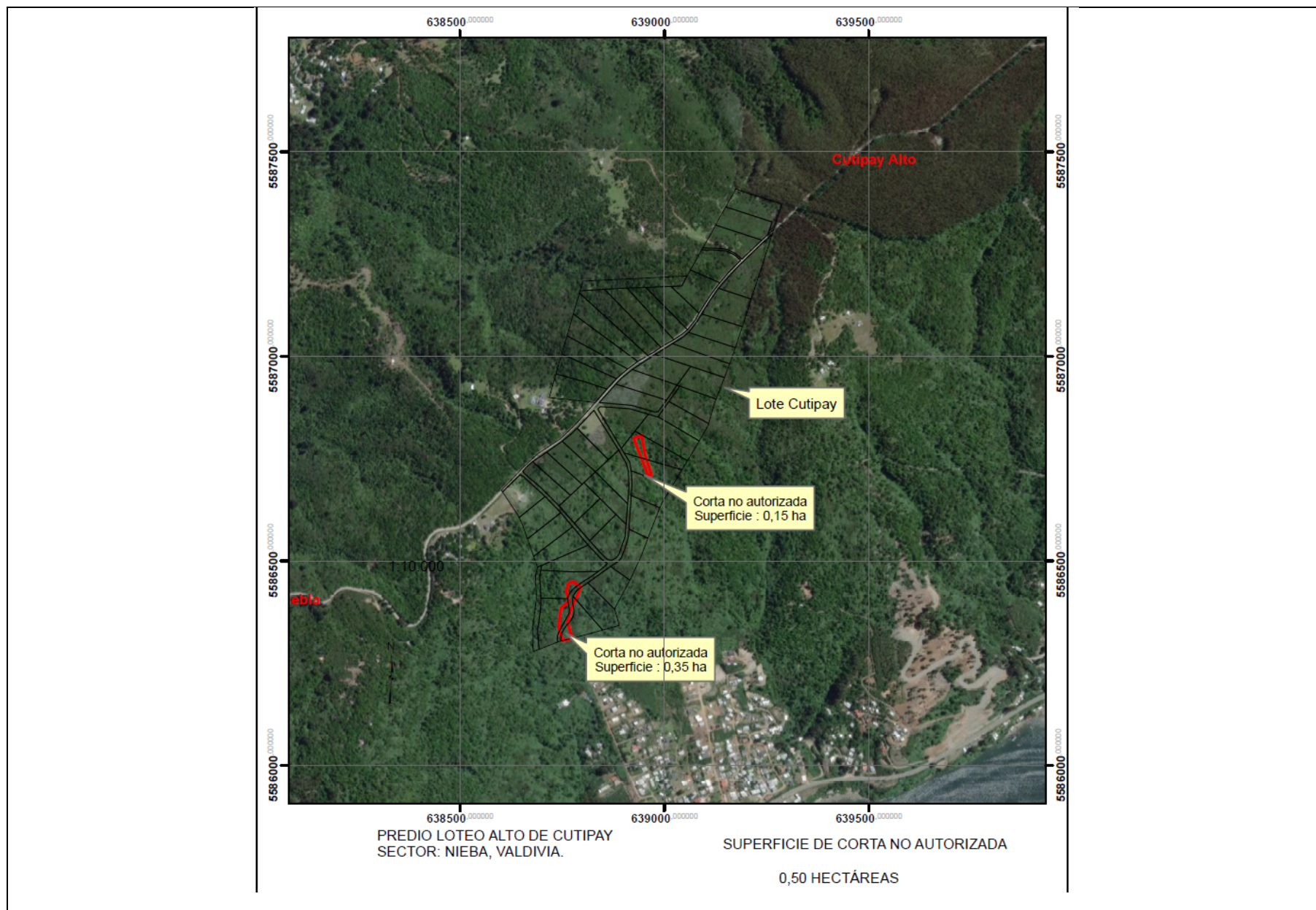
1.- Autorizaciones

- A la fecha no presenta solicitudes ingresadas a la Oficina Provincial Valdivia

2.- Fiscalizaciones

- a) Visita predial realizada con fecha 12.03.2020, por la Unidad de Fiscalización de OP. Valdivia, al predio denominado Lote Alto de Cutipay, rol avalúo 24SO-S8, propiedad de Emilio Pino Delgado. se detectó:

- Infracción al artículo 5 de la Ley 20.283, por corta no autorizada de bosque nativo en una superficie de 0.5 há. En Anexo 4 se adjunta informe técnico y plano asociado.
- Corta de vegetación alóctona, en una superficie aproximada de 10 has, dominada preferentemente por *Ulex europaeus* (Espinillo). Formación vegetal que no se encuentra regulada por nuestra legislación forestal vigente. En Anexo se adjunta imagen Google earth del sector intervenido.
- El informe técnico de CONAF, da cuenta que existió denuncia al Juzgado de Policía Local de Valdivia, donde se propone una multa de 2,5 UTM.
- En cuanto a los **IMPACTOS PRODUCIDOS POR LA CORTA NO AUTORIZADA**, el informe señala ***“Perdida de cubierta boscosa, generando condiciones para la erosión del suelo por estar la superficie intervenida en zona de alta pendiente y suelo de alta erodabilidad (fragil). Asimismo, pudiendo la actividad efectuada afectar a procesos relacionados al recurso hídrico”.***



La Dirección General de Aguas respondió a través del oficio N° 628 del 27 de julio del año 2020:

- Respecto de los proyectos Altos Los Molinos y Altos Cutipay se realizaron fiscalizaciones por extracción sin título, iniciando expediente FD-1401-86 y FD 1401-87, respectivamente, ambos en contra de Agrícola Kuriñanco Limitada. Al momento de la realización de las inspecciones no se evidenciaron infracciones al Código de Aguas, lo que fue señalado en las respectivas Actas de Inspección en terreno. Se realizará Informe Técnico para cerrar sin cargos las denuncias.

El Servicio Agrícola y Ganadero respondió mediante el Oficio N° 325 de fecha 14 de agosto del año 2020.

- 1.- Respecto de subdivisiones tramitadas en este Servicio, relacionadas con los proyectos objeto de la consulta, informamos lo siguiente:
- 2.- De acuerdo a nuestros registros, entre los años 2015 y 2020 han ingresado 15 proyectos de subdivisión, los cuales fueron certificados por el SAG.

TITULAR	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Agrícola Kuriñanco Ltda.		1	2			1
Inmobiliaria Pilolcura Ltda.	1		1	3	3	
Inmobiliaria Davis Ltda.			1	1	1	

- 3.- Respecto de fiscalizaciones efectuadas por este Servicio, relacionadas con los proyectos mencionados, podemos informar que se realizó una fiscalización a los predios de la empresa Kuriñanco I y II, originadas por consulta ciudadana.

El SAG acompaña Informe de Fiscalización de fecha 12 de julio del presente año. Ese informe señala en cuanto a descripción del entorno **“Corresponde a predios pertenecientes a comunidades indígenas, ubicado en sector rural, con presencia de casas habitación particulares que practican la agricultura familiar campesina. Frente al predio se ubica la generación de respaldo del grupo SAESA, la que se encuentra en superficie cedida por el propietario de la subdivisión visitada.”**

En cuanto a la descripción de las Rutas de Acceso el informe señala **“El predio se encuentra ubicado a un costado de la ruta T-354, los accesos a las parcelas colindantes a la ruta tienen un acceso propio cercado con polines y una entrada para cada uno, en el caso de las parcelas ubicadas en el interior del predio se le aplicó relleno a las servidumbres de tránsito que entregaba cada lote.”**

La Dirección de Vialidad de los Ríos dio respuesta mediante Oficio N° 1940, de fecha 21 de agosto del 2020.

- Que a la fecha no se han registrado en esta Dirección, ingresos formalizados para uso de faja fiscal de ninguno de los proyectos o titulares indicados en documento del antecedente, el que incluye proyecto Cutipay I. Sin perjuicio de lo anterior, informados de la situación, como Dirección Regional realizaremos las fiscalizaciones correspondientes en lo que respecta a uso de faja fiscal y apertura de accesos.

EL MINVU de los Rios respondió mediante el Oficio N° 945 del 28 de agosto del año 2020.

- En ese oficio el MINVU Los Rios, señala que con la información que dispone (coordenadas), el proyecto se ubicaría efectivamente en una zona rural. Por otro lado, señala que no se han otorgado Informe Favorable para la Construcción de acuerdo al artículo 55 de la LGUC. Luego hace referencia a fiscalizaciones sectoriales realizadas a 4 proyectos inmobiliarios, en conjunto con la DOM de Valdivia, Sernageomín, y el SAG, en el mes de agosto del 2020, cuyo análisis técnico se encuentra pendiente. En el mes de septiembre esta agendada una segunda visita inspectiva.

Luego el oficio, hace una referencia a las diversas instancias que ha conformado el MINVU para abordar el uso del suelo rural, entre ellos la convocatoria mediante el Oficio N° 886/2020 para conformar a una mesa de trabajo en que participan distintos organismos con competencia fiscalizadora, ejemplo, DOM, CONBADI, DGA, CONAF, etc., incluida la SMA.

CONADI respondió mediante el Oficio N° 248 de fecha 31 de agosto del 2020. Dicho documento señala:

Las coordenadas asignadas al proyecto **Cutipay I** (39°51'23,12"S; 73°22'33,70"O) no se sobreponen con T.M.

Entre 2 y 3 Km al NNO se ubican T.M. José Domingo Huechucui N°2347 del año 1912; T.M. Antonio Huenul N°2345 del año 1912; T.M. Alberto Paillalef N°2957 del año 1929; T.M. Juan Francisco Collilef N°2348 del año 1912; T.M. José Luis Huechucui N°2359 del año 1912; T.M. Eptacio Aravena N°2949 del año 1929; T.M. Francisca Pichun N°2351 del año 1915 y T.M. José del Carmen Pichun N°2340 del año 1914. Al Norte, entre 1 y 2 Km, se ubica la C.I. San Ignacio PJN°260, entre 2 y 3 Km al NO las C.I. Quimehue – Lugar de Amigos PJN°252; C.I. Manque Paillalef PJN°226; C.I. Fey Tañi Mapu PJN°536 y C.I. Norche Domo PJN°323. Entre 1 y 3 Km al SO se ubican 4 Comunidades Indígenas (C.I. Suyai PJN°328; C.I. Huala Coñuecar PJN°312; C.I. Newen Mapuche PJN°171 y C.I. Kumlafken – Mar Profundo PJN°220)".

La Dirección de Obras Municipales de Valdivia respondió lo siguiente mediante el Oficio N° 517 de fecha 03 de septiembre del 2020.-

En atención a su consulta del antecedente, cumpla con informar a Ud. lo siguiente:

1.- Revisados los archivos de esta Dirección de Obras Municipales, se verifica que no se ha otorgado ningún permiso de edificación ni de ejecución de obras de urbanización para los proyectos "Parque La Ballena", "Cutipay 1", "Cutipay 11", "Pilolcura", "Tres Espinos", a favor de las inmobiliarias "SMS

Ltda./Inversiones Sebastián Miranda Hiriart E.I.R.L"; "Agrícola Kuriñanco Ltda"; "Inmobiliaria Pilolcura Ltda." e "Inmobiliaria Davis Ltda", respectivamente.

2.- Me permito advertir que los lugares donde se emplazan los proyectos antes citados corresponden al Área Rural, por lo que esta DOM no podría otorgar permisos de loteo y ejecución de obras de urbanización, ni construcción de conjuntos habitacionales si antes no se cuenta con la autorización del Ministerio de Agricultura, conforme al artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Análisis causales de ingreso al SEIA.-

Documentación revisada:

Tipos de Proyectos o actividades.

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 o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita.

ZOIT Valdivia.

- Respecto de las Áreas protegidas para efectos del SEIA, se debe tener presente que estas se encuentran descritas en el Ord D.E. N°130.844/13, de fecha 22 de mayo de 2013, que “Uniforma criterios y exigencias técnicas sobre áreas colocadas bajo protección oficial y áreas protegidas para efectos del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, e instruye sobre la materia” y, complementado por el Ordinario N°161081, de fecha 17 de agosto de 2016, también de la Dirección Ejecutiva del SEA. En dichos actos administrativos, se encuentran consideradas las Zonas de Interés Turístico (ZOIT) como Áreas Protegidas. Ahora, atendido el principio de gradualidad, el análisis respecto al ingreso de un determinado proyecto al SEIA inserto en zona ZOIT, es un análisis que debe realizarse en forma casuística, considerando especialmente si la declaratoria ZOIT o bien su Plan de Acción, contempla componentes ambientales.

Componentes ambientales de la ZOIT, entre ellos, selva valdiviana, flora y fauna, paisaje, rutas de la Costa, pueblos lafkenches.

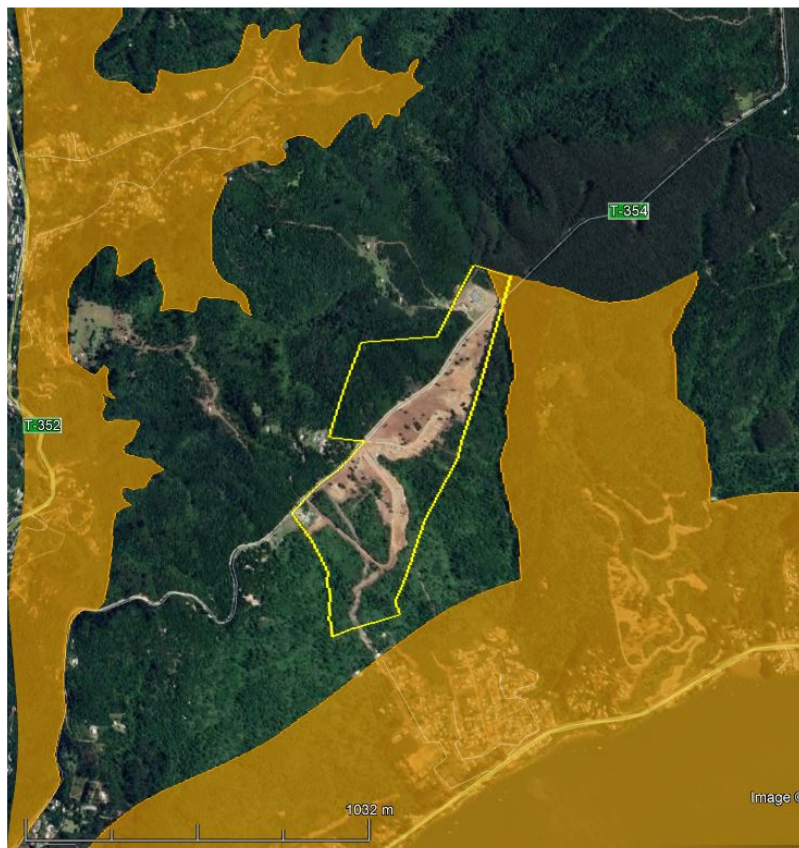
- La Declaratoria de la ZOIT DS N° 390 del 30 de mayo del año 2017 considera componentes ambientales, así dicha declaratoria señala: *“.....Que, la visión definida en el Plan de Acción propone que: "Al 2026, Valdivia será reconocido como un destino turístico **que integre sustentablemente en su desarrollo la conectividad fluvial, ferroviario y vial poniendo en valor el patrimonio natural, cultural, como la Selva Valdiviana, sus áreas protegidas, y sus rutas turísticas como de la costa o Inter Lagos, el ramal ferroviario, la gastronomía del mar y la presencia del pueblo mapuche, aplicado no sólo a la oferta turística si no al concepto de ciudad en su totalidad a fin de presentar un territorio interesante a los visitantes tanto nacionales como extranjeros, en el marco de un destino que ofrece Calidad y excelencia en el Servicio, por medio de un modelo de gestión asociativo de carácter público privado, de manera de generar una gestión territorial turística moderna e innovadora"**. Por su parte, su Plan de Acción actualizado del año 2016 considera la Unidad Costa, que señala **"Ubicada en el sector noroeste del polígono, considera los sectores costeros de San Ignacio-Curiñanco, Niebla, Los Molinos, entre otros. Los sectores nombrados mostraron gran diversidad visual, costa, selva valdiviana y ecosistemas silvoagropecuarios. Por otra parte, este sector ha sido***

priorizado por las inversiones públicas de la región, a través de la ruta de la costa y el proyecto Rutas Chile de SERNATUR. Sin lugar a dudas, el mayor activo de este sector, está en la concentración de comunidades y agrupaciones mapuche Lafkenche, los que si bien no poseen actualmente una oferta de servicios, están abiertas a la implementación del turismo como actividad económica, replicando el concepto de turismo mapuche existente en la región de la Araucanía.



Componente suelo, extracción de toda la capa vegetal en sector del predio que abarca la ZOIT:

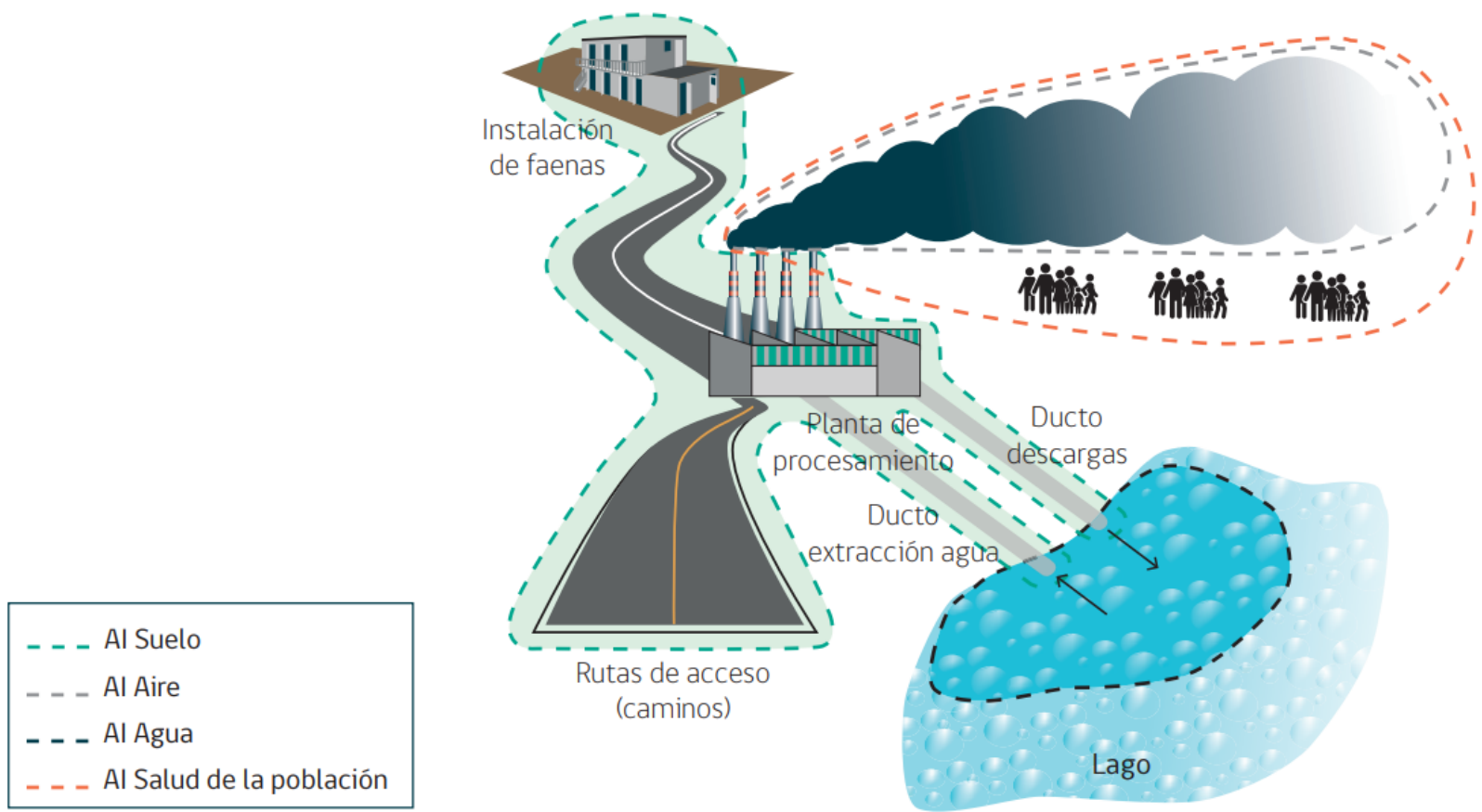
- Se debe considerar que, tanto en la Declaratoria de la ZOIT Valdivia, como en el Plan de Acción, abarcan componentes ambientales, entre ellos - Las Ruta de la Costa, y **Rutas Chile de SERNATUR-**, como también, **las comunidades y agrupaciones mapuche Lafkenche.**
- En relación al proyecto Cutipay I, este se inserta en parte en la ZOIT de Valdivia (sector norte). El predio se encuentra intervenido con extracción de la capa vegetal, y actividades de relleno alcanzando una altura de 1.5 metros en el sector norte del predio.



NOTA: En la imagen se observa superficie triangular de aprox. 0,3 hectáreas, que se encuentra inserta en la delimitación de la ZOIT, destacada para estos efectos en color amarillo.

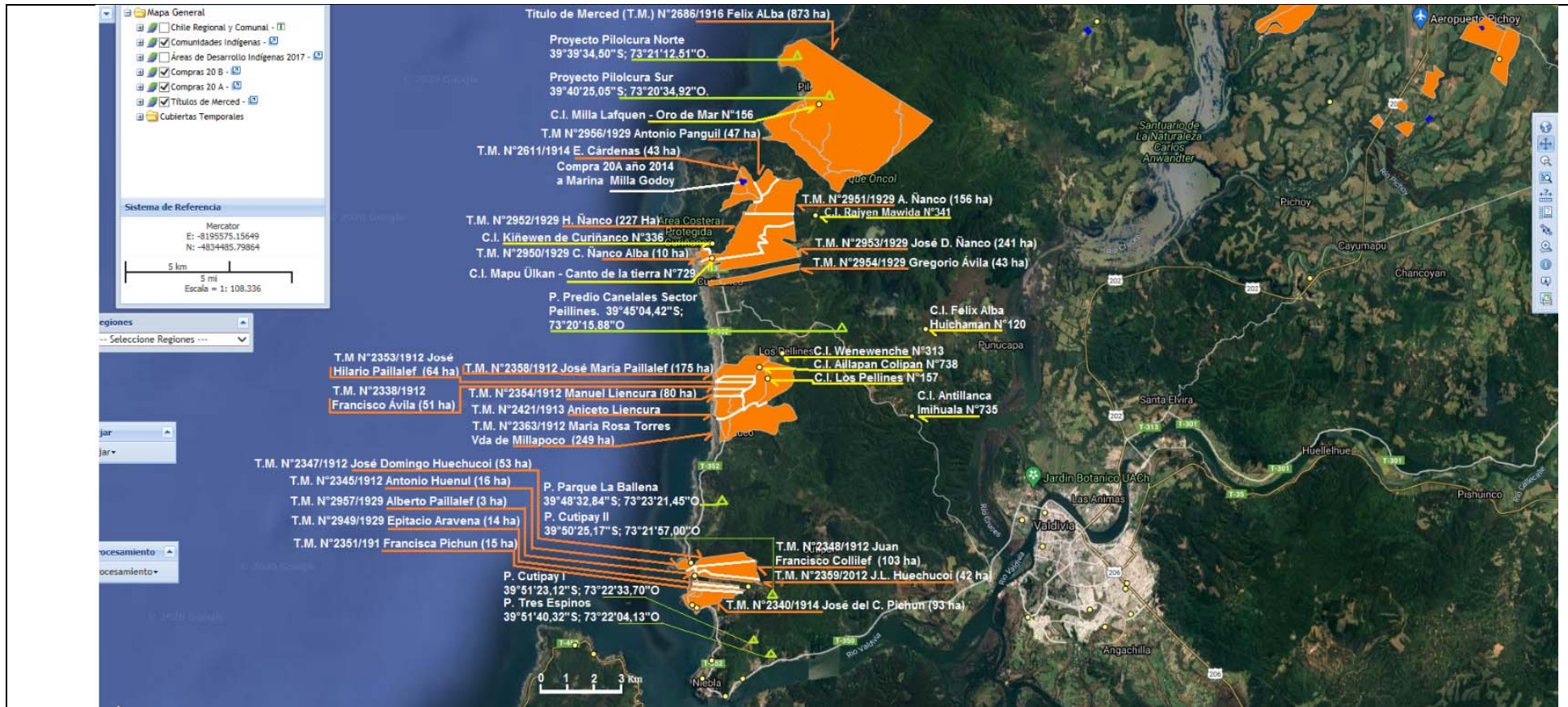
Rutas de la Costa que se incluyen en la declaratoria de la ZOIT, y su relación con grupos Lafkenches:

Pero además el proyecto se relaciona con las comunidades indígenas Lafkenches **a través de la Ruta 354**, que une las localidades de Niebla y Pilolcura. Se trata de una ruta que sin duda es parte del Área de Influencia de un proyecto. Así lo indica e ilustra la Guía del SEA sobre Área de Influencia aprobada por mediante Res. SEA 0423 del 26 de abril del año 2017, que señala que las rutas de acceso son parte del Área de influencia de un proyecto.



3E Al de los distintos elementos del medio ambiente receptores de impacto.

- En el caso del proyecto Cutipay I, la Ruta T 354 es de carácter rural, actualmente posee un uso es de menor intensidad, lo que se verá modificado radicalmente con la instalación del proyecto, si se tiene en consideración que el proyecto Cutipay I considera la venta de **52** parcelas de agrado, con servidumbres, caminos interiores que conectan con esta ruta, servicio de electrificación, proyección de un sistema de abastecimiento de agua potable por la verificación de napa, todo destinado a que en esas parcelas se construya al menos una casa-habitación por parcela. Ello necesariamente importa traslado constante de sus habitantes desde y hacia poblados con centros de abastecimiento, tales como Niebla, Valdivia, u otros, y con ello un uso de mayor intensidad de la Ruta T 354, aumentando el factor de desplazamiento en esas rutas en a lo menos 100 vehículos más (calculando dos vehículos por parcela). Ello durante toda la vida útil del proyecto, el que por la naturaleza del proyecto es de carácter indefinido.
- Pero además se trata de una Ruta que es compartida por grupos lafkenches. Efectivamente se trata de un sector donde se encuentran emplazadas comunidades Lafkenches, y Títulos de Merced, los que hacen uso del mismo camino de acceso, por lo que necesariamente serán modificados sus sistemas de vida y costumbres, a raíz de la intervención de sus vías de acceso, alterando sus sistemas de desplazamiento como también el acceso a servicios básicos. Sobre este punto es esencial considerar lo que Informa CONADI mediante su oficio 248/ 2020, como también el Informe Técnico que acompaña el SAG. CONADI, en particular señala *“Las coordenadas asignadas al proyecto **Cutipay I** (39°51'23,12"S; 73°22'33,70"O) no se sobreponen con T.M. **Entre 2 y 3 Km al NNO se ubican T.M. José Domingo Huechucoi N°2347 del año 1912; T.M. Antonio Huenul N°2345 del año 1912; T.M. Alberto Paillalef N°2957 del año 1929; T.M. Juan Francisco Collilef N°2348 del año 1912; T.M. José Luis Huechucoi N°2359 del año 1912; T.M. Eпитacio Aravena N°2949 del año 1929; T.M. Francisca Pichun N°2351 del año 1915 y T.M. José del Carmen Pichun N°2340 del año 1914. Al Norte, entre 1 y 2 Km, se ubica la C.I. San Ignacio PJN°260, entre 2 y 3 Km al NO las C.I. Quimehue – Lugar de Amigos PJN°252; C.I. Manque Paillalef PJN°226; C.I. Fey Tañi Mapu PJN°536 y C.I. Norche Domo PJN°323. Entre 1 y 3 Km al SO se ubican 4 Comunidades Indígenas (C.I. Suyai PJN°328; C.I. Huala Coñuecar PJN°312; C.I. Newen Mapuche PJN°171 y C.I. Kumlafken – Mar Profundo PJN°220).***

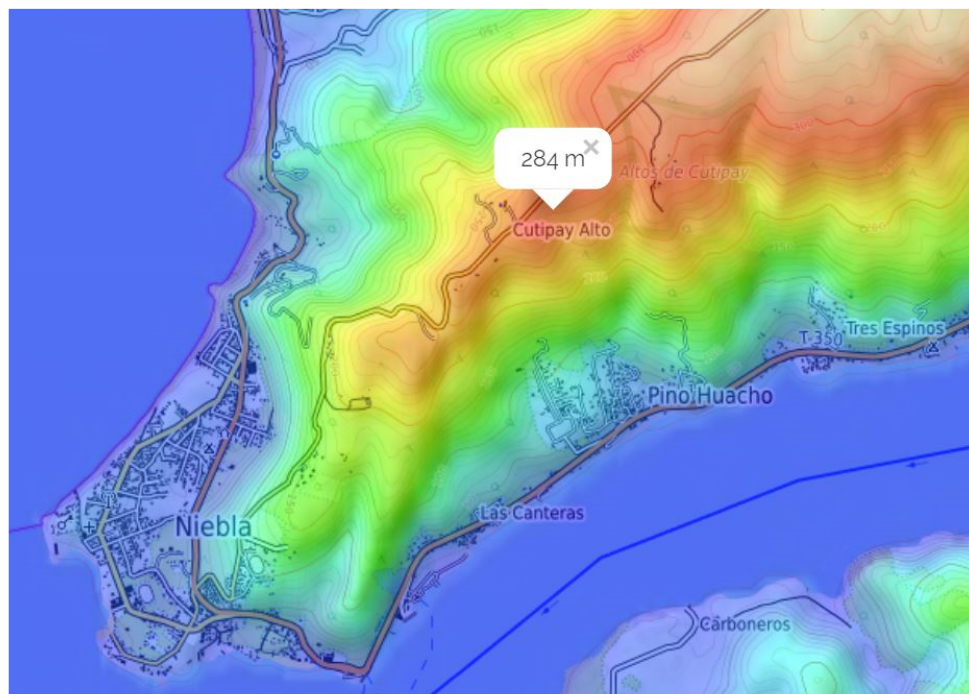


NOTA: En la imagen se observan los Títulos de Merced y Comunidades Indígenas presentes en el sector y que ratifican que la vía de acceso al proyecto, es decir, la Ruta T- 354 será compartida con comunidades Lafkenches. **Fuente:** Informe CONADI mediante Oficio 248/2020)

- Sobre éste punto es importante considerar que La Guía del SEA sobre **ÁREA DE INFLUENCIA DE LOS SISTEMAS DE VIDA Y COSTUMBRES DE GRUPOS HUMANOS EN EL SEIA** (Resolución Exenta del Servicio de Evaluación Ambiental N° 20209910171), en su punto, **2.5 Identificación de impactos sobre los Sistemas de Vida y Costumbres de Grupos Humanos** , hace referencia a la pérdida o deterioro de caminos que por consecuencia del proyecto modifiquen el sistema de movilidad local, dificultando, por ejemplo, el acceso de los grupos humanos a equipamientos e infraestructura básica. Identificando como impacto **-El aumento en los tiempos de desplazamiento-**, y que se refiere al aumento del tiempo ocupado en los desplazamientos entre puntos geográficos de uso habitual de los grupos humanos y a la modificación de las condiciones de acceso a equipamiento básico, empleo, o actividades de la cultura local, etc. **Esto se puede generar, por ejemplo, cuando se satura la red vial por aumento de la población, lo que conlleva un menoscabo al sistema de movilidad local.**

Diferencia de cota, lo que hace que la fase de construcción del proyecto sea susceptible de afectar sectores poblados, insertos en la ZOIT.

- Por otra parte, el área de emplazamiento del proyecto Cutipay I, se encuentra a una altura mayor de otros centros poblados, como el que está inmediatamente abajo que corresponde al sector de Pino Huacho, así el promedio de altura del proyecto es de 280 metros por sobre el nivel del mar, y el de Pino Huacho de 52 metros, es decir, hay una diferencia de cota de aproximadamente 228 metros de altura. Ello es relevante, si se considera que los movimientos de tierra que ha ejecutado el proyecto en su fase de construcción, a condiciones de lluvia intensa (propio de la zona), han provocado deslizamientos hacia ese sector. Ello esta ratificado por el oficio que acompaña CONAF, el que señala textualmente, “..... se informa además que durante la inspección del 24.06.2020 se fiscalizó un pequeño sector aledaño a la Ruta T-350, sector Pino Huacho, (Coordenadas UTM WGA 8 E 639412 N 5585919) donde se intervino toda la vegetación aledaña a un estero sin nombre, **además de una evidente alteración de cauce debido a movimientos de tierra. Del recorrido efectuado no se observó tomas de agua ni uso de ningún tipo del afluente, probablemente por corresponder a su último tramo antes de su desembocadura al río Valdivia.**



NOTA: La imagen da cuenta de la diferencia de altura del Área de Emplazamiento del proyecto en relación a sectores poblados, como el de Pino Huacho. Se trata de una diferencia de cota de aproximadamente 228 metros, lo que ha provocado que la actividad de construcción del proyecto unido a intensas luvias han generado arrastre de material a esa población.

Afectación paisajística:

- Por su parte, la misma Declaratoria ZOIT de Valdivia como su Plan de Acción, - sector Costa-, declara como componente ambiental, tanto, el paisaje (visual), como la presencia de comunidades *lafkenches*. Su Plan de Acción señala "...Ubicada en el sector noroeste del polígono, considera los sectores costeros de San Ignacio-Curiñanco, Niebla, Los Molinos, entre otros. Los sectores nombrados mostraron gran diversidad visual, costa, selva valdiviana y ecosistemas silvoagropecuarios. Por otra parte, este sector ha sido priorizado por las inversiones públicas de la región, a través de la ruta de la costa y el proyecto Rutas Chile de SERNATUR. Sin lugar a dudas, el mayor activo de este sector, está en la concentración de comunidades y agrupaciones mapuche *Lafkenche*

- Por otra parte, la GUÍA del Servicio de Evaluación Ambiental sobre valor paisajístico, aprobada mediante la Resolución N° 203/ 2019 contiene los siguientes conceptos sobre el valor de ese componente ambiental, y señala **"El valor paisajístico es un elemento del medio ambiente que puede verse alterado directa o indirectamente por los impactos de un proyecto o actividad."** También señala que definición de zona con valor paisajístico en el SEIA contempla expresamente la condición que la zona sea perceptible visualmente, en consecuencia, la predicción y evaluación de impactos sobre el valor paisajístico en el SEIA se realiza considerando la percepción visual del territorio. Por su parte, ese mismo instrumento señala **"La cuenca visual corresponde a la porción de terreno visible desde un determinado punto de observación"**, y continúa **"En síntesis, la visibilidad e intervisibilidad de un paisaje se refiere al territorio contenido en una determinada cuenca visual, que puede apreciarse desde uno o más puntos de observación"**.

- En cuanto a los puntos de observación señala la GUIA "Estos puntos de observación se deben ubicar en los sectores de mayor acceso para un observador cualquiera y desde donde sea posible visualizar el paisaje y las partes y obras del proyecto. Se recomienda considerar los siguientes criterios para identificar los puntos de observación: - Vistas desde los principales **ejes viales** y ferroviarios, teniendo en cuenta la intensidad media diaria del flujo de transporte como dato indicador de la frecuencia de observadores: - Vistas desde miradores panorámicos ubicados en caminos y senderos..." — **En el caso de proyectos que se emplacen en el borde costero o en el mar, vistas desde el mar, teniendo en cuenta la intensidad media diaria del flujo de transporte náutico como dato indicador de la frecuencia de observadores"**. Tamaño de la cuenca: es la cantidad de superficie vista desde el punto de observación. **Puede ser grande, mediana y pequeña. alteración de los atributos de una zona con valor paisajístico.**

FIGURA 5. Determinación del valor paisajístico de una zona

Fuente: elaboración propia

b. Delimitación del área de influencia

El área de influencia debe comprender el emplazamiento de las partes y obras del proyecto y

su entorno paisajístico extendido a todo el territorio desde donde pueden visualizarse dichas partes y obras (FIGURA 6).



- En el caso del Proyecto inmobiliario Cutipay I, uno de los atributos del proyecto es precisamente su vista o paisaje el que considera una vista panorámica al estuario (zona donde se mezclan las aguas del Rio Calle Calle con la desembocadura al Oceano Pacífico) como también a la Isla Rey, que es un importante foco turístico de la zona, con constante navegación de embarcaciones tanto turística como de traslados (transbordadores). Así la fase de construcción del proyecto implicó un movimiento importante de tierra, que considero la extracción de toda la capa vegetal, y actividades de relleno, el resultado de toda esta actividad en términos paisajísticos es que desde esos puntos de observación, en especial la zona del estuario e Isla Rey se puede observar un gran rajo abierto, asimilable a una intervención de corte forestal, lo que descompone todo el paisaje de la zona, y de uno de los principales componentes de esta ZOIT.

AVISO PUBLICITARIO INTERNET

13:36 4G 63%

Inmobiliaria agregó 6 fotos nuevas al álbum
VENDEMOS HERMOSAS PARCELAS EN SECTOR CUTIPAY ALTO.. NIEBLA.
26 min • 🌐

LAS ÚLTIMAS PARCELAS EN SECTOR CUTIPAT ALTO, NIEBLA.
CON HERMOSA VISTA AL MAR
TIENEN AUTORIZACIÓN DE TODOS LOS ORGANISMOS
PÚBLICOS QUE CORRESPONDEN, R... Ver más

42 35 comentarios

Me gusta Comentar Compartir

LAS ÚLTIMAS PARCELAS EN NIEBLA
SECTOR CUTIPAY ALTO
CON HERMOSA VISTA AL MAR
DESDE \$21.000.000 HASTA \$25.000.000

Me gusta Comentar Compartir

NOTA: Aviso publicitario del proyecto por redes sociales, en que hace hincapié de atributo paisajístico, en este caso, vista al Mar.



Nota: En la imagen se observa la intervención de la fase de construcción del proyecto, perceptibles a la cuenca visual, desde distintos puntos de observación. (flecha indica ubicación del proyecto)

Análisis causales de ingreso al SEIA.

Documentación revisada:

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.

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 **contemplan 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.

- El proyecto Cutipay I se encuentra inserto en la Zona Saturada que comprende todo el límite administrativo de la comuna de Valdivia, ello de acuerdo al DS N°17/2014 del Ministerio del Medio Ambiente, establece la declaración de “zona saturada por Material Particulado Respirable MP10, como concentración diaria y anual, y por Material Particulado Fino Respirable MP2,5, como concentración diaria, la zona geográfica que comprende la comuna de Valdivia, cuyos límites geográficos fueron fijados por el artículo 10, literal A) N° 1, del decreto con fuerza de ley N° 3-18.715, de 1989, del Ministerio del Interior, que precisa delimitaciones de las comunas del país.
- Dicho proyecto además se encuentra en zona rural de acuerdo al Plan Regulador de la Comuna de Valdivia, y a lo Informado por el MINVU de los Ríos.

- Por su parte, el proyecto corresponde a un loteo, y a un conjunto de viviendas. Efectivamente en la inspección ambiental se constató la construcción de una casa -habitación, las que se emplaza en uno de los 32 vendidos (según declaración del Encargado Sr. Pino). Así las cosas, se proyecta la construcción de al menos 32 viviendas en cada una de las parcelas de agrado ya trasferidas a terceros.
- El proyecto cuenta con caminos interiores, y servidumbres. El sistema de agua potable esta dado por pozos profundos en cada parcela, pero que obedecen a una planificación general por parte de la empresa Kuriñanco, en que establece que esa es la modalidad de abastecimiento de agua.
- El proyecto contempla sistema de electrificación superficial, por medio de postación eléctrica (postes), los cuales prestarán el servicio de distribución de energía a las parcelas, y de alumbrado al interior del proyecto.
- Se observa la construcción y acondicionamiento de caminos interiores. El plano general del proyecto, aportado vía requerimiento de información arroja 2,92 hectáreas de caminos, como también existe canalización de aguas lluvia, todo destinado a viviendas y equipamiento del proyecto.
- El proyecto se emplaza en un paño superior a 7 hectáreas, de 33,50 hectáreas.

Registros



FOTOGRAFÍA 1.

Fecha: 24-07-2020

FOTOGRAFÍA 2.

Fecha: 24-07-2020

Descripción medio de prueba: Zona de ingreso al predio por la Ruta T 354, donde se evidencia extracción de capa vegetal, y relleno.

Descripción medio de prueba: La altura del relleno es de aprox. 1, 50 metros, desde nivel del suelo.

Registros



FOTOGRAFÍA 3.

Fecha: 24-07-2020

FOTOGRAFÍA 4.

Fecha: 24-07-2020

Descripción medio de prueba: Faenas de construcción de casa-habitación en el proyecto Cutipay I. Al fondo se observa paisaje Isla Rey (día de inspección nublado). Ello da cuenta que el proyecto es visible desde ese punto de observación (componente paisajístico de la ZOIT a considerar). **El paisaje es un atributo del proyecto.**

Descripción medio de prueba: Otro ángulo, donde se observa al fondo el estuario, además atrás parte de la Isla Rey, que es punto donde se puede observar la intervención del proyecto de 33, 50 ha. **El paisaje es un atributo del proyecto.**

Registros



FOTOGRAFÍA 5.

Fecha: 24-07-2020

FOTOGRAFÍA 6.

Fecha: 24-07-2020

Descripción medio de prueba: Habilitación de canal de aguas lluvia. Todas obras que buscan otorgar un mejor servicio al proyecto inmobiliario.

Descripción medio de prueba: Habilitación de Camino y postación eléctrica.

Registros



FOTOGRAFÍA 7.

Fecha: 24-07-2020

Descripción medio de prueba: Habilitación de camino y postación eléctrica. Todas obras destinadas a prestar servicio al lote y/o conjunto de viviendas.

FOTOGRAFÍA 8.

Fecha: 24-07-2020

Descripción medio de prueba: Cada Lote considera la construcción de un pozo profundo. Se trata de un sistema de abastecimiento de agua potable planificado por la inmobiliaria, en que garantiza acceso a la napa.

6 CONCLUSIONES

De los resultados de las actividades de fiscalización, se puede establecer que al proyecto Cutipay I de la empresa Agrícola Kuriñanco Ltda., debe ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, ello atendido, la letra h, y letra p del artículo 10 de la Ley 19.300 de Bases Generales del Medio Ambiente.

N° Hecho constatado	Tipología o Modificación	Hallazgo
<p>1</p>	<p>El literal h) del referido artículo 3 del RSEIA, dispone que deberán ingresar obligatoriamente al 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;</p>	<ul style="list-style-type: none"> - El proyecto Cutipay I corresponde a un loteo o conjunto de viviendas ubicado en la Zona Saturada que comprende todo el límite territorial de la comuna de Valdivia, incluido el sector Costa, ello de acuerdo al DS N° 17/ 2014 del Ministerio del Medio Ambiente, y en zona rural. - Se trata de una subdivisión predial que comprende 52 parcelas de agrado, con 32 lotes ya transferidos a terceros, cuyo destino es la construcción de al menos una casa habitación por cada lote, lo que equivale a 52 casas-habitaciones. En la actividad de inspección se constató la construcción de una de estas viviendas - En las actividades de inspección se constató la instalación de diversa infraestructura destinada a dotar de servicios básicos al conjunto de viviendas y/o loteos, como un sistema de abastecimiento eléctrico mediante un sistema de empalme, y postación eléctrica, un sistema de abastecimiento de agua potable mediante la planificación de la instalación de pozos profundo en cada lote, la habilitación de caminos interiores, equivalente a 2,92 hectáreas de superficie, y un sistema de canalización de aguas lluvias, todas obras destinadas a brindar servicios básicos al conjunto de viviendas.

		<ul style="list-style-type: none"> - Se trata de un proyecto superior a 7 hectáreas, equivalente a 33,50 hectáreas de superficie de acuerdo al plano general.
2	<p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - El proyecto se ubica en la zona de Cutipay Alto en el borde costero de la comuna de Valdivia, en sector rural. - El proyecto se inserta en parte en la ZOIT, pero además se relaciona con ésta mediante sus vías de acceso. - Según señala el acto constitutivo de esa ZOIT, como su Plan de Acción, tanto las Rutas de la Costa, como los grupos Lafkenches son parte importante de ese acto declaratorio. - El proyecto Cutipay I se inserta en parte en la ZOIT, pero además lo hace la Ruta T 354 que es compartida entre el proyecto Cutipay I, y las comunidades indígenas lafkenches presentes en el sector. Al respecto el informe de CONADI N° 248/2020 señala “ Entre 2 y 3 Km al NNO se ubican T.M. José Domingo Huechucoi N°2347 del año 1912; T.M. Antonio Huenul N°2345 del año 1912; T.M. Alberto Paillalef N°2957 del año 1929; T.M. Juan Francisco Collilef N°2348 del año 1912; T.M. José Luis Huechucoi N°2359 del año 1912; T.M. Epitacio Aravena N°2949 del año 1929; T.M. Francisca Pichun N°2351 del año 1915 y T.M. José del Carmen Pichun N°2340 del año 1914. Al Norte, entre 1 y 2 Km, se ubica la C.I. San Ignacio PJN°260, entre 2 y 3 Km al NO las C.I. Quimehue – Lugar de Amigos PJN°252; C.I. Manque Paillalef PJN°226; C.I. Fey Tañi Mapu PJN°536 y C.I. Norche Domo PJN°323. Entre 1 y 3 Km al SO se ubican 4 Comunidades Indígenas (C.I. Suyai PJN°328; C.I. Huala Coñuecar PJN°312; C.I. Newen Mapuche PJN°171 y C.I. Kumlafken – Mar Profundo PJN°220)”.

		<ul style="list-style-type: none"> - Según Guía del Servicio de Evaluación Ambiental sobre Área de Influencia del año 2017 debidamente aprobada, esta no solo se limita al espacio físico donde esté ubicadas las obras, sino también a los diversos elementos receptores de los impactos ambientales. - En su punto 2.1.4. sobre caminos de acceso la Guía del SEA del año 2012 para obras de construcción señala <i>“Caminos de acceso. Se refiere a los caminos nuevos o existentes, para acceder a las instalaciones del proyecto. Determinados caminos podrán requerirse y usarse únicamente durante la fase de construcción del proyecto y por lo mismo son de carácter temporal.</i> - <i>La ruta de acceso T-354, será usado durante toda la vida útil del proyecto, el que es de carácter indefinido.</i> Efectivamente se trata de un camino rural, actualmente posee un uso es de menor intensidad, lo que se verá modificado radicalmente con la instalación del proyecto, si se tiene en consideración que se trata de 52 parcelas, cuya oferta está destinada a un sector de la población con capacidad económica suficiente para solventar el pago de la parcela, gastos comunes, y traslados constantes entre el proyecto y centros poblados, como Niebla y la misma ciudad de Valdivia que serán los proveedores de diversos servicios. Ello importa necesariamente el aumento del tráfico vehicular por la Ruta T-354, como por la ruta que une Niebla – Valdivia, aumentando el factor de desplazamiento en esas rutas a lo menos 104 vehículos más (si se considera dos vehículos por parcela). Ello durante toda la vida útil del proyecto, el que es de carácter indefinido. - Pero además se trata de una vía de acceso que es usado por comunidades Lafkenches, con alta presencia en el sector, prueba de aquello es que CONADI identifica, en un radio de 1 a 3 Kmt., desde el proyecto a 8 Títulos de Merced, más 8 Comunidades Indígenas reconocidas como tales, a través de la ley 19.253, las que verán alterados sus sistemas de vida y costumbres, atendido precisamente la intervención en sus rutas de conectividad, alterando sus tiempos de desplazamiento.
--	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> - Por otra parte, la GUÍA del Servicio de Evaluación Ambiental sobre valor paisajístico, aprobada mediante la Resolución N° 203/ 2019 contiene los siguientes conceptos sobre el valor de ese componente ambiental, señala <i>“El valor paisajístico es un elemento del medio ambiente que puede verse alterado directa o indirectamente por los impactos de un proyecto o actividad”</i>. También señala que la definición de zona con valor paisajístico en el SEIA contempla expresamente la condición que la zona sea perceptible visualmente. <p>Por su parte, ese mismo instrumento señala <i>“La cuenca visual corresponde a la porción de terreno visible desde un determinado punto de observación”, y continúa “En síntesis, la visibilidad e intervisibilidad de un paisaje se refiere al territorio contenido en una determinada cuenca visual, que puede apreciarse desde uno o más puntos de observación”</i>. Por último, en otra parte de la Guía se señala <i>“En el caso de proyectos que se emplacen en el borde costero o en el mar, vistas desde el mar, teniendo en cuenta la intensidad media diaria del flujo de transporte náutico como dato indicador de la frecuencia de observadores”</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - En el caso del Proyecto inmobiliario Cutipay I, uno de los atributos del proyecto es precisamente su vista o paisaje el que considera una vista panorámica al estuario (zona donde se mezclan las aguas del Río Calle Calle con la desembocadura al Océano Pacífico) como también a la Isla Rey, que es un importante foco turístico de la zona, con constante navegación de embarcaciones durante todo el año. Así la fase de construcción del proyecto implicó un movimiento importante de tierra, que considero la extracción de toda la capa vegetal, y actividades de relleno, el resultado de toda esta actividad en términos paisajísticos es que desde esos puntos de observación, en especial la zona del estuario e Isla Rey se puede observar un gran rajo abierto de 33,50 hectáreas, asimilable a una intervención del
--	--	---

		tipo forestal, lo que descompone todo el paisaje de la zona, y de uno de los principales componentes de esta ZOIT.
--	--	--

7 ANEXOS

N° Anexo	Nombre Anexo
1	Acta de Fiscalización Ambiental.
2	Denuncia Ciudadana.
3	Oficios a órganos competentes y pronunciamientos.