

**ORD N° 1614**

**ANT.:** Procedimientos de REQ-032-2020, REQ-033-2020, REQ-034-2020, REQ-035-2020, REQ-039-2020 y REQ-011-2021.

**MAT.:** Solicita pronunciamiento sobre proyectos de la costa de Valdivia: "Loteo Los Canelales – Sector Los Pellines", "Cutipay I", "Cutipay II", "Loteos Pilolcura", "Parque La Ballena" y "Loteo Tres Espinos".

**Santiago, 11 de mayo de 2021**

**A: SRA. FEDA SIMIC  
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE LOS RÍOS  
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO**

**DE: EMANUEL IBARRA SOTO  
FISCAL  
SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE**

Junto con saludar, mediante el presente ORD. se exponen ante Ud. una serie de antecedentes relacionados con la eventual hipótesis de elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, "SEIA") de los proyectos "Loteo Los Canelales – Sector Los Pellines", "Cutipay I" y "Cutipay II", de Agrícola Kuriñanco Ltda.; "Loteos Pilolcura", de Inversiones e Inmobiliaria Pilolcura Limitada; "Parque La Ballena", de Inmobiliaria SMS Ltda. e Inversiones Sebastián Eugenio Miranda Hiriart E.I.R.L.; y "Loteo Tres Espinos", de Inmobiliaria Davis Ltda. Lo anterior, a fin de solicitar a Ud. **un pronunciamiento sobre si estos proyectos han consultado o ejecutado aquellas obras que determinan la urbanización de un loteo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.** Lo anterior, considerando lo siguiente:

1. Como es de su conocimiento, la SMA ha iniciado procedimientos de requerimiento de ingreso al SEIA en contra de los proyectos antes individualizados, por la verificación de una eventual elusión al SEIA, conforme a lo dispuesto en los literales g), h) y p) de la Ley N°19.300, según lo especificado en los subliterales g.1.1), h.1.1) y h.1.2) del artículo 3° del RSEIA.

2. Estos procedimientos se fundan en los siguientes antecedentes de hecho que fueron recabados en las investigaciones de la SMA:

a) En cuanto al proyecto Loteo Los Canelales – Sector Los Pellines:<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Los antecedentes del procedimiento, pueden ser consultados en el siguiente enlace:  
<https://snifa.sma.gob.cl/RequerimientoIngreso/Ficha/88>

- Que, de acuerdo a lo informado por el titular, el proyecto tiene como objetivo subdividir un predio de 66,7 hectáreas, para luego proceder a la venta de aproximadamente 50 lotes de 1 hectárea cada uno.
- Que, en cada lote se contempla implementar arranque de electricidad (cableado con postes) y vías de acceso, para ser vendidos a los interesados. Se precisa que el abastecimiento de energía eléctrica se realizará mediante empalme con la red de alta tensión, habilitada una vez concretada la venta de al menos 5 lotes.
- Que, el proyecto no cuenta actualmente con caminos habilitados, pero existe un camino de antigua data el cual, según indica el titular, será utilizado para la vía de acceso común a los distintos lotes.
- Que, en relación a captaciones de agua, no existen captaciones construidas, puesto que la venta de los lotes no incluirá el servicio de provisión de agua, debiendo cada dueño de lote comprado hacer las gestiones pertinentes para conseguir el recurso.
- Que, en el predio ya se han desarrollado algunas obras y actividades, tales como instalación de faenas (container para los trabajadores y bodegas de insumos); trabajo de máquinas (camiones, cargadores frontales, excavadoras) para despeje de la zona, principalmente para la construcción de caminos; zona despejada para acopio de áridos.

b) En cuanto al proyecto Cutipay I:<sup>2</sup>

- Que, de acuerdo a lo informado por el titular, el proyecto corresponde a un predio de 23 hectáreas, adquirido mediante la compra de 38 lotes separados. Sin embargo, de acuerdo al plano aprobado por el SAG de fecha 24 de enero 2001, acompañado en la respuesta al requerimiento de información formulado al titular, el paño arroja una superficie total 33,5 hectáreas, y el número de lotes corresponde a 52, donde hay 1,66 hectáreas de áreas verdes, 2,92 hectáreas de caminos 2,92 y 28,92 hectáreas de parcelas.
- Que, de los 38 lotes indicados por el titular, 32 se encuentran vendidos, debidamente cercados, como cuerpo cierto, inscritos y con rol asignado. Dos lotes fueron cedidos a empresa SAESA para instalación de equipamiento eléctrico (subestación).
- Que, el abastecimiento de energía eléctrica se realizará mediante empalme con postación superficial, que ya se encuentra instalada.
- Que, el proyecto cuenta actualmente con caminos interiores habilitados con estabilizado, de una longitud de 1,1 kilómetros aproximadamente y un ancho de 7 metros aproximadamente. Los accesos a las parcelas colindantes a la ruta T-354 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 aplicó relleno a las servidumbres de tránsito.
- Que, se observa además la construcción de canales para la evacuación de aguas lluvias.
- Que, en relación a captaciones de agua, el titular indica que cada dueño de lote comprado deberá hacer las gestiones para conseguir el recurso mediante captación de aguas subterráneas desde pozos profundos. Se observan en algunos lotes tuberías de PVC hidráulico sobre la superficie del suelo, algunos con tapa, que indicarían los lugares donde se han perforado pozos y alumbrado las aguas.
- Que, los lotes están cercados, y existe movimiento de tierra y obras de construcción de una casa-habitación en el lado del sur proyecto.

---

<sup>2</sup> Los antecedentes del procedimiento, pueden ser consultados en el siguiente enlace:  
<https://snifa.sma.gob.cl/RequerimientoIngreso/Ficha/89>

c) En cuanto al proyecto Cutipay II:<sup>3</sup>

- Que, el proyecto corresponde a una subdivisión sobre la hijuela 24 B, Colonia Cutipay, que abarca una superficie de 17,10 hectáreas. De acuerdo al plano de subdivisión aprobado por el SAG mediante certificado N°037 de fecha 19 de marzo del año 2020, se contempla parcelar el terreno en 33 lotes, de 0,5 hectáreas de superficie cada uno. 32 lotes son para venta, y 1 lote corresponde a un retazo.
- Que, de los 32 lotes indicados por el titular para venta, 13 se encuentran vendidos, debidamente cercados, como cuerpo cierto, inscritos y con rol asignado.
- Que, el abastecimiento de energía eléctrica se realizará mediante la presentación de un proyecto a la empresa SAESA, una vez vendido cierta cantidad de lotes, para materializar la conexión mediante empalme con postación superficial.
- Que, el proyecto cuenta actualmente con caminos interiores habilitados. Los accesos a las parcelas colindantes a la ruta T-354 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 aplicó relleno a las servidumbres de tránsito, mediante una carpeta granular. Las servidumbres de tránsito abarcan una superficie de 1,28 hectáreas, y un ancho de 10 metros.
- Que, se observa además que los lotes están cercados y existen ya obras de construcción de una casa-habitación.
- Que, en relación a captaciones de agua, el titular indica que cada dueño de lote comprado deberá hacer las gestiones para conseguir el recurso mediante captación de aguas subterráneas desde pozos profundos. Se observan en algunos lotes tuberías de PVC hidráulico sobre la superficie del suelo, algunos con tapa, que indicarían los lugares donde se han perforado pozos y alumbrado las aguas.
- Que, con fecha 10 de julio de 2020, el titular consultó ante el SEA Los Ríos respecto de la pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto denominado “Camino Parcelación Cutipay”. El proyecto consultado tiene por objetivo la implementación del acceso principal a las futuras parcelas que se establecerán en el terreno, y consiste en la adecuación, ampliación y construcción de un camino de acceso predial. Según se indica en la consulta, dicho proyecto se encuentra íntegramente en el predio denominado “Colonia Cutipay”, que corresponde a la Hijuela 24B, para el cual señala que tiene una superficie de 17,10 hectáreas. La superficie a utilizar por el camino corresponde a 12.904 m<sup>2</sup>, considerando una faja de 5 metros a cada lado de la línea central. Según informa el SEA, el proceso asociado a la consulta de pertinencia se encuentra suspendido, en consideración a la denuncia ingresada ante la SMA en contra del proyecto.

d) En cuanto al proyecto Loteos Pilolcura:<sup>4</sup>

- Que, el proyecto corresponde a una subdivisión de un predio que abarca 400 hectáreas en total, dividido en 4 sectores, en 120 lotes. La primera corresponde al loteo C1F, de 37 parcelas, dentro del cual se encuentra el estero Pilolcura, en paralelo a la parcelación; además existen otros tres loteos con las siglas, P6C1, P1C1b y C1a de 16, 49 y 57 hectáreas aproximadas respectivamente. Todos ellos se encuentran cercados con alambrado.
- Que, de los 120 lotes, 30 se encuentran vendidos.

<sup>3</sup> Los antecedentes del procedimiento, pueden ser consultados en el siguiente enlace:  
<https://snifa.sma.gob.cl/RequerimientoIngreso/Ficha/90>

<sup>4</sup> Los antecedentes del procedimiento, pueden ser consultados en el siguiente enlace:  
<https://snifa.sma.gob.cl/RequerimientoIngreso/Ficha/91>

- Que, se constata la implementación de postación eléctrica y arranques de electricidad. El abastecimiento de energía eléctrica estará a cargo de la empresa SAESA.
- Que, el proyecto cuenta actualmente con ruta de acceso y caminos interiores habilitados con estabilizado. Estos últimos alcanzan una longitud de 1,2 kilómetros aproximadamente, y un ancho de 6 y 7 metros.
- Que, se observa además que en el primer loteo se han construido cinco casas-habitaciones.
- Que, en relación a captaciones de agua, el titular indica que cada dueño de lote comprado deberá hacer las gestiones para conseguir el recurso, normalmente mediante captación de aguas subterráneas desde pozos profundos. Se observan hitos en algunas parcelas que dan cuenta de la excavación de dichos pozos. En todo caso, el proyecto cuenta con derechos de aguas debidamente otorgados por la DGA.

e) En cuanto al proyecto Parque La Ballena:<sup>5</sup>

- Que, con fecha 12 de abril de 2020, los titulares presentaron una consulta de pertinencia de ingreso al SEIA en relación al proyecto ante el SEA Los Ríos, donde se indicó que éste corresponde a una subdivisión de dos predios continuos que abarcan 24,81 hectáreas en total, en 49 lotes, a ser vendidos para uso habitacional en un régimen de co-propiedad, regidos por un Reglamento de copropiedad. En la misma consulta, se declara que las obras que se contempla ejecutar en el marco del proyecto consisten en cierres perimetrales, caminos, sistema de agua potable, sistema de electrificación (cable soterrado) y senderos. Producto de estas obras, cada lote a ser vendido estará provisto de arranque de electricidad y agua potable, más una vía de acceso común. El procedimiento para resolver la consulta de pertinencia de ingreso al SEIA se encuentra suspendido por parte del SEA Los Ríos, por encontrarse en curso la presente investigación de la SMA.
- Que, dentro del terreno del proyecto, se observa que existen dos viviendas construidas en su totalidad.
- Que, en la parte posterior de una de las viviendas se encuentra instalado un sistema de tratamiento de aguas servidas por fitodepuración, el que según señaló el cuidador del proyecto durante la actividad de inspección, sirve de modelo para las parcelas que están en venta. De acuerdo al modelo de venta, las aguas servidas tratadas servirán para riego.
- Que, en la plaza central del proyecto, se ubica un sistema propio de agua potable compuesto por una captación desde estero sin nombre, a través de una bocatoma lateral, dos estanques de acumulación o regulación, cámara de carga cloradora, más sala de bombas mediante las cuales se impulsa el agua potable al resto de las parcelas. En cuanto a la bocatoma, la DGA Los Ríos informa que actualmente se encuentra en investigación, luego de formularse cargos por eventuales infracciones al artículo 151 del Código de Aguas.
- Que, en cuanto al abastecimiento de energía eléctrica, ésta se realizará mediante empalme con una red de alta tensión. Se observaron en la visita tres transformadores ubicados en tres postes, cuya función es bajar la tensión eléctrica para su posterior distribución a las parcelas. A un costado de los postes o transformadores se ubica un estanque, y en el camino interior se observan postes de tendido eléctrico.
- Que, el proyecto cuenta aproximadamente 2 kilómetros de caminos interiores habilitados con carpeta de rodado granular, con un ancho que va entre los 6 y 4 metros. A su vez, el camino de acceso se encuentra acondicionado en 400 metros para su uso durante la fase de construcción por parte de los titulares.

---

<sup>5</sup> Los antecedentes del procedimiento, pueden ser consultados en el siguiente enlace:  
<https://snifa.sma.gob.cl/RequerimientoIngreso/Ficha/95>

f) En cuanto al proyecto Loteo Tres Espinos:<sup>6</sup>

- Que, el proyecto consiste en 27 parcelas de agrado, emplazadas en un predio de 15,83 hectáreas, siendo la superficie total del predio de 19,99 hectáreas según copia de fecha 7 de marzo de 2019 presentada por el titular, del plano de Subdivisión de Inmueble ubicado en Tres Espinos, comuna de Valdivia, inscrito a Fojas 4041, año 2016, del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia.
- Que, dentro de esta superficie existen dos lotes, Lote 1-A de 4,05 hectáreas, y Lote 1-b de 0,11 hectáreas, que se ubican en zona urbana de acuerdo a la planificación territorial, y que según explica el titular, no serán objeto de loteo.
- Que, en cada Lote se contempla implementar sistema de electrificación, sistema de abastecimiento de agua potable y caminos interiores.
- Que, adicionalmente, existe un Reglamento de Copropiedad para la buena convivencia del condominio, regulando aspectos constructivos como el número de casas (dos principales por parcelas), mínimo de superficie a construir (100 metros), además de establecer servidumbres, de tránsito, acueducto, y de demarcación y cerramiento, todo lo cual, según consta en copia de escritura pública otorgada ante Notario Público Interino de la comuna de Valdivia, Carlos M. Roldán Mena, anotada bajo repertorio N°1991-2019, presentado por el titular, tiene por propósito *“reglamentar el uso y goce de los lotes resultantes en el plano individualizado entre sus actuales y futuros propietarios, para hacer agradable y beneficiosa la convivencia entre ellos”*.
- Que, para el abastecimiento de energía eléctrica, el titular acompañó copia de escritura pública que reduce contrato de ejecución de obra eléctrica entre la empresa Alonso Rosas Barrientos EIRL e Inmobiliaria Davis, de fecha 24 de septiembre del 2019, y que tiene por objeto la provisión e instalación de una red eléctrica subterránea, y medidores monofásicos, a realizarse en el Loteo Cumbres Valdivianas.
- Que, en la actividad de inspección se constataron los primeros movimientos de tierra para la habilitación de caminos interiores y las obras relacionadas a intervenciones de cauces constatadas por la DGA.
- Que, en la actividad de fiscalización se constató la presencia de un pie de soporte de 1,5 metros, ya identificado por la DGA en su actividad inspectiva realizada con fecha 15 de julio de 2020. Durante el recorrido se apreció un sistema de abastecimiento y distribución de agua potable para los loteos, y se pudo constatar la existencia de un considerable número de cámaras individuales de distribución de agua que se instalarán en cada loteo. Según la documentación presentada por el titular, el proyecto de Agua Potable está a cargo de la empresa Ko Green, y considera el aprovechamiento de agua de afluentes superficiales y, así, evitar la construcción de pozos profundos.
- Que, en lo relativo a las aguas servidas, el reglamento de Copropiedad presentado por el titular señala que cada propietario se hará cargo de implementar un sistema de disposición de aguas servidas de aquellos autorizados por la autoridad pertinente, de tal forma no constituye una molestia, incomodidad o un peligro para la salud del resto de los vecinos. Luego, añade de forma textual, que *“Los pozos sépticos deberán ser conforme a normativa vigente, y no podrán constituirse a menos de diez metros de cualquier deslinde o zona de protección”*.

3. Atendidos estos antecedentes y a los que constan ante vuestra autoridad, en relación al concepto de “urbanización” –contenido en el encabezado de los literales g) y h) de la Ley N°19.300, que determinan la aplicación de dichas causales de ingreso al SEIA (en estos casos, según lo

---

<sup>6</sup> Los antecedentes del procedimiento, pueden ser consultados en el siguiente enlace:  
<https://snifa.sma.gob.cl/RequerimientoIngreso/Ficha/108>

especificado en los subliterales g.1.1), h.1.1) y h.1.2) del artículo 3° del RSEIA)–, **se requiere su opinión especializada a objeto de determinar si los proyectos antedichos han consultado o ejecutado aquellas obras que determinan la “urbanización” de un loteo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.** Ello, en consideración a su función de cautelar que con motivo de las divisiones de predios rústicos no se originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación territorial y, en consecuencia, establecer, conforme a sus competencias, si en la especie se están ejecutando obras de urbanización, lo cual determinaría la procedencia de las tipologías de ingreso al SEIA citadas.

4. Sin perjuicio de la emergencia sanitaria que se vive en el país y, como organismo de la Administración del Estado, entender la complejidad que ello significa para cumplir con nuestras respectivas funciones, quisiéramos solicitar, en la medida de lo posible, que la respuesta de este Oficio sea evacuada en el plazo de 7 días hábiles contados desde la notificación de la presente solicitud. Ello, toda vez que su pronunciamiento es urgente para la tramitación de los aludidos procedimientos de requerimiento de ingreso al SEIA. En dicho sentido, la respuesta al Oficio puede ser remitida directamente a [oficinadepartes@sma.gob.cl](mailto:oficinadepartes@sma.gob.cl) y en el asunto señalar “RESPUESTA ORD N°1614/2021 SMA”.

5. Finalmente señalar que cualquier duda que tenga con el presente requerimiento, puede dirigirse a la abogada Teresita Chubretovic, quien desempeña funciones en el Departamento Jurídico de la División de Fiscalía de este organismo, al correo electrónico [teresita.chubretovic@sma.gob.cl](mailto:teresita.chubretovic@sma.gob.cl).

Sin otro particular, le saluda atentamente,

**EMANUEL IBARRA SOTO**  
**FISCAL**  
**SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE**

PTB/GAR/TCA

**Notificación por correo electrónico:**

- Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de Los Ríos, [fsimic@minvu.cl](mailto:fsimic@minvu.cl), [cparraa@minvu.cl](mailto:cparraa@minvu.cl)

**C.C.:**

- Comité de Agua Potable Rural Niebla Los Molinos, Comité de Agua Potable Rural San Ignacio Playa Rosada Loncoyén y Centinella y Consejo de Desarrollo de la Costa, correos electrónicos [geoflavia21@gmail.com](mailto:geoflavia21@gmail.com), [aguapotableniebla@gmail.com](mailto:aguapotableniebla@gmail.com), [emprendes@yahoo.com](mailto:emprendes@yahoo.com).
- Dirección Regional de Los Ríos, Servicio de Evaluación Ambiental, [oficinapartes.sea.losrios@sea.gob.cl](mailto:oficinapartes.sea.losrios@sea.gob.cl)
- Fiscal, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Departamento Jurídico, Fiscalía, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina de Partes y Archivo, Superintendencia del Medio Ambiente.

REQ-032-2020  
REQ-033-2020  
REQ-034-2020  
REQ-035-2020  
REQ-039-2020  
REQ-011-2021

Expediente ceropapel N°11.249/2021



Código: 1620858736216  
verificar validez en

<https://www2.esigner.cl:8543/EsignerValidar/verificar.jsp>