



650

**ANT:** ORD 1614 de fecha 11 de mayo de 2021, a través del cual la Superintendencia de Medio Ambiente solicita pronunciamiento sobre proyectos de la costa de Valdivia.

**MAT:** Respuesta\_Ord. N°1614/2021 SMA

**ADJ.:**

- Informe de fiscalización actualizado de la Seremi de Vivienda y Urbanismo, Región de Los Ríos.
- Informes técnicos de Sernageomin
- Planes de Manejo de CONAF
- Cartografía con información de Pueblos originarios.
- Minuta proyecto La Ballena y escrituras
- Denuncias realizadas al Juzgado de Policía Local y Fiscalía de Valdivia.

Valdivia 20 JUL 2021

**DE :** FEDA SIMIC  
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO  
REGIÓN DE LOS RÍOS

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

Junto con saludarle cordialmente, me dirijo a Ud. en respuesta a su solicitud de pronunciamiento realizada a través de ORD señalado en el ANT., en la cual, en el petitorio, indica lo siguiente: *"unto 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:...*

*b) En cuanto al proyecto Cutipay I:....*

*c) En cuanto al proyecto Cutipay II:....*



- d) En cuanto al proyecto Loteos Pilolcura:....
- e) En cuanto al proyecto Parque La Ballena:....
- f) En cuanto al proyecto Loteo Tres Espinos:....

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 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".

En relación a solicitud de pronunciamiento realizada, se ha estimado pertinente, desarrollar los siguientes puntos a fin de dar respuesta a la materia consultada.

## **1. NORMATIVA APLICABLE EN EL AREA RURAL Y URBANA, EN EL MARCO DE LAS FACULTADES DE LA SEREMI MINVU.**

### **1.1. Definición de conceptos:**

De acuerdo a su solicitud, se mencionan conceptos que cuentan con definiciones normativas que es de relevancia incorporar los cuales se describen a continuación:

**a. Subdivisión de terrenos:** El artículo. 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (en adelante OGUC), señala el siguiente concepto de subdivisión: "Subdivisión de terrenos: proceso de división del suelo que no requiere la ejecución de obras de urbanización por ser suficientes las existentes, cualquiera sea el número de sitios resultantes."

- Lo anterior se condice con lo señalado en el **artículo 2.2.2** del mismo cuerpo legal: "La subdivisión del suelo es la gestión que tiene por objeto dividir un predio, sin que el propietario esté obligado a urbanizar, por ser suficientes las obras de urbanización existentes. Para estos efectos, se entiende que son suficientes las obras de urbanización existentes, cuando el proyecto no contempla la apertura, ensanche o prolongación de vías públicas y el predio no está afecto a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial."

- El **artículo 2.2.4.** de la OGUC señala: "El propietario de un predio estará obligado a ejecutar obras de urbanización en los siguientes casos:

1. Cuando se trata de un loteo, esto es, la división de un predio en nuevos lotes que contempla la apertura de vías públicas. En tales casos el propietario estará obligado a ejecutar, a su costa, el pavimento de las calles y pasajes, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y aguas lluvia, y las obras de defensa y de servicio del terreno. Asimismo, la

aprobación del loteo estará sujeta a las cesiones gratuitas de terreno dispuestas en el artículo 70 del mismo cuerpo legal y en el artículo 2.2.5. de este mismo Capítulo, las que se perfeccionarán al momento de la recepción definitiva de las obras de urbanización. En caso que el proyecto consulte recepciones parciales, el propietario deberá entregar, al menos, las superficies de cesión en forma proporcional a la superficie de terreno que represente cada una de dichas partes.

Cuando se trate de "loteos con construcción simultánea", se seguirán las mismas reglas de este artículo. No obstante, para la recepción de las edificaciones deberá haberse recibido o garantizado previamente las obras de urbanización, salvo que se solicite una recepción conjunta, de conformidad a lo establecido en los artículos 3.3.1., 3.4.3. y 5.2.5. de esta Ordenanza.

2. Cuando se trate de proyectos acogidos a la ley 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, cuyo predio esté afecto a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial. En estos casos, el propietario estará obligado a urbanizar y ceder, únicamente, la superficie del predio afecta a utilidad pública indicada en el citado instrumento.

3. Cuando se trate de la subdivisión afecta a declaratoria de utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial y que no contemple aperturas de nuevas vías públicas por iniciativa del propietario; en caso contrario corresponderá a loteo.

*En tal caso, con anterioridad a que el Director de Obras Municipales autorice la enajenación de los sitios resultantes, el propietario deberá urbanizar y ceder, únicamente, la superficie del predio afecta a utilidad pública indicada en el citado instrumento, con un máximo del 30% de la superficie de éste. En los casos contemplados en los números 2. y 3 anteriores, para los efectos de exigir la ejecución de obras de urbanización, se deberá observar el siguiente procedimiento:*

*a) La Dirección de Obras Municipales deberá incluir en el Certificado de Informaciones Previas el perfil del área afecta a la obligación de urbanizar, previamente definido por el Plan Regulador Comunal o Plano Seccional, señalando además las obras de urbanización correspondientes a dicha área.*

*b) Cumplido el requisito precedente, la Dirección de Obras Municipales podrá exigir que en el expediente de permiso se incluyan los planos y especificaciones de las obras de urbanización que corresponda ejecutar. Estándares mínimos de las obras de urbanización exigibles fuera del terreno propio."*

- El **artículo 2.3.6** de la OGUC señala: "En zonas urbanas, todo lote resultante de una subdivisión o loteo deberá contar con acceso a una vía de uso público existente, proyectada o prevista en el Instrumento de Planificación Territorial, destinada a circulación vehicular.

Excepcionalmente, en los casos de predios interiores se podrá aceptar que accedan a la vía de uso público a través de servidumbres de tránsito, sólo si éstas son asimilables a las condiciones, características y estándares de diseño establecidos en el artículo 2.3.3. de esta Ordenanza y cumplan con las condiciones de accesibilidad para el tipo de uso que se construirá en el predio servido y se ejecuten las obras como si se tratara de una urbanización conforme al artículo 134º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones."

- Por su parte, la **circular DDU 371** de fecha 29 de agosto de 2017, cuya materia es: Aplicación de los artículos 65, 67, 68, 70, 134, 135 y 140 de la LGUC y de los artículos 2.2.1 y 2.2.4. de la OGUC. Referente a permisos, aprobaciones y recepciones; franjas afectas a utilidad pública; tipos de permisos de urbanización y casos en que resulta obligatorio urbanizar un predio, señala en su punto N°3 y N°4 lo siguiente: "3. A partir de lo anterior, se precisan a continuación los tipos de permisos de urbanización que existen conforme a la legislación vigente, así como los casos en que se deben exigir ceder y/o urbanizar: 3.1. SUBDIVISIÓN. La subdivisión de terrenos es el proceso de división del suelo que no requiere la ejecución de obras de urbanización por ser suficientes las existentes, cualquiera sea el número de sitios resultantes. 1 Conforme a lo anterior, no existe en este proceso, ejecución de obras de urbanización ni cesión de terrenos. Para estos efectos, se entiende que son suficientes las obras de urbanización existentes, cuando el proyecto no contempla la apertura, ensanche o prolongación de vías públicas y el predio no está afecto a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial. 2 En atención a lo señalado, no puede aprobarse una subdivisión si la solicitud considera alguna de las acciones que se indican en los puntos anteriores, ya que, de ser así, deberá aprobarse un loteo, una división afecta o algunas de las otras acciones que se desarrollan más adelante. Los derechos municipales a pagar por esta subdivisión, conforme a lo previsto en el artículo 130 de la LGUC, corresponden al 2,0% del avalúo fiscal del terreno.".... "4. **OBLIGACIÓN DE ENFRENTAR UN BNUP.** Cabe señalar que en todos los casos de permisos de urbanización que regula la legislación

vigente, los sitios o lotes resultantes, estén edificados o no, deben tener acceso a un espacio público, esto es un bien nacional de uso público, destinado a circulación y esparcimiento, entre otros. Lo anterior, en armonía con lo señalado en el artículo 68 de la LGUC que establece: "Los sitios o lotes resultantes de una subdivisión, loteo o urbanización, estén edificados o no, deberán tener acceso a un espacio de uso público y cumplir con las disposiciones de la presente ley, su Ordenanza y el Plan Regulador correspondiente.

Sobre el particular, cabe reiterar que no es posible dividir un terreno, de un mismo propietario, mediante caminos interiores que se generan como "servidumbres", ya que las servidumbres son una autorización excepcional que debe ser entregada por un predio en favor de "otro predio" de distinto dueño, y que además, los terrenos que enfrentan servidumbres tienen limitaciones referidas a los usos de suelo que se pueden aprobar en aquellos, entre otros aspectos detallados en la Circular DDU 294 de fecha 20.08.2015."

- La **circular DDU 294** señala lo siguiente: "Al tenor de lo expresado y en armonía con lo dispuesto en el artículo 68 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones cabe señalar, que si alguno de los lotes resultantes de una subdivisión o loteo de un predio urbano, no cuenta con acceso directo a una vía de uso público, excepcionalmente podrá acceder a ella a través de una servidumbre de tránsito, de conformidad con lo regulado en el Inciso segundo del artículo 2.3.6. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, debiendo ésta ajustarse a lo siguiente:

a) Cumplir con lo dispuesto en el Código Civil, en el sentido que la servidumbre de tránsito debe constituirse sobre un predio en utilidad de otro predio de distinto dueño.

b) Cumplir con las condiciones, requisitos y estándares de diseño establecidos en el artículo 2.3.3. de la Ordenanza General, que regula las vías de uso público para la circulación peatonal.

En tal sentido, deberán respetar las longitudes máximas y anchos mínimos establecidos en el citado artículo 2.3.3., como asimismo cumplir con todas las condiciones específicas de accesibilidad que dicho artículo establece.

c) Ejecutar las obras como si se tratara de una urbanización, conforme a lo dispuesto en el artículo 134 de la Ley General. Por lo anterior, en las servidumbres de tránsito, se deberán ejecutar los pavimentos, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias y las obras de defensa y de servicio del terreno.

d) Cumplir con las condiciones de accesibilidad para las características del proyecto que se construirá en el predio dominante o servido. En tal sentido, deberá cumplirse con el penúltimo párrafo del Numeral 1 del artículo 2.3.3., en el sentido que no podrán considerarse como acceso para los usos de suelo de infraestructura, actividades productivas, equipamiento y residencial, con excepción del destino de vivienda. En este último caso los pasajes no podrán servir de acceso exclusivo a viviendas que excedan los dos pisos de altura más mansarda."

- Por su parte la **circular DDU específica N°2** de 2007, de fecha 21 de marzo de 2007, referente a "Aplicación artículo 55° y 2.1.19. de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y Ordenanza General". En su punto N°2 señala: "2.En primer término, podemos señalar que el concepto "urbanización suficiente" se vincula con la definición de "Subdivisión de terrenos", del artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que indica que es:" el proceso de división del suelo que no requiere la ejecución de obras de urbanización por ser suficientes las existentes, cualquiera sea el número de sitios resultantes", quedando establecidas las condiciones para su aplicación en el artículo 2.2.2 de la misma Ordenanza, donde se precisa que "urbanización suficiente", es cuando el proyecto no contempla la apertura, ensanche o prolongación de vías públicas y el predio no está afecto a utilidad pública por el instrumento de planificación territorial, disposiciones aplicables para el área urbana.

En tal sentido, cabe hacer presente que los casos en que el propietario se encuentra obligado a ejecutar obras de urbanización se encuentran señalados en el artículo 2.2.4. de la Ordenanza General."

**b. Loteo de terreno:** De acuerdo artículo 1.1.2 de la OGUC, loteo de terreno es "proceso de división del suelo, cualquiera sea el número de predios resultantes, cuyo proyecto contempla la apertura de nuevas vías públicas, y su correspondiente urbanización."

**c. Lote:** "superficie de terreno continua resultante del proceso de división y urbanización del suelo, o de modificaciones, anexiones o sustracciones de la misma."

**d. Condominio:** De acuerdo a la Ley 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, que en su art. 2 define condominio como *"Las construcciones o los terrenos acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria regulado por la presente ley"*.

**e. Predio:** De acuerdo artículo 1.1.2 de la OGUC, loteo de terreno es *"denominación genérica para referirse a sitios, lotes, macrolotes, terrenos, parcelas, fundos, y similares, de dominio público o privado, excluidos los bienes nacionales de uso público."*

**g. Predio rustico:** El DL 3516, señala en su art. 1º *"Los predios rústicos, esto es, los inmuebles de aptitud agrícola, ganadera o forestal ubicados fuera de los límites urbanos o fuera de los límites de los planes reguladores intercomunales de Santiago y Valparaíso y del plan regulador metropolitano de Concepción, podrán ser divididos libremente por sus propietarios siempre que los lotes resultantes tengan una superficie no inferior a 0,5 hectáreas físicas."*

**h. Urbanizar:** De acuerdo artículo 1.1.2 de la OGUC, urbanizar es *"ejecutar, ampliar o modificar cualquiera de las obras señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en el terreno propio, en el espacio público o en el contemplado con tal destino en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial o en un proyecto de loteo, y fuera del terreno propio en los casos del inciso cuarto del artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones."*

En relación a la urbanización hay que tener en consideración el art. 2.1.19 de la OGUC, que señala: *"La división de predios rústicos que se realice de acuerdo al D.L. Nº 3.516, de 1980, y las subdivisiones, urbanizaciones y edificaciones que autoriza el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se someterán a las siguientes reglas, según sea el caso:*

1.- *Según el D.L. Nº 3.516, de 1980, los predios rústicos, esto es, los inmuebles de aptitud agrícola, ganadera o forestal ubicados fuera de los límites urbanos o fuera de los límites de los planes reguladores intercomunales de Santiago, Valparaíso y Concepción, podrán ser divididos libremente por sus propietarios en lotes cuya superficie sea igual o superior a 0,5 hectárea física. Estas divisiones, conforme al artículo 46 de la ley Nº18.755, requieren certificación del Servicio Agrícola y Ganadero, respecto al cumplimiento de la normativa vigente en la materia, sin que sea exigible autorización de la Dirección de Obras Municipales. No obstante lo anterior, el interesado deberá remitir copia del plano de subdivisión y de la certificación del Servicio Agrícola y Ganadero, a la Dirección de Obras Municipales para su incorporación al catastro a que se refiere la letra d) del artículo 24 de la Ley 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, en su texto refundido fijado por D.F.L. Nº 1-19.704, del Ministerio del Interior, de 2001.*

2.- *Conforme al inciso tercero del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en relación con lo previsto en la letra e) del inciso segundo del artículo 1º del D.L. Nº 3.516, de 1980, cuando sea necesario subdividir y urbanizar terrenos rurales en lotes cuyas superficies sean inferiores a 0,5 hectárea física, para complementar alguna actividad industrial con viviendas, dotar de equipamiento a algún sector rural, o habilitar un balneario o campamento turístico, 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, se deberá solicitar la autorización correspondiente a la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura respectiva, la que deberá contar con el informe previo favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, observando el procedimiento previsto en el artículo 3.1.7. de esta Ordenanza. La Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo deberá señalar en su informe el grado de urbanización que deberá tener esa división predial, conforme a lo que establece esta Ordenanza en sus artículos 2.2.10. y 6.3.3., según proceda.*

3.- *Para las construcciones necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, como asimismo, una vez obtenida la autorización a que se refiere el número anterior, 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 subsidio del Estado, a que alude el inciso primero del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se deberá solicitar el permiso de edificación correspondiente del Director de Obras Municipales, conforme lo exige el artículo 116 del mismo cuerpo legal, acompañando los antecedentes que señala el artículo 5.1.6. de esta Ordenanza. Dicha Autoridad lo concederá previa verificación del cumplimiento de las normas generales de edificación que contempla esta Ordenanza, sin perjuicio del pago de los derechos municipales que procedan. En caso de anteproyectos, se acompañarán los antecedentes que señala el artículo 5.1.5.*

Para la determinación del valor máximo de 1.000 unidades de fomento, de las viviendas a que se refiere este artículo, se estará al presupuesto indicado en el permiso de edificación incrementado en un 30%, excepto tratándose de viviendas sociales, cuya calificación corresponde practicar al Director de Obras Municipales respectivo, conforme al procedimiento previsto en el artículo 6.1.4. de esta Ordenanza.

Se entenderá que las viviendas aludidas precedentemente cumplen con uno de los requisitos exigidos para obtener el subsidio del Estado, cuando se trata de conjuntos de viviendas en los términos que señala el artículo 6.1.2. de esta Ordenanza.

4.- Para las construcciones industriales, de equipamiento, turismo y poblaciones, fuera de los límites urbanos, que no contemplen procesos de subdivisión, se solicitará la aprobación correspondiente de la Dirección de Obras Municipales, previo informe favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva y del Servicio Agrícola y Ganadero.

La solicitud ante el Director de Obras Municipales se tramitará conforme al procedimiento general que contempla esta Ordenanza, acompañando los antecedentes que señalan los artículos 5.1.5. ó 5.1.6. según se trate de anteproyecto o proyecto, respectivamente. Dicha Autoridad lo concederá si cuenta con los informes favorables respectivos antes aludidos y previa verificación del cumplimiento de las normas generales de edificación que contempla esta Ordenanza, sin perjuicio del pago de los derechos municipales que procedan.

La Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo verificará que las construcciones cumplen con las disposiciones pertinentes del respectivo Instrumento de Planificación Territorial y en el informe favorable se pronunciará acerca de la dotación de servicios de agua potable, alcantarillado y electricidad que proponga el interesado. Para estos efectos, el interesado deberá

presentar una memoria explicativa junto con un anteproyecto de edificación, conforme al artículo 5.1.5. de esta Ordenanza. La Secretaría Regional Ministerial respectiva evacuará su informe dentro de 30 días, contados desde el ingreso de la solicitud. El Servicio Agrícola y Ganadero emitirá su informe de acuerdo a la normativa vigente en la materia.

La obtención del permiso de la Dirección de Obras Municipales se sujetará a lo dispuesto en los artículos 118 y 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y en los artículos 1.4.9., 3.1.8. y 5.1.14. de esta Ordenanza."

Si se realiza un análisis respecto de las condiciones normativas que debe cumplir un loteo se deben considerar los siguientes artículos:

a. **Art. 70º de la LGUC:** "En toda urbanización de terrenos se cederá gratuita y obligatoriamente para circulación, áreas verdes, desarrollo de actividades deportivas y recreacionales, y para equipamiento, las superficies que señale la Ordenanza General, las que no podrán exceder del 44% de la superficie total del terreno original. Si el instrumento de planificación territorial correspondiente contemplare áreas verdes de uso público o fajas de vialidad en el terreno respectivo, las cesiones se materializarán preferentemente en ellas. La municipalidad podrá permutar o enajenar los terrenos recibidos para equipamiento, con el objeto de instalar las obras correspondientes en una ubicación y espacio más adecuados.

La exigencia establecida en el inciso anterior será aplicada proporcionalmente en relación con la intensidad de utilización del suelo que establezca el correspondiente instrumento de planificación territorial, bajo las condiciones que determine la Ordenanza General de esta ley, la que fijará, asimismo, los parámetros que se aplicarán para las cesiones cuando se produzca crecimiento urbano por densificación."

b. **Art. 2.2.5. de la OGUC:** "Para satisfacer las necesidades de áreas verdes, equipamiento, actividades deportivas y recreacionales y circulación, a que se refiere el artículo 70º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en los loteos se deberá ceder gratuitamente las superficies de terreno que resulten de la aplicación de la siguiente tabla:

**TABLA 1. CALCULO DEL PORCENTAJE A CEDER**

Densidad (hab/há)	% A Ceder		
	Áreas Verdes, Deporte y Recreación	Equipamiento	Circulaciones
hasta 70	0,1 x densidad	0,03 x densidad - 0,1	Hasta 30% en todos
sobre 70	0,003 x densidad + 6,79 con un máximo de 10%	0,002 x densidad + 1,86 con un máximo de 4%	los tramos de densidad

De la superficie resultante de la aplicación del porcentaje a ceder para Áreas Verdes, se destinará al interior de estas áreas verdes un 20% de dicha superficie, para actividades deportivas y recreacionales que se desarrollen en espacios abiertos y descubiertos, en los cuales deberá contemplarse como mínimo la construcción de multicanchas, canchas o espacios habilitados con circuitos de acondicionamiento físico, o semejantes.

La densidad a que se refiere el presente artículo corresponde a densidad bruta, en los términos definidos en el artículo 1.1.2. de esta Ordenanza”...

**i. Destino:**

- **SII:** el art. 1 de la Ley 17.235, sobre impuesto territorial (sii), señala: “Bienes Raíces Agrícolas. Comprenderá todo predio, cualquiera que sea su ubicación, cuyo terreno esté destinado preferentemente a la producción agropecuaria o forestal, o que económicamente sea susceptible de dichas producciones en forma predominante.

La destinación preferente se evaluará en función de las rentas que produzcan o puedan producir la actividad agropecuaria y los demás fines a que se pueda destinar el predio.

También se incluirán en esta serie aquellos inmuebles o parte de ellos cualquiera que sea su ubicación, que no tengan terrenos agrícolas o en que la explotación del terreno sea un rubro secundario, siempre que en dichos inmuebles existan establecimientos cuyo fin sea la obtención de productos agropecuarios primarios, vegetales o animales. La actividad ejercida en estos establecimientos será considerada agrícola para todos los efectos legales.

En el caso de los bienes comprendidos en esta serie el impuesto recaerá sobre el avalúo de los terrenos y sobre el valor de las casas patronales que exceda de doce y medio sueldos vitales anuales de la industria y el comercio del departamento de Santiago. No obstante, en el caso de los inmuebles a que se refiere el inciso anterior el impuesto se aplicará, además, sobre el avalúo de todos los bienes.”

- **MINVU:** El artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción define el uso del suelo como: “Conjunto genérico de actividades que el Instrumento de Planificación Territorial admite o restringe en un área predial, para autorizar los destinos de las construcciones o instalaciones”.

Por otra parte la LGUC, en su artículo 145 señala “Ninguna obra podrá ser habitada o destinada a uso alguno antes de su recepción definitiva parcial o total.

Los inmuebles construidos o que se construyan, según los permisos municipales, para viviendas no podrán ser destinados a otros fines, a menos que la municipalidad respectiva autorice el cambio de destino y el propietario obtenga la aprobación de los planos y pague el valor de los permisos correspondientes, cuando procediere.

No se considerará alteración del destino de un inmueble la instalación en él de pequeños comercios o industrias artesanales, o el ejercicio de una actividad profesional, si su principal destinación subsiste como habitacional.

Sin perjuicio de las multas que se contemplan en el artículo 20°, la infracción a lo dispuesto en el inciso primero de este artículo podrá sancionarse, además, con la inhabilitación de la obra, hasta que se obtenga su recepción, y el desalojo de los ocupantes, con el auxilio de la fuerza pública, que decretará el Alcalde, a petición del Director de obras Municipales.”

**1.2. Subdivisiones y construcciones en el área rural**

En relación a la posibilidad de construcción en área rural el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) se refiere al Informe Favorable para construcciones ajenas a la agricultura en área rural (Ex Cambio de Uso de Suelo), el cual, de ser favorable, permite efectuar construcciones no agrícolas en suelo agrícola.

A continuación, se indica dicho artículo:

**Artículo 55° Ley General De Urbanismo y Construcciones**

En virtud del artículo 55° de la Ley General De Urbanismo y Construcciones (en adelante LGUC), la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, cuenta con distintas facultades e intervenciones en el marco de subdivisiones y construcciones en el área rural, y que a continuación se indica:

*"Fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones, salvo aquellas que fueren necesarias para: la explotación agrícola del inmueble, para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, 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.*

*Corresponderá a la Secretaría Regional de la Vivienda y Urbanismo respectiva cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal.*

*Con dicho objeto, cuando sea necesario subdividir y urbanizar terrenos rurales para complementar alguna actividad industrial con viviendas, dotar de equipamiento a algún sector rural, o habilitar un balneario o campamento turístico, 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, la autorización que otorgue la Secretaría Regional del Ministerio de Agricultura requerirá del informe previo favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo. Este informe señalará el grado de urbanización que deberá tener esa división predial, conforme a lo que establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.*

*Igualmente, las construcciones industriales, de infraestructura, de equipamiento, turismo y poblaciones, fuera de los límites urbanos, requerirán, previamente a la aprobación correspondiente de la Dirección de Obras Municipales, del informe favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo y del Servicio Agrícola que correspondan. El mismo informe será exigible a las obras de infraestructura de transporte, sanitaria y energética que ejecute el Estado." (lo destacado es por nuestra cuenta).*

En relación a la norma transcrita, es dable destacar que se trata de un precepto de carácter prohibitivo y de excepción (aplica Dictamen N° 26753 de fecha 18.07.2001), y el cual establece el estatuto general de aplicación en suelo rural. A modo de detalle y en un desglose de la norma podemos destacar:

Por una parte, el inciso segundo, del señalado artículo impone a la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo el deber de cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con otros fines diversos a los que exclusiva y restrictivamente se singularizan, "no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal.", concepto que analizaremos en un punto apartado más adelante.

Agrega el artículo que, con el objeto mencionado en el párrafo anterior, cuando sea necesario subdividir y urbanizar terrenos rurales para las excepciones expresamente señaladas o efectuar construcciones industriales, de infraestructura, de equipamiento, turismo y poblaciones fuera de los límites urbanos, se requerirá autorización que otorgue la Secretaría Regional del Ministerio de Agricultura y la aprobación de la Dirección de Obras Municipales, respectivamente. En ambos casos se requiere de informe previo favorable de la Secretaría Regional Ministerial, agregando, para el caso de las construcciones fuera de los límites urbano, el informe del Servicio Agrícola Ganadero.

El informe que debe emitir la Secretaría Regional Ministerial, cuando sea necesario subdividir y urbanizar terrenos rurales para las excepciones señaladas en el inciso tercero del mencionado artículo, señalará el grado de



urbanización que debe tener la división predial, conforme a lo que establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (en adelante OGUC)

De lo expuesto se puede apreciar que existen instancias normativas las cuales determinan la intervención de esta Secretaría Regional Ministerial, en cuanto a efectuar actuaciones positivas en el marco de las autorizaciones que se soliciten de acuerdo a las circunstancias excepcionales que plantea la norma y la realización de gestiones de cautela, con el objeto de prevenir la generación de un nuevo núcleo urbano, al margen de la planificación territorial, siempre y cuando se trate de casos en que la destinación del suelo sea con fines ajenos a la agricultura.

### **Núcleo Urbano al Margen de la Planificación**

En relación al inciso segundo del artículo 55º, este impone a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo el deber de cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con otros fines diversos a los que exclusiva y restrictivamente se singularizan en él, *“no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal.”*

Adicionalmente, el decreto ley N° 1.305, de 1975 –que Reestructura y Regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo–, en su artículo 12, letra l), en relación con su artículo 24, obliga a las SEREMI a cautelar la generación de nuevas áreas urbanas en sectores rurales, interviniendo mediante autorizaciones previas, en las operaciones de subdivisiones rurales con fines ajenos a la agricultura y en la construcción en áreas rurales de equipamiento, entre otras. Por tanto, la función de cautelar que no se originen nuevos núcleos urbanos en las áreas donde no existe planificación, recae en esta SEREMI.

A mayor abundamiento, cabe indicar que la Circular DDU 417 de fecha 12.04.2019, indica que en este marco la *“Seremi Minvu debe evaluar, en función de las características propias de cada proyecto presentado y conforme a los criterios fijados para cada territorio, que no se vulnere el precepto de no originar nuevos núcleos urbanos fuera de la planificación.”* También viene a resguardar que la potestad planificadora, consagrada en el artículo 27 de la LGUC, sea ejercida a través de los instrumentos de planificación territorial.

### **1.3. Decreto Ley N° 3.516 Que Establece Normas Sobre División De Predios Rústicos**

Por su parte, el DL 3.516 de 1980 que se pronuncia respecto de la subdivisión agrícola, señala en su artículo 1º: *“Los predios rústicos, esto es, los inmuebles de aptitud agrícola, ganadera o forestal ubicados fuera de los límites urbanos o fuera de los límites de los planes reguladores intercomunales de Santiago, Valparaíso y Concepción, podrán ser divididos libremente por sus propietarios en lotes cuya superficie sea igual o superior a 0,5 hectárea física”*

Ahora bien, los predios resultantes de una subdivisión, según señala el inciso séptimo del referido artículo, quedarán sujetos a la prohibición de cambiar su destino en los términos que establecen los artículos 55 y 56 de La LGUC, agregando en su último inciso que *“Los notarios públicos no autorizarán las escrituras públicas de enajenación ni los Conservadores de Bienes Raíces practicarán inscripción alguna si dichas escrituras no se ajustan a las disposiciones del presente decreto ley”*

En su artículo 2º el Decreto Ley, señala las sanciones a que se pueden ver expuestos quien infringiera sus disposiciones *“Quienes infringieren lo dispuesto en el presente decreto ley, aún bajo la forma de comunidades, condominios, arrendamientos o cualquier otro cuyo resultado sea la destinación a fines urbanos o habitacionales de los predios señalados en el artículo primero, serán sancionados con una multa a beneficio fiscal, equivalente al 200% del avalúo del predio dividido, vigente al momento de pagarse la multa. Las multas serán aplicables de acuerdo con las normas del Capítulo IV del Título I de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.”*

Por último, el inciso segundo del artículo 3º del Decreto Ley, a propósito de los organismos que le corresponden facultades de fiscalización del cumplimiento de lo dispuesto en el decreto, señala lo siguiente: *“Corresponderá a las Secretarías Regionales Ministeriales de la Vivienda y Urbanismo, a los Servicios Agrícolas que correspondan y a las Municipalidades respectivas, fiscalizar el cumplimiento de lo dispuesto en el presente decreto ley.”*

Es menester indicar que, de acuerdo con la normativa aplicable, la subdivisión en el área rural es posible de efectuar, lotes de hasta 0,5 hectáreas, siempre que se mantenga la destinación forestal, agrícola o ganadera del suelo rural.

#### **1.4. Artículos 2.1.19 de la OGUC y Circular N°455 DDU**

La División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, impartió instrucciones para la aplicación del artículo 55 de la mencionada ley y el artículo 2.1.19 de la OGUC.

En ese sentido señala la circular que, en virtud de lo mencionado en el artículo 2.1.19 de la OGUC, se distinguen entre la división de predios rústicos y subdivisiones en el área rural y que estas se rigen por normas distintas. Así la división de predios rústicos se encuentra acogida al DL N° 3.516 de 1980, mientras que la subdivisión y urbanizaciones en el área rural, acogidas al artículo 55 de la OGUC. (expuestas en el punto 1.1 y 1.2 del presente oficio)

En lo que se refiere a la subdivisión de predios rústicos señala que, en virtud de lo mencionado en el numeral 1 del artículo 2.1.19 de la OGUC, requieren de certificación del Servicio agrícola ganadero de cumplimiento de la normativa vigente en la materia (art. 46 de la ley ° 18.755). En relación con este proceso, respecto a las obligaciones de esta Secretaría regional ministerial le corresponde:

- Dar cumplimiento a lo dispuesto en el inciso segundo y tercero del artículo 3º del DL N° 3.516, eso es fiscalizar el cumplimiento de lo dispuesto en lo referido Decreto Ley y requerir al Consejo de defensa del estado que ejerza las acciones de nulidad que fueran precedentes.
- Cautelar que estas divisiones prediales no originen núcleos urbanos al margen de la planificación urbana comunal (inciso segundo del artículo 55º de la LGUC). Agregando que lo anterior ha sido señalado por la Contraloría General de la República en dictámenes, entre los cuales se encuentra el Dictamen N° 29.289 de 2016.

Por otra parte, respecto de las subdivisiones y urbanizaciones de predios en el área rural, menciona:

- **Prohibición general del artículo 55:** La regla general, a lo indicado en el inciso primero del artículo 55 de LGUC, es que “fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones...”.
- **Subdivisiones y urbanizaciones acogidas al inciso tercero del artículo 55 LGUC:** La excepciones a la regla general, mencionadas en el literal anterior se regula en el inciso tercero del Artículo 55 de la LGUC, en el numeral 2 del artículo 2.1.19. de la OGUC y en el artículo 3.1.7. de la misma ordenanza. Así, estas subdivisiones y urbanizaciones sólo pueden efectuarse cuando sea necesario (inciso tercero del Artículo 55 de la LGUC): Complementar alguna actividad industrial con viviendas; Dotar de equipamiento a algún sector rural, o Habilitar un balneario o campamento turístico, 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.
- **Superficies prediales de los sitios resultantes:** La superficie de los predios resultantes de la subdivisión que se tramita en virtud de lo mencionado en el inciso tercero del artículo 55 de la LGUC, no tiene limitación dispuesta en el inciso segundo artículo 1º del DL N° 3.516 (que estos tengan 0,5 hectáreas o

más), por lo que, las superficies de los loteos acogidos a dicho inciso podrán tener una superficie inferior a 0,5 hectáreas.

- **Autorizaciones e informes requeridos:** para el caso de la subdivisiones y urbanizaciones acogidas al inciso tercero del artículo 55 de la LGUC, estas deben ser autorizadas por la Secretaría regional de Agricultura, la que a su vez debe contar con el informe previo favorable de la secretaria regional Ministerial de vivienda y Urbanismo. Dicho informe favorable debe realizarse teniendo a la vista lo mencionado en el artículo 3.1.17 de la OGUC y la circular DDU 417 del 12.03.2019.

Destaca en este punto la circular que, en el cumplimiento del mencionado inciso tercero, en específico la emisión del informe previo, éste debe tener presente, en primer lugar, el imperativo legal que recae sobre ellas, en orden de cautelar que no se originen "nuevos núcleos urbanos" al margen de la planificación urbana intercomunal.

Si el informe previo mencionado es favorable, la Secretaria regional ministerial de vivienda y Urbanismo deberá señalar en éste, el grado de urbanización que deberá tener la subdivisión y urbanización predial, conforme a lo señalado en el 2.1.10 y 6.3.3 de la OGUC, según proceda, así como también el cumplimiento de lo señalado en artículo 2.2.4 bis de la OGUC cuando se trate de proyectos desvinculados de la vialidad existente.

## **2. Análisis y 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"**

En relación a la consulta, en primera instancia es necesario definir el alcance normativo de su consulta, respecto de lo que señala la normativa vigente respecto a "obras que determinan la urbanización de un loteo" y lo señalado en el Art. 134º de la LGUC:

- a. Ley General de Urbanismo y Construcciones

### Artículos 134 LGUC.

En cuanto a la subdivisión y urbanización del suelo los artículos 65 y 70 de la LGUC establecen:

**Artículo 134º.- Para urbanizar un terreno, el propietario del mismo deberá ejecutar, a su costa, el pavimento de las calles y pasajes, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, y las obras de defensa y de servicio de terreno.**

*Las plantaciones y obras de ornato deberán ser aprobadas y recibidas por la Dirección de Obras Municipales respectiva.*

*La Ordenanza General establecerá los estándares mínimos de obras de urbanización exigibles fuera del terreno propio, cuando se trate de proyectos desvinculados de la vialidad existente, para los efectos de su adecuada inserción urbana, o su conectividad cuando se trate de proyectos en el área rural conforme al artículo 55."*

- a. Artículos 2.2.4. y 2.2.4 bis de la OGUC.

El **artículo 2.2.4.** de la OGUC señala: "El propietario de un predio estará obligado a ejecutar obras de urbanización en los siguientes casos:

1. Cuando se trata de un loteo, esto es, la división de un predio en nuevos lotes que contempla la apertura de vías públicas. En tales casos el propietario estará obligado a ejecutar, a su costa, el pavimento de las calles y pasajes, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y

desagües de aguas servidas y aguas lluvia, y las obras de defensa y de servicio del terreno. Asimismo, la aprobación del loteo estará sujeta a las cesiones gratuitas de terreno dispuestas en el artículo 70 del mismo cuerpo legal y en el artículo 2.2.5. de este mismo Capítulo, las que se perfeccionarán al momento de la recepción definitiva de las obras de urbanización. En caso que el proyecto consulte recepciones parciales, el propietario deberá entregar, al menos, las superficies de cesión en forma proporcional a la superficie de terreno que represente cada una de dichas partes.

Cuando se trate de "loteos con construcción simultánea", se seguirán las mismas reglas de este artículo. No obstante, para la recepción de las edificaciones deberá haberse recibido o garantizado previamente las obras de urbanización, salvo que se solicite una recepción conjunta, de conformidad a lo establecido en los artículos 3.3.1., 3.4.3. y 5.2.5. de esta Ordenanza."

**Artículo 2.2.4. Bis.** "Tratándose de proyectos aprobados en el área rural conforme al artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones desvinculados de la vialidad existente, será obligatorio que éstos se conecten con al menos una vía pública. En estos casos los estándares mínimos de las obras de urbanización de la vía de conexión, dentro y/o fuera del predio, será pavimento en tierra debidamente estabilizado y compactado, con una solución para la evacuación de aguas lluvia. La conexión mencionada podrá ser una servidumbre de tránsito.

Estos proyectos deberán ejecutar las mitigaciones determinadas por el respectivo Informe de Mitigación de Impacto Vial, en los casos que proceda, conforme al artículo 1.5.1. de esta Ordenanza.

En los casos a que se refieren los numerales 1, 2 y 3 del artículo 2.2.4., cuando se trate de proyectos localizados en el área urbana que estén desvinculados de la vialidad existente, los estándares mínimos de obras de urbanización exigibles fuera del terreno propio, serán la ejecución de las obras de pavimentación frente al predio, referidas al pavimento de la acera y el pavimento de la calzada hasta el eje de la calzada con un máximo de 7 m, de acuerdo a las características de la pavimentación de la vía en la cuadra en que se emplaza. Asimismo, el resto de la vía deberá contar, a lo menos, con pavimento en tierra debidamente estabilizado y compactado, con una solución para la evacuación de aguas lluvia."

**Artículo 2.2.1.** Se entiende por urbanización la ejecución o ampliación de las obras de infraestructura y ornato señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que se ejecutan en el espacio público existente, al interior de un predio en las vías contempladas en un proyecto de loteo, o en el área del predio que estuviere afecta a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial respectivo.

La urbanización comprende dos tipos de gestión:

**1. La ejecución de obras de urbanización al interior de un predio por parte de su propietario.**

2. La ejecución de obras de urbanización en el espacio público, por parte de los municipios u otros organismos públicos.

**Los casos en que corresponde la obligación consignada en el número 1. anterior son los que establece el artículo 2.2.4. de este mismo Capítulo..."**

De la normativa expuesta se desprende que las obras de urbanización señaladas en el artículo 134° de la LGUC corresponden a las que se indican en la tabla de síntesis a continuación donde además se ha considerado pertinente indicar los cuerpos normativos y la jurisprudencia que le es aplicable a los conceptos que describe la norma:

Nº	Concepto	LGUC-OGUC	DDU	Jurisprudencia Fallos, Sentencias respecto del caso
1	pavimento de las calles y pasajes	2.2.4. y 2.2.4. bis En estos casos los estándares mínimos de las obras de urbanización de la vía de conexión, dentro	371 - 2017 417 - 2019	Tercer Tribunal Ambiental en la Causa Rol S2 -2020 señala: "Que, al revisar las obras ejecutadas,....se puede deducir que los proyectos corresponden a loteos, pues los
2	plantaciones y obras de ornato			
3	instalaciones sanitarias obras de alimentación			

		<b>desagües de aguas servidas</b>	y/o fuera del predio, será pavimento en <b>tierra debidamente estabilizado y compactado</b> , con una solución para la evacuación de aguas lluvia.	<b>455 - 2021</b>	sectores donde se encuentran ubicados los predios intervenidos carecen de obras de urbanización suficientes, haciéndose necesarias una serie de obras adicionales a la simple subdivisión predial".  <b>Corte de Apelaciones de Valdivia</b> en la Causa Rol 2214 - 2020 que indica "lo expuesto permite establecer que los proyectos inmobiliarios y loteos individualizados en el recurso y en los informes, tienen incidencia de zonas y tienen características que necesariamente debía ser objeto de autorizaciones sometidas a determinados requisitos y de fiscalizaciones, de aquellos servicios públicos y reparticiones con competencia en la materia específica en la que incide, constituyendo para la administración un deber cautelar aquellas zonas y los derechos de los habitantes de aquellas"
		<b>desagües de aguas lluvias</b>			
<b>4</b>	<b>instalaciones energéticas</b>	<b>obras de alimentación</b>			
<b>5</b>	<b>obras de defensa y de servicio del terreno</b>				

Elaboración propia. Tabla de síntesis

A continuación, se presenta un resumen de los principales elementos verificados en la fiscalización a terreno según lo indica el Informe adjunto, las que se clasifican según lo indicado anteriormente respecto del concepto obras de urbanización en el citado Art. 134º de la LGUC., de lo cual es posible indicar que los proyectos poseen algunas de las obras de urbanización contenidas en el citado artículo las que se detallan en el siguiente cuadro:

<b>Obras de Urbanización asemejadas al Art 134 LGUC</b>	<b>pavimento de las calles y pasajes</b>	<b>plantaciones y obras de ornato</b>	<b>obras de alimentación instalaciones sanitarias</b>	<b>desagües de aguas servidas</b>	<b>desagües de aguas lluvias</b>	<b>instalaciones energéticas</b>	<b>obras de defensa y de servicio del terreno</b>
Loteo Los Canelales - Sector Los Pellines	X	X	<b>Proyecto en ejecución.</b>				
Cutipay I	X	X	X		X	X	X
Cutipay II	X	X	X		X	X	X
Loteos Pilolcura	X	X	X		X	X	X
Parque La Ballena	X		X		X	X	X
Loteo Tres Espinos	X		X		X	X	X

Fuente: Elaboración propia.

Por otra parte y en complemento a lo anterior, se ha estimado pertinente realizar una síntesis de los elementos que componen un loteo de acuerdo a la norma ya transcrita, Art 2.2.5. de la OGUC evidenciando las características de cada proyecto en atención al artículo señalado:

Nombre proyecto	Apertura de caminos	Construcciones	Construcciones provisionarias de Instalaciones de faenas	Áreas comunes o equipadas
Cutipay Alto	Si	6 Viviendas	Si. Containers	No se aprecia
Piedra Hueca, Pilolcura	Si.	1 Viviendas (incendiada)	Si. Containers	Presencia de áreas verdes con juegos infantiles y asientos, miradores.
Los Molinos Alto (Cutiay 2)	Si	3 Viviendas	No	No se aprecia
Proyecto Inmobiliario Cumbres Valdivianas	Si	1 Vivienda	No	No se aprecia
Loteo parque La Ballena	Si	2 Vivienda y 1 Sala de ventas	Si. Containers	Miradores y Senderos
El Canelal	Si	0	Si. Containers	No se aprecia

**\*Área comunes o equipadas:** refiere a superficies **destinadas a usos** de áreas verdes, actividades deportivas o recreacionales, equipamiento y circulaciones.

Fuente: Elaboración propia.

### **3. NATURALEZA DE LOS PROYECTOS**

Con el afán de anticipar los posibles efectos que tendrán los proyectos señalados, es necesario conocer la naturaleza de los proyectos en cuestión. Para esto, a continuación, se presenta parte del artículo publicado por la Revista de Geografía Norte Grande, 44: 93-112 (2009): "Proyectos FONDECYT N° 1030472, N° 1060759 y de Cooperación Internacional N° 7080114 y corresponde a los autores Rodrigo Hidalgo y Felipe Plaza, ambos del Instituto de Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile, y Axel Borsdorf del Instituto de Geografía, Universidad de Innsbruck, Austria". A continuación, se recogen aspectos que se han considerado de interés para el tema en análisis:

"las **migraciones por amenidad:** Moss (2006) las define como el traslado permanente o temporal de personas a ciertos lugares, debido a la percepción de mejora en la calidad ambiental y diferenciación cultural del lugar de destino.

"Stewart (2002) analiza también las migraciones por amenidad, "ellas corresponden a un desplazamiento de población desde las áreas urbanas hacia las "áreas rurales de ocio", es decir, **aqueellos lugares más ricos paisajísticamente** con alto valor recreativo, no necesariamente de alta montaña, que generan como consecuencia un aumento de población en estas áreas rurales, proceso al que denomina "contraurbanización".

Yian y Muller (2007) señalan que las áreas de destino donde se produce migración por amenidad son lugares atractivos y cómodos, con bajos niveles de contaminación y de ruido, lo que puede englobarse en superficies con una **alta diversidad de elementos naturales.**

**El censo de 2002** incluye a las **parcelas de agrado como una forma específica de asentamiento** y las define como: "**asentamiento humano, concentrado o disperso que se ubica en una o más propiedades de pequeña extensión, inferior a media hectárea (5.000 metros cuadrados), con nombre propio común a todas ellas.**"

**La parcela de agrado, por su dimensión no constituye una explotación agrícola, aun cuando existan cultivos al interior de ella; se diferencia de la parcela agrícola por el tipo de edificación moderna de la vivienda, correspondiente a un nivel socioeconómico medio alto y alto. Por lo general, la parcela de agrado se ubica en las cercanías de los centros urbanos de importancia; ellos forman un conjunto de varias propiedades que se reconocen con un nombre propio común, que generalmente se deriva del nombre del predio que las originó, independientemente del nombre propio que pudiere tener cada propiedad. La parcela de agrado pierde su categoría si su monto poblacional corresponde a la de "Aldea" (entre 301 y 1.000 habitantes)" (INE, 2002).**

Otra diferencia es el tamaño del lote: dentro de la aglomeración, incluso en comunidades enrejadas de alta calidad, no sobrepasará los 300 m<sup>2</sup>. (En áreas Urbanas). La única opción de escapar a esas restricciones es comprar una "parcela de agrado", amparada en el DFL 3.516 de 1980, que como se señaló permitió subdividir el suelo rústico en unidades no menores a 5.000 m<sup>2</sup>, dando paso a la construcción de casas individuales sobre estos lotes. Esta es la razón por la cual grandes **áreas de antiguas tierras rurales ahora están urbanizadas** (Borsdorf, Hidalgo & Sánchez, 2007). Existen algunos lotes individuales o insulares, pero en la mayoría de los casos las parcelas de agrado también **son desarrolladas y urbanizadas por compañías inmobiliarias**. Sin embargo, **la construcción de la casa está casi siempre a cargo del propietario**. En muchas oportunidades la agencia ofrece la reja y la instalación del sistema de seguridad (portal de entrada y un guardia las 24 horas). Pueden ser consideradas como **"condominios de facto"** en contraste con los condominios que se acogen a la Ley de Copropiedad 19.537 de 1997 (MINVU, 1997).

"el grueso de la migración por amenidad empezó en el año 2002, cuando el paso por la **carretera Cuesta la Dormida fue consolidado y un moderno y confortable sistema fue instalado para unir Olmué con Santiago. El tiempo de viaje fue reducido de 4 hrs. a 2 hrs. o incluso 1,5 hr.** El año 2002 marcó el rápido ingreso a las tierras de Olmué y puede ser fácilmente demostrado ya que casi todas las parcelas de agrado fueron urbanizadas a partir de ese entonces."

...Los municipios de comunas tradicionalmente rurales consideran que urbanizar es una viable opción de desarrollo, pues **genera empleos**. Sumado al marco legal que permite la urbanización en parcelas de agrado, las inmobiliarias se valen de dichos permisos además de las condiciones propias del entorno natural de las comunas para generar nuevos proyectos bajo la denominación de condominios. No obstante ello, **no contempla el daño que se produce al medio ambiente**, como la presión sobre el medio natural y la pérdida de los mejores suelos agrícolas. Inmediatamente se generan **nuevas demandas** que los municipios deben enfrentar: **mayor infraestructura vial, establecimientos sanitarios, establecimientos educacionales y la pérdida de la seguridad**.

Sin embargo, existen ciertos riesgos. La pérdida de valiosa tierra agrícola, el consumo de agua en un medio semidesértico, el costo de infraestructura permanente, que es usada en parte durante solo algunas temporadas, el mayor consumo de energía, el cambio en el uso del suelo y la disminución de la superficie agrícola son efectos negativos que especialmente conciernen y afectan al ecosistema."

Para lo anterior, según lo indica Contreras Munizaga, 2019, los proyectos analizados, corresponden a "las denominadas "parcelas de agrado". Se trata de viviendas de ingresos altos y medios altos, que hacen uso de predios rurales subdivididos en la mínima superficie permitida por la norma -5.000 m<sup>2</sup>-, siendo destinadas a un uso exclusivamente de vivienda (Hidalgo y Borsdorf, 2009; Naranjo, 2005). De esta manera, se trata de una tipología de vivienda que se desarrolla en áreas rurales, pero que, en la práctica, cambia el uso de suelo a urbano, sin que este cambio esté considerado en la planificación."

En dicho marco, el INE define a las "Parcelas de Agrado" como "Asentamiento humano, concentrado o disperso que se ubica en una o más propiedades de pequeña extensión, inferior a media hectárea (5.000 metros cuadrados), con nombre propio común a todas ellas. La parcela de agrado, por su dimensión no constituye una explotación agrícola, aun cuando existan cultivos al interior de ella; se diferencia de la parcela agrícola por el tipo de edificación moderna de la vivienda, correspondiente a un nivel socioeconómico medio alto y alto. Por lo general, la parcela de agrado se ubica en las cercanías de los centros urbanos de importancia; ellos forman un conjunto de varias propiedades que se reconocen con un nombre propio común, que generalmente se deriva del nombre del

predio que las originó, independientemente del nombre propio que pudiere tener cada propiedad (INE, 2002, como se cita en Hidalgo et. al., 2009, p. 98)."

Dichas características son identificables en los proyectos analizados, los cuales, y en ejercicio complementario a lo normativamente descrito, se analizan los proyectos referidos:

Nombre proyecto	Superficie 5.000 m2 (Aprox)	Nombre propio común a todas ellas.	No constituye una explotación agrícola,	Cercanías de los centros urbanos
Loteo Los Canelales		X	X	X
Cutipay I	X	X	X	X
Cutipay II	X	X	X	X
Loteos Pilolcura	X	X	X	X
Parque La Ballena	X	X	X	X
Loteo Tres Espinos	X	X	X	X

Fuente: Elaboración propia.

De los efectos adversos relevantes que generan este tipo de proyectos en el área rural se encuentra el contribuir a la problemática del desarrollo urbano no controlado, afectando el medio natural, los modos de vida y promoviendo transformaciones territoriales no planificadas. Lo anterior se describe además en el punto 14 de la Resolución S2 -2020 del Tercer Tribunal Ambiental que indica: "Que uno de los efectos de las obras denunciadas, dice relación con los impactos sobre el territorio y la sociedad cuando se realizan intervenciones en zonas rurales, sin que se cumplan los requerimientos mínimos para su uso con fin habitacional; efectos que la LGUC busca evitar mediante la disposición de su Art. 55°. Al no existir acreditación de que estas normas se cumplen en el caso bajo análisis, se puede deducir que, de no paralizarse las actividades estos efectos se manifiestan y se traducen en una alteración a las condiciones normales de planificación y desarrollo urbano".

#### **Análisis de los casos y su cumplimiento a la normativa aplicable vigente**

##### **a. En relación al cumplimiento del DL 3516:**

De acuerdo a lo descrito respecto de cada proyecto y a las fiscalizaciones respectivas se constata la apertura de caminos, en algunos de los casos red de agua potable, red de electrificación, y se indica que estas obras, de acuerdo a la normativa expuestas y a las establecidas en el art 134 de la LGUC se trata de urbanizaciones, por lo que es dable establecer que:

- Al ejecutar obras de urbanización (apertura de caminos, red de eléctrica, red de agua) se establece el hecho de que estas no dicen relación con aquellas necesarias para la explotación agrícola del inmueble, ni con las viviendas del propietario y sus trabajadores 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.
- Los proyectos señalados no cumplen con lo señalado en el DL 3516. en cuanto a que el Decreto Ley deja explícitamente establecido que dicha división se realiza con fines agrícola no permitiendo los fines urbanos o habitacionales de acuerdo a lo señalado en el Art. 2 Del citado Decreto Ley: "Quienes infringieren lo dispuesto en el presente decreto ley, aun bajo la forma de comunidades, condominios, arrendamientos o cualquier otro cuyo resultado sea la destinación a fines urbanos o habitacionales de los predios señalados en el artículo primero, serán sancionados con una multa a beneficio fiscal, equivalente al 200% del avalúo del predio dividido, vigente al momento de pagarse la multa. Las multas serán aplicables de acuerdo con las normas del Capítulo IV del Título I de la Ley General de Urbanismo y Construcciones".

En complemento a lo anterior, se indica que esta Secretaría Regional Ministerial ha realizado las denuncias correspondientes señaladas en el Art. 20°, 21° y 138° de la LGUC, las cuales se adjuntan a este oficio.



**b. Respecto del cumplimiento Art. 55° LGUC**

- En relación al inciso 1° del artículo 55°

*"Fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones, salvo aquellas que fueren necesarias para:*

- i) la explotación agrícola del inmueble,*
- ii) para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores,*
- iii) 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."*

De acuerdo a los antecedentes analizados, los proyectos no se ajustan a las excepciones señaladas en este inciso e incumple lo relativo a la apertura de calles y la formación de poblaciones.

- En relación al inciso 2° del artículo 55° sobre núcleo urbano al margen de la planificación:

Esta Seremi, en atención a lo señalado en el Art. 55° de la LGUC, respecto de *"cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal"*, señala, por los argumentos que a continuación se expresan **5 parámetros** de análisis que permiten determinar la probabilidad de originar núcleo urbano en el territorio regional, los cuales son analizados por cada proyecto:

- a. **Demografía:** este parámetro señala aspectos de densidad y concentración de población asociados a los indicadores establecidos por el INE para las distintas escalas de centros poblados.

En el caso de este parámetro se ha estimado que los criterios a utilizar serán los desarrollados por INE y que se sintetizan a continuación:

**Entidad de población:** es un asentamiento humano dentro de una localidad, con nombre propio reconocido por sus habitantes.

Las entidades de población se diferencian entre sí por las características de su poblamiento (categorías), su denominación y las funciones que desarrollan en el ámbito territorial. Para fines censales, las entidades de población se clasifican en urbanas y rurales, y se identifican de acuerdo con sus categorías, las que corresponden a una tipología de asentamientos humanos del territorio nacional.

**Entidad urbana:** asentamiento humano con continuidad y concentración de construcciones en un amanzanamiento regular con población mayor a 2.000 habitantes, o entre 1.001 y 2.000 habitantes, donde menos del 50% de la población que declara haber trabajado se dedica a actividades primarias.

**Ciudad (Cd):** entidad urbana que cuentan con más de 5.000 habitantes, con la excepción de las entidades urbanas que tienen menos de 5.000 habitantes pero que cumplen con la característica político-administrativa de capital regional o provincial.

**Pueblo (Pb):** entidad urbana que cuenta con una población que fluctúa entre 2.001 y 5.000 habitantes o entre 1.001 y 2.000 habitantes, donde menos del 50% de la población que declara haber trabajado, se dedica a actividades primarias.

**Entidad rural:** asentamiento humano concentrado o disperso que posee 1.000 o menos habitantes, o entre 1.001 o 2.000 habitantes, donde más del 50% de la población que declara haber trabajado se dedica a actividades primarias.

**Aldea (AD):** entidad rural, cuya población fluctúa entre 301 y 2.000 habitantes, o entre 1.001 o 2.000 habitantes, con más del 50% de su población dedicada a actividades primarias. Presenta generalmente amanzanamiento y/o continuidad de viviendas en torno a una vía de comunicación estructurante. De acuerdo con lo anterior, las aldeas se clasifican en concentradas y semiconcentradas.

**Caserío (Cs):** entidad rural con nombre propio que posee 3 viviendas o más, cercanas entre sí, con menos de 301 habitantes y que no forma parte de otra entidad.

- b. Localización:** este parámetro dice relación con el emplazamiento del proyecto y su relación con la ciudad o centro urbano más cercano, la dependencia funcional y conectividad desde el punto de vista de los servicios y equipamientos que requiere un nuevo asentamiento. En ese sentido se analizan la cercanía a Equipamientos de Salud, Educación y Seguridad, cercanía con Industrias y/o actividades productivas y el entorno construido.
- c. Variable ambiental:** este parámetro considera la presencia o relación con áreas sensibles desde el punto de vista ambiental, áreas de valor protegido ya sea cultural, de acuerdo a la Ley 17.288, Pueblos Originarios, de acuerdo a lo señalado en el Convenio 169 de la OIT, art. 6, numeral 1, letra a: *"Consultar a los pueblos interesados, mediante procedimientos apropiados y en particular a través de sus instituciones representativas, cada vez que se prevean medidas legislativas o administrativas susceptibles de afectarles directamente"* o natural, de acuerdo a la normativa vigente, la presencia de riesgos naturales, presencia de cuerpos de aguas y Zonas de Interés turístico desde la variable del paisaje debido a la importancia de estos sitios para la dotación de agua, cuidado del suelo y los recursos naturales del territorio. Se adjuntan los informes técnicos de SERNAGEOMIN y Planes de Manejo de CONAF
- d. Variable económica:** este parámetro se refiere a aspectos relacionados con el mercado de suelos, avalúos, destinos y usos de suelo que generan especulación inmobiliaria en zonas rurales, promoviendo desarrollo urbano en lugares no propicios o destinados para ello, generando que los precios de suelo aumenten y se promuevan destinos ajenos a la agricultura y predios sin actividad agrícola.
- e. Morfología:** este parámetro considera aspectos de análisis morfológicos que den cuenta de la estructura y configuración funcional que establece el proyecto en análisis. De acuerdo a lo descrito, dichos aspectos son la estructura vial, la tipología de manzanas, la presencia de espacios comunes, edificaciones relativas a infraestructura sanitaria, eléctrica u otro tipo, presencia de equipamientos y las características de la urbanización que se considera ejecutar, éste último aspecto de acuerdo al Art. 134° de la OGUC.

#### **4. ANALISIS DE LOS PROYECTOS: Cautela de no originar nuevos núcleos urbanos.**

##### **1. Proyecto Loteo Los Canelales, Sector Los Pellines, El Canelal.**

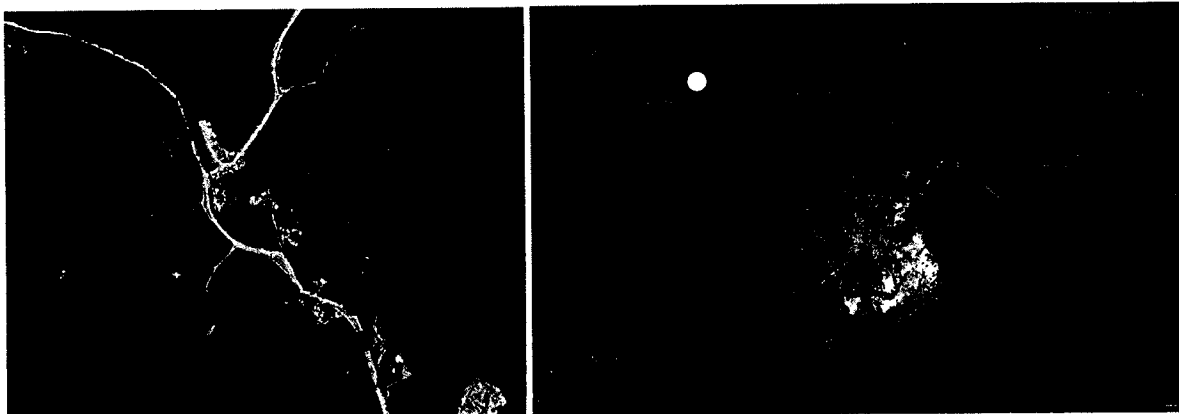
En oficio N° 1641 de SMA, se indica que el proyecto tiene como objetivo subdividir un predio de 66,7 hectáreas, para luego proceder a la venta de aproximadamente 43 lotes de entre 0,5 ha a 0,8 ha.

**a. Demografía:**

Para el caso de este proyecto se indica que se definirán 43 lotes de entre 0,5 ha a 0,8 ha cada uno, considerando una ocupación de 4 habitantes por lote (art 2.2.5 OGUC), se estimaría una población de 172 habitantes. Dicha población potencial permite clasificarlo como caserío, según las definiciones de INE, lo que se identifica como una Entidad Rural. De acuerdo a los datos señalados se puede estimar que el proyecto contenga una densidad de 6 hab/ha (superficie etapa 1 = 28,7 ha). No obstante lo anterior, existe una subdivisión similar frente a este lugar que contiene aproximadamente 45 y uno aledaño de aprox. 23 lotes, lo que sumado al Canelal genera un total de 111 lotes, aproximados, dando un total de 444 habitantes, lo que aumenta la entidad rural de Caserío a Aldea.

**b. Localización:**

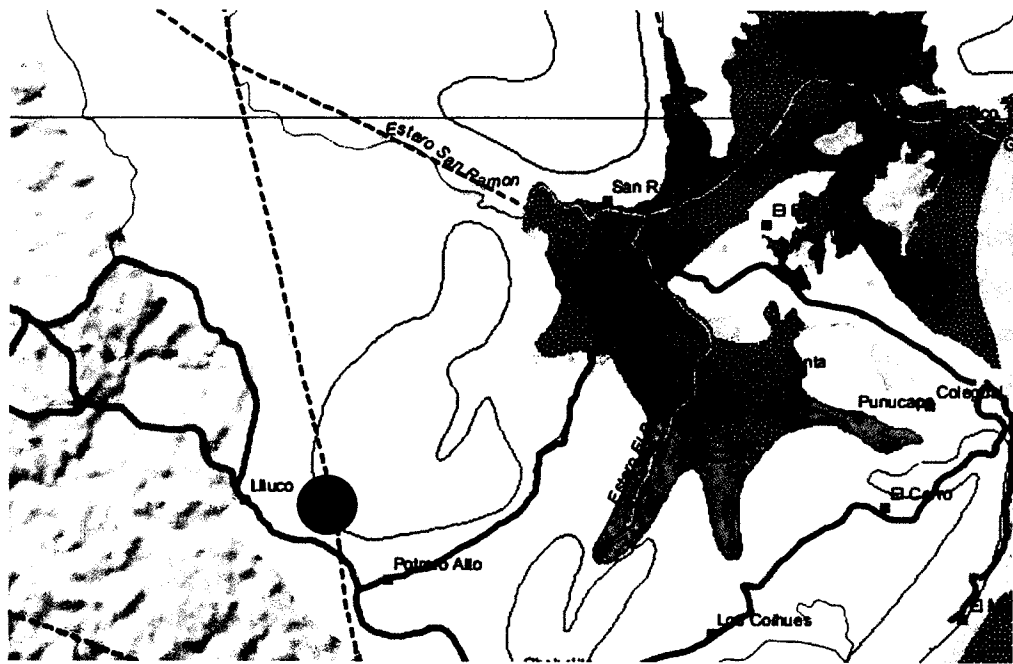
El proyecto se encuentra aproximadamente a 16 km del centro de la ciudad de Valdivia, en el sector rural denominado Los Pellines donde se identifica como actividad productiva, de acuerdo a los Mapas de SII, que los predios circundantes pertenecen a la serie agrícola y como Industria cercana, la presencia de actividad forestal. Por otra parte, se advierte la presencia de aproximadamente 10 viviendas en el entorno inmediato en el cual se emplaza el proyecto. Respecto de la cercanía con equipamientos, no se advierte la presencia de aquellos.



Imágenes referenciales, Google Earth. Elaboración propia

**c. Variable ambiental:**

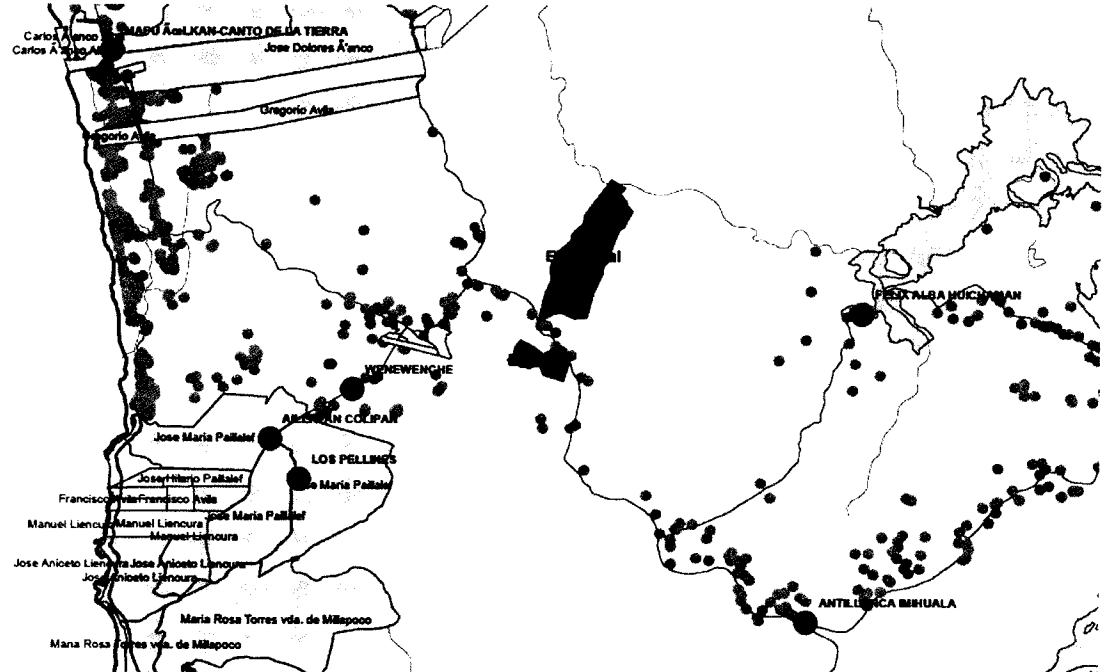
En este caso, no se identifican Áreas de valor natural declarados de acuerdo a la legislación vigente, no obstante, se identifica la presencia del Estero San Ramón que colinda con el proyecto y la presencia de bosque nativo. Se identifica, de acuerdo al plano adjunto, riesgos de remoción debido a la presencia de laderas potencialmente inestables en el sector de emplazamiento del proyecto.



**Ladera Potencialmente Inestable**

Ladera de pendientes altas a muy altas (> 25°), con escasa o ninguna evidencia de remociones en masa, debido a: planos de esquistosidad y de fracturas favorables a deslizamientos; alta densidad de fracturas; alto grado de meteorización; contacto abrupto de suelos con roca; movimientos sísmicos, cambio de uso del suelo, excavaciones en la ladera y lluvias intensas pueden detonar remociones en masa.

Fuente: Mapa 5, Peligros geológicos y problemas para obras civiles, SERNAGEOMIN



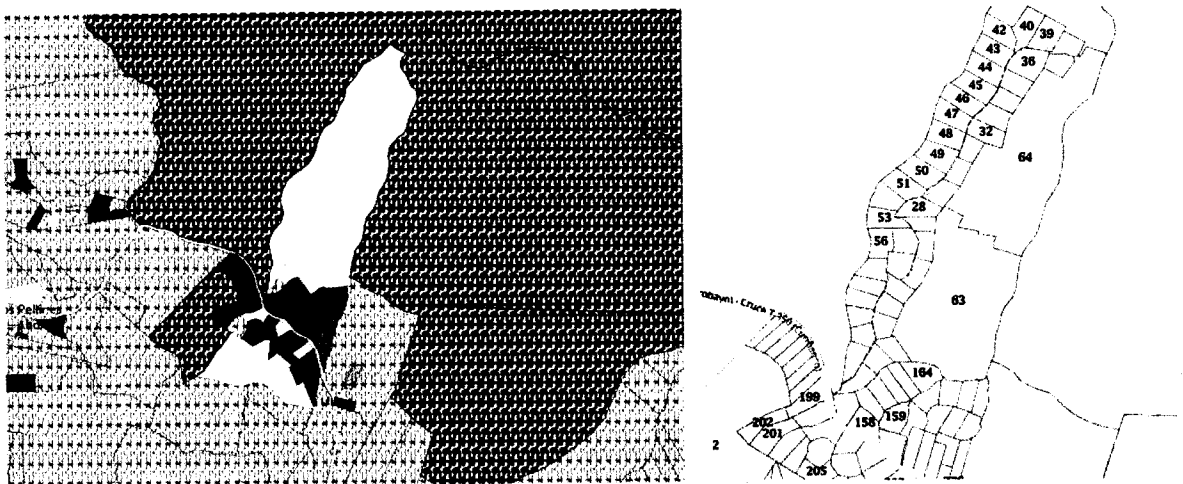
Según lo observado en <http://siic.conadi.cl/> y a la información dispuesta por CONADI en formato shape. Elaboración propia

Respecto de la componente de Pueblos originarios, se advierten la presencia títulos de merced en sectores cercanos a la ubicación del proyecto y también de Comunidades. Finalmente señalar que este predio no se encuentra dentro de la Zona de Interés Turístico.

**d. Variable económica:**

Los predios en color café se advierten que son sitios eriazos, según informó el SII. Esto da cuenta de la existencia del fenómeno de transformación del destino, Agrícola-Eriazo-Habitacional.

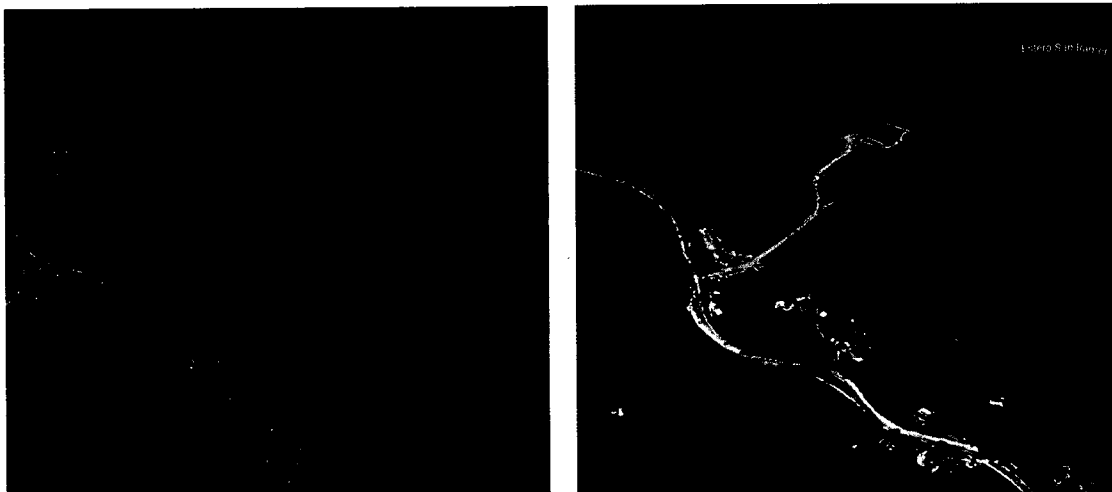
Respecto del uso de suelo, y en función de lo indicado anteriormente, la tendencia de este tipo de ocupaciones denominadas "parcelas de agrado" eventualmente podría cambiar su destino de eriazo a habitacional, generando las condiciones para el desarrollo de actividades que requerirían infraestructura y servicios asociados al uso de suelo habitacional.



Fuente: <https://www4.sii.cl/mapasui/internet/#/contenido/index.html>

**e. Morfología:**

Respecto de la estructura vial referida a la apertura de calles, se ha constatado en terreno la presencia de caminos realizados por el propietario, donde se desarrolla un camino principal (servidumbre) que da acceso a los lotes. La tipología de manzana responde a una lógica orgánica, dada la topografía y morfología del predio. No se advierte la presencia de espacios comunes. Respecto de los sistemas de abastecimiento de agua y electricidad se visualiza instalación de faenas, que cuenta con electricidad no identificando dotación de agua, sólo lo requerido para la instalación de faenas.



Imágenes de Google Earth. Elaboración propia.

En atención a lo señalado anteriormente y a los parámetros presentados, este proyecto posee una alta probabilidad de originar un núcleo urbano al margen de la planificación intercomunal.

## 2. Proyecto Cutipay I

En Ord N° 1641 SMA, indica que 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 con un total de 52 lotes.

### a. Demografía:

Los 52 lotes de 0,5 Ha cada uno, y dada las circunstancias de ubicación y condición de "parcelas de agrado" según se definió anteriormente, y considerando una ocupación de 4 habitantes por lote (art 2.2.5 OGUC), estimaría una población de 208 habitantes. Dicha población potencial permitiría clasificarlo como caserío, según las definiciones de INE, lo que se clasifica como una Entidad Rural. Existe una alta probabilidad de que el sector alcance una densidad de 6,2 hab/ha.

### b. Localización:

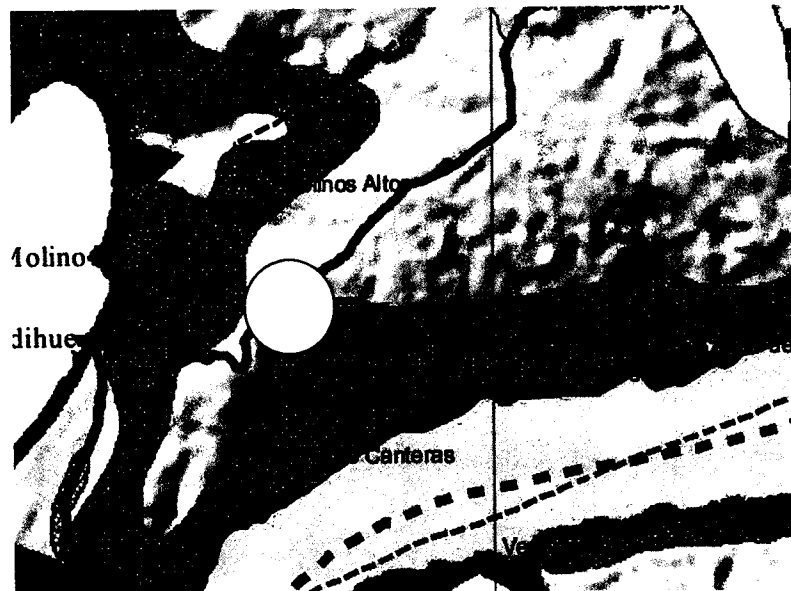
El proyecto Cutipay I se localiza a 20 km del centro de la ciudad de Valdivia y no se advierten equipamientos cercanos, siendo los más inmediatos a 3 km. Se advierte actividad productiva en el entorno inmediato referida a la actividad forestal. No se advierten Industria cercana. De acuerdo a los mapas de SII, se identifica que los predios circundantes pertenecen mayoritariamente a la serie Agrícola con destino agrícola. Se identifican construcciones cercanas aproximadamente 8 y una construcción asociada a Infraestructura eléctrica. Se suma a lo anterior que en el proyecto se identifican 6 construcciones de viviendas.



Fuente: <https://earth.google.com/web/>

### c. Variable ambiental:

Respecto de la presencia de áreas de valor natural, se identifica la Reserva Altos de Cutipay y la presencia de bosque nativo. En relación a los riesgos naturales presentes, se emplaza directamente en las laderas inestables identificadas en el mapa a continuación por ende las obras que se han realizado para la apertura de caminos y el retiro de bosque nativo y la capa vegetal, representan un riesgo inminente tanto para las personas que eventualmente vivirían en este sector como las que se encuentran emplazadas en la zona que identifica las laderas inestables.

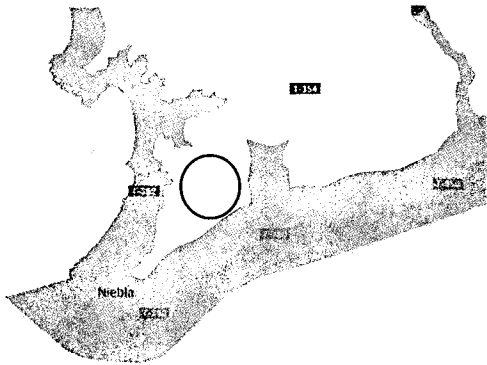


**Ladera Inestable**

Ladera de pendientes altas a muy altas (> 25°), con gran número de remociones en masa, debido a: zonas de fallas locales; planos de esquistosidad y de fracturas favorables a deslizamientos; alta densidad de fracturas; alto grado de meteorización, contacto abrupto de suelos con roca; erosión al pie de la ladera por corrientes de río y oleaje; excavaciones en la ladera; deforestación; lluvias intensas; movimientos sísmicos.

Fuente: Mapa 5, Peligros geológicos y problemas para obras civiles, SERNAGEOMIN

Finalmente se indica que el proyecto se encuentra aledaño a la Zona de Interés Turístico de Valdivia y que se encuentra cercano a comunidades mapuches identificadas en el sector (puntos violetas), se adjuntan mapas para mejor comprensión.



1 de fuertes  
vía

Fuente: [www.subturismo.gob.cl](http://www.subturismo.gob.cl)

Elaboración propia



Cartografía: Información Pueblos Originarios CONADI

**d. Variable económica:**

En este caso, se ha verificado en la plataforma de Mapas del Servicio de Impuestos Internos que el proyecto cuenta con rol propio y que los lotes han cambiado de Serie de Agrícola a No Agrícola con destino Sitio Eriazo, lo que ha aumentado su avalúo fiscal y da cuenta de un aumento en el valor del suelo. Lo anterior sin considerar el precio de venta que responde a variables del mercado de suelo en la comuna y la región. Se adjunta imagen de la información en comento, donde se tomó de referencia un lote al azar. Respecto del uso de suelo, según se señaló en la naturaleza del proyecto, la tendencia de uso de suelo indica que el proyecto posee la tendencia a consolidar un uso de suelo Habitacional. En relación a la actividad productiva cercana se advierte actividad Forestal en el entorno.

DATO PREDIAL	
<b>Catastro Legal</b>	
Comuna	Rol Predial
VALDIVIA	2450-04
Dirección o Nombre de la Propiedad	
CUTIPAY ALTO LT 27 ALTOS DEL CUTIPAY	
Ubicación	Reavalúo
RURAL	RAV NO AGRICOLA
	2018
Destino	Área Homogénea
SITIO ERIAZO	SS053
<b>Catastro Valorizado</b>	
Avalúo Total	\$10.556.271
Avalúo Afecto	\$10.556.271
Avalúo Exento	\$0
Avalúos en pesos del PRIMER SEMESTRE DE 2021	
El avalúo indicado ha sido determinado según el proceso de tasación fiscal para el cálculo de impuesto territorial de acuerdo a la legislación vigente, y por tanto no corresponde a una tasación comercial de la propiedad.	
Áreas Homogéneas RAV NO	
Agrícola 2018	(*)
<input type="button" value="Ocultar"/>	

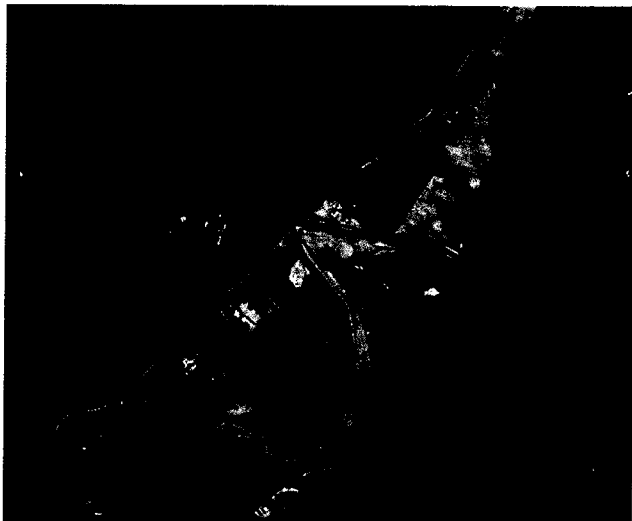
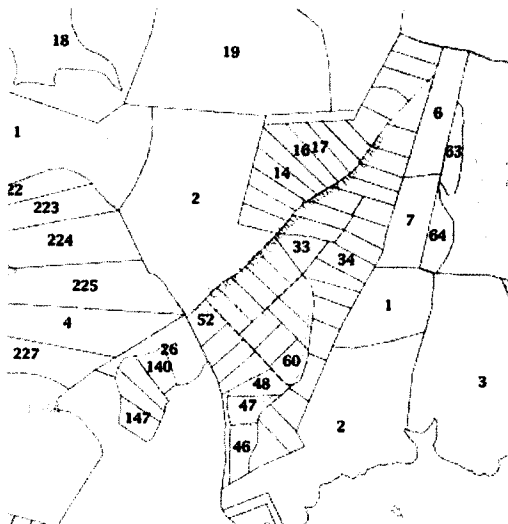


Fuente: <https://www4.sii.cl/mapasui/internet/#/contenido/index.html>

#### e. Morfología:

Se advierte la existencia de apertura de calles. Se advierte una estructura vial básica que permite el acceso a cada predio individual. Respecto del tipo de manzana se identifica una estructura regular.

Espacio público /comunes: No se advierte la existencia de espacios comunes. Respecto de la Infraestructura, se advierte presencia de Infraestructura Energética y respecto de equipamientos no se advierte la presencia de Equipamientos.



Fuente: Elaboración propia

### 3. Proyecto Cutipay II

El proyecto corresponde a una subdivisión sobre la hijuela 24 B, Colonia Cutipay, que En Ord N° 1641 SMA, indica 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.

#### a. Demografía:

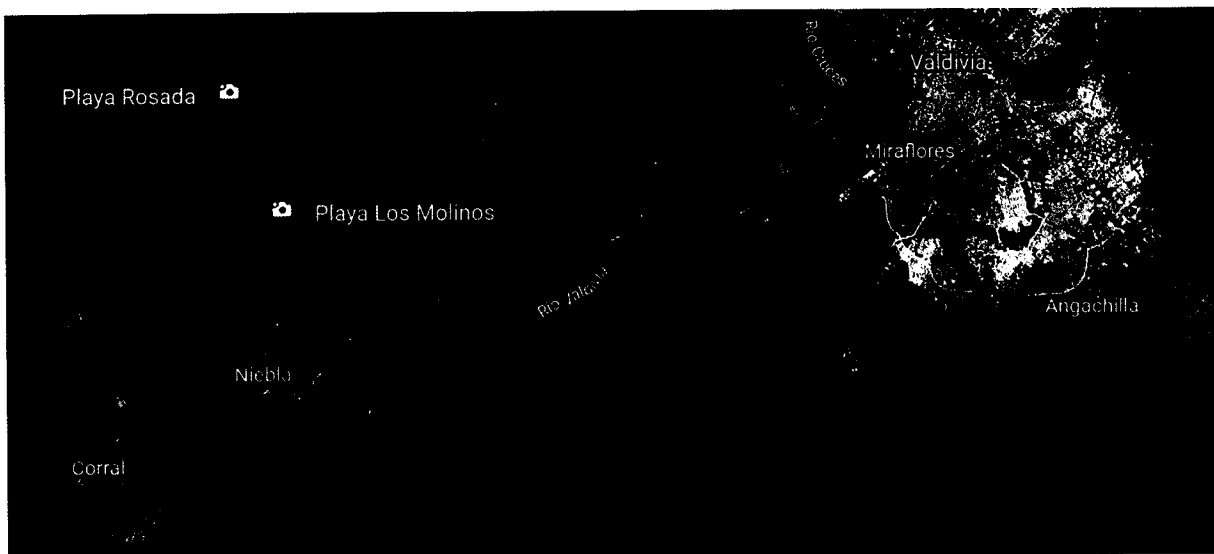
Los 33 lotes de 0,5 Ha cada uno, y dada las circunstancias de ubicación y condición de "parcelas de agrado" según se definió anteriormente, y considerando una ocupación de 4 habitantes por lote (art 2.2.5 OGUC), estimaría una población de 132 habitantes. Dicha población potencial permitiría clasificarlo como caserío, según las definiciones



de INE, lo que se clasifica como una Entidad Rural. Existe una alta probabilidad de que el sector alcance una densidad de 7,7 hab/ha.

**b. Localización:**

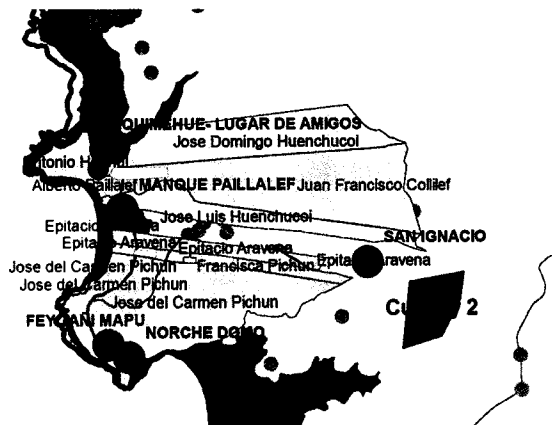
Para este caso, la distancia desde el proyecto al centro de la ciudad es de 23 km aproximadamente, estimando que los equipamientos más cercanos se encuentran a más de 3 kilómetros. Respecto de la actividad productiva, se advierte actividad Forestal en el entorno de acuerdo a lo constatado además en los destinos de los predios circundantes. No se visualizan industrias en el entorno inmediato. Respecto del entorno cercano al proyecto, se visualiza aproximadamente 13 construcciones y una construcción asociado a generación de energía en el proyecto Cutipay I. Al interior del proyecto se encuentran 3 construcciones con destino vivienda.



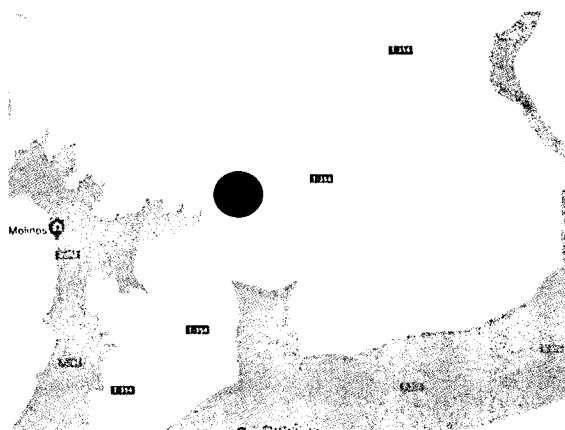
<https://earth.google.com/web/>

**c. Variable ambiental:**

Respecto de la variable ambiental, se evidencia la presencia de bosque nativo en su entorno y su cercanía con la Reserva de Alto Cutipay. Se identifica además en el entorno cercano la presencia de comunidades mapuche y títulos de Merced. (Polígonos amarillos). El proyecto se encuentra cercano a la Zona de Interés Turístico Valdivia. A continuación, se adjunta los mapas correspondientes.

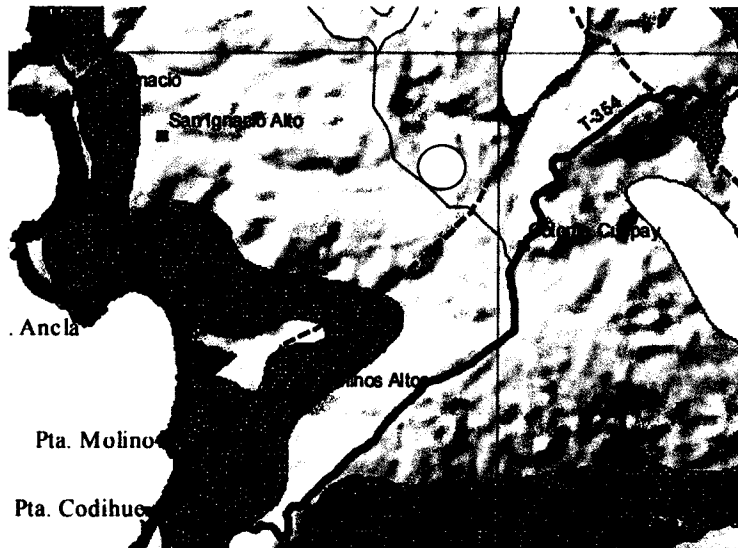


Mapa Pueblos originarios. Elaboración propia



Mapa Zona de Interés Turístico. Elaboración propia

Respecto de los riesgos del sector en el que se emplaza el proyecto, se emplaza en un área cercana a laderas inestables y por ende generar la posibilidad de aumentar los riesgos de remoción en los terrenos aledaños.



**Ladera Inestable**  
 Ladera de pendientes altas a muy altas (> 25°), con gran número de remociones en masa, debido a: zonas de fallas locales; planos de esquistosidad y de fracturas favorables a deslizamientos; alta densidad de fracturas; alto grado de meteorización; contacto abrupto de suelos con roca; erosión al pie de la ladera por corrientes de río y oleaje; excavaciones en la ladera; deforestación; lluvias intensas; movimientos sísmicos.

**FALLAS GEOLÓGICAS**

----- Zonas con peligro de ser afectadas por Fallas Geológicas

Fuente: Mapa 5, Peligros geológicos y problemas para obras civiles, SERNAGEOMIN

**d. Variable económica:**

Respecto de los destinos, puede advertirse en el mapa de SII que parte de los predios ya perdieron la aptitud agrícola forestal o ganadera, catalogándose con destino eriazos. Respecto de la Actividad Productiva, se advierte actividad Forestal en el entorno.

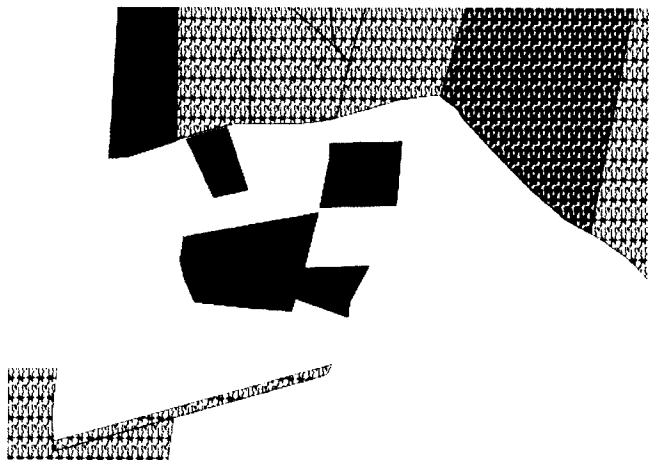
Uso de suelo: Según se señaló en la naturaleza del proyecto, la tendencia de uso de suelo indica que el proyecto con el paso del tiempo irá consolidando un uso de suelo Habitacional.

**DATO PREDIAL**

**Catastro Legal**

**Comuna** VALDIVIA  
 (PRE ROL)  
**Rol Predial** 2451-53  
**Dirección o Nombre de la Propiedad** COLONIA CUTIPAYP-19  
**Áreas Homogéneas RAV NO Agrícola 2018** (+)

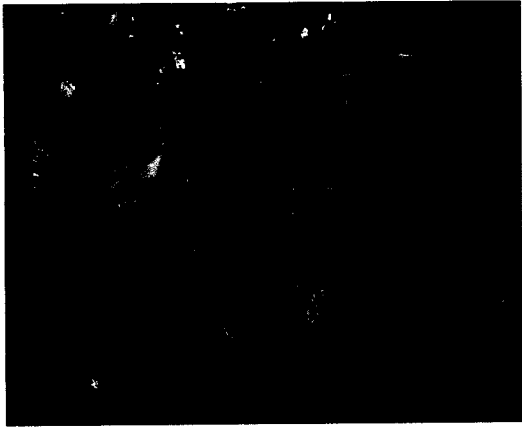
Ocultar



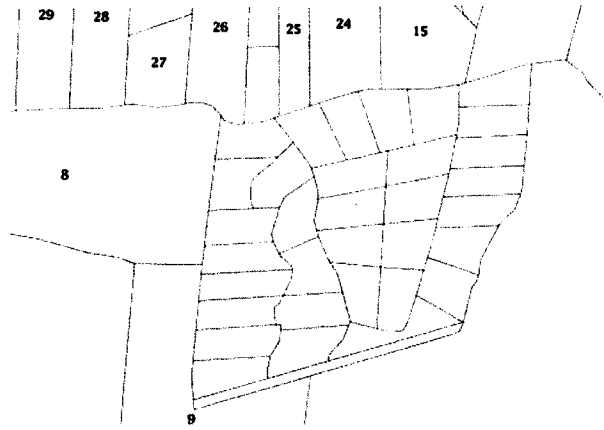
Fuente: Mapas SII. Elaboración propia

**e. Morfología:**

En relación a este proyecto, se presenta una estructura que expresa similitud a la estructura urbana ya que consta de apertura de caminos que dan acceso a los lotes. La tipología de manzana se puede definir como macro manzanas de condición orgánica, en respuesta a las características del lugar. Para este caso no se señala la existencia de espacios comunes y se señala la instalación de infraestructura eléctrica, con la ejecución de red de abastecimiento eléctrica. Respecto del abastecimiento de agua, se han ejecutado pozos profundos.



Fuente: Elaboración propia



Fuente: Mapas SII

#### 4. Proyecto Loteo Pilolcura - Piedra Hueca, Pilolcura

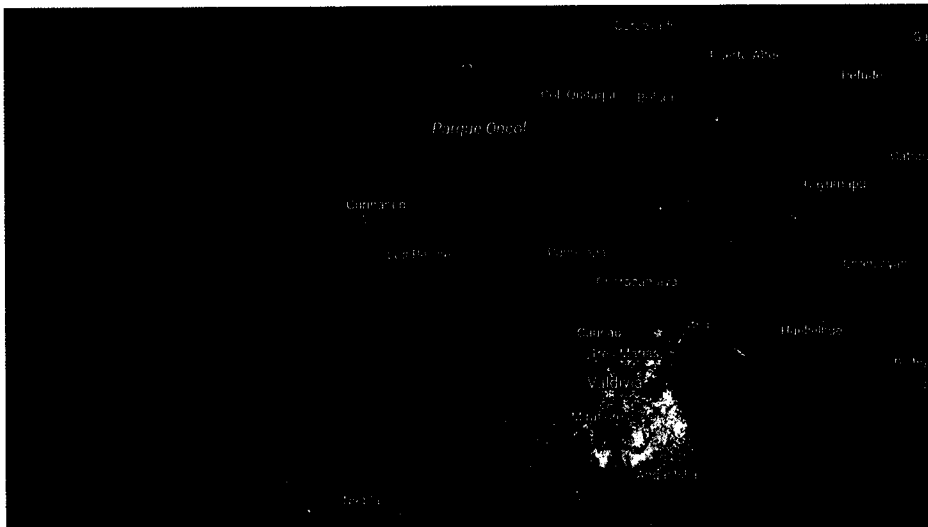
En Ord N° 1641 SMA, indica que el proyecto corresponde a una subdivisión de un predio que abarca 400 hectáreas en total, dividido en 4 sectores, en 120 lotes. La primera corresponde al loteo C1F, de 37 parcelas, dentro del cual se encuentra el estero Pilolcura, en paralelo a la parcelación; además existen 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.

##### a. Demografía:

Para este caso en el cual se plantean 120 lotes, con una superficie de 400 ha y si se considera una carga de ocupación por vivienda de 4 personas (referencial de acuerdo a lo que señala la OGUC en el caso de Loteos con construcción simultánea) se tiene una población aproximada de 480 personas y una densidad de 8 hab/ha, lo cual se asimila a una Entidad rural - aldea, de acuerdo a los rangos de población que identifica el INE.

##### b. Localización:

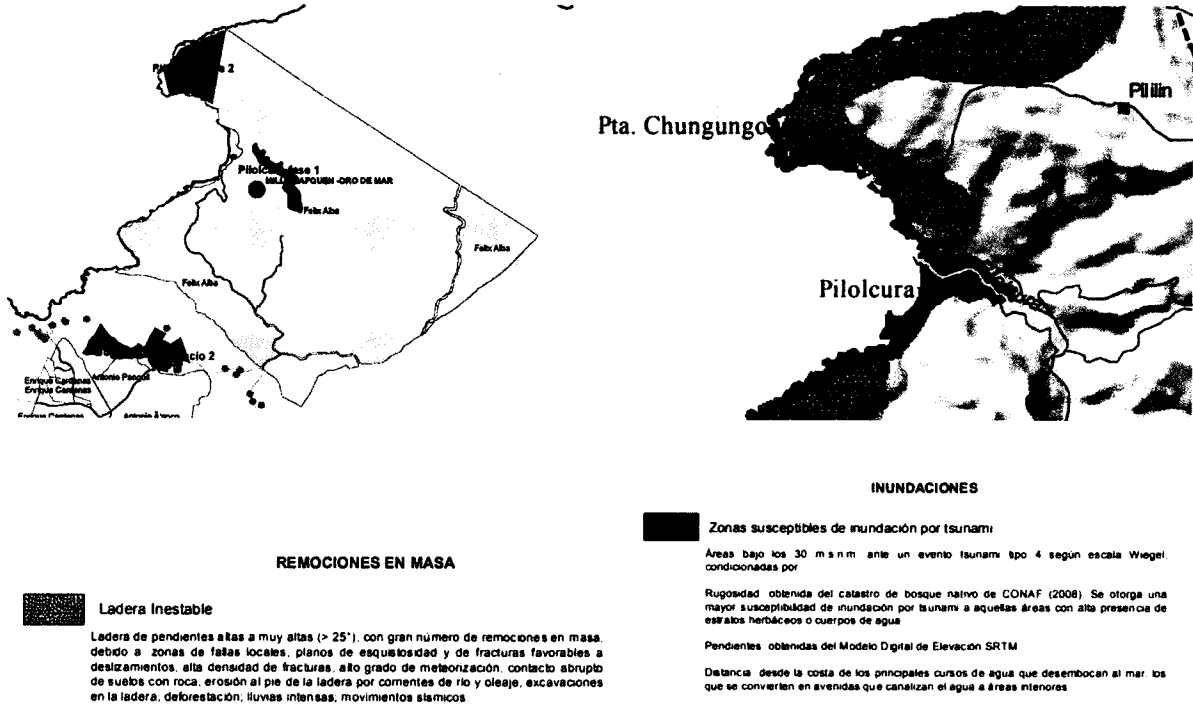
Para este caso, la distancia desde el proyecto al centro de la ciudad que concentra la mayor parte de los servicios y equipamientos es de 30 km, respecto de las industrias cercanas no se advierte, actividades productivas presentes en el sector se puede visualizar de acuerdo a revisión de la información dispuesta en los Mapas SII, la presencia de predios con serie agrícola. Finalmente, en el entorno inmediato se identificaron cercanas al punto de acceso del proyecto edificaciones asociadas a viviendas de un proyecto anterior. Complementario a las edificaciones y usos identificados se encuentra el Lodge Pilolcura.



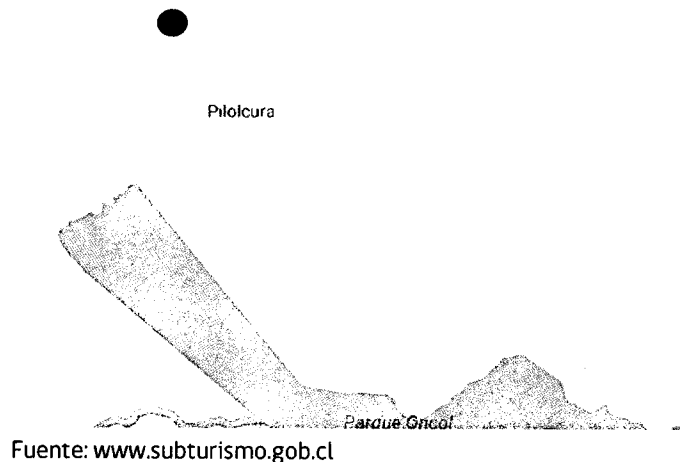
Fuente: Elaboración propia

**c. Variable ambiental:**

Para el caso de este proyecto, éste se encuentra ubicado cercano al Parque Oncol (5 km) y la Reserva Llenehue (5km aprox.) Este proyecto no se emplaza en una Zona de Interés Turístico. De acuerdo a la superposición de la información entregada por CONADI, este proyecto se emplaza en Títulos de Merced y comunidades aledañas. Respecto de los riesgos naturales,

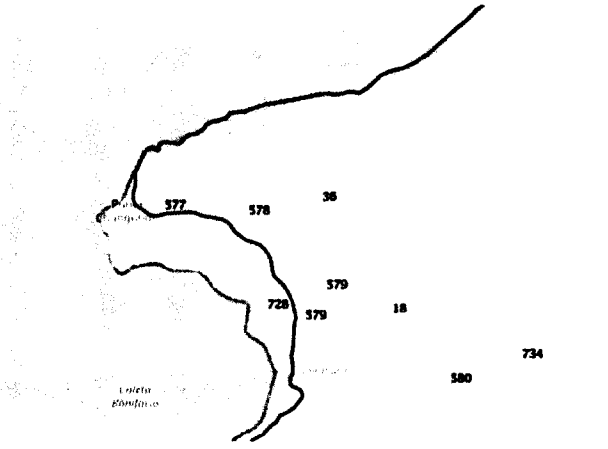


Fuente: Mapa 5, Peligros geológicos y problemas para obras civiles, SERNAGEOMIN



**d. Variable económica:**

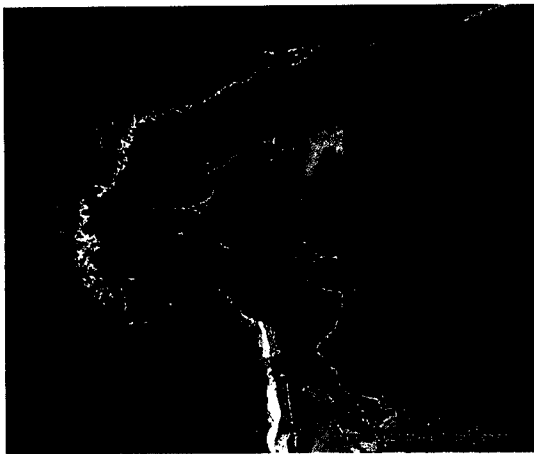
En este caso, aún no se encuentra en la plataforma de Mapas del Servicio de Impuestos el proyecto subdivisión sin embargo, de acuerdo a lo informado por el titular, se encuentran 30 lotes en venta. Respecto de la serie de terrenos aledaños, se encuentra un proyecto ya identificado en el SII, que contiene destinos eriazos y habitacionales, lo que aporta a que en este caso se genere especulación del suelo.



Fuente: Mapas SII

#### e. Morfología:

En relación a este proyecto, se presenta una estructura vial lo cual expresa similitud a la estructura urbana de un barrio en la ciudad. La tipología de manzana se puede definir como macro manzanas de condición orgánica, en respuesta a las características del lugar. Para este caso se señala la existencia de espacios comunes, equipados con juegos de niños y miradores. Se señala la existencia de infraestructura sanitaria y eléctrica, con la ejecución de una red de abastecimiento de agua y red de abastecimiento eléctrica soterrada.



Fuente: Elaboración propia



Fuente: Mapas SII

### 5. Proyecto Loteo Tres Espinos – Proyecto Inmobiliario Cumbres Valdivianas

#### a. Demografía:

Para este caso en el cual se plantean 27 lotes, con una superficie de 19,9 ha y si se considera una carga de ocupación por vivienda de 4 personas (referencial de acuerdo a lo que señala la OGUC se tiene una población aproximada de 108 personas y una densidad de 5,4 hab/ha, lo cual se asimila a una Entidad rural - caserío, de acuerdo a los rangos de población que identifica el INE.

#### b. Localización:

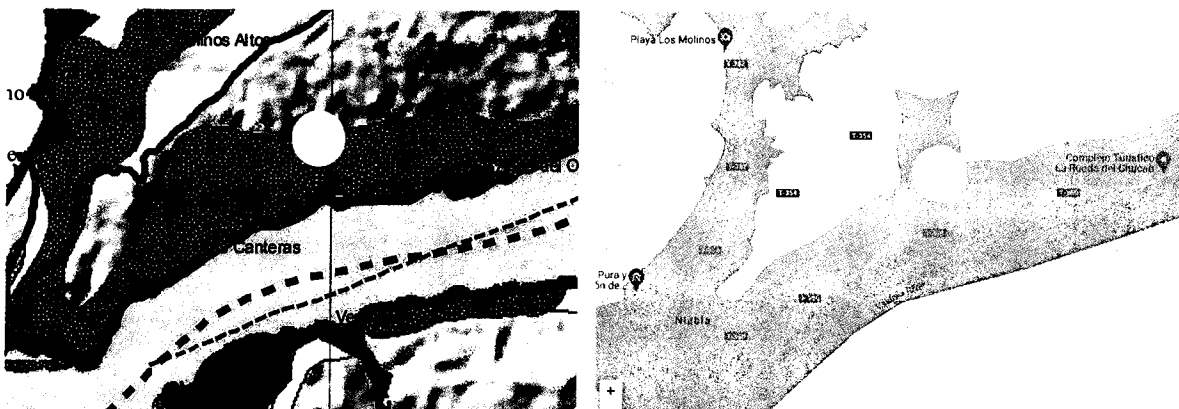
Para este caso, la distancia desde el proyecto al centro de la ciudad que concentra la mayor parte de los servicios y equipamientos es de 13 km de Valdivia y 3 km de Niebla, respecto de las industrias cercanas se encuentra no se advierte, actividades productivas presentes en el sector se puede visualizar de acuerdo a revisión de la información dispuesta en los Mapas SII, la presencia de predios con serie agrícola, destino forestal, sin embargo al encontrarse aledaño al límite urbano, posee acceso desde el límite urbano. Finalmente, en el entorno inmediato

se identificaron cercanas al punto de acceso del proyecto edificaciones asociadas a viviendas existentes como parte del área urbana.



**c. Variable ambiental:**

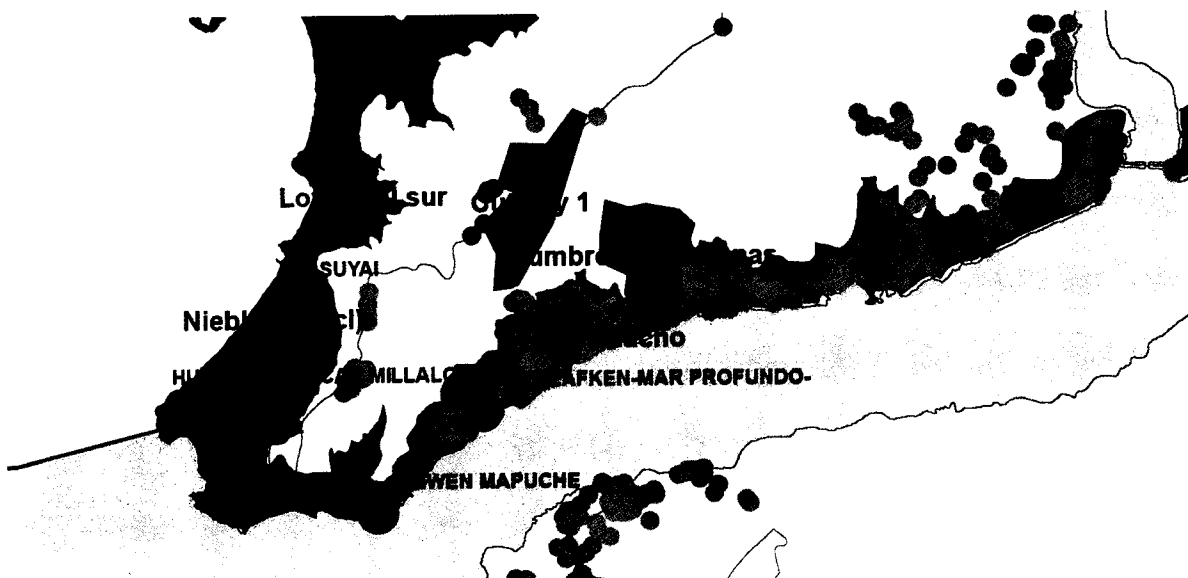
Para el caso de este proyecto, éste se encuentra ubicado cercano a la reserva Alto Cutipay y dentro de la Zona de Interés Turístico. Por otra parte se encuentra emplazado cercano a laderas inestables por lo cual las obras que se realizan en dicho sector promueven que se generen remociones en masa que afectarían los habitantes de sitios aledaños.



REMOCIONES EN MASA

**Ladera Inestable**  
Ladera de pendientes altas a muy altas (> 25°), con gran número de remociones en masa, debido a zonas de fallas locales, planos de esquelosidad y de fracturas favorables a deslizamientos, alta densidad de fracturas, alto grado de meteorización, contacto abrupto de suelos con roca, erosión al pie de la ladera por corrientes de río y oleaje, excavaciones en la ladera, deforestación, lluvias intensas, movimientos sísmicos

Fuente: Mapa 5, Peligros geológicos y problemas para obras civiles, SERNAGEOMIN

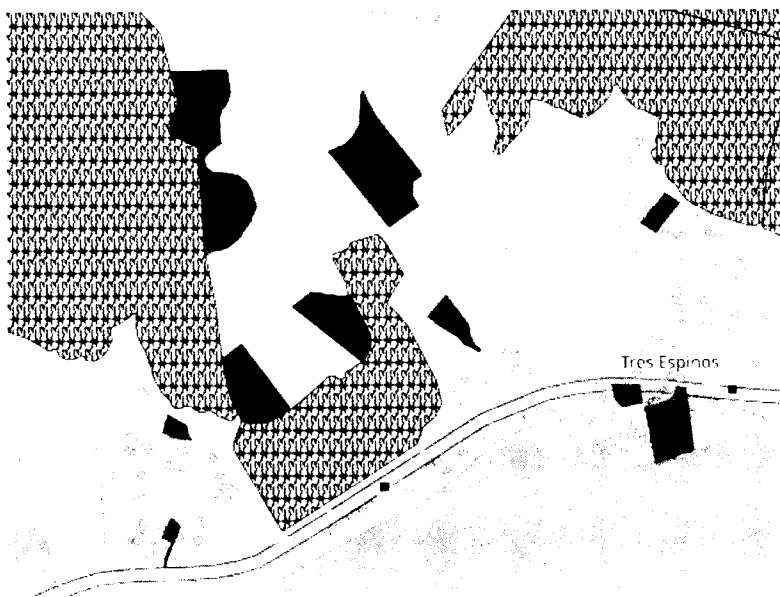


Elaboración propia. Información cartográfica Pueblos originarios

**d. Variable económica:**

En este caso, se ha verificado en la plataforma de Mapas del Servicio de Impuestos Internos que parte del proyecto cuenta con rol propio y que han cambiado de Serie de Agrícola a No Agrícola con destino Sitio Eriazo algunos lotes, lo que ha aumentado su avalúo fiscal y da cuenta de un aumento en el valor del suelo. Lo anterior sin considerar el precio de venta que responde a variables del mercado de suelo en la comuna y la región. Se adjunta imagen de la información en comento, donde se tomó de referencia un lote al azar.

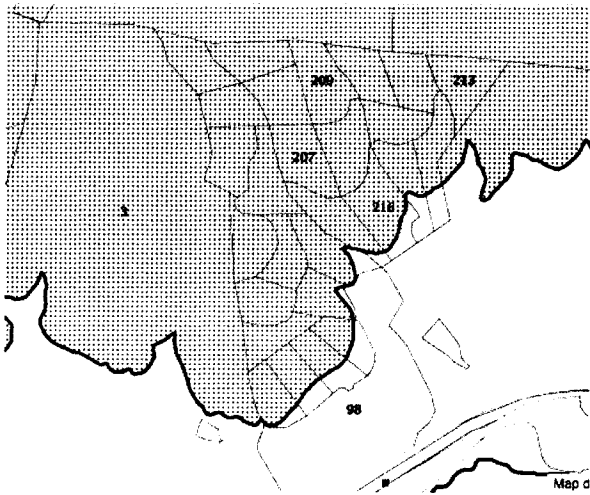
DATO PREDIAL	
<b>Catastro Legal</b>	
Comuna	Rol Predial
VALDIVIA	2449-216
Dirección o Nombre de la Propiedad	
LOTE UNO A- 16 TRES ESPINOS	
Ubicación	Reavalúo
RURAL	RAV NO AGRICOLA 2018
Destino	Área Homogénea
SITIO ERIAZO	\$\$\$053
<b>Catastro Valorizado</b>	
Avalúo Total	\$16.714.095
Avalúo Afecto	\$16.714.095
Avalúo Exento	\$0
Avalúos en pesos del PRIMER SEMESTRE DE 2021	
El avalúo indicado ha sido determinado según el proceso de tasación fiscal para el cálculo de impuesto territorial, de acuerdo a la legislación vigente, y por tanto no corresponde a una tasación comercial de la propiedad	
<b>Áreas Homogéneas RAV NO Agrícola 2018 (+)</b>	



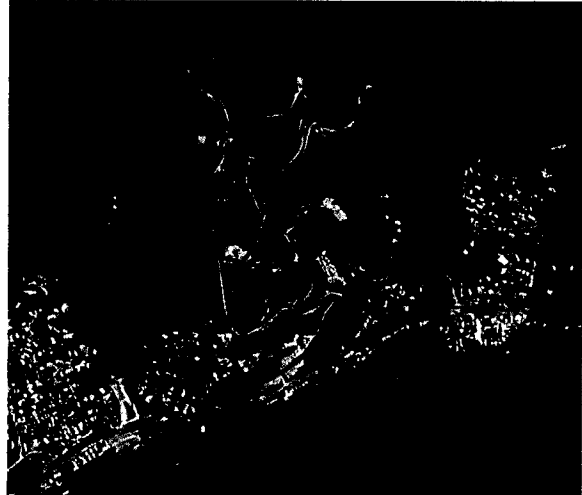
Fuente: Mapas SII

**e. Morfología:**

En relación a este proyecto, se presenta una estructura vial compuesta por varios caminos, lo cual expresa similitud a la estructura urbana de un barrio en la ciudad. La tipología de manzana se puede definir como macro manzanas de condición orgánica, en respuesta a las características del lugar. Para este caso no se señala la existencia de espacios comunes y se señala la existencia de infraestructura sanitaria y eléctrica, con la ejecución de una red y captación de abastecimiento de agua y red de abastecimiento eléctrica. No se identifican espacios comunes en el proyecto.



Fuente: Mapas SII



Fuente: Elaboración propia

## 6. Proyecto Parque La Ballena

Corresponde a una subdivisión de dos predios continuos que abarcan 24,81 hectáreas en total, en 49 lotes, a ser vendidos para uso habitacional, regidos por un Reglamento interno.

### a. Demografía:

Para este caso en el cual se plantean 49 lotes, con una superficie de 24,81 ha y si se considera una carga de ocupación por vivienda de 4 personas (referencial de acuerdo a lo que señala la OGUC en el caso de Loteos con construcción simultánea) se tiene una población aproximada de 196 personas y una densidad de 7,9 hab/ha, lo cual se asimila a una Entidad rural - caserío, de acuerdo a los rangos de población que identifica el INE.

### b. Localización:

Para este caso, la distancia desde el proyecto al centro de la ciudad que concentra la mayor parte de los servicios y equipamientos es de 25,4 km, respecto de las industrias cercanas se encuentra no se advierte, actividades productivas presentes en el sector se puede visualizar de acuerdo a revisión de la información dispuesta en los Mapas SII, la presencia de predios con serie agrícola. Finalmente, en el entorno inmediato no se identificaron edificaciones cercanas y dentro del proyecto se encuentran 2 edificaciones de viviendas y una edificación con uso de sala de ventas.

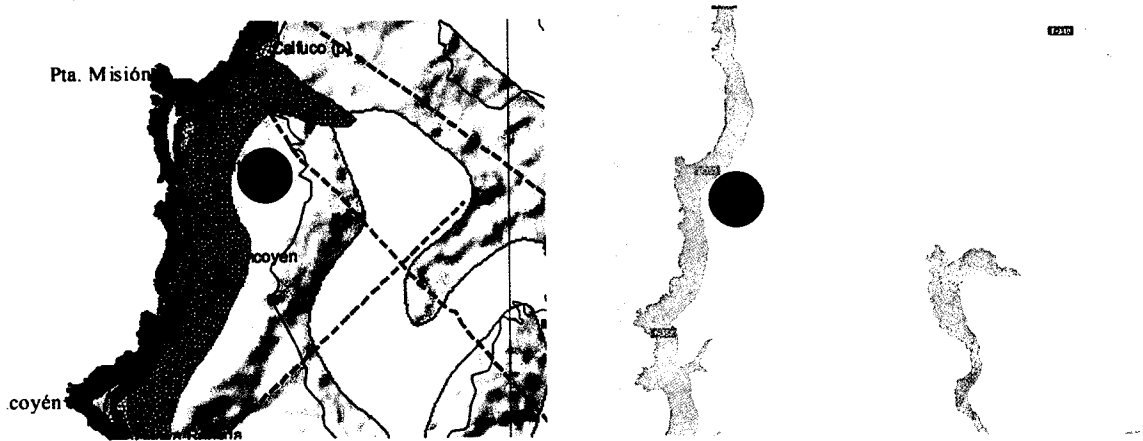




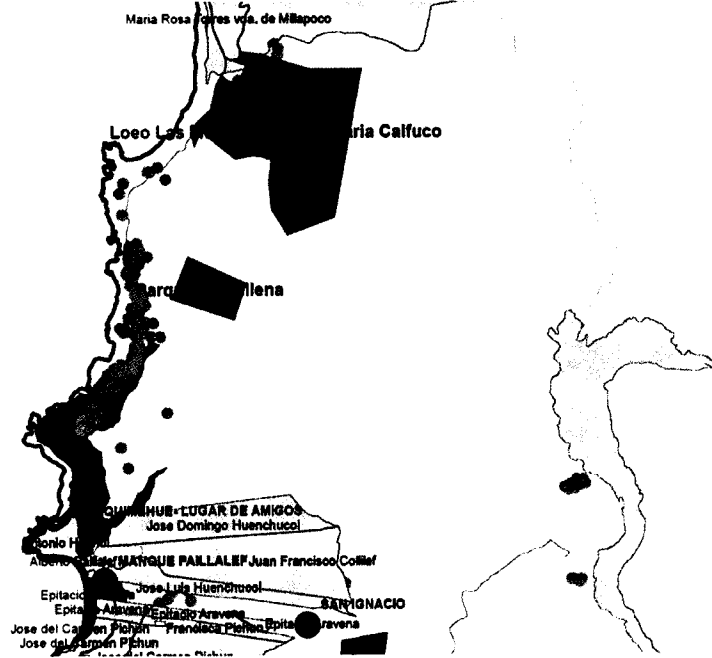
**c. Variable ambiental:**

Para el caso de este proyecto, éste no se encuentra ubicado en zonas de áreas de valor natural sin embargo existe bosque nativo y dentro del predio se encuentra una vertiente de agua que además se utiliza como punto de captación para abastecer los lotes del proyecto.

Este proyecto además se emplaza además en una Zona de Interés Turístico, sin embargo, es inmediatamente aledaña a dicho polígono. Respecto de los riesgos naturales se emplaza en el punto alto del cerro, por lo cual está rodeado de laderas inestables, lo que provoca que los movimientos de tierra en el sector promuevan remociones en masa para el área.



Fuente: Mapa 5, Peligros geológicos y problemas para obras civiles, SERNAGEOMIN

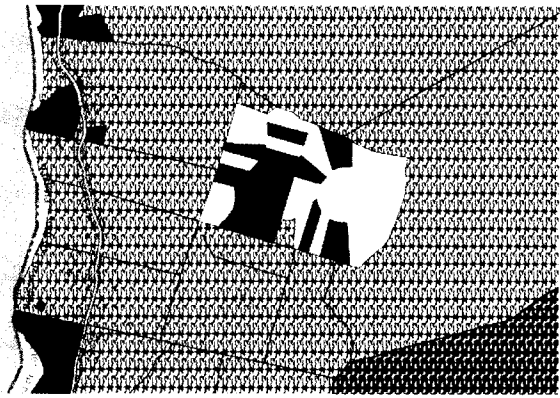


Fuente: Cartografía Información Pueblos originarios

**d. Variable económica:**

En este caso, se ha verificado en la plataforma de Mapas del Servicio de Impuestos Internos que parte del proyecto cuenta con rol propio y que han cambiado de Serie de Agrícola a No Agrícola con destino Sitio Eriazo algunos lotes, lo que ha aumentado su avalúo fiscal y da cuenta de un aumento en el valor del suelo. Se adjunta imagen de la información en comento, donde se tomó de referencia un lote al azar.

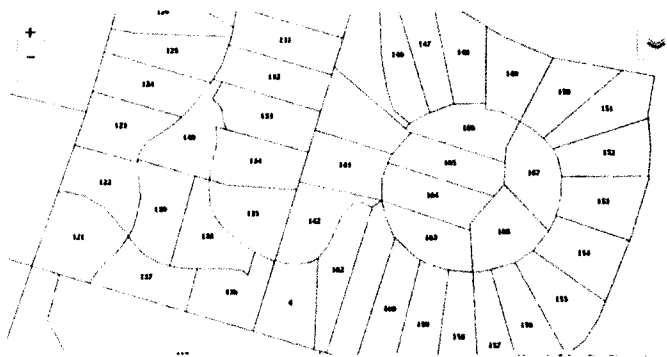
DATO PREDIAL	
<b>Catastro Legal</b>	
<b>Comuna</b>	<b>Rol Predial</b>
VALDIVIA (PRE ROL)	<b>2455-165</b>
<b>Dirección o Nombre de la Propiedad</b>	
LOTE46LONCOYEN	
<b>Áreas Homogéneas RAV NO</b>	
<b>Agrícola 2018</b>	<b>(+)</b>
<b>Ocultar</b>	



Fuente: Mapas SII

#### e. Morfología:

En relación a este proyecto, se presenta una estructura vial compuesta por una vía principal que remata en una rotonda, lo cual expresa similitud a la estructura urbana de un barrio en la ciudad. La tipología de manzana se puede definir como macro manzanas de condición orgánica, en respuesta a las características del lugar. Para este caso no se identifican espacios comunes y se señala la existencia de infraestructura sanitaria y eléctrica, con la ejecución de una red de abastecimiento de agua y su respectiva captación y acumulación, y red de abastecimiento eléctrica soterrada.



Fuente: Mapas SII

#### Síntesis de Cautela de no originar nuevos núcleos urbanos.

De acuerdo al análisis realizado y los parámetros expresados, los 6 proyectos analizados poseen una **alta probabilidad de originar núcleo urbano al margen de la planificación urbana intercomunal**. Por otra parte, se ha considerado oportuno indicar lo establecido en el Dictamen N° 26.753, del año 2001, de Contraloría General de la República que indica que *"Ciertamente todo este auge en el nacimiento de nuevos núcleos urbanos no puede desarrollarse de una manera inorgánica e incoherente, toda vez que se generan crecientes necesidades de infraestructura que el particular como oferente de nuevos proyectos inmobiliarios o habitacionales no está en condiciones de satisfacer por sí solo."*

Todos los proyectos analizados anteriormente, se emplazan en el área rural de la zona costera de Valdivia, y en conjunto, generan un impacto sinérgico respecto de los parámetros presentados, los cuales incrementan la afectación en los modos de vida, medio natural y cultural, en los territorios en los cuales se desarrollan.

**c. En relación al cumplimiento de los artículos 2.2.1., 2.2.4 y 2.2.4 bis de la OGUC**

- De acuerdo a la definición de "Loteo" este conlleva apertura de nuevas vías públicas, y su correspondiente urbanización, además al tratarse un loteo cuya definición está asociada al concepto de "crecimiento urbano por extensión" establecido en el artículo 1.1.2 de la OGUC, con lo cual un loteo ya sea en el área urbana o rural sigue teniendo la obligación de ceder de acuerdo con lo establecido al artículo 2.2.5 de la OGUC, lo cual en estos casos no se ha tenido en consideración por parte de los proyectos.
- Los proyectos analizados no se ajustan con lo establecido en el artículo 2.2.4 bis de la OGUC que establece que cuando se trate de *"proyectos aprobados en el área rural conforme al Artículo 55 de la LGUC, desvinculados de la vialidad existente, será obligatorio que éstos se conecten con al menos una vía pública."* Añade la misma norma que, en estos casos, *"los estándares mínimos de las obras de urbanización de la vía de conexión, dentro y/o fuera del predio, será pavimento en tierra debidamente estabilizado y compactado, con una solución para la evacuación de aguas lluvia. La conexión mencionada podrá ser una servidumbre de tránsito."*
- Dichas obras en los proyectos analizados no se ajustan a lo indicado en el Art. 2.2.1. de la OGUC. ya que para la mera división del suelo de acuerdo al DL 3516 no constituye como un requisito para la destinación agrícola, forestal y ganadera, que se desarrollen este tipo de obras y servicios a cada uno de los predios.

## **5. CONCLUSIONES**

En relación a lo anteriormente expresado y a los antecedentes analizados, esta Secretaría Regional Ministerial señala lo siguiente:

- Los proyectos presentados no se ajustan a la normativa aplicable anteriormente descrita en el punto 1 de este oficio, a saber: DL 3516, Art. 55 de la LGUC y las facultades de esta Secretaría Regional Ministerial señaladas en el Art. 11, letra f, del DS 397, ya que los proyectos consideran el destino habitacional y **poseen una alta probabilidad de originar un nuevo núcleo urbano** al margen de la planificación intercomunal o en áreas rurales.
- Cabe señalar que 5 de estos proyectos, promueven el desarrollo urbano en una zona no comprendida en alguno de los Instrumentos de Planificación Territorial evaluados estratégicamente. En el lugar donde se emplazan los proyectos El Canelal, Cutipay I, Cutipay II, Piedra Hueca, Pilolcura y La Ballena no se cuenta con Instrumentos de Planificación Territorial vigentes, ya que el Plan Regulador de la comuna de Valdivia no abarca las zonas identificadas en las que se emplazan los proyectos. Es de relevancia indicar además que no se cuenta con Plan Regulador Intercomunal. El proyecto Cumbres Valdivianas Tres Espinos posee parte de su acceso en el área urbana definida en el instrumento de planificación vigente ya indicado, sin embargo, la mayor superficie del proyecto se encuentra en el área rural.
- Por otra parte, los proyectos dan cuenta de que se contempla una cierta cantidad de lotes producto de una división que admitirían la construcción de un conjunto de viviendas, es decir, los proyectos promueven la construcción de un "conjunto habitacional", incluso algunos de ellos cuentan con reglamentos internos que "norman" las condiciones de ocupación de los lotes, definiendo usos y características de las construcciones, entre otros aspectos. Tal es el caso del proyecto Parque La Ballena.
- Respecto de las obras que se han ejecutado en los proyectos revisados, y de acuerdo a lo señalado en el Art. 134° de la LGUC éstas se pueden identificar como obras de urbanización **debido a sus características materiales** ya detalladas en este oficio, en el informe adjunto y constatadas en las fiscalizaciones desarrolladas a estos proyectos. Lo anterior no obsta al cumplimiento de lo señalado en el Art. 2.2.1. de la OGUC que indica ciertas condiciones de emplazamiento o ubicación de éstas para que se configuren como tal desde el punto de vista de la normativa urbanística ya indicada, Lo anterior, no

impide que estas obras se entiendan materialmente como obras de urbanización, cuyo objeto final es dotar de las condiciones necesarias para generar proyectos de desarrollo urbano con fines habitacionales, en este caso, las variables analizadas dan cuenta de que se trata de proyectos de **conjuntos habitacionales**.

- En otro orden de ideas y en complemento a lo anterior, se indica que los proyectos analizados han sido desarrollados mayoritariamente por empresas inmobiliarias, rubro que promueve el desarrollo urbano a través de proyectos con fines habitacionales.

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.,



FEDA SIMIC  
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO  
REGION DE LOS RÍOS

FS/CPA/cpa-fba

Distribución:

- Destinatario.
- Alcaldesa de Valdivia (Atención: Secplan y DOM)
- Servicio Agrícola y Ganadero.
- Servicio de Evaluación Ambiental.
- Archivo Oficina Partes Minvu Región de los Ríos.
- Archivo DDUI Seremi Minvu Región de los Ríos.



## INFORME TÉCNICO

### Diversos proyectos inmobiliarios ubicados en el Sector Costero Comuna de Valdivia

Ley General de Urbanismo y Construcciones y Decreto Ley N° 3.516



**Elaborado por:** Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura  
Fecha Actualización: 14 de Julio de 2021  
CPA/FBA

## ANTECEDENTES GENERALES

El presente informe técnico se realiza en el marco de los deberes de fiscalización que le caben a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo en virtud de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y el Decreto Ley N° 3.516 de 1980; y en consideración al Recurso de Protección Rol 2214-2020 y su correspondiente Orden de No Innovar; y por otra parte con ocasión de Carta denuncia efectuada por Comunidades del Borde costero de la Comuna de Valdivia, ingresada a la Oficina de Partes con fecha 24 de julio de 2020, en virtud de la cual, se denuncian "graves hechos que se están generando como consecuencia del desarrollo de varios proyectos inmobiliarios en el sector costero de la comuna de Valdivia, al margen de toda regulación, planificación, ordenamiento y pertinencia territorial".

Se indica que para descargar los archivos adjuntos al oficio pueda revisar el siguiente link:

[https://minvuchile-my.sharepoint.com/:f:/g/personal/fbreton\\_minvu\\_cl/EgG1M8gdT0dMgHH5GQ7hz0B\\_0Xw2Rt0Br6\\_7DLbP400Nw?e=E180L3](https://minvuchile-my.sharepoint.com/:f:/g/personal/fbreton_minvu_cl/EgG1M8gdT0dMgHH5GQ7hz0B_0Xw2Rt0Br6_7DLbP400Nw?e=E180L3)

A continuación, se presentan los principales elementos que dan estructura al informe:

1. Información de las visitas de fiscalización.
2. Información obtenida de internet de página web de venta directa o indirecta de inmuebles de los proyectos fiscalizados.
3. Conclusiones

Por último, se indican los anexos

N°	Nombre
Anexo 1	Fotografías visitas a terreno.
Anexo 2	Información WEB Proyectos Inmobiliarios.

### **1. INFORMACIÓN DE LAS VISITAS DE FISCALIZACIÓN.**

#### **1.1 Información general salidas a terreno**

<b>Comuna</b>	Valdivia
<b>Fecha</b>	17 de Agosto de 2020 4 de Septiembre de 2020 22 de Junio de 2021 23 de Junio de 2021
<b>Inspección</b>	Carolina Parra A., Arquitecta, Jefa del Departamento Desarrollo Urbano e Infraestructura, Seremi V. y U. Región de Los Ríos Francisco Bretón A., Profesional Departamento Desarrollo Urbano e Infraestructura, Seremi V. y U. Región de Los Ríos
<b>Motivo</b>	Fiscalización artículo 55° Ley General de Urbanismo y Construcciones y Decreto Ley N° 3.516 de 1980

N°	Proyecto	Sector	Área Ubicación (aparente)	Coordenadas UTM
1	Proyecto Inmobiliario	Cutipay Alto	Rural	N 5587021.35 E 639022.92

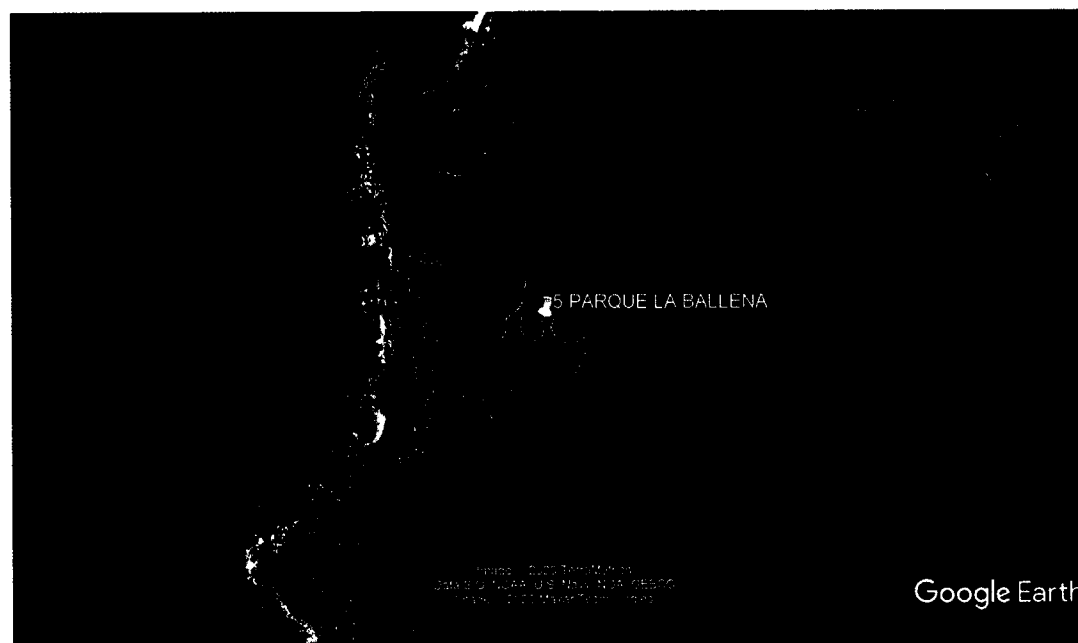
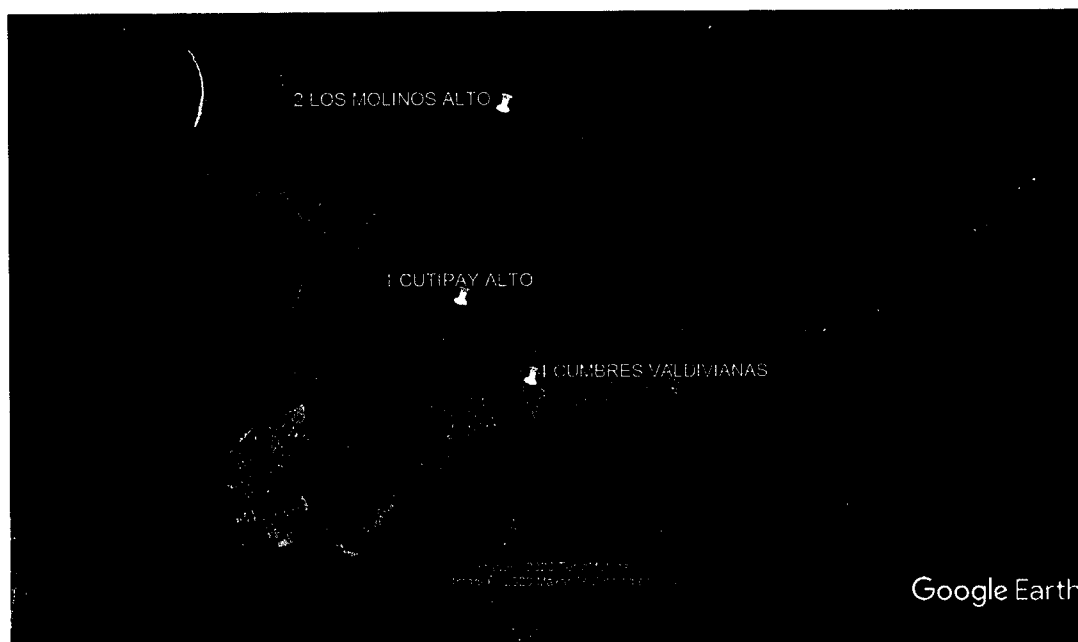
Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo  
Región de Los Ríos

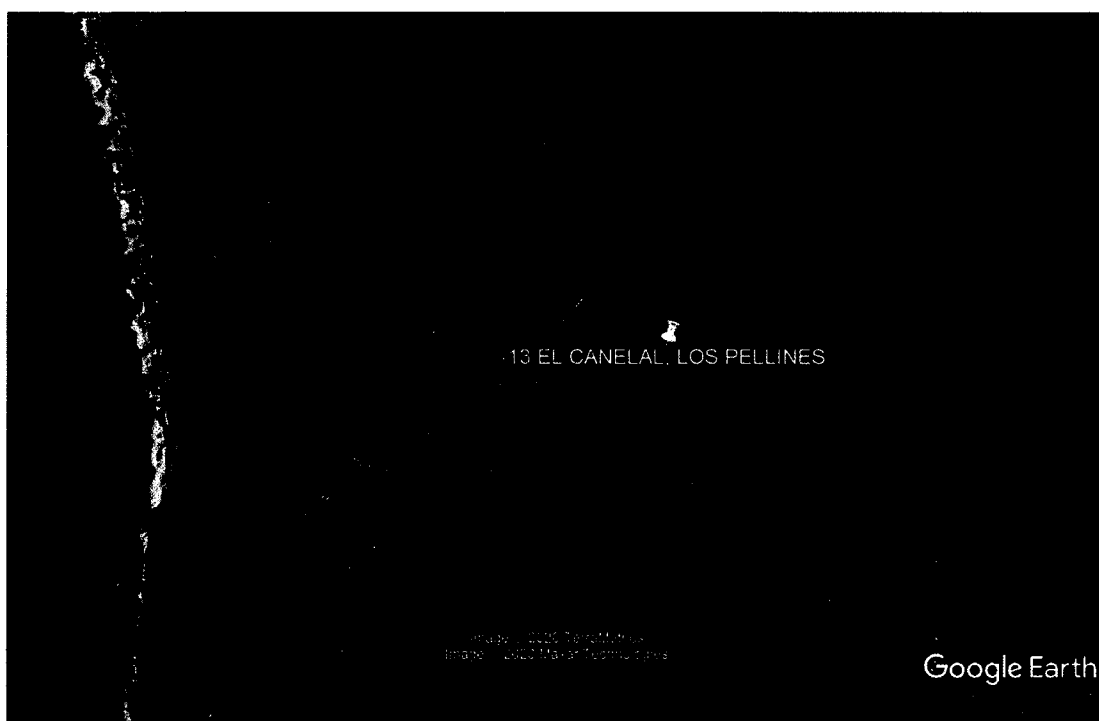
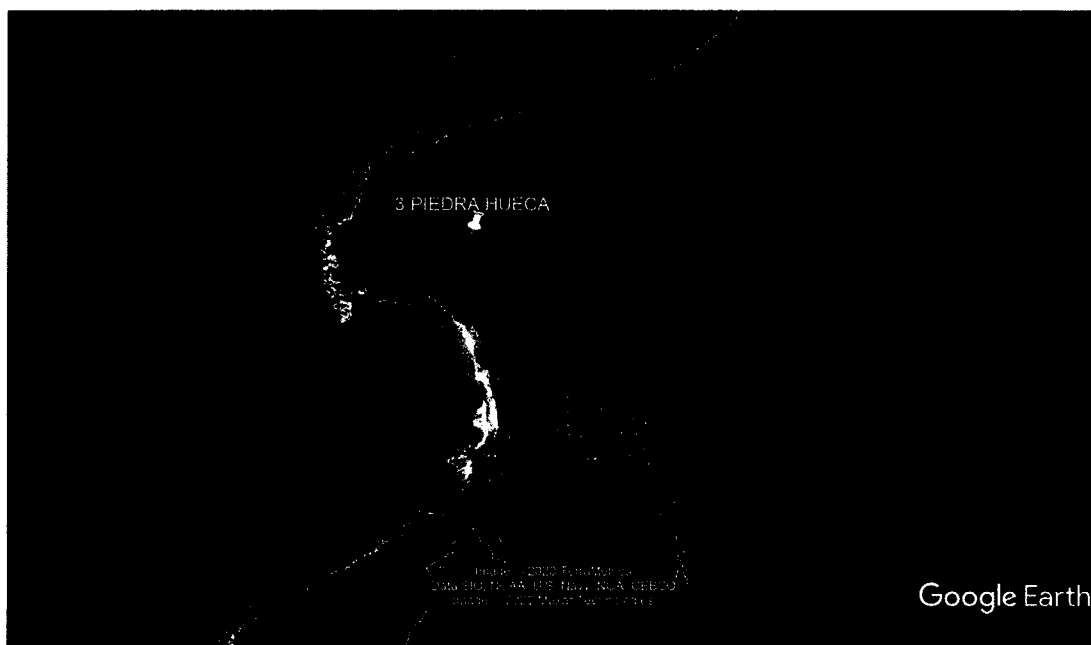
2	Proyecto Inmobiliario	Los Molinos Alto	Rural	N 5588765.00 E 639454.00
3	Loteo Piedra Hueca	Pilolculra	Rural	N 5608729.0 E 641246.0
4	Proyecto Inmobiliario Cumbres Valdivianas	Tres Pinos	Urbano-Rural	N 5586272.00 E 639642.00
5	Loteo parque La Ballena	Centinilla Alto	Rural	N 5592225.00 E 637873.00
13*	El Canelal	Pellines	Rural	N 5598368.86 S 642286.65

\*Se respetaron los números correlativos de la denuncia de las comunidades.

### 1.2 Ubicación

Los Proyectos motivo del presente informe, se encuentran ubicados, en el sector costero de la comuna de Valdivia, según lo muestran las siguientes imágenes:





### 1.3 Modalidad inspección

Que, la fiscalización se llevó a cabo realizando visita a los proyectos denunciados, efectuando inspección visual del territorio. Cabe indicar que la visita fue en conjunto con profesionales de SAG, DOM Valdivia y SERNAGEOMIN.





Fuente: Elaboración propia, fotografías tomadas en visita a terreno

#### 1.4 Hallazgos de visita a terreno.

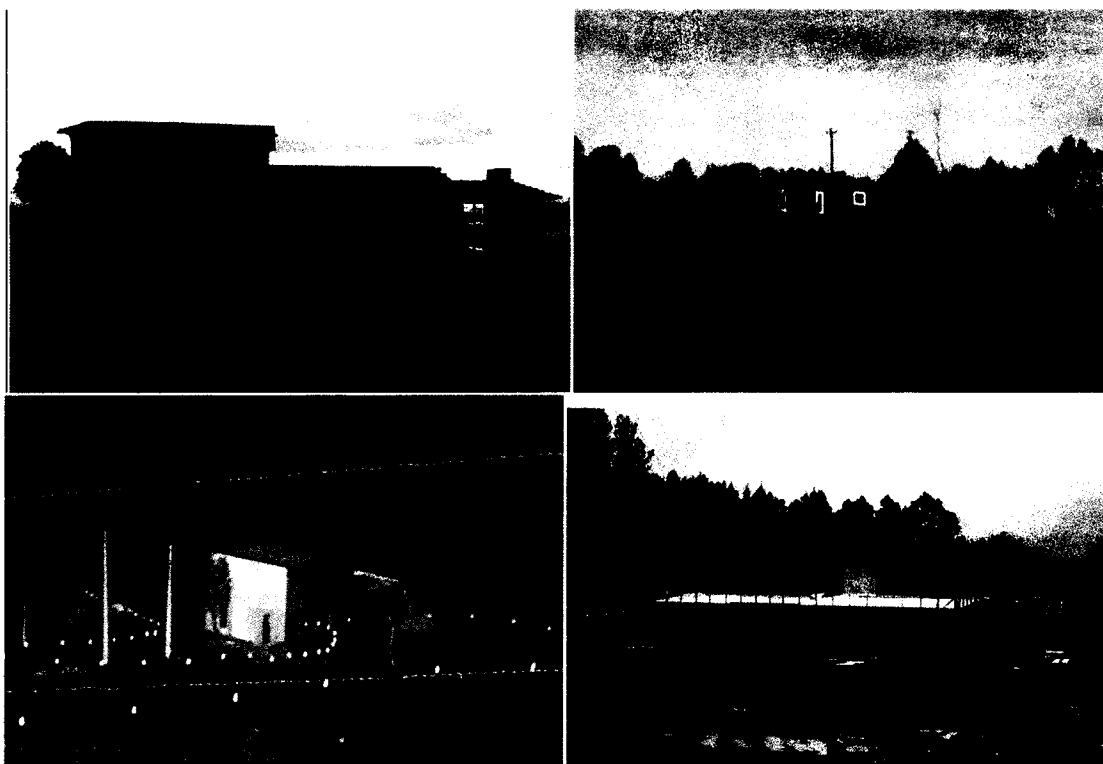
1	Proyecto Inmobiliario	Cutipay Alto	Rural
2	Proyecto Inmobiliario	Los Molinos Alto	Rural
3	Loteo Piedra Hueca	Pilolculra	Rural
4	Proyecto Inmobiliario Cumbres Valdivianas	Tres Pinos	Urbano-Rural
5	Loteo parque La Ballena	Centinilla Alto	Rural
13*	El Canelal	Pellines	Rural

\*Se respetó la numeración de la denuncia.

##### a. Proyecto Inmobiliario Cutipay Alto

En visita a terreno se encontró la apertura de caminos (al parecer de servidumbre) los cuales estaban delimitados por cercos, que además al parecer demarcaban las divisiones de predios. Se advirtió la existencia de red eléctrica mediante postación superficial. **Se evidenció la existencia de 6 edificaciones**, un conjunto de container, y la existencia de pozos profundos en la mayoría de los lotes. Se hallaron nichos de red de una red hidráulica, de lo que parece ser una canalización subterránea conectada a una construcción que contenía en su interior un estanque de agua. Por último, según muestran las fotografías, es posible advertir la erosión de la capa vegetal. Por último, en el sector bajo del predio, se encontró un sistema con cámaras de decantación de las aguas lluvias.

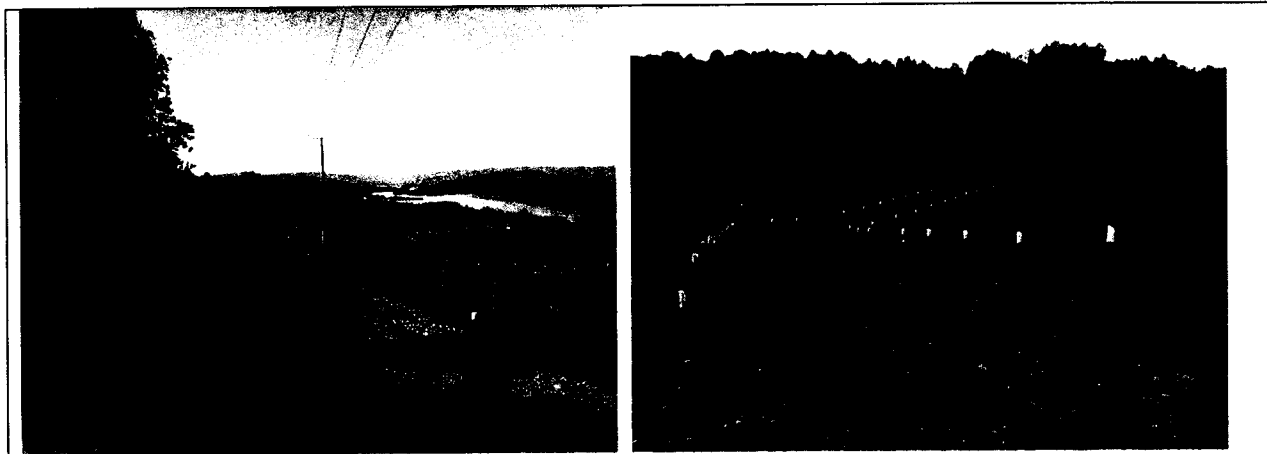




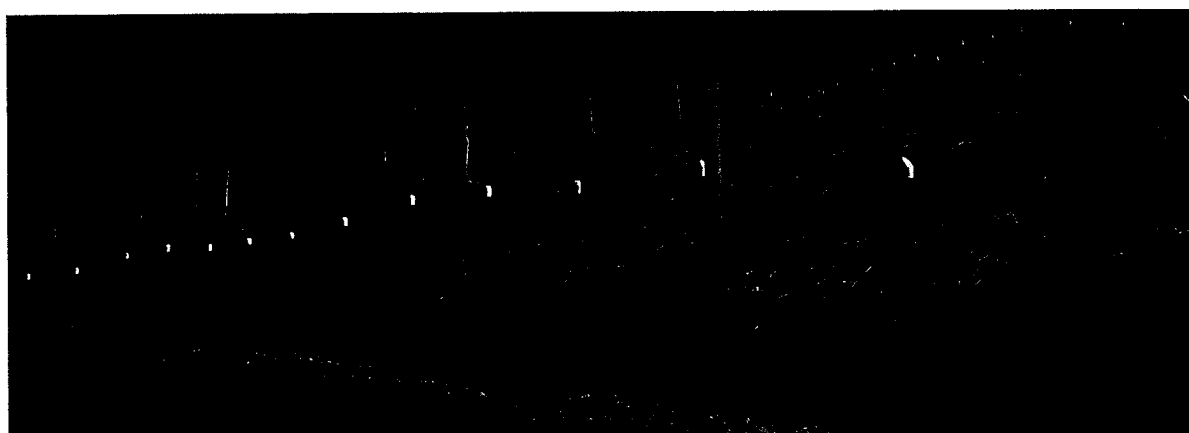
Fuente: Elaboración propia, fotografías tomadas en visita a terreno

Cabe indicar además, entre los antecedentes aportados mediante la denuncia de incumplimiento a SMA, por parte de comunidades, se indicó que *"además de dichas instalaciones eléctricas [del referido proyecto], también se instaló, utilizando la superficie de 2 parcelas resultantes de la subdivisión, una central eléctrica de respaldo de la empresa SAESA"*. Además se señala que *"dicha central está dentro del proyecto inmobiliario Cutipay 1, específicamente en los lotes 12 y 13, roles 2450-22 y 2450-23 respectivamente"*. Se adjunta denuncia.

OBRAS DE URBANIZACION ART 134 LGUC		
En Ord N° 1641 SMA, indica que 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 SAÇ de fecha 24 de enero 2001, acompañado en la respuesta al requerimiento de información formulado al tribunal, el plano 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.		
N°	Concepto Art 134° LGUC	Evidencias
1	Pavimento de las calles y pasajes	<p>Caminos pavimentados con ripio compactado y estabilizado</p> <p>En Ord N° 1641 SMA, indica que <i>"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."</i></p>

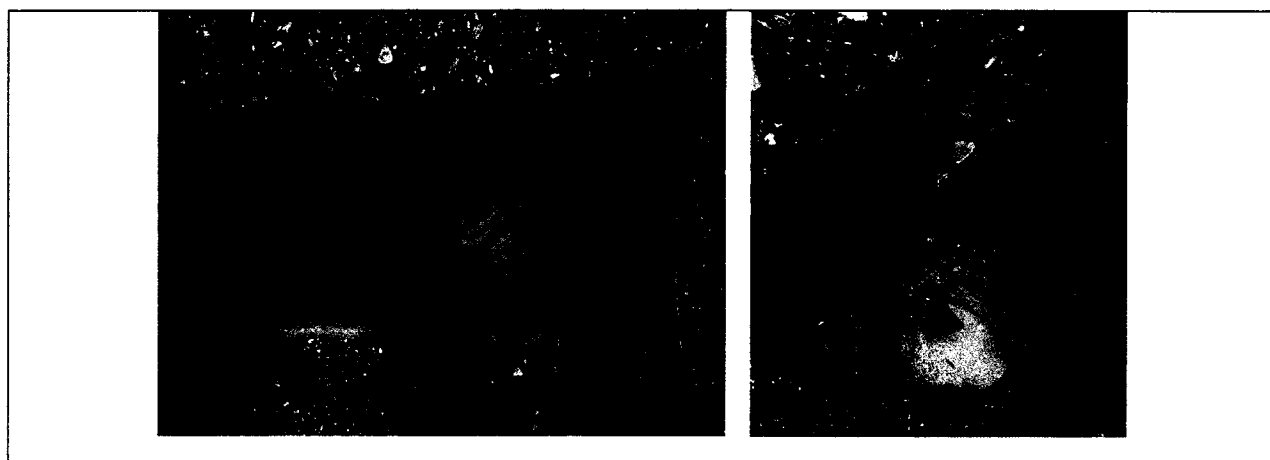


N°	Concepto Art. 134° LGUC	Evidencias
2	Plantaciones y obras de ornato	Pinturas decorativas en cercos que identifican y diferencian del resto del sector el proyecto inmobiliario.

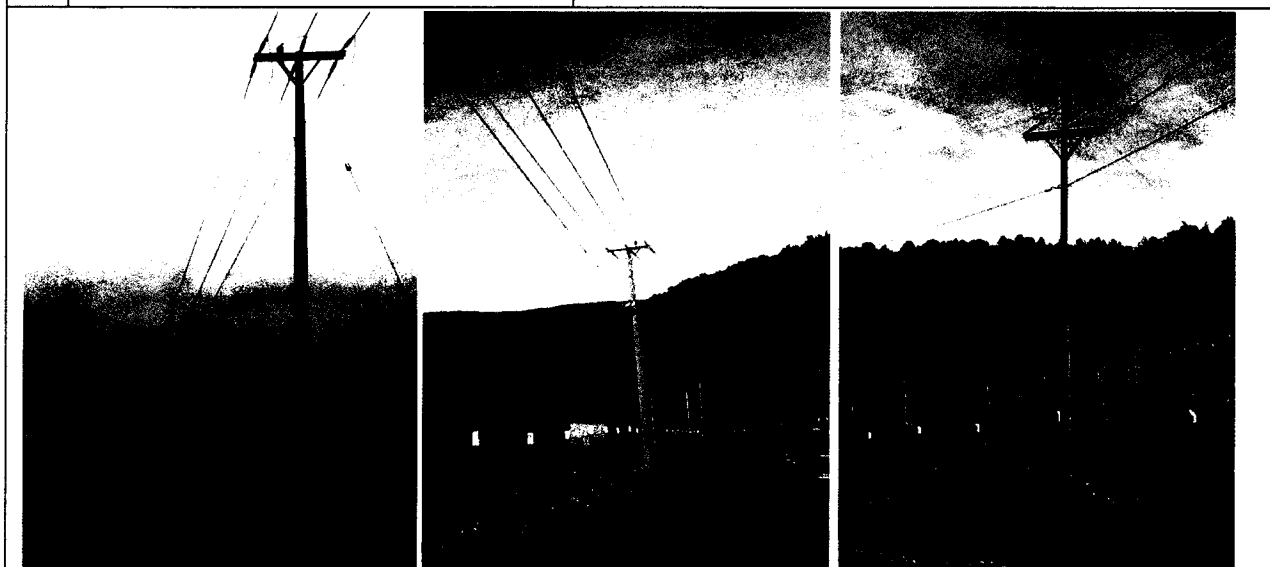


N°	Concepto Art. 134° LGUC	Evidencias
3	Instalaciones sanitarias. Obras de alimentación y desagües de aguas servidas y desagües de aguas lluvias	<p>Pozos profundos individuales. Estanque Agua Nichos con ductos hidráulicos y llaves de paso. Canalización de aguas lluvias.</p> <p>En Ord N° 1641 SMA, indica que <i>"se observa además la construcción de canales para la evacuación de aguas lluvias."</i> y <i>"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."</i></p>

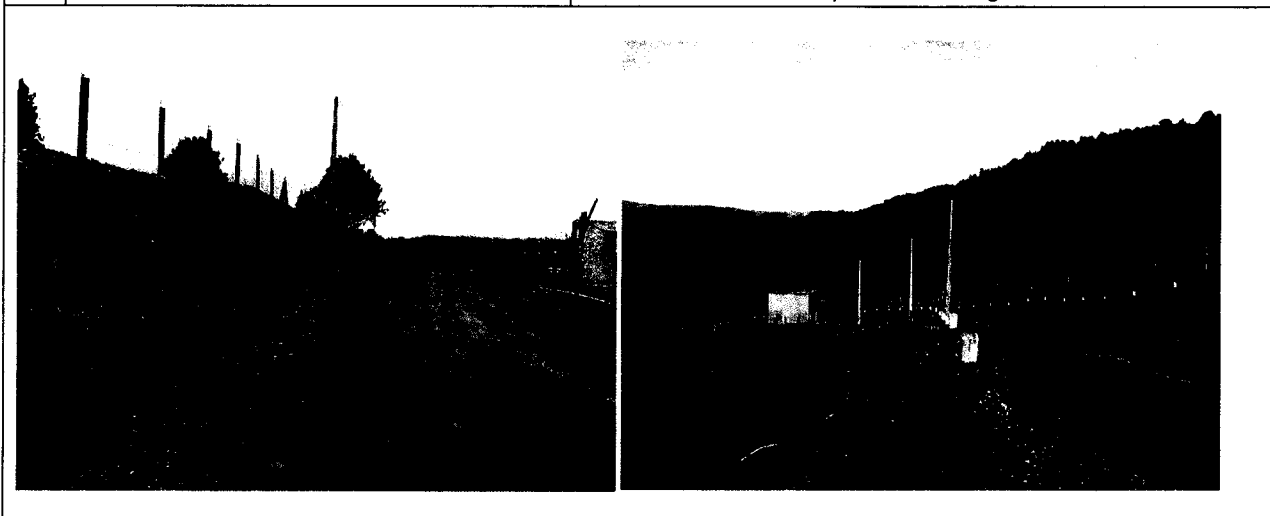




N°	Concepto Art 134° LGUC	Evidencias
4	Instalaciones energéticas obras de alimentación	<p>Se evidenció una red eléctrica aérea que recorre los caminos interiores de manera coordinada. Es probable que sirva para alimentar las futuras solicitudes de factibilidad a los predios en venta.</p> <p>En Ord N° 1641 SMA, indica que <i>"el abastecimiento de energía eléctrica se realizará mediante empalme con postación superficial, que ya se encuentra instalada."</i></p>



N°	Concepto Art 134° LGUC	Evidencias
5	Obras de defensa y de servicio del terreno	<p>Taludes en caminos que evitan afectaciones por erosión.</p> <p>Cámaras decantadoras de purificación de agua lluvia.</p>

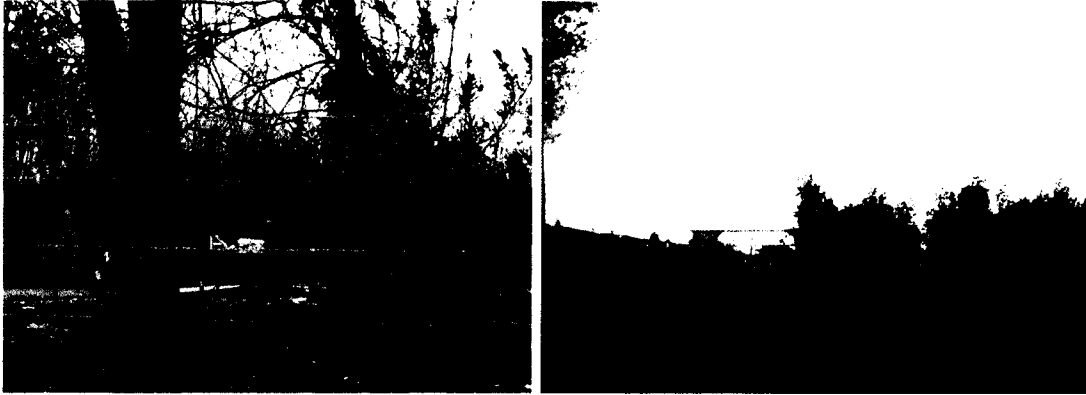




**b. Proyecto Inmobiliario Los Molinos Alto**


En este sitio fue posible encontrar diferentes cercos que demarcaban supuestas divisiones de predios, pozos profundos en la mayoría de los lotes y apertura de caminos. Se encontraron 3 edificaciones, las cuales, al parecer corresponden residencias. Por último, se advierte erosión de la capa vegetal. En visita N° 1 se visualizó un camión adaptado para realizar faenas de pozos profundos y a titular del proyecto en la ejecución de labores asociadas a la ejecución de estos pozos profundos.





Fuente: Elaboración propia, fotografías tomadas en visita a terreno.

<b>OBRAS DE URBANIZACIÓN ART 134 LGUC</b>		
<p>El proyecto corresponde a una subdivisión sobre la finca 24 S, Colonoa Culpay, que en Ord N° 1641 SMA, indica 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 refajo.</p>		
<b>N°</b>	<b>Concepto Art 134° LGUC</b>	<b>Evidencias</b>
1	Pavimento de las calles y pasajes	<p>Caminos pavimentados con ripio compactado y estabilizado.</p> <p>En Ord N° 1641 SMA, indica que <i>"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."</i></p>
<b>N°</b>	<b>Concepto Art 134° LGUC</b>	<b>Evidencias</b>
2	Plantaciones y obras de ornato	<p>Pinturas decorativas en cercos que identifican y diferencian del resto del sector el proyecto inmobiliario.</p>

N°	Concepto Art 134° LGUC	Evidencias
3	Instalaciones sanitarias. Obras de alimentación y desagües de aguas servidas y desagües de aguas lluvias	Se evidencia las faenas de ejecución de instalación de cañerías para dotación de pozos profundos para obtención de agua.  En Ord N° 1641 SMA, indica 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."  Canales y tuberías de aguas lluvias.
		
N°	Concepto Art 134° LGUC	Evidencias
4	Instalaciones energéticas obras de alimentación	Se evidencia la ejecución de obras de electrificación con postación superficial, tal como se indicó en el Ord N° 1641 SMA, indica 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."



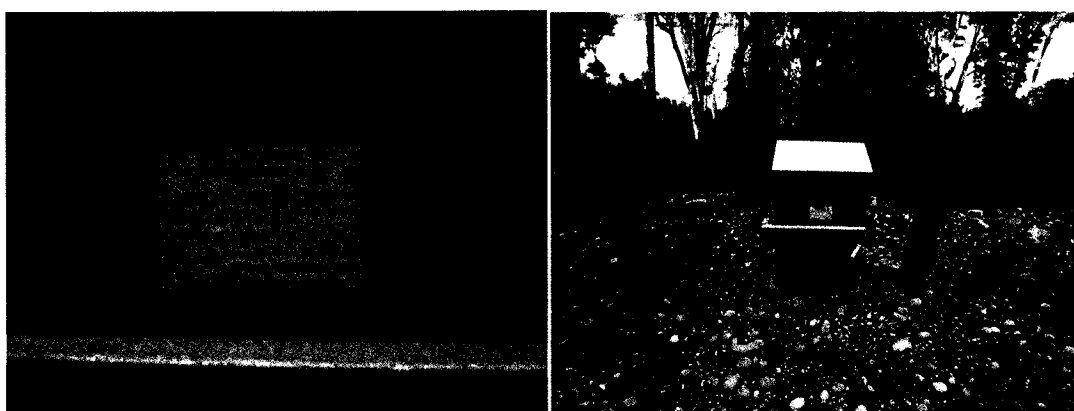
Nº	Concepto Art 134º LGUC	Evidencias
5	Obras de defensa y de servicio del terreno	Taludes y estructuras de contención de rellenos y pavimentos.

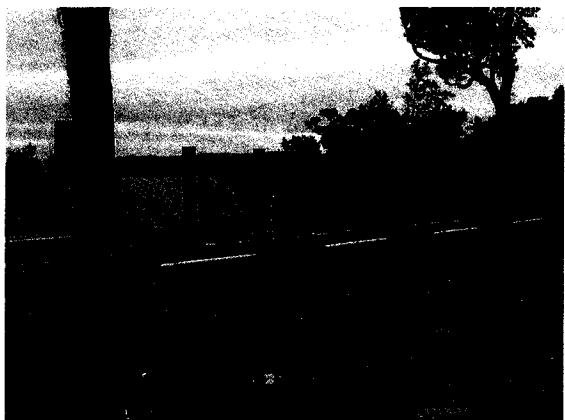


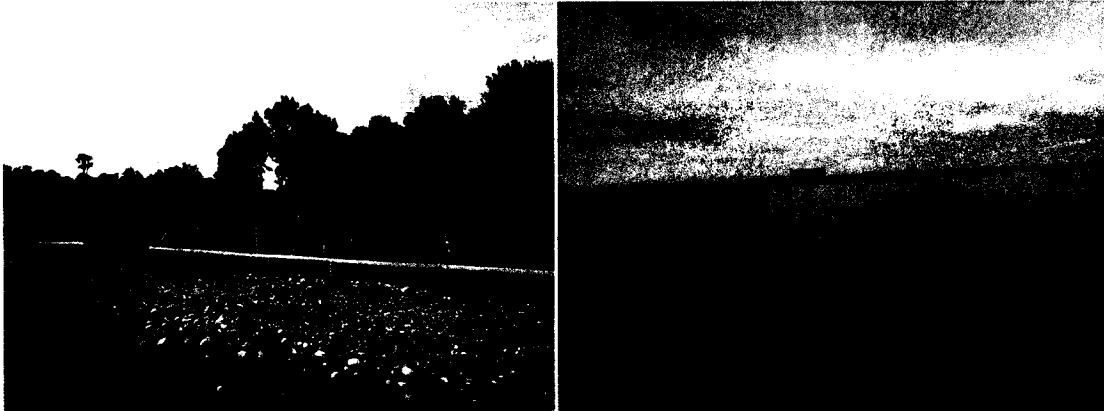
### c. Loteo Piedra Hueca Pilolculra

En el acceso al predio llama la atención que el portón contenía una denominación de "Condominio Fundo Pilolcura". Se advirtió la postación eléctrica canalizada subterráneamente, pozos profundos ejecutados en la mayoría de los predios, de los cuales, según informó el Titular del proyecto, la mayoría aun no habían sido enajenados. En visita de fecha 4.09.2021 se encontró **1 edificación** que aparentemente correspondía a Vivienda, sin embargo en visita de fecha 22.06.2021 dicha edificación no se encontró. Según se relató en visita, se habría producido un incendio que afectó a la vivienda indicada. Se encontraron espacios destinados a "reserva", en los cuales existían miradores, equipados en algunos casos con mobiliarios, como escaños, mesas y juegos infantiles, además de carteles indicativos con nombres de caminos y contenedores para residuos. Además de un cartel que indicaba el nombre de una supuesta camino denominada "Avda. Pilolcura".













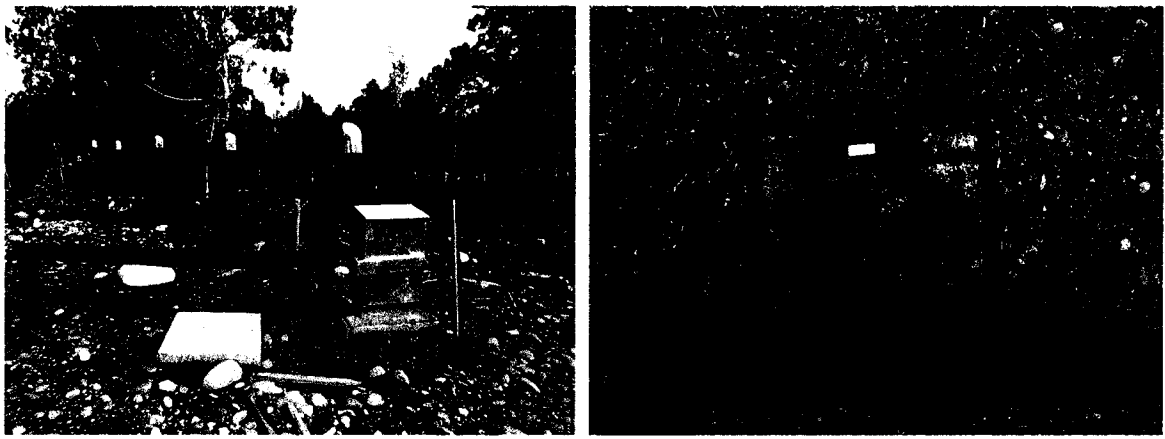


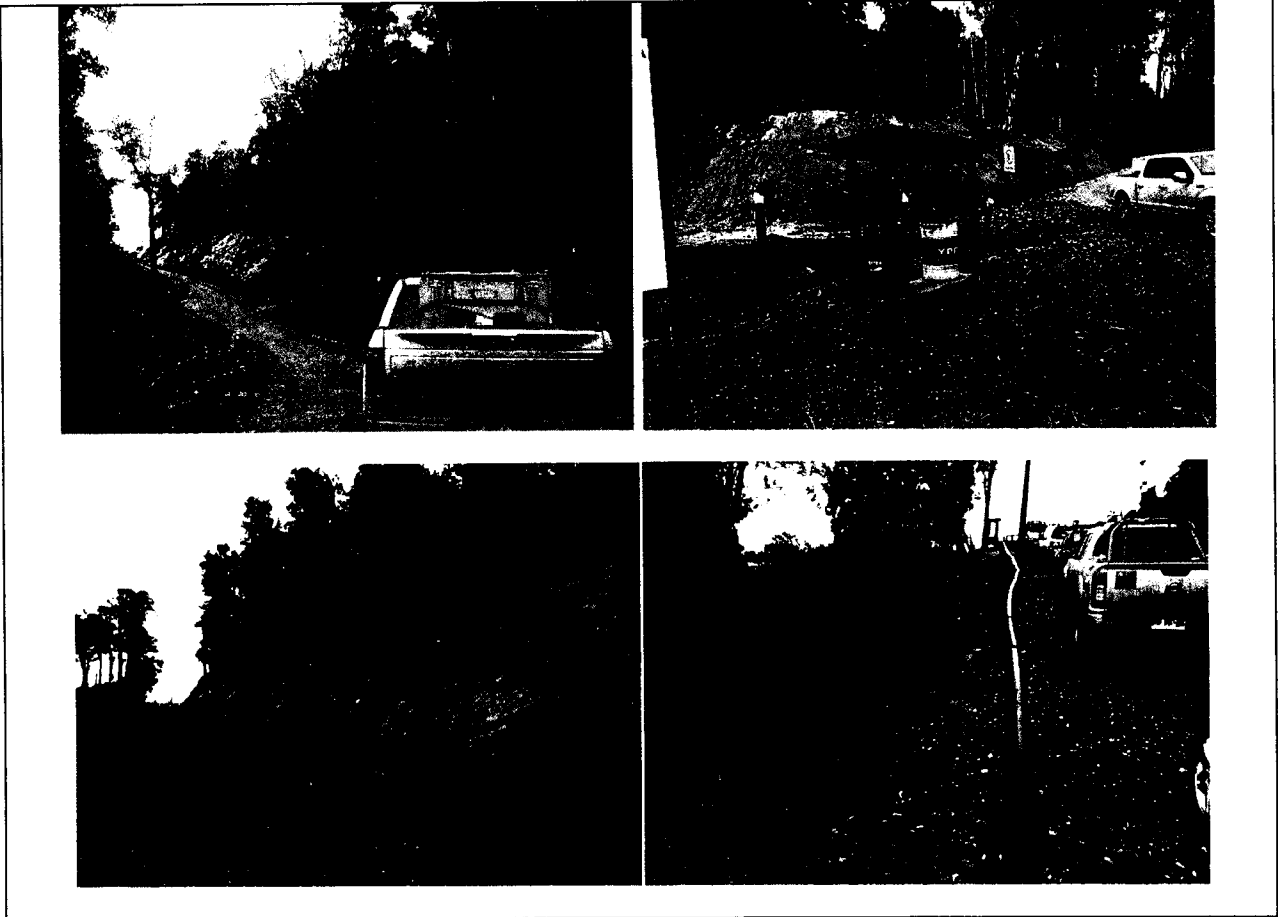


Fuente: Elaboración propia, fotografías tomadas en visita a terreno.

<b>OBRAS DE URBANIZACION ART 134 LGUC</b>		
<p>En Ord N° 1641 SMA, indica 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 sector C12, de 37 parcelas, dentro del cual se encuentra el estero Pilolcura, en paralelo a la parcelación; además existen otros tres lotes con las siglas PBC1, PBC2 y C1a de 16, 49 y 57 hectáreas aproximadas respectivamente. Todos ellos se encuentran cercados con alambrado.</p>		
<b>N°</b>	<b>Concepto Art 134° LGUC</b>	<b>Evidencias</b>
1	Pavimento de las calles y pasajes	<p>Caminos pavimentados con ripio compactado y estabilizado.</p> <p>En Ord N° 1641 SMA, indica 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.</p>
		
<b>N°</b>	<b>Concepto Art 134° LGUC</b>	<b>Evidencias</b>
2	Plantaciones y obras de ornato	Presencia de áreas verdes con juegos infantiles y asientos, miradores.
		
		

N°	Concepto Art 134° LGUC	Evidencias
3	Instalaciones sanitarias. Obras de alimentación y desagües de aguas servidas y desagües de aguas lluvias	<p>Se evidencia la instalación de cañerías para instalación de pozos profundos para obtención de agua. En visita de 22.06.2021 se advierte que las tuberías fueron tapadas y cubiertas.</p> <p>En Ord N° 1641 SMA, indica 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.</p> <p>Adicionalmente se advierten obras de canalización de aguas lluvias.</p>
		
		

		
N°	Concepto Art 134° LGUC	Evidencias
4	Instalaciones energéticas obras de alimentación	<p>Se evidencia la dotación de postación superficial y soterrado.</p> <p>En Ord N° 1641 SMA, indica que se constata la implementación de postación eléctrica y arranques de electricidad. El abastecimiento de energía eléctrica estará a cargo de la empresa SAESA.</p>
		
N°	Concepto Art 134° LGUC	Evidencias
5	Obras de defensa y de servicio del terreno	<p>Defensas de taludes y enrocados en bordes de camino.</p> <p>Canalización de esteros para ejecución de caminos.</p> <p>Servicio de depósito de basura.</p> <p>Barreras de seguridad en borde de camino.</p>



**d. Proyecto Inmobiliario Cumbres Valdivianas Tres Pinos**

En este lugar se encontraron diferentes cercos que demarcaban supuestas divisiones de predios; además se evidencia la apertura de caminos, lotes numerados, canalización subterránea de agua potable, canalización subterránea eléctrica con medidores, soluciones de aguas lluvias para los caminos, barreras de seguridad en caminos con riesgo. Se encontró 1 edificación, al parecer, destinada a vivienda. Además se advierte erosión de la capa vegetal.

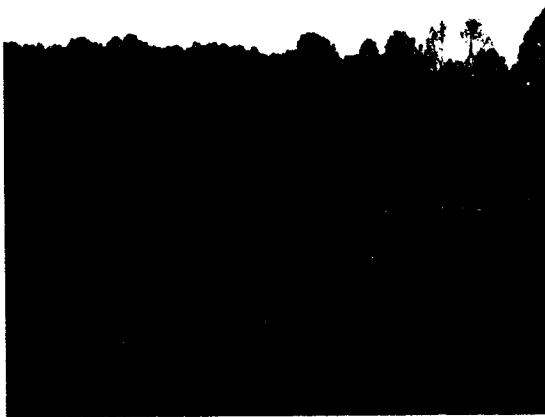




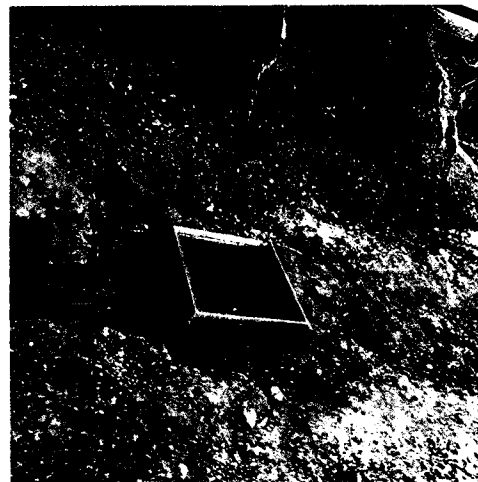
Fuente: Elaboración propia, fotografías tomadas en visita a terreno

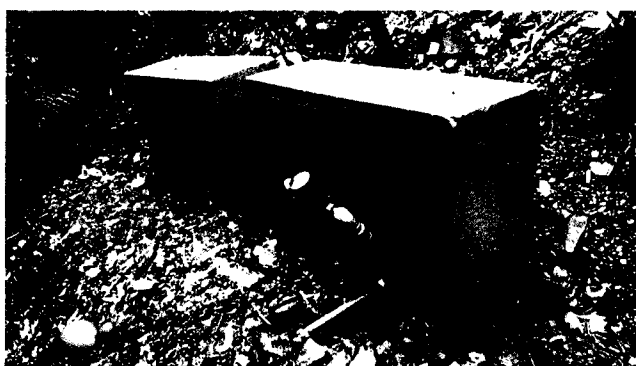
<b>OBRAS DE URBANIZACIÓN ART 134 LGUC</b>		
En Ord N° 1641 SMA, indica que el proyecto consiste en 27 parcelas de agrado, emplazadas en un predio de 15,83 hectáreas, siendo la superficie total del predio de 19,99 hectáreas según copia de fecha 7 de marzo de 2019 presentada por el titular, del plano de Subdivisión de Inmueble ubicado en Tres Esquinas, comuna de Valdivia, Inscripción Folio 4041, año 2016, del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia.		
<b>N°</b>	<b>Concepto Art 134° LGUC</b>	<b>Evidencias</b>
1	Pavimento de las calles y pasajes	Se evidencia apertura de calles dotadas de ripio estabilizado como pavimento.



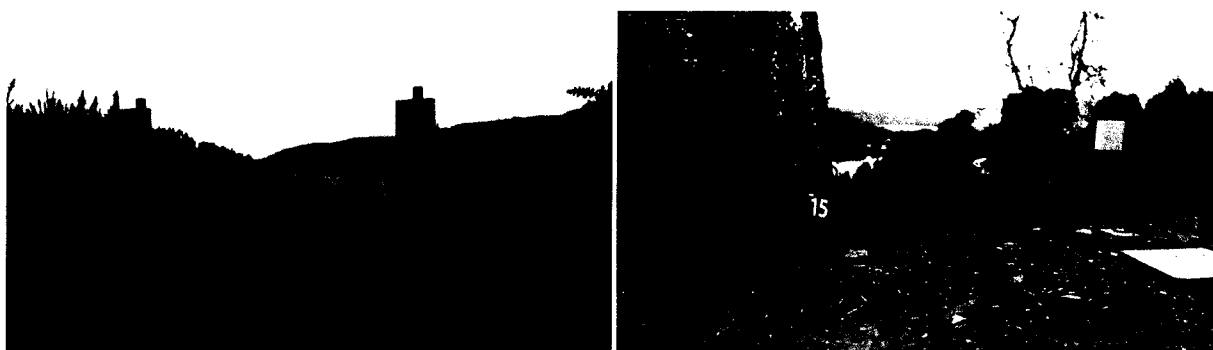


N°	Concepto Art 134° LGUC	Evidencias
2	Plantaciones y obras de ornato	No se encontraron de esta categoría.
N°	Concepto Art 134° LGUC	Evidencias
3	Instalaciones sanitarias. Obras de alimentación y desagües de aguas servidas y desagües de aguas lluvias	<p>Se encuentran ductos de desagües de aguas lluvias.</p> <p>Se advierte un sistema de captación, elevación, almacenamiento y distribución soterrada de agua con medidores en los distintos predios.</p> <p>En Ord N° 1641 SMA, indica que 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.</p> <p>En Ord N° 1641 SMA, indica 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".</p>

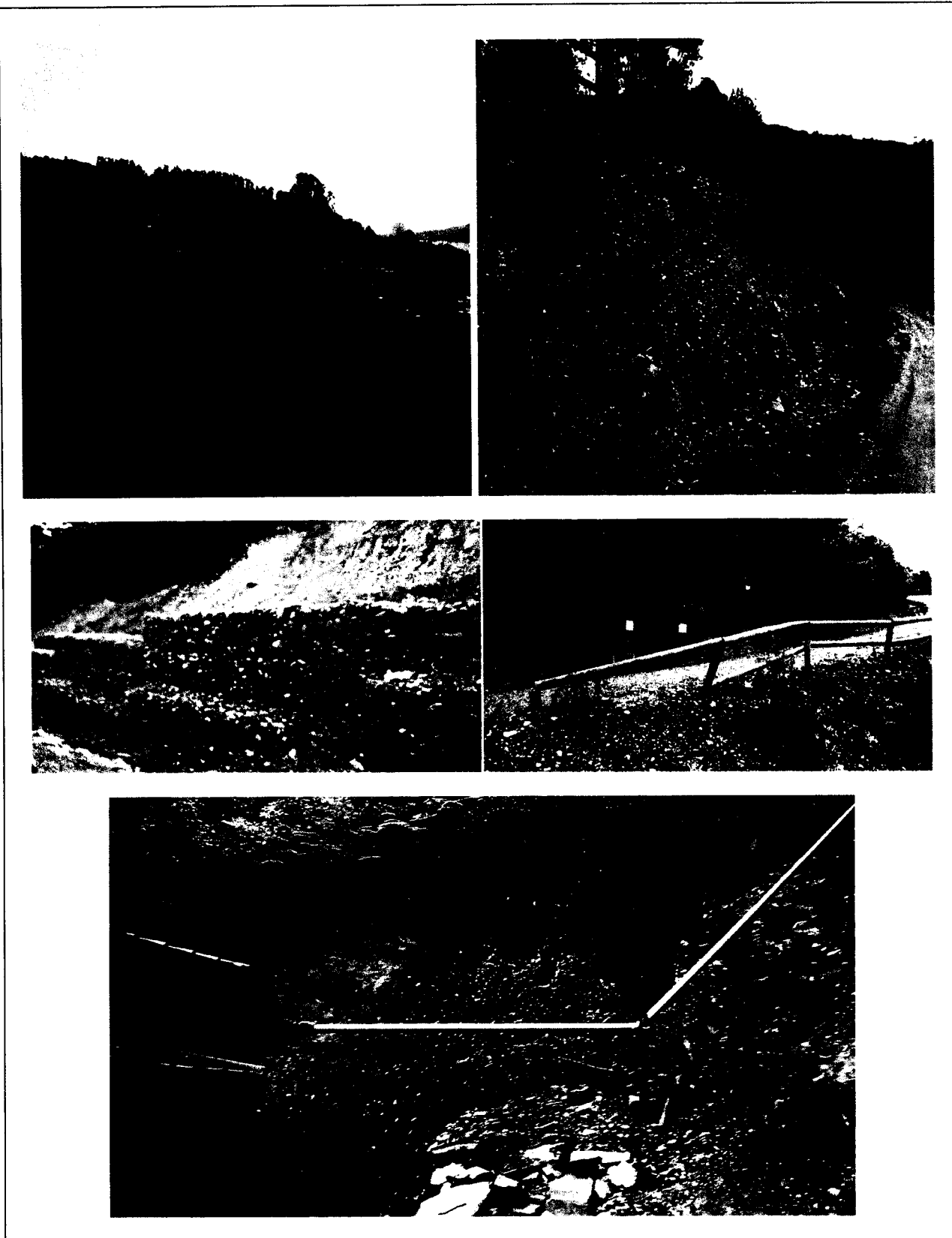




N°	Concepto Art 134° LGUC	Evidencias
4	Instalaciones energéticas obras de alimentación	<p>Se evidencia existencia de red de electrificación soterrada con medidores en cada predio.</p> <p>En Ord N° 1641 SMA, indica que cada Lote se contempla implementar sistema de electrificación y que para el abastecimiento 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.</p>



N°	Concepto Art 134° LGUC	Evidencias
5	Obras de defensa y de servicio del terreno	Se encontraron taludes y barreras en el borde de los caminos.




**e. Loteo Parque La Ballena, Centinilla Alto**

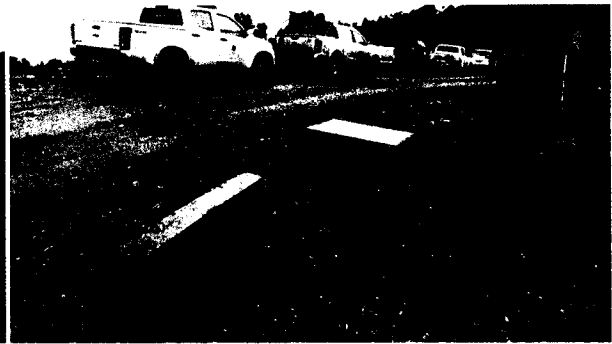
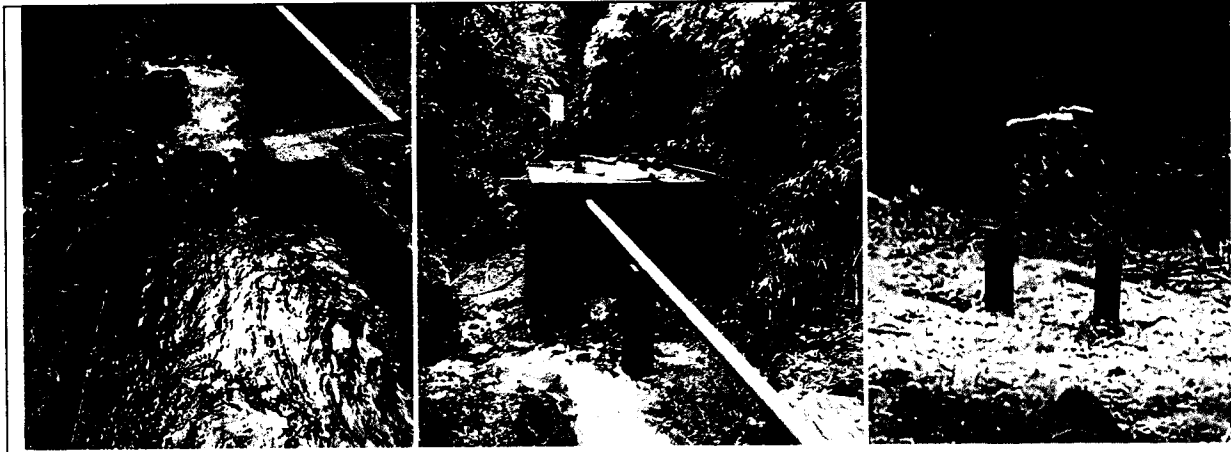
No se pudo acceder en visitas del año 2020, sin embargo fue posible acceder con fecha 23.06.2021.

En este lugar se evidencia la apertura de caminos, captación, almacenamiento y distribución soterrada de agua, canalización subterránea eléctrica con medidores, soluciones de aguas lluvias para los caminos. Se encontraron

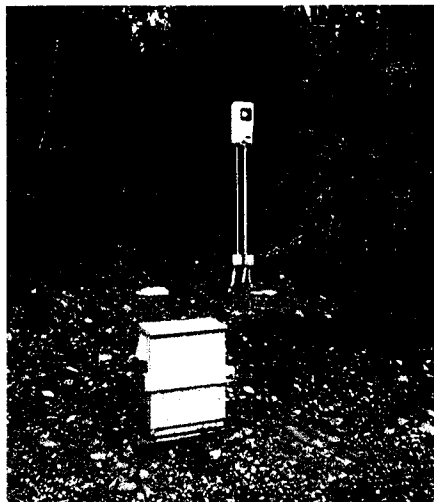
3 edificaciones, al parecer, 2 destinadas a vivienda y 1 como sala de ventas del proyecto. Además se encontraron instalaciones de faenas con container.



<b>OBRAS DE URBANIZACION ART 134 LGUC</b>		
En Ord N° 1641 SMA, indica que el proyecto consiste		
<b>N°</b>	<b>Concepto Art 134° LGUC</b>	<b>Evidencias</b>
1	Pavimento de las calles y pasajes	Se evidencia apertura de calles dotadas de ripio estabilizado como pavimento.
		
<b>N°</b>	<b>Concepto Art 134° LGUC</b>	<b>Evidencias</b>
2	Plantaciones y obras de ornato	No se encontraron de esta categoría.
<b>N°</b>	<b>Concepto Art 134° LGUC</b>	<b>Evidencias</b>
3	Instalaciones sanitarias. Obras de alimentación y desagües de aguas servidas y desagües de aguas lluvias	Se encuentran canalización y desagües de aguas lluvias.  Se advierte un sistema de captación, elevación, almacenamiento y distribución soterrada de agua para los distintos predios.



N°	Concepto Art 134° EGUC	Evidencias
4	Instalaciones energéticas obras de alimentación	Se evidencia existencia de empalme eléctrico y red de electrificación soterrada.  En Ord N° 1641 SMA, indica que





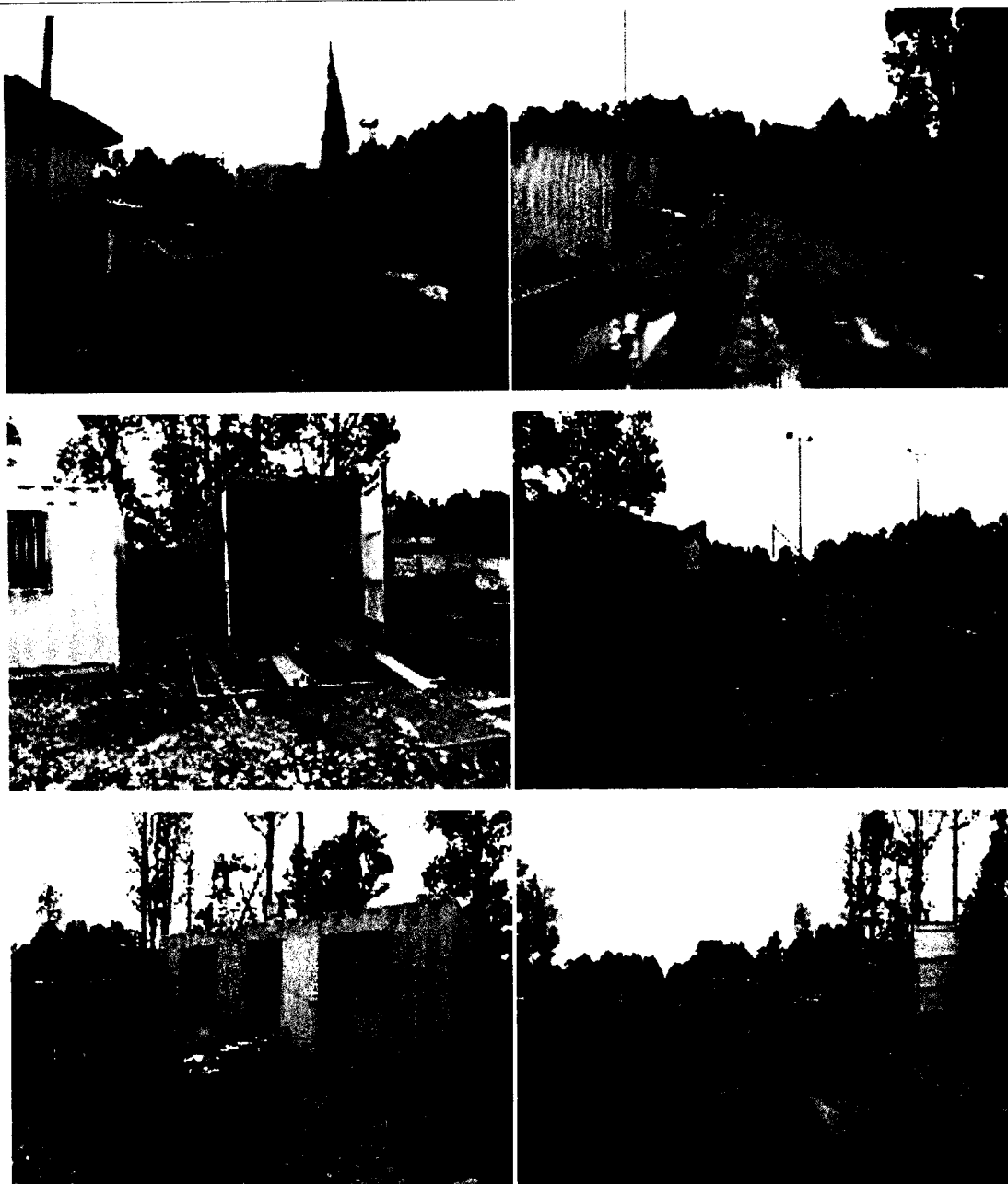
N°	Concepto Art 134° LGUC	Evidencias
5	Obras de defensa y de servicio del terreno	Se encontraron taludes de defensa de terrenos. Se encontró servicio de miradores.



#### f. El Canelal, Los Pellines

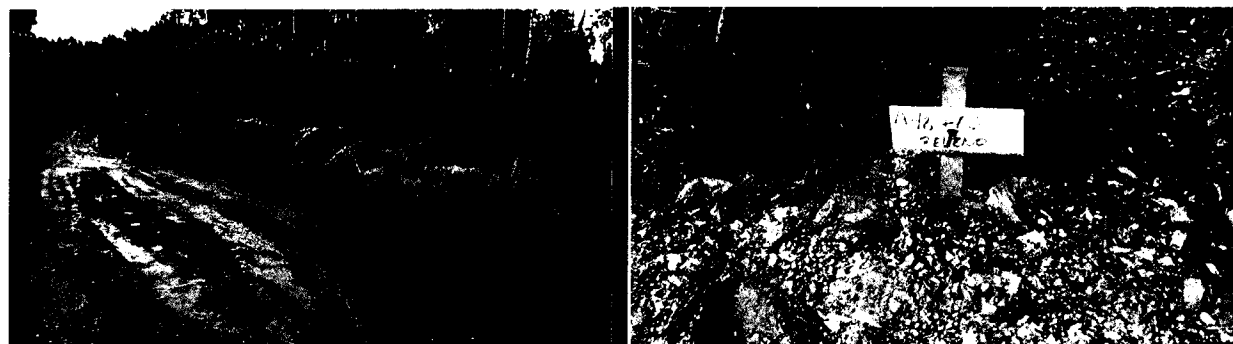
Se encontró una instalación de faenas con varios contenedores, bodegas y la apertura reciente de caminos, sin cercos que delimitaran predios, sin embargo, según relató el propietario del Proyecto, se encontraban en fase de ejecución de caminos para luego determinar la morfología de los predios con el fin de que esta resultara adecuada para el trazado de caminos y lotes. Se encontraron iluminación, la cual según relató el propietario del proyecto respondía a motivos de seguridad.

Por último, cabe indicar de la existencia de una la solicitud de medida precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos sobre el inmueble señalado, en razón de la existencia de un procedimiento de acción reivindicatoria, la cual se adjunta al presente informe.



Fuente: Elaboración propia, fotografías tomadas en visita a terreno

OBRAS DE URBANIZACIÓN ART 134 LGUC		
En Ord N° 1641 SMA, indica que el proyecto tiene como objetivo subdividir un predio de 66,7 hectáreas, para luego proceder a la venta de aproximadamente 90 lotes de 1 hectárea cada uno.		
N°	Concepto Art 134° LGUC	Evidencias
1	Pavimento de las calles y pasajes	<p>En apertura de caminos interiores, se advierte ejecución de pavimento de ripio estabilizado, la cual según se ejecuta sobre el relleno indicado.</p> <p>En Ord N° 1641 SMA, indica que <i>*existe un camino de antigua data el cual, según indica el titular, será utilizado para la vía de acceso común a los distintos lotes. *</i></p>




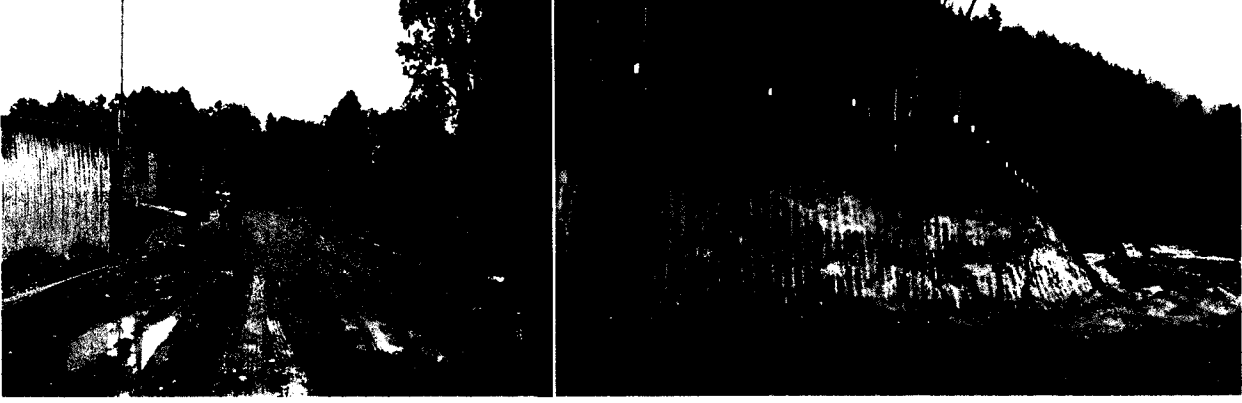
N°	Concepto Art 134° LGUC	Evidencias
2	Plantaciones y obras de ornato	Cercos con pintura decorativa.



N°	Concepto Art 134° LGUC	Evidencias
3	Instalaciones sanitarias. Obras de alimentación y desagües de aguas servidas y desagües de aguas lluvias	

N°	Concepto Art 134° LGUC	Evidencias
4	Instalaciones energéticas obras de alimentación	De emergencia, según indica el propietario  En Ord N° 1641 SMA, indica que <i>"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."</i>



		
N°	Concepto Art 134° LGUC	Evidencias
5	Obras de defensa y de servicio del terreno	Construcción de panderetas. Taludes de defensa ante remoción.
		

#### 4.5 Resumen Visita Inspectiva.

A continuación, se presenta resumen de hallazgos, según lo indicado anteriormente.

Nombre proyecto	Apertura de caminos	Construcciones	Construcciones provisionarias de Instalaciones de faenas	Áreas comunes o equipadas*
Cutipay Alto, Cutipay I,	Si	6 Viviendas	Si. Containers	No se aprecia
Piedra Hueca, Pilolcura	Si.	1 Viviendas (incendiada)	Si. Containers	Presencia de áreas verdes con juegos infantiles y asientos, miradores.
Los Molinos Alto, Cutipay II	Si	3 Viviendas	No	No se aprecia
Proyecto Inmobiliario Cumbres Valdivianas	Si	1 Vivienda	No	No se aprecia
Loteo parque La Ballena	Si	2 Vivienda y 1 Sala de ventas	Si. Containers	Miradores y Senderos
El Canelal	Si	0	Si. Containers	No se aprecia

\*Área comunes o equipadas: refiere a superficies destinadas a usos de áreas verdes, actividades deportivas o recreacionales, equipamiento y circulaciones.

Obras de Urbanización asemejadas al Art 134 LGUC	pavimento de las calles y pasajes	plantaciones y obras de ornato	obras de alimentación instalaciones sanitarias	desagües de aguas servidas	desagües de aguas lluvias	instalaciones energéticas	obras de defensa y de servicio del terreno
Loteo Los Canelales - Sector Los Pellines	X	X	Proyecto en ejecución.				
Cutipay I	X	X	X		X	X	X
Cutipay II	X	X	X		X	X	X
Loteos Pilolcura	X	X	X		X	X	X
Parque La Ballena	X		X		X	X	X
Loteo Tres Espinos	X		X		X	X	X

### **5. INFORMACIÓN OBTENIDA DE INTERNET DE PÁGINA WEB DE VENTA DIRECTA O INDIRECTA DE INMUEBLES DE LOS PROYECTOS FISCALIZADOS.**

Adicionalmente a lo anterior, se procedió a revisar diversas páginas web, asociadas a la venta de bienes inmuebles asociados a los proyectos en cuestión. A continuación se presentan las páginas revisadas.

Proyecto	Página WEB consultada
Cutipay Alto	<a href="https://www.vivastreet.cl/loteos-lotes/valdivia/terrenos-de-5-000-mts2-en-niebla--cutipay-alto/203860654">https://www.vivastreet.cl/loteos-lotes/valdivia/terrenos-de-5-000-mts2-en-niebla--cutipay-alto/203860654</a> <a href="https://www.corretajesnuevomundo.cl/property/parcela-5-000-mts-2-en-niebla-camino-a-cutipay-sector-alto-inmejorable-vista-mar/">https://www.corretajesnuevomundo.cl/property/parcela-5-000-mts-2-en-niebla-camino-a-cutipay-sector-alto-inmejorable-vista-mar/</a>
Piedra hueca, Pilolcura	<a href="https://www.pilolcura.cl/">https://www.pilolcura.cl/</a>
Los Molinos Alto	No fue posible encontrar información en la web
Cumbres Valdivianas	<a href="https://lomaflor.cl/producto/cumbres-valdivianas/">https://lomaflor.cl/producto/cumbres-valdivianas/</a>
Loteo Parque La Ballena	<a href="https://www.parquelaballena.cl/">https://www.parquelaballena.cl/</a>
El Canelal	No fue posible encontrar información en la web

De dicha revisión se presenta a continuación lo principales elementos detectados que complementan la fiscalización, con el fin de determinar la naturaleza de los proyectos.

MENCIONES INICIADAS EN PAGINAS WEB DE PROYECTOS INMOBILIARIOS						
Proyecto	A Tipología de Propiedad		A Condiciones Urbanización			
	Tipo Subdivisión	Condominio	Estándar de Caminos	Estándar Electrificación	Agua Potable	Alcantarillado
Cutipay Alto	Terrenos	No hay	Acceso Ripio Excelente estado	Acceso a Energía Eléctrica	Acceso a Agua	No
Piedra hueca, Pilolcura	Loteo	-	-	habilitadas con pozo	acceso a la luz cuya postación es subterránea	No
Los Molinos Alto	-	-	-	-	-	-

Cumbres Valdivianas	Parcelas	Condominio Reglamento copropiedad	Los caminos se encuentran ripiados."	Tendido Eléctrico Soterrado	Si	No
Loteo Parque La Ballena	49 parcelas	Condominio	Caminos Ripiados	Tendido eléctrico mixto	Si	No
El Canelal	-	-	-	-	-	-

Cabe hacer una mención especial, para el proyecto la ballena, es posible mencionar que se indica que existen "lugares de servidumbre para el aprecio y el goce de todos".

## 6. CONCLUSIONES

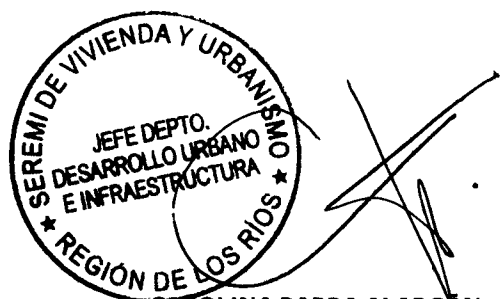
Por último, y con el fin de orientar las acciones que correspondan según cada normativa, a continuación se presenta un resumen con los principales hallazgos asociados a posibles incumplimientos normativos de los proyectos mencionados:

Nombre proyecto	Norma	Hallazgos de incumplimiento normativos
<b>1.Cutipay Alto, Niebla</b>	Art 116 LGUC	Proyecto que contempla obras de urbanización (Pozo profundos en cada lote para extraer agua y Electrificación en cada lote), el cual no cuenta con los permisos correspondientes para urbanizar.
	Art 55 LGUC	Apertura de caminos y conjunto habitacional sin IFC.
	DL 3.516	Habilitación para uso Habitacional.
	Art 138 LGUC	Conformación de nuevas poblaciones.
	Art 157 LGUC	Paralización de Obras por incumplimiento de la LGUC
	Art 20 LGUC	Edificaciones sin permiso de edificación, según informa DOM
	Art 5.1.3 OGUC	Construcciones provisionales correspondientes a instalación de faenas sin Informe Favorable de Construcción Art 55.
<b>2.Piedra hueca, Pilolcura</b>	Art 116 LGUC	Proyecto que contempla obras de urbanización (Pozo profundos en cada lote para extraer agua y Electrificación en cada lote), el cual no cuenta con los permisos correspondientes para urbanizar.
	Art 55 LGUC	Apertura de caminos y conjunto habitacional sin IFC.
	DL 3.516	Habilitación para uso Habitacional.
	Art 138 LGUC	Conformación de nuevas poblaciones.
	Art 157 LGUC	Paralización de Obras por incumplimiento de la LGUC
	Art 20 LGUC	Edificaciones sin permiso de edificación, según informa DOM
	Art 5.1.3 OGUC	Construcciones provisionales correspondientes a instalación de faenas sin Informe Favorable de Construcción Art 55.
<b>3.Los Molinos Alto</b>	Art 116 LGUC	Proyecto que contempla obras de urbanización (Pozo profundos en cada lote para extraer agua y Electrificación en cada lote), el cual no cuenta con los permisos correspondientes para urbanizar.
	Art 55 LGUC	Apertura de caminos y conjunto habitacional sin IFC.
	DL 3.516	Habilitación para uso Habitacional.
	Art 138 LGUC	Conformación de nuevas poblaciones.
	Art 157 LGUC	Paralización de Obras por incumplimiento de la LGUC
	Art 20 LGUC	Edificaciones sin permiso de edificación, según informa DOM
	Art 5.1.3 OGUC	Construcciones provisionales correspondientes a instalación de faenas sin Informe Favorable de Construcción Art 55.
	Art 116 LGUC	Proyecto que contempla obras de urbanización (Pozo profundos en cada lote para extraer agua y

Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo  
Región de Los Ríos

<b>4. Proyecto Inmobiliario Cumbres Valdivianas, sector 3 espinos</b>		Electrificación en cada lote), el cual no cuenta con los permisos correspondientes para urbanizar.
	Art 55 LGUC	Apertura de caminos y conjunto habitacional sin IFC.
	DL 3.516	Habilitación para uso Habitacional.
	Art 138 LGUC	Conformación de nuevas poblaciones.
	Art 157 LGUC	Paralización de Obras por incumplimiento de la LGUC
<b>5. Loteo parque La Ballena, Sector Centinilla Alto</b>	Art 20 LGUC	Edificaciones sin permiso de edificación, según informa DOM
	Art 116 LGUC	Proyecto que contempla obras de urbanización (Pozo profundos en cada lote para extraer agua y Electrificación en cada lote), el cual no cuenta con los permisos correspondientes para urbanizar.
	Art 55 LGUC	Apertura de caminos y conjunto habitacional sin IFC.
	DL 3.516	Habilitación para uso Habitacional.
	Art 138 LGUC	Conformación de nuevas poblaciones.
	Art 157 LGUC	Paralización de Obras por incumplimiento de la LGUC
<b>6. El Canelal, sector Los Pellines, Punucapa.</b>	Art 20 LGUC	Edificaciones sin permiso de edificación, según informa DOM
	Art 5.1.3 OGUC	Construcciones provisionarias correspondientes a instalación de faenas sin Informe Favorable de Construcción Art 55.
	Art 116 LGUC	Proyecto que contempla obras de urbanización (Pozo profundos en cada lote para extraer agua y Electrificación en cada lote), el cual no cuenta con los permisos correspondientes para urbanizar.
	Art 55 LGUC	Apertura de caminos y conjunto habitacional sin IFC.
	DL 3.516	Habilitación para uso Habitacional.
	Art 138 LGUC	Conformación de nuevas poblaciones.
	Art 157 LGUC	Paralización de Obras por incumplimiento de la LGUC
	Art 20 LGUC	Edificaciones sin permiso de edificación, según informa DOM
	Art 5.1.3 OGUC	Construcciones provisionarias correspondientes a instalación de faenas sin Informe Favorable de Construcción Art 55.

Profesionales que efectuaron fiscalización y revisión:



**CAROLINA PARRA ALARCÓN**  
Jefa Depto. de Desarrollo Urbano e  
Infraestructura

Firma

**FRANCISCO BRETON ANEX-DIT-CHENAUD**  
Analista Depto. de Desarrollo Urbano e  
Infraestructura