



## INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

### Requerimiento de Ingreso al SEIA

### “RANCHO LOMAS VERDES”

**DFZ-2023-452-X-SRCA**

**ABRIL 2023**

|           | Nombre                | Firma                                                                              |
|-----------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Aprobado  | Ivonne Mansilla Gómez | <div>X</div> <div>Ivonne Mansilla Gomez<br/>Jefe Oficina Región de Los Lagos</div> |
| Elaborado | José Moraga Emhardt   | <div>X</div> <div>José Moraga Emhardt<br/>Fiscalizador DFZ</div>                   |



## Contenido

|         |                                                                    |    |
|---------|--------------------------------------------------------------------|----|
| 1       | RESUMEN.....                                                       | 3  |
| 2       | IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO, ACTIVIDAD O FUENTE FISCALIZADA.....   | 5  |
| 2.1     | Antecedentes Generales .....                                       | 5  |
| 2.2     | Ubicación y Layout.....                                            | 4  |
| 3       | ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN .....                | 6  |
| 3.1     | Motivo de la Actividad de Fiscalización.....                       | 6  |
| 3.2     | Materia Específica Objeto de la Fiscalización Ambiental .....      | 6  |
| 3.3     | Aspectos relativos a la ejecución de la Inspección Ambiental ..... | 6  |
| 3.3.1   | Ejecución de la inspección.....                                    | 6  |
| 3.3.2   | Esquema de recorrido .....                                         | 7  |
| 3.3.3   | Detalle del Recorrido de la Inspección .....                       | 7  |
| 3.3.3.1 | Primer día de inspección (24/03/2023).....                         | 7  |
| 4       | REVISIÓN DOCUMENTAL .....                                          | 8  |
| 4.1.1   | Documentos Revisados.....                                          | 8  |
| 5       | HECHOS CONSTATADOS .....                                           | 9  |
| 5.1     | Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA..... | 9  |
| 6       | CONCLUSIONES.....                                                  | 43 |
| 7       | ANEXOS.....                                                        | 44 |



## 1 RESUMEN

El presente documento es parte de una serie de informes que se focalizan en la hipótesis de elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA) por parte de un sinnúmero de loteos que se están ejecutando en las comunas de la Región de Los Lagos.

En esta línea de investigación se procedió a la revisión de denuncias recibidas por la SMA, portales inmobiliarios, redes sociales, a realizar actividades de inspección ambiental, efectuar requerimientos de información a titulares como también solicitar antecedentes mediante oficio a diversos servicios públicos con competencia ambiental.

Este informe en particular da cuenta del resultado de las actividades de fiscalización ambiental realizadas por la Superintendencia del Medio Ambiente (SMA), a la unidad fiscalizable “Rancho Lomas Verdes”, localizada en el sector Línea Nuevo km 1,7, comuna de Puerto Varas, provincia de Llanquihue, Región de Los Lagos.

En los diversos portales inmobiliarios el loteo se presenta como un condominio con alto estándar de urbanización, grandes áreas comunes, quincho, multicancha techada, cancha de tenis, laguna, acceso al río Maullín, zona de reciclaje, juegos infantiles, acceso controlado 24 horas, excelente conexión con ruta 5 Sur y a 5 minutos del centro de Puerto Varas.

En el portal de la unidad fiscalizable en comento [www.rancholomasverdes.cl](http://www.rancholomasverdes.cl) el loteo se presenta con una ubicación privilegiada, donde se obtiene lo mejor de la vida en el campo, a tan sólo minutos de la ciudad y con los mejores accesos. Disfruta la tranquilidad y armonía que entrega el entorno natural privilegiado de la vida en el sur. Ven a elegir el hogar que sueñas, en Rancho Lomas Verdes.

A lo largo del tiempo Inmobiliaria Valle Grande Limitada presentó varios expedientes de subdivisión predial ante el Servicio Agrícola y Ganadero Oficina Puerto Varas:

- En el año 2016 la subdivisión predial del predio inscrito a fojas 955v número 1361 año 2016 en el CBR Puerto Varas con una superficie de 119 has la cual fue aprobada con el Certificado N° 70 de fecha 12 de abril de 2016 dando origen a 137 lotes.
- Luego en el año 2017 presentó la subdivisión del lote n° 100 consignado previamente en el Certificado N° 70 de fecha 12 de abril de 2016 dando origen a 10 nuevos lotes bajo el Certificado N° 47 del 16 de marzo de 2017.
- Durante el año 2021 gestionó la subdivisión de un predio de una superficie de 36,7741 has inscrito en el CBR Puerto Varas a fojas 370 número 533 año 2020 la cual fue rechazada administrativamente.
- Cabe indicar aquí que este predio en cuestión no es más que el lote n° 69 para el cual el titular se reservó su exclusivo dominio tal como lo indica el registro de propiedad.
- Y en el año 2022 tramitó un nuevo expediente de certificación de planos para el mismo predio citado anteriormente en la cual se resolvió suspender la tramitación del procedimiento administrativo por parte del Servicio Agrícola y Ganadero.

Durante el mes de agosto de 2022 el titular ingresó ante el Servicio de Evaluación Ambiental Región de Los Lagos consulta de pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto “Subdivisión Predial Lote 69”.

A dicho requerimiento el SEA Región de Los Lagos solicitó mediante la carta n° 202210103295 del 04 de noviembre de 2022 mayores antecedentes a Inmobiliaria Valle Grande Limitada asociados a: exponer el destino final de los lotes (agrícola, forestal o ganadero), exponer si parte o no el proyecto ya se encuentra ejecutado (accesos, caminos, postaciones, agua potable, etc) adjuntando las fotografías que respalden lo expuesto, descripción de las obras de abastecimiento eléctrico que se hace mención, entre otras.



Ante este requerimiento Inmobiliaria Valle Grande Limitada presentó carta de desistimiento de la consulta de pertinencia del proyecto “Subdivisión Predial Lote 69”.

A raíz de lo anterior el SEA Región de Los Lagos procedió a cerrar la consulta de pertinencia del proyecto “Subdivisión Predial Lote 69” administrativamente para lo cual dictó la Resolución SEA Región de Los Lagos N° 202210101631 del 09 de diciembre de 2022 y luego la Resolución SEA Región de Los Lagos N° 202310100111 del 05 de enero de 2023. La primera da cuenta del desistimiento de la consulta de pertinencia y la segunda rectifica el Visto N° 2 respecto de la fecha de emisión carta n° 202210103295.

El resultado del análisis de las tipologías se presenta a continuación:

- Se establece que el proyecto denominado “Rancho Lomas Verdes” se encontraría en una hipótesis de elusión dado lo dispuesto en el literal g.1.1 del artículo 3° del Reglamento del SEIA.
- Del mismo modo se establece que la unidad fiscalizable se encontraría en una doble hipótesis de elusión dado lo dispuesto en el literal p) del artículo 3° del Reglamento del SEIA, ya que parte del proyecto se ha ejecutado en un área colocada bajo protección oficial.
- Por último, no se estableció que sea aplicable el literal s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, en cuanto a lo especificado en el literal p) del Artículo 3° del Reglamento del SEIA.



## 2 IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO, ACTIVIDAD O FUENTE FISCALIZADA

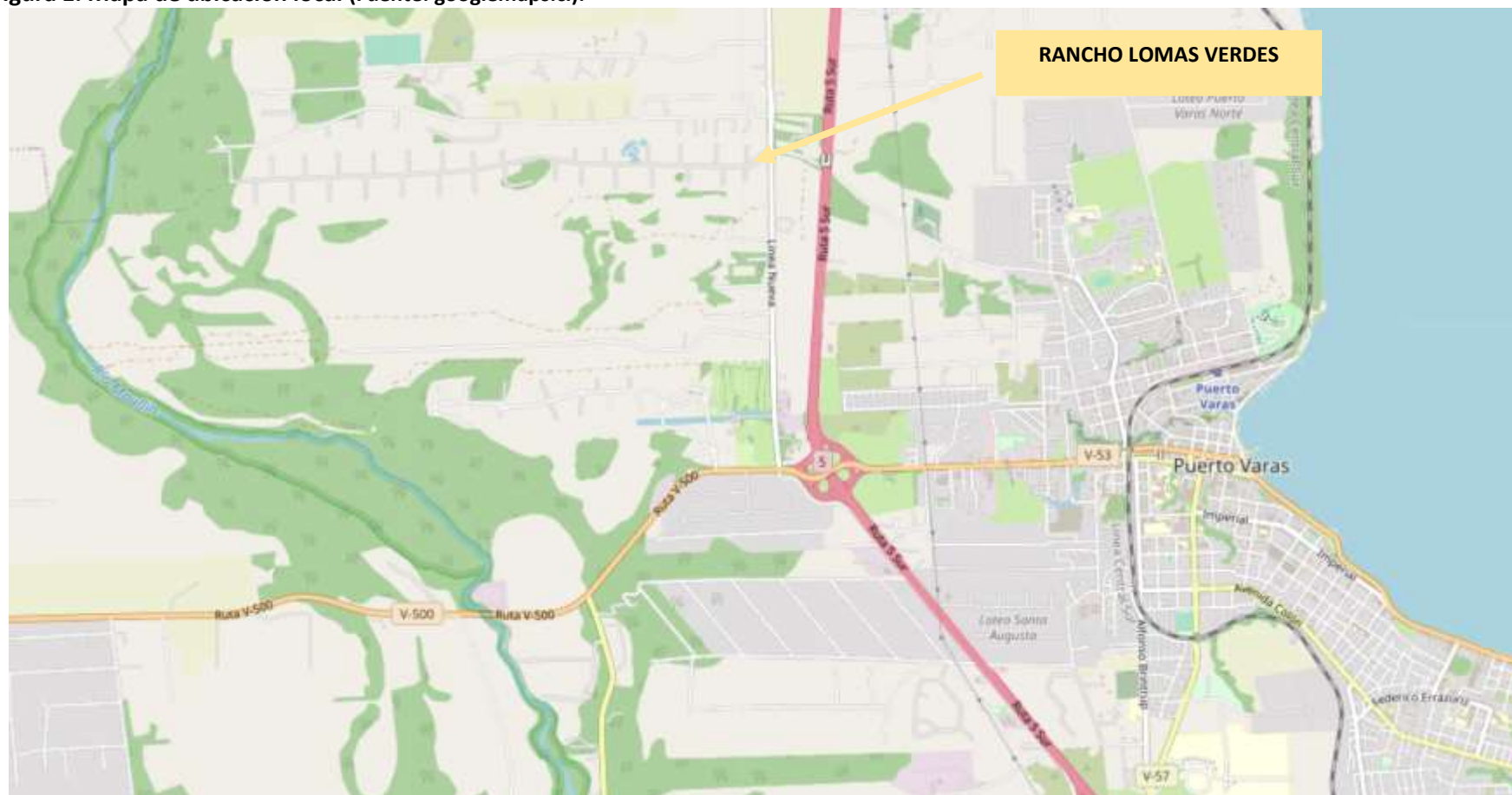
### 2.1 Antecedentes Generales

|                                                                                                      |                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Identificación de la Unidad Fiscalizable:</b><br>Rancho Lomas Verdes                              | <b>Estado operacional de la Unidad Fiscalizable:</b><br>Operación                                                      |
| <b>Región:</b> Los Lagos                                                                             | <b>Ubicación específica de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada:</b><br>Camino Línea Nueva Km 1,7, Puerto Varas |
| <b>Provincia:</b> Llanquihue                                                                         |                                                                                                                        |
| <b>Comuna:</b> Puerto Varas                                                                          |                                                                                                                        |
| <b>Titular de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada:</b><br>Inmobiliaria Valle Grande Limitada | <b>RUT o RUN:</b><br>76.245.233-2                                                                                      |
| <b>Domicilio titular:</b><br>Polpaico 037<br>Puerto Montt                                            | <b>Correo electrónico:</b><br>pamela.berner@inmobiliariavallegrande.cl                                                 |
|                                                                                                      | <b>Teléfono:</b><br>+56) 9 79654082                                                                                    |
| <b>Identificación del representante legal:</b><br>Carlos Puchi Germani                               | <b>RUT o RUN:</b><br>10.308.374-5                                                                                      |
| <b>Domicilio representante legal:</b><br>Polpaico 037<br>Puerto Montt                                | <b>Correo electrónico:</b><br>pamela.berner@inmobiliariavallegrande.cl                                                 |
|                                                                                                      | <b>Teléfono:</b><br>+56) 9 79654082                                                                                    |
| <b>Fase de la/s actividad/es, proyecto/s o fuente/s fiscalizada:</b> Operación                       |                                                                                                                        |



## 2.2 Ubicación y Layout

Figura 1. Mapa de ubicación local (Fuente: googlemaps.cl).



Coordenadas UTM de referencia: DATUM WGS 84

Huso: 18G

UTM N: 5.425.770

UTM E: 666.265

**Ruta de acceso:** Desde el centro de Puerto Varas tomar la ruta V-500 en dirección a la localidad de Nueva Braunau, pasada la rotonda doblar a la derecha por camino asfaltado Línea Nueva y avanzar por los próximos 1.7 km hasta llegar al acceso a la unidad fiscalizable.





### 3 ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN

#### 3.1 Motivo de la Actividad de Fiscalización

| Motivo |               | Descripción                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              |
|--------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
|        | Programada    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |              |
| X      | No programada | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Denuncia     |
|        |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Autodenuncia |
|        |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | De Oficio    |
|        |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Otro         |
|        |               | Denuncia del Servicio Agrícola y Ganadero registrada en el Sistema de Denuncia (SIDEN) con el ID 154-X-2022.<br><br>“En procedimiento de solicitud de Subdivisión de Predios Rústicos de este servicio, envío antecedentes para análisis en el marco de sus competencias, respecto de una posible generación de núcleo urbano, en consideración a lo expuesto en la presente comunicación y sus adjuntos, y en específico del caso expuesto, si la consolidación de las diversas etapas de este proyecto en su conjunto, constituirían un nuevo núcleo urbano.<br><br>Señalar que se ha tramitado la suspensión de la solicitud de Subdivisión de Predios Rústicos por 30 días, a fin de obtener su pronunciamiento. Del informe es posible advertir construcciones realizadas en subdivisiones de predio rústico previas a este tercer requerimiento de certificación de cumplimiento de requisitos de Subdivisión de predio rústico, entre otras: la construcción de calles, veredas, pórtico de acceso, áreas comunes, instalación eléctrica, iluminación de caminos”. |              |

#### 3.2 Materia Específica Objeto de la Fiscalización Ambiental

- Elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA)

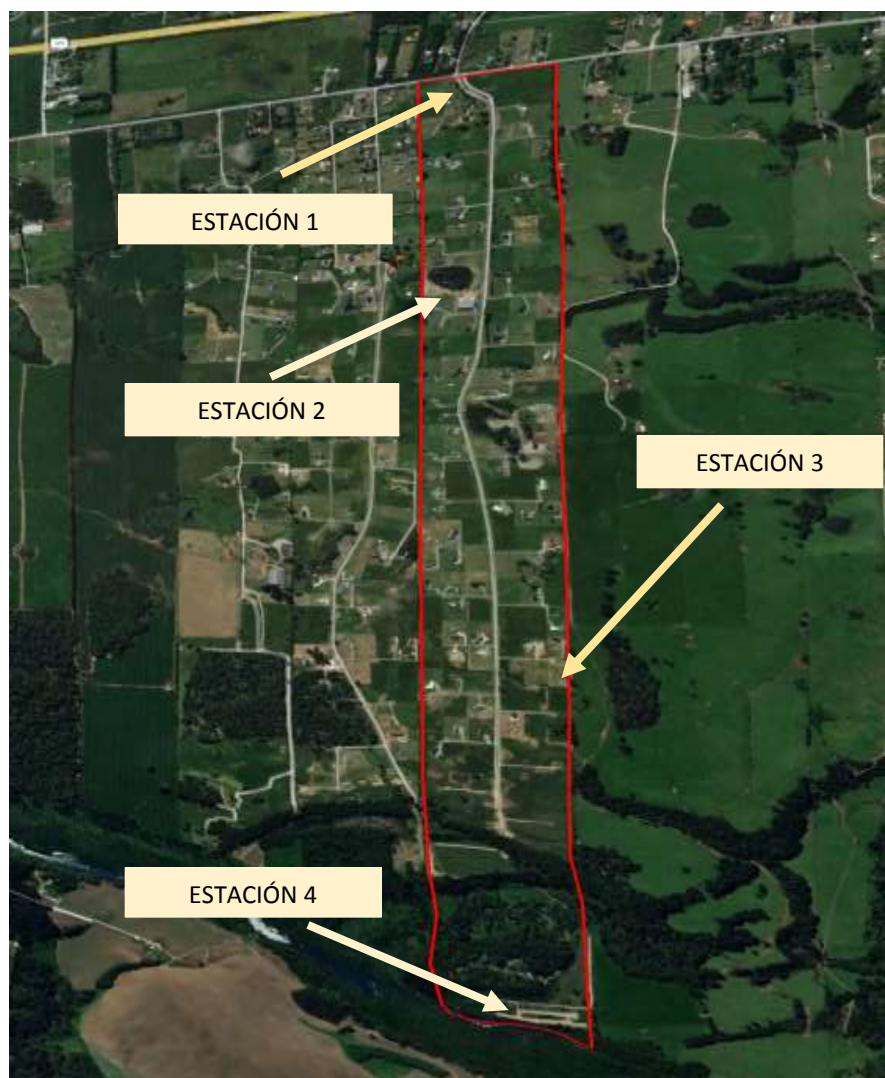
#### 3.3 Aspectos relativos a la ejecución de la Inspección Ambiental

##### 3.3.1 Ejecución de la inspección.

|                                                        |                                          |
|--------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Existió oposición al ingreso: NO                       | Existió auxilio de fuerza pública: NO    |
| Existió colaboración por parte de los fiscalizados: SI | Existió trato respetuoso y deferente: SI |
| Observaciones: -----                                   |                                          |



### 3.3.2 Esquema de recorrido



### 3.3.3 Detalle del Recorrido de la Inspección

#### 3.3.3.1 Primer día de inspección (24/03/2023).

| N° de estación | Nombre/Descripción de estación |
|----------------|--------------------------------|
| 1              | Portal de acceso               |
| 2              | Sector de equipamiento         |
| 3              | Lotes (Parcelas)               |
| 4              | Río Maullín                    |



## 4 REVISIÓN DOCUMENTAL

### 4.1.1 Documentos Revisados

| ID | Nombre del documento revisado                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Origen/Fuente del documento        | Organismo encomendado | Observaciones |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|---------------|
| 1  | Ordinario I. Municipalidad de Puerto Varas N° 58 del 15 de marzo de 2022<br>Ordinario N° 237 del 06 de abril de 2022<br>Acta Folio N° 10023953 del 16 de marzo de 2022<br>Informe complementario Acta Folio n° 10023953<br>Resolución Exenta n° 438 del 04 de abril de 2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Servicio Agrícola y Ganadero       | -----                 | -----         |
| 2  | Copia de inscripción de dominio<br>Certificado Subdivisión Predial N° 70 del 12 de abril de 2016<br>Plano Subdivisión Predial<br>Certificado Subdivisión Predial N° 47 del 10 de marzo de 2017<br>Plano Subdivisión Predial<br>Reglamento, Servidumbres y Prohibiciones Loteo “Rancho Lomas Verdes”<br>Constitución de la Sociedad Inmobiliaria Valle Grande Limitada<br>Certificado de vigencia de Inmobiliaria Valle Grande Limitada<br>Planilla Excel identificando superficie, número y propietario<br>Certificado recepción definitiva n° 30 DOM Puerto Varas<br>Certificado recepción definitiva n° 38 DOM Puerto Varas<br>Kml deslindes del predio | Inmobiliaria Valle Grande Limitada | -----                 | -----         |



## 5 HECHOS CONSTATADOS

### 5.1 Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Número de hecho constatado: 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Estación N°: 1-2-3 y 4 |
| Documentación Revisada:<br>ID 1 / ID 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                        |
| <b>Hecho (s):</b><br><b><u>Antecedentes Servicio Agrícola y Ganadero Oficina Puerto Varas (Ver anexo 1)</u></b> <ul style="list-style-type: none"><li>El titular del proyecto es Inmobiliaria Valle Grande R.U.T N° 76.245.233-2, se encuentra localizado en la comuna de Puerto Varas, posee rol predial 1403-28 y se emplaza en zona rural según certificado n° 125 de fecha 08 de abril de 2016.</li><li>El titular presentó a tramitación de certificación predial ante el SAG en el año 2016, se emitió certificado n° 70 de fecha 12 de abril de 2016 que certifica un total de 137 lotes resultantes con una superficie total de predio de 119 há según consta en registro de propiedad fojas 955v número 1361 del año 2016.</li><li>En el año 2017 el titular presentó a tramitación de certificación predial ante el SAG, se emitió certificado n° 47 de fecha 16 de marzo de 2017 que certifica un total de 10 nuevos lotes resultantes que corresponde a una modificación de diseño del lote 100 que fuera certificado en el año 2016 con una superficie de 6,1134 há. La superficie no transferida corresponde a 80,05 há de las 119 há originales.</li><li>En el año 2021 el titular presentó a tramitación de certificación predial ante el SAG, proyecto relacionado con la modificación del lote n° 69 que en la certificación n° 47 tiene una superficie de 33,9711 há, en la certificación n° 70 una superficie de 34,252 há y en las presentaciones correspondientes al año 2021 una superficie de 36,7741 há, superficie que es coincidente con el registro de propiedad inscrito a fojas 370 número 533 del año 2020.</li><li>En el proceso de revisión documental correspondiente a la etapa 1, se observa en el expediente documento denominado Reglamento de Copropiedad el que se encuentra a inscrito a fojas 825v número 605 del año 2016, documento derivado al Encargado de Recursos Naturales mediante Hoja de Envío N° 9733 de fecha 07 de junio de 2021 y posteriormente derivado al Jefe de la División de Recursos Naturales por parte del Director Regional SAG Los Lagos mediante Ordinario N° 510 de fecha 24 de agosto de 2021.</li><li>En el año 2021 se resuelve con la Resolución Exenta N° 631 de fecha 30 de junio de 2021 firmada por el Director Regional S.A.G y Resolución Exenta N° 1342 de fecha 02 de noviembre de 2021 firmada por Jefe de Oficina SAG Puerto Varas, el rechazo del expediente por incumplir la normativa vigente.</li><li>En el año 2022 el titular presenta a tramitación certificación predial el Lote n° 69 que contempla un total de 58 lotes resultantes, más un lote denominado lote camino interior que tiene una superficie de 4,48 há. Este proceso se encuentra actualmente en etapa 2.</li><li>La Dirección de Obras Municipales de Puerto Varas, mediante Ordinario n° 58 de fecha 15 de marzo de 2022, solicita al SAG fiscalizar en conjunto el loteo Parcelación Rancho Lomas Verdes, es así que con fecha 16 de marzo de 2022, inspectores del S.A.G. realizan inspección generando acta n° 10023953</li></ul> |                        |



constatando que en la actualidad se han realizado diversas construcciones que van desde un pórtico de acceso, existen caminos asfaltados, existe luminarias, diversas casas habitaciones, cancha deportiva, gimnasio y quincho.

**Inspección Ambiental de fecha 24 de marzo de 2023 (Anexo 2)**

- Se accede a la unidad fiscalizable una vez que se toma contacto telefónico por parte del Sr. Nain, encargado de operaciones, con la Administradora Sra. Pamela Berner que a su vez le consulto al abogado con la finalidad de autorizar el ingreso por parte de la SMA.
- Se le solicito telefónicamente a la Sra. Berner que la contraparte de la actividad de inspección ambiental fuera el Sr. Nain dado que ella en su calidad de Administradora no se encontraba en el lugar, indico que estaba con licencia médica y en la ciudad de La Unión por ende se le hacía imposible participar.
- La unidad fiscalizable cuenta con un portal de acceso controlado por una empresa privada, en este lugar existe una barrera de control para las visitas y otra para los residentes esta última cuenta con un sistema TAG que permite el acceso directo de estos últimos hacia sus residencias.
- El sistema de salida desde la unidad fiscalizable opera de la misma manera descrita previamente.
- En este mismo lugar a un costado existe estacionamiento para vehículos, en esta ocasión se observó también aparcada una lancha.
- Existe un eje principal asfaltado del cual nacen un sinnúmero de calles laterales con la denominación Norte o Sur indistintamente numeradas correlativamente hasta el número 13 último dígito que se pudo observar durante el curso de la actividad.
- Esta vía estructurante cuenta a lo largo con postación subterránea además de contar con una vía paralela que puede ser asumida como ciclovía.
- Parcelas aún a la venta por distintas corredoras de propiedades regionales y nacionales.
- Parcelas en las cuales hay casas en construcción encontrándose estas en distintas fases.
- Parcelas sin casas en las cuales se realizan labores de corta de pasto.
- Parcelas con casas en las cuales se ejecutan labores de jardinería.
- Construcción de una cancha de running en sector cercano a las canchas multiuso que posee la unidad fiscalizable.
- Sector destinado a la administración (oficinas).
- La vía estructurante asfaltada llega aproximadamente hasta las coordenadas 18G 663661 Este y 5425693 Norte en donde existe un portón de fierro con señalética que indica “propiedad privada”.



- A partir de este lugar existe un camino de tierra que conecta con la vía estructurante asfaltada en que se debe girar hacia el sector norte del predio para luego continuar por más de 1 kilómetro hasta llegar al sector que colinda con el río Maullín cuyas coordenadas de referencia para este punto son 18G 662.669 Este y 5.425.670 Norte.
- En la parte superior del camino de tierra, una vez superado el portón, se aprecian un par de accesos siguiendo la lógica de calles laterales que se conectan al eje principal.
- En el descenso realizado hacia el sector que colinda con el río Maullín, en que existe un segundo portón también con llave, se observó una vegetación más abundante con presencia de árboles de gran tamaño.
- En algunos lugares de este trayecto se observaron estacas de postación de color blanco en sectores de acceso de calles laterales según la lógica mencionada anteriormente.

**Respuesta Acta Inspección Ambiental del 17 de marzo de 2023 por parte de Inmobiliaria Valle Grande Limitada (Anexo 3)**

- Mediante correo electrónico del jueves 11 de abril de 2023 se hace llegar por parte del titular la siguiente documentación: copia de inscripción de dominio, certificado subdivisión predial n° 70 del 12 de abril de 2016, plano subdivisión predial, certificado subdivisión predial n° 47 del 10 de marzo de 2017, plano subdivisión predial, reglamento, servidumbres y prohibiciones Loteo “Rancho Lomas Verdes”, constitución de la sociedad Inmobiliaria Valle Grande Limitada, certificado de vigencia de Inmobiliaria Valle Grande Limitada, planilla excel identificando superficie, número y propietario, certificado n° 30 y n° 38 de la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Puerto Varas y deslindes del predio en formato kml.
- Revisada la documentación proporcionada se verifica que se respondió a lo solicitado en el punto 9 del acta de inspección ambiental, con la salvedad que en el caso del archivo kml asociado a los deslindes este no permitió su visualización completa en la plataforma Google earth del predio en cuestión.
- En cuanto al reglamento, servidumbres y prohibiciones del Loteo “Rancho Lomas Verdes”, cabe mostrar algunas de las disposiciones estipuladas en dicho texto:
  - Título Tercero. Construcciones: Artículo Duodécimo: Solo se podrán construir **hasta dos viviendas por cada una de las parcelas (lo resaltado es nuestro)**, las que no podrán edificarse en más de dos pisos más una mansarda, ni tener una altura superior a los diez metros, medidos desde el nivel natural del suelo hasta la cumbrera de cubierta más alta. **En el caso de edificaciones con techumbres planas, de estilo “mediterráneo” o similar, la altura máxima de la edificación será de ocho metros desde el nivel natural del suelo (lo resaltado es nuestro)**. Las viviendas deberán tener una superficie edificada total no inferior a ciento veinte metros cuadrados y ubicarse a una distancia de al menos diez metros de los cercos de los predios colindantes y servidumbres de tránsito.
  - Título Cuarto. Régimen de gastos y administración. Artículo Décimo Tercero: Cada adquirente, arrendatario, comodatario o usuario de alguna de las parcelas del “RANCHO LOMAS VERDES”, deberá contribuir a la subvención de aquellos gastos de interés y beneficio común, **en adelante indistintamente “gastos comunes” (lo resaltado es nuestro)**.



- Artículo Vigésimo Tercero: Comité de Administración. En su primera sesión extraordinaria la **Asamblea de propietarios deberá elegir un “Comité de Administración” (lo resaltado es nuestro)** órgano que estará compuesto por no menos de tres ni más de siete miembros, debiendo en todo caso ser número impar.
- Artículo Trigésimo Primero: Los propietarios de parcelas que integren el loteo no podrán subdividirlas o fusionarlas alterando la subdivisión actual, salvo que así lo acuerde de manera unánime la Asamblea de Propietarios en sesión ordinaria extraordinaria. **Se excluyen de esta prohibición los lotes número sesenta y nueve y número cien del plano de subdivisión, de aproximadamente treinta y tres comas noventa y siete hectáreas y seis coma once hectáreas de superficie, respectivamente, pues constituye el saldo del predio perteneciente a Inmobiliaria Valle Grande Limitada. Dichos lotes o saldos de predio podrán ser divididos por su propietario con el propósito de integrar nuevas parcelas a las actualmente existentes del “Rancho Lomas Verdes”, añadiendo y compartiendo las servidumbres, servicios y demás bienes comunes (lo resaltado es nuestro)**, siempre que las parcelas resultantes se mantengan sujetas a las mismas reglas, condiciones, derechos y obligaciones generales que se fijan en este acto. Las parcelas que se integren deberán contribuir a los gastos comunes, fondo de reserva y demás cargas, en la misma proporción de una parte alícuota distribuida en el número total de parcelas que compongan el loteo, la que será recalculada con el objeto de mantener una proporción equitativa entre todos los lotes. Asimismo, Inmobiliaria Valle Grande Limitada podrá desarrollar en el saldo de predio, obras y mejoras que podrán integrarse a los que regula el presente Reglamento, como por ejemplo ciclo vía, luminarias, accesos al río Maullín tales como muelle seco u otros, así como regular sus especificaciones y condiciones para su uso común, sin necesidad de modificar este Reglamento y bastando para ello, que dicho bienes y en su caso servidumbres sean reflejados en los respectivos planos y escritura pública que contenga la integración de dichos lotes y bienes al loteo Rancho Lomas Verdes. Esta declaración y reserva es esencial para la propietaria, en cuanto a su voluntad para otorgar el presente Reglamento.

#### **Consulta de Pertinencia del mes de noviembre de 2022 por parte de Inmobiliaria Valle Grande Limitada (Anexo 4)**

- Durante el mes de agosto de 2022 el titular ingresó ante el Servicio de Evaluación Ambiental Región de Los Lagos consulta de pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto “Subdivisión Predial lote 69”.

De acuerdo a los antecedentes presentados el proyecto que se sometió a consideración del SEA Región de Los Lagos consistía en la subdivisión de un predio de 37 hás aproximadamente en lotes desde 5000 m<sup>2</sup> cada uno.

La habilitación del proyecto contemplaba la construcción de caminos interiores de acceso a los lotes que, de acuerdo a diseño, contempla un ancho de 10 metros con la finalidad de dejar espacio suficiente para zanjas de drenaje, postaciones y ductos de agua y electricidad en ambas orillas del camino.

Agrega que de las 37 hás en cuestión aproximadamente 4,4 hás serán intervenidas para la construcción de un camino de acceso a los lotes.

- A dicho requerimiento el SEA Región de Los Lagos solicitó mediante la carta n° 202210103295 del 04 de noviembre de 2022 mayores antecedentes a Inmobiliaria Valle Grande Limitada asociados a: exponer el destino final de los lotes (agrícola, forestal o ganadero), exponer si parte o no el proyecto ya se encuentra ejecutado (accesos, caminos, postaciones, agua potable, etc) adjuntando las fotografías que respalden lo expuesto, descripción de las obras de abastecimiento eléctrico que se hace mención, entre otras.



- En virtud de este requerimiento Valle Grande Limitada presentó carta de desistimiento de la consulta de pertinencia del proyecto “Subdivisión Predial Lote 69”.
- Para finalizar el procedimiento administrativo se dictó la Resolución SEA Región de Los Lagos N° 202210101631 del 09 de diciembre de 2022 y luego la Resolución SEA Región de Los Lagos N° 202310100111 del 05 de enero de 2023. La primera da cuenta del desistimiento de la consulta de pertinencia y la segunda hace corrección a la fecha de la carta n° 202210103295.
- A modo de comentario señalar que en la consulta de pertinencia nada se dice que el proyecto “Subdivisión Predial Lote 69” es la continuación de las certificaciones prediales autorizadas por el SAG Oficina Puerto Varas a través de los certificados n° 70/2016 y n° 47/2017.

Del mismo modo no se entrega información relevante en el sentido que el objetivo del proyecto “Subdivisión Predial Lote 69” es proseguir con la comercialización del loteo “Rancho Lomas Verdes”.

A mayor detalle dicha proyección contemplaba un total de 58 lotes resultantes, más un lote denominado lote camino interior que tenía una superficie de 4,48 hás.

En consecuencia, de haberse aprobado dicha subdivisión el loteo en comento habría tenido 195 parcelas en total.

#### TIPOLOGÍA DE PROYECTO O MODIFICACIÓN DE INGRESO AL SEIA

Decreto Supremo N°40/2012 del Ministerio del Medio Ambiente, artículo 3 del Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, establece que deben someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental los siguientes proyectos y actividades:

##### Tipología g

Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados estratégicamente de conformidad a lo establecido en el párrafo 1º bis del Título II de la Ley. Se entenderá por planes a los instrumentos de planificación territorial.

g.1. Se entenderá por proyectos de desarrollo urbano aquellos que contemplen obras de edificación y/o urbanización cuyo destino sea habitacional, industrial y/o de equipamiento, de acuerdo a las siguientes especificaciones:

g.1.1. Conjuntos habitacionales con una cantidad igual o superior a ochenta (80) viviendas o, tratándose de vivienda social, vivienda progresiva o infraestructura sanitaria, a ciento sesenta (160) viviendas.

g.1.2. Proyectos de equipamiento que correspondan a predios y/o edificios destinados en forma permanente a salud, educación, seguridad, culto, deporte, esparcimiento, cultura, comercio, servicios, fines científicos o sociales y que contemplen al menos una de las siguientes características:

- a) superficie construida igual o mayor a cinco mil metros cuadrados (5.000 m²);
- b) superficie predial igual o mayor a veinte mil metros cuadrados (20.000 m²);
- c) capacidad de atención, afluencia o permanencia simultánea igual o mayor a ochocientas (800) personas;
- d) doscientos (200) o más sitios para el estacionamiento de vehículos.



g.1.3. Urbanizaciones y/o loteos con destino industrial de una superficie igual o mayor a treinta mil metros cuadrados (30.000 m<sup>2</sup>).

#### **Tipología p**

Ejecución de obras, programas o actividades en parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas, humedales urbanos o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita.

#### **Tipología s**

Ejecución de obras o actividades que puedan significar una alteración física o química a los componentes bióticos, a sus interacciones o a los flujos ecosistémicos de humedales que se encuentran total o parcialmente dentro del límite urbano, y que impliquen su relleno, drenaje, secado, extracción de caudales o de áridos, la alteración de la barra terminal, de la vegetación azonal hídrica y ripariana, la extracción de la cubierta vegetal de turberas o el deterioro, menoscabo, transformación o invasión de la flora y la fauna contenida dentro del humedal, indistintamente de su superficie.

### **ANÁLISIS DE TIPOLOGÍA DE INGRESO AL SEIA**

#### **Tipología g**

- Inmobiliaria Valle Grande Limitada viene desarrollando un proyecto inmobiliario basado en la venta de parcelas que se publicita a través de redes sociales, corredores de propiedades entre otros como “Rancho Lomas Verdes”.
- Dicho loteo se generó por la subdivisión predial inicial de un predio de 119 hás que dio como resultado 137 lotes, a continuación, se originaron 10 nuevos lotes a partir de la subdivisión del lote n° 100.
- Luego un tercer y cuarto proyecto de subdivisión fueron rechazadas por el Servicio Agrícola y Ganadero Oficina Puerto Varas.
- Posteriormente presento carta de consulta de pertinencia al SEA Región de Los Lagos respecto del proyecto de subdivisión de un predio de 37 hás dando como resultado lotes desde 5000 m<sup>2</sup> cada uno. Además de la construcción de caminos interiores de acceso a los lotes, zanjas de drenaje, postaciones y ductos de agua y electricidad en ambas orillas del camino principal. Dicha subdivisión era la continuación de las citadas previamente con la salvedad de que del predio original de 119 hás Inmobiliaria Valle Grande Limitada se reservó el dominio exclusivo del lote n° 69 originado precisamente a partir de la primera subdivisión (Certificado N° 70 de fecha 12 de abril de 2016).
- Existe un reglamento de copropiedad que da cuenta del pago de gastos comunes, la presencia de un comité de administración, la exigencia de superficie mínimas a construir por casa limitando a su vez a construir como máximos 2 casas por parcelas además del tipo de material a utilizar, alturas máximas son algunos de los aspectos regulados a través del citado reglamento.
- En la actividad de terreno no se observó ninguna actividad asociada a explotación agrícola, ganadera y/o forestal en las parcelas que conforman el loteo Rancho Lomas Verdes, lo que sí se pudo constatar es que cuenta un sinnúmero de casas construidas, casas en construcción, acceso controlado, seguridad 24/7, caminos asfaltados, postación subterránea, equipamiento asociado a multicancha techada, ciclovía a un costado del eje principal que recorre todo el condominio y que actualmente se construye una cancha de running como parte del equipamiento del proyecto.



#### **Tipología p**

- Para efectos del análisis dada la ubicación del loteo se tuvo a la vista en particular el Santuario de la Naturaleza Humedales del Río Maullín y Sitio Prioritario Río Maullín código SP-035 como áreas bajo protección oficial (Ver imagen 17).
- El proyecto colinda con el Santuario de la Naturaleza Humedales del Río Maullín (Ver imagen 18).
- Además, tal como se observa en la imagen 18 parte del proyecto de loteo de parcelas está inserto en el interior del Sitio Prioritario Río Maullín código SP-035.
- Respecto del antecedente anterior en la imagen 19 se muestra que existe un camino de 875 metros de longitud, eje principal asfaltado que conecta con las respectivas calles, ya construido al interior del área protegida.
- En la imagen 20 se exhibe que existen casas construidas y otras en construcción de acuerdo a la imagen de fecha 30 de noviembre de 2022.
- En la imagen 21 se muestra que 50 parcelas se encuentran al interior del Sitio Prioritario Río Maullín.
- Cabe indicar que, existe una situación similar específicamente construcción de camino al interior de la misma área protegida en el proyecto “Alto Maullín” (Más antecedentes en el link <https://snifa.sma.gob.cl/Sancionatorio/Ficha/2546>).

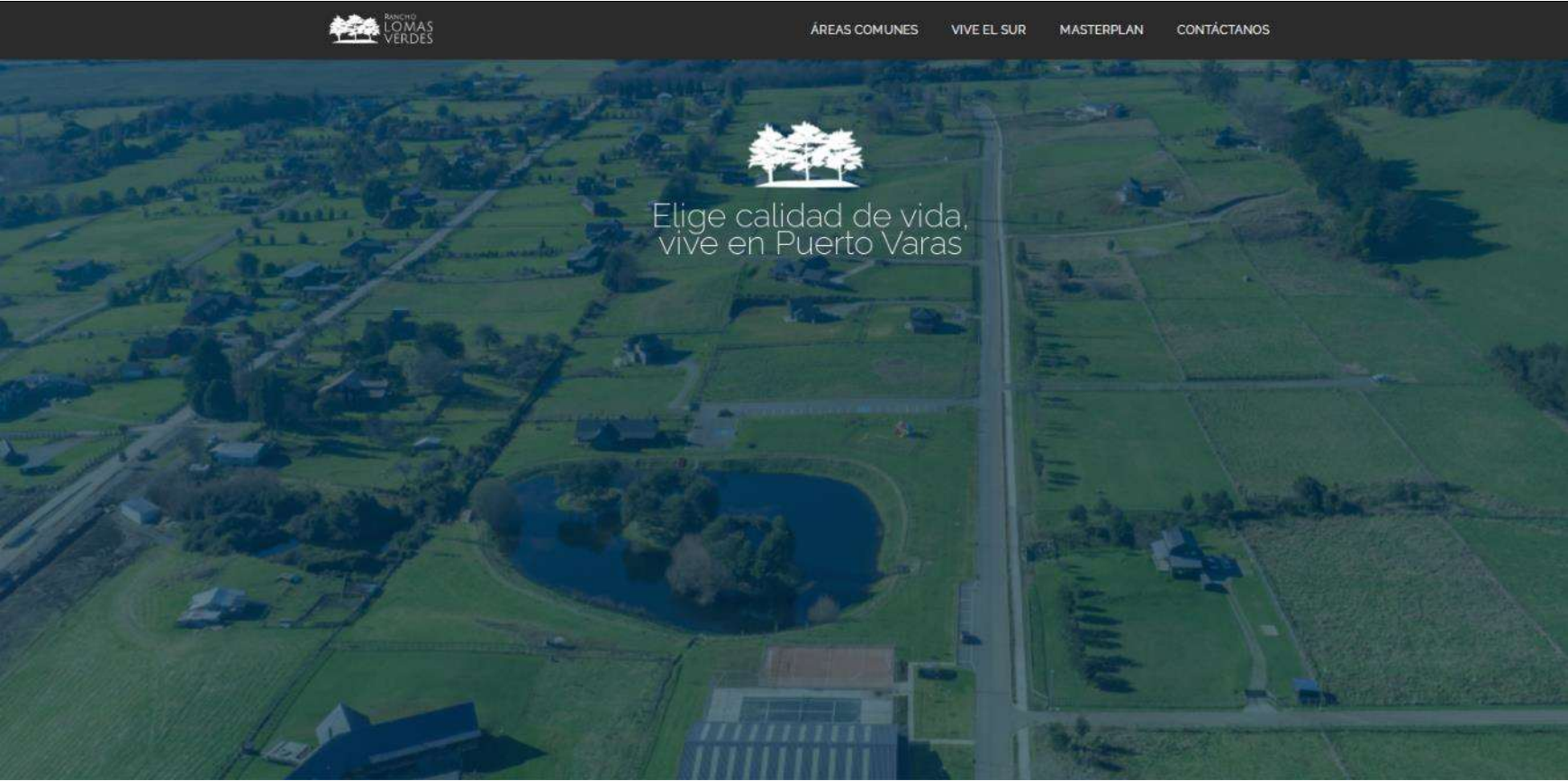
#### **Tipología s**

- El proyecto en discusión, respecto de los objetos de protección próximos, a saber, los humedales urbanos “Quebrada Honda”, “La Marina Sur” y “La Marina Norte”, se encuentra respectivamente en línea recta, a 1,9, 5,3 y 5.4 km de distancia, de su perímetro más cercano.

#### **CONCLUSIONES**

- En cuanto a las causales de ingreso al SEIA se establece que la unidad fiscalizable ha venido ejecutando un proyecto de venta de parcelas como resultado de subdivisiones prediales con una serie de obras que permiten generar un conjunto de viviendas. Dichas obras forman parte integral del loteo que por lo demás son resaltadas como virtudes del proyecto al momento de su comercialización tanto a nivel local como nacional.
- En atención a lo revisado precedentemente, se configura que el proyecto cumple con el criterio indicado en el literal g.1.1. del Reglamento del SEIA, Decreto N° 40/2012 MMA, dado que se presentan las características de un desarrollo urbano contemplando al menos un conjunto habitacional por sobre las 80 viviendas.
- En este mismo orden de ideas, parte del proyecto se ha ejecutado dentro de un área colocada bajo protección oficial, con lo cual es posible establecer que se configuraría la causal de ingreso estipulada en el literal p) del artículo 3° del RSEIA.
- Las acciones ejecutadas no permiten configurar que el proyecto en cuestión le sea aplicable el literal s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, en cuanto a lo especificado en el literal s) del Artículo 3° del Reglamento del SEIA.



| Registros                                                                                                                                                                             |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
|                                                                                                    |             |
| Imagen 1.                                                                                                                                                                             | Fecha: ---- |
| <b>Descripción del medio de prueba:</b><br>Portal de internet <a href="http://www.rancholomasverdes.cl">www.rancholomasverdes.cl</a> en el cual se promociona la unidad fiscalizable. |             |



## Registros

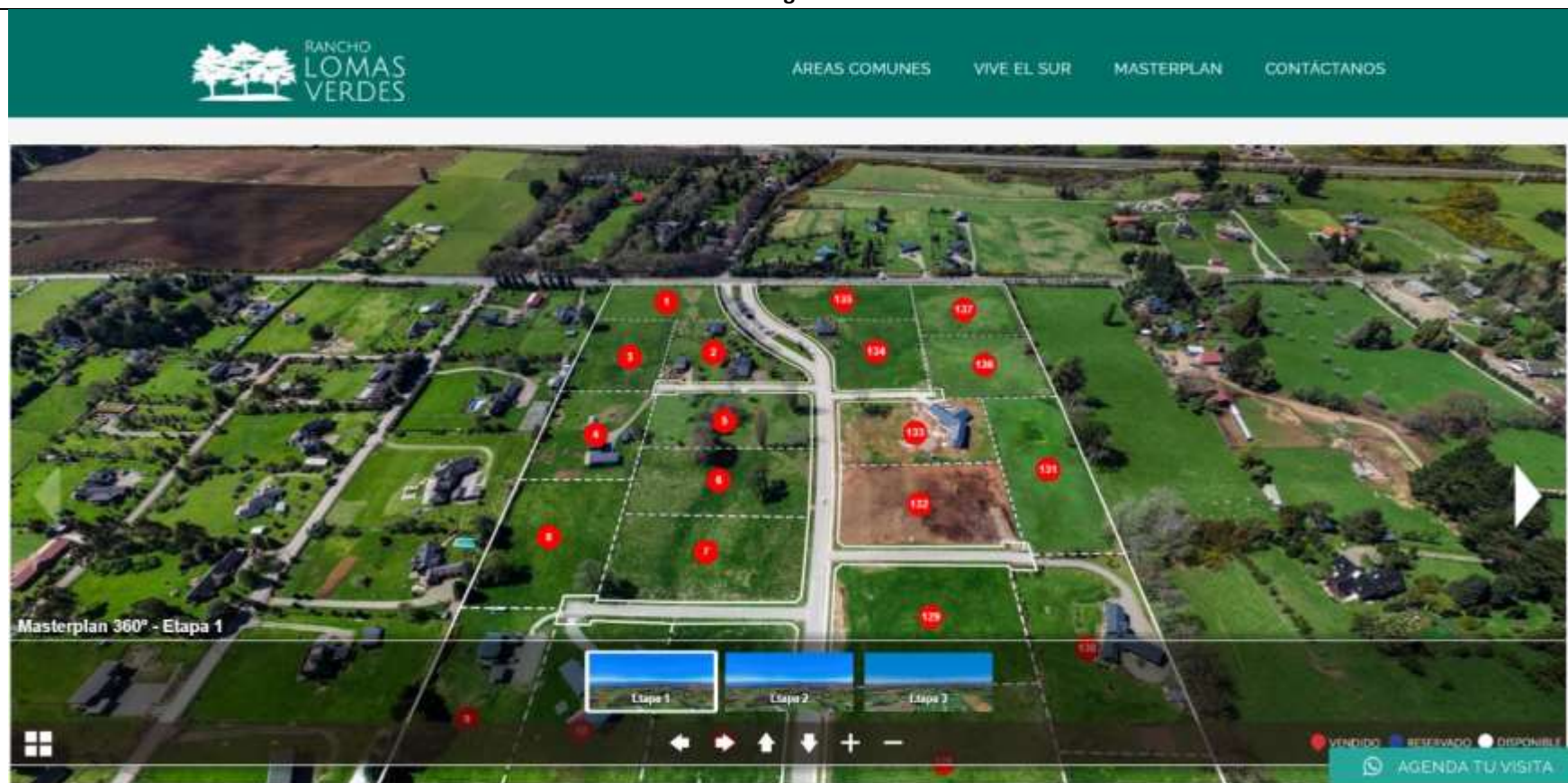


Imagen 2.

Fecha: -----

### Descripción del medio de prueba:

Portal de internet [www.rancholomasverdes.cl](http://www.rancholomasverdes.cl) en el cual se promociona la unidad fiscalizable. Navega en nuestro Masterplan y encuentra tu nuevo hogar [MASTERPLAN](#)



## Registros

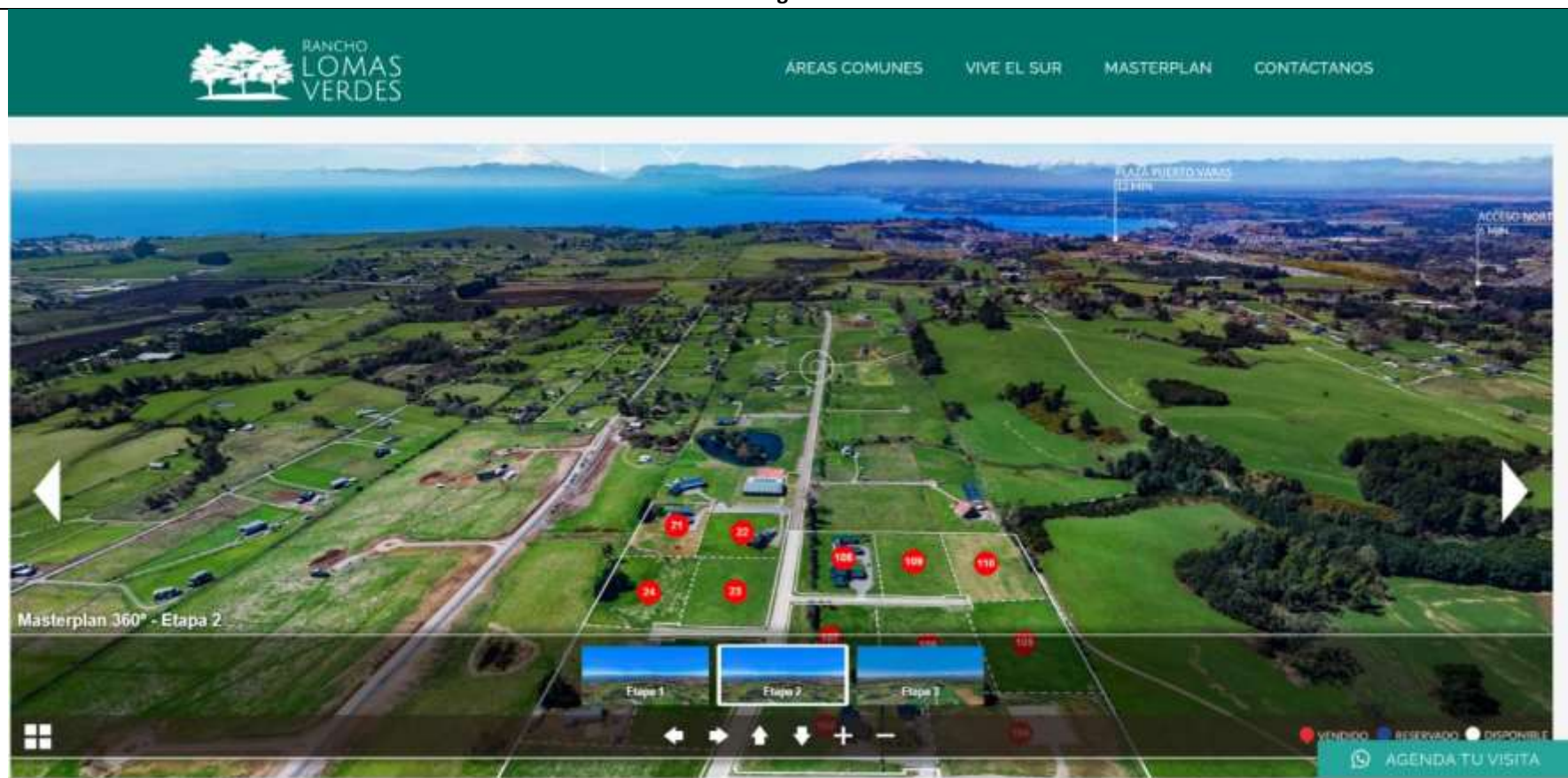


Imagen 3.

Fecha: -----

### Descripción del medio de prueba:

Portal de internet [www.rancholomasverdes.cl](http://www.rancholomasverdes.cl) en el cual se promociona la unidad fiscalizable. Navega en nuestro Masterplan y encuentra tu nuevo hogar [MASTERPLAN](#)



## Registros

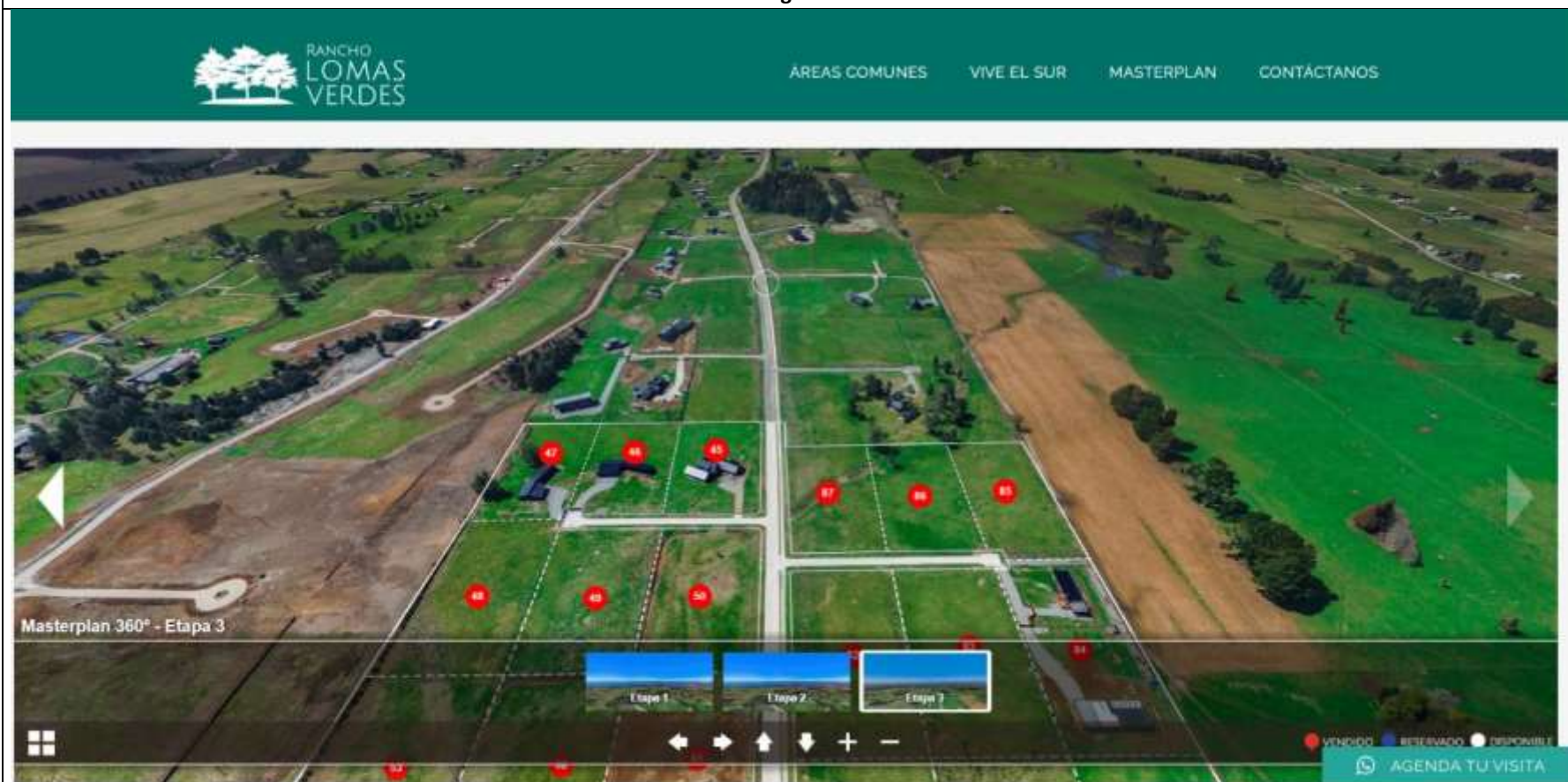


Imagen 4.

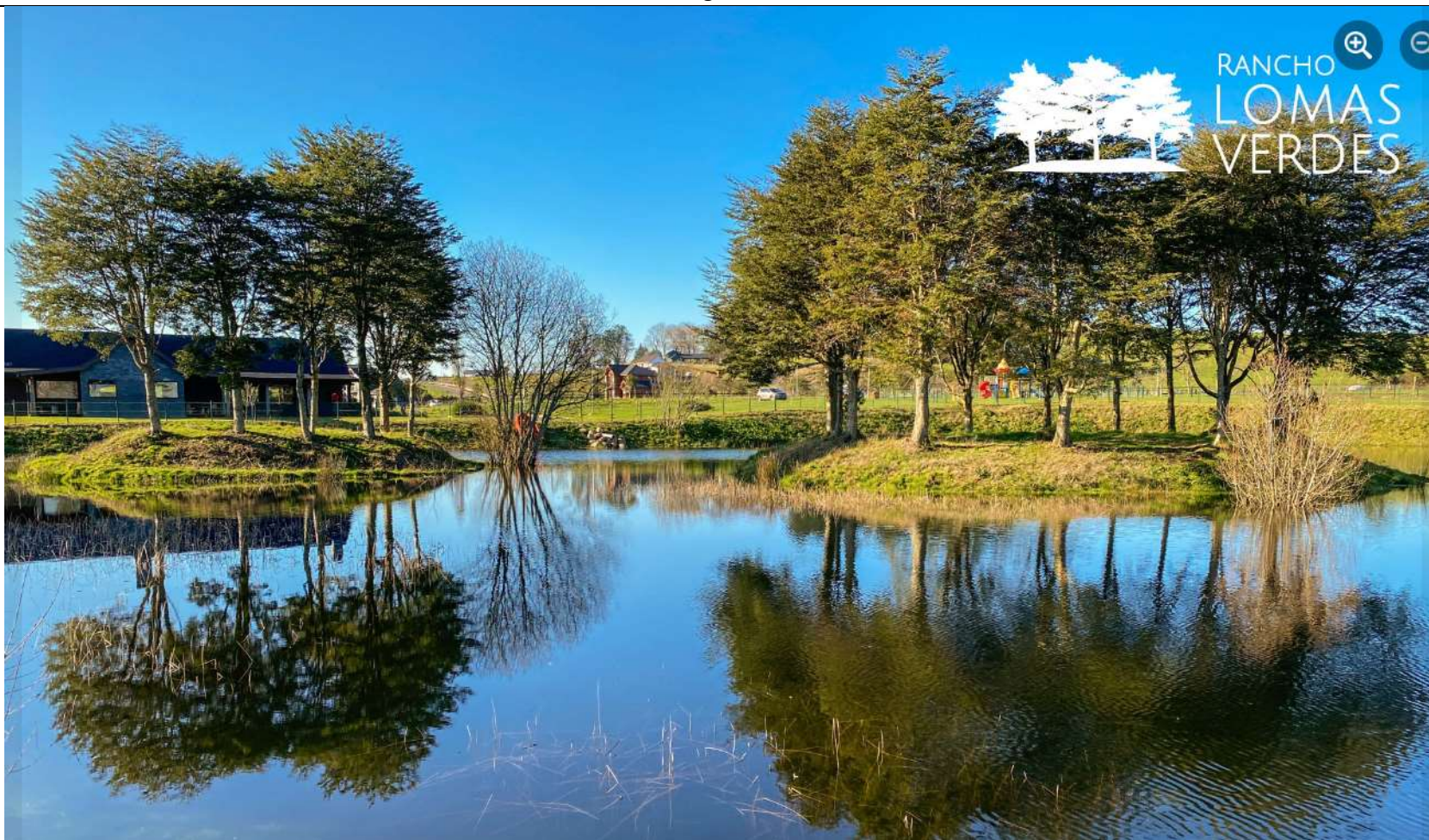
Fecha: -----

### Descripción del medio de prueba:

Portal de internet [www.rancholomasverdes.cl](http://www.rancholomasverdes.cl) en el cual se promociona la unidad fiscalizable. Navega en nuestro Masterplan y encuentra tu nuevo hogar [MASTERPLAN](#)



## Registros



<https://www.facebook.com/photo/?fbid=3095073353952476&set=ecnf.100063489043022>

**Imagen 5.**

**Fecha:** -----

### **Descripción del medio de prueba:**

Redes sociales que promocionan las virtudes del proyecto en este caso “Áreas comunes con parque y laguna, con vegetación y aves silvestres”.



## Registros



<https://www.facebook.com/photo/?fbid=3095099317283213&set=ecnf.100063489043022>

**Imagen 6.**

**Fecha:** ----

### **Descripción del medio de prueba:**

Redes sociales que promocionan las virtudes del proyecto en este caso “Las áreas comunes de Rancho Lomas Verdes, incluyen un Salón de Eventos para sus residentes”.



## Registros



<https://www.facebook.com/photo/?fbid=3095101080616370&set=ecnf.100063489043022>

**Imagen 7.**

**Fecha: -----**

### **Descripción del medio de prueba:**

Redes sociales que promocionan las virtudes del proyecto en este caso “Salón completamente equipado para 40 personas”.



## Registros



<https://www.facebook.com/photo/?fbid=3095060803953731&set=ecnf.100063489043022>

**Imagen 8.**

**Fecha:** -----

**Descripción del medio de prueba:**

Redes sociales que promocionan las virtudes del proyecto en este caso “Vista a Volcanes Osorno, Calbuco”.



## Registros



<https://www.facebook.com/photo/?fbid=3095060743953737&set=ecnf.100063489043022>

**Imagen 9.**

**Fecha:** -----

**Descripción del medio de prueba:**

Redes sociales que promocionan las virtudes del proyecto en este caso "Portal de acceso controlado".



## Registros



<https://www.facebook.com/photo/?fbid=3095060713953740&set=ecnf.100063489043022>

**Imagen 10.**

**Fecha:** ----

**Descripción del medio de prueba:**

Redes sociales que promocionan las virtudes del proyecto en este caso "Sector de equipamiento".



## Registros



<https://www.facebook.com/photo/?fbid=3095060700620408&set=ecnf.100063489043022>

**Imagen 11.**

**Fecha:** ----

### **Descripción del medio de prueba:**

Redes sociales que promocionan las virtudes del proyecto en este caso "Vía troncal con ciclovía".



## Registros



<https://www.facebook.com/photo/?fbid=3095060667287078&set=ecnf.100063489043022>

**Imagen 12.**

**Fecha:** -----

### **Descripción del medio de prueba:**

Redes sociales que promocionan las virtudes del proyecto en este caso "Multicancha techada".



## Registros



<https://www.facebook.com/photo/?fbid=3116074958518982&set=ecnf.100063489043022>

**Imagen 13.**

**Fecha: -----**

### **Descripción del medio de prueba:**

Redes sociales que promocionan las virtudes del proyecto en este caso “Parque, laguna, salón de eventos, canchas, gimnasio, juegos infantiles, plaza activa, punto limpio... son sólo algunas de las áreas comunes que [#rancholomasverdes](#) ofrece a sus vecinos... VEN A CONOCERNOS!!!!”.



## Registros



<https://www.facebook.com/photo/?fbid=3095060520620426&set=pb.100063489043022.-2207520000>.

**Imagen 14.**

**Fecha:** -----

**Descripción del medio de prueba:**

Redes sociales que promocionan las virtudes del proyecto en este caso "Río Maullín".



| Registros                                                                                                                                         |  |                                                                                                                                                                                                                              |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                                                                  |  |                                                                                                                                           |  |
| <b>Fotografía 1.</b>                                                                                                                              |  | <b>Fotografía 2.</b>                                                                                                                                                                                                         |  |
| <b>Fecha: 24-03-2023</b>                                                                                                                          |  | <b>Fecha: 24-03-2023</b>                                                                                                                                                                                                     |  |
| <b>Descripción del medio de prueba:</b><br>Eje central de conexión, arteria principal, con los ejes laterales que permiten el acceso a los lotes. |  | <b>Descripción del medio de prueba:</b><br>Portón de acceso al lote n° 69.                                                                                                                                                   |  |
|                                                                 |  |                                                                                                                                          |  |
| <b>Fotografía 3.</b>                                                                                                                              |  | <b>Fotografía 4.</b>                                                                                                                                                                                                         |  |
| <b>Fecha: 24-03-2023</b>                                                                                                                          |  | <b>Fecha: 24-03-2023</b>                                                                                                                                                                                                     |  |
| <b>Descripción del medio de prueba:</b><br>Parte baja del loteo que colina con el río Maullín.                                                    |  | <b>Descripción del medio de prueba:</b><br>Se observa prolongación del camino principal, a partir del término de éste en el portón de acceso al lote n° 69 de la fotografía n° 2, en este caso con material de estabilizado. |  |



| Registros                                                                                                                           |  |                                                                                                                        |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                                                    |  |                                     |  |
| <b>Fotografía 5.</b>                                                                                                                |  | <b>Fotografía 6.</b>                                                                                                   |  |
| <b>Fecha: 24-03-2023</b>                                                                                                            |  | <b>Fecha: 24-03-2023</b>                                                                                               |  |
| <b>Descripción del medio de prueba:</b><br>Casa en construcción en parcela ubicada en la unidad fiscalizable "Rancho Lomas Verdes". |  | <b>Descripción del medio de prueba:</b><br>Casa en parcela a la venta en la unidad fiscalizable "Rancho Lomas Verdes". |  |





**Fotografía 7.**

**Fecha: 24-03-2023**

**Descripción del medio de prueba:**

Calle lateral, en este caso 5 Norte, al eje principal que atraviesa todo el loteo.

**Fotografía 8.**

**Fecha: 24-03-2023**

**Descripción del medio de prueba:**

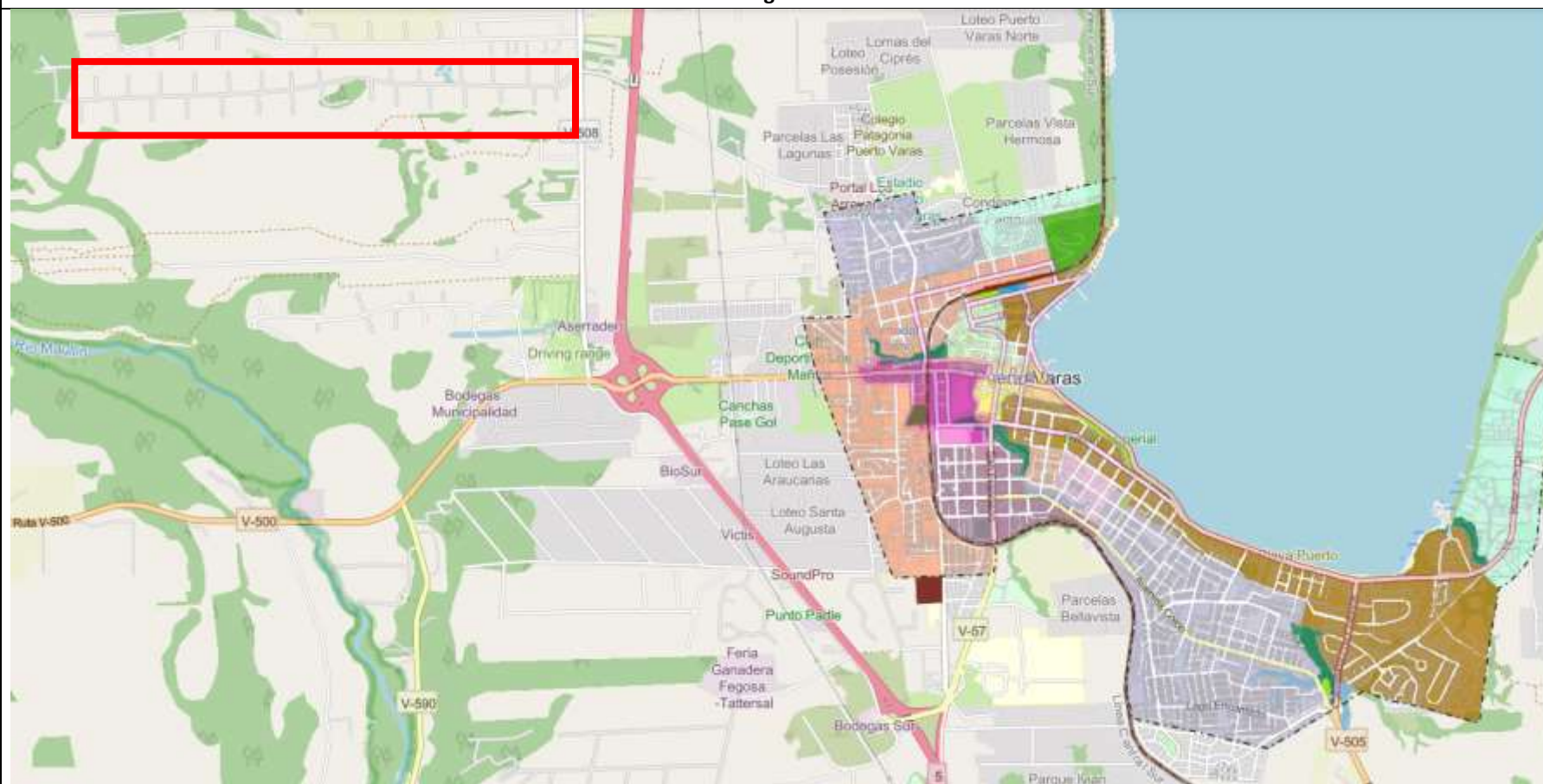
Ciclovía a un costado del eje principal, la cual atraviesa toda la unidad fiscalizable "Rancho Lomas Verdes.



| Registros                                                                             |  |                                                                                                                |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|      |  |                             |  |
| <b>Fotografía 9.</b>                                                                  |  | <b>Fotografía 10.</b>                                                                                          |  |
| <b>Fecha:</b> 24-03-2023                                                              |  | <b>Fecha:</b> 24-03-2023                                                                                       |  |
| <b>Descripción del medio de prueba:</b><br>Portal de acceso a la unidad fiscalizable. |  | <b>Descripción del medio de prueba:</b><br>Sistema de acceso y salida controlado desde la unidad fiscalizable. |  |



## Registros



Fuente: <https://geoportal-puerto-varas-sigpuertovaras.hub.arcgis.com/apps/ab3ff705ab7b42bdb60bcf78798cf8d4/explore>

**Imagen 15.**

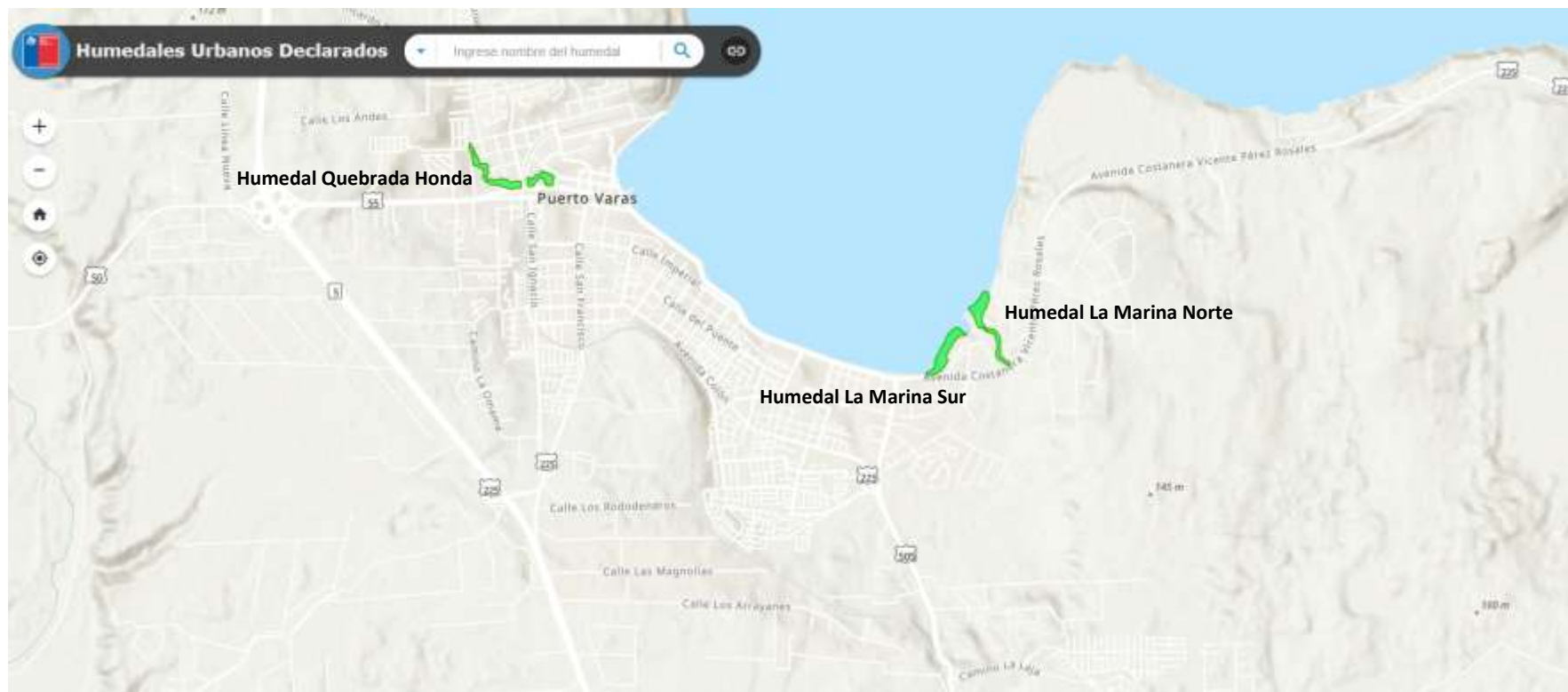
**Fecha:** -----

### Descripción del medio de prueba:

Se observa en línea segmentada el área urbana que abarca el actual instrumento de planificación territorial de la ciudad de Puerto Varas. Se indica en rectángulo de color rojo la ubicación del loteo respecto del IPT.



## Registros



<https://arcgis.mma.gob.cl/portal/apps/webappviewer/index.html?id=126afa5128254bc699b75a730439bb40>

**Imagen 16.**

**Fecha:** -----

**Descripción del medio de prueba:**

Ubicación de los humedales urbanos declarados oficialmente por el Ministerio del Medio Ambiente (MMA) en la ciudad de Puerto Varas.



## Registros

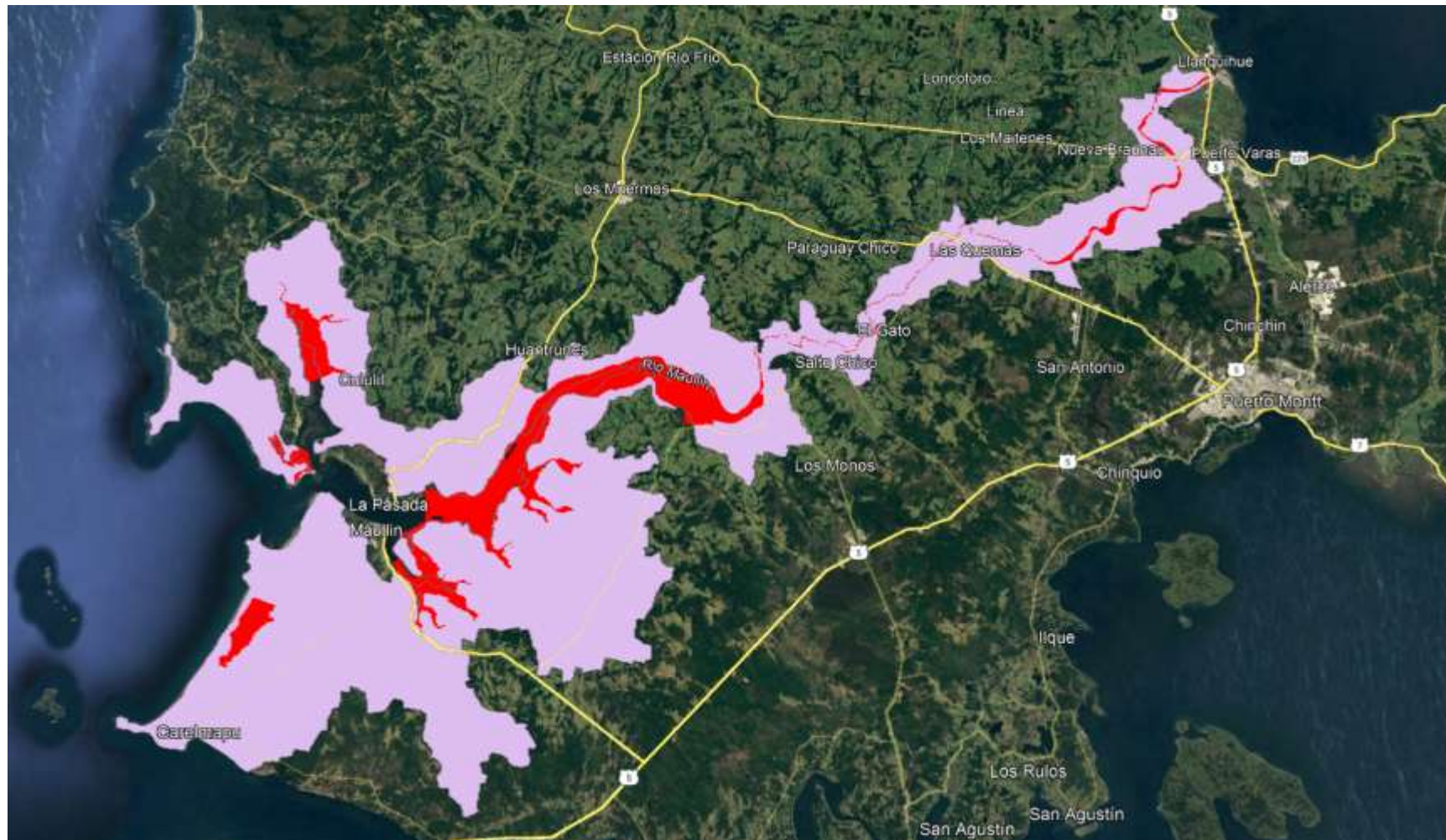


Imagen 17.

Fecha: -----

### Descripción del medio de prueba:

Santuario de la Naturaleza Humedales del Río Maullín (color rojo) y Sitio Prioritario Río Maullín código SP-035 (color rosado).



## Registros

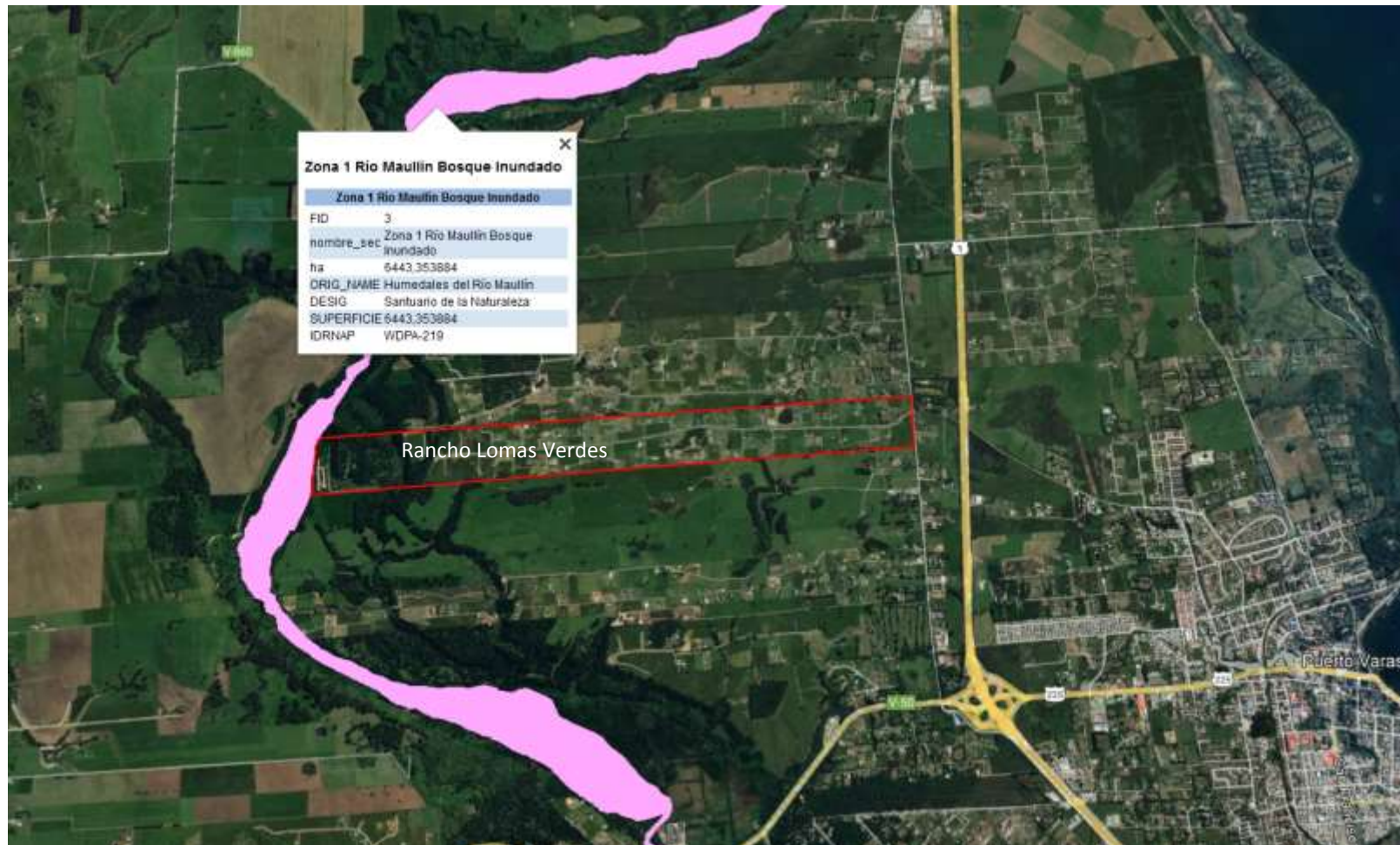


Imagen 18.

Fecha: -----

### Descripción del medio de prueba:

Se observa que el deslinde este de la unidad fiscalizable colinda con un área bajo protección oficial en este caso el Santuario de la Naturaleza Humedales del Río Maullín.



## Registros

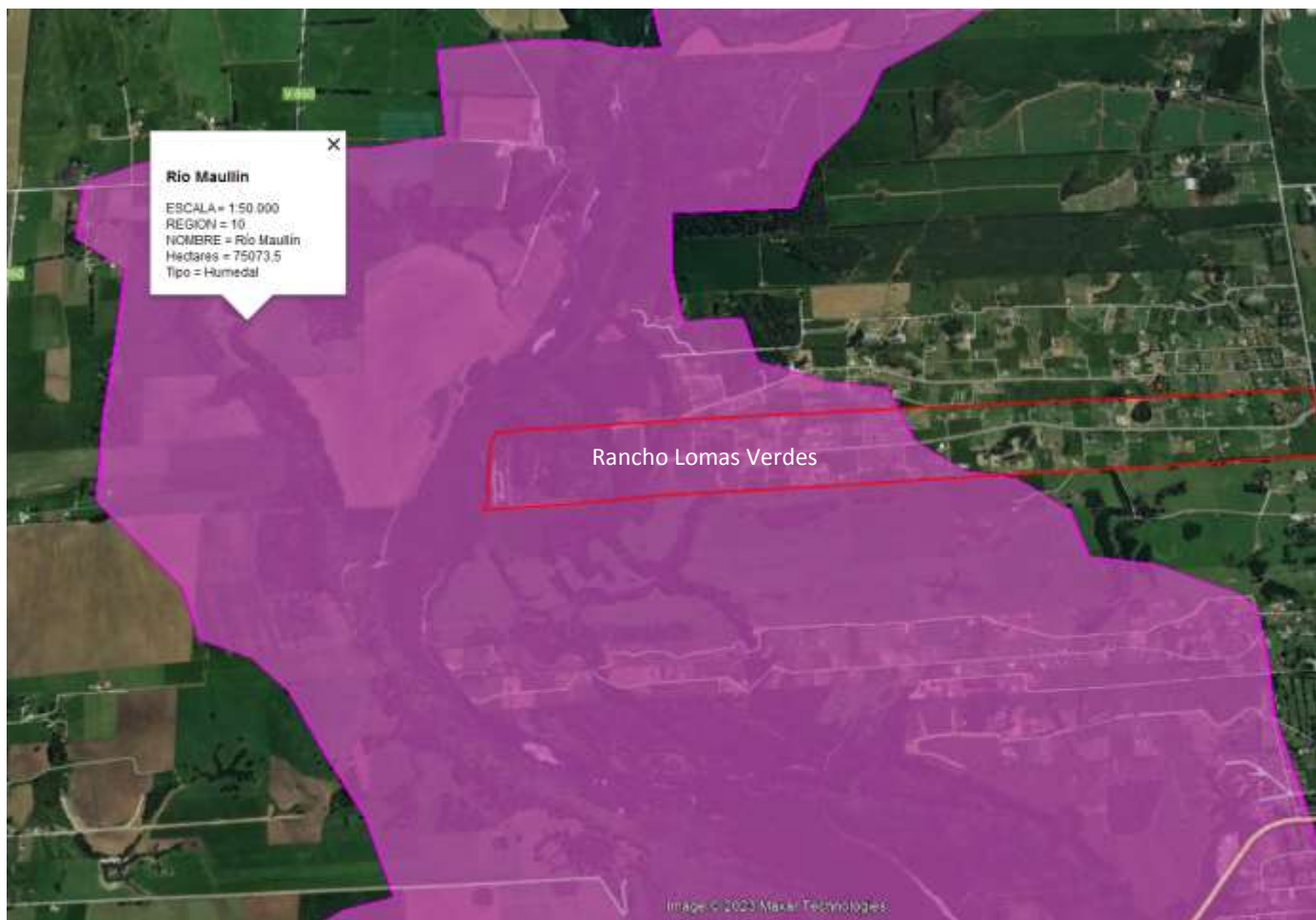


Imagen 19.

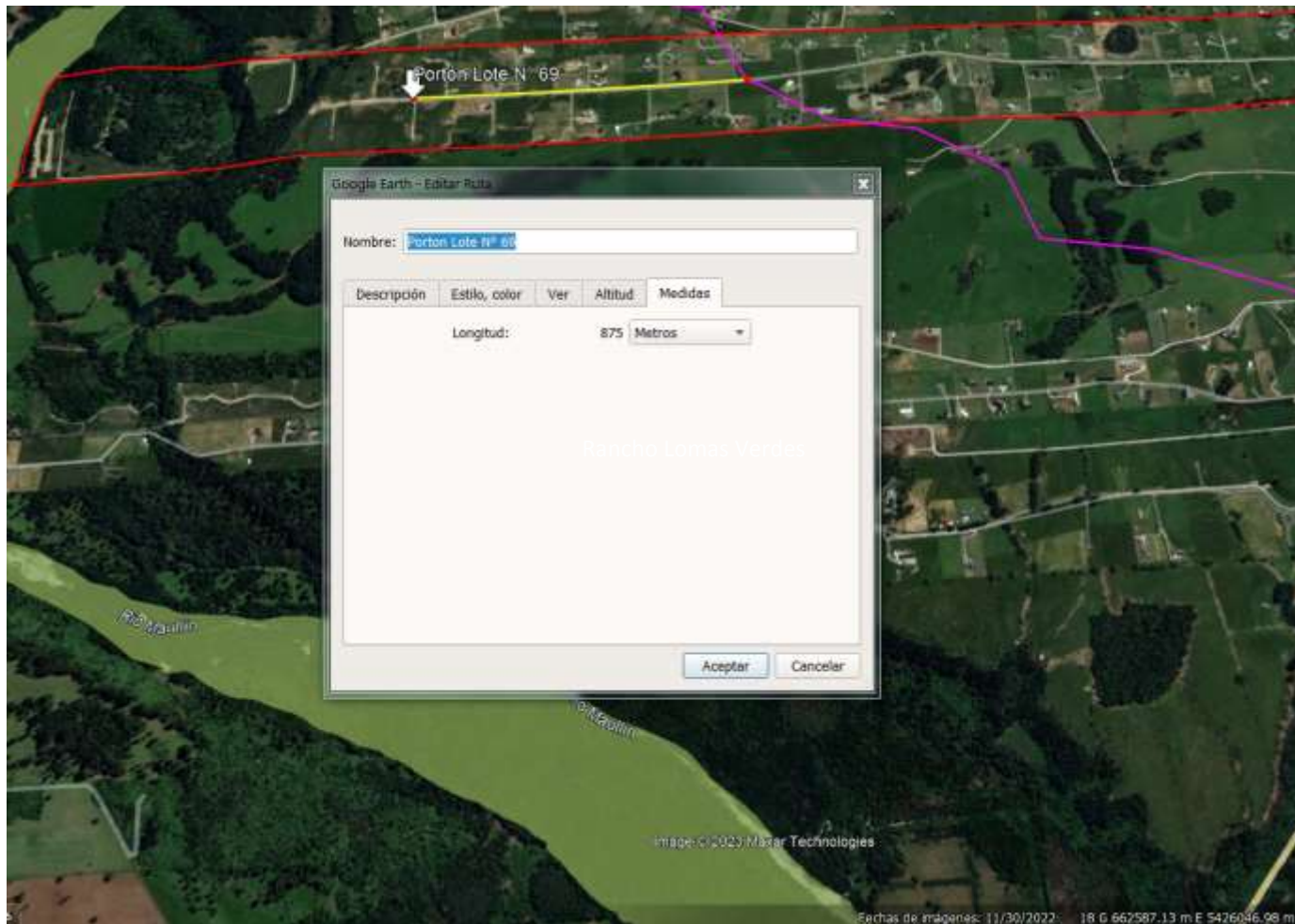
Fecha: -----

### Descripción del medio de prueba:

Se observa que parte del proyecto de loteo de parcelas se encuentra dentro del área bajo protección oficial en este caso el Sitio Prioritario Río Maullín código SP-035.



## Registros



**Imagen 20.**

**Fecha: -----**

### **Descripción del medio de prueba:**

Se observa que en el Sitio Prioritario Río Maullín se construyó un camino de 875 metros de longitud.



## Registros



**Imagen 21.**

**Fecha:** -----

**Descripción del medio de prueba:**

Se observa que 50 parcelas se encuentran al interior del Sitio Prioritario Río Maullín.



## Registros



**Imagen 22.**

**Fecha:** -----

**Descripción del medio de prueba:**

Se observan casas construidas y en construcción dentro del Sitio Prioritario Río Maullín.



## Registros

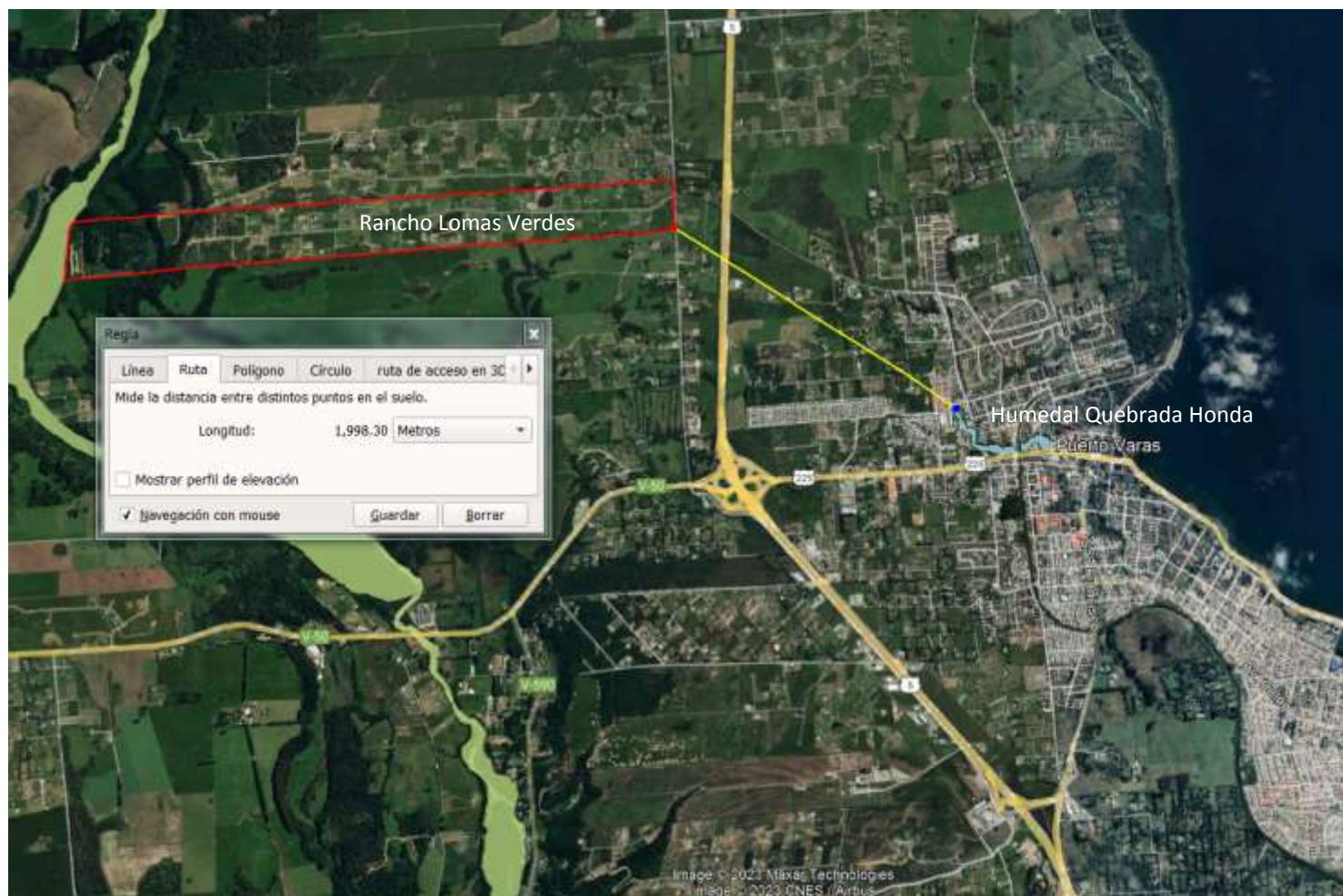


Imagen 23.

Fecha: -----

### Descripción del medio de prueba:

A modo de ejemplo se sitúa la distancia entre la unidad fiscalizable respecto del humedal urbano “Quebrada Honda”.



## 6 CONCLUSIONES

La actividad de fiscalización ambiental realizada, consideró la revisión de los antecedentes de la unidad fiscalizable “Rancho Lomas Verdes” aportados por el Servicio Agrícola y Ganadero (SAG) con motivo de actividad de inspección realizada en conjunto con la Ilustre Municipalidad de Puerto Varas.

En este mismo orden de ideas se ejecutó una actividad en terreno por parte de la Superintendencia del Medio Ambiente (SMA) sumando los antecedentes requeridos mediante el acta de inspección ambiental al titular del proyecto que en este caso corresponde a Inmobiliaria Valle Grande Limitada.

Se analizaron las tipologías más atinentes a la unidad fiscalizable que en este caso fueron las letras g), p) y s) arrojando las siguientes conclusiones:

- Se establece que se cumple lo dispuesto en el literal g.1.1. del artículo 3° del Reglamento del SEIA en virtud de los hechos verificados y del análisis de estos que dan cuenta del desarrollo de un conjunto habitacional por sobre las 80 viviendas.
- Se establece que parte del proyecto se ejecuta al interior de un área colocada bajo protección oficial, con lo cual se configura el literal p) del artículo 3° del Reglamento del SEIA.
- No se logró configurar que sea aplicable el literal s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, en cuanto a lo especificado en el literal p) del Artículo 3° del Reglamento del SEIA.



## 7 ANEXOS

| N° Anexo | Nombre Anexo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1        | Ordinario N° 58 del 15 de marzo de 2022<br>Ordinario N° 237 del 06 de abril de 2022<br>Acta Folio N° 10023953 del 16 de marzo de 2022<br>Informe complementario Acta Folio n° 10023953<br>Resolución Exenta n° 438 del 04 de abril de 2022                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 2        | Acta Inspección Ambiental – 24.03.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 3        | Copia de inscripción de dominio<br>Certificado Subdivisión Predial N° 70 del 12 de abril de 2016<br>Plano Subdivisión Predial<br>Certificado Subdivisión Predial N° 47 del 10 de marzo de 2017<br>Plano Subdivisión Predial<br>Reglamento, Servidumbres y Prohibiciones Loteo “Rancho Lomas Verdes”<br>Planilla Excel identificando superficie, número y propietario<br>Certificado recepción definitiva n° 30 DOM Puerto Varas<br>Certificado recepción definitiva n° 38 DOM Puerto Varas<br>Kml deslindes |
| 4        | Carta Consulta Pertinencia Inmobiliario Valle Grande Limitada<br>Carta SEA Región de Los Lagos N° 202210103295 del 04 de noviembre de 2022<br>Carta Desistimiento s/n Valle Grande Limitada noviembre 2022<br>Resolución SEA Región de Los Lagos N° 202210101631 del 09 de diciembre de 2022<br>Resolución SEA Región de Los Lagos N° 202310100111 del 05 de enero de 2023                                                                                                                                  |

