



Superintendencia del Medio Ambiente
Gobierno de Chile



INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

Requerimiento de Ingreso al SEIA

“LOTEO LAGUNITA FRUTILLAR”

DFZ-2023-1582-X-SRCA

MAYO 2023

	Nombre	Firma
Aprobado	Ivonne Mansilla Gómez	 Ivonne Mansilla Gomez Jefe Oficina Región de Los Lagos
Elaborado	José Moraga Emhardt	 José Moraga Emhardt Fiscalizador DFZ



Contenido

1	RESUMEN	3
2	IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO, ACTIVIDAD O FUENTE FISCALIZADA	4
2.1	Antecedentes Generales	4
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.....	8
3.3.3.1	Primer día de inspección (12/05/2023).	8
4	REVISIÓN DOCUMENTAL.....	9
4.1.1	Documentos Revisados	9
5	HECHOS CONSTATADOS.....	10
5.1	Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA.	10
6	CONCLUSIONES	32
7	ANEXOS	33



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 la actividad de fiscalización ambiental realizada por la Superintendencia del Medio Ambiente (SMA), a la unidad fiscalizable “Loteo Lagunita Frutillar”, localizado en la ruta 5 Sur km 978, comuna de Frutillar, provincia de Llanquihue, Región de Los Lagos. La actividad de fiscalización fue desarrollada el día 12 de mayo 2023.

En el portal www.parcelasfrutillar/reserva se destaca que el proyecto Lagunita Frutillar se ubica a 5 minutos del centro de Frutillar, todo pavimentado y sin peajes, parcelas desde 5000 m², camino principal asfaltado, acceso principal con portón automático, tendido eléctrico aéreo y subterráneo con iluminación Led, agua certificada por S.N.S., red control de incendios, internet banda ancha gran velocidad, cámaras de vigilancia en todos los accesos, drenajes para controlar agua en años lluviosos, 30 barrios independientes, cerrados y con portón automático y cámaras de vigilancia, establo de 500 mt con juegos y parrillas para asados, más de 27.000 m² de áreas comunes con increíbles parques de esparcimiento y diversión familiar y más de 40.000 m² de laguna privada para disfrutar de la vida silvestre y del canto de las aves.

Se establece que el proyecto denominado “Loteo Lagunita Frutillar” se encontraría en una hipótesis de elusión dado lo dispuesto en el literal g.1.1 del artículo 3° del Reglamento del SEIA.



2 IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO, ACTIVIDAD O FUENTE FISCALIZADA

2.1 Antecedentes Generales

Identificación de la Unidad Fiscalizable: Loteo Lagunita Frutillar	Estado operacional de la Unidad Fiscalizable: Operación
Región: Los Lagos	Ubicación específica de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: Ruta 5 Sur km 978
Provincia: Llanquihue	
Comuna: Frutillar	
Titular de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: Agrícola Cahuelmo Limitada	RUT o RUN: 77.220.060-9
Domicilio titular: Ruta 5 Sur km 978	Correo electrónico: marion.flores@parcelasfrutillar.cl
	Teléfono: +56 9) 61015386
Identificación del representante legal: Rodrigo Chicharro Saenz	RUT o RUN: 8.466.934-2
Domicilio representante legal: Ruta 5 Sur km 978	Correo electrónico: marion.flores@parcelasfrutillar.cl
	Teléfono: +56 9) 61015386
Fase de la/s actividad/es, proyecto/s o fuente/s fiscalizada: Operación	



2.2 Ubicación y Layout

Figura 1. Mapa de ubicación local (Fuente: www.parcelasfrutillar.cl/reserva).



Coordenadas UTM de referencia: DATUM WGS 84

Huso: 18G

UTM N: 5.448.676

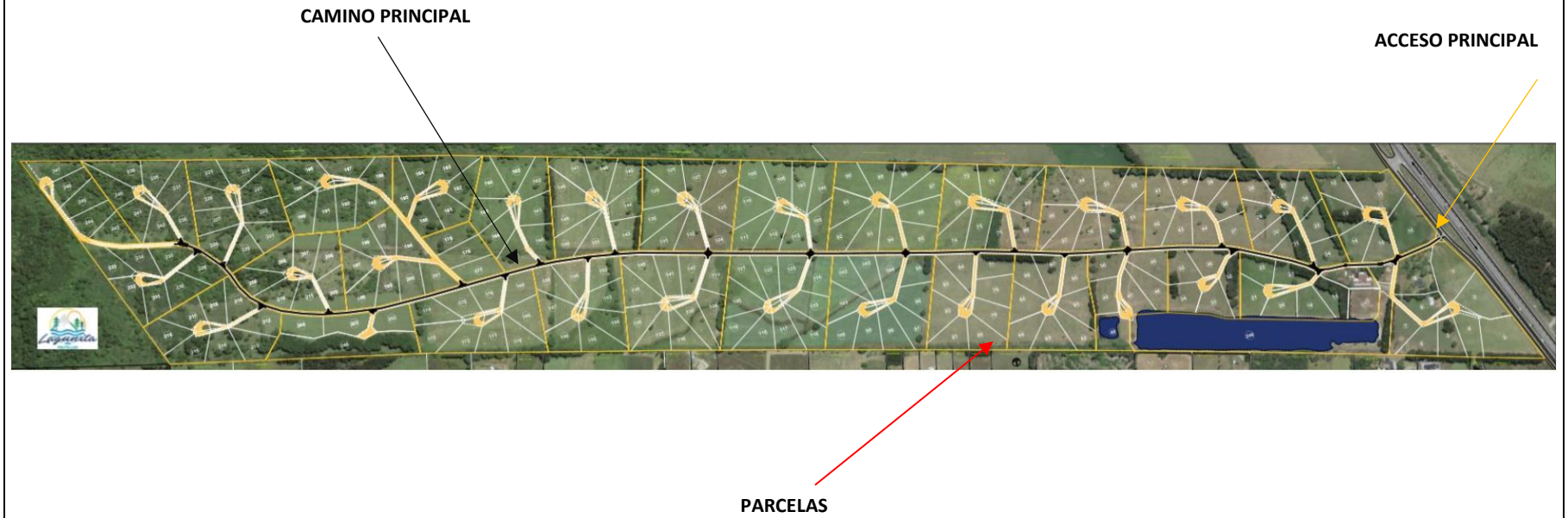
UTM E: 661.663

Ruta de acceso:

El proyecto se ubica a 3,8 km del centro de la ciudad de Frutillar. Se debe tomar la caletería oriente ruta 5 Sur km 975.



Figura 2. Layout del proyecto (Fuente: www.parcelasfrutillar/reserva).



3 ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN

3.1 Motivo de la Actividad de Fiscalización

Motivo		Descripción	
	Programada		
X	No programada		Denuncia
			Autodenuncia
		X	De Oficio
			Otro

3.2 Materia Específica Objeto de la Fiscalización Ambiental

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

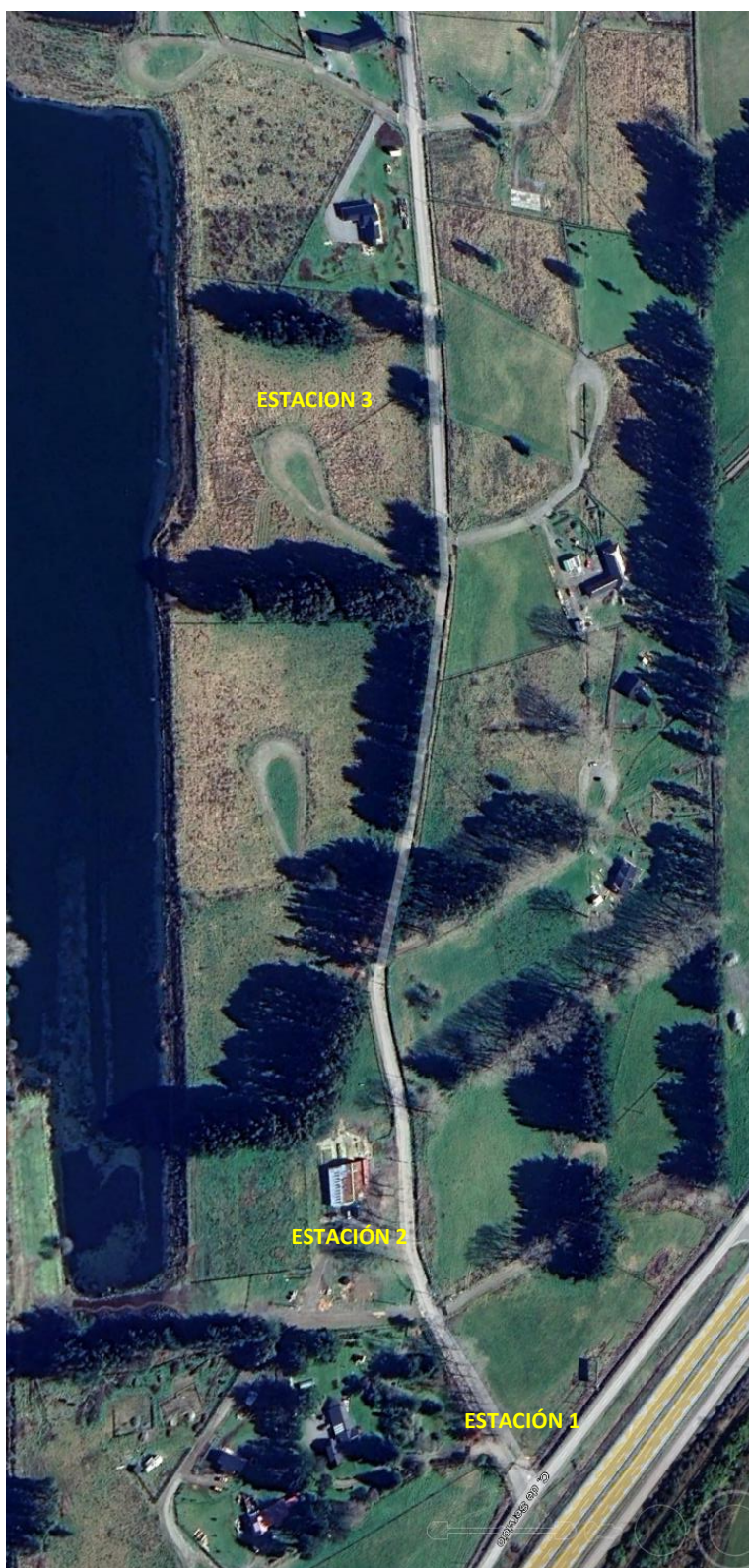
3.3 Aspectos relativos a la ejecución de la Inspección Ambiental

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 (12/05/2023).

N° de estación	Nombre/Descripción de estación
1	Portal de acceso
2	Sector de equipamiento
3	Parcelas



4 REVISIÓN DOCUMENTAL

4.1.1 Documentos Revisados

ID	Nombre del documento revisado	Origen/Fuente del documento	Organismo encomendado	Observaciones
1	Registro de propiedad Reglamento de copropiedad Resolución Exenta CP N° 23701/2021 Certificado Servicio de Impuestos Internos N° 826577 Plano sector A - Plano sector B - Plano sector C Tríptico promoción con listado de precios de las parcelas Proyecto eléctrico Proyecto de agua Topografía	www.parcelasfrutillar.cl/reserva	-----	-----



5 HECHOS CONSTATADOS

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

Número de hecho constatado: 1	Estación N°: 1 - 2 y 3
Documentación Revisada: <u>ID 1</u>	
Hecho (s): Inspección ambiental del 12 de mayo de 2023	
Estación 1 (Oficina) <ul style="list-style-type: none">▪ Se tomó contacto con la Sra. Marion Flores encargada del proyecto, quien señaló respecto del proyecto lo que sigue:▪ El proyecto consta de 249 parcelas en total▪ Existen aproximadamente 50 casas construidas▪ Hay un camino principal asfaltado y los caminos laterales que conducen a los microbarrios con material estabilizado▪ Cuenta con un pozo profundo que abastece en su totalidad al loteo▪ Cada parcela cuenta con un arranque de agua y luz en este caso proporcionado por SAESA▪ La postación eléctrica es área en el eje principal y soterrada en los microbarrios▪ Existe un reglamento de copropiedad que establece ciertos límites en cuanto a mínimos para efectos del tamaño de las casas y tipo de materialidad▪ En página web www.parcelasfrutillar.cl/reserva esta toda la documentación atinente al loteo (planos, permisos, etc)▪ Precio inicial de lanzamiento fue de \$ 38 millones de pesos▪ Existe acceso controlado vía propietario enrolado para ingresar ya sea por control remoto y teléfono▪ Camión de basura retira 3 veces por semana los residuos desde el loteo▪ Casas con recepción de obras DOM Frutillar▪ También cuenta con un sistema de fibra óptica proporcionada por Patagonia IP▪ El eje principal tiene 3,4 km de longitud▪ La superficie del predio es de 133,42 hás▪ Las parcelas 16, 249 y 248 corresponden a área común, laguna y área común▪ Existe cobro mensual de gastos comunes▪ Se entrega folleto publicitario del proyecto	
Posteriormente en compañía de la Sra. Flores se ejecutó recorrido inspectivo constatándose los siguientes hechos:	
Estación 2 (Parcelas) <ul style="list-style-type: none">▪ Casas construidas que cuentan acceso asfaltado en el eje principal y en su acceso al microbarrio con estabilizado▪ Se observaron varias casas en construcción▪ Se constató la existencia de un sector de almacenamiento de residuos	



- Se constato la existencia de 1 sala de bombas
- Acceso controlado al loteo
- Aproximadamente 11:40 ingreso de camión recolector de basura
- Las parcelas cuentan con cierre perimetrales de distinto tipo

Examen de información dirección web www.parcelasfrutillar.cl/reserva

- En la dirección se encontró disponible la siguiente documentación: registro de propiedad, reglamento de copropiedad, Resolución Exenta CP N° 23701/2021, certificado Servicio de Impuestos Internos N° 826577, plano sector A, plano sector B, plano sector C, tríptico promoción con listado de precios de las parcelas, proyecto eléctrico, proyecto de agua y topografía.
- En cuanto al reglamento de copropiedad y constitución de servidumbres del “Loteo Lagunita Frutillar”, cabe mostrar algunas de las disposiciones estipuladas en dicho texto:
 - Artículo Primero.
 - Subdivisiones. Al predio antes referido se le practicó una subdivisión en doscientas cuarenta y nueve parcelas residenciales, signadas desde el lote o parcela 1 (uno) al lote o parcela 249 (doscientas cuarenta y nueve), aprobada con fecha 4 de mayo del año 2020, mediante certificado de subdivisión predial 2192/2020, otorgado por el Servicio Agrícola y Ganadero, Región de Los Lagos y protocolizado con fecha 26 de mayo de 2020, con el número 212 (doscientos doce), en el III Bimestre de instrumentos públicos del año 2020 de la Notaría de Puerto Varas con asiento en Llanquihue de don Ricardo Fontecilla Gallardo y archivado con el número 1.001 (mil uno) en el registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas del año 2020.
 - Plano. Esta subdivisión dio origen a la parcelación denominada “LAGUNITA FRUTILLAR”, cuyos planos se protocolizaron con el número 212 (doscientos doce), en el III Bimestre de instrumentos públicos del año 2020 de la Notaría antes referida y se encuentran archivados en el Registro de Propiedad del año 2020 del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas bajo los números 997, 998, y 999 respectivamente.
 - Artículo Sexto.
 - Servidumbre de Vista. A fin de mantener y conservar las características, panorámica y paisajismo de los proyectos de parcelación y de asegurar la utilidad que ello representa para cada uno de los lotes o parcelas, éstas quedarán gravadas recíprocamente y a perpetuidad con una servidumbre de vista, la que se registrará por las siguientes normas:
 - Uno) La altura máxima de las construcciones no podrá exceder el equivalente a dos pisos, con un máximo de nueve (9) metros desde el nivel natural del terreno. No obstante, ésta norma podrá ser modificada en el caso particular de cada lote o parcela, con el consentimiento expreso y escrito de los vecinos colindantes
 - Dos) Las construcciones deberán ubicarse a una distancia mínima de ocho (8) metros del límite que separa la parcela de la servidumbre de tránsito. Además, no podrá construirse a menos de ocho (8) metros del límite medianero que la separa de las demás parcelas o lotes colindantes de este proyecto, salvo acuerdo expreso del vecino colindante respectivo
 - Artículo Noveno. Reglas sobre construcciones, prohibiciones y obligaciones de los propietarios: Los propietarios u ocupantes, a cualquier título, de cada lote o Parcela se obligan especialmente a lo siguiente:



- 9.1) Utilizar el lote o Parcela **exclusivamente para fines habitacionales de acuerdo a la noción de Parcela de agrado, quedándoles terminantemente prohibido cambiar su destino actual (lo resaltado es nuestro)**, establecer comercios, hoteles, moteles, cabañas para arriendo turístico, bodegas de acopio o guarda de cualquier tipo, talleres o industrias de ningún tipo, con la sola excepción de las Parcelas números Uno (1), Dos (2), Tres (3), Ocho (8), Nueve (9), Diez (10) y Once (11); además y en todos los casos, se prohíbe la crianza de animales, domésticos o no, mantener animales de razas agresivas o desarrollar cualquier actividad diferente a la de su carácter residencial y familiar.
 - 9.3) El diseño de las construcciones que cada propietario proyecte en su lote o parcela, debe ser armónico con el paisaje, con las construcciones que existen actualmente en la parcelación y con la tradición arquitectónica de la zona
 - 9.4) Se podrá construir **hasta dos unidades habitacionales por parcela, con una superficie mínima de ochenta (80) metros cuadrados (lo resaltado es nuestro)** y con un máximo conjunto del quince por ciento (15%) del área total de la respectiva parcela. Adicionalmente, se pueden construir dependencias complementarias tales como leñeras, bodegas domésticas, cobertores de vehículos o quinchos, sujetas al referido límite del 15%
 - 9.11) Todos los propietarios u ocupantes de las Parcelas a cualquier título, sin excepción, **deberán contribuir en los gastos comunes que demande el funcionamiento y mantención de la Parcelación, y que se establecen más adelante (lo resaltado es nuestro)**. El hecho que algún propietario no haga uso de algún determinado servicio o bien común o, cuyo inmueble permanezca desocupado o no construya en su lote o Parcela, no lo exime de la obligación de concurrir al pago de los gastos comunes
 - 9.12) Con respecto del uso del agua, se prohíbe expresamente variar o alterar el diámetro de la conexión asignada a cada lote; **conectar nuevos arranques a la matriz o ceder agua a terceros (lo resaltado es nuestro)**, sea a título gratuito u oneroso, a construir, perforar, excavar y/o inscribir pozo para dominio individual
- Artículo Décimo. Para efectos de este Reglamento, se considerarán como bienes comunes los caminos, las instalaciones del cuidador, portería, agua, luz eléctrica, los ductos y cañerías marices referidos a los servicios señalados, las salas de máquinas y eléctricas, bombas e instalaciones de agua y en general toda construcción existente dentro de los espacios comunes, salvo los bienes que pertenecen a las compañías de servicios, los jardines y áreas verdes destinados al uso común y, en general todas las instalaciones y equipos que tanto la propietaria actual o los futuros propietarios destinen para uso de todos los propietarios de los lotes o parcelas.
 - Artículo Duodécimo. Los gastos comunes se devengarán a partir del sexto mes posterior a la suscripción de la respectiva compraventa del primer traspaso a terceros de cada lote o parcela, a prorrata de su superficie de dominio.
 - Artículo Decimoquinto. Asambleas de propietarios y administración
 - Uno) Consideraciones generales. Quien se desempeñe como Administrador/a tendrá como función y objetivo la administración de la parcelación "LAGUNITA FRUTILAR", de sus espacios, bienes e infraestructura de uso común, como también todos los asuntos que sean de interés colectivo para los parceleros, así como todas aquellas decisiones y materias que en este Reglamento y la ley se establecen como exclusiva competencia de este.
 - Seis) Todos los gastos que demande la administración de la parcelación y la administración, conservación y reparación de los caminos, infraestructura y/o demás bienes de uso común bajo la supervisión de la Junta, serán de cargo exclusivo de los parceleros, propietarios u ocupantes de las parcelas.

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

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 m²).

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

- Agrícola Cahuelmo Limitada desarrolló un proyecto inmobiliario basado en la venta de parcelas que se publicitó a través de redes sociales, corredores de propiedades entre otros como “Lagunita Frutillar”.



- Dicho loteo se generó por la subdivisión predial inicial de un predio de 133,42 háts que dio como resultado 249 lotes.
- Posee un reglamento de copropiedad que define el 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 Lagunita Frutillar, lo que sí se pudo constatar es que cuenta un sinnúmero de casas construidas, casas en construcción, acceso controlado, camino asfaltado como eje principal que conecta con los microbarrios, postación eléctrica, red de incendios, vigilancia y áreas comunes con equipamiento como parte del proyecto.

Tipología p

- Se revisó lo dispuesto en el DEXE202100128/2021 del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, que declara como Zona de Interés Turístico (ZOIT) “Lago Llanquihue”.
- A mayor abundamiento la información respecto de la ZOIT “Lago Llanquihue” se encuentra disponible en la plataforma <http://www.subturismo.gob.cl/zoit/zoit-declaradas-2/>.
- Asimismo, se incorporan en el análisis lo indicado por el Oficio Ordinario D.E. N° 130844, que uniforma criterios y exigencias técnicas sobre áreas colocadas bajo protección oficial y áreas protegidas para efectos del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, e instruye sobre la materia, el cual se complementa con el Oficio Ordinario D.E. N° 161081, y el Oficio Ordinario D.E. N° 202099102647, todos de la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental.
- Cabe destacar lo planteado en el Oficio Ordinario D.E. N° 130844/2013 en cuanto al tipo de proyecto que debe ingresar bajo la letra p) señalando que “(...) no todo proyecto o actividad que se pretenda ejecutar en un área que se encuentra bajo protección oficial debe necesariamente ser sometida al SEIA, sino solo aquellos que resultan relevantes desde el punto de vista del impacto ambiental que son susceptibles de provocar.”
- También se tuvo a la vista la relación entre la unidad fiscalizable y su ubicación con áreas bajo protección oficial.
- Se constató que la unidad fiscalizable se encuentra tanto fuera de la ZOIT “Lago Llanquihue” como áreas bajo protección oficial (Ver imágenes 9 y 10).

Tipología s

- El proyecto en discusión, respecto de los objetos de protección más próximos, en este caso los humedales urbanos “Nuco” (<https://www.diariooficial.interior.gob.cl/publicaciones/2022/08/05/43320/01/2167284.pdf>) y “Picurio” (<https://www.diariooficial.interior.gob.cl/publicaciones/2023/01/20/43456/01/2255580.pdf>).
- Se estableció que la unidad fiscalizable se encuentra ubicada en línea recta a una distancia de 2,4 km del Humedal Urbano Nuco.
- Del mismo modo se estableció que se localiza a una distancia de 2,5 km en línea recta del Humedal Urbano Picurio.



CONCLUSIONES

- En cuanto a las causales de ingreso al SEIA se establece que la unidad fiscalizable ejecutó un proyecto de venta de parcelas como resultado de la subdivisión de un predio de 133,42 háts 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, no es posible establecer que se configuraría la causal de ingreso estipulada en el literal p) del artículo 3° del RSEIA.
- De la misma manera 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.



Registros



<https://parcelasfrutillar.cl/reserva/>

Imagen 1.

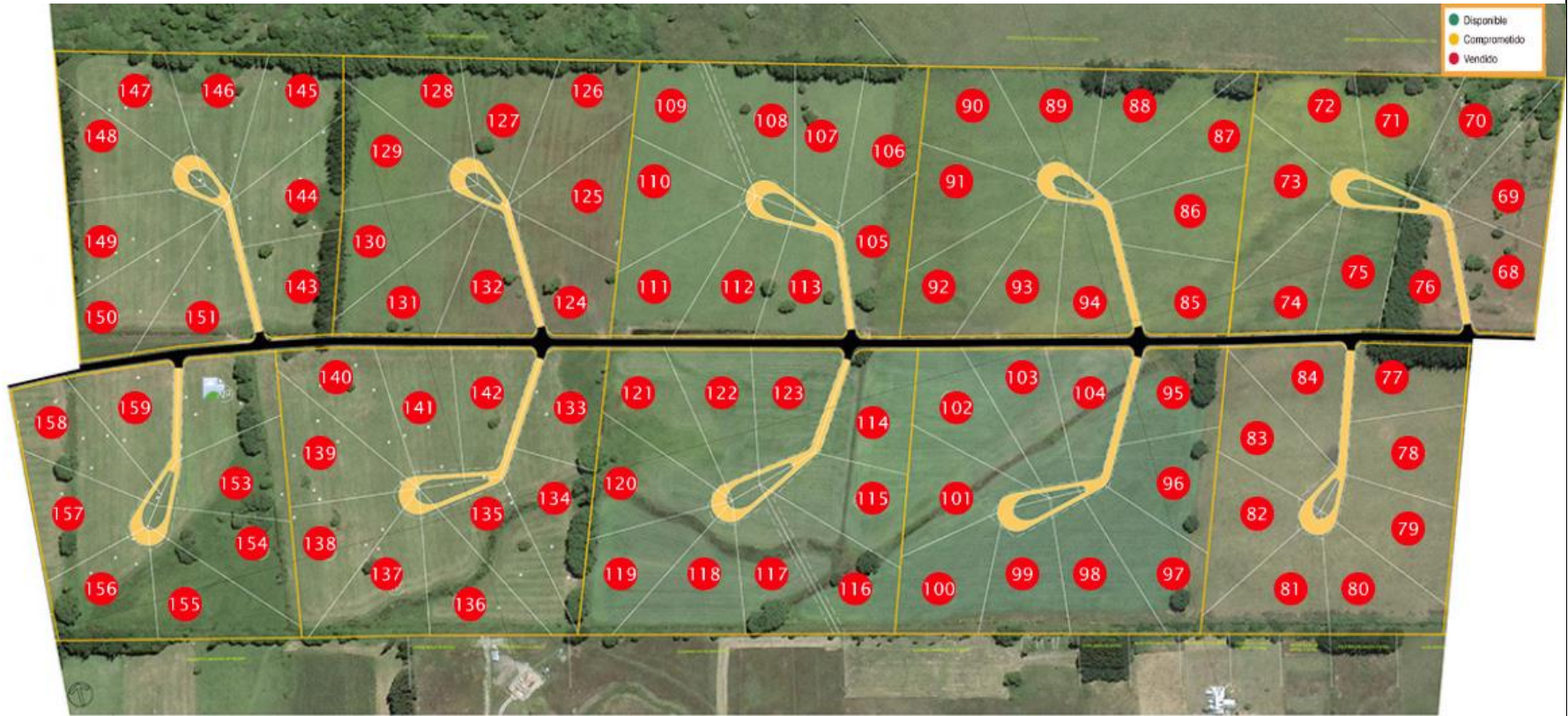
Fecha: -----

Descripción del medio de prueba:

Ubicación de parcelas al interior de los microbarrios como también el estado en que se encuentra desde el punto de vista del proceso de compraventa, los cuales se clasifican en tres estados: Disponible, Comprometido y Vendido.



Registros



<https://parcelasfrutillar.cl/reserva/>

Imagen 2.

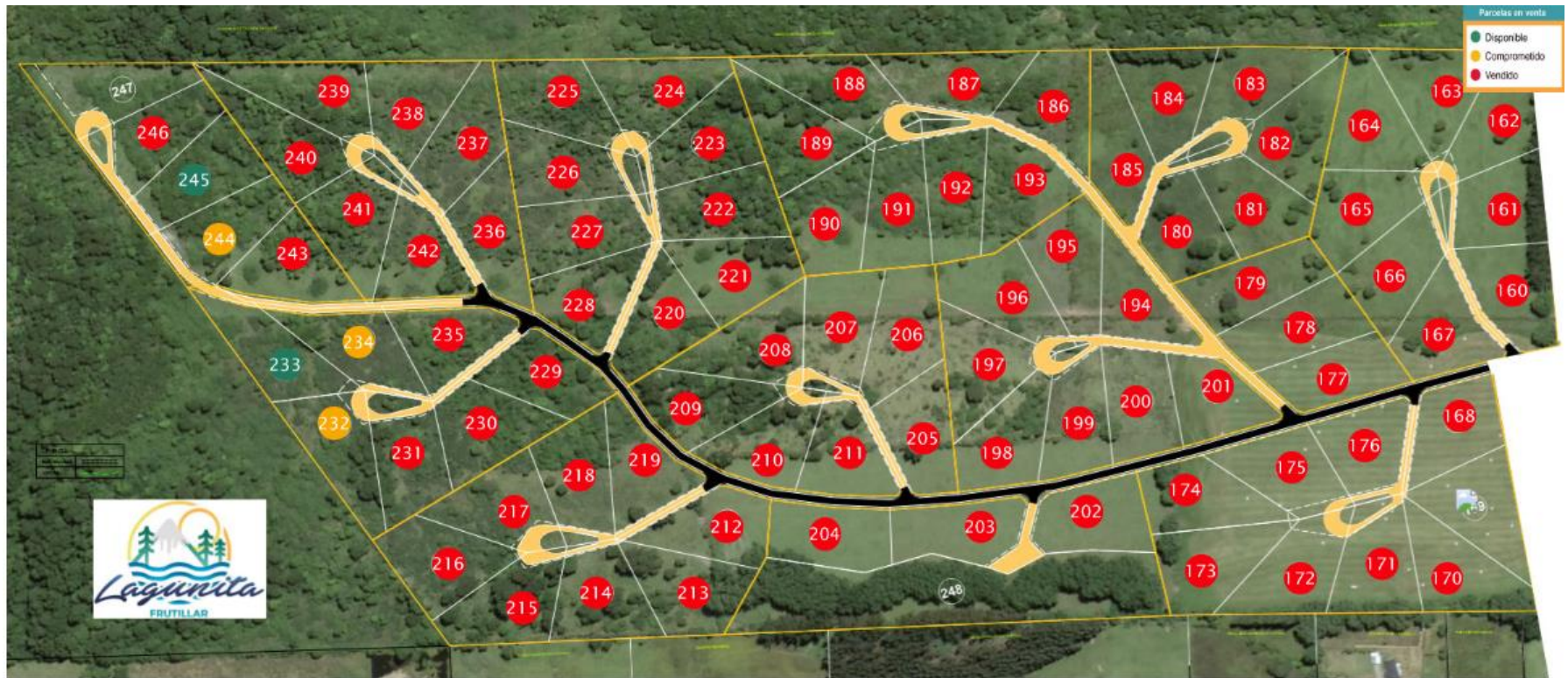
Fecha: -----

Descripción del medio de prueba:

Continuación de la imagen 1 siguiendo la misma lógica se presenta la ubicación de las parcelas junto al estado en que se encuentra desde el punto de vista del proceso de compraventa.



Registros



<https://parcelasfrutillar.cl/reserva/>

Imagen 3.

Fecha: ----

Descripción del medio de prueba:

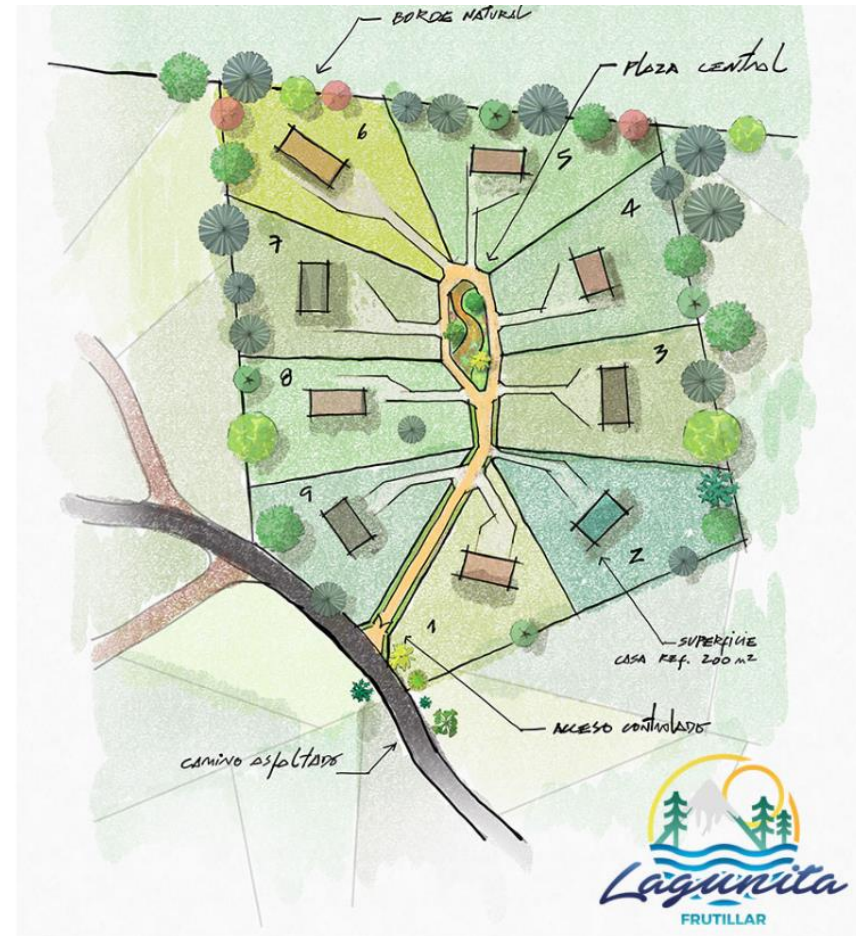
Continuación de la imagen 2 siguiendo la misma lógica se presenta la ubicación de las parcelas junto al estado en que se encuentra desde el punto de vista del proceso de compraventa.



LAGUNITA FRUTILLAR SE UBICA A SOLO 5 MINUTOS DEL CENTRO DE FRUTILLAR

- Lagunita Frutillar se ubica a solo 5 minutos del centro de Frutillar.
- Todo pavimentado y sin peajes.
- Parcelas desde 5.000 M2
- Camino principal de Lagunita asfaltado.
- Acceso principal a Lagunita Frutillar con portón automático.
- Tendido eléctrico aéreo y subterráneo
- Iluminación pública con tecnología Led.
- Agua certificada por el S.N.S.
- Red control incendios.
- Internet banda ancha en la puerta de tu parcela.
- Cámaras de vigilancia en todos los accesos
- Drenajes para controlar agua en años lluviosos.
- 30 barrios independientes, cerrados, con portón automático y cámaras de vigilancia.
- Mas de 27.000 M2 de áreas comunes con increíbles parques para esparcimiento y diversión familiar.
- Más de 40.000 M2 de laguna privada para disfrutar de la vida silvestre y del canto de las aves.

Ver vista aérea



<https://parcelasfrutillar.cl/reserva/>

Imagen 4.

Fecha: -----

Descripción del medio de prueba:

Publicación que resalta las virtudes del proyecto en cuanto a conectividad, seguridad y equipamiento entre otros.



Registros

Mas de 27.000 M2 de áreas comunes de increíbles parques para esparcimiento y diversión familiar. Mas de 40.000 M2 de laguna privada para disfrutar de la vida silvestre y del canto de las aves. Además de nuestro establo, habilitado con más de 500M2 de entretención, parrillas para disfrutar, niños y adultos.



<https://parcelasfrutillar.cl/reserva/>

Imagen 5.

Fecha: -----

Descripción del medio de prueba:

Publicación que resalta las virtudes del proyecto en cuanto a áreas de esparcimiento, naturaleza, entre otros.



Registros



Imagen 6.

Fecha: -----

Descripción del medio de prueba:

Acceso a la unidad fiscalizable promocionado en <https://parcelasfrutillar.cl/reserva/>



Registros



Fotografía 1.	Fecha: 12-05-2023	Fotografía 2.	Fecha: 12-05-2023
Descripción del medio de prueba: Camino asfaltado al interior del Loteo Lagunita Frutillar.		Descripción del medio de prueba: Acceso a microbarrio con camino utilizando material estabilizado.	





Fotografía 3.	Fecha: 12-05-2023	Fotografía 4.	Fecha: 12-05-2023
Descripción del medio de prueba: A mayor detalle camino interno del microbarrio.		Descripción del medio de prueba: Red control de incendios ubicada al interior de uno de los microbarrios.	



Registros



Fotografía 5.

Fecha: 12-05-2023


Descripción del medio de prueba:
Sala de bombas del proyecto.

Fotografía 6.

Fecha: 12-05-2023

Descripción del medio de prueba:
Parcela 16.



 <p>Lagunita 12-05-2023 11:34 18G 661483 5448658 41.096963, -73.074638, Col. La Radio, Frutillar, Los Lagos, Chile</p>	 <p>Lagunita 12-05-2023 11:34 18G 661483 5448658 41.096963, -73.074638, Col. La Radio, Frutillar, Los Lagos, Chile</p>		
Fotografía 7.	Fecha: 12-05-2023	Fotografía 8.	Fecha: 12-05-2023
Descripción del medio de prueba: Letrero con información asociada a los residuos a depositar en el sector autorizado.		Descripción del medio de prueba: Sector de disposición de residuos domiciliarios.	



Registros



Lagunita
12.05.2023 11:20
18G 658934 5449251
Vía sin nombre, Frutillar, Los Lagos, Chile

Fotografía 9.

Fecha: -----

Descripción del medio de prueba:

Casa ya construida al interior de la unidad fiscalizable.



Registros



Fotografía 10.

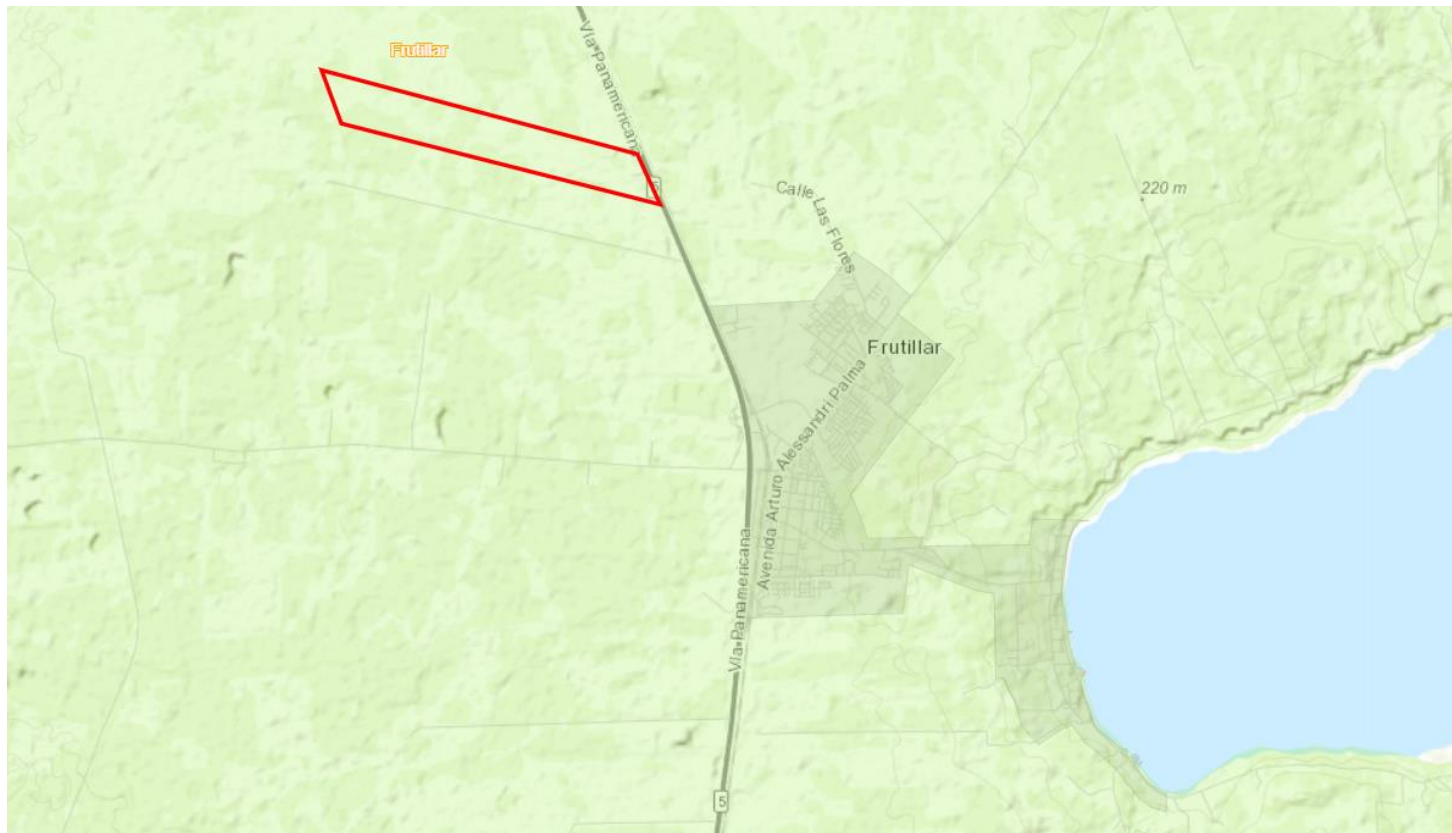
Fecha: -----

Descripción del medio de prueba:

Casa en construcción al interior de la unidad fiscalizable.



Registros



<https://goreloslagos-ideloslagos.hub.arcgis.com/apps/07710e689e5f4401bc8dc4db1638fc16/explore>

Imagen 7.

Fecha: -----

Descripción del medio de prueba:

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



Registros



Imagen 8.

Fecha: -----

Descripción del medio de prueba:

Ubicación de los humedales urbanos declarados oficialmente por el Ministerio del Medio Ambiente (MMA) en la ciudad de Frutillar respecto de la unidad fiscalizable.



Registros

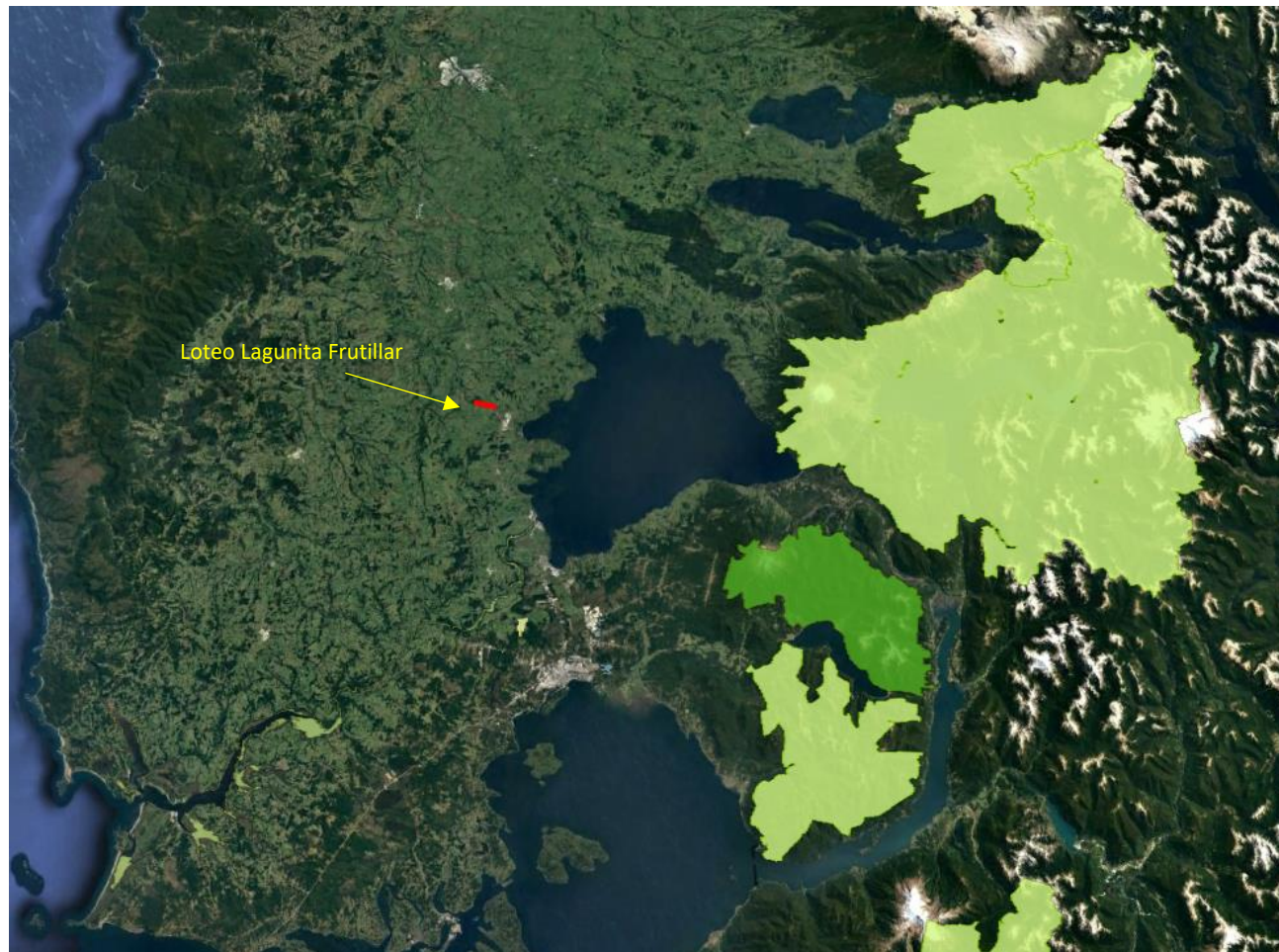


Imagen 9.

Fecha: -----

Descripción del medio de prueba:

Ubicación de la unidad fiscalizable respecto de parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, santuarios de la naturaleza, entre otras áreas colocadas bajo protección oficial (Ver anexo 3).



Registros



Imagen 10.

Fecha: -----

Descripción del medio de prueba:

Ubicación de la unidad fiscalizable respecto de la Zona de Interés Turístico "Lago Llanquihue".



6 CONCLUSIONES

La actividad de fiscalización ambiental realizada, consideró una actividad en terreno por parte de la Superintendencia del Medio Ambiente (SMA) a la unidad fiscalizable “Loteo Lagunita Frutillar” sumando los antecedentes disponibles del proyecto en la dirección <https://parcelasfrutillar.cl/reserva>

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.
- Respecto del literal p) del artículo 3° del Reglamento del SEIA no se logró configurar que el proyecto se ejecute al interior de un área colocada bajo protección oficial.
- En cuanto al literal s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, no se estableció que el proyecto en comento se desarrolle en un humedal urbano.



7 ANEXOS

N°	Nombre Anexo
1	Acta Inspección Ambiental / 12 de mayo de 2023
2	Registro de propiedad Reglamento de copropiedad Resolución Exenta CP N° 23701/2021 Certificado Servicio de Impuestos Internos N° 826577 Plano sector A Plano sector B Plano sector C Tríptico promoción con listado de precios de las parcelas Proyecto eléctrico Proyecto de agua Topografía
3	MINECON DEXE202100128 del 28 de julio de 2021 Oficio Ordinario N° 130844 Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental / 22 de mayo de 2013 Oficio Ordinario N°161081 Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental / 17 de agosto de 2016 Oficio Ordinario N°202099102647 Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental / 12 de noviembre de 2020 Listado de ASPEs y áreas colocadas bajo protección oficial Kms ASPEs y áreas colocadas bajo protección oficial

