



Superintendencia del Medio Ambiente
Gobierno de Chile

INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

Requerimiento de Ingreso al SEIA

“LOTEO CUMBRES DE FRUTILLAR”

DFZ-2023-1728-X-SRCA

JULIO 2023

	Nombre	Firma
Aprobado	Ivonne Mansilla Gómez	X Ivonne Mansilla Gomez Jefe Oficina Región de Los Lagos
Elaborado	José Moraga Emhardt	X 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	7
3.3.3.1	Primer día de inspección (29/06/2023).....	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.....	33
7	ANEXOS.....	34



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 “Cumbres de Frutillar”, localizada en el km 3.5 de la Ruta V-551-U que une a Frutillar con Puerto Octay, comuna de Frutillar, provincia de Llanquihue, Región de Los Lagos.

- Razones por las cuales elegir Cumbres de Frutillar: Red de agua potable autorizada, Electricidad trifásica, Fibra óptica internet, Vista a los volcanes, Multi - canchas deportivas para los residentes, ubicado a solo 3 minutos del centro de Frutillar, cercano a colegios, supermercados, farmacias y todo lo que necesitas para vivir de la mejor manera.
- ¡Vivir a minutos de Frutillar! con paisajes rodeados de naturaleza aire fresco y humedad. Inolvidables atardeceres complementarán tu día con grandes ventajas para comenzar este sueño: -Financiamiento a tu medida - Internet fibra óptica en cada parcela - Venta sin comisión - Accesos a Red eléctrica y conexiones de agua subterránea - Red contra incendios en todas las calles - Sistema de control entrada y salida para residentes - Acceso a ruta principal con pistas de viraje para mayor seguridad - Escritura en el mismo día - Arborización de encinos en calle principal y castaños de india en calles secundarias ¡Contáctanos!
(<https://www.facebook.com/photo/?fbid=146677853514157&set=ecnf.100058817383725>)

Se establece que el proyecto denominado “Loteo Cumbres de 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

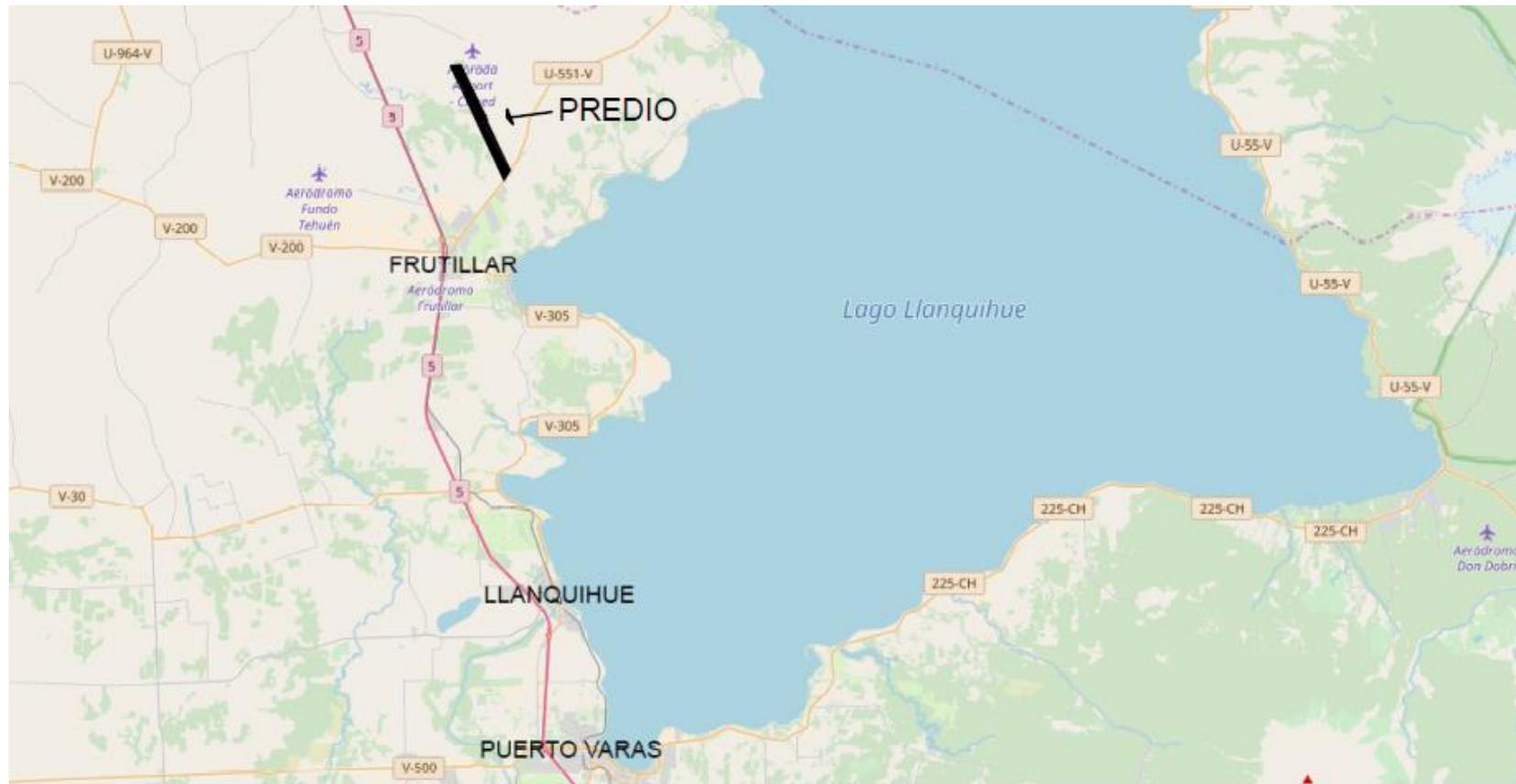
2.1 Antecedentes Generales

Identificación de la Unidad Fiscalizable: Loteo Cumbres de Frutillar	Estado operacional de la Unidad Fiscalizable: Operación
Región: Los Lagos	Ubicación específica de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: Ruta V-551-U a 3.5 km de Frutillar. Camino Frutillar - Puerto Octay
Provincia: Llanquihue	
Comuna: Frutillar	
Titular de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: Asesorías e Inversiones San Pedro Limitada	RUT o RUN: 76.568.410-2
Domicilio titular: Fundo Los Tilos	Correo electrónico: info@cumbresdefrutillar.cl
	Teléfono: +56 9) 90539100
Identificación del representante legal: Daniel Horacio Iakl Petit-Bon	RUT o RUN: 6.594.576-2
Domicilio representante legal: Fundo Los Tilos	Correo electrónico: info@cumbresdefrutillar.cl
	Teléfono: +56 9) 90539100
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: Asesorías e Inversiones San Pedro Limitada).



Coordenadas UTM de referencia: DATUM WGS 84

Huso: 18G

UTM N: 5.446.409

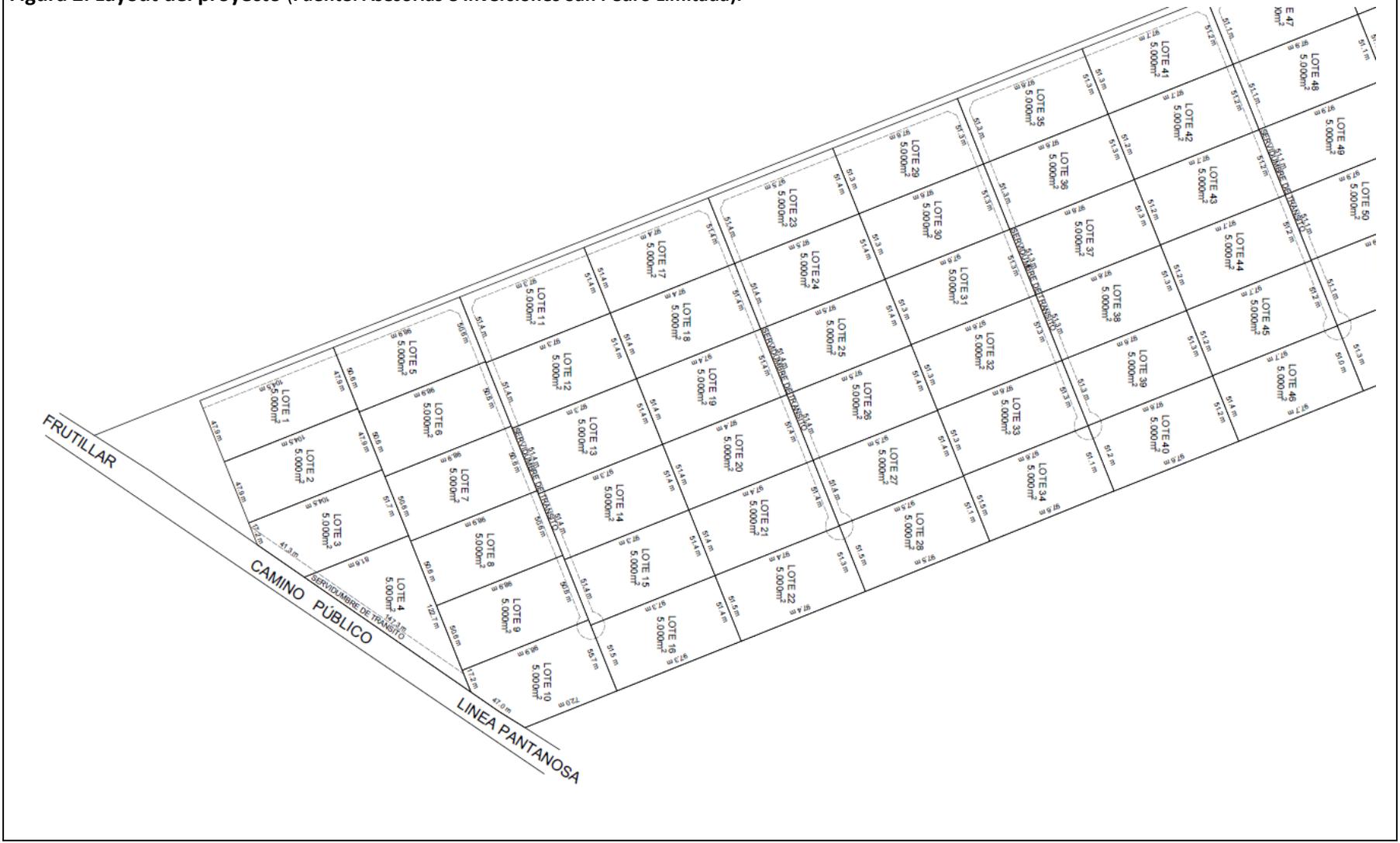
UTM E: 662.281

Ruta de acceso:

El proyecto se ubica a 3.5 km del centro de la ciudad de Frutillar. Se debe tomar la ruta V-551-U en dirección hacia Puerto Octay.



Figura 2. Layout del proyecto (Fuente: Asesorías e Inversiones San Pedro Limitada).



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 (29/06/2023).

N° de estación	Nombre/Descripción de estación
1	Portal de acceso
2	Lote camino
3	Lotes (Parcelas)



4 REVISIÓN DOCUMENTAL

4.1.1 Documentos Revisados

ID	Nombre del documento revisado	Origen/Fuente del documento	Organismo encomendado	Observaciones
1	Correo electrónico del 30 de junio de 2023 Registro de propiedad etapa 1 Registro de propiedad etapa 2 Certificado de dominio vigente etapa 1 Certificado de dominio vigente etapa 2 Certificado subdivisión predial SAG Plano Proyecto Cumbres de Frutillar Reglamento interno etapa 1 Reglamento interno etapa 2 Planilla Excel parcelas vendidas	Asesorías e Inversiones San Pedro Limitada	-----	-----



5 HECHOS CONSTATADOS

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

Número de hecho constatado: 1	Estación N°: 1 y 2
Documentación Revisada: <u>ID 1</u>	
Hecho (s): <ul style="list-style-type: none">• Se accede a la unidad fiscalizable tomando contacto telefónico con el Sr. Cristian Castillo, quien se comunicó con el Sr. Daniel Iakl Petit-Bon quien se presenta en el portal de acceso al loteo con quien posteriormente se ejecuta recorrido además de señalar lo que sigue:• El proyecto en la etapa I consta de 154 parcelas, actualmente se está desarrollando la etapa II que cuenta con 195 parcelas con venta en verde• Etapa 1 se han vendido aproximadamente 100 parcelas• Precio inicial de venta de etapa 1 fue de \$ 1300 UF• Precio inicial de venta de etapa 2 es de \$ 2200 UF• Etapa II se han vendido aproximadamente 10 parcelas• Existe una planta de distribución de agua potable autorizada por la Autoridad Sanitaria tanto para la etapa I como etapa II• Existe un camino principal asfaltado en su totalidad que comunica con los caminos laterales hacia las parcelas de la etapa I• Respecto de la etapa II debería continuar bajo los mismos parámetros, aunque se va a evaluar asfaltar también los caminos laterales• Los caminos laterales están con nombres a modo de ejemplo Lago Llanquihue, Lago Maullín• Cada parcela cuenta con arranque de agua y luz• La postación eléctrica es soterrada en todo el loteo (etapa I)• Existe un reglamento de interno que establece ciertos límites en cuanto a mínimos para efectos del tamaño de las casas, alturas, entre otros aspectos• Camión de basura retira semanalmente los residuos domiciliarios desde el loteo, específicamente desde sector habilitado en el loteo para estos fines• Casas con recepción de obras DOM Frutillar que es un tema que le compete a cada propietario• Cuenta con un sistema de fibra óptica proporcionada por Telsur• Casas construidas en la etapa 1 a la fecha son aproximadamente 15• Levantamiento topográfico fue desarrollado por Smap topografía• Se cuenta con luz trifásica• Parcelas se entregan estacadas sin cierre perimetral• Se entrega financiamiento propio en caso de requerir por parte del comprador• Se informa a cada propietario que en caso de adquirir una parcela con bosques debe tramitar los permisos respectivos por su cuenta ante la autoridad competente• Se cuenta con permiso de Vialidad para acceso principal al loteo• Casas construidas y en construcción en distintos estados de avance• Se constató la existencia de un sector de almacenamiento de residuos tanto en etapa I como etapa II• Se observó la existencia de un área de equipamiento (canchas de tenis, padel, entre otras)	



- Se constató la existencia de sala de agua potable en ambas etapas independientes entre ellas pero que se pueden conectar con la finalidad de que los propietarios no se queden sin abastecimiento de agua, aquí existen 2 estanques de 30.000 litros
- La unidad fiscalizable cuenta con un portal de acceso por camino a Puerto Octay, en este lugar existe una barrera de control que opera con sistema TAG para la entrada y salida
- Camino asfaltado primera etapa de aproximadamente 2.500 metros
- Se contempla un camino también asfaltado para la segunda etapa de la misma longitud
- No se observaron construcciones en la segunda etapa
- Durante el recorrido no se observan actividades agrícolas, ganaderas y/o forestales dentro del loteo

Respuesta Acta Inspección Ambiental del 29 de junio de 2023 por parte de Asesorías e Inversiones San Pedro Limitada (Anexo 2)

- Mediante correo electrónico del 30 de junio de 2023 se hace llegar por parte del titular la siguiente documentación: registro de propiedad etapa 1, registro de propiedad etapa 2, certificado de dominio vigente etapa 1, certificado de dominio vigente etapa 2, certificado subdivisión predial SAG, plano Proyecto Cumbres de Frutillar, reglamento interno etapa 1, reglamento interno etapa 2 y planilla Excel parcelas vendidas.
- Revisada la información entregada se verifica que dio respuesta a lo solicitado en el punto 9 del acta de inspección ambiental, adjuntando la documentación de soporte solicitada en particular de la subdivisión predial aprobada por el Servicio Agrícola y Ganadero (SAG).

Cabe indicar que los predios denominados Los Tilos y Fundo El Tilo dieron origen en total a trescientos cuarenta y nueve lotes más los dos Lotes caminos, cuyas dimensiones y características se especifican en los planos de subdivisión y minutas de deslindes (Ver anexo 2).

- En cuanto al reglamento interno del “Loteo Cumbres de Frutillar”, cabe mostrar algunas de las disposiciones estipuladas en dicho texto:
 - Reglamento y servidumbres del inmueble Fundo El Tilo.
 - Servidumbres de demarcación, cerramiento y medianería.
 - Las parcelas que integran el loteo del predio denominado Fundo El Tilo están debidamente delimitadas en el plano y minuta de deslindes singularizados en la cláusula primera letra B) del instrumento que se inscribe. Cada propietario estará obligado a cerrar su parcela, sea que lo haga en terreno o en medianería con el dueño de la parcela colindante, constituyéndose en este último caso la servidumbre respectiva.
 - Caminos del loteador.
 - De acuerdo al plano de subdivisión del predio, en la parcelación existen diversos caminos interiores, los cuales, junto con sus puentes y demás mejoras construidas sobre él son propiedad de Asesorías e Inversiones San Pedro Limitada.
 - Costos asociados a las servidumbres.
 - Todas las obras de mantención, reparación y conservación que sean necesarias para el ejercicio de las servidumbres constituidas en este instrumento, serán de cargo y costo exclusivo de cada propietario.
 - Derechos de agua.
 - Cada parcela ha sido vendida con sus respectivos derechos de agua. La empresa loteadora es dueña de derechos de aprovechamiento de aguas con un máximo de ocho litros por segundo, con un volumen total anual de doscientos cincuenta y dos mil doscientos ochenta y ocho metros cúbicos, sobre las aguas subterráneas del pozo, en cada uno de los predios subdivididos.
 - Reglamento de propietarios de la parcelación.



- Artículo Primero.
 - Disposiciones generales. Este reglamento regulará las relaciones de orden interno, así como los derechos y obligaciones de los propietarios de las parcelas y los copropietarios de los bienes comunes e instalaciones de la parcelación sobre el inmueble Fundo El Tilo.
- Artículo Segundo.
 - Comunidad de propietarios. Por la sola circunstancia de adquirir cualquier parcela, el adquirente pasará a tener la calidad de miembro de la comunidad de propietarios de la parcelación Cumbres de Frutillar, ya sea con título de domino a través de la escritura compraventa o de una promesa de compraventa.
- Artículo Tercero.
 - Propiedad de las parcelas y bienes de uso común. Cada propietario será dueño exclusivo de su parcela y, por ese solo hecho, será comunero en los bienes y servicios afectos al uso común que se señalan en este Reglamento, en la proporción que corresponda a cada parcela que posea.
- Artículo Quinto.
 - Acceso y servicios. Cada parcela podrá contratar los servicios básicos para su acceso y habitación. Habrá alumbrado público en la calle principal del loteo de costo de la comunidad del loteo tanto la primera como la segunda etapa. El costo de los accesos de luz, agua e internet, deberá hacerlo cada propietario, a una empresa específica para este rubro.
- Artículo Séptimo.
 - Mantención de caminos y bienes comunes. Los dueños de las parcelas de ambas etapas estarán obligados a la concurrencia y mantención de caminos y vías de acceso de uso común, mediante el pago de cuotas, en la forma establecida en este Reglamento.
- Artículo Octavo.
 - Gastos comunes. Para los efectos de este Reglamento, se entenderá por gastos comunes los causados en la administración, funcionamiento, conservación, seguridad, aseo y reparación de los bienes de uso común y áreas de servidumbre.
- Artículo Décimo Segundo.
 - Uso de las parcelas. Siendo la intención y decisión de los propietarios que la parcelación constituya un lugar de agrado, destinado exclusivamente a fines agroresidenciales y recreacionales, éstos y/o quienes ocupen las parcelas a cualquier título, deberán dar a las mismas un destino compatible con dichos objetivos.
- Artículo Décimo Tercero.
 - Construcciones.
 - a) Las construcciones que se hagan en las parcelas deberán ser acordes con el entorno natural y también entre ellas, buscando una integración armónica con dicho entorno, tanto por el uso de una adecuada materialidad, como por la disposición de éstas dentro de cada parcela
 - b) Toda casa habitación y/o construcción deberá contar, previamente, con las autorizaciones administrativas, municipales, ambientales y/o gubernamentales que la normativa vigente exija, debiendo obtener y ceñirse estrictamente a las autorizaciones, condiciones y/o requisitos establecidos por las Ordenanzas respectivas y este Reglamento.
 - c) La materialidad de las construcciones deberá ser, en todo caso, habitacional y no podrá exceder de los dos pisos con más una mansarda. Se permitirá la construcción de una segunda vivienda o de un quincho, las cuales deberán tener similares características de diseño, quedando sujetas a las mismas restricciones que este Reglamento establece para la construcción principal.



- d) Con el objeto de armonizar el estilo en el lugar, en la construcción de viviendas, bodegas o casa de cuidadores se deberán utilizar materiales de primera calidad no se podrá utilizar como revestimiento exterior el fierro en ninguna de sus formas, como tampoco cubiertas en techumbre de asbesto cemento - tipo pizarreño – ondulado, a excepción del asbesto de cemento en forma de teja chilena color rojo, toda cubierta de techumbre con fierro galvanizado – tipo zinc deberá estar pintada de color rojo colonial o verde musgo.
- Artículo Décimo Quinto.
 - Empalmes eléctricos.
 - Será cargo del propietario de cada predio el empalme a los postes de tendido eléctrico del loteo. Cada propietario deberá contratar la instalación de su empalme eléctrico correspondiente a su predio, dentro del plazo máximo de tres meses a contar de la suscripción de la escritura pública de compraventa del respectivo inmueble.
- Artículo Décimo Sexto.
 - Asambleas de propietarios.
 - Todo lo concerniente a la administración del loteo será resuelto por los propietarios reunidos en asamblea.
- Artículo Vigésimo Séptimo.
 - Comité de administración.
 - La asamblea de copropietarios en su primera sesión deberá designar un comité de administración.
- Artículo Trigésimo Tercero.
 - Modificaciones a este Reglamento.
 - El presente Reglamento solo podrá ser modificado por acuerdo de la asamblea de propietarios citada especialmente para tal efecto. La modificación del presente reglamento, solo producirá efectos desde que el acuerdo respectivo sea reducido a escritura publica por la persona comisionada al efecto y quede inscrita en el Conservador de Bienes Raíces respectivo. Esta segunda etapa es una continuación de la primera, con cambios menores en lo que concierne a la implementación de cuestiones materiales en 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

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

- Asesorías e Inversiones San Pedro Limitada viene desarrollando un proyecto inmobiliario basado en la venta de parcelas que se publicitó a través de redes sociales, corredores de propiedades entre otros como “Cumbres de Frutillar”.
- Dicho loteo se generó por las subdivisiones prediales de los predios Los Tilos y Fundo El Tilo que originaron 349 (trescientos cuarenta y nueve lotes) más los 2 (dos lotes caminos), que se han comercializado por etapas, específicamente etapa 1 y etapa 2.
- Posee un reglamento de copropiedad que define el pago de gastos comunes, la presencia de un comité de administración, la exigencia de materialidad a utilizar en la construcción de las casas, 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 “Cumbres de Frutillar”, lo que sí se pudo constatar es que cuenta con varias casas construidas, casas en construcción, acceso controlado, camino asfaltado como eje principal, postación eléctrica soterrada y áreas de equipamiento (canchas de tenis, padel, basquetbol) 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 fuera de áreas bajo protección oficial (Ver imagen 20) y que una parte de la unidad fiscalizable se encuentra al interior de la Zona de Interés Turístico Lago Llanquihue (Ver imagen 21), sin embargo, dada su ubicación no interviene ninguno de los objetos de protección, valor turístico, establecidos que dan origen a la ZOIT como pudiesen ser los Lagos Llanquihue, Rupanco y Todos Los Santos, Los Ríos Maullín y Petrohué; a los cuales se suman los atractivos culturales ligados a la Colonización Alemana y la Cultura Mapuche Huiliche.

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 3,3 km del Humedal Urbano Nuco.
- Del mismo modo se estableció que se localiza a una distancia de 2,8 km en línea recta del Humedal Urbano Picurio.

CONCLUSIONES

- En cuanto a las causales de ingreso al SEIA se establece que la unidad fiscalizable está ejecutando un proyecto de venta de parcelas como resultado de la subdivisión de los predios Los Tilos y Fundo El Tilo 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



Cumbres
Loteo
29.06.2023 10:23
18G 665429 5449091
RUTA V-551-U a 3,5 KM de, Frutillar, Los Lagos, Chile



Cumbres
Loteo
29.06.2023 10:30
18G 665423 5449091
RUTA V-551-U a 3,5 KM de, Frutillar, Los Lagos, Chile

Fotografía 1.

Fecha: 29-06-2023

Fotografía 2.

Fecha: 29-06-2023

Descripción del medio de prueba:
Acceso a la unidad fiscalizable.

Descripción del medio de prueba:
Sistema TAG que opera para la entrada y salida de vehículos desde el loteo Cumbres de Frutillar.



Cumbres
Loteo
29.06.2023 10:45
18G 665021 5450104
Via sin nombre, Frutillar, Los Lagos



Cumbres
Loteo
29.06.2023 10:46
18G 665015 5450119
Via sin nombre, Frutillar, Los Lagos, Chile

Fotografía 3.

Fecha: 29-06-2023

Fotografía 4.

Fecha: 29-06-2023

Descripción del medio de prueba:
Casas construidas en la etapa1 del loteo Cumbres de Frutillar.

Descripción del medio de prueba:
Se observa eje principal asfaltado con longitud de 2500 metros en la etapa 1 del proyecto.



Registros



Cumbres
Loteo
29.06.2023 10:49
18G 664939 5450332
Via sin nombre, Frutillar, Los Lagos, Chile



Cumbres
Loteo
29.06.2023 10:49
18G 664939 5450327
Via sin nombre, Frutillar, Los Lagos

Fotografía 5.

Fecha: 29-06-2023

Fotografía 6.

Fecha: 29-06-2023

Descripción del medio de prueba:

Sector de acumulación de residuos de la etapa 1.

Descripción del medio de prueba:

Estanque de acumulación de agua con una capacidad de 30.000 litros en la etapa 1 del proyecto.



Cumbres
Loteo
29.06.2023 10:50
18G 664962 5450318
Via sin nombre, Frutillar, Los Lagos



Cumbres
Loteo
29.06.2023 11:05
18G 664338 5452346
Frutillar, Los Lagos, Chile

Fotografía 7.

Fecha: 29-06-2023

Fotografía 8.

Fecha: 29-06-2023

Descripción del medio de prueba:

Parcela sin casa construida en la etapa 1.

Descripción del medio de prueba:

Sala de agua potable asociada a la etapa 2 del proyecto.



Registros

 <p>Cumbres Loteo 29.06.2023 11:11 18G 664187 5452499 Frutillar, Los Lagos, Chile</p>		 <p>Cumbres Loteo 29.06.2023 11:11 18G 664187 5452499 Frutillar, Los Lagos, Chile</p>	
<p>Fotografía 9.</p>	<p>Fecha: 29-06-2023</p>	<p>Fotografía 10.</p>	<p>Fecha: 29-06-2023</p>
<p>Descripción del medio de prueba: Cancha de tenis construida en la etapa 2.</p>		<p>Descripción del medio de prueba: Cancha de padel en construcción ubicada en la etapa 2.</p>	
 <p>Cumbres Loteo 29.06.2023 11:12 18G 664192 5452505 Frutillar, Los Lagos.</p>		 <p>Cumbres Loteo 29.06.2023 11:38 18G 663455 5454072 Via sin nombre, Frutillar, Los Lagos, Chile</p>	
<p>Fotografía 11.</p>	<p>Fecha: 29-06-2023</p>	<p>Fotografía 12.</p>	<p>Fecha: 29-06-2023</p>
<p>Descripción del medio de prueba: Al fondo cancha de basketball construida en la etapa 2.</p>		<p>Descripción del medio de prueba: Caminos de acceso a las parcelas de la etapa 2.</p>	



Registros



Imagen 1.

Fecha: -----

Descripción del medio de prueba:

Publicidad que destaca las virtudes del proyecto Cumbres de Frutillar.



Registros

Nuestro Valor

Somos el proyecto de parcelas en Frutillar más completo de la X región, con un entorno maravilloso donde podrás encontrar:



Agua aprobada por el SNS

Acceso a conexión de agua potable de pozo profundo con planta de tratamiento



Red eléctrica

Instalación subterránea de poste a vivienda



Drenaje

Contamos con drenaje fluido de agua lluvia para evitar cualquier tipo de inconveniente.



Paisajismo

Plan de paisajismo acorde al entorno. Arborización de encinos y castaños de indias.



Camino Asfaltado

Calle principal asfaltada. Acceso con pistas de aceleración/desaceleración con autorización de Vialidad.



Áreas verdes

Áreas verdes comunes con cancha de pádel, futbolito y tenis.



Plusvalía

Zona con gran potencial de crecimiento, inmobiliario como turístico.



Ubicación

Vive a solo 2 minutos de la comuna Frutillar y 15 minutos de Pto. Varas.



Área útil

Parcela de 5000 m² con Rol asignado otorgado por SII para su inscripción al momento de la escritura.



Red húmeda

Red húmeda contra incendios en todas las calles.



Control de acceso

Acceso seguro con sistema de Tecnología TAG.



Internet

Cableado subterráneo de fibra óptica con conexión a internet de alta velocidad.

Contactar

<https://cumbresdefrutillar.cl/>

Imagen 2.

Fecha: -----

Descripción del medio de prueba:

Publicidad que promueve un sinnúmero de características del proyecto Cumbres de Frutillar.



Registros

Documentación primera etapa

Nuestro proyecto cuenta con todos sus documentos, permisos y certificaciones correspondientes para tu total tranquilidad.

PARCELAS CUMBRES DE FRUTILLAR

- AUTORIZACIÓN VIALIDAD
- RESOLUCIÓN SERVICIO NACIONAL DE SALUD
- CERTIFICACIÓN RED ELÉCTRICA
- REGLAMENTO INTERNO
- CERTIFICACIÓN DE SUMINISTRO ELÉCTRICO
- GASTOS CUMBRES DE FRUTILLAR

https://cumbresdefrutillar.cl/

Imagen 3.

Fecha: -----

Descripción del medio de prueba:

Publicidad que informa que el loteo cuenta entre otros con permisos de Vialidad y del Servicio Nacional de Salud.



Registros

2da Etapa

Entrega desde el 30 diciembre 2024

Precio Contado
2.232 UF

Contactar

Financiamiento Directo en 3 cuotas fijas anuales.

- Primera cuota 644 UF Enero 2023
- Segunda cuota 744 UF Enero 2024
- Tercera cuota 744 UF Diciembre 2024

Consulta por nuestro Financiamiento directo a uno de nuestros ejecutivos [→ contactar](#)

<https://cumbresdefrutillar.cl/>

Imagen 4.

Fecha: -----

Descripción del medio de prueba:

Publicación relacionada con el lanzamiento de la segunda etapa del loteo "Cumbres de Frutillar".



Registros

Documentación segunda etapa

Nuestro proyecto cuenta con todos sus documentos, permisos y certificaciones correspondientes para tu total tranquilidad.



CONSTITUCIÓN DE
SERVIDUMBRES
Y REGLAMENTO DE
PROPIETARIOS



REGISTRO DE
HIPOTECAS



CERTIFICADOS DE
HIPOTECAS,
GRAVAMENES,
INTERDICIONES,
PROHIBICIONES Y
LITIGIOS



<https://cumbresdefrutillar.cl/>

Imagen 5.

Fecha: -----

Descripción del medio de prueba:

Publicidad que da cuenta de la documentación ya tramitada por el proyecto Cumbres de Frutillar.



Registros

Ubicación y Conectividad

Ruta V-551-U a 3.5 KM de Frutillar. Camino Frutillar - Puerto Octay

- A 2 minutos de Frutillar.
- A 5 minutos del borde del Lago Llanquihue y Teatro del Lago.
- A 15 minutos de Puerto Octay.
- A 20 minutos de Puerto Varas.
- A 35 minutos de Puerto Montt y Aeropuerto.



<https://cumbresdefrutillar.cl/>

Imagen 6.

Fecha: -----

Descripción del medio de prueba:

Publicidad que destaca las virtudes de ubicación y conectividad del proyecto respecto a los principales centros urbanos de la Región de Los Lagos.



Registros



<https://www.facebook.com/photo?fbid=415475933301013&set=a.114137270101549>



<https://www.facebook.com/photo?fbid=412431270272146&set=a.114137270101549>

Imagen 7.

Fecha: -----

Descripción del medio de prueba:

Acceso vial y calzadas demarcadas, ordenadas y cómodas para el adecuado tránsito vehicular de nuestros parceleros. Vive en un entorno campestre totalmente urbanizado para entregarte a ti y a tu familia toda máxima comodidad posible.

Imagen 8.

Fecha: -----

Descripción del medio de prueba:

Cumbres de Frutillar dispone de suministro de agua potable de pozo, funcionamiento autorizado por la autoridad sanitaria y capaz de abastecer con creces a la totalidad de parcelas.



Registros



<https://www.facebook.com/photo?fbid=406815054167101&set=a.114137270101549>



<https://www.facebook.com/photo?fbid=4004039748082098&set=a.114137270101549>

Imagen 9.

Fecha: -----

Descripción del medio de prueba:

Para cada calle hemos fabricado señalética vial en madera para que sea pertinente con el entorno natural que nos rodea.

Imagen 10.

Fecha: -----

Descripción del medio de prueba:

En Cumbres de Frutillar disponemos de accesos restringidos y seguros para nuestros vecinos a través de sistema de tecnología TAG y monitoreo de cámaras las 24 horas del día.



Registros



<https://www.facebook.com/photo/?fbid=411228310392442&set=ecnf.100058817383725>



<https://www.facebook.com/photo/?fbid=284023123112962&set=ecnf.100058817383725>

Imagen 11.

Fecha: -----

Descripción del medio de prueba:
Nuestras parcelas disponen de suministro de red eléctrica subterránea, evitando así la contaminación visual que usualmente genera el alumbrado.

Imagen 12.

Fecha: -----

Descripción del medio de prueba:
Contamos con internet de fibra óptica en cada parcela, nos encontramos a solo 2 minutos de la Ciudad de la Música, estamos cerca del Lago Llanquihue, Puerto Varas, Puerto Montt, aeropuerto, entre otros lugares que ofrecen atractivos turísticos, servicios, comercios y lo que imagines que puedas necesitar para llevar la mejor calidad de vida. Compra hoy en www.cumbresdefrutillar.cl y haz realidad tus sueños



Registros



<https://www.facebook.com/photo/?fbid=283561066492501&set=ecnf.100058817383725>



<https://www.facebook.com/photo/?fbid=275859710595970&set=ecnf.100058817383725>

Imagen 13.

Fecha: ----

Descripción del medio de prueba:

Los accesos a la parcelación cuentan pistas de aceleración/desaceleración y de virajes aprobadas por Vialidad, lo cual permite obtener permiso municipal de edificación; el camino principal está pavimentado y tiene luminaria en toda su extensión; en las calles interiores hay red húmeda contra incendios; el ingreso y salida está controlado por tecnología TAG; y además contamos con drenaje fluido de agua lluvia para evitar cualquier tipo de inconveniente. Invierte en un lugar seguro con www.cumbresdefrutillar.cl

Imagen 14.

Fecha: ----

Descripción del medio de prueba:

En la entrada y calle principal de Cumbres de Frutillar instalaremos iluminación LED con postes de activación fotovoltaica. Esta luminaria es muy útil en invierno, ya que asegura una mejor visión para conducir en días oscuros y lluviosos. Invierte en seguridad y compra tu parcela en www.cumbresdefrutillar.cl



Registros



<https://www.facebook.com/photo/?fbid=274759504039324&set=ecnf.100058817383725>



<https://www.facebook.com/photo/?fbid=266268761555065&set=ecnf.100058817383725>

Imagen 15.

Fecha: -----

Descripción del medio de prueba:

Porque te mereces mejor la mejor calidad de vida, junto con ofrecerte las parcelas más completas de la X región, destinaremos ¡4 hectáreas a áreas comunes!, donde tendrás: canchas deportivas, quinchos, lugares de esparcimiento para niños y espacios en los que podrás realizar maravillosas caminatas. Haz realidad tus sueños en www.cumbresdefrutillar.cl

Imagen 16.

Fecha: -----

Descripción del medio de prueba:

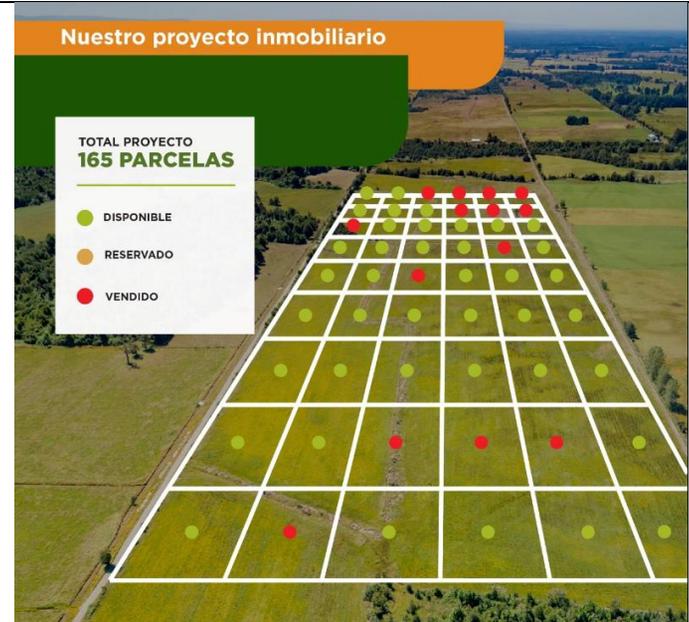
Nuestras parcelas tienen acceso a luz trifásica, asegurando el abastecimiento del alto consumo eléctrico que requieren las viviendas modernas. Además, para evitar la contaminación visual de nuestro maravilloso entorno, el cableado que llega a cada propiedad es completamente subterráneo. Haz realidad tus sueños en Cumbres de Frutillar, ¡tu mejor opción! <https://cumbresdefrutillar.cl/contacto/>



Registros



<https://www.facebook.com/photo/?fbid=262253708623237&set=ecnf.100058817383725>



<https://www.facebook.com/photo/?fbid=241667400681868&set=ecnf.100058817383725>

Imagen 17.

Fecha: -----

Descripción del medio de prueba:

En el proyecto de parcelas más completo de la Región de Los Lagos te ofrecemos acceso a agua pura, proveniente de las precipitaciones y que captamos desde una napa ubicada a 60 metros de profundidad. Su calidad está aprobada por el Servicio Nacional de Salud. ¡No esperes más y vive la magia del sur en Cumbres de Frutillar!

www.cumbresdefrutillar.cl

Imagen 18.

Fecha: -----

Descripción del medio de prueba:

Compra tu parcela de 5.000 MT2 a solo UF2.000 en Cumbres de Frutillar, donde nos preocupamos de cada detalle para entregarte una experiencia perfecta en el proyecto más completo de la X región. ¡Haz realidad tus sueños junto a nosotros!

Consulta YA! por los descuentos que tenemos para el mes de Enero:
<https://cumbresdefrutillar.cl/>



Registros

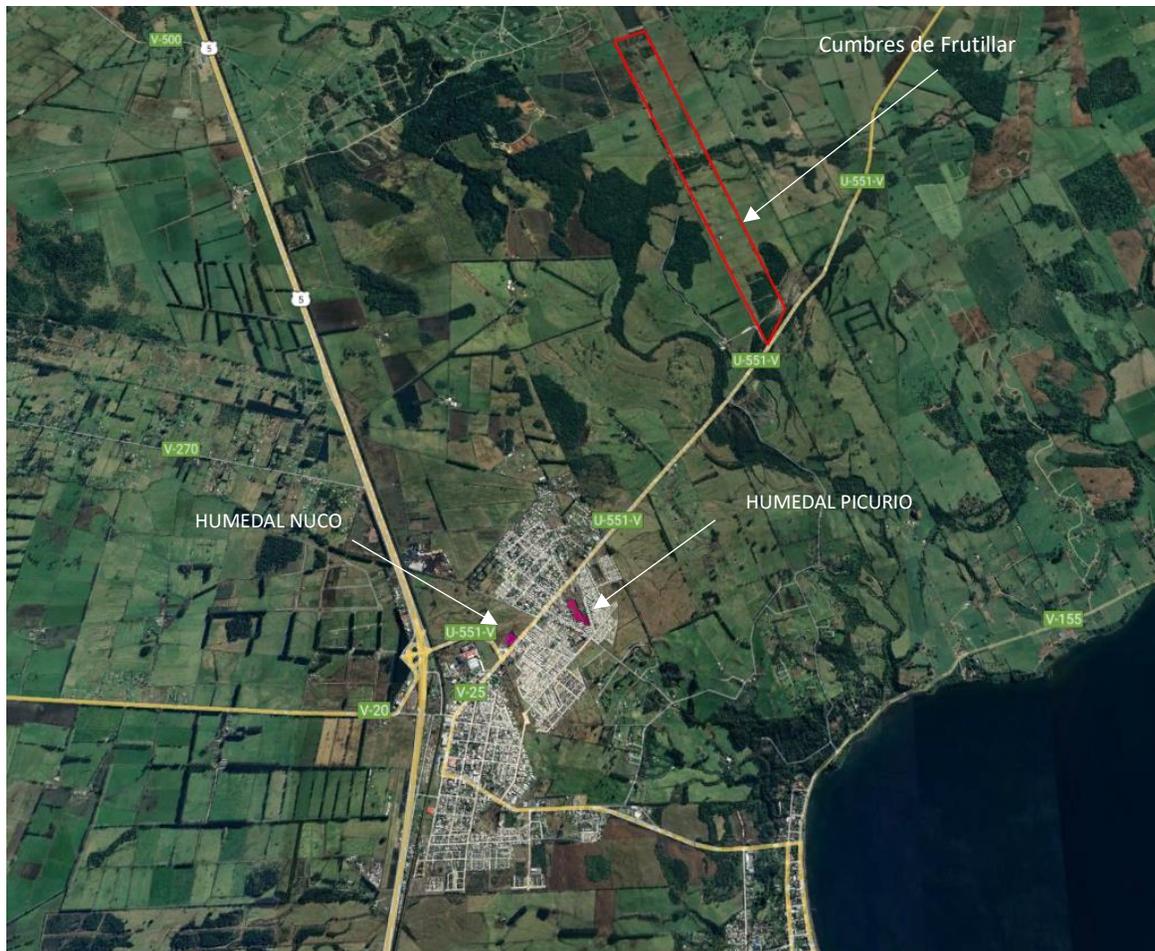


Imagen 19.

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 20.

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 21.

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 Cumbres de Frutillar” sumando los antecedentes disponibles del proyecto en la dirección <https://cumbresdefrutillar.cl/>

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 al proyecto le aplique la citada letra.
- 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 / 29 de junio de 2023
2	Correo electrónico del 30 de junio de 2023 Registro de propiedad etapa 1 Registro de propiedad etapa 2 Certificado de dominio vigente etapa 1 Certificado de dominio vigente etapa 2 Certificado subdivisión predial SAG Plano Proyecto Cumbres de Frutillar Reglamento interno etapa 1 Reglamento interno etapa 2 Planilla Excel parcelas vendidas
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 Kmz ASPEs y áreas colocadas bajo protección oficial

