



Superintendencia del Medio Ambiente  
Gobierno de Chile

## INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

Requerimiento de Ingreso al SEIA

“LOTEO ALTO FRUTILLAR”

DFZ-2023-1729-X-SRCA

JUNIO 2023

	Nombre	Firma
Aprobado	Ivonne Mansilla Gómez	<b>X</b> Ivonne Mansilla Gomez Jefe Oficina Región de Los Lagos
Elaborado	José Moraga Emhardt	<b>X</b> 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 .....	7
3.1	Motivo de la Actividad de Fiscalización.....	7
3.2	Materia Específica Objeto de la Fiscalización Ambiental .....	7
3.3	Aspectos relativos a la ejecución de la Inspección Ambiental .....	7
3.3.1	Ejecución de la inspección.....	7
3.3.2	Esquema de recorrido .....	8
3.3.3	Detalle del Recorrido de la Inspección .....	8
3.3.3.1	Primer día de inspección (20/06/2023).....	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.....	39
7	ANEXOS.....	40



## 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 “Alto Frutillar”, localizada en el kilómetro 981 Ruta 5 Sur, rotonda de acceso a Frutillar, camino a Tegalda, comuna de Frutillar, provincia de Llanquihue, Región de Los Lagos.

- En Alto Frutillar, contamos con parcelas desde los 5.000 mts<sup>2</sup>, todas urbanizadas, con calles asfaltadas y a minutos de servicios, comercio y zonas de interés.
- Parcelas a 6 minutos del centro Frutillar, con una urbanización de primer nivel, calles asfaltadas, iluminación Led, Internet con Fibra Óptica, planta de tratamiento de aguas. ¡¡Más de 5.000 mts<sup>2</sup> de terreno, desde UF 1.750 !!
- Calles asfaltadas, internet fibra óptica, iluminación led y mucho más SOLO lo encontrarás en Alto Frutillar.
- Conoce nuestro condominio privado, las casas, parcelas disponibles y todas las comodidades de nuestro proyecto en [www.altofrutillar.cl](http://www.altofrutillar.cl)
- Sabías que, en Alto Frutillar contamos con una laguna propia. Esta está a la entrada del proyecto y estará disponible para todos los propietarios y sus visitantes.

Se establece que el proyecto denominado “Loteo Alto 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

<b>Identificación de la Unidad Fiscalizable:</b> Alto Frutillar	<b>Estado operacional de la Unidad Fiscalizable:</b> Operación
<b>Región:</b> Los Lagos	<b>Ubicación específica de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada:</b> Kilómetro 981 Ruta 5 Sur, rotonda acceso Frutillar, camino Tegalda
<b>Provincia:</b> Llanquihue	
<b>Comuna:</b> Frutillar	
<b>Titular de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada:</b> Inmobiliaria Inca Dos Limitada	<b>RUT o RUN:</b> 76.345.580-7
<b>Domicilio titular:</b> Avenida Paseo Colina Sur 14500 Piso 4, Oficina 401, Torre Laguna Chicureo Colina	<b>Correo electrónico:</b> contacto@altofrutillar.cl
	<b>Teléfono:</b> +56 2) 29644660
<b>Identificación del representante legal:</b> Gabriel Fuentes Traverso	<b>RUT o RUN:</b> 8.002.525-0
<b>Domicilio representante legal:</b> Avenida Paseo Colina Sur 14500 Piso 4, Oficina 401, Torre Laguna Chicureo Colina	<b>Correo electrónico:</b> gabriel.fuentes@empresasinca.cl
	<b>Teléfono:</b> +56 9) 29644660
<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: <https://www.facebook.com/photo/?fbid=192855968883183&set=pb.100063733116006.-2207520000>).



Coordenadas UTM de referencia: DATUM WGS 84

Huso: 18G

UTM N: 5.446.403

UTM E: 662.369

### Ruta de acceso:

El proyecto se ubica a 4 km del centro de la ciudad de Frutillar, para la cual tomar la caletería oriente ruta 5 Sur km 975. También se accede tomando la ruta V-200 camino a Tegalda.



Figura 2. Layout del proyecto (Fuente: Inmobiliaria Inca Dos Limitada (Ver Anexo 2)).

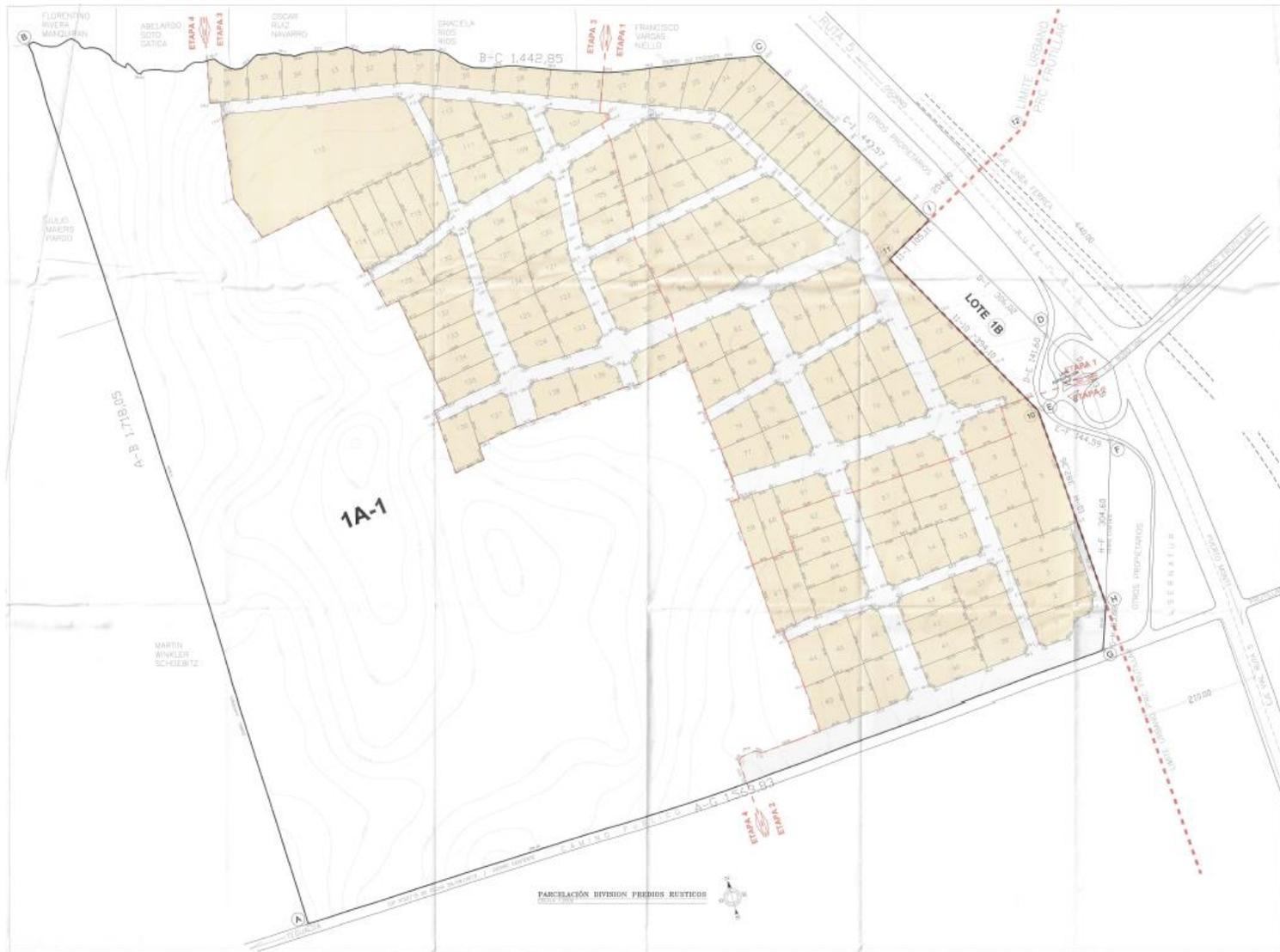


Figura 3. Layout del proyecto (Fuente: Inmobiliaria Inca Dos Limitada (Ver Anexo 2)).



### 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 (20/06/2023).

N° de estación	Nombre/Descripción de estación
1	Portal de acceso
2	Lotes (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 con certificado de dominio vigente Plano subdivisión predial inscrito CBR N°782 año 2020 Certificado autorización SAG N°2019/2020 Plano subdivisión predial inscripción CBR N°699 año 2022 Certificado autorización SAG N°4262/2021 Reglamento interno Planilla identificando superficie, número parcela y nombre propietario Acta fiscalización SMA del 20 de junio de 2023	Inmobiliaria Inca Dos Limitada	-----	-----



## 5 HECHOS CONSTATADOS

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

<b>Número de hecho constatado: 1</b>	<b>Estación N°: 1 y 2</b>
<b>Documentación Revisada:</b> <b><u>ID 1</u></b>	
<b>Hecho (s):</b> <u>Estación N° 1 (Oficina)</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Se accede a la unidad fiscalizable tomando contacto con la Sra. Claudia Uribe, asesor inmobiliario, quien se comunicó telefónicamente con el Sr. Iván Cornejo, Gerente técnico de Constructora Inca, para efectos de autorizar el ingreso por parte de la SMA.</li></ul> <p>Posteriormente respecto del proyecto la Sra. Uribe señaló lo que sigue:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• El proyecto originalmente constaba de 305 parcelas, posteriormente sufrió una modificación como consecuencia de que un área de bosques quedo parcelada</li><li>• Actualmente el proyecto consta de las etapas 1, 2 y 3 esta última en desarrollo con fecha de entrega para el año 2025; y una cuarta etapa con posterioridad a la venta de la mencionada anteriormente</li><li>• Etapa 1 con 55 parcelas de las cuales se vendieron 53 parcelas quedando dos que son usadas por la Inmobiliaria</li><li>• Etapa 2 con 81 parcelas de las cuales 72 se encuentran en proceso de escrituración, 6 para entrega inmediata y 3 parcelas en proceso de resciliación</li><li>• Precio inicial de venta de etapa 1 fue de \$ 1400 UF</li><li>• Precio inicial de venta de etapa 2 fue de \$ 2220 UF</li><li>• Precio inicial de venta de etapa 3 es de \$ 2690, para las 10 primeras parcelas</li><li>• Predio fue adquirido a Sr. Hugo Winkler con una superficie aproximada de 220 há</li><li>• Existe una planta de distribución de agua potable autorizada por la Autoridad Sanitaria</li><li>• Para la etapa 3 y 4 se contempla un segundo pozo que abastezca las necesidades de agua de dichas parcelas</li><li>• La luz fue proyecto desarrollado por SAESA</li><li>• Los caminos interiores son asfaltados en su totalidad</li><li>• Cada parcela cuenta con arranque de agua y luz</li><li>• La postación eléctrica es soterrada en todo el loteo</li><li>• Existe un reglamento de interno que establece ciertos límites en cuanto a mínimos para efectos del tamaño de las casas, alturas, entre otros aspectos</li><li>• Camión de basura retira 1 vez por semana los residuos domiciliarios desde el loteo, específicamente desde sala ubicada en acceso por ruta V-200 que lleva a la localidad de Tegalda</li><li>• Casas con recepción de obras DOM Frutillar que es un tema que le compete a cada propietario</li><li>• Cuenta con un sistema de fibra óptica proporcionada por Patagonia IP</li><li>• Existe una laguna (parcela 5 etapa dos) y áreas verdes estas últimas se encuentran en desarrollo</li><li>• Sala de ventas opera desde año 2019</li><li>• Casas construidas en la etapa 1 a la fecha son 19 habiendo 4 en construcción</li></ul>	



- Casas construidas en etapa 2 a la fecha son 11 en construcción (tanto en etapa dos norte y dos sur)
- Etapa 3 sin casas ya que se encuentra solo en fase de estacado y desarrollo topográfico

Luego en compañía de la Sra. Uribe se ejecutó recorrido por el loteo constatándose los siguientes hechos:

#### Estación 2 (Parcelas)

- Casas construidas que cuentan acceso asfaltado
- Se constató la existencia de un sector de almacenamiento de residuos
- Se constato la existencia de sala de agua potable
- La unidad fiscalizable cuenta con un portal de acceso por camino a Tegualda, en este lugar existe una barrera de control para la entrada y salida de los tanto de los residentes como de las visitas, estas últimas quedan registradas en una planilla de control de acceso.
- Existe otro control de acceso utilizado por la Inmobiliaria que conduce directamente a la sala de ventas, este último es por camino a Colonia La Radio.
- Parcelas a la venta por corredoras de propiedades locales.
- Parcelas en las cuales hay casas en construcción encontrándose estas en distintas fases.
- Durante el recorrido no se observan actividades agrícolas, ganaderas y/o forestales dentro del loteo

#### **Respuesta Acta Inspección Ambiental del 20 de junio de 2023 por parte de Inmobiliaria Inca Dos Limitada (Anexo 2)**

- Mediante correo electrónico del jueves 29 de junio de 2023 se hace llegar por parte del titular la siguiente documentación: Registro de propiedad con certificado de dominio vigente, plano subdivisión predial inscrito CBR N°782 año 2020, certificado autorización SAG N°2019/2020, plano subdivisión predial inscripción CBR N°699 año 2022, certificado autorización SAG N°4262/2021, reglamento interno, planilla identificando superficie, número parcela, nombre propietario y acta fiscalización SMA del 20 de junio de 2023.
- 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 de las subdivisiones prediales aprobadas por el Servicio Agrícola y Ganadero (SAG).
- En cuanto al reglamento interno del “Loteo Alto Frutillar”, cabe mostrar algunas de las disposiciones estipuladas en dicho texto:
  - Definiciones.
    - Áreas destinadas al uso común: corresponde a aquellas áreas sectores prediales, o parcelas, de dominio común, que se encuentran destinadas por ésta al uso por parte de todos los parceleros, de acuerdo al destino que les confiera, y con apego estricto a las disposiciones del presente reglamento y de los reglamentos complementarios que las regulen.
    - Coeficiente de ocupación del suelo: relación que fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir en el nivel del primer piso. La superficie edificada se determinará por la proyección del edificio sobre el terreno, descontando el cien por ciento de la proyección de aleros, balcones y cubiertas en voladizo. Las terrazas y pavimentos exteriores no se contabilizarán. Tampoco se contabilizarán los cobertizos ni otras construcciones ligeras cubiertas y abiertas por dos o más lados, siempre que no excedan del diez por ciento de la superficie del terreno. El exceso sobre dicho porcentaje se contabilizará en un cincuenta por ciento.
    - Coeficiente de constructibilidad: relación que fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir sobre el suelo natural y la superficie de éste.



- Condiciones generales de edificación y uso predial.
  - Parcelas de agrado: esto es, aquellas propiedades de una superficie total igual o superior a cinco mil metros cuadrados, se les han asignado las condiciones de edificación y los usos de suelo que a continuación se indican:
    - Coeficiente de constructibilidad: veinte por ciento de la propiedad para cada casa habitación
    - Coeficiente de ocupación del suelo: un máximo de quince por ciento de la propiedad para cada casa habitación, con un mínimo de un uno coma cinco por ciento de ella
    - Sistema de agrupamiento: adosado sin aislamiento
    - Densidad neta máxima: un máximo de dos casas habitación por cinco mil metros cuadrados, en concordancia con normativa vigente
    - Altura máxima de edificación: ocho metros (dos pisos)
    - Distanciamientos: mínimo cinco metros con línea de deslinde o cierre según corresponda
    - Jardines que enfrenta cada parcela: su uso, fuera del decorativo, se encuentra prohibida y las excavaciones en él deben ser autorizadas por el Comité de Construcciones
    - Uso de la propiedad: Habitacional
    - Antejardín: será de un mínimo de diez metros de profundidad, contados desde la línea oficial de cierre de cada parcela que enfrente al lote camino. El cierre en la línea oficial que enfrente al lote camino deberá poseer una transparencia mínima de un ochenta por ciento
    - Accesos: cada parcela tendrá un acceso que enfrente al lote camino, así las parcelas sean esquinas podrán disponer de dos accesos, una por cada lindero que enfrente al lote camino
  
- Normas sobre construcciones. Las construcciones, de toda clase que se efectúen dentro de la parcelación, deberán respetar las siguientes normas:
  - Uno) En cuanto a los cierros y accesos a las parcelas: las parcelas se entregarán cercadas con mallas y rollizos en sus linderos. Será obligación de los propietarios efectuar las mantenciones a éstas no pudiéndose modificarlas
  - Dos) Tipos de construcciones y condiciones de constructibilidad: sólo podrán construirse casas destinadas a la habitación, permitiéndose además la construcción de infraestructuras complementarias, como garajes, camarines y similares, piscina particular, invernadero particular, jardines y áreas verdes, canchas e implementación para la práctica deportiva particular, lugares para mantención de animales domésticos, de acuerdo a las normas exigidas por el Servicio de Salud competente del Ministerio de Salud, todo lo anterior, en la medida que no perjudique a los vecinos. Se prohíbe en consecuencia de casas, edificios u otras construcciones destinados a la industria, comercio, turismo u otro fin diferente del señalado, como, asimismo, la instalación de medios publicitarios, el acopio y/o quema de materiales y/o escombros, corrales o la crianza de animales
  - Tres) Prohibiciones en materia construcciones. Se prohíbe
    - a) Ejecutar obras de muros a menos de cinco metros de cualquiera de los deslindes, incluyendo piscinas, fosas o drenes y sus tuberías de ventilación
    - b) Elevar cualquier tipo de cables de conducción eléctrica, como televisión, citofonía, etcétera, con excepción de antenas captadoras de frecuencias abiertas o codificadas
    - c) No se podrá efectuar ninguna construcción que no cumpla con el carácter establecido en la cláusula CUARTO número uno de este instrumento, como tampoco se permitirá la construcción de ramadas, mediaguas, tinglados, cobertizos u otros similares; quedando la materialidad de las construcciones sujetas a revisión y aprobación previa del “Comité de Construcciones”



- Servicios y Servidumbres.
  - Dos) Vialidad. El proyecto genera un lote camino cuyo propietario es la inmobiliaria, por su uso ésta cobrará un valor, no superior a media unidad de fomento, que será agregada dentro del cobro de los gastos comunes. La mantención de los caminos será de cargo de su propietario. Para estos efectos la administración celebrará un contrato de arrendamiento de larga duración
  - Tres) Suministro de agua y energía. Estos servicios podrán ser suministrados directamente por la inmobiliaria o por la empresa que esta defina para tales efectos, de acuerdo con el correspondiente contrato de suministro de servicio, de forma, en términos y condiciones que esta establezca. En aquellos servicios proporcionados directamente por la inmobiliaria, el costo fijo comenzará a cobrarse mensualmente a partir de la habilitación de la conexión para empalme, habilitación que deberá ser informada a los propietarios con una anticipación de a lo menos veinte días
  
- Administración.
  - Uno) Consideraciones generales. Quien se desempeñe como Administrador tendrá como función y objetivo la administración de la parcelación “ALTO FRUTILLAR”, 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.
  
- Gastos Comunes.
  - Los gastos comunes serán exigibles a contar de la suscripción del contrato de compraventa. Los gastos comunes se fijarán cada vez que se entregue una etapa nueva y cada parcela pagara en iguales partes. El prorrateo de los gastos comunes se realizará mediante la división del monto total de los gastos por el número de unidades que deben contribuir a sustentarlo.

#### 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 m<sup>2</sup>);



- b) superficie predial igual o mayor a veinte mil metros cuadrados (20.000 m<sup>2</sup>);
- 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 Inca Dos Limitada viene desarrollando un proyecto inmobiliario denominado “Alto Frutillar” consistente en la venta de parcelas que se publicitan a través de redes sociales, corredoras de propiedades y una sala de ventas de la Inmobiliaria ubicada en el mismo loteo.
- Dicho loteo se generó por la subdivisión predial inicial de un predio de una cabida aproximada de 222 hás.
- A la fecha se encuentran en proceso de venta en verde las parcelas de la etapa 3. Sumada las etapas 1 y 2 el loteo “Alto Frutillar” consta de 284 parcelas (Ver anexo 2).
- Posee un reglamento interno 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 Alto Frutillar, lo que sí se pudo constatar es que cuenta con varias casas construidas, casas en construcción, acceso controlado, camino asfaltado que conecta con las parcelas, postación eléctrica soterrada, red de incendios, vigilancia y además de 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 fuera de áreas bajo protección oficial (Ver imagen 23) y que una parte de la unidad fiscalizable se encuentra al interior de la Zona de Interés Turístico Lago Llanquihue (Ver imagen 24), 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 1,6 km del Humedal Urbano Nuco.
- Del mismo modo se estableció que se localiza a una distancia de 2,7 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 un predio de 222 hás aproximadamente 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

 <p>Alto Frutillar Loteo 20.06.2023 09:37 18G 662454 5446388 C. de Servicio, Frutillar, Los Lagos, Chile</p>	 <p>Alto Frutillar Loteo 20.06.2023 10:37 18G 662272 5446423 C. de Servicio, Frutillar, Los Lagos, Chile</p>
<p><b>Fotografía 1.</b></p>	<p><b>Fotografía 2.</b></p>
<p><b>Fecha: 20-06-2023</b></p> <p><b>Descripción del medio de prueba:</b> Portal de acceso al loteo por caletería de enlace Ruta 5 Sur – Frutillar.</p>	<p><b>Fecha: 20-06-2023</b></p> <p><b>Descripción del medio de prueba:</b> Al fondo sala de ventas (flecha amarilla) y sala de agua potable (flecha blanca).</p>
 <p>Alto Frutillar Loteo 20.06.2023 10:37 18G 662279 5446441 C. de Servicio, Frutillar, Los Lagos, Chile</p>	 <p>Alto Frutillar Loteo 20.06.2023 10:39 18G 662281 5446587 Via sin nombre, Frutillar, Los Lagos, Chile</p>
<p><b>Fotografía 3.</b></p>	<p><b>Fotografía 4.</b></p>
<p><b>Fecha: 20-06-2023</b></p> <p><b>Descripción del medio de prueba:</b> Calle principal asfaltada, en este caso calle 7 Norte.</p>	<p><b>Fecha: 20-06-2023</b></p> <p><b>Descripción del medio de prueba:</b> Arranques de agua y luz disponibles para las parcelas.</p>



**Registros**



Alto Frutillar  
Loteo  
20.06.2023 10:40  
18G 662278 5446595  
Via sin nombre, Frutillar, Los Lagos, Chile



Alto Frutillar  
Loteo  
20.06.2023 10:46  
18G 661917 5447202  
2 Via sin nombre, Frutillar, Los Lagos, Chile

**Fotografía 5.**

**Fecha: 20-06-2023**

**Fotografía 6.**

**Fecha: 20-06-2023**

**Descripción del medio de prueba:**

Casa construida en parcela ubicada en la unidad fiscalizable "Loteo Alto Frutillar".

**Descripción del medio de prueba:**

Postación eléctrica soterrada.



Alto Frutillar  
Loteo  
20.06.2023 10:46  
18G 661917 5447202  
Via sin nombre, Frutillar, Los Lagos, Chile



Alto Frutillar  
Loteo  
20.06.2023 10:46  
18G 661916 5447203  
Via sin nombre, Frutillar, Los Lagos, Chile

**Fotografía 7.**

**Fecha: 20-06-2023**

**Fotografía 8.**

**Fecha: 20-06-2023**

**Descripción del medio de prueba:**

Ubicación en la cual se une la etapa 1 con la etapa 2 por medio de camino asfaltado.

**Descripción del medio de prueba:**

Casa en construcción en parcela ubicada en la unidad fiscalizable "Loteo Alto Frutillar".



**Registros**

 <p>Alto Frutillar Loteo 20.06.2023 10:53 18G 661424 5446796 Via sin nombre, Frutillar, Los Lagos, Chile</p>		 <p>Alto Frutillar Loteo 20.06.2023 10:54 18G 661422 5446796 Via sin nombre, Frutillar, Los Lagos, Chile</p>	
<p><b>Fotografía 9.</b></p>	<p><b>Fecha: 20-06-2023</b></p>	<p><b>Fotografía 10.</b></p>	<p><b>Fecha: 20-06-2023</b></p>
<p><b>Descripción del medio de prueba:</b> Parcelas de la etapa 2.</p>		<p><b>Descripción del medio de prueba:</b> Se observa comienzo del sector, específicamente donde termina el camino asfaltado, en que se emplaza la etapa 3 actualmente en proceso de venta en verde.</p>	
 <p>Alto Frutillar Loteo 20.06.2023 10:54 18G 661405 5446796 Via sin nombre, Frutillar, Los Lagos, Chile</p>		 <p>Alto Frutillar Loteo 20.06.2023 11:01 18G 661389 5446787 Via sin nombre, Frutillar, Los Lagos, Chile</p>	
<p><b>Fotografía 11.</b></p>	<p><b>Fecha: 20-06-2023</b></p>	<p><b>Fotografía 12.</b></p>	<p><b>Fecha: 20-06-2023</b></p>
<p><b>Descripción del medio de prueba:</b> Etapa 3 actualmente en etapa de estacado y trabajos de topografía.</p>		<p><b>Descripción del medio de prueba:</b> Casa en construcción en parcela ubicada en la etapa 1 del "Loteo Alto Frutillar".</p>	



Registros



**Fotografía 13.** Fecha: 20-06-2023

**Fotografía 14.** Fecha: 20-06-2023

**Descripción del medio de prueba:**  
Portal de acceso al loteo por ruta a Teguvalda (V-200).

**Descripción del medio de prueba:**  
Sala de residuos ubicada en portal de acceso por ruta Teguvalda.



**Fotografía 15.** Fecha: 20-06-2023

**Fotografía 16.** Fecha: 20-06-2023

**Descripción del medio de prueba:**  
Pista de desaceleración para acceder al loteo Alto Frutillar.

**Descripción del medio de prueba:**  
Publicidad de acceso al loteo por camino a Teguvalda (Ruta V-200).



## UBICACIÓN Y CONECTIVIDAD



Playas de Frutillar: 12 minutos



Servicios: 5 minutos



Aeropuerto: 35 minutos



Puerto Varas: 20 minutos



Puerto Montt: 35 minutos



<https://www.altofrutillar.cl/>

Imagen 1.

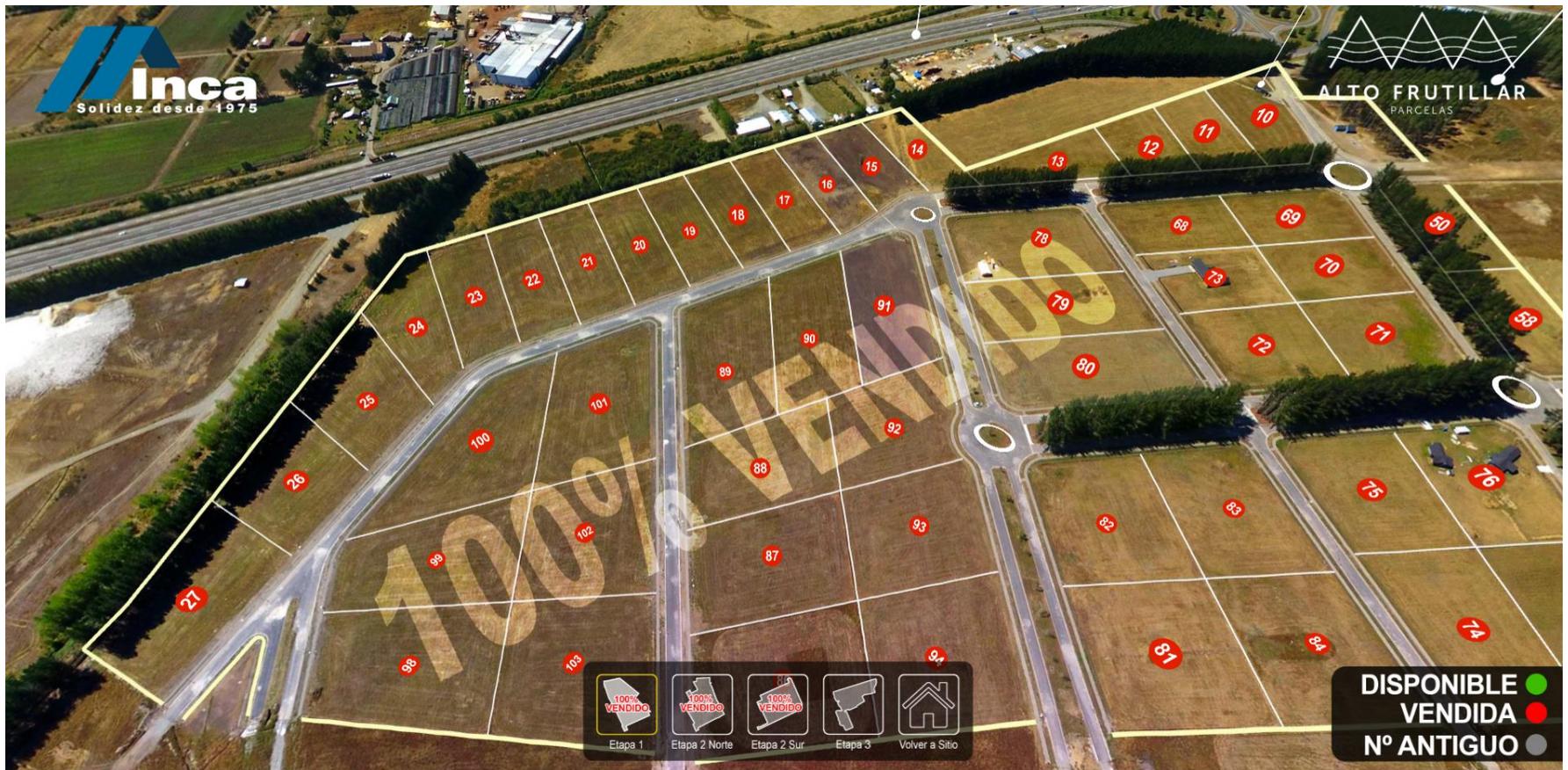
Fecha: -----

**Descripción del medio de prueba:**

Publicidad que destaca las virtudes de conectividad y ubicación de la unidad fiscalizable.



## Registros



<https://www.altofrutillar.cl/visitavirtual/>

Imagen 2.

Fecha: -----

### Descripción del medio de prueba:

Ubicación de parcelas al interior de la unidad fiscalizable como también el estado en que se encuentran desde el punto de vista del proceso de compraventa para cada etapa, las cuales se clasifican en dos estados: Disponible, Vendida.



## Registros



<https://www.altofrutillar.cl/visitavirtual/>

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 encuentran desde el punto de vista del proceso de compraventa.



### Registros



Imagen 4.

Fecha: -----

#### Descripción del medio de prueba:

Continuación de la imagen 3 siguiendo la misma lógica se presenta la ubicación de las parcelas junto al estado en que se encuentran desde el punto de vista del proceso de compraventa.



## Registros



Imagen 5.

Fecha: ----

### Descripción del medio de prueba:

Continuación de la imagen 4 siguiendo la misma lógica se presenta la ubicación de las parcelas junto al estado en que se encuentran desde el punto de vista del proceso de compraventa.



## Registros



<https://www.altofrutillar.cl/>

Imagen 6.

Fecha: -----

**Descripción del medio de prueba:**

Publicación relacionada con el lanzamiento de la tercera etapa del loteo "Alto Frutillar".



Registros



# PARCELAS

DESDE 5.000 A 7.575 m<sup>2</sup>

**Tercera Etapa  
DESDE UF 2.690**

**Visita Virtual**

A solo 6 minutos  
de Frutillar Bajo  
Acceso Ruta Tegalda (v-200)

<https://www.altofrutillar.cl/>

Imagen 7.

Fecha: -----

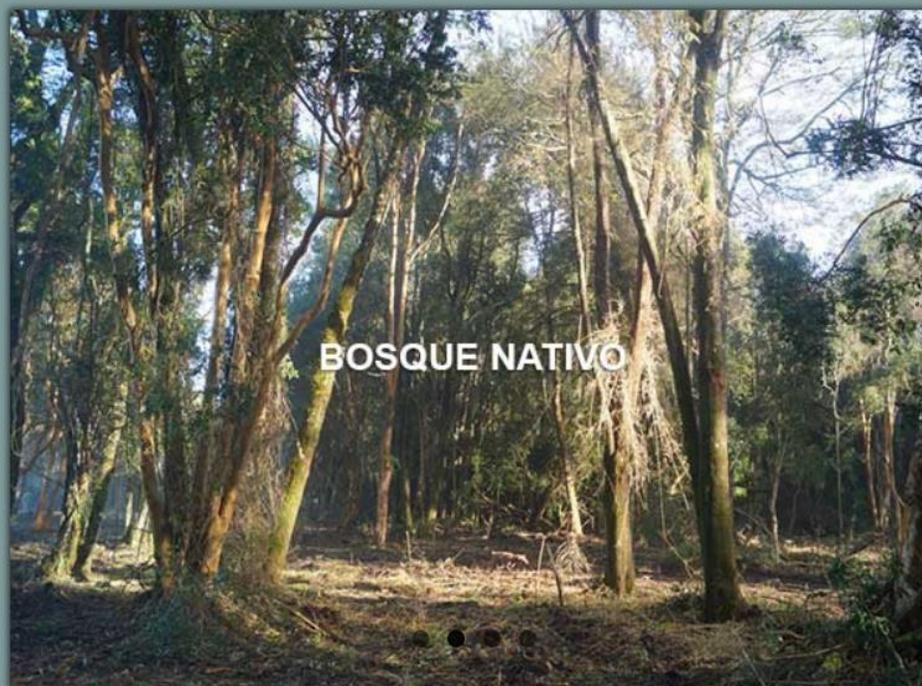
**Descripción del medio de prueba:**

Lanzamiento de la tercera etapa con precios de venta y superficie de las parcelas.



## NATURALEZA

- Laguna navegable
- 7has. bosque nativo
- Ingresos controlados



<https://www.altofrutillar.cl/>

Imagen 8.

Fecha: ----

**Descripción del medio de prueba:**

Publicidad asociada a las virtudes del loteo "Alto Frutillar".



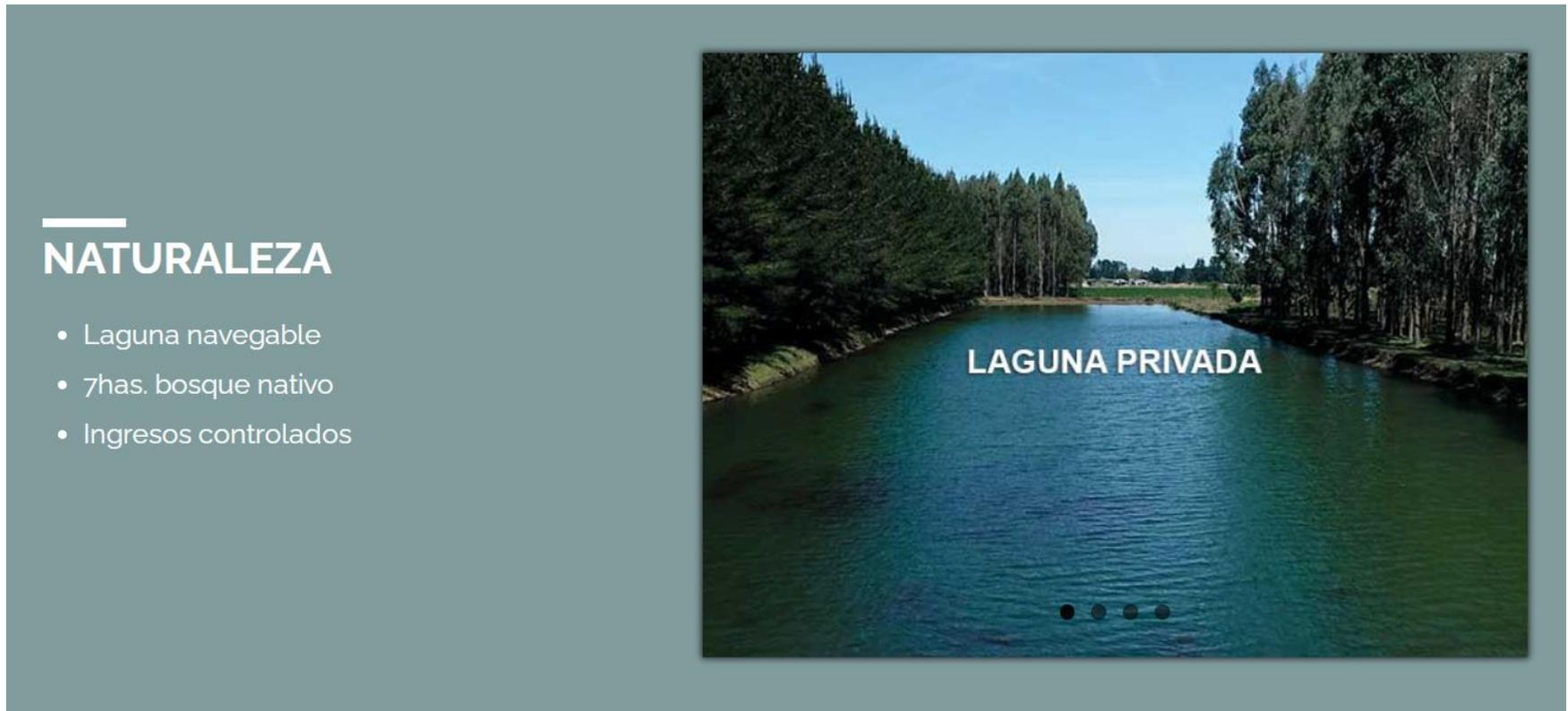


Imagen 9.

Fecha: -----

**Descripción del medio de prueba:**

Publicidad asociada a las virtudes del loteo "Alto Frutillar".



Registros



www.altofrutillar.cl



https://www.facebook.com/photo/?fbid=266089821559797&set=pb.100063733116006.-2207520000.



www.altofrutillar.cl



https://www.facebook.com/photo/?fbid=266081938227252&set=pb.100063733116006.-2207520000.

Parcelas de 5.000 mts<sup>2</sup> desde  
**UF 1.750**

Imagen 10.

Fecha: -----

**Descripción del medio de prueba:**

Parcelas Alto Frutillar:  
URBANIZACIÓN PRIMER NIVEL  
DESDE UF 2.220

- Laguna navegable
- 7 hec. bosque nativo
- Calles asfaltadas
- Ingresos controlados
- Electrificación subterránea
- Alumbrado público Led
- Internet con fibra óptica
- Sistema de evacuación de aguas lluvias
- Red de agua potable
- Grifos para extinción de incendio

Imagen 11.

Fecha: -----

**Descripción del medio de prueba:**

¡OPORTUNIDAD IMPERDIBLE!

Parcelas a 6 minutos del centro Frutillar, con una urbanización de primer nivel, calles asfaltadas, iluminación Led, Internet con Fibra Óptica, planta de tratamiento de aguas. ¡¡¡Más de 5.000 mts<sup>2</sup> de terreno, desde UF 1.750!!!



Registros



[www.altofrutillar.cl](http://www.altofrutillar.cl)



<https://www.facebook.com/photo/?fbid=261901591978620&set=pb.100063733116006.-2207520000>



[www.altofrutillar.cl](http://www.altofrutillar.cl)



[https://www.facebook.com/photo/?fbid=2543817260639408&set=pb.100063733116006.-2207520000.&locale=es\\_LA](https://www.facebook.com/photo/?fbid=2543817260639408&set=pb.100063733116006.-2207520000.&locale=es_LA)

Imagen 12.

Fecha: -----

**Descripción del medio de prueba:**

Rodeado de naturaleza, pero con todas las comodidades de la ciudad.

Con esta premisa te presentamos Alto Frutillar, un loteo de parcelas a minutos de Frutillar, con una urbanización de primer nivel y a un precio desde las UF 1.750.

Puedes ingresar a [www.altofrutillar.cl](http://www.altofrutillar.cl) y hacer un tour virtual, conocer las parcelas disponibles, valores, ROL y mucho más.

Imagen 13.

Fecha: -----

**Descripción del medio de prueba:**

OPORTUNIDAD ÚNICA

5.000 mts<sup>2</sup> de parcelas con urbanización de primer nivel a solo ¡UF 1.750\*!

\*Precio corresponde a parcelas de primera etapa



Registros



[www.altofrutillar.cl](http://www.altofrutillar.cl)



<https://www.facebook.com/photo/?fbid=249662643202515&set=pb.100063733116006.-2207520000>



[www.altofrutillar.cl](http://www.altofrutillar.cl)



<https://www.facebook.com/photo/?fbid=238726304296149&set=pb.100063733116006.-2207520000>

Imagen 14.

Fecha: -----

**Descripción del medio de prueba:**

Sabías que, en Alto Frutillar contamos con una laguna propia. Esta está a la entrada del proyecto y estará disponible para todos los propietarios y sus visitantes.

Imagen 15.

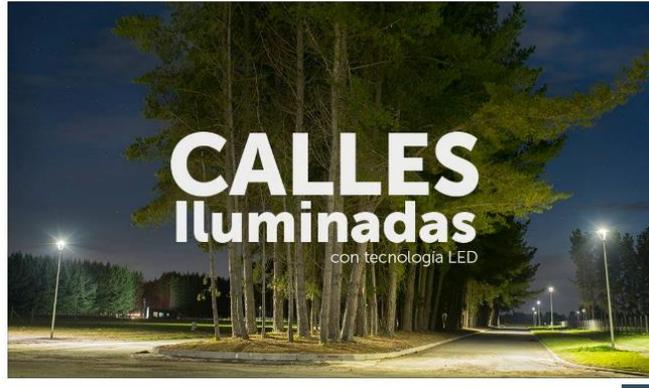
Fecha: -----

**Descripción del medio de prueba:**

TODAS las calles de nuestro proyecto cuentan con iluminación LED, lo que brinda más seguridad, mayor cuidado del medioambiente y bajos costos de mantención.



Registros



[www.altofrutillar.cl](http://www.altofrutillar.cl)



[https://www.facebook.com/photo/?fbid=236555221179924&set=pb.100063733116006.-2207520000.&locale=es\\_LA](https://www.facebook.com/photo/?fbid=236555221179924&set=pb.100063733116006.-2207520000.&locale=es_LA)



[www.altofrutillar.cl](http://www.altofrutillar.cl)



[https://www.facebook.com/photo/?fbid=232143118287801&set=pb.100063733116006.-2207520000.&locale=es\\_LA](https://www.facebook.com/photo/?fbid=232143118287801&set=pb.100063733116006.-2207520000.&locale=es_LA)

Imagen 16.

Fecha: -----

**Descripción del medio de prueba:**

Sabías que, en Alto Frutillar, TODAS las calles del proyecto cuentan con iluminación con tecnología LED.

¿Qué beneficios tiene esto?

- 1- Más seguridad a tu terreno.
- 2- Consumo eficiente de energía.
- 3- Mayor resistencia a vientos y lluvias.
- 4- Poca emisión de calor y radiación.
- 5- Más ecológicas y amigables con el medioambiente.

Imagen 17.

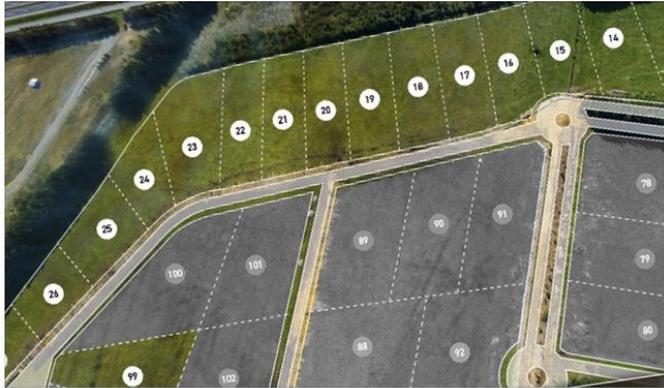
Fecha: -----

**Descripción del medio de prueba:**

Sabías que, en Alto Frutillar, TODAS las calles de acceso están asfaltadas, lo que permite mantener mayor limpieza, comodidad y eleva el estándar de vida.



Registros



5.000 MTS<sup>2</sup> a solo  
**UF 1.750**

[www.altofrutillar.cl](http://www.altofrutillar.cl)



<https://www.facebook.com/photo/?fbid=224763695692410&set=pb.100063733116006.-2207520000>



5.000 MTS<sup>2</sup> a solo  
**UF 1.750**

[www.altofrutillar.cl](http://www.altofrutillar.cl)



<https://www.facebook.com/photo/?fbid=223150645853715&set=pb.100063733116006.-2207520000>

Imagen 18.

Fecha: -----

**Descripción del medio de prueba:**

Invertir en una propiedad es tu mejor opción.

En parcelas Alto Frutillar tenemos terrenos de más de 5.000 mts<sup>2</sup>a solo UF 1.750 que incluyen ROL propio, agua potable, luz, posibilidad de conexión a internet, espacios comunes y mucho, pero mucho más.

Imagen 19.

Fecha: -----

**Descripción del medio de prueba:**

En Alto Frutillar te damos la posibilidad de vivir en un entorno natural, pero con todas las comodidades de la ciudad.

A minutos de comercio y servicio, parcelas con luz, agua potable, calles iluminadas y asfaltadas, control de acceso y rol propio.



Registros



www.altofrutillar.cl

https://www.facebook.com/photo/?fbid=194751722026941&set=pb.100063733116006.-2207520000.



www.altofrutillar.cl

https://www.facebook.com/photo/?fbid=194090115426435&set=pb.100063733116006.-2207520000.

Imagen 20.

Fecha: -----

**Descripción del medio de prueba:**

Sabías que, nuestro proyecto cuenta con Internet Fibra Óptica y por si fuera poco, te contamos que ya tenemos nuestras calles asfaltadas e iluminadas con tecnología LED.

Imagen 21.

Fecha: -----

**Descripción del medio de prueba:**



## Registros



Imagen 22.

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

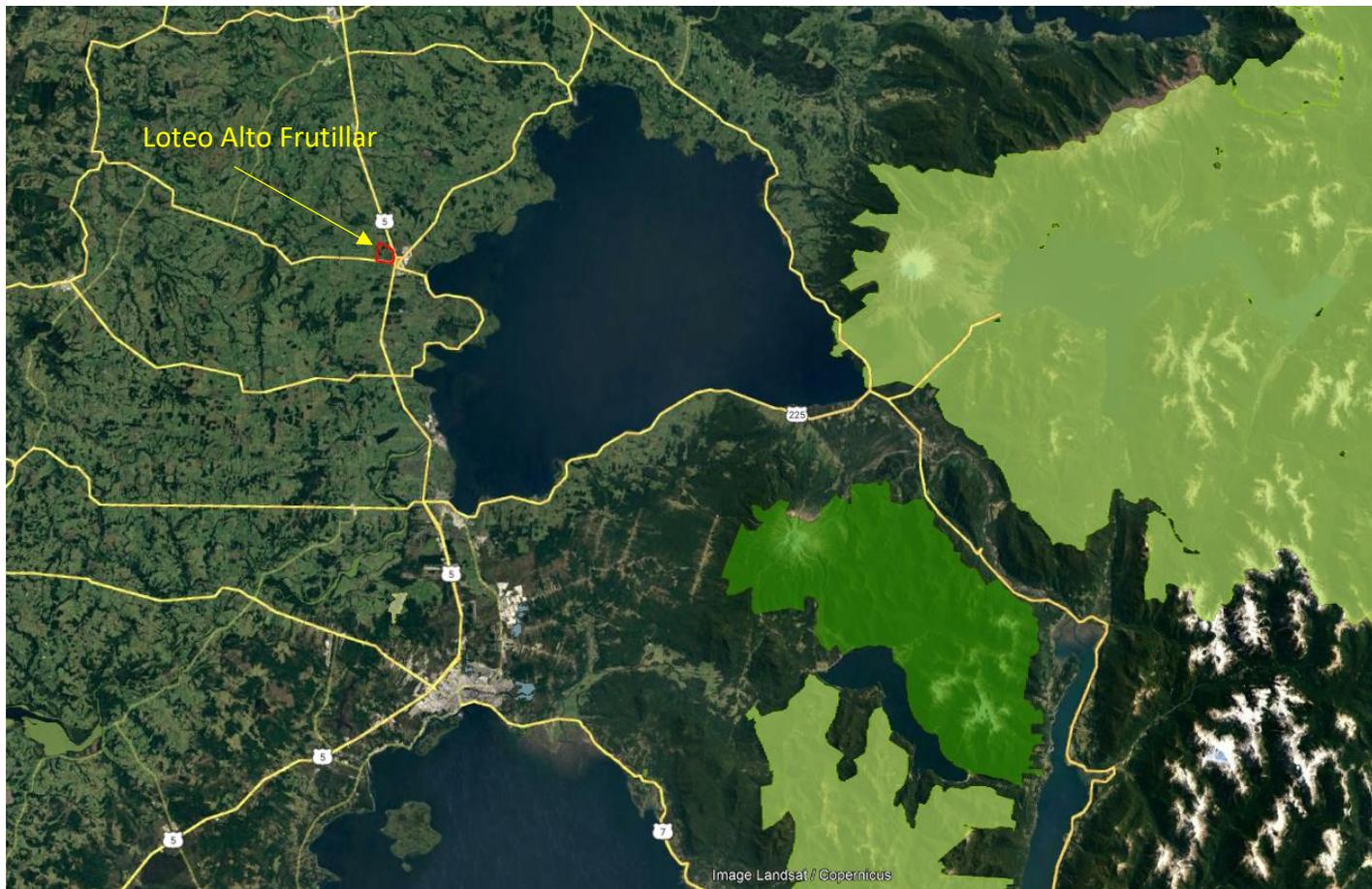


Imagen 23.

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 24.

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 “Alto Frutillar” sumando los antecedentes disponibles del proyecto en la dirección <https://www.altofrutillar.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 / 20 de junio de 2023
2	Registro de propiedad con certificado de dominio vigente Plano subdivisión predial inscrito CBR N°782 año 2020 Certificado autorización SAG N°2019/2020 Plano subdivisión predial inscripción CBR N°699 año 2022 Certificado autorización SAG N°4262/2021 Reglamento interno Planilla identificando superficie, número parcela y nombre propietario. Acta fiscalización SMA del 20 de junio de 2023
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

