



Superintendencia del Medio Ambiente  
Gobierno de Chile



## INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

### Requerimiento de Ingreso al SEIA

“LOTEO FUNDO FRUTILLAR”

DFZ-2023-2236-X-SRCA

AGOSTO 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 .....	7
3.3.3.1	Primer día de inspección (14/07/2023).....	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.....	25
7	ANEXOS.....	26



## 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 “Loteo Fundo Frutillar”, localizada en el sector de Paraguay, comuna de Frutillar, provincia de Llanquihue, Región de Los Lagos.

De acuerdo a los antecedentes disponibles en la dirección <https://www.inversionsur.cl/fundofrutillar> “Fundo Frutillar es un paraíso natural a menos de 15 minutos de Frutillar. El campo se compone de praderas y bellos árboles que acompañan el maravilloso paisaje bajo los cautivantes cielos del Sur de Chile. Ven y descubre las razones que lo convierten en la mejor alternativa para invertir en frutillar, Su ubicación es estratégica, ideal para quienes deseen disfrutar de la naturaleza y al mismo tiempo estar cerca de las principales ciudades de esta hermosa zona de colonos alemanes llena de riqueza cultural y turística”.

En virtud de las actividades ejecutadas se puede establecer que el proyecto denominado “Loteo Fundo Frutillar” que se ejecuta en el sector de Paraguay, en la comuna de Frutillar se encontraría en una hipótesis de elusión dado lo dispuesto en el literal g) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, en cuanto a lo especificado en el subliteral g.1.1 del Artículo 3° del Reglamento del SEIA.



## 2 IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO, ACTIVIDAD O FUENTE FISCALIZADA

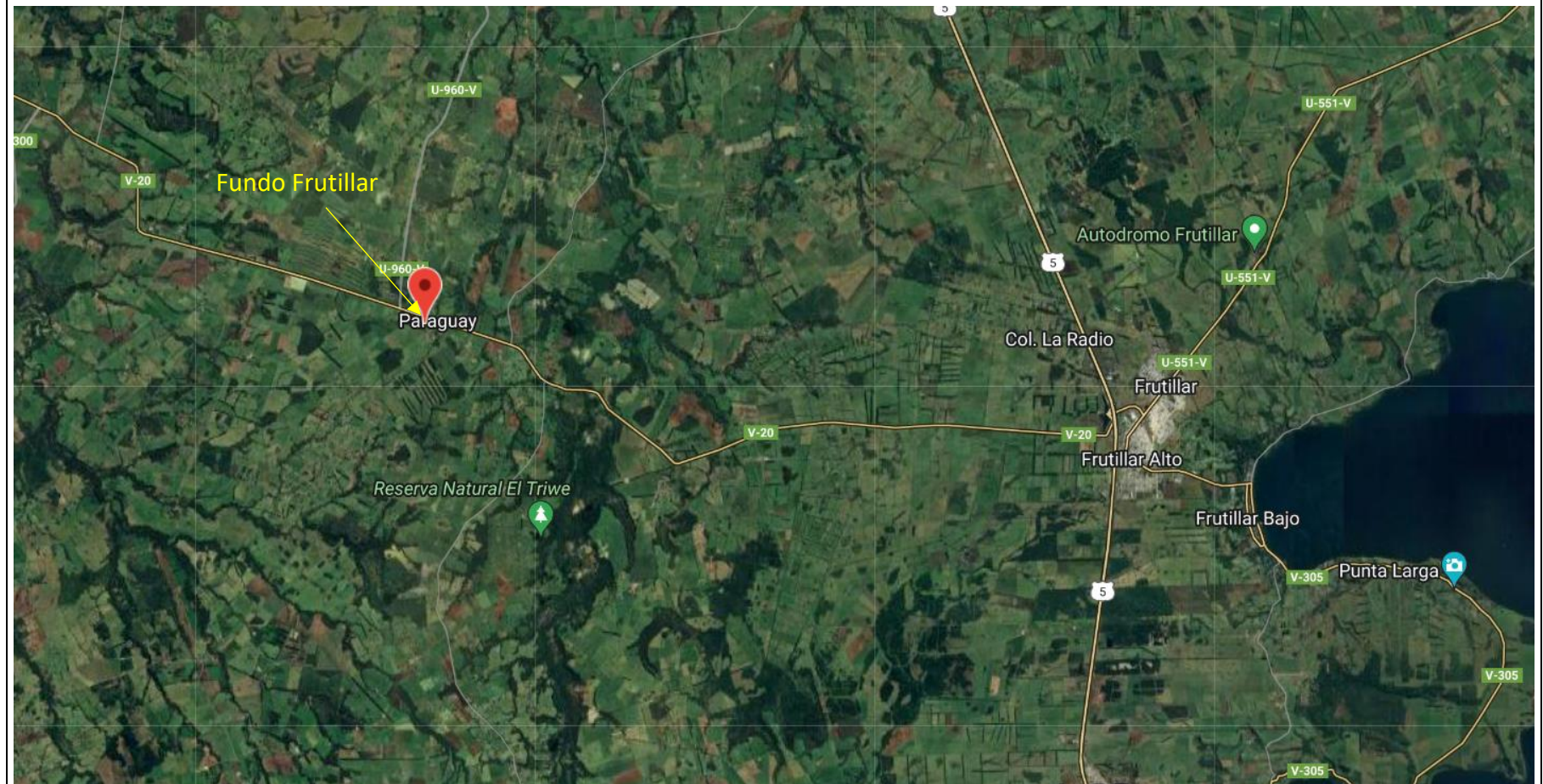
### 2.1 Antecedentes Generales

<b>Identificación de la Unidad Fiscalizable:</b> Loteo Fundo Frutillar	<b>Estado operacional de la Unidad Fiscalizable:</b> Construcción
<b>Región:</b> Los Lagos	<b>Ubicación específica de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada:</b> Sector Paraguay, cruce de camino a Tegualda (V20) y camino a Corte Alto (U-960-V)
<b>Provincia:</b> Llanquihue	
<b>Comuna:</b> Frutillar	
<b>Titular de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada:</b> Forestal Frutillar SpA	<b>RUT o RUN:</b> 77.608.373-9
<b>Domicilio titular:</b> Alonso de Córdova # 3827 Oficina 301 Vitacura	<b>Correo electrónico:</b> dlewinsohn@imozz.cl
	<b>Teléfono:</b> + 56 9) 88168064
<b>Identificación del representante legal:</b> David Lewinsohn Correa	<b>RUT o RUN:</b> 9.665.388-3
<b>Domicilio representante legal:</b> Alonso de Córdova # 3827 Oficina 301 Vitacura	<b>Correo electrónico:</b> dlewinsohn@imozz.cl
	<b>Teléfono:</b> + 56 9) 88168064
<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.inversionsur.cl/fundofrutillar>).



Coordenadas UTM de referencia: DATUM WGS 84

Huso: 18G

UTM N: 5.448.840

UTM E: 647.533

**Ruta de acceso:** Desde la ciudad de Frutillar tomar ruta V-20 camino a la localidad de Teguvalda, desde la rotonda de acceso a Frutillar avanzar unos 17 kms hasta llegar a la unidad fiscalizable.





Figura 2. Layout del proyecto (Fuente: Forestal Frutillar SpA).



### 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 (14/07/2023).

N° de estación	Nombre/Descripción de estación
1	Sala de ventas
2	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 18 de julio de 2023 Solicitud de ampliación de plazo	Forestal Frutillar SpA	-----	-----
2	Correo electrónico del 02 de agosto de 2023 Registro de propiedad con certificado de dominio vigente Constitución de la Sociedad Forestal Frutillar SpA Plano Subdivisión Predial SAG Certificado Subdivisión Predial SAG	Forestal Frutillar SpA	-----	-----



## 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 - 2</b>
<b>Documentación Revisada:</b> <b><u>ID 2</u></b>	
<b>Hecho (s):</b> <b><u>Inspección Ambiental del 14 de julio de 2023</u></b> Se accede a la unidad fiscalizable sin encontrarse representantes del titular en el lugar, después de diversas gestiones se apersonan en el lugar en primera instancia el Sr. Daniel Müller, ejecutivo de ventas, y posteriormente el Sr. Darío Romo administrador del campo Consultados los representantes del titular indican: <ul style="list-style-type: none"><li>- La totalidad de las parcelas fueron vendidas</li><li>- No hay casas construidas</li><li>- No se contempla ningún tipo de equipamiento a modo de ejemplo canchas de tenis, padel, quincho, etc</li><li>- No existe un reglamento interno</li><li>- Se observó un camino principal de material estabilizado</li><li>- No se constataron construcciones de ningún tipo (casas, equipamiento)</li><li>- Existe un sector donde se encuentra un pozo profundo, derechos aún en trámite con la DGA, y aledaño a él se observaron 5 estanques con una capacidad de 15.000 litros según indicó el Sr. Romo</li><li>- Existen varios postes de cemento en uno de los cuales hay un transformador de 100 KVA</li></ul> <b><u>Respuesta Acta Inspección Ambiental del 14 de julio de 2023 por parte de Forestal Frutillar SpA</u></b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Con fecha 18 de julio de 2023 se solicitó aumento de plazo con la finalidad de dar cumplimiento a lo solicitado en acta de inspección del 14 de julio de 2023 (Anexo 2)</li><li>- Se acogió favorablemente lo requerido mediante la Resolución Exenta SMA N° 65 del 24 de julio de 2023 (Anexo 3)</li><li>- Posteriormente vía correo electrónico del 02 de agosto de 2023 se hace llegar por parte del titular la siguiente documentación: Registro de propiedad con certificado de dominio vigente, constitución de la sociedad, plano subdivisión predial y certificado subdivisión predial SAG.</li><li>- Revisada la información entregada se verifica que dio respuesta a lo solicitado en el punto 9 del acta de inspección ambiental, adjuntando la documentación requerida en el marco de la actividad de inspección, salvo lo relacionado con los derechos de agua asociados al pozo profundo.</li></ul>	
<b>TIPOLOGÍA DE PROYECTO O MODIFICACIÓN DE INGRESO AL SEIA</b>	
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**

- Forestal Frutillar SpA está desarrollando un proyecto inmobiliario denominado “Loteo Fundo Frutillar” consistente en la venta de parcelas que se publicitan a través de redes sociales, corredoras de propiedades y una sala de ventas ubicada en el mismo loteo.
- Dicho loteo se generó por la subdivisión predial inicial de un predio de una cabida aproximada de 61,8 há, dando origen a 121 parcelas.



- A la fecha de acuerdo a lo informado en la actividad de inspección por representantes del titular la totalidad de las parcelas se encuentran vendidas (Ver anexo 1).
- 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 Fundo Frutillar, lo que sí se pudo constatar es que cuenta con camino con material estabilizado que conecta con las parcelas, postación eléctrica, estanques para almacenamiento de agua y un pozo profundo que abastecerá a los estanques indicados previamente.

#### **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” (Ver anexo 5).
- 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 7) y que una parte de la unidad fiscalizable se encuentra al interior de la Zona de Interés Turístico Lago Llanquihue (Ver imagen 8), 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 15,6 km del Humedal Urbano Nuco.
- Del mismo modo se estableció que se localiza a una distancia de 16,3 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 61,8 has que originaron 121 parcelas con una serie de obras civiles que permiten generar un conjunto de viviendas. Dichas obras forman parte integral del loteo siendo resaltadas 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**



**Fotografía 1.**

**Fecha: 14-07-2023**

**Fotografía 2.**

**Fecha: 14-07-2023**

**Descripción del medio de prueba:**

Acceso a la unidad fiscalizable, a un costado de ella se ubica la sala de ventas del proyecto.

**Descripción del medio de prueba:**

Postación observada en la actividad de inspección que continúa hasta el sector donde se ubican los estanques de almacenamiento de agua.





<b>Fotografía 3.</b>	<b>Fecha: 14-07-2023</b>	<b>Fotografía 4.</b>	<b>Fecha: 14-07-2023</b>
<b>Descripción del medio de prueba:</b> Continuación de la postación observada en la fotografía n° 2.		<b>Descripción del medio de prueba:</b> Estanques verticales destinados al almacenamiento de agua.	





**Registros**



Hacienda Frutillar  
14.07.2023 11:46  
18G 647910 5449454  
Frutillar, Los Lagos



Hacienda Frutillar  
14.07.2023 11:46  
18G 647910 5449453  
Frutillar, Los Lagos

**Fotografía 5.**

**Fecha: 14-07-2023**

**Fotografía 6.**

**Fecha: 14-07-2023**

**Descripción del medio de prueba:** Caseta pozo profundo.

**Descripción del medio de prueba:** Continuación de la postación de las fotografías n° 2 y 3.



Fundo Frutillar  
14.07.2023 11:47  
18G 647903 5449437  
Frutillar, Los Lagos



Fundo Frutillar  
14.07.2023 11:48  
18G 647946 5449425  
Frutillar, Los Lagos, Chile

**Fotografía 7.**

**Fecha: 14-07-2023**

**Fotografía 8.**

**Fecha: 14-07-2023**

**Descripción del medio de prueba:** Camino estabilizado que da acceso a las parcelas.

**Descripción del medio de prueba:** Disponibilidad de energía eléctrica en el acceso a la parcela.



## Registros

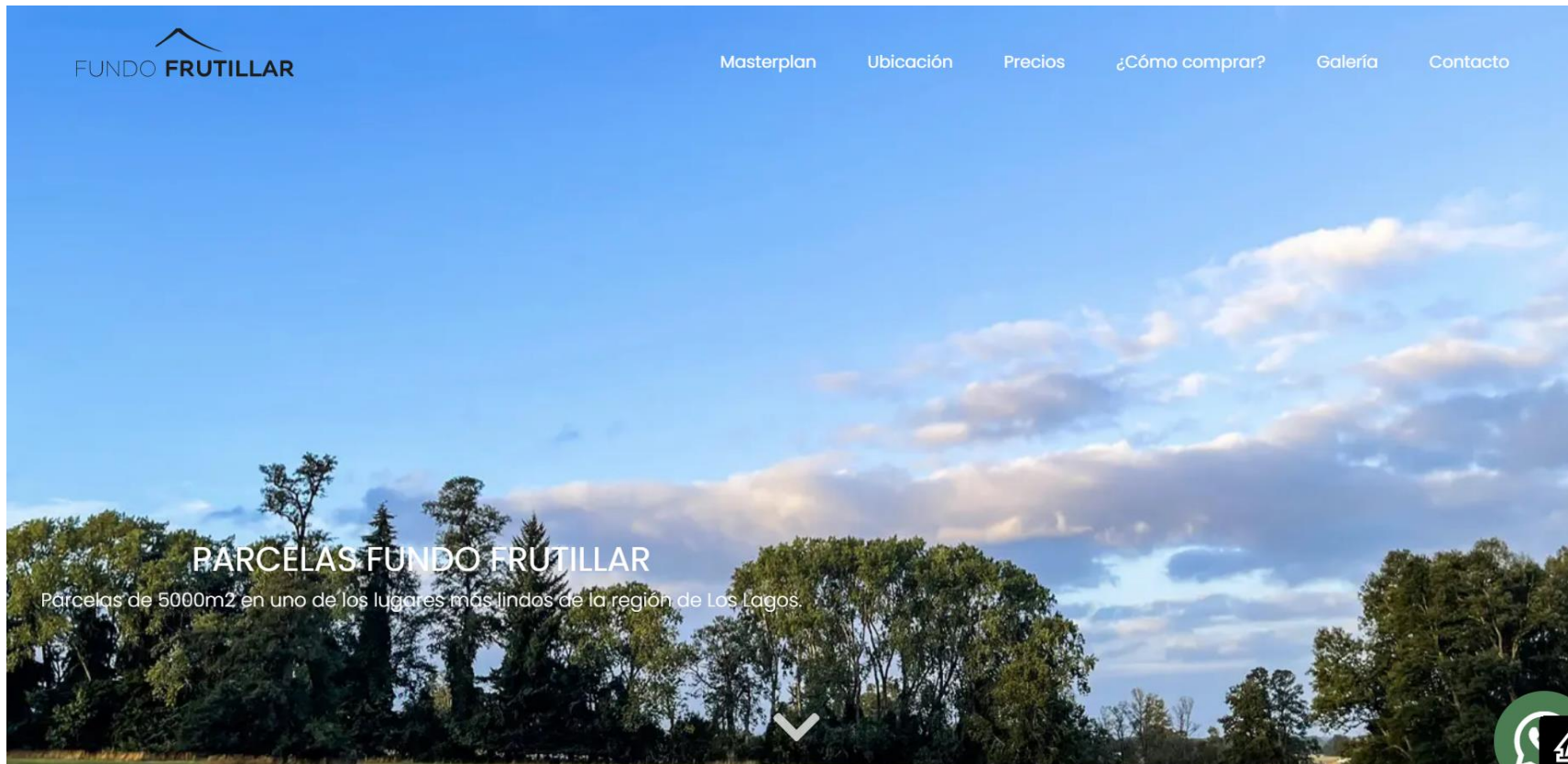


Imagen 1.

Fecha: ----

**Descripción del medio de prueba:**

Dirección <https://www.parcelasfundofrutillar.cl> en el cual se promociona la unidad fiscalizable.





# Un paraíso natural a menos de 15 minutos de Frutillar

Parcelas Fundo Frutillar es una subdivisión agrícola que contiene 121 parcelas de aproximadamente 5000m<sup>2</sup>. El campo se compone de praderas y bellos árboles que acompañan el maravilloso paisaje bajo los cautivantes cielos del Sur de Chile.



Rol Propio



Ubicación privilegiada



Acceso desde Ruta V-20

ELIGE TU PARCELA

<https://parcelasfundofrutillar.cl/>

Imagen 2.

Fecha: -----

**Descripción del medio de prueba:**

Portal de internet en el cual se promociona la unidad fiscalizable.





### Registros



Imagen 3.

Fecha: -----

**Descripción del medio de prueba:**

Distribución de las 121 parcelas que componen el Loteo Fundo Frutillar.





## Registros



Imagen 4.

Fecha:

### Descripción del medio de prueba:

Ubicación de parcelas y el estado en que se encuentra desde el punto de vista del proceso de compraventa, en este caso parcela 54 en estado reservada.





## Registros



<https://parcelasfundofrutillar.cl/>

Imagen 5.

Fecha: -----

### Descripción del medio de prueba:

Ubicación de parcelas y el estado en que se encuentra desde el punto de vista del proceso de compraventa, en este caso parcela 86 en estado disponible.



## Registros

# PREGUNTAS FRECUENTES



¿Qué incluyen los Servicios?

Incluye camino de rodado simple, energía eléctrica y agua por fuera de cada parcela. Cada cliente debe construir su fosa séptica, porque no existe sistema colector en la zona.



¿Cómo funciona el sistema de Agua?

El agua será extraída de un pozo profundo desde donde se obtiene y distribuye a través de cañerías subterráneas.



¿Quién provee la luz y cómo se paga?

La energía eléctrica será provista por el distribuidor de la zona y pasa por fuera de cada parcela. Se paga mensual con medidor individual por parcela, mismo sistema que se usa en la ciudad.



¿Existe documentación legal para revisión de un abogado?

Si, deberás solicitar a tu asesor la documentación legal y técnica requerida.



¿Cuándo estarían finalizadas las obras?

La Inmobiliaria ira informando de los avances de las obras civiles de este proyecto.

<https://parcelasfundofrutillar.cl/>

Imagen 6.

Fecha: -----

### Descripción del medio de prueba:

Información asociada a caminos internos, energía eléctrica y agua del proyecto.





## Registros



Imagen 7.

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 5).





Registros



Imagen 8.

Fecha: -----

**Descripción del medio de prueba:**

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





## Registros



Imagen 9.

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.



## 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 Fundo Frutillar” sumando los antecedentes disponibles del proyecto en la dirección <https://www.inversionsur.cl/fundofrutillar>).

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 del 14 de julio de 2023
2	Correo electrónico Forestal Frutillar SpA del 18 de julio de 2023 Solicitud ampliación de plazo Forestal Frutillar SpA
3	Resolución Exenta SMA N° 65 del 24 de julio de 2023
4	Correo electrónico Forestal Frutillar SpA del 02 de agosto de 2023 Registro de propiedad con certificado de dominio vigente Constitución de la Sociedad Forestal Frutillar SpA Plano Subdivisión Predial SAG Certificado Subdivisión Predial SAG
5	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

