



Superintendencia del Medio Ambiente
Gobierno de Chile



INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

Requerimiento de Ingreso al SEIA

“LOTEO HACIENDA FRUTILLAR”

DFZ-2023-2237-X-SRCA

SEPTIEMBRE 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	23
7	ANEXOS	24



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 Hacienda Frutillar”, localizada en el sector Paraguay, comuna de Frutillar, provincia de Llanquihue, Región de Los Lagos.

Según los antecedentes disponibles en la dirección <https://www.inversionsur.cl/haciendafrutillar> “Si estás buscando parcelas en el sur de Chile, especialmente en la región de Los Lagos, esta es tu oportunidad. En Hacienda Frutillar ofrecemos hermosas parcelas de aproximadamente 5000 m². El campo se compone de praderas y bellos árboles que acompañan el maravilloso paisaje bajo los cautivantes cielos del Sur de Chile.”

En virtud de las actividades ejecutadas se puede establecer que el proyecto denominado “Loteo Hacienda Frutillar” que se ejecuta en el sector de Paraguay, 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

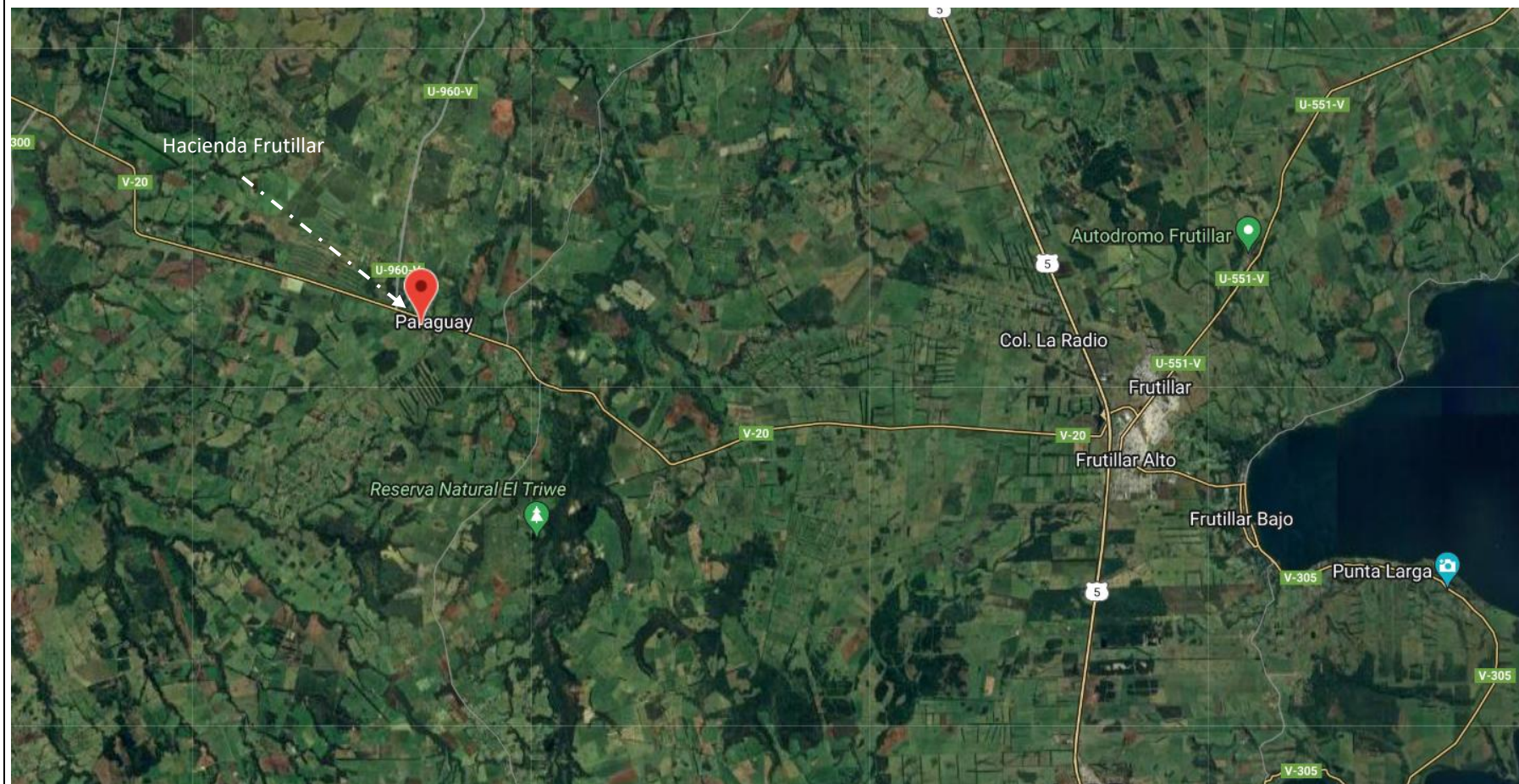
2.1 Antecedentes Generales

Identificación de la Unidad Fiscalizable: Loteo Hacienda Frutillar	Estado operacional de la Unidad Fiscalizable: Construcción
Región: Los Lagos	Ubicación específica de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: Sector Paraguay, cruce de camino a Tegualda (V20) y camino a Corte Alto (U-960-V)
Provincia: Llanquihue	
Comuna: Frutillar	
Titular de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: Agrícola Frutillar SpA	RUT o RUN: 77.722.961-3
Domicilio titular: Alonso de Córdova # 3827 Oficina 301 Vitacura	Correo electrónico: dlewinsohn@imozz.cl
	Teléfono: +56 9) 88168064
Identificación del representante legal: David Lewinsohn Correa	RUT o RUN: 9.665.388-3
Domicilio representante legal: Alonso de Córdova # 3827 Oficina 301 Vitacura	Correo electrónico: dlewinsohn@imozz.cl
	Teléfono: + 56 9) 88168064
Fase de la/s actividad/es, proyecto/s o fuente/s fiscalizada: Construcción	



2.2 Ubicación y Layout

Figura 1. Mapa de ubicación local (Fuente: <https://www.inversionsur.cl/haciendafrutillar>).



Coordenadas UTM de referencia: DATUM WGS 84

Huso: 18G

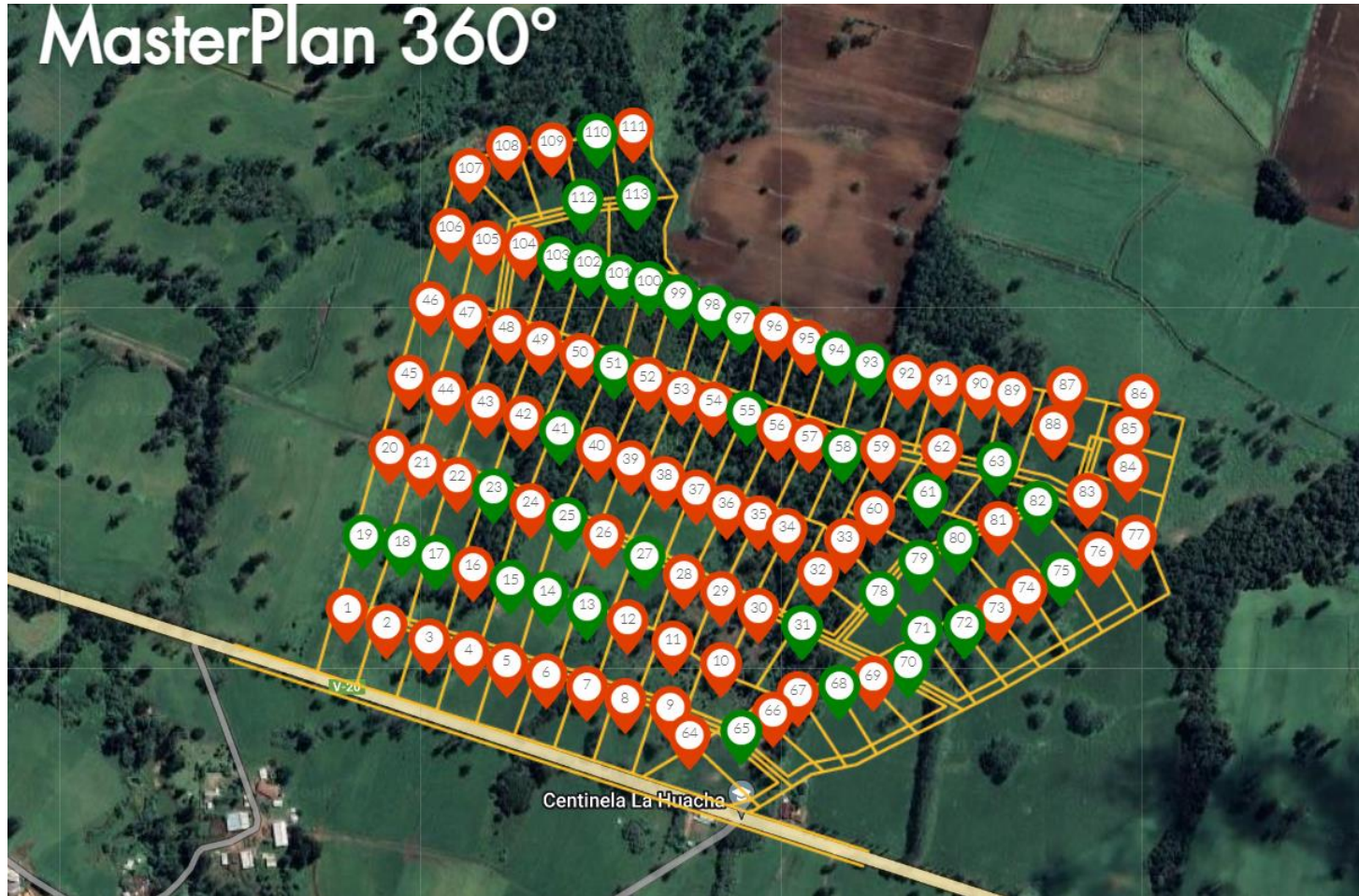
UTM N: 5.448.579

UTM E: 648.939

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 16 kms hasta llegar a la unidad fiscalizable.



Figura 2. Layout del proyecto (Fuente: <https://www.inversionsur.cl/haciendafrutillar>).



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)

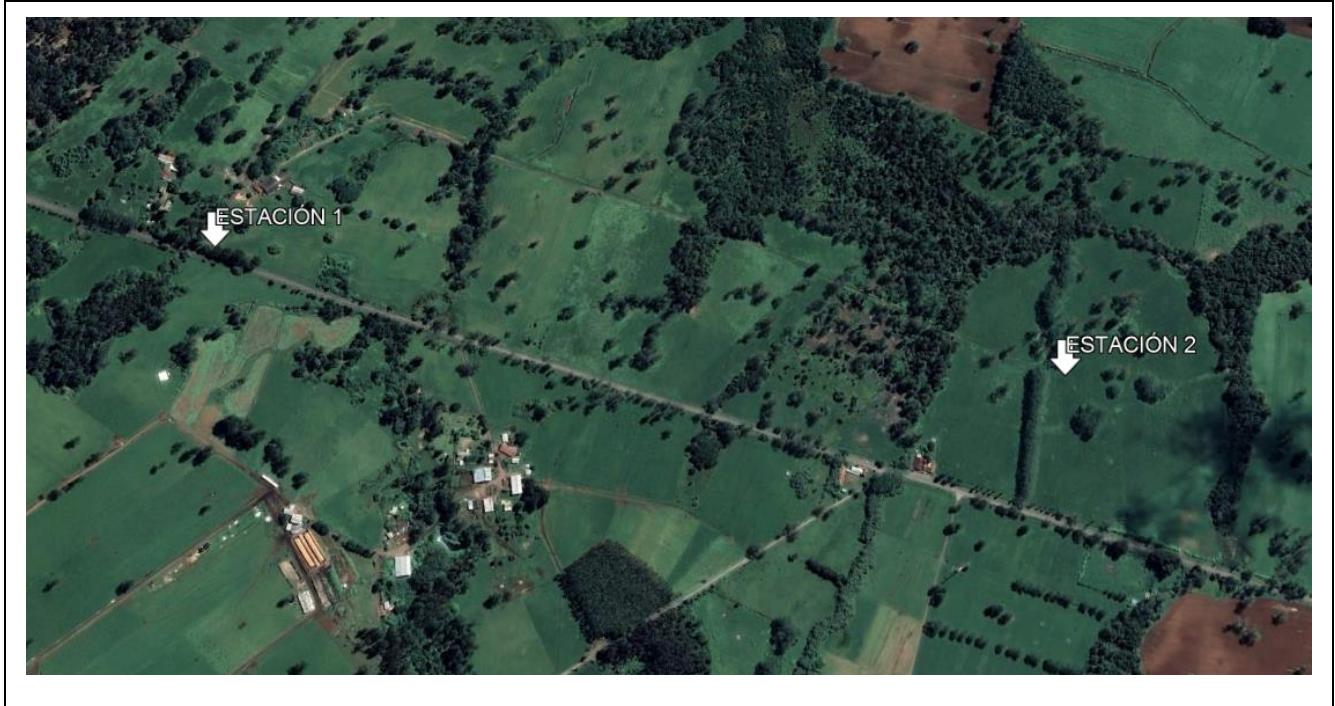
3.3 Aspectos relativos a la ejecución de la Inspección Ambiental

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	Agrícola Frutillar SpA	-----	-----
2	Correo electrónico del 02 de agosto de 2023 Registro de propiedad con certificado de dominio vigente Constitución de la Sociedad Agrícola Frutillar SpA Plano Subdivisión Predial SAG Certificado Subdivisión Predial SAG	Agrícola Frutillar SpA	-----	-----



5 HECHOS CONSTATADOS

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

Número de hecho constatado: 1	Estación N°: 1 - 2
Documentación Revisada: ID 1	
Hecho (s): <ul style="list-style-type: none">- 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:- Aproximadamente se han reservado/vendido 80 parcelas de un total de 113 parcelas- No hay casas construidas- No se contempla ningún tipo de equipamiento a modo de ejemplo canchas de tenis, padel, quincho, running, etc- No existe un reglamento interno- Se observó solo un camino principal de material estabilizado- No hay construcciones de ningún tipo	
TIPOLOGÍA DE PROYECTO O MODIFICACIÓN DE INGRESO AL SEIA <p>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:</p> <p>Tipología g</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none">a) superficie construida igual o mayor a cinco mil metros cuadrados (5.000 m²);b) superficie predial igual o mayor a veinte mil metros cuadrados (20.000 m²);c) capacidad de atención, afluencia o permanencia simultánea igual o mayor a ochocientas (800) personas;	



d) doscientos (200) o más sitios para el estacionamiento de vehículos.

g.1.3. Urbanizaciones y/o loteos con destino industrial de una superficie igual o mayor a treinta mil metros cuadrados (30.000 m²).

Tipología p

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

Tipología s

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

ANÁLISIS DE TIPOLOGÍA DE INGRESO AL SEIA

Tipología g

- Agrícola Frutillar SpA está desarrollando un proyecto inmobiliario denominado “Loteo Hacienda 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 has dando origen a 113 parcelas.
- A la fecha de acuerdo a lo informado en la actividad de inspección por representantes del titular se han vendido 80 parcelas (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 un camino estabilizado que conecta con las parcelas, y que según la información proporcionada en la dirección <https://www.inversionsur.cl/haciendafrutillar> la finalización de las obras esta contemplada para el primer semestre del año 2024.

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 8) y que una parte de la unidad fiscalizable se encuentra al interior de la Zona de Interés Turístico Lago Llanquihue (Ver imagen 9), 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 14,5 km del Humedal Urbano Nuco.
- Del mismo modo se estableció que se localiza a una distancia de 14,9 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 113 parcelas el cual contempla la ejecución de una serie de obras civiles que permitirán 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: Camino principal de material estabilizado.		Descripción del medio de prueba: Camino principal de material estabilizado.	





<https://www.inversionsur.cl/haciendafrutillar>

Imagen 1.

Fecha: -----

Descripción del medio de prueba:

Dirección de internet <https://www.inversionsur.cl/haciendafrutillar> que promociona el proyecto.



Registros



<https://www.inversionsur.cl/haciendafrutillar>

Venta en Verde

Hacienda Frutillar

Si estás buscando parcelas en el sur de Chile, especialmente en la región de Los Lagos, esta es tu oportunidad. En Hacienda Frutillar ofrecemos hermosas parcelas de aproximadamente 5000m². El campo se compone de praderas y bellos árboles que acompañan el maravilloso paisaje bajo los cautivantes cielos del Sur de Chile.

¡Quiero Reservar!

Imagen 2.

Fecha: -----

Descripción del medio de prueba:

Portal de internet en el cual se promociona la venta en verde del proyecto.



Registros



Finalización de Obras:
Primer Semestre 2024



Escrituración:
Segundo Semestre 2023

<https://www.inversionsur.cl/haciendafrutillar>

Imagen 3.

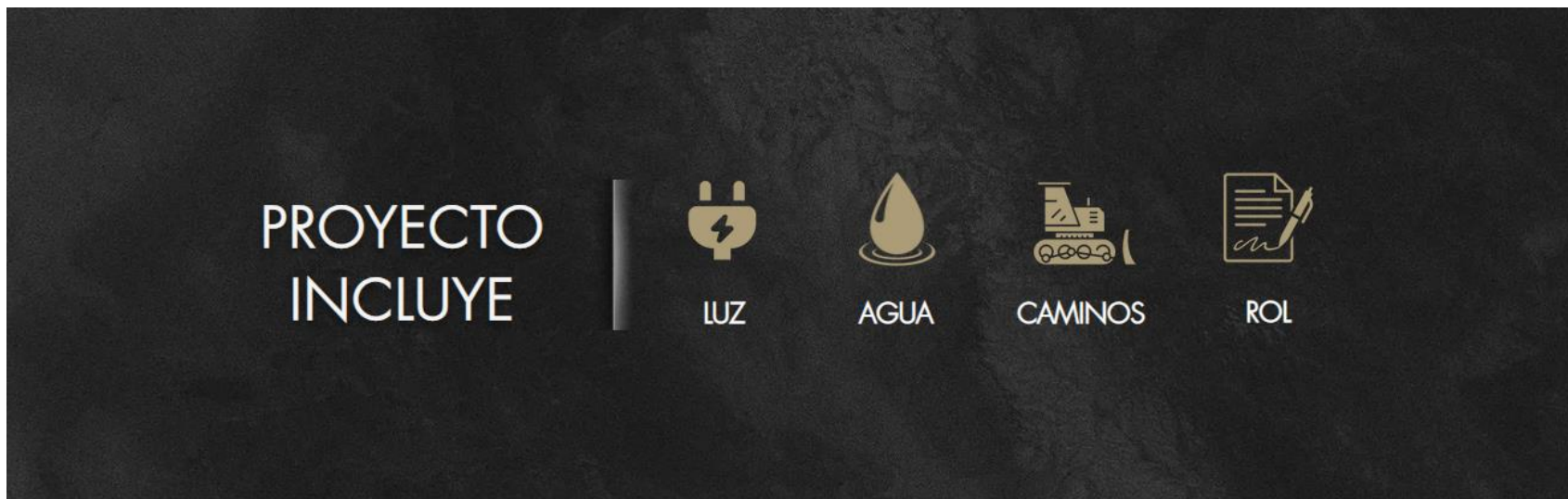
Fecha: -----

Descripción del medio de prueba:

Información asociada a fechas programadas en el desarrollo del proyecto.



Registros



<https://www.inversionsur.cl/haciendafrutillar>

Imagen 4.

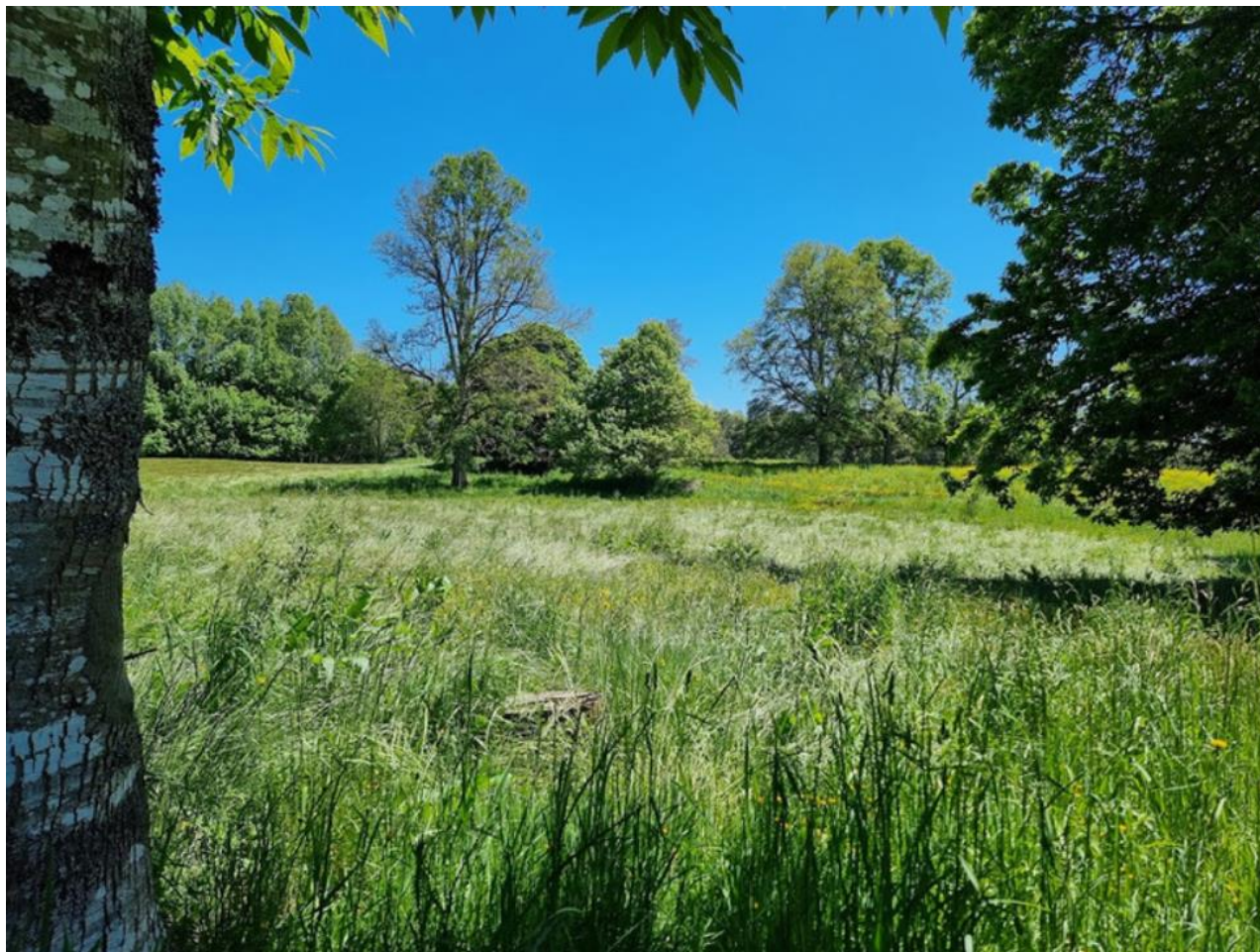
Fecha:

Descripción del medio de prueba:

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



Registros



<https://www.inversionsur.cl/haciendafrutillar?pgid=lgfvu42w4-fdd8a0f3-49ec-4dd3-b4cb-e15f8cc915cf>

Imagen 5.

Fecha: -----

Descripción del medio de prueba:

Fotografía que promociona las parcelas del proyecto.



Registros



<https://www.inversionsur.cl/haciendafrutillar?pgid=lgfvu42w4-26d1c485-def3-4452-bac4-b379cdd63a78>

Imagen 6.

Fecha: -----

Descripción del medio de prueba:

Fotografía que promociona las parcelas del proyecto.



Registros

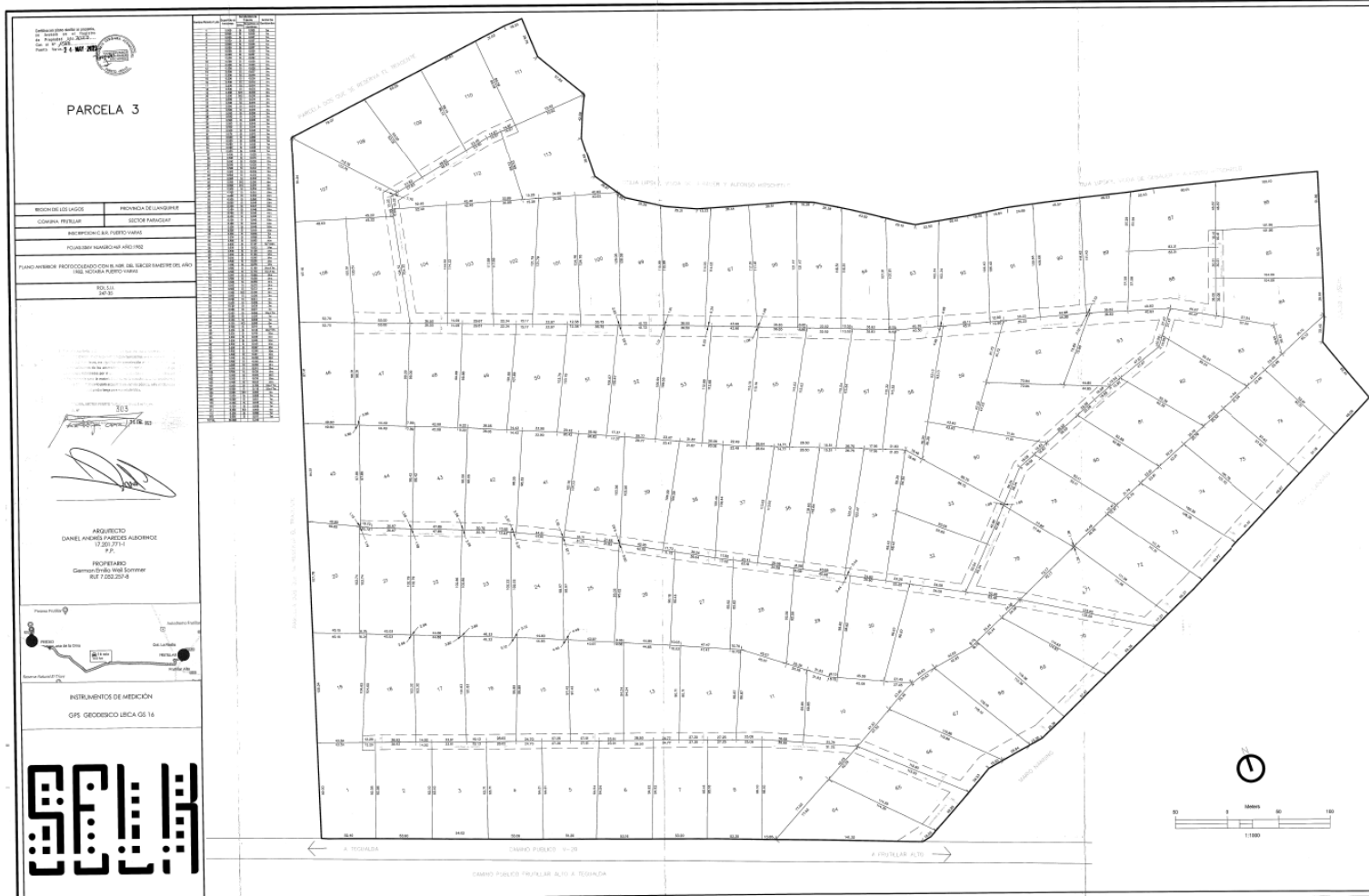


Imagen 7.

Fecha: -----

Descripción del medio de prueba:

Plano aprobado por el Servicio Agrícola y Ganadero que muestra la distribución de las 113 parcelas como resultado de la subdivisión predial.



Registros



Imagen 8.

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 9.

Fecha: -----

Descripción del medio de prueba:

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



Registros



Imagen 10.

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 Hacienda Frutillar” sumando los antecedentes disponibles del proyecto en la dirección <https://www.inversionsur.cl/haciendafrutillar>.

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° Anexo	Nombre Anexo
1	Acta Inspección Ambiental del 14 de julio de 2023
2	Correo electrónico del 18 de julio de 2023 Solicitud de ampliación de plazo
3	Resolución Exenta SMA N° 064 del 24 de julio de 2023
4	Correo electrónico del 02 de agosto de 2023 Registro de propiedad con certificado de dominio vigente Constitución de la Sociedad Agrícola 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

