



Superintendencia del Medio Ambiente
Gobierno de Chile



INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

Requerimiento de Ingreso al SEIA

“LOTEO PRADERAS DEL PEDERNAL”

DFZ-2023-2495-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	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 (25/08/2023).	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	41
7	ANEXOS	42



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 Praderas del Pedernal”, localizada en el sector de Pedernal, comuna de Frutillar, provincia de Llanquihue, Región de Los Lagos.

Según los antecedentes disponibles en la dirección <https://www.inversionsur.cl/praderasdelpedernal> se destaca la siguiente información: “Preventa – Venta Blanco – Praderas del Pedernal – Inserto en una zona de riqueza natural única esta parcelación se presenta como una gran alternativa de altos estándares orientado a entregar a sus propietarios gran calidad de vida en un entorno natural, destacando por su enfoque de conservación y medioambiente. Proyecto incluye agua, luz subterránea, amplios caminos, considerando principales y auxiliares además de portales de acceso para el tránsito expedito, además de 26 hectáreas de conservación. Única parcelación en la zona con derecho real de conservación y concepto agroresidencial”.

En virtud de las actividades ejecutadas se puede establecer que el proyecto denominado “Loteo Praderas del Pedernal” que ejecuta Agrícola Ceres Limitada en el sector de Pedernal perteneciente a la comuna de Frutillar contiene indicios suficientes para someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.



2 IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO, ACTIVIDAD O FUENTE FISCALIZADA

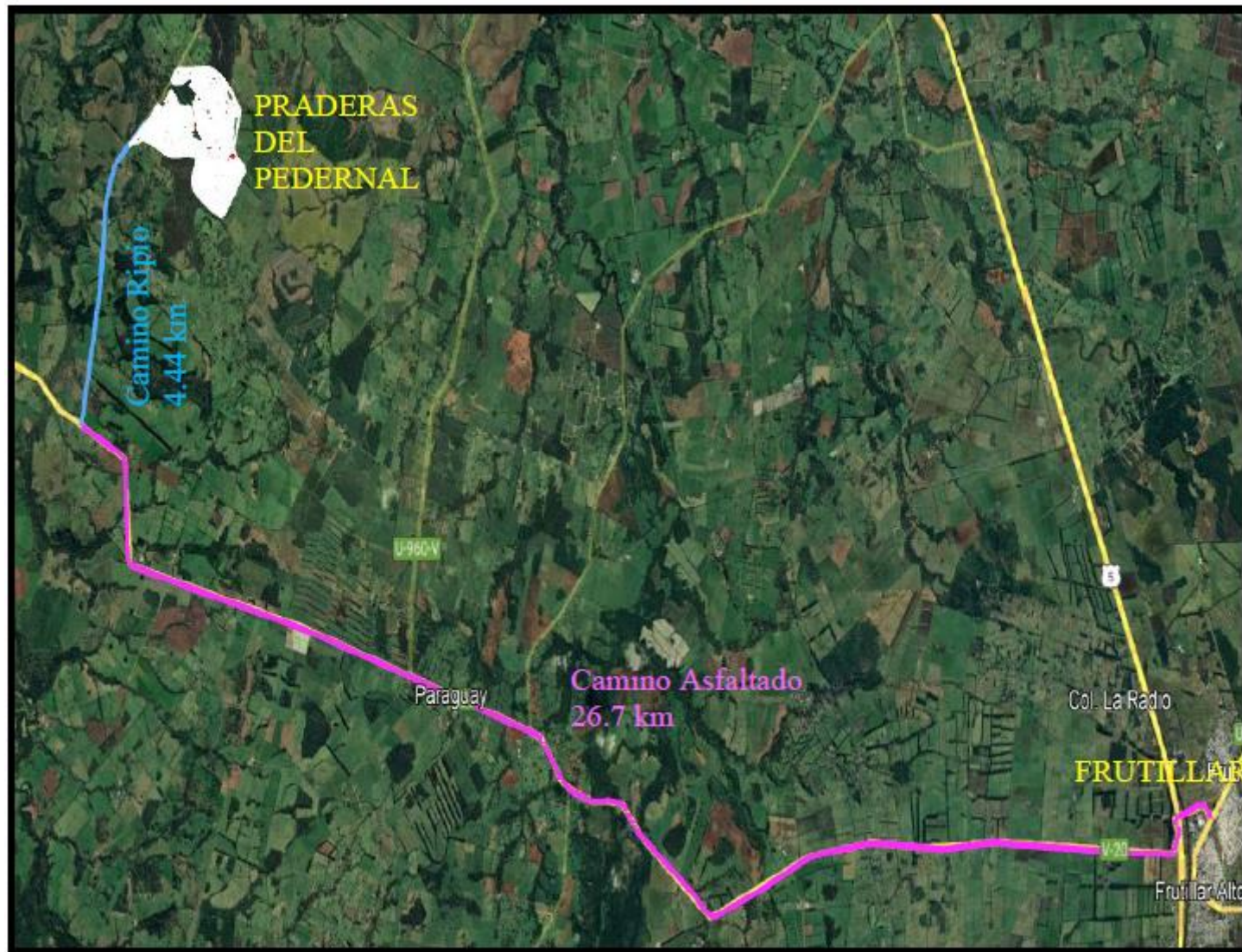
2.1 Antecedentes Generales

Identificación de la Unidad Fiscalizable: Loteo Praderas del Pedernal	Estado operacional de la Unidad Fiscalizable: Construcción
Región: Los Lagos	Ubicación específica de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: Sector Pedernal, comuna de Frutillar
Provincia: Llanquihue	
Comuna: Frutillar	
Titular de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: Agrícola Ceres Limitada	RUT o RUN: 77.018.612-9
Domicilio titular: Reñaca Norte 25 Oficina 1409 Viña del Mar	Correo electrónico: javier@parcelasvivesur.cl
	Teléfono: + 56 9) 89710947
Identificación del representante legal: Javier Villarroel Meza	RUT o RUN: 18.792.691-0
Domicilio representante legal: Reñaca Norte 25 Oficina 1409 Viña del Mar	Correo electrónico: javier@parcelasvivesur.cl
	Teléfono: + 56 9) 89710947
Fase de la/s actividad/es, proyecto/s o fuente/s fiscalizada: Construcción	



2.2 Ubicación y Layout

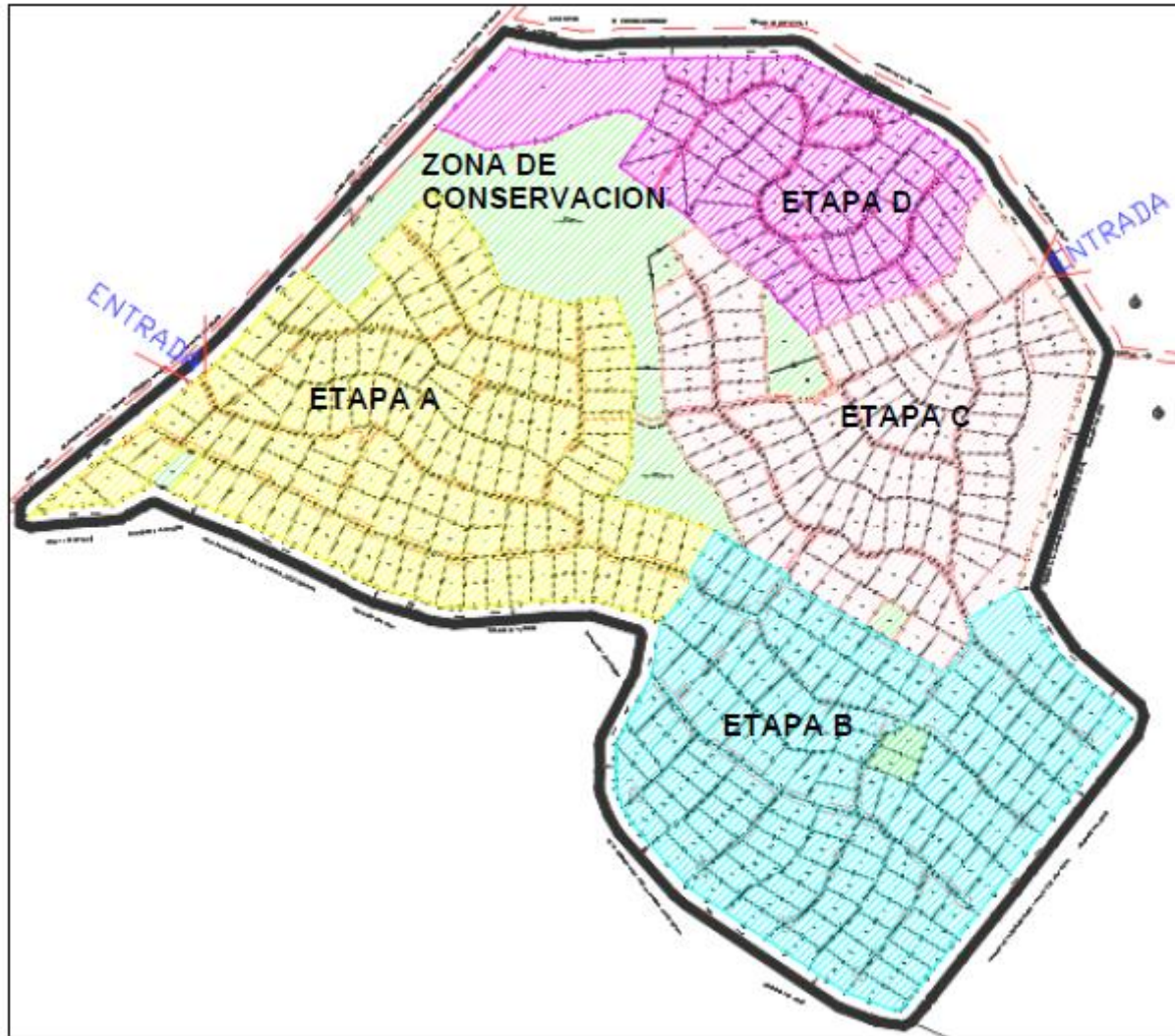
Figura 1. Mapa de ubicación local (Fuente: <https://inmobiliariavivesur.cl/praderas-del-pedernal-5/>).



Coordenadas UTM de referencia: DATUM WGS 84	Huso: 18G	UTM N: 5.546.911	UTM E: 643.872
Ruta de acceso: Praderas del Pedernal está ubicado al norponiente de la ciudad de Frutillar, con acceso por la ruta V-20 que une a ésta con la localidad de Tegalda. Como se muestra en la imagen se deben avanzar unos 27 kms hasta el cruce que lleva al sector de Concordia, aquí tomar a la derecha avanzando por camino de ripio 4.5 km hasta llegar al primero de los accesos del loteo, también se puede seguir en línea recta por un kilómetro girando a la derecha a la altura del cementerio local para continuar por un kilómetro hasta llegar al segundo acceso del proyecto.			



Figura 2. Layout del proyecto (Fuente: <https://inmobiliariavivesur.cl/praderas-del-pedernal-5/>).



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 (25/08/2023).

N° de estación	Nombre/Descripción de estación
1	Parcelas
2	Avellanos



4 REVISIÓN DOCUMENTAL

4.1.1 Documentos Revisados

ID	Nombre del documento revisado	Origen/Fuente del documento	Organismo encomendado	Observaciones
1	Correo electrónico del 22 de septiembre de 2023 Carta respuesta Agrícola Ceres s/n del 22 de septiembre de 2023 Estatuto actualizado Agrícola Ceres Limitada Modificación de Sociedad Agrícola Ceres Limitada Certificado vigencia Agrícola Ceres Limitada Registro de propiedad Fs2571v N° 3453 año 2023 CBR Puerto Varas Certificado subdivisión predial SAG Inscripción archivo Fs 2805v N° 3718 CBR Puerto Varas Escritura pública Constitución Cooperativa Terra Viva Estudio evaluación financiera Terra Viva	Agrícola Ceres Limitada	-----	-----



5 HECHOS CONSTATADOS

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

Número de hecho constatado: 1	Estación N°: 1
Documentación Revisada: <u>ID 1</u>	
Hecho (s): <u>Inspección Ambiental del 25 de agosto de 2023</u> En compañía de la Sra. Madeleine Opitz Kortmann, guía de visita y encargada del campo se realiza actividad de inspección ambiental, los hechos constatados se describen a continuación: <ul style="list-style-type: none">- Superficie del predio asciende a 245 has- Parcelas producto de la subdivisión aprobada por el SAG son 397- El proyecto contempla postación soterrada (luz)- Existe un pozo profundo debidamente inscrito que abastecerá de agua a la planta potabilizadora (consumo humano) y otra línea para riego tecnificado de los avellanos- Existen 26 has destinadas a la conservación- Contempla la plantación de 60 has de avellano europeo variedad americana, cada propietario aportara 3.000 m² al proyecto de avellanos siendo parte de una cooperativa- En sector cercano a un galpón hay una plantación demostrativa que cuenta con 150 avellanos provenientes del vivero del Sr. Jorge Mohr- Hay una siembra de raps de 51 has que pertenecen al Sr. Oelckers- Parcelas vendidas alcanzan aproximadamente al 50% del total- La venta en blanco comenzó en mayo de 2022- Está contemplada la entrega de los servicios básicos (camino, luz y agua) para el primer semestre del año 2025- Los caminos se dividen en primarios (16 mts de ancho), secundarios (10 mts de ancho) y terciarios (8 mts de ancho) con una longitud total aproximada de 15 kms- En octubre de este año deberían comenzar los trabajos- Las parcelas no se encuentran estacadas como tampoco con identificación- No hay casas construidas solo se observó una sala de ventas y un galpón que de acuerdo a la representante del titular se utilizará como galpón de acopio de la cooperativa Tierra Viva para el proyecto de avellanos	
<u>Respuesta Acta Inspección Ambiental del 25 de agosto de 2023 por parte de Agrícola Ceres Limitada</u> <ul style="list-style-type: none">- Con fecha 11 de septiembre de 2023 se solicitó aumento de plazo con la finalidad de dar cumplimiento a lo solicitado en acta de inspección del 25 de agosto de 2023 (Anexo 2)- Se acogió favorablemente lo requerido mediante la Resolución Exenta SMA N° 086 del 13 de septiembre de 2023 (Anexo 3)- Posteriormente vía correo electrónico del 25 de septiembre de 2023 se hace llegar por parte del titular la siguiente documentación: Carta respuesta Agrícola Ceres s/n del 22 de septiembre de 2023, estatuto actualizado Agrícola Ceres Limitada, modificación de Sociedad Agrícola Ceres Limitada, certificado vigencia	



Agrícola Ceres Limitada, registro de propiedad Fs2571v N° 3453 año 2023 CBR Puerto Varas, certificado subdivisión predial SAG, inscripción archivo Fs 2805v N° 3718 CBR Puerto Varas, escritura pública constitución Cooperativa Terra Viva y estudio evaluación financiera Terra Viva.

- Revisada la información proporcionada por el titular, se constata que respondió de forma parcial respecto del total de documentación requerida incluyendo antecedentes no solicitados en el punto 9 del acta de inspección tal como lo es el documento denominado “Estudio evaluación financiera Terra Viva”
- A mayor detalle el titular incorpora en su carta de respuesta la siguiente frase **“Nos es pertinente comprender cual es la facultad con la que cuenta este organismo para solicitarla, toda vez que tiene relación con información que consideramos como privilegiada y privada” (énfasis agregado)** para no entregar antecedentes asociados a:
 - Informar el mecanismo de comercialización, como, por ejemplo: venta directa, a través de inmobiliaria asociada, corredores independientes, etc.
 - Copia del formato de contrato de compraventa entre la inmobiliaria o propietario y los clientes interesados en adquirir los terrenos en venta.
 - Informar los medios utilizados para dar a conocer el proyecto al público: páginas web, volantes, insertos en medios impresos y cualquier otro elemento de publicidad que tenga por objeto la comercialización de los terrenos en análisis enviando copia de folletos o direcciones web.
 - Descripción de obras o infraestructura asociada al acceso al proyecto tales como caminos, portales, casetas de vigilancia, parcelaciones interiores, etc; indicando si estas obras se encuentran construidas o proyectadas a futuro, incorporando un plano del proyecto en formato kmz/kml para Google Earth.
 - Descripción de obras de urbanismo interior tales como caminos interiores, cierre perimetral, electricidad, sistema de agua potable u otras obras anexas en formato kmz/kml para Google Earth.
 - Informar la cantidad de lotes vendidos, reservados, transferidos, disponibles o en cualquier otro grado de comercialización, a la fecha de respuesta.
 - Presentar contrato de arrendamiento, en caso de existir, respecto de las 51 hárs de raps pertenecientes al Sr. Oelckers, o en su defecto documentación que explique claramente la vinculación entre el propietario del predio y propietario de la siembra de raps.

Examen de información <https://inmobiliariavivesur.cl/praderas-del-pedernal-5/>

- Con la finalidad de recabar mayores antecedentes asociados principalmente a la información que no fue remitida por el Titular en el entendido de que tal como indicó en su carta consideraba dicha información como privilegiada y privada, desde el link en comentario se pudo descargar la siguiente información:
 - Planilla Excel con disponibilidad de parcelas
 - Ficha técnica urbanización Praderas del Pedernal v5
 - Protocolo de compra de parcelas con compraventa directa proyecto Praderas del Pedernal
 - Protocolo de compra de parcelas con financiamiento proyecto Praderas del Pedernal
 - Kmz Lado A – Lado B – Lado C – Lado D - Reservas
- Cabe mencionar que en el link revisado existe mucho mayor información que la descargada para el presente informe entre las cuales destacan antecedentes legales de sociedades, antecedentes estudio título predio agrícola, subdivisión promesa, modelos de contratos, reintegro expediente SAG Praderas del Pedernal, Legalsign, ficha cliente y corredor reserva y promesa, protocolos área legal y cooperativa Terraviva Praderas del Pedernal, entre otros.

TIPOLOGÍA DE PROYECTO O MODIFICACIÓN DE INGRESO AL SEIA



Decreto Supremo N°40/2012 del Ministerio del Medio Ambiente, artículo 3 del Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, establece que deben someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental los siguientes proyectos y actividades:

Tipología g

g) Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados estratégicamente de conformidad a lo establecido en el párrafo 1º bis del Título II de la Ley. Se entenderá por planes a los instrumentos de planificación territorial.

g.1. Se entenderá por proyectos de desarrollo urbano aquellos que contemplen obras de edificación y/o urbanización cuyo destino sea habitacional, industrial y/o de equipamiento, de acuerdo a las siguientes especificaciones:

g.1.1. Conjuntos habitacionales con una cantidad igual o superior a ochenta (80) viviendas o, tratándose de vivienda social, vivienda progresiva o infraestructura sanitaria, a ciento sesenta (160) viviendas.

g.1.2. Proyectos de equipamiento que correspondan a predios y/o edificios destinados en forma permanente a salud, educación, seguridad, culto, deporte, esparcimiento, cultura, comercio, servicios, fines científicos o sociales y que contemplen al menos una de las siguientes características:

- a) superficie construida igual o mayor a cinco mil metros cuadrados (5.000 m²);
- b) superficie predial igual o mayor a veinte mil metros cuadrados (20.000 m²);
- c) capacidad de atención, afluencia o permanencia simultánea igual o mayor a ochocientas (800) personas;
- d) doscientos (200) o más sitios para el estacionamiento de vehículos.

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

Tipología p

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

Tipología s

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

ANÁLISIS DE TIPOLOGÍA DE INGRESO AL SEIA

Tipología g

- Agrícola Ceres Limitada adquirió un predio de una cabida aproximada de 245 has en el cual está desarrollando un proyecto denominado “Loteo Praderas del Pedernal” 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.
- La aprobación del proyecto de subdivisión predial por parte del Servicio Agrícola y Ganadero se encuentra amparada bajo el Certificado N° 2534 del 07 de junio de 2023.



- De acuerdo a la información desplegada por el titular, el proyecto contempla parcelas de tipo agro-residencial y de conservación. Para lo cual se tipifican como se detalla a continuación:
 - a. Pradera: parcela plana con factibilidad agrícola
 - b. Pradera – Mirador: parcela plana con factibilidad agrícola y hermosas vistas a los campos y volcanes
 - c. Pradera – Bosque: parcela en conservación, plana con un porcentaje de bosque máximo 50% de la dimensión total
 - d. Pradera – Parque: parcela en conservación, plana con un porcentaje de bosque máximo 50% de la dimensión total y acceso directo al parque nativo
- La denominación anterior se traduce de acuerdo a la documentación revisada en la generación al interior del proyecto de distintos barrios que toman los siguientes nombres: Barrio El Arrayan”, “Barrio El Roble”, “Barrio El Coigüe” y “Barrio El Ulmo”; además de un sector de conservación.
- A la fecha de acuerdo a lo informado en la actividad de inspección por representantes del titular se había vendido casi el 50% de las parcelas (Ver anexo 1). A mayor detalle se presenta un extracto de la planilla de disponibilidad de parcelas que el titular mantiene en el link <https://inmobiliariavivesur.cl/praderas-del-pedernal-5>, de la citada Tabla se debe resaltar que en ella las parcelas se tipifican de acuerdo a lo indicado en los párrafos precedentes tanto a nivel del tipo de parcela como de barrios.

Tabla 1. Planilla de disponibilidad de parcelas para la venta del proyecto Praderas del Pedernal

Tipología	Lote	Metraje Total	Servidumbre	Metraje útil	Precio	Estado	Etapas	Precio Etapa Terminado	Hora reserva	Fecha	Fecha firma promesa	Fecha Pago Pie
BARRIO EL ARRAYAN												
Pradera-Bosque	A-1	5000,00	0,00	5000,00		Vendida	Blanco	\$47.900.000	15:30	20-09-2022	27-09-2022	03-10-2022
Pradera-Bosque	A-2	8502,19	755,25	7746,94		Vendida	Blanco	\$47.900.000	17:59	14-06-2022	17-06-2022	26-06-2022
Pradera	A-3	5000,00	1478,65	3521,36	\$28.900.000	Disponible	Verde	\$43.900.000				
Pradera	A-4	5000,00	486,85	4513,15		Vendida	Blanco	\$43.900.000	11:40	22-07-2022	29-07-2022	02-08-2022
Conservación	A-5	5000,00	422,33	4577,67		Bloqueada						
Pradera-Bosque	A-6	5000,00	481,34	4518,66	\$32.900.000	Disponible	Verde	\$47.900.000				
Pradera	A-7	5000,00	457,68	4542,32		Vendida	Blanco	\$43.900.000	17:25	12-08-2022	22-07-2022	23-07-2022
Pradera	A-8	5000,00	550,34	4449,66		Vendida	Blanco	\$43.900.000	12:38	29-08-2022	27-09-2022	12-10-2022
Pradera	A-9	5000,00	413,17	4586,83		Vendida	Blanco	\$43.900.000	23:16	09-05-2022	17-05-2022	18-05-2022

Fuente: Modificada de planilla Excel disponibilidad de parcelas (Anexo 5)

- En cuanto a caminos y accesos se señala que contará con dos accesos principales con portones eléctrico, contemplando diferentes tipos de caminos construidos con material de rodado sencillo. De la Tabla 1 cabe destacar que se contempla construir cerca de 16 km de caminos además de rotondas tanto principales como secundarias al interior del proyecto.

Tabla 2 Tipos de caminos y características del proyecto Praderas del Pedernal

Características	Longitud (m)	Ancho (m)	Superficie (m²)	Ancho servidumbre
Caminos principales	4.036,83	7	28.257,81	16
Caminos secundarios	7.055,91	7	49.391,37	14



Caminos terciarios	3.196,92	5	15.984,60	10
Rotondas principales	603,16	3.5	2.111,06	D60
Rotondas secundarias	980,07	3	2.940,21	D24
Totales	15.872.89		98.685.06	

Fuente: Ficha técnica urbanización Praderas del Pedernal v5 (Anexo 5)

Para la conformación de todos los caminos principales y secundarios se contempla un relleno compactado de dos capas de un espesor de 35 cm, la primera de 15 cm y la segunda de 20 cm.

- Respecto del abastecimiento de agua, el predio cuenta con un pozo profundo inscrito en el registro de propiedad de aguas a fojas 120 número 117 año 2019 del CBR Puerto Varas, en dicho documento se indica que Agrícola Ceres Limitada es dueña de un derecho de aprovechamiento consuntivo, de ejercicio permanente y continuo por un caudal de 70 l/s. En este mismo orden de ideas el titular indico en la actividad de terreno que contaría con 2 líneas de distribución de agua que corresponden a:
 - Riego: para las parcelas con factibilidad agrícola y que se estén cultivando
 - Consumo Humano: cada parcela tendrá un consumo diario de 1500 lt/día (un sobre consumo tendrá un recargo en el gasto común)
- El sistema de saneamiento de agua será por medio de fosos abiertos por el costado de los caminos principales y secundarios, efectuando la descarga a embalses, lagunas y a los fosos perimetrales existentes en el terreno. También se consideran como destino de aguas lluvias algunas parcelas inundables identificadas C39-C41 – C42 – C57 – C91 y C92 (Barrio El Coigüe), en las parcelas C41 – C42 se estima realizar un segundo embalse a definir según el proyecto de evacuación de aguas lluvias.
- Propone un sistema de riego con redes ubicadas en la misma zanja del agua potable (al costado contrario de la línea del sistema eléctrico), también terminales para el riego de jardines de áreas comunes y grifos de incendio como emergencia. Para el riego de las áreas agrícolas el proyecto cuenta con un embalse de agua existente ubicado en el sector noroeste específicamente en la parcela B123 (Barrio El Roble), las dimensiones del citado embalse corresponden a 75 m de largo, 24 m de ancho y 10 m de profundidad, llegando a los 18.000 m³.
- Contempla el desarrollo de un sistema eléctrico subterráneo en zanja paralela al camino y al costado opuesto de la línea del sistema de agua. El sistema eléctrico considera una dotación de consumo de 4kw por casa, los portales de acceso, un punto limpio, la iluminación futura de caminos con focos de baja potencia que sirvan solamente de guía y señalización, la iluminación de las áreas comunes, energía para galpones existentes y consumo necesario para a operación del sistema de bombeo y tratamiento de agua potable y agua de riego.
- La electrificación de la parcelación contempla varios puntos de empalme eléctrico, ubicados de la siguiente manera:
 - Poste SAESA 500030 ubicado en la entrada noreste del loteo, el poste cuenta con cableado AT bifásico (Coordenadas 5456951 Norte 643876 Este)
 - El poste anterior está conectado a línea trifásica ubicada en el poste F5187 (Coordenadas 5457849 Norte 643635 Este)
 - Poste SAESA F8425 ubicado en el sector noroeste del loteo, el poste cuenta solo con cableado BT (Coordenadas 5457330 Norte 642782 Este)
 - El poste anterior está conectado a una línea trifásica ubicada en el poste 50010 (Coordenadas 5457656 Norte 64320 Este)
 - Poste SAESA 602682 ubicado en el sector sur oeste del loteo, este poste cuenta con cableado trifásico (Coordenadas 5456241 641674 Este)



- Establece un área común en la parcela A58 (Barrio El Arrayán) que será usada como punto limpio, para que los propietarios puedan almacenar sus residuos y fomentar el reciclaje. Además, la parcela C52 (Barrio El Coigüe) se utilizará para oficinas de la cooperativa o administración y la parcela C95 (Barrio El Coigüe) será usada como centro de acopio de grano y punto limpio.
- Considera un área de conservación de más de 26 has que contendrá senderos para realizar actividades de trekking, paseos familiares, rutas de bicicletas, zonas de descanso y acceso a la laguna.

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 tanto de áreas bajo protección oficial (Ver imagen 17) como de la Zona de Interés Turístico Lago Llanquihue (Ver imagen 18).

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 21,4 km del Humedal Urbano Nuco.
- Del mismo modo se estableció que se localiza a una distancia de 21,7 km en línea recta del Humedal Urbano Picurio.



CONCLUSIONES

- Respecto del análisis desarrollado se puede establecer la existencia de indicios suficientes para señalar que el loteo Praderas del Pedernal desarrollado por Agrícola Ceres Limitada debe ser sometido al SEIA, según tipología g.1.1) del DS N°40/12, en base a:
 - Contar con barrios al interior del proyecto asociados a la factibilidad agrícola de la parcela para el cultivo de avellanos en cuestión lo que se traduce en contar con parcelas agroresidenciales o de conservación, bajo la siguiente tipología de parcelas: Pradera (parcela plana con factibilidad agrícola), Pradera – Mirador (parcela plana con factibilidad agrícola), Pradera – Bosque (parcela en conservación, plana con un porcentaje de bosque máximo 50% de la dimensión total) y Pradera – Parque (parcela en conservación, plana con un porcentaje de bosque máximo 50% de la dimensión total y acceso directo al parque nativo)
 - Contar con dos accesos principales con portones, contemplando construir cerca de 16 km de caminos con material de rodado sencillo además de rotondas principales como secundarias al interior del proyecto
 - Contar con un proyecto común para la evacuación de las aguas lluvias
 - Contar con un proyecto común para el suministro eléctrico
 - Contar con un pozo profundo común como sistema de abastecimiento de agua ya sea para riego o consumo humano
 - Contar con áreas comunes para actividades recreativas



Registros



Fotografía 1.	Fecha: 25-08-2023	Fotografía 2.	Fecha: 25-08-2023
Descripción del medio de prueba: Aviso publicitario ubicado en el trayecto del camino al sector de Pedernal.		Descripción del medio de prueba: Aviso publicitario ubicado en el primer acceso a loteo específicamente en el km. 4,5	





Fotografía 3.	Fecha: 25-08-2023	Fotografía 4.	Fecha: 25-08-2023
Descripción del medio de prueba: Acceso a loteo específicamente en el km. 4,5 que al momento de la actividad de inspección se encontraba con candado.		Descripción del medio de prueba: Siembra de raps.	



Registros



Fotografía 5.

Fecha: 25-08-2023

Descripción del medio de prueba: Otra vista de la siembra de raps.

Fotografía 6.

Fecha: 25-08-2023

Descripción del medio de prueba: Galpón destinado a futuro a acopio de avellanas.





Fotografía 7.

Fecha: 25-08-2023

Descripción del medio de prueba: Parcela demostrativa de plantación de avellanos.

Fotografía 8.

Fecha: 25-08-2023

Descripción del medio de prueba: A mayor detalle se aprecia planta de avellano.



Registros



Fotografía 9.

Fecha: 25-08-2023

Fotografía 10.

Fecha: 25-08-2023

Descripción del medio de prueba:

Segundo acceso al lote por camino lateral desde el sector del cementerio.

Descripción del medio de prueba:

Sala de ventas.



Praderas del Pedernal

Para quienes desean disfrutar de la naturaleza mediante nuestro parque privado, con bosques nativos, múltiples corridas de arboledas, lo que le permite disfrutar de un paisaje único con vista a diversos volcanes como, Osorno, Puntagudo y Calbuco, con excelente ubicación, cerca de 3 ciudades principales: Frutillar, Puerto Varas y Puerto Octay.

[¡Descarga aquí para más información del proyecto!](#)



[Quiero ver la ubicación en Google Maps](#)

<https://inmobiliariavivesur.cl/praderas-del-pedernal-5/>

Imagen 1.

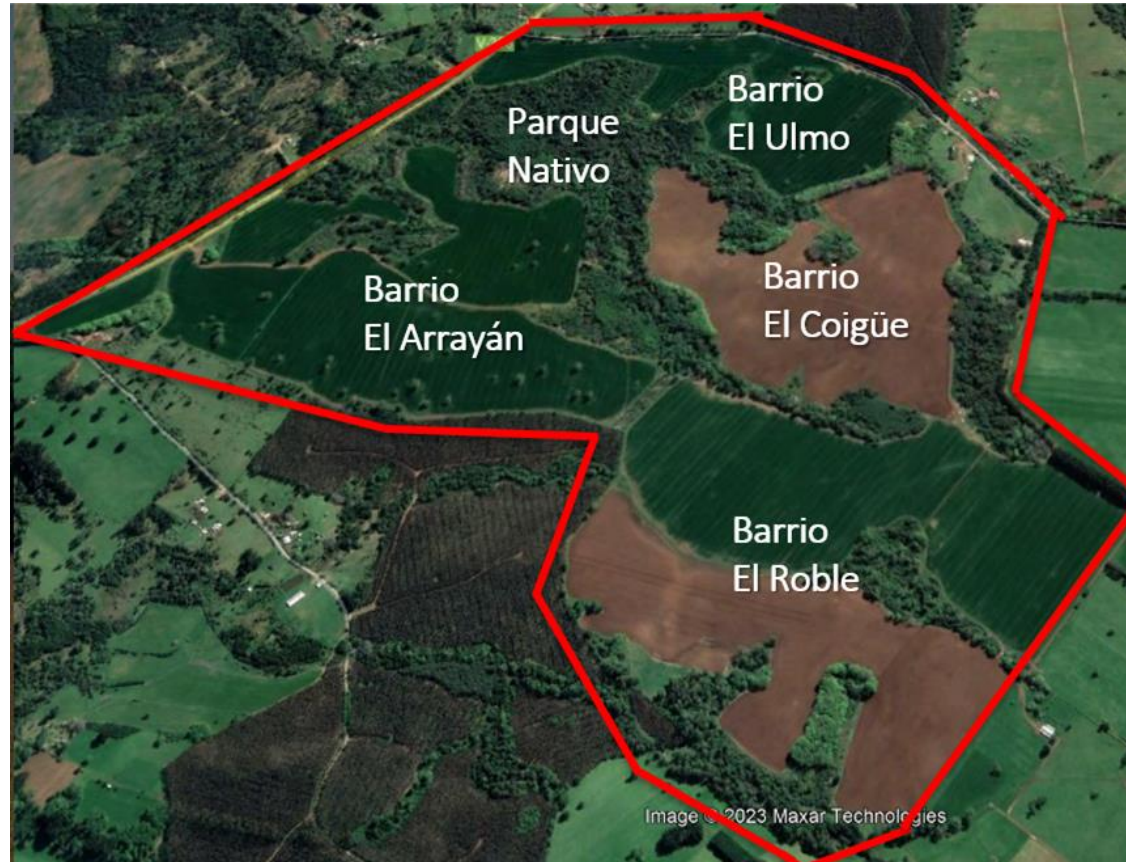
Fecha: -----

Descripción del medio de prueba:

Publicidad que destaca las virtudes del proyecto Praderas del Pedernal.



Registros



<https://inmobiliariavivesur.cl/praderas-del-pedernal-5/>

Imagen 2.

Fecha: ----

Descripción del medio de prueba:

En la imagen se muestra la ubicación del sector de conservación denominado “Parque Nativo” como también de los barrios en este caso corresponden a “Barrio El Arrayán”, “Barrio El Roble”, “Barrio El Coigüe” y “Barrio El Ulmo”.



Registros



<https://inmobiliariavivesur.cl/praderas-del-pedernal-5/>

Imagen 3.

Fecha: -----

Descripción del medio de prueba:

Ubicación espacial de las 125 parcelas que conforman el sector denominado "Barrio El Arrayán".



Registros



<https://inmobiliariavivesur.cl/praderas-del-pedral-5/>

Imagen 4.

Fecha:

Descripción del medio de prueba:

Ubicación espacial de las 123 parcelas que conforman el sector denominado "Barrio El Roble".



Registros



<https://inmobiliariavivesur.cl/praderas-del-pedernal-5/>

Imagen 5.

Fecha:

Descripción del medio de prueba:

Ubicación espacial de las 95 parcelas que conforman el sector denominado "Barrio El Coigüe".



Registros



<https://inmobiliariavivesur.cl/praderas-del-pedernal-5/>

Imagen 6.

Fecha: -----

Descripción del medio de prueba:

Ubicación espacial de las 66 parcelas que conforman el conforman el sector denominado "Barrio El Ulmo".



Registros



<https://inmobiliariavivesur.cl/praderas-del-pedernal-5/>

Imagen 7.

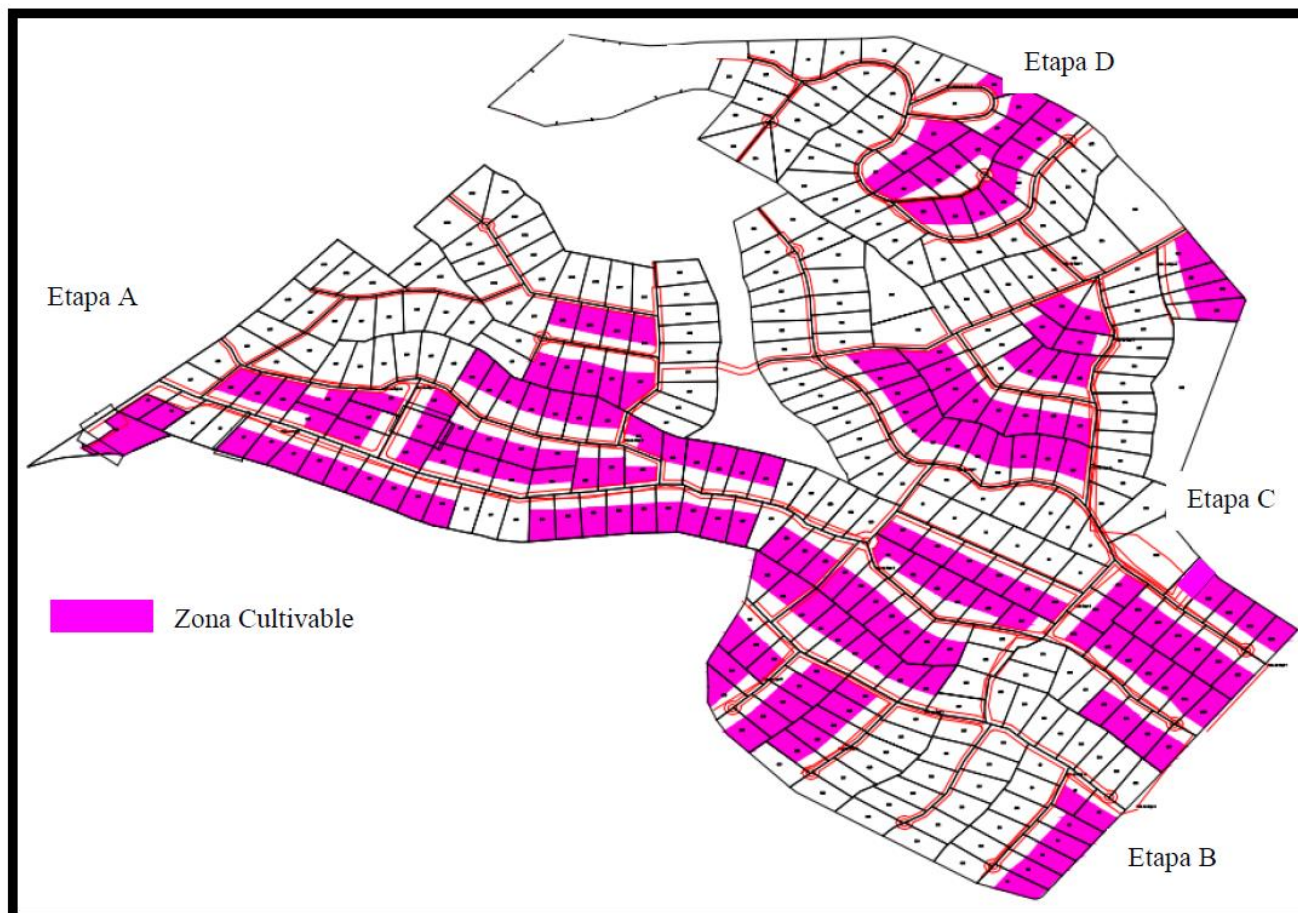
Fecha: -----

Descripción del medio de prueba:

Ubicación espacial de área destinada a conservación dentro del loteo Praderas del Pedernal.



Registros



<https://inmobiliariavivesur.cl/praderas-del-pedernal-5/>

Imagen 8.

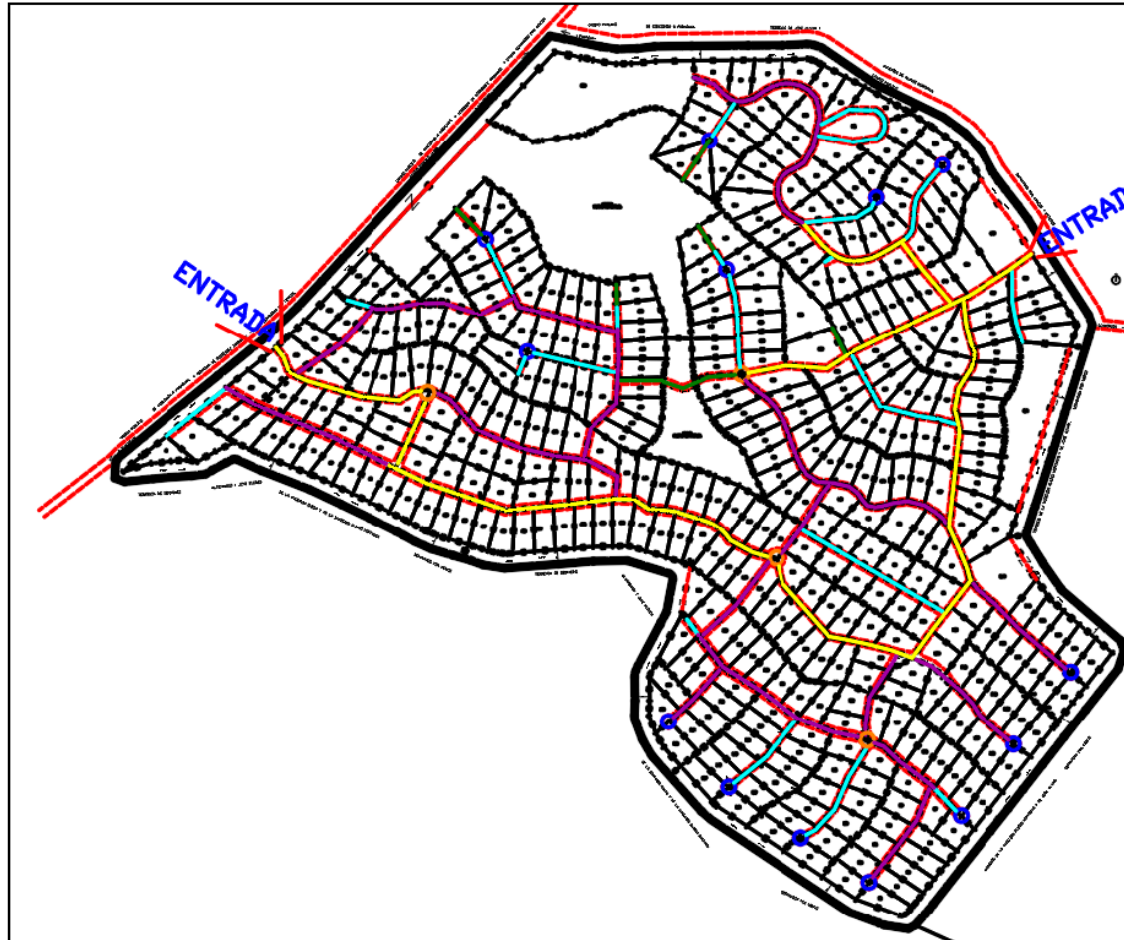
Fecha: -----

Descripción del medio de prueba:

Ubicación espacial de las parcelas que conforman la zona cultivable de avellanos.



Registros



<https://inmobiliariavivesur.cl/praderas-del-pedernal-5/>

Imagen 9.

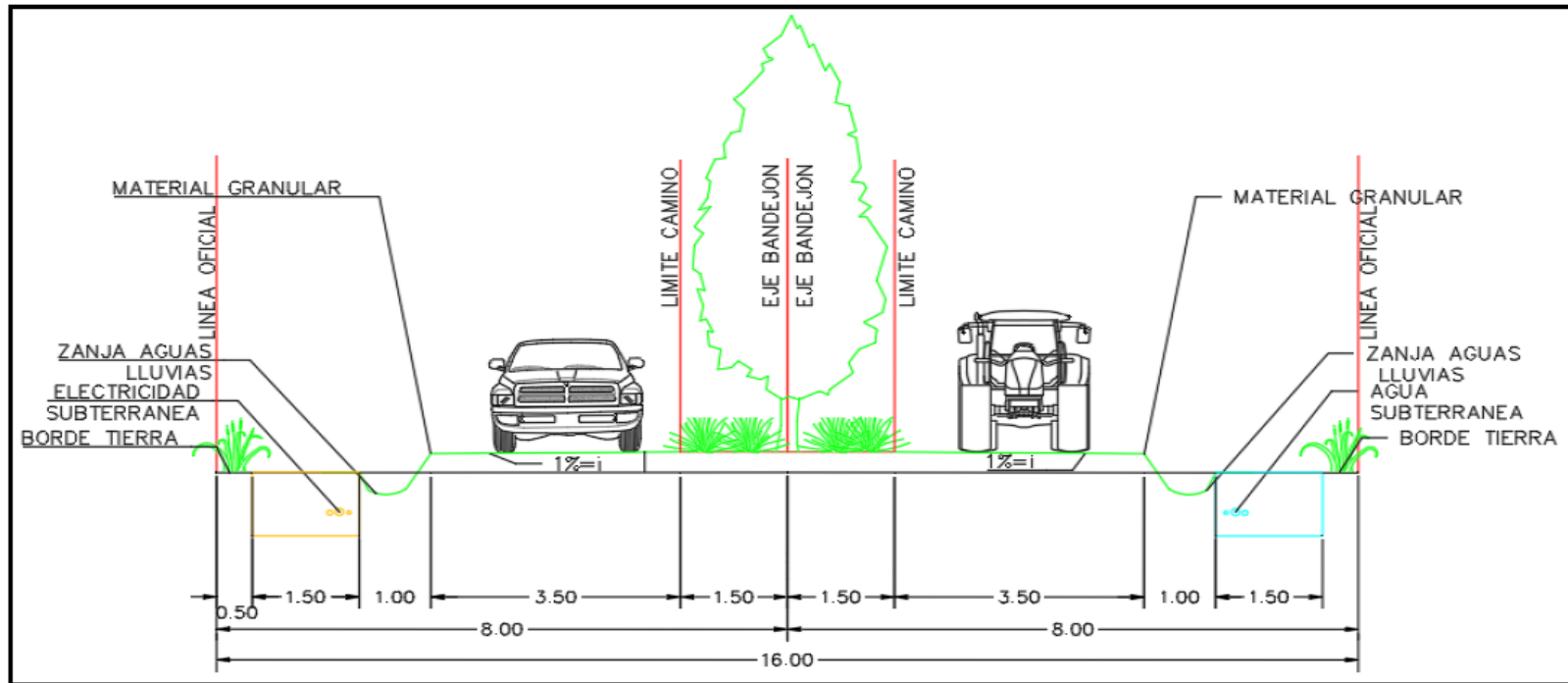
Fecha: -----

Descripción del medio de prueba:

Ubicación espacial de los 2 accesos al loteo, de los caminos interiores los cuales corresponden a camino principal (color amarillo), camino secundario (color rosado) y camino terciario (color celeste). Además, se observan las rotondas principales (color café) y rotondas secundarias (color azul).



Registros



<https://inmobiliariavivesur.cl/praderas-del-pedernal-5/>

Imagen 10.

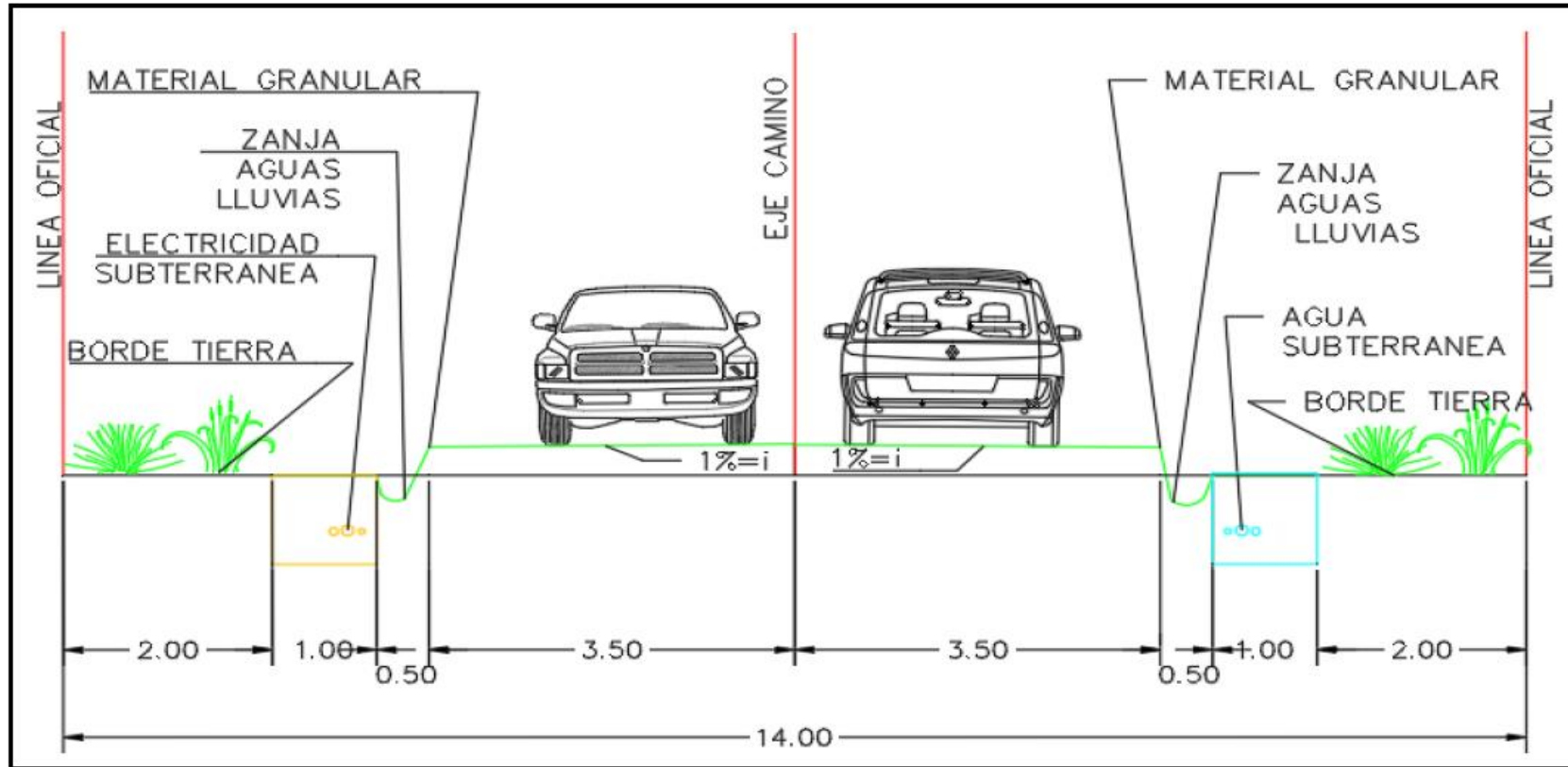
Fecha: -----

Descripción del medio de prueba:

Camino principal en un ancho de servidumbre de 16 metros y se componen de dos rodados unidireccionales de ancho 3.5 metros cada una, contemplando un bandejón central de 3 metros de ancho.



Registros



<https://inmobiliariavivesur.cl/praderas-del-pedernal-5/>

Imagen 11.

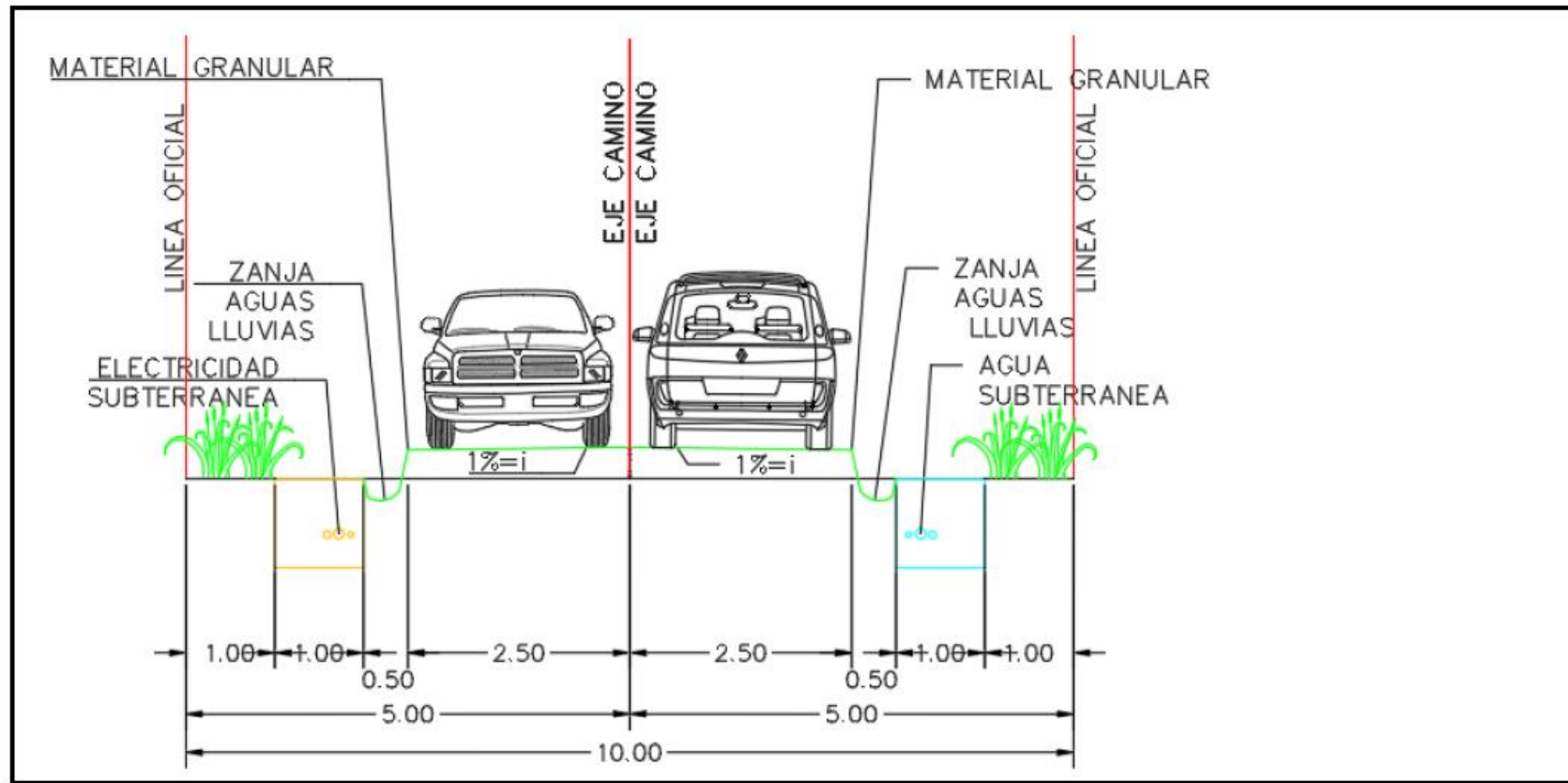
Fecha: ----

Descripción del medio de prueba:

Caminos secundarios que son las vías de conexión entre los caminos principales, terciarios y adyacentes a las parcelas. Están contenidos en un ancho de servidumbre de 14 metros y se componen de un rodado bidireccional de ancho total de 7 metros.



Registros



<https://inmobiliariavivesur.cl/praderas-del-pedernal-5/>

Imagen 12.

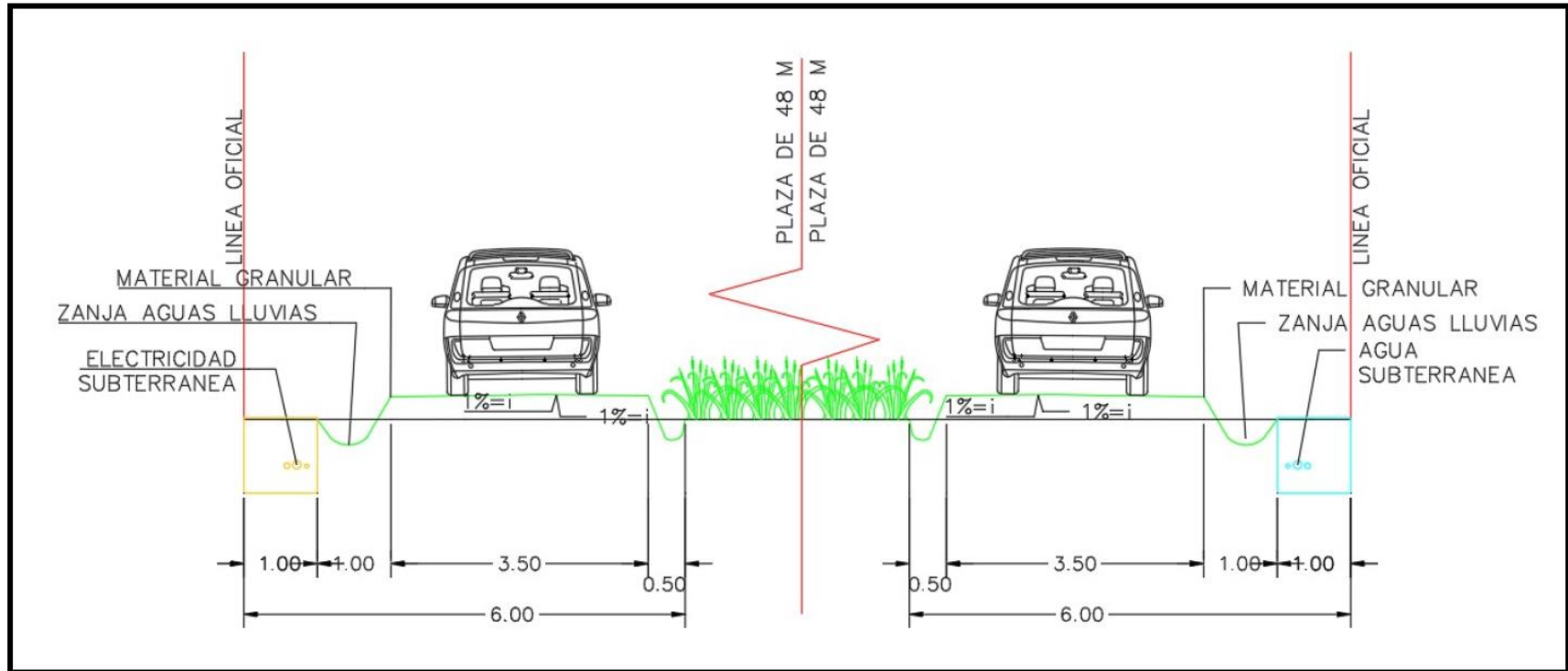
Fecha: -----

Descripción del medio de prueba:

Los caminos terciarios son las vías de conexión entre los caminos principales o secundarios hacia las parcelas adyacentes. Están contenidos en un ancho de servidumbre de 10 metros y se componen de un rodado bidireccional de ancho total de 5 metros.



Registros



<https://inmobiliariavivesur.cl/praderas-del-pedernal-5/>

Imagen 13.

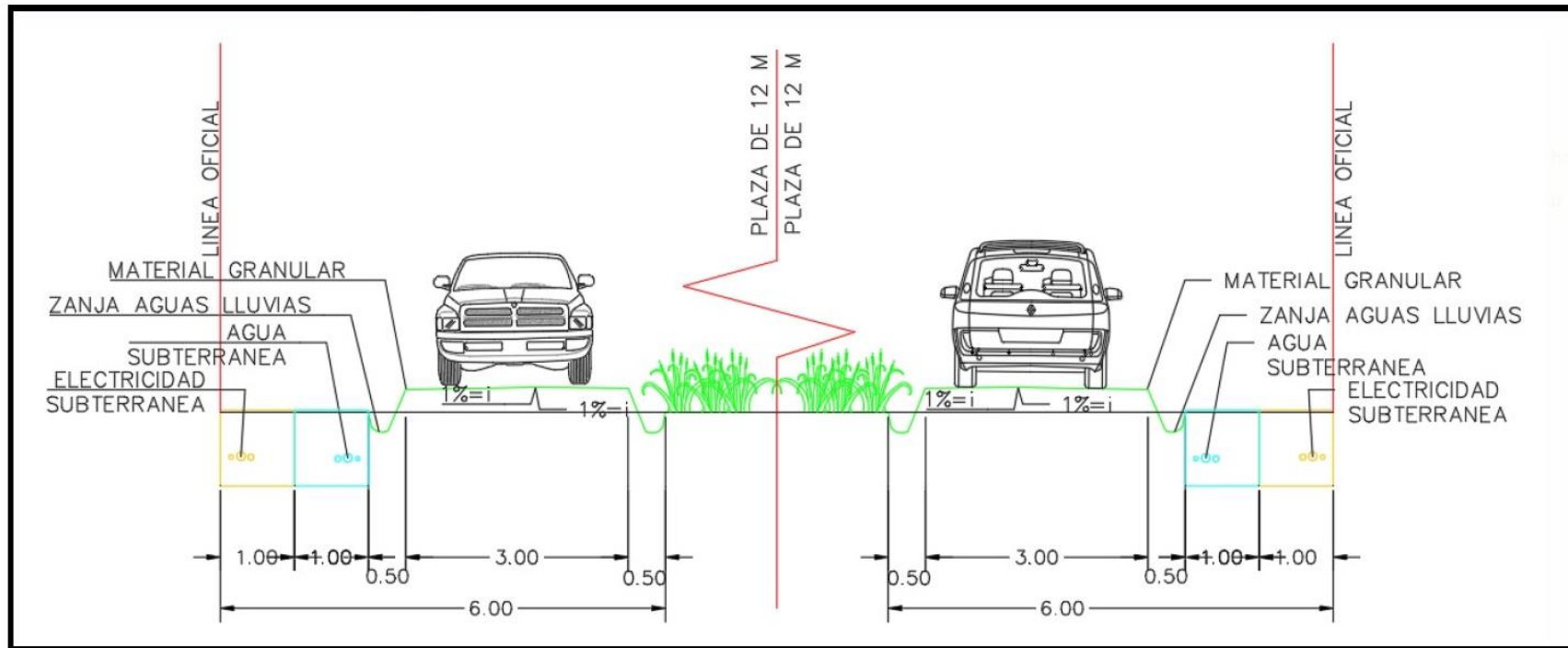
Fecha: -----

Descripción del medio de prueba:

Los caminos de rotondas principales son vías de circulación en encuentros de caminos principales con secundarios. Están contenidos en el sector perimetral de servidumbres circulares de diámetro de 60 metros y se componen de un rodado unidireccional de 3,5 metros de ancho, dejando en la zona central una plaza de 48 metros de diámetro.



Registros



<https://inmobiliariavivesur.cl/praderas-del-pedernal-5/>

Imagen 14.

Fecha: -----

Descripción del medio de prueba:

Los caminos de rotondas secundarias son vías para realizar retornos de los caminos de acceso a barrios. Están contenidos en servidumbres circulares de diámetro aproximado de 24 metros y se componen de un rodado unidireccional de 3 metros de ancho, dejando en la zona central una plaza de 12 metros de diámetro.



Registros



<https://inmobiliariavivesur.cl/praderas-del-pedernal-5/>

Imagen 15.

Fecha: -----

Descripción del medio de prueba:

Ubicación espacial de los sectores destinados al empalme eléctrico del proyecto.



Registros

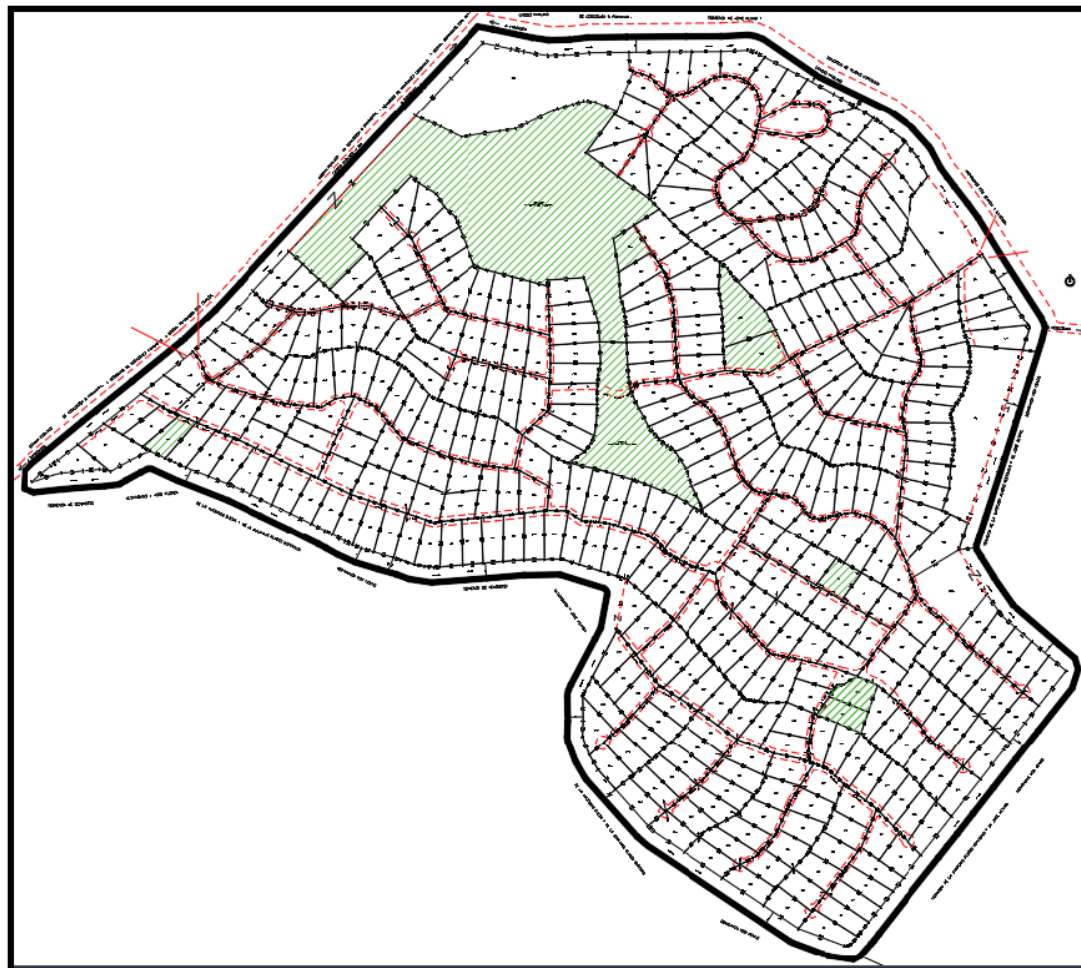


Imagen 16.

Fecha: -----

Descripción del medio de prueba:

La imagen presenta el área total destinada a la conservación de bosque nativo (color verde) como parte del proyecto Praderas del Pedernal.



Registros

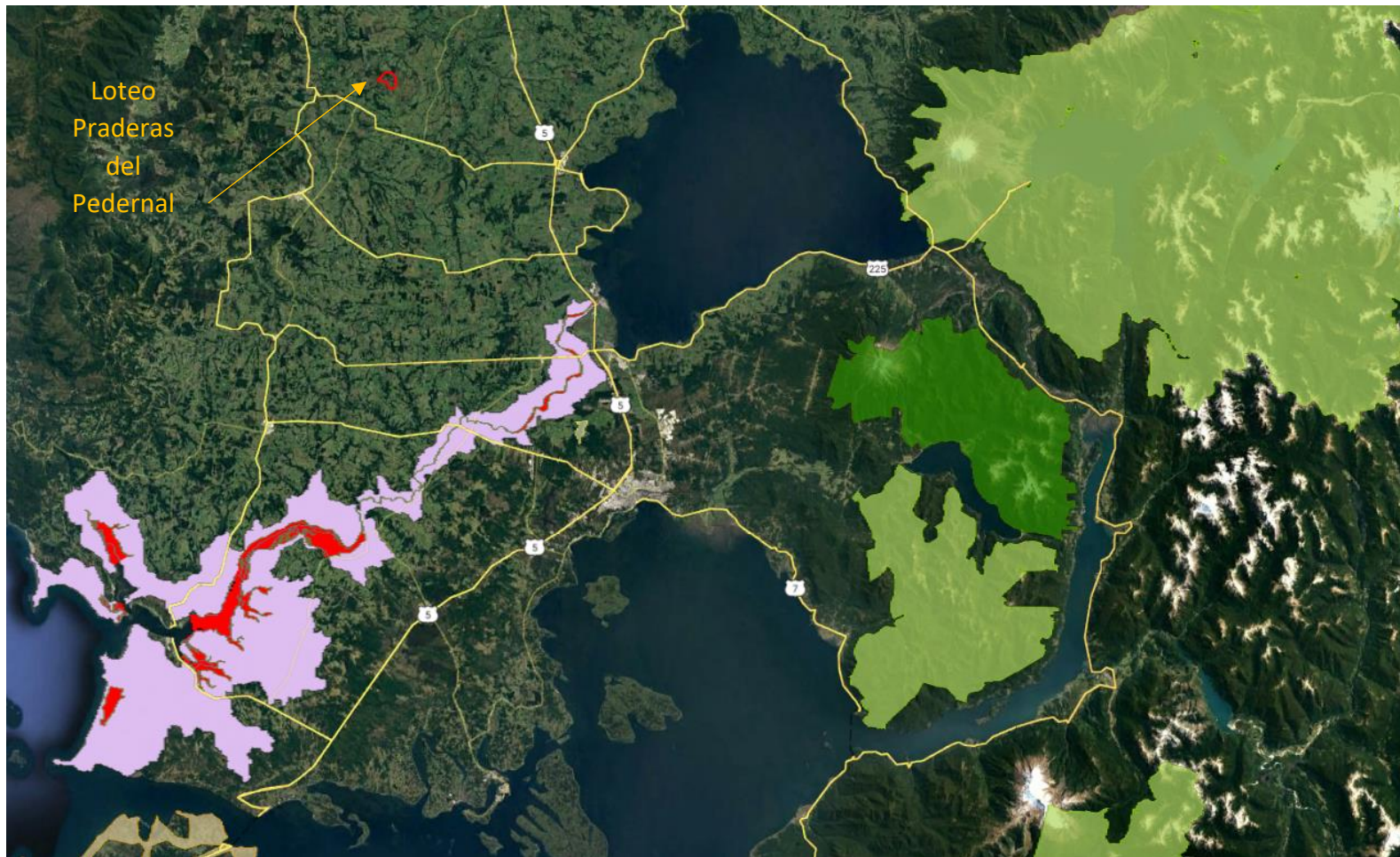


Imagen 17.

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 6).



Registros

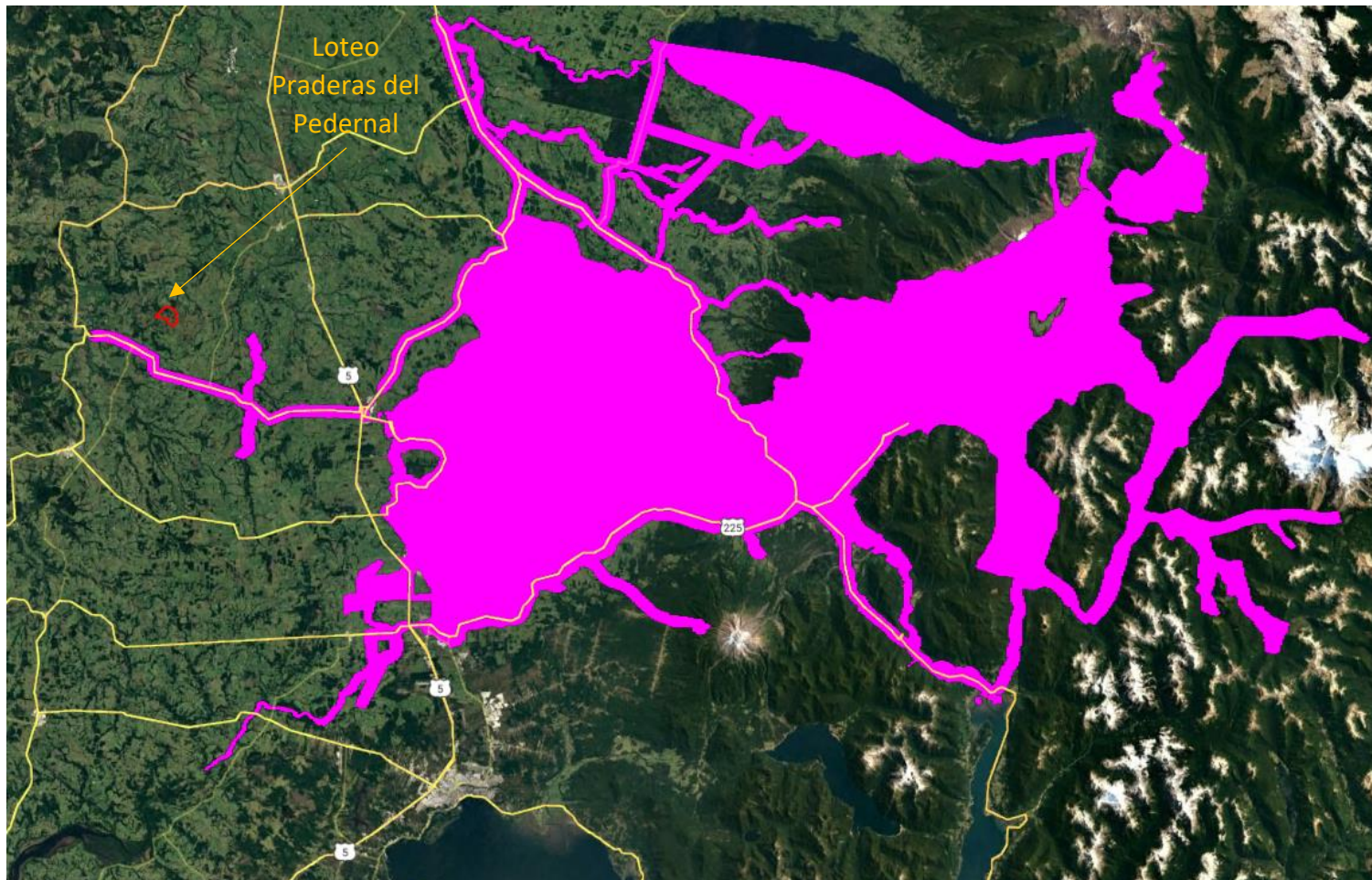


Imagen 18.

Fecha: ----

Descripción del medio de prueba:

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



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.



6 CONCLUSIONES

A partir de los antecedentes recabados en el presente informe asociados al proyecto “Loteo Praderas del Pedernal” ubicado en la comuna de Frutillar, provincia de Llanquihue, Región de Los Lagos que consideró una actividad de inspección ambiental además del examen de información a los antecedentes proporcionados por el Agrícola Ceres Limitada como respuesta al acta de inspección y la revisión de los datos disponibles en la dirección <https://inmobiliariavivesur.cl/praderas-del-pedernal-5/> se puede señalar que el proyecto contiene indicios suficientes para someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

El titular adquirió un predio de aproximadamente 245 háts para posteriormente tramitar la subdivisión predial ante el Servicio Agrícola y Ganadero oficina Puerto Varas quien la aprobó mediante el Certificado N° 2534 de fecha 07 de junio de 2023 para un total de 397 parcelas.

El proceso de comercialización de dichas parcelas contempla la venta de parcelas agro residenciales o de conservación en base a la factibilidad agrícola de las parcelas para establecer el cultivo de avellanos, a partir de lo anterior se generan barrios denominados “Barrio el Arrayan”, “Barrio el Roble”, “Barrio el Coigüe” y “Barrio el Ulmo”.

A mayor detalle la tipología para las parcelas es: Pradera (parcela plana con factibilidad agrícola), Pradera – Mirador (parcela plana con factibilidad agrícola), Pradera – Bosque (parcela en conservación, plana con un porcentaje de bosque máximo 50% de la dimensión total) y Pradera – Parque (parcela en conservación, plana con un porcentaje de bosque máximo 50% de la dimensión total y acceso directo al parque nativo).

Considera la habilitación de casi 16 km de caminos al interior del proyecto entre los que destacan camino principal (16 m de ancho), camino secundario (14 m de ancho), camino terciario (10 m de ancho) además de las rotondas principales y secundarias.

Finalmente contempla implementar una serie de obras civiles de uso común del proyecto tales como: sistema de evacuación de aguas lluvias, suministro eléctrico, pozo profundo para el abastecimiento de agua ya sea para riego o consumo humano, dos accesos comunes con portones y áreas comunes para actividades recreativas.



7 ANEXOS

N° Anexo	Nombre Anexo
1	Acta Inspección Ambiental del 25 de agosto de 2023
2	Correo electrónico del 11 de septiembre de 2023
3	Resolución Exenta SMA N° 086 del 13 de septiembre de 2023
4	Correo electrónico del 22 de septiembre de 2023 Carta respuesta Agrícola Ceres s/n del 22 de septiembre de 2023 Estatuto actualizado Agrícola Ceres Limitada Modificación de Sociedad Agrícola Ceres Limitada Certificado vigencia Agrícola Ceres Limitada Registro de propiedad Fs2571v N° 3453 año 2023 CBR Puerto Varas Certificado subdivisión predial SAG Inscripción archivo Fs 2805v N° 3718 CBR Puerto Varas Escritura pública Constitución Cooperativa Terra Viva Estudio evaluación financiera Terra Viva
5	Planilla Excel con disponibilidad de parcelas Ficha técnica urbanización Praderas del Pedernal v5 Protocolo de compra de parcelas con compraventa directa proyecto Praderas del Pedernal Protocolo de compra de parcelas con financiamiento proyecto Praderas del Pedernal Kmz Lado A – Lado B – Lado C – Lado D - Reservas
6	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

