



Superintendencia del Medio Ambiente
Gobierno de Chile

INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

Requerimiento de Ingreso al SEIA

“LOTEO FUNDO LLANQUIHUE”

DFZ-2023-2646-X-SRCA

OCTUBRE 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 (26/09/2023).	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	21
7	ANEXOS	22



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 Llanquihue”, localizada en línea Cruzada, comuna de Llanquihue, provincia de Llanquihue, Región de Los Lagos.

De acuerdo a la promoción del proyecto en la dirección <https://www.inversionsur.cl/post/nuevo-proyecto-llega-a-inversión-sur-fundo-llanquihue> “Fundo Llanquihue es un paraíso natural a menos de 10 minutos de Llanquihue y cuenta con parcelas rústicas de 5000m2 desde \$36.541.500 donde las hermosas praderas son las protagonistas junto con los bellos árboles y toda la magia natural que posee el sector donde está ubicado el proyecto [#inversionsur.cl](https://www.inversionsur.cl). ¿QUÉ SIGNIFICA QUE CUENTE CON LA APROBACIÓN DEL SAG? Fundo Llanquihue cuenta con la autorización del Servicio Agrícola y Ganadero (SAG) lo que le permite entregar en cada una de sus parcelas:

- Entrega de rol único inmediato
- Agua y luz hasta el acceso de la parcela
- Caminos al interior y propios del proyecto

¿DONDE ESTÁ UBICADO? Ubicado específicamente Nueva Braunau, Puerto Varas, Los Lagos, está a sólo 8 kilómetros de Llanquihue, a 13 de Puerto Varas y a 34 km de Puerto Montt. Sin mencionar todos sus puntos turísticos que son más de un centenar. Sin duda un proyecto para invertir en tiempo de crisis porque es una propiedad y porque con el paso del tiempo subirá su plusvalía. Aprovecha su etapa de venta en verde con los siguientes valores para cada tipo de parcela.

TIPOS DE PRADERAS

- Pradera - Hermosas praderas. \$36.541.500
- Pradera Vista - Hermosas praderas con maravillosas vistas. \$55.241.500
- Pradera Premium - Parcelas con condiciones privilegiadas y hermosas vistas. \$50.991.500
- Se recibe financiamiento de créditos hipotecarios, DIPRECA y CAPREDENA”

En virtud de las actividades ejecutadas se puede establecer que el proyecto denominado “Loteo Fundo Llanquihue” que ejecuta Agrícola Llanquihue SpA en el sector de Línea Cruzada perteneciente a la comuna de Llanquihue contiene indicios suficientes para someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.



2 IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO, ACTIVIDAD O FUENTE FISCALIZADA

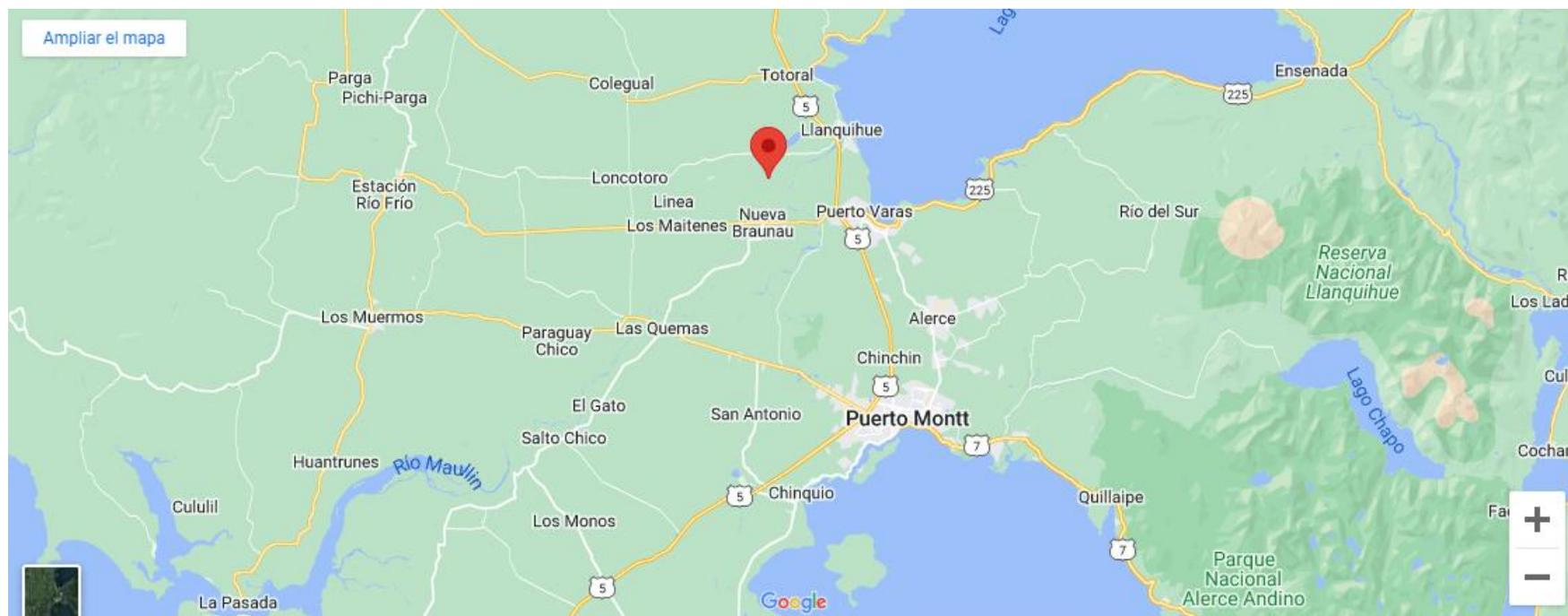
2.1 Antecedentes Generales

Identificación de la Unidad Fiscalizable: Loteo Fundo Llanquihue	Estado operacional de la Unidad Fiscalizable: Construcción
Región: Los Lagos	Ubicación específica de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: Sector Línea Cruzada
Provincia: Llanquihue	
Comuna: Llanquihue	
Titular de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: Agrícola Llanquihue SpA	RUT o RUN: 77.615.125-4
Domicilio titular: Alonso de Córdova # 3827 Oficina 303 Vitacura	Correo electrónico: dlewinsohn@imozz.cl
	Teléfono: +56 9) 988168064
Identificación del representante legal: David Lewinsohn Correa	RUT o RUN: 9.665.388-3
Domicilio representante legal: Alonso de Córdova # 3827 Oficina 303 Vitacura	Correo electrónico: dlewinsohn@imozz.cl
	Teléfono: + 56 9) 988168064
Fase de la/s actividad/es, proyecto/s o fuente/s fiscalizada: Construcción	



2.2 Ubicación y Layout

Figura 1. Mapa de ubicación local (<https://fundollanquihue.cl/>).



Coordenadas UTM de referencia: DATUM WGS 84

Huso: 18G

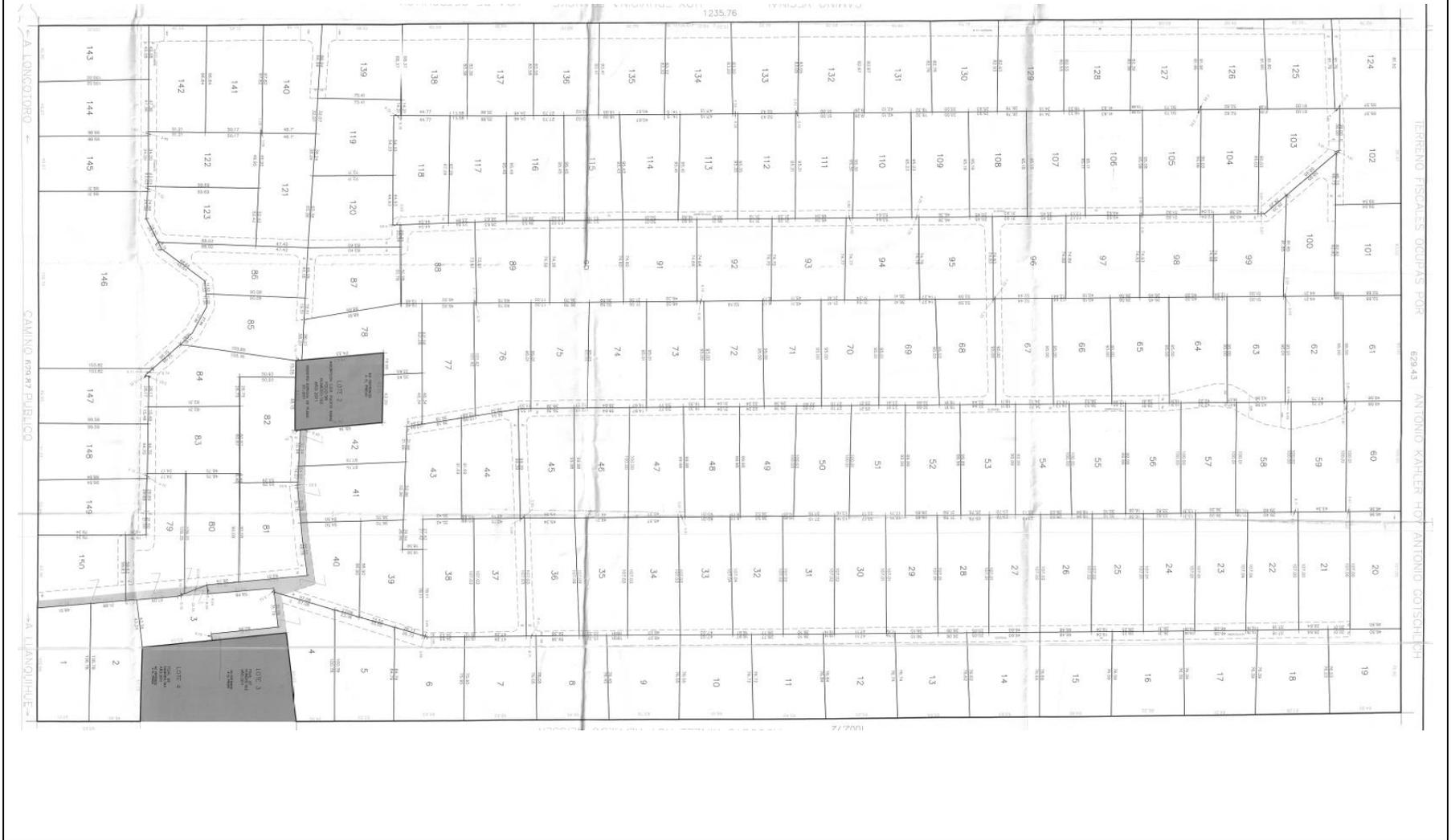
UTM N: 5.427.227

UTM E: 660.987

Ruta de acceso: Desde la ciudad de Puerto Varas tomar ruta V-50 con dirección a la localidad de Nueva Braunau, una vez aquí avanzar por calle Otto Klein hasta la intersección con calle Las Quemas, aquí girar a la derecha avanzado 3 km en línea recta llegando al cruce en donde se ubica el sector Línea Cruzada, girar a la derecha y avanzar 1 km para encontrar el acceso a la unidad fiscalizable.



Figura 2. Layout del proyecto (Fuente: Agrícola Llanquihue 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 (26/09/2023).

N° de estación	Nombre/Descripción de estación
1	Parcelas



4 REVISIÓN DOCUMENTAL

4.1.1 Documentos Revisados

ID	Nombre del documento revisado	Origen/Fuente del documento	Organismo encomendado	Observaciones
1	Carta s/n del 11 de octubre de 2023 Constitución sociedad Registro de propiedad Certificado subdivisión predial Plano subdivisión predial Registro de propiedad de aguas Oficio Ord. Directora Ejecutiva SEA N° 20239910297 / 01.02.2023 Oficio Ord. Directora Ejecutiva SEA N° 202399102353 / 02.05.2023 Resolución Exenta SMA N° 1725 / 02.10.2023	Agrícola Llanquihue SpA	-----	-----



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): <ul style="list-style-type: none">- En compañía del Sr. Romo se recorre el loteo que consta de 153 parcelas ya vendidas, en la actualidad se está ejecutando el tema eléctrico que es soterrado y que lleva dos meses en ejecución aproximadamente.- Respecto al agua existen 6 estanques de acumulación de 15.000 litros cada uno, en el mismo sector se encuentra el pozo profundo y la sala de bombas.- Durante el recorrido se observó la existencia de 4 ejes paralelos a la ruta que constituyen el camino de aproximadamente 1 km de longitud cada uno el cual fue construido con material estabilizado.- En cuanto a casas construidas solo hay una en construcción.- El loteo no contempla ningún tipo de equipamiento (canchas de tenis, fútbol, etc) tampoco hay reglamento interno.- Se aclara por parte del Sr. Romo que son 150 parcelas.	
<u>Respuesta Acta Inspección Ambiental del 26 de septiembre de 2023 por parte de Agrícola Llanquihue SpA</u> <ul style="list-style-type: none">- A través de correo electrónico del 11 de octubre de 2023 se hace llegar por parte del titular la siguiente documentación: carta s/n del 11 de octubre de 2023, constitución sociedad, registro de propiedad, certificado subdivisión predial, plano subdivisión predial, registro de propiedad de aguas, Oficio Ord. Directora Ejecutiva SEA N° 20239910297 / 01.02.2023, Oficio Ord. Directora Ejecutiva SEA N° 202399102353 / 02.05.2023 y Resolución Exenta SMA N° 1725 / 02.10.2023.- Revisada la información proporcionada por el titular, se constata que respondió la solicitud de documentación requerida incluyendo antecedentes no solicitados en el punto 9 del acta de inspección tales como el Oficio Ord. Directora Ejecutiva SEA N° 20239910297 / 01.02.2023, Oficio Ord. Directora Ejecutiva SEA N° 202399102353 / 02.05.2023 y la Resolución Exenta SMA N° 1725 / 02.10.2023	
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 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:</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.

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 Llanquihue SpA Limitada adquirió un predio de una cabida aproximada de 76 há en el cual está desarrollando un proyecto denominado “Loteo Fundo Llanquihue” consistente en la venta de parcelas que se publicitan principalmente a través de redes sociales y corredoras de propiedades.
- La aprobación del proyecto de subdivisión predial por parte del Servicio Agrícola y Ganadero se encuentra autorizada bajo el Certificado N° 4094 del 06 de junio de 2022.
- De acuerdo a la información desplegada por el titular, el proyecto contempla diferentes tipos de parcelas que se detalla a continuación:
 - Pradera: hermosas praderas
 - Pradera Vista: hermosas praderas con maravillosas vistas
 - Pradera Premium: parcelas con condiciones privilegiadas y hermosas vistas
- Respecto del abastecimiento de agua, el predio cuenta con un pozo profundo inscrito en el registro de propiedad de aguas a fojas 200 número 187 año 2022 del CBR Puerto Varas, en dicho documento se indica que Agrícola Llanquihue SpA es dueña de un derecho de aprovechamiento consuntivo, de ejercicio



permanente y continuo por un caudal de 1 l/s. En este mismo orden de ideas en la actividad de terreno se observó la existencia de una sala de bombas y 6 estanques verticales para el almacenamiento de agua.

- Cuenta con un acceso principal al loteo y aproximadamente 4 km de caminos interiores construidos con material estabilizado.
- Cuenta con proyecto eléctrico soterrado.
- A la fecha de acuerdo a lo informado en la actividad de inspección por representantes del titular se ha vendido la totalidad de las 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 Llanquihue.

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 las parcelas 1 y 2 se encuentran totalmente dentro de áreas bajo protección oficial.
- Del mismo modo se constató que las parcelas 3, 147, 148, 149 y 150 se ubican de forma parcial al interior de áreas bajo protección oficial (Ver imagen 3).
- Se constató que una parte de la unidad fiscalizable se encuentra al interior de la Zona de Interés Turístico Lago Llanquihue (Ver imagen 4), 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)

- Respecto de los objetos de protección más próximos, en este caso corresponde al Parque Humedal Baquedano (<https://www.diariooficial.interior.gob.cl/publicaciones/2023/01/31/43465/01/2263873.pdf>).
- Se estableció que la unidad fiscalizable se encuentra ubicada en línea recta a una distancia de 6,5 km del Parque Humedal Baquedano.

CONCLUSIONES

- Respecto del análisis desarrollado se puede establecer la existencia de indicios suficientes para señalar que el loteo Fundo Llanquihue desarrollado por Agrícola Llanquihue SpA debe ser sometido al SEIA en base al art. 3, la letra g.1.1) del DS 40/12 por:
 - Contar con 150 parcelas con la siguiente tipología de parcelas: Pradera, Pradera Vista y Pradera Premium.
 - Contar con un acceso principal y construir cerca de 4 km de caminos interiores con material de rodado sencillo.
 - Contar con un proyecto común para el suministro eléctrico.
 - Contar con un pozo profundo común como sistema de abastecimiento de agua para ello posee una sala de bombas y 6 estanques de acumulación de agua con una capacidad individual de 15.000 litros cada uno teniendo como finalidad su uso para consumo humano.
 - Se constató la existencia de parcelas al interior de áreas bajo protección oficial tanto de forma total (parcelas 1 y 2) como parcial (parcelas 3, 147, 148, 149 y 150).



Registros



Fotografía 1.

Fecha: 26-09-2023

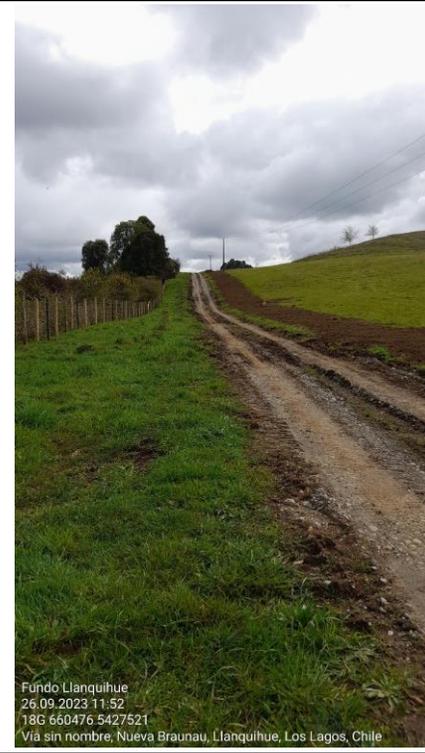
Descripción del medio de prueba: Estanques verticales destinados al almacenamiento de agua, pozo profundo y sala de bombas.

Fotografía 2.

Fecha: 26-09-2023

Descripción del medio de prueba: Las parcelas se entregan con arranques de agua y luz instalados.





Fotografía 3.	Fecha: 26-09-2023	Fotografía 4.	Fecha: 26-09-2023
Descripción del medio de prueba: Camino interior construido con material estabilizado.		Descripción del medio de prueba: Se observa uno de 4 los ejes de caminos interiores cada uno con una longitud aproximada de 1 km.	



Registros



Fundo Llanquihue
26.09.2023 13:01
18G 660849 5427370
V-860, Nueva Braunau, Llanquihue, Los Lagos, Chile



Fundo Llanquihue
26.09.2023 13:03
18G 660956 5427376
V-860, Nueva Braunau, Llanquihue, Los Lagos, Chile

Fotografía 5.	Fecha: 26-09-2023	Fotografía 6.	Fecha: 26-09-2023
Descripción del medio de prueba: Al fondo casa en construcción.		Descripción del medio de prueba: Tuberías (color naranja) destinadas al proyecto eléctrico soterrado.	



Registros



Imagen 1.

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.



Registros



fundollanquihue

Seguir

Enviar mensaje

14 publicaciones

2584 seguidores

0 seguidos

Fundo Llanquihue

Parcelas agrícolas de 5000m2 a 10 minutos de Puerto Varas y Llanquihue. Hermosas praderas con bellos árboles y maravillosas vistas a volcanes y lago.

www.fundollanquihue.cl

PUBLICACIONES

ETIQUETADAS



https://www.instagram.com/fundollanquihue/related_profiles/?hl=es-la

Imagen 2.

Fecha: -----

Descripción del medio de prueba:

Publicidad del proyecto en redes sociales.



Registros



Imagen 3.

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 4.

Fecha: -----

Descripción del medio de prueba:

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



Registros



Imagen 5.

Fecha: ----

Descripción del medio de prueba:

Ubicación del humedal urbano declarado oficialmente por el Ministerio del Medio Ambiente (MMA) en la ciudad de Llanquihue respecto de la unidad fiscalizable.



6 CONCLUSIONES

A partir de los antecedentes recabados en el presente informe asociados al proyecto “Loteo Fundo Llanquihue” ubicado en el sector Línea Cruzada de la comuna de Llanquihue, 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 Nueva Braunau SpA como respuesta al acta de inspección y la revisión de los datos disponibles en la dirección <https://www.inversionsur.cl/post/nuevo-proyecto-llega-a-inversión-sur-fundo-llanquihue> se puede señalar que el proyecto contiene indicios suficientes para someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, según la letra g.1.1) del Art. 3 del DS N°40/12.

Agrícola Llanquihue SpA Limitada adquirió un predio de una cabida aproximada de 76 hás, la subdivisión predial fue aprobada por el Servicio Agrícola y Ganadero oficina Puerto Varas mediante el Certificado N° 4094 de fecha 06 de junio de 2022 para un total de 150 parcelas.

El proceso de comercialización de dichas parcelas contempla la venta de parcelas de distinto tipos tales como: Pradera, Pradera Vista y Pradera Premium.

Considera implementar una serie de obras civiles de uso común del proyecto tales como: la habilitación de casi 4 km de caminos al interior del proyecto, un acceso principal común, suministro eléctrico soterrado, pozo profundo para el abastecimiento de agua, sala de bombas y 6 estanques de acumulación de agua para consumo humano abasteciendo a todas las parcelas del loteo.

Existencia de parcelas al interior de áreas bajo protección oficial tanto de forma total (parcelas 1 y 2) como parcial (parcelas 3, 147, 148, 149 y 150).



7 ANEXOS

N° Anexo	Nombre Anexo
1	Acta Inspección Ambiental del 26 de septiembre de 2023
2	Carta s/n del 11 de octubre de 2023 Constitución sociedad Registro de propiedad Certificado subdivisión predial Plano subdivisión predial Registro de propiedad de aguas Oficio Ord. Directora Ejecutiva SEA N° 20239910297 / 01.02.2023 Oficio Ord. Directora Ejecutiva SEA N° 202399102353 / 02.05.2023 Resolución Exenta SMA N° 1725 / 02.10.2023
3	MINECON DEXE202100128 del 28 de julio de 2021 Oficio Ordinario N° 130844 Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental / 22.05.2013 Oficio Ordinario N°161081 Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental / 17.08.2016 Oficio Ordinario N°202099102647 Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental / 12.11.2020 Listado de ASPEs y áreas colocadas bajo protección oficial Kmz ASPEs y áreas colocadas bajo protección oficial

