



Superintendencia del Medio Ambiente
Gobierno de Chile

INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

“PROYECTO DE VIVIENDAS SOCIALES SECTOR ALERCE”

DFZ-2024-2087-X-SRCA

SEPTIEMBRE 2024

	Nombre	Firma
Aprobado	Ivonne Mansilla Gómez	
Elaborado	Leonardo Saavedra Rodríguez	



1.	RESUMEN.	3
2.	IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO, INSTALACIÓN, ACTIVIDAD O FUENTE FISCALIZADA.	4
2.1.	ANTECEDENTES GENERALES.	4
2.2.	UBICACIÓN Y LAYOUT.	5
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
4.	REVISIÓN DOCUMENTAL.	7
4.1.	DOCUMENTOS REVISADOS.	7
5.	HECHOS CONSTATADOS.	9
5.1.	VERIFICACIÓN ESTADO DE EJECUCIÓN Y TITULARIDAD DEL PROYECTO INMOBILIARIO.	9
5.2.	ANÁLISIS DE ELUSIÓN AL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL POR FRACCIONAMIENTO DE PROYECTO.	23
6.	CONCLUSIONES.	28
7.	ANEXOS	28



1. RESUMEN.

El presente documento da cuenta de los resultados de la fiscalización ambiental (Anexo 1) y examen de información realizada por la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante “SMA”), a la unidad fiscalizable (en adelante “UF”) denominada “Proyecto de viviendas sociales Sector Alerce” (en adelante “el proyecto habitacional”), ubicado en la ruta V-501, sector Alerce, Comuna de Puerto Montt, Provincia de Llanquihue, Región de Los Lagos.

El motivo de la citada fiscalización, estuvo dada ante denuncias ciudadanas ingresadas a esta Superintendencia, las cuales en resumen, indicaban el desarrollo de proyectos habitacionales de varias etapas que no se han evaluado en el SEIA, sin contar con evaluación ambiental. Además se señala el fraccionamiento del citado proyecto, que conllevaría la construcción de 930 viviendas en 4 etapas (ID: 229-X-2024 y 231-X-2024).

Dentro del proceso investigativo, se realizaron requerimientos de información mediante acta de fiscalización, así como al Servicio Agrícola y Ganadero (en adelante “SAG”) y SEREMI de Vivienda y Urbanismo (en adelante “MINVU”), Región de Los Lagos, a fin de complementar los antecedentes tenidos a la vista por parte de esta Superintendencia.

Ahora bien, con respecto a la UF, ese se ubica fuera del Plan Regulador Comunal (en adelante “PRC”) de la Comuna de Puerto Montt, es decir, en una zona rural, y corresponde a un lote original cercano a las 20 hectáreas, relacionadas a un proyecto habitacional para la construcción de viviendas sociales, para familias asociadas a Comités de Viviendas del Servicio de Vivienda y Urbanización (en adelante “SERVIU”), no contando actualmente con una Resolución de Calificación Ambiental (“RCA”).

Por lo anterior, la materia relevante objeto de la fiscalización, fue verificar la titularidad y el estado de ejecución del proyecto inmobiliario, y además determinar su Posible elusión del proyecto al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (“SEIA”).

Al respecto, teniendo en consideración los antecedentes de fiscalización y análisis documental, es pertinente establecer que el citado proyecto habitacional, desde sus inicios fue gestionado por parte de distintos titulares del holding Empresas Martabid (en adelante “Martabid”), existiendo indicios que configuran el ingreso del proyecto al SEIA, y además el fraccionamiento de este, según los argumentos que se señalan:

- El proyecto habitacional conlleva 20 has, subdividiéndose en 3 lotes, donde actualmente se encuentra en etapa de construcción 159 viviendas sociales y una sede (Lote 3-2), para familias del **Comité Don Arturo** (en adelante “CDA”). En tanto, se encuentra en tramitación los permisos para la construcción de 158 viviendas sociales y una sede, relacionadas al **Comité Buen Vivir** (en adelante “CBV”).
- Se concluye que el proyecto intervendrá actualmente **8,09 has**, por lo que **existen indicios que configuran la causal de ingreso estipulada en la letra h) del artículo 10 de la Ley 19.300 y artículo 3° letra h.1.3) del R-SEIA**, dado que supera el umbral de las 7 ha.
- Sumado a lo anterior, se proyecta la construcción de un conjunto de 317 viviendas sociales y 2 sedes, por lo que **existen indicios que configuran la causal de ingreso estipulada en la letra h) del artículo 10 de la Ley 19.300 y artículo 3° letra h.1.3) del R-SEIA**, toda vez que supera el umbral de construcción de 300 viviendas.
- Se encuentra ubicado en una zona rural, fuera del Plan Regulador comunal de Puerto Montt, comprendiendo actualmente **317** viviendas y 2 sedes, por lo que **existen indicios que configuran la causal de ingreso estipulada en la letra g) del artículo 10 de la Ley 19.300 y artículo 3° letra g.1.1) del RSEIA**, dado que en su conjunto superan el umbral de 160 viviendas.
- Finalmente, se determinó que Empresas Martabid ha tramitado y fraccionado a sabiendas el proyecto habitacional dado que subdividió el predio en los 3 lotes, donde para el lote 3-2, gestionó los permisos respectivos para la construcción de las 159 viviendas y una sede social, asociadas al CDA. En tanto, para el lote 3-3, se encuentra tramitando los permisos pertinentes para la construcción de 158 viviendas y sede social para las familias pertenecientes al CBV. Finalmente, quedando a la espera de la gestión para la construcción en el lote 3-1, lo que en su totalidad se relaciona a 930 viviendas denunciadas por parte de la DOM.



2. IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO, INSTALACIÓN, ACTIVIDAD O FUENTE FISCALIZADA.

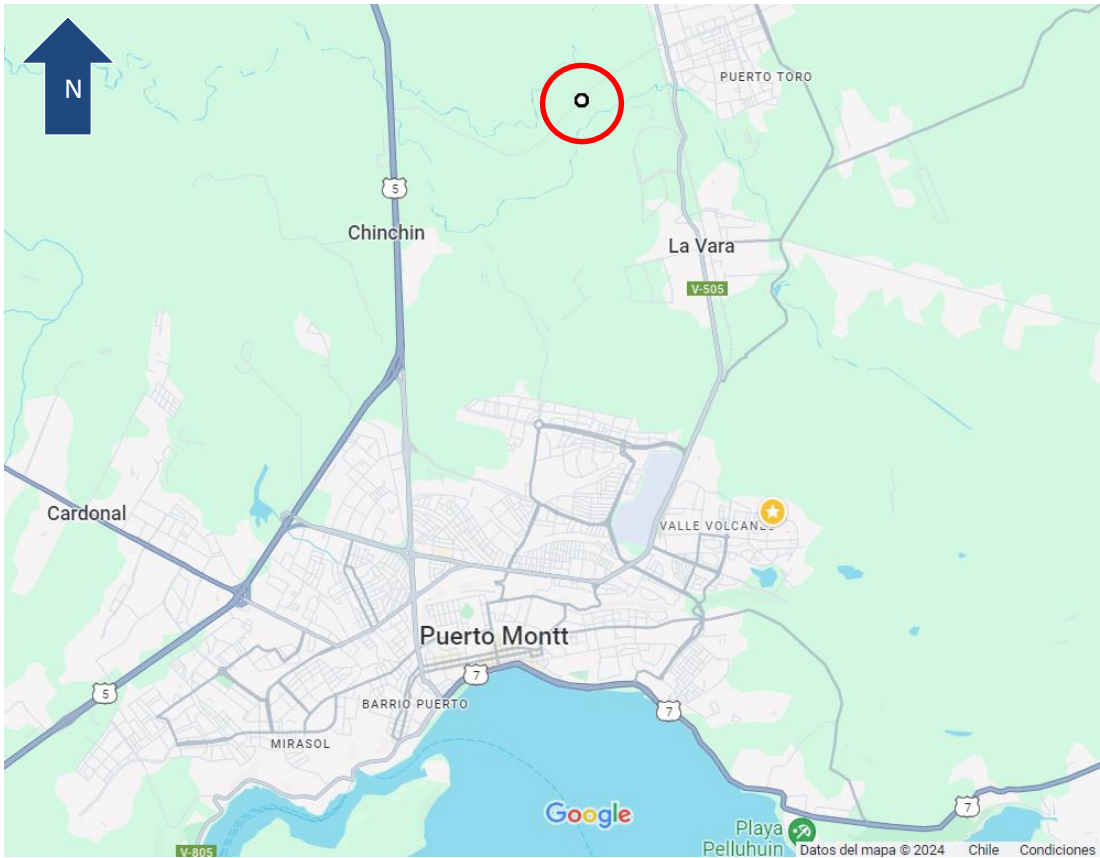
2.1. Antecedentes Generales.

Identificación de la actividad, instalación, proyecto o fuente fiscalizada: Proyecto de Viviendas Sociales Sector Alerce.	
Región: Los Lagos	Ubicación específica de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: Sector Alerce, ruta V-501
Provincia: Llanquihue	
Comuna: Puerto Montt	
Titular de la actividad, instalación, proyecto o fuente fiscalizada: Agrícola Conquil Ltda. Inmobiliaria Quebec Ltda.* Inmobiliaria Jomar SpA. Inmobiliaria Bosques de Entrerios SpA. Constructora Jomar SpA. *: Sin información de RUN de Representante Legal.	RUT o RUN: 76.165.716-k 76.010.378-0 77.853.970-5 76.379.560-8 79.816.000-1
Domicilio titular: Calle Las Quilas N° 1535, Temuco	Correo electrónico: -----
	Teléfono: -----
Identificación del representante legal: Javier Inzulza - Jorge Martabid Razazi Marco Ávila Albornoz - José Martabid Crutchik José Martabid Crutchik - Jorge Martabid Razazi Egon Moraga Ponsot	RUT o RUN: 13.794.897-4 y 8.631.962-4 15.260.947-7 y 17.365.735-8 17.365.735-8 y 8.631.962-4 14.587.615-k
Domicilio representante legal: Calle Las Quilas N° 1535, Temuco	Correo electrónico: -----
	Teléfono: -----
Fase de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: Fase de construcción.	



2.2. Ubicación y Layout.

Figura 1. Mapa de ubicación local (Fuente: Google Maps 2024).



Dátum: WGS - 84	Huso:18 S	UTM N: 5.413.742m	UTM E: 672.998 m
-----------------	-----------	-------------------	------------------

Ruta de acceso: Desde el centro de Puerto Montt, tomar ruta V-505, por cerca de 10 km, y luego tomar ruta V-501 (Ruta Alerce), avanzando hasta unos 1,2 km.



Figura 2. Plano de subdivisión predial del proyecto (Fuente: SAG).



3. ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN.

3.1. Motivo de la Actividad de Fiscalización.

Motivo		Descripción	
	Programada		
X	No programada	X	Denuncia
			Autodenuncia
			De Oficio
			Otro
		<u>Motivo:</u> Denuncias que indicaban el desarrollo de proyectos habitacionales de varias etapas que no se han evaluado en el SEIA, sin contar con evaluación ambiental. Además se señala el fraccionamiento del citado proyecto, que conllevaría 930 viviendas en 4 etapas (ID: 229-X-2024 y 231-X-2024).	

3.2. Materia Específica Objeto de la Fiscalización Ambiental.

- Estado de ejecución del proyecto inmobiliario y titularidad.
- Verificación de posible elusión al SEIA, por fraccionamiento del proyecto.

4. REVISIÓN DOCUMENTAL.

4.1. Documentos Revisados.

ID	Nombre del documento revisado	Origen/Fuente del documento	Observaciones
1	Correo electrónico con carta s/n (02.07.2024) del CDA, adjuntando: 1. Ubicación geográfica proyecto CDA. 2. Factibilidades suministro eléctrico y agua potable. 3. Permisos de loteo y de edificación. 4. Contratos de construcción del proyecto de CDA. 5. Compraventa SERVIU a Agrícola Conquil de Lote 3-2.	Comité Don Arturo	En respuesta a acta de inspección ambiental levantada el 14.06.2024, donde se <u>solicitaron antecedentes complementarios</u> . NOTA: cabe hacer presente que el día 05.07.2024, el asesor del CBV, remitió correo electrónico, adjuntando Carta de Pertinencia de dicho Comité. (Anexo 2).
2	E-mail de 20.08.2024, con Ord. N°1019/2024 y respectivos adjuntos.	SEREMI MINVU – Región de Los Lagos	Responde a Ord. SMA N° 057/2024. (Anexo 3).



3	Expediente 231-X-2024	SIDEN - SMA	Expediente con documentos sectoriales emitidos a esta Oficina Regional. (Anexo 4).
4	Expedientes Cartas de Pertinencia de CBV	SEA	Plataforma online SEIA (Anexo 5).
5	Proceso de Declaración de oficio de humedales urbanos.	Ministerio del Medio Ambiente (MMA)	Registro de humedal Urbano “Troncos Milenarios” ¹ (Anexo 6)
6	E-mail de 29.08.2024, con Ord. N°1045/2024 y respectivos adjuntos.	SAG	Responde a Ord. SMA N° 058/2024. (Anexo 3).

¹ Disponible en: <https://sistemahumedales.mma.gob.cl/HumedalesUrbanos/DetailsPublico/121>



5. HECHOS CONSTATADOS.

5.1. Verificación estado de ejecución y titularidad del proyecto inmobiliario.

Número de hecho constatado: 1	Estación N°: 1
Documentación revisada: <u>ID 1, 2, 3, 4, 6</u>	
Hecho(s) constatado(s): Se realiza recorrido del área intervenida donde se constata: - Se inicia actividad de fiscalización dando a conocer el objetivo al Sr. Cristopher Cabrera, administrador de obra de la Constructora Jomar SpA. con quien se recorren las obras en construcción y quien entrega los antecedentes del proyecto. - Se informa que encuentran en construcción, viviendas del Comité de viviendas “Don Arturo”, ubicadas en el Lote 3-2, el que tiene una superficie de 4,08 has, donde además realizan las instalaciones eléctricas y sanitarias, y terminaciones al interior de las casas. - El acceso al proyecto, es por la ruta V-501 (asfaltada). - El proyecto del Comité de viviendas “Don Arturo”, contempla 159 viviendas sociales, de 4 modelos, y la más pequeña abarcará una superficie de 46,82 m² aproximadamente, de las cuales 151 ya tienen construidos el radier e instalados sus paneles. - Se encuentran en proceso de habilitación de calles y caminos, identificando que el pasaje Calle nueva 1, está a unos 150 m del río negro. - Se informa que el servicio de abastecimiento de agua potable y sistema de alcantarillado, será proporcionado por la empresa Aguas San Pedro y cuentan con certificado de factibilidad de SAESA para abastecimiento de energía eléctrica. - El sistema de alcantarillado contará con una PEAS, al interior de este proyecto, la cual se encuentra construida únicamente en la obra gruesa, faltando la instalación de las bombas. - El proyecto cuenta con una red de recolección del sistema de aguas lluvias que descargara en 2 puntos del terreno, uno subterráneo mediante drenes y otro superficial. - El proyecto es supervisado una vez a la semana por el ITO (Inspector Técnico de Obra) del Serviu, Sr. Alejandro Álvarez. - Las viviendas no serán entregadas con sistemas de calefacción, cada propietario deberá implementar una solución. - El titular indica que en el sector donde se ejecuta el proyecto, no existen humedales. - Se informa que el Serviu entregó el terreno en diciembre de 2023, y la finalización de la construcción del proyecto al Serviu Región de Los Lagos, se estima en agosto de 2025. - En este caso, según lo indicado por el titular, el propietario de los terrenos es el SERVIU Región de Los Lagos. - Existen instalaciones para faenas, conformada por oficinas de inspectores, centro de control, administrativos y una bodega. - Por otra parte, aledaño se encuentra el Lote 3-3 (de 4,01 has), que no está construido, y correspondería al proyecto habitacional del Comité “Buen Vivir”.	



NOTA: dado que no se conocía el detalle del (o los) titular(es) del proyecto inmobiliario denunciado, en el acta de fiscalización ambiental se dispuso como titular al “Comité de Vivienda Don Arturo”, y como encargado de la UF, a la “Constructora JOMAR SpA.”, a quienes además se requirieron antecedentes adicionales, los cuales se informan en el siguiente apartado.

Resultado (s) examen de Información:

El siguiente apartado, tiene la finalidad de concluir la ubicación de todo el proyecto denunciado, la titularidad, sus fases de inicio y término, así como los permisos respectivos.

A. Mediante acta de fiscalización levantada el día 14 de junio de 2024, se realizó una solicitud de información complementaria a los posibles titulares de los proyectos, en donde se establecía que, en un plazo de 07 días hábiles, debía presentar la siguiente información:

1. *Plano digitalizado (kmz) de los proyectos habitacionales Comité Don Arturo y Comité Buen Vivir.*
2. *Certificados de factibilidad de agua potable, alcantarillado y electricidad de los proyectos habitacionales Comité Don Arturo y Comité Buen Vivir.*
3. *Plano subdivisión predial y Certificado de subdivisión predial autorizada por SAG, Registro de propiedad con certificado de dominio vigente, y permiso de construcción (DOM), de los proyectos habitacionales Comité Don Arturo y Comité Buen Vivir.*
4. *Se informe la relación contractual y vinculación que tienen la empresa Martabid, la Constructora JOMAR SpA., el SERVIU Región de los Lagos y los Comité de viviendas de Don Arturo y Comité Buen Vivir, directa o indirectamente, de la planificación, desarrollo y ejecución de estos proyectos.*

En respuesta a lo anterior, el 02 de julio, se presentó correo electrónico adjuntando Carta firmada electrónicamente en representación del CDA, donde hace las siguientes aclaraciones a esta Superintendencia:

- a. El único proyecto que se ejecuta en el sector, es el proyecto habitacional para las 159 familias que son parte del Comité Don Arturo.
 - b. No puede pronunciarse sobre el proyecto del Comité de Vivienda Buen Vivir, pues no conocen sus detalles.
- c. Adjuntó documentos sólo relacionados al comité de vivienda “Don Arturo”, a saber:
- Polígono de ubicación del proyecto asociado al comité “Don Arturo” (kmz).
 - Documento de factibilidad eléctrica y sanitaria.

Tabla 1. Detalle de los antecedentes.

Titular	Factibilidad	Empresa	N° Solicitud	Fecha	Observaciones del documento
Inmobiliaria Quebec Ltda.	Eléctrica	Crell	2638-2021	sin fecha	Abastecer loteo de 159 viviendas sociales.
Sergio Campos Alarcón	Sanitaria	Aguas San Pedro	GP N°2770/112023	sin fecha	Suministro sanitario y de aguas servidas a Constructora Jomar SpA. Abastecer a Loteo Don Arturo de 159 viviendas.



- Adjunta el Certificado N° 4189-2021, emitido por el SAG el 27.09.2021, el que da cuenta de la subdivisión predial del Lote Sin Nombre, **ROL N° 2190-200**, Fojas 4935, N°6414, año 2016, Conservador de Bienes Raíces de Puerto Montt, a nombre de Propiedad de Inmobiliaria Quebec Ltda., conforme al plano de parcelación.
- Permisos de subdivisión y asignación de ROLES de Avalúo fiscal según certificado de Servicio de Impuestos Internos (SII) N°873587, de 06.10.2021, y además Permiso de Loteo y Permiso de Edificación (“PE”), emitidos por la Dirección de Obras Municipales de Puerto Montt (en adelante “DOM”), para el proyecto del CDA en el Lote 3-2, que contempla la construcción de 159 viviendas y una sede social,
- Adjuntó contrato de construcción para operaciones colectivas con proyecto habitacional, de mayo de 2023 (y su modificación en marzo de 2024), entre el CDA y las empresas Inmobiliaria Jomar SpA. (“Entidad Patrocinante”), y Constructora Jomar SpA.

Es importante enfatizar que en dicho contrato, figura que el **día 01.12.2020**, el CDA y la Inmobiliaria Jomar SpA. fijaron la obligación a esta última a prestar *“los servicios de asistencia técnica, jurídica y social necesarios para la obtención de una solución habitacional. (...)”*, donde se comprometía a ingresar (...) *“un proyecto habitacional perteneciente a la tipología Construcción de Nuevos Terrenos al Serviu, con el objeto que los miembros del Comité, que se individualizan en la nómina que se adjunta en el Anexo A del presente instrumento, postulen para ser beneficiados con el Subsidio Habitacional establecido en el D.S. N°49, del año 2011 (...)”* (el destacado es nuestro).

- El CDA indicó en su Carta s/n, que no tiene relación con el Comité de Vivienda Buen Vivir, siendo organizaciones comunitarias distintas, señalando además que no existe relación contractual con la empresa Martabid.

En cuanto a su relación con la Constructora Jomar SpA, informó que las obras en ejecución fueron encomendadas por el CDA a dicha Constructora, fijadas por medio de un contrato de construcción de 18 de mayo de 2023, según financiamiento y condiciones de dicho contrato.

Finalmente comentó en su carta s/n, que el predio del Lote 3-2, se encuentra actualmente a nombre del Servicio de Vivienda y Urbanización (SERVIU), Región de Los Lagos, quien lo adquirió para los subsidios adjudicados por el CDA para la construcción de sus viviendas.

De la información emitida, se puede concluir que el proyecto asociado al CDA, contempló **159 viviendas y una sede social**, que fueron gestionados desde un comienzo por parte de las empresas Inmobiliaria Quebec Ltda. y Agrícola Conquil Ltda. (holding Empresas Martabid).

B. Por otro lado, en relación al proyecto del CBV, se realizó el análisis documental contenida en la carta de pertinencia (“CP”) denominada “Comité de Vivienda Buen Vivir” (PERTI-2023-12134)², presentada el día 09.08.2023 por dicho comité ante el Servicio de Evaluación Ambiental, Región de Los Lagos (en adelante “SEA”), de lo cual este último se pronunció en la Res. Ex. N° 202310101588 de 16.10.2023, indicando que el proyecto no requería someterse al SEIA.

Sin perjuicio de lo anterior, es importante indicar algunos de los antecedentes tenidos a la vista por esta SMA:

- Se relaciona a un proyecto habitacional, que contempla la **construcción de 158 viviendas y una sede social**, en el lote 3-3.

² Disponible en: <https://pertinencia.sea.gob.cl/api/public/expediente/PERTI-2023-12134>



- Presentaba un contrato de promesa de compraventa (junio de 2023), el cual cita que:
 - a. La Inmobiliaria Bosques de Entreríos SpA. es dueña del **lote Tres-Tres** (superficie cercana a 40.051,38 m²).
 - b. Dicho documento informa la venta del inmueble del lote 3-3 al CBV, para un proyecto habitacional de **158 viviendas**, destinadas a familias integrantes de dicho comité.
 - c. El contrato, detalla que otorga mandato especial al CVB, para ser representado ante los organismos del Estado, a fin de solicitar, tramitar y obtener entre otros, Informes de Factibilidad para Construcción (IFC); cambio de uso de suelo; consultas de pertinencia, Declaraciones o Estudios de Impacto Ambiental, entre otros (el destacado es nuestro).
- Presenta un plano del proyecto de loteo, para el lote 3-3, elaborado por la empresa Constructora Jomar SpA. (Figura 3).

Sumado a lo anterior, dicho Comité ingresó una nueva carta de pertinencia (“CP”) denominada “Buen Vivir 2” (PERTI-2024-7374)³, presentada el 16.05.2024 ante el SEA, de lo cual de la misma forma, este último se pronunció por medio de la Res. Ex. N° 202410101357 de 27.06.2024, informando que el proyecto de construcción de 158 viviendas y una sede social, no requería someterse al SEIA.

En este punto, el CBV adjuntó contrato de construcción para operaciones colectivas con proyecto habitacional, de mayo de 2023 (y su modificación en marzo de 2024), entre el CBV y las empresas Inmobiliaria Jomar SpA. (“Entidad Patrocinante”), y Constructora Jomar SpA., donde figura que el **día 05.01.2022**, el CBV y la Inmobiliaria Jomar SpA. fijaron la obligación a esta última a prestar “*los servicios de asistencia técnica, jurídica y social necesarios para la obtención de una solución habitacional. (...)*”, donde se comprometía a ingresar (...) “*un proyecto habitacional perteneciente a la tipología Construcción de Nuevos Terrenos al Serviu, con el objeto que los miembros del Comité, que se individualizan en la nómina que se adjunta en el Anexo A del presente instrumento, postulen para ser beneficiados con el Subsidio Habitacional establecido en el D.S. N°49, del año 2011 (...)*” (el destacado es nuestro).

De esta parte, se releva que el proyecto para el CBV, contempla **158 viviendas y una sede social**, que fueron gestionados desde un comienzo por parte de las empresas Inmobiliaria Bosques de Entreríos SpA. y Agrícola Conquil Ltda. (holding Empresas Martabid).

C. La Tabla 2, resume la información analizada y asociada al predio ROL N° 2190-200.

Tabla 2. Relación del lote ROL N° 2190-200 y las subdivisiones correspondientes.

Titular	ROL	Lote	Nombre Unidad	ROL Avalúo	Superficie (has)	Titular	Res. DOM de Loteo*	PE DOM
Inmobiliaria Quebec Ltda.	ROL N° 2190-200	Lote 3-1	Alerce LT 3-1	2885-6	12,51	Sin información	Sin información	Sin información
		Lote 3-2	Lote 3-2	2190-200	4,08	Agrícola Conquil Ltda.	N° 11 (23.02.2023)	N°106 (23.02.2023)

³ Disponible en: <https://pertinencia.sea.gob.cl/api/public/expediente/PERTI-2024-7374>



		Lote 3-3	Alerce LT 3-3	2885-7	4,01	Inmobiliaria Bosques de Entreríos SpA.	Sin información	Sin información
--	--	----------	---------------	--------	------	--	-----------------	-----------------

*: Loteo DFL 2 con construcción simultánea.

D. Ahora bien, mediante ORD. SMA N° 057, de 10 de julio de 2024, se solicitó al SERVIU, remitir lo siguiente:

1. *Copia de Informes Favorables para la Construcción (IFC), relacionados a los proyectos.*
2. *Hito que dé cuenta de fecha de inicio de trámites para la construcción de las viviendas en los citados lotes.*
3. *Copia de documentos legales que acreditaron tenencia del inmueble y de compraventa presentados ante el SERVIU de Los Lagos, así como anotaciones marginales o anexos que den cuenta de enajenaciones.*
4. *En cuanto a la planificación, desarrollo y ejecución de los proyectos denunciados, la relación contractual y vinculación directa o indirecta, entre el SERVIU Región de los Lagos, el Comité de viviendas de “Don Arturo” y “Comité Buen Vivir”, con la Inmobiliaria Bosques de Entreríos SpA., Inmobiliaria Quebec Ltda., e Inmobiliaria JOMAR SpA.*
5. *Copia de certificados de factibilidad de agua potable, alcantarillado y electricidad de los citados proyectos habitacionales.*
6. *Cualquier otro antecedente que pueda aportar en este análisis.*

Lo anterior, fue respondido por dicha Autoridad sectorial mediante el Oficio electrónico Ord. N° 1019, de 20.08.2024, en que adjuntó los siguientes antecedentes que es preciso comentar:

- Presentó mismo plano de subdivisión del Lote ROL N° 2190-200, aprobado por el SAG (citado en Tabla 2).
- Certificado de Factibilidad Eléctrica emitido por la empresa Sociedad Austral de Electricidad S.A (“SAESA”), del 06.07.2023, el cual no entrega detalles del proyecto asociado.
- E-mail de 08.08.2023, de validación del propietario y envió a la DOM, sin información relevante.

En relación al CBV, adjuntó lo siguiente:

1. Contrato de Construcción de proyecto mayo de 2022, entre el CBV y las empresas Inmobiliaria Jomar SpA. (“Entidad Patrocinante”), y Constructora Jomar SpA.
2. Certificado de factibilidad de saneamiento emitido por empresa sanitaria Aguas San Pedro, para el proyecto habitacional del CBV.
3. Res. Ex. SEA N° 202310101588/2023, que se pronunció a carta de pertinencia del CBV.
4. Informe Favorable para la Construcción (“IFC”), MINVU N° 143-DDU-2023, de 13.11.2023, que se pronunció al proyecto habitacional de 158 viviendas y una sede social, presentado por la empresa Inmobiliaria Bosques de Entreríos SpA. quien es propietario del Lote 3-3, citando su pronunciamiento en base a la información presentada por la citada inmobiliaria.
5. Contrato promesa de compraventa entre la Inmobiliaria Bosques de Entreríos SpA. y el CBV., de fecha **15.12.2023**, donde se promete vender el inmueble del lote 3-3 al CBV.

En cuanto al CDA, adjuntó lo siguiente:

1. Contrato promesa de compraventa entre Agrícola Conquil Ltda. y el CDA., de fecha **31.12.2023**, donde se promete vender el inmueble del lote 3-2 al CBV.
2. IFC N° 053-DDU-2022, de 12.04.2022, que se pronunció al proyecto habitacional de 159 viviendas y una sede social, relacionado al Lote 3-2, presentado por el CDA y patrocinado por don Juan Pablo Fuenzalida, profesional de empresas Martabid.



3. Modificación del IFC N° 053-DDU-2022, en relación a que el propietario del lote 3-2, corresponde a Inmobiliaria Quebec Ltda.
4. Contrato de Construcción de proyecto del CDA, de mayo de 2023.
5. Acta de terreno donde se da constancia del inicio de las obras en el lote 3-2, de fecha 06.12.2023.

En cuanto a la solicitud de relación contractual y vinculación directa o indirecta, entre el SERVIU Región de los Lagos, el Comité de viviendas de “Don Arturo” y “Comité Buen Vivir”, con la Inmobiliaria Bosques de Entreríos SpA., Inmobiliaria Quebec Ltda., e Inmobiliaria JOMAR SpA., no informó su detalle.

E. Además por medio del ORD. SMA N° 058, de 10 de julio de 2024, se requirieron los siguientes antecedentes al SAG:

1. *Copia de los proyectos (incluidos planos) presentados por el (o los) titular(es) y visados por el SAG.*
2. *Copia de documentos legales que acreditaron tenencia del (los) inmueble(s), que fue objeto de la subdivisión, así como anotaciones marginales o anexos que den cuenta de enajenaciones.*
3. *Permisos sectoriales otorgados al (o los) titular(es) por parte del SAG.*
4. *Estudio y clasificación de suelo según polígono (según Anexo), y sus limitaciones.*
5. *Cualquier otro antecedente que pueda aportar en este análisis.*

En respuesta a lo anterior, el día 29 de agosto del mismo año, dicho organismo emitió el Ord. N° 1045, donde informó que:

- El área consultada corresponde a un predio signado como Lote 3, con una superficie de 20,34 hectáreas, con Rol de avalúo fiscal N° 2190-200 clasificado como sitio eriazo según el SII, de propiedad de Inmobiliaria Quebec Ltda., inscrito a Fojas 4935, Numero 6414 del CBR de Puerto Montt.
- La última subdivisión del año 2022, se generaron 3 lotes (3-1, 3-2 y 3-3), donde se solicitó un IFC para el Lote 3-2, respecto de un proyecto de tipo habitacional consistente en la construcción de 159 viviendas sociales, y donde el SAG emitió un informe agrológico favorable (de fecha 08-03-2022). El citado plano de parcelación, detalla 20,34 hás, subdivididas en los Lotes 3-1; 3-2, y 3-3, con una servidumbre de paso de 15 m de ancho, la cual conecta los 3 lotes (Figura 4 y 5).

A continuación se describen los trámites realizados para dicho predio:

Acto administrativo	Materia	Propiedad
CERTIFICADO N° 4189/2021	Solicitud de Subdivisión de Predios Rústicos (SPR)	Inmobiliaria Quebec Ltda.
CERTIFICADO N° 3519/2022	Solicitud de Subdivisión de Predios Rústicos (SPR)	Inmobiliaria Quebec Ltda.
RES EX N° 296/2022	Solicitud de Informe de Factibilidad para Construcciones ajenas a la agricultura en área rural (IFC).	Inmobiliaria Quebec Ltda.



Finalmente, el Ord. N°1045, adjuntó los siguientes antecedentes:

- Certificados N° 4189/2021 y N° 3519/2022.
- Copia de plano correspondiente a la última solicitud SPR.
- Archivo digital (formato KMZ).
- Resolución Exenta N° 296/2022, que informa favorablemente la solicitud de IFC.
- Informe de IFC correspondiente al lote 3-2.

F. Ahora bien, en el marco de las denuncias sectoriales emitidas a esta Superintendencia (expediente SIDEN 231-X-2024), es importante citar los siguientes ordinarios:

- El Ord. N°352 de la DOM, donde informa que ambos proyectos suman en su conjunto, un total de **317 viviendas y 2 sedes sociales**, en una superficie cercana a las **8,09 has**, por lo que a su juicio, se estaría produciendo fraccionamiento, con el fin de evitar ingresar al SEIA, además de emplazarse en un sector aledaño al Río Negro, con riesgos por inundación, remoción en masa e incendios forestales.
- Ord. N°497, donde la DOM indicaba al MINVU “*que ha recibido con fecha 14.03.2024, lámina 10 de 22, de un Proyecto PEAS Alerce, Aprobado por Aguas San Pedro S.A, para un total de 930 viviendas que se desarrollarán en 4 etapas*” (SIC). (Figura 6).

Con lo anterior, la DOM vuelve a citar el fraccionamiento del proyecto, el cual **conllevaría 930 viviendas**, evadiendo el SEIA.

- Ord. N°550, del MINVU a esta SMA, donde se hace mención que la Inmobiliaria Quebec Ltda. presentó el año 2022, una solicitud de Informe Favorable para la Construcción (“IFC”), para la construcción de viviendas en el predio ROL 2190-200 (correspondiente al Lote 3-2); en tanto el año 2023, fue presentada una nueva solicitud de IFC, por parte de la Inmobiliaria Bosques de Entreríos SpA., para el predio colindante ROL 2285-7 (correspondiente al Lote 3-3).
- Ord. N°211, de SECPLAN de Municipalidad de Puerto Montt, donde aporta antecedentes señalando que el proyecto habitacional en comento, se ubica en parte, al interior del área de inundación del río Negro, y que fue levantado por el centro de estudios EULA-Chile, de la Universidad de Concepción (Figura 7).

G. En base a la información recopilada, se puede hacer ver que todas las sociedades involucradas desde el origen de los proyectos habitacionales, corresponden al mismo consorcio de Empresas Martabid, según Tabla 3 siguiente:

Tabla 3. Holding Empresas Martabid relacionadas a los proyectos para el CDA y CBV.

Sociedad	RUT	Representante legal	RUT	Domicilio
Agrícola Conquil Ltda.	76.165.716-k	Javier Inzulza Jorge Martabid Razazi	13.794.897-4 8.631.962-4	Calle Las Quilas N° 1535, Temuco
Inmobiliaria Quebec Ltda.	76.010.378-0	Sin información	Sin información	Calle Las Quilas N° 1535, Temuco
Inmobiliaria Jomar SpA.	77.853.970-5	Marco Ávila Albornoz José Martabid Crutchik	15.260.947-7 17.365.735-8	Calle Las Quilas N° 1535, Temuco



Inmobiliaria Bosques de Entrerios SpA.	76.379.560-8	José Martabid Crutchik Jorge Martabid Razazi	17.365.735-8 8.631.962-4	Calle Las Quilas N° 1535, Temuco
Constructora Jomar SpA.	79.816.000-1	Egon Moraga Ponsot	14.587.615-k	Calle Las Quilas N° 1535, Temuco

H. Finalmente se desprende que el proyecto habitacional, se encuentra fuera del Plan Regulador Comunal de Puerto Montt.

I. Así las cosas, se puede relevar que:

- En relación a la titularidad del proyecto denunciado, se observa que desde un comienzo, el holding de Empresas Martabid fue dueño del inmueble ROL 2190-200, quienes posteriormente subdividieron en 3 lotes, cuyo objetivo en ese entonces, fue la construcción de viviendas sociales, por medio de diferentes loteos con construcción simultánea y respectivos permisos de edificación, sumado a distintos IFC (de MINVU).
- En cuanto al proyecto denunciado, este consiste en la construcción y habilitación de un conjunto habitacional conformado actualmente por **317 viviendas y 2 sedes sociales**, en una superficie de 8,09 has (extensibles a las 930 viviendas en los 4 etapas), a ser postuladas y financiadas a través de subsidios habitacionales del MINVU, específicamente el D.S. N°49/2011, Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, destinadas a familias pertenecientes a los Comités “Don Arturo” y “Buen Vivir”.
- A mayor abundamiento, el proyecto se emplazará en el área rural, fuera del Plan Regulador Comunal de Puerto Montt, presentando características propias de un proyecto inmobiliario, tales como calles de conexión; sedes sociales; descarga de aguas lluvias; áreas verdes; suministro de agua potable y alcantarillado; red eléctrica, y un sinnúmero de habitantes, estando el asociado al CDA en etapa de construcción desde diciembre de 2023.
- Los citados proyectos individuales, están conectados **por la misma servidumbre de paso**.
- Finalmente es relevante comentar que en la fiscalización ejecutada por esta Superintendencia, se han dado indicios fundamentales que dan cuenta del actuar por parte de Empresas Martabid, en lo que respecta a fraccionar a sabiendas el proyecto inmobiliario, por medio de sus distintas sociedades, a fin de evadir el SEIA.



Registros

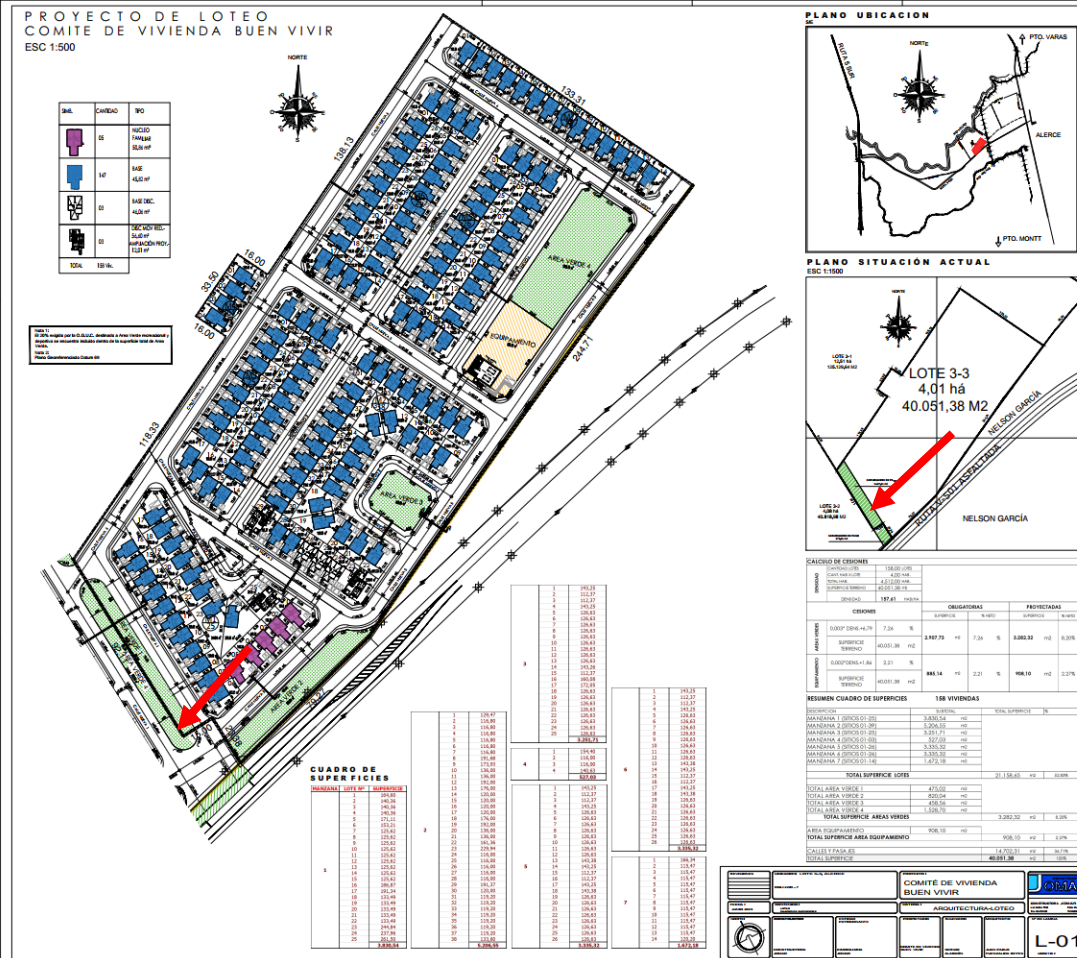


Figura 3

Fecha -----

Descripción de medio de prueba: Proyecto habitacional del CBV asociado al Lote 3-3, conectado con el lote 3-2, por medio de una servidumbre (flecha roja) (Fuente: Expediente de la CP PERTI-2023-12134).



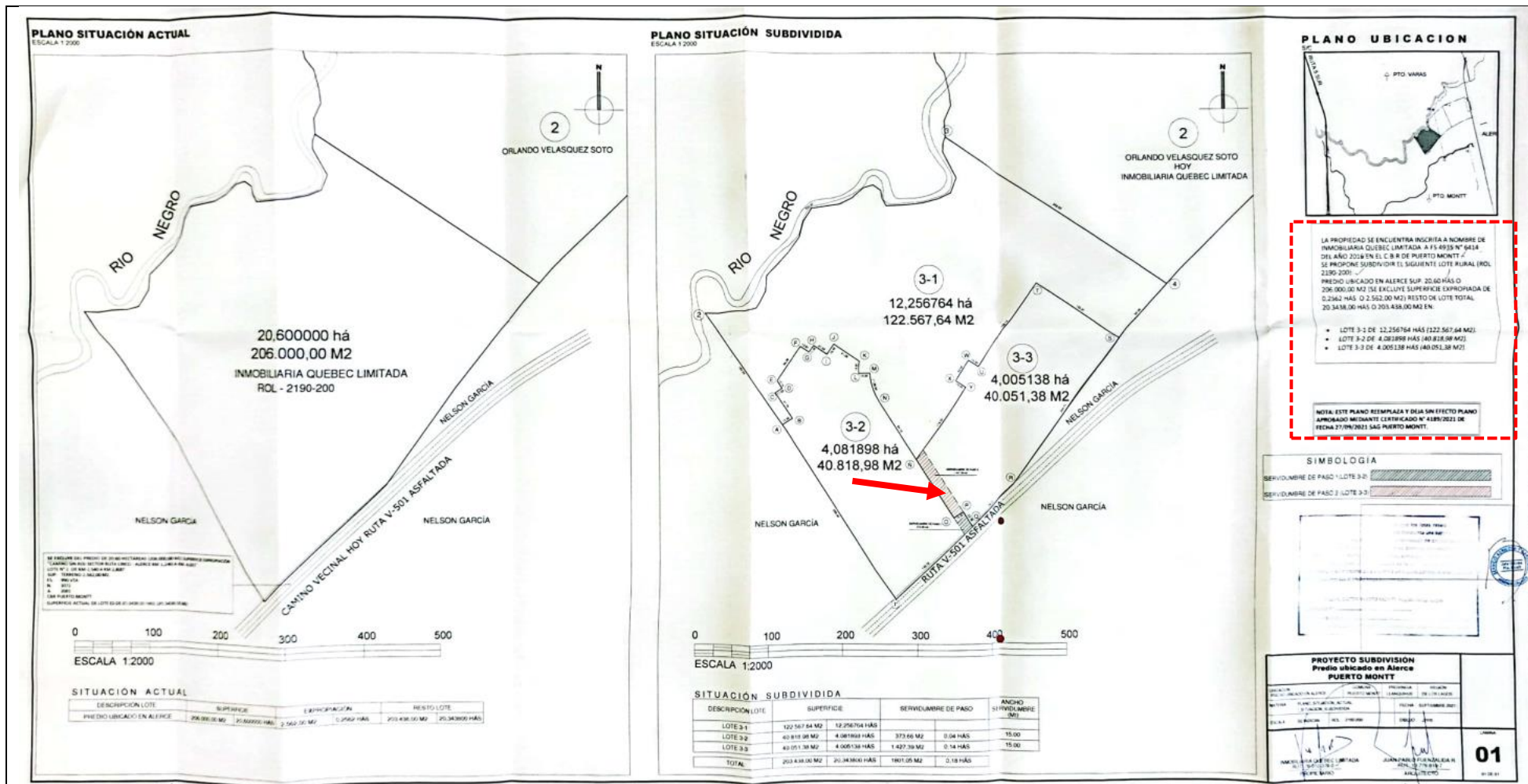


Figura 4

Fecha -----

Descripción de medio de prueba: Plano de subdivisión predial de año 2022, con 3 lotes asociados (lotes 3-1, 3-2 y 3-3), y una única servidumbre de paso que los conecta (flecha roja). (Fuente: Certificado SAG N° 3519-2022).



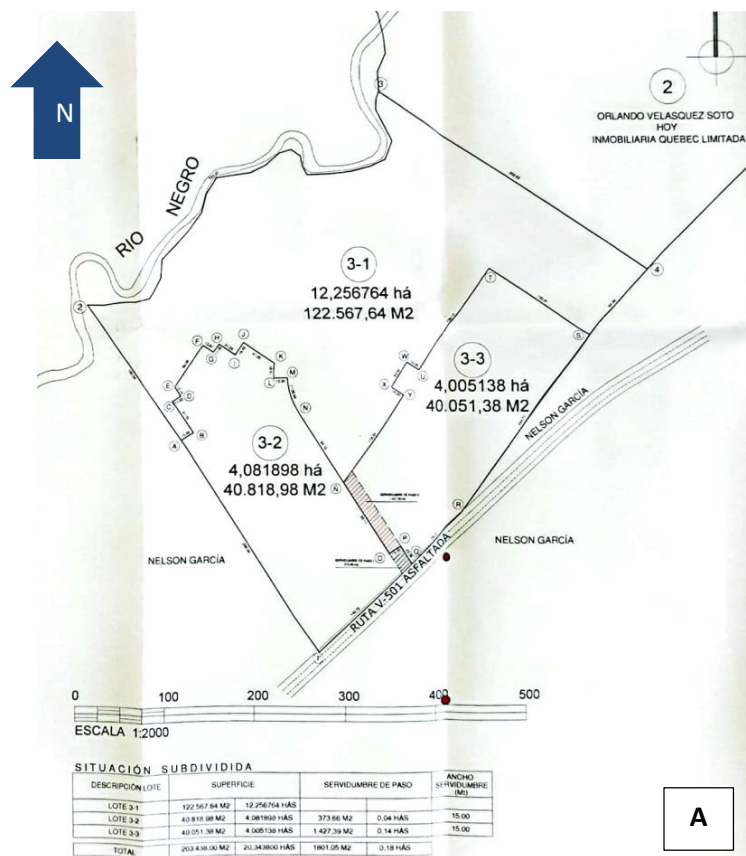


Figura 5.

Fecha -----

Descripción de medio de prueba: A. Polígono subdivido en 3 lotes (3-1; 3-2, y 3-3). B. Imagen satelital, proyectando el polígono de la Figura 4.A., donde se observan las distintas conexiones terrestres, incluido el acceso principal (Fuente: elaboración propia en base a de Google Earth).





Figura 6.

Fecha -----

Descripción de medio de prueba: Lamina que incorpora las 4 etapas de construcción de viviendas, donde se incluyen el proyecto habitacional del CBV y CDA (Fuente: Figura 4, Ord. DOM N°497 – SIDEN 231-X-2024).



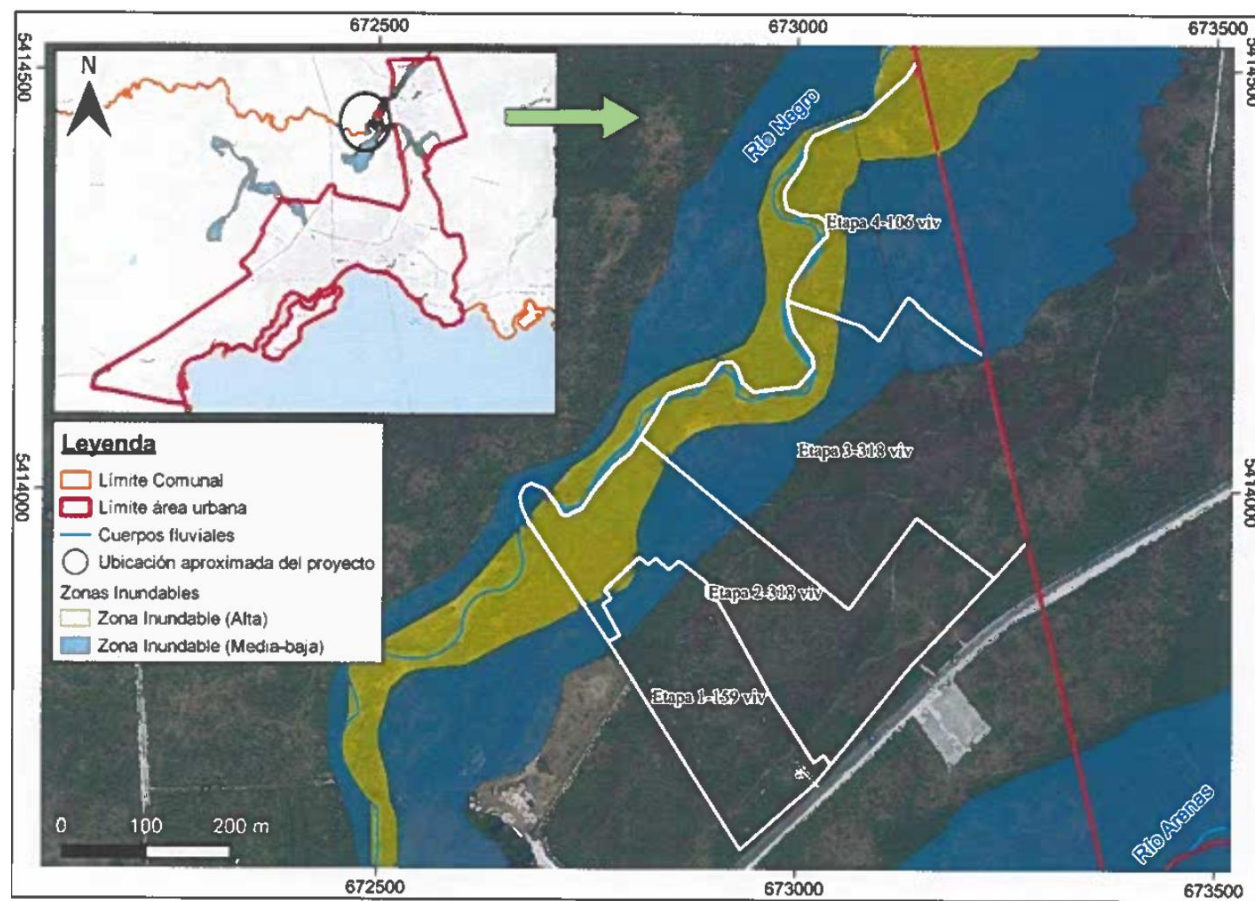


Figura 7.

Fecha -----

Descripción de medio de prueba: Ubicación del proyecto inmobiliario, con respecto a las zonas de inundación (Fuente: Figura 4, Ord. SECPLAN N°211 – SIDEN 231-X-2024).





Fotografía 1.

Fecha: 14.06.2024

Descripción del medio de prueba. Viviendas en proceso de construcción asociadas al CDA.

Fotografía 2.

Fecha: 14.06.2024

Descripción del medio de prueba: Viviendas en proceso de construcción asociadas al CDA.



5.2. Análisis de elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental por fraccionamiento de proyecto.

Número de hecho constatado: 2	Estación N°: -----
Documentación revisada: ID: 5	
Exigencia (s): A. En el presente apartado de análisis, se describen las Tipologías eventualmente aplicables al proyecto de viviendas. I. Artículo 8° Ley 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente (“LGBMA”): “Los proyectos o actividades señalados en el artículo 10 sólo podrán <u>ejecutarse o modificarse</u> previa evaluación de su impacto ambiental, de acuerdo a lo establecido en la presente ley (...)”. II. Por su parte, la letra g) del Artículo 2 del D.S. MMA N°40/2012, Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (“R-SEIA”), establece que se entenderá por Modificación de proyecto o actividad: <i>“Realización de obras, acciones o medidas tendientes a intervenir o complementar un proyecto o actividad, de modo tal que éste sufra cambios de consideración. Se entenderá que un proyecto o actividad sufre cambios de consideración cuando:</i> <i>g.1. Las partes, obras o acciones tendientes a intervenir o complementar el proyecto o actividad constituyen un proyecto o actividad listado en el artículo 3 del presente Reglamento;</i> <i>g.2. Para los proyectos que se iniciaron de manera previa a la entrada en vigencia del sistema de evaluación de impacto ambiental, si la suma de las partes, obras o acciones tendientes a intervenir o complementar el proyecto o actividad de manera posterior a la entrada en vigencia de dicho sistema que no han sido calificados ambientalmente, constituye un proyecto o actividad listado en el artículo 3 del presente Reglamento.</i> <i>Para los proyectos que se iniciaron de manera posterior a la entrada en vigencia del sistema de evaluación de impacto ambiental, si la suma de las partes, obras y acciones que no han sido calificadas ambientalmente y las partes, obras o acciones tendientes a intervenirlo o complementarlo, constituyen un proyecto o actividad listado en el artículo 3 del presente Reglamento;</i> <i>g.3. Las obras o acciones tendientes a intervenir o complementar el proyecto o actividad modifican sustantivamente la extensión, magnitud o duración de los impactos ambientales del proyecto o actividad; o</i> <i>g.4. Las medidas de mitigación, reparación y compensación para hacerse cargo de los impactos significativos de un proyecto o actividad calificado ambientalmente, se ven modificadas sustantivamente.</i> <i>Para efectos de los casos anteriores, se considerarán los cambios sucesivos que haya sufrido el proyecto o actividad desde la entrada en vigencia del sistema de evaluación de impacto ambiental”.</i>	



III. Tipología h).

1. Según establece el Art. 10 de la LGBMA los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental, son los siguientes:

h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas.

2. Para estos efectos, el proyecto es de carácter inmobiliario, y se ubica en la zona saturada de la ciudad de Puerto Montt, conforme al D.S. N° 24/2020, del Ministerio de Medio Ambiente, que declara zona saturada por Material Particulado Fino Respirable (MP), como concentración de 24 horas, a la comuna de San Pablo, de la Región de Los Lagos, y a la Macrozona Centro-Norte de la Región de Los Lagos.

3. Ahora bien, la letra h) del Artículo 3 del R-SEIA, establece que deben someterse al “SEIA”, los siguientes proyectos y actividades:

h.1). Se entenderá por proyectos inmobiliarios aquellos loteos o conjuntos de viviendas que contemplen obras de edificación y/o urbanización, así como los proyectos destinados a equipamiento, y que presenten alguna de las siguientes características:

h.1.1. Que se emplacen en áreas de extensión urbana o en área rural, de acuerdo al instrumento de planificación correspondiente y requieran de sistemas propios de producción y distribución de agua potable y/o de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas.

En base al análisis documental, es posible definir que el proyecto en comento, se emplazará en un área rural, con suministro de agua potable y alcantarillado de Aguas San Pedro, por lo cual **NO** configura la causal de ingreso estipulada en la letra h) del artículo 10 de la Ley 19.300 y artículo 3° letra h.1.1) del RSEIA.

h.1.3). Que se emplacen en una superficie igual o superior a siete hectáreas (7 ha) o consulten la construcción de trescientas (300) o más viviendas.

Conforme los antecedentes revisados, es posible establecer que el proyecto en su conjunto, actualmente tiene un área a intervenir **8,09 has**, por lo que **existen indicios que configuran la causal de ingreso estipulada en la letra h) del artículo 10 de la Ley 19.300 y artículo 3° letra h.1.3) del R-SEIA**, dado que supera el umbral de las 7 ha.

Sumado a lo anterior, se proyecta la construcción de 317 viviendas y 2 sedes sociales, por lo que **existen indicios que configuran la causal de ingreso estipulada en la letra h) del artículo 10 de la Ley 19.300 y artículo 3° letra h.1.3) del R-SEIA**, toda vez que supera el umbral de construcción de 300 viviendas.

Sin perjuicio de lo anterior, cabe hacer presente que se proyecta la construcción de 930 viviendas en las 4 etapas, en las 20 has, según cita el Ord. DOM N°497.

IV. Tipología g).

1. El Artículo 10° de la LGBMA, indica que los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al “SEIA”, son los siguientes:

g) Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados según lo dispuesto en el Párrafo 1 Bis.

2. Por su parte, la letra **g)** del Artículo 3° del D.S. MMA N°40/2012, R-SEIA, cita que deben someterse a evaluación los siguientes proyectos y actividades:



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 1° 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.*

Así las cosas, el proyecto de desarrollo urbano, se encuentra ubicado en una zona rural, fuera del Plan Regulador comunal de Puerto Montt, comprendiendo actualmente **317** viviendas sociales y 2 sedes sociales, por lo que **existen indicios que configuran la causal de ingreso estipulada en la letra g) del artículo 10 de la Ley 19.300 y artículo 3° letra g.1.1) del RSEIA**, dado que en su conjunto superan el umbral de 160 viviendas.

Sin perjuicio de lo anterior, cabe hacer presente que se proyecta la construcción de 930 viviendas en las 4 etapas, en las 20 has, según cita el Ord. DOM N°497.

II. Tipologías p y s).

1. En base a lo establecido en el Art. 10 de la LGBMA, los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental, son los siguientes:

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.

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.

2. Cabe hacer mención que el proyecto en discusión, **no configura con causal de ingreso de dichas Tipologías**, toda vez que el único objeto de protección próximo, a saber, humedal urbano en proceso de declaratoria “Troncos Milenarios”⁴, se encuentra cerca de 1,16 km de distancia (en línea recta), de su perímetro.

⁴ En proceso de declaración de “humedal urbano” mediante RE N° 216/2021 MMA, para una superficie de 6,43 Há, localizado parcialmente dentro del límite urbano de Puerto Montt.



B. Por otra parte, el Art. 11 bis de la LGBMA, cita que *“Los proponentes no podrán, a sabiendas, fraccionar sus proyectos o actividades con el objeto de variar el instrumento de evaluación o de eludir el ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.*

Será competencia de la Superintendencia del Medio Ambiente determinar la infracción a esta obligación y requerir al proponente, previo informe del Servicio de Evaluación Ambiental, para ingresar adecuadamente al sistema.

No se aplicará lo señalado en el inciso anterior cuando el proponente acredite que el proyecto o actividad corresponde a uno cuya ejecución se realizará por etapas”.

(énfasis agregado).

Así las cosas, se determina que el holding Empresas Martabid, ha gestionado el proyecto de viviendas desde al menos el año 2021, conllevando la compra del predio ROL N° 2190-200, y posteriormente desde el año 2021, gestionado la subdivisión en 3 lotes y avalúo fiscal respectivo, para finalmente tramitar los permisos de construcción de viviendas ante la DOM y MINVU.

A mayor abundamiento, subdividió en los 3 lotes, donde para el lote 3-2, gestionó los permisos respectivos para la construcción de las 159 viviendas y una sede social, asociadas al CDA. En tanto, para el lote 3-3, se encuentra tramitando los permisos pertinentes para la construcción de 158 viviendas y sede social para las familias pertenecientes al CBV. Finalmente, quedando a la espera de la gestión para la construcción en el lote 3-1, lo que en su totalidad se relaciona a 930 viviendas.

Lo anterior se vuelve absolutamente relevante, pues como latamente se ha expresado en este informe, existen indicios suficientes que acreditan la elusión y fraccionamiento a sabiendas por parte de los titulares, debido a que ambos proyectos CDA y CBV constituyen “una sola unidad de proyecto”.

Las razones para indicar lo anterior, se debe principalmente a que ambos proyectos se encuentran en terrenos comprados por el SERVIU, los cuales **son adyacentes**, y **tiene su origen en un proceso único de subdivisión**, además han sido administrados desde la definición del proyecto, tramitación de permisos y factibilidades, y hasta su ejecución por **varias empresas relacionadas entre sí a empresas Martabid**. También **comparten el abastecimiento de agua potable**, así como el tratamiento de las **aguas servidas** con una sola empresa, en este caso Aguas San Pedro.

Así también, en este orden de ideas, **comparten al menos estos 2 proyectos la misma servidumbre que los conecta a la única vía troncal del área**, la ruta denominada Ruta Alerce.

Por lo tanto, existen indicios suficientes que acreditan elusión y fraccionamiento, pues superan los umbrales establecidos en los literales h.1.3 y g.1.1, del artículo Zero del Reglamento del SEIA.



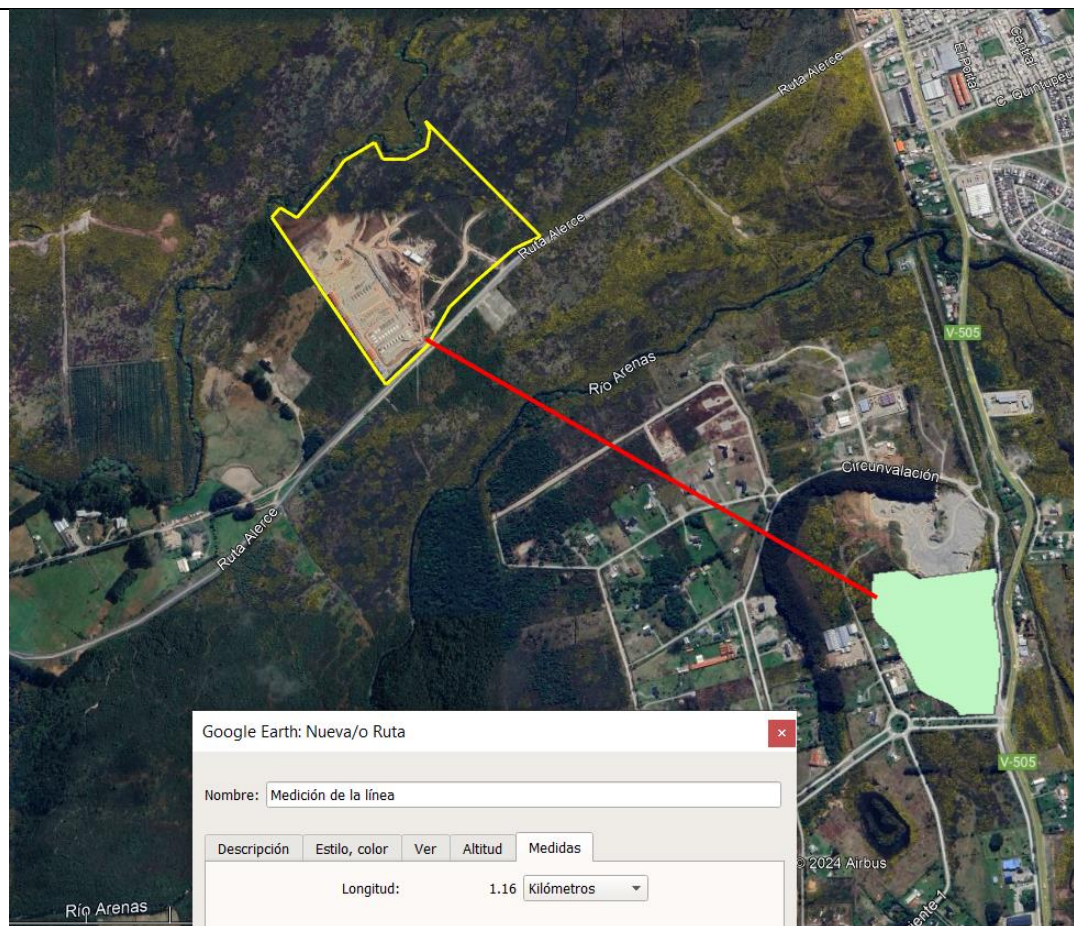


Figura 8.

Fecha: -----

Descripción del medio de prueba: Distancia entre el proyecto habitacional y el humedal urbano en proceso de declaratoria “Troncos Milenarios”, cercana a los 1,16 km (Fuente: Elaboración propia en base Google Earth Pro).



6. CONCLUSIONES.

En relación a los antecedentes analizados, es posible concluir que actualmente el proyecto en su conjunto:

- Tiene un área a intervenir **8,09 has**, por lo que **existen indicios que configuran la causal de ingreso estipulada en la letra h) del artículo 10 de la Ley 19.300 y artículo 3° letra h.1.3) del R-SEIA**, dado que supera el umbral de las 7 ha.
- Sumado a lo anterior, se proyecta la construcción de 317 viviendas y 2 sedes sociales, por lo que **existen indicios que configuran la causal de ingreso estipulada en la letra h) del artículo 10 de la Ley 19.300 y artículo 3° letra h.1.3) del R-SEIA**, toda vez que supera el umbral de construcción de 300 viviendas.
- Se encuentra ubicado en una zona rural, fuera del Plan Regulador comunal de Puerto Montt, comprendiendo actualmente **317** viviendas sociales y 2 sedes sociales, por lo que **existen indicios que configuran la causal de ingreso estipulada en la letra g) del artículo 10 de la Ley 19.300 y artículo 3° letra g.1.1) del RSEIA**, dado que en su conjunto superan el umbral de 160 viviendas.

Sin perjuicio de lo anterior, cabe hacer presente que se proyecta la construcción de 930 viviendas en las 4 etapas, en las 20 has, según cita el Ord. DOM N°497.

Sumado a lo anterior, en base a la información analizada, se concluye que los diferentes titulares que han gestionado el proyecto habitacional desde al menos el año 2021, pertenecen al mismo holding de Empresas Martabid.

A mayor abundamiento, Empresas Martabid subdividió el predio en los 3 lotes, donde para el lote 3-2, gestionó los permisos respectivos para la construcción de las 159 viviendas y una sede social, asociadas al CDA. En tanto, para el lote 3-3, se encuentra tramitando los permisos pertinentes para la construcción de 158 viviendas y sede social para las familias pertenecientes al CBV. Finalmente, quedando a la espera de la gestión para la construcción en el lote 3-1, lo que en su totalidad se relaciona a 930 viviendas denunciadas por parte de la DOM.

7. ANEXOS

N° Anexo	Nombre Anexo
1	Acta de Fiscalización Ambiental
2	Respuesta a Acta de fiscalización – CDA E-mail - CBV
3	SEREMI MINVU – Región de Los Lagos SAG – Región de Los Lagos
4	Expediente SIDEN 231-X-2024
5	Cartas de Pertinencia de CBV
6	Proceso de Declaración de oficio de humedales urbanos.

