

MEMORÁNDUM N° 008

A: EMANUEL IBARRA SOTO
SUPERINTENDENTE (S) DEL MEDIO AMBIENTE

DE: JOSÉ MORAGA EMHARDT
JEFE (S) OFICINA SMA REGIÓN DE LOS LAGOS

MAT.: Solicita Medida Provisional Pre-procedimental que indica

FECHA: 11 de febrero de 2021

ANTECEDENTES

- 1) Desde mediados de diciembre de 2020 hasta fines de enero de 2021, esta Superintendencia ha recibido una serie de denuncias ciudadanas, de organizaciones y servicios públicos en primera instancia a través de correos electrónicos dirigidos a la dirección oficina.loslagos@sma.gob.cl y posteriormente mediante la plataforma online dispuesta recientemente para este tipo de situaciones por parte de la SMA (<https://denuncia.sma.gob.cl/>).
- 2) A la fecha se han admitido a trámite las denuncias ID 138-X-2020, ID 142-X-2020, ID 145-X-2020, ID 147-X-2020, ID 11-X-2021, ID 21-X-2021, ID 26-X-2021, ID-30-X-2021, ID 31-X-2021, ID 33-X-2021, ID 49-X-2021.
- 3) Asimismo, en diarios de alcance local se ha dado cobertura noticiosa a los trabajos que se ejecutan en el marco del loteo “Alto Maullín”, con el siguiente tenor:

PROYECTO INMOBILIARIO ALTO MAULLÍN ES DENUNCIADO A JUZGADO DE POLÍCIA LOCAL DE LLANQUIHUE POR TALA ILEGAL DE BOSQUE NATIVO
<https://www.eha.cl/noticia/local/proyecto-inmobiliario-alto-maullin-es-denunciado-a-juzgado-de-policia-local-de-llanquihue-por-tala-ilegal-de-bosque-nativo-9769>



Fuente: www.eha.cl (Edición Digital Diario El Heraldo Austral del 26 de diciembre de 2020)

“El proyecto inmobiliario de parcelaciones Alto Maullín se ubica en la comuna de Llanquihue, en lo que solía ser un campo de pastoreo de vacas, ubicado a 500 metros del cruce con la ruta 5 sur, por el camino de Línea Nueva, el cual colinda con el Río Maullín. Este campo tiene 38 hectáreas en el alto y 12 hectáreas en la parte baja a nivel del río y no hay conexión entre ambos terrenos.

Hace dos años este campo fue adquirido por el empresario local Rolando Winkler para realizar un negocio inmobiliario de parcelas que tuvieran acceso al río y comenzó con los trabajos de construcción de un camino que uniera la parte alta del campo con la parte baja, sacando la vegetación del sector y provocando un movimiento de tierra que alertó a la ciudadanía preocupada del medioambiente y que alertó a las autoridades.

Es así como Conaf visitó el predio el 3 de diciembre para verificar las denuncias hechas por la comunidad, luego de la cual envió una denuncia al Juzgado de Policía Local de Llanquihue por Corte Ilegal de Bosque Nativo.

Así también, la Seremía de Medio Ambiente tomó cartas en el asunto y el Seremi de la cartera, Klaus Kosiel, señaló: “El día lunes 21 recibimos denuncia por parte del Sr. Tomas Gárate respecto a corte de bosque nativo y cerro en ladera del río Maullín por parte del proyecto inmobiliario “Parque Natural Residencial Alto Maullín”. Dada la denuncia se procedió inmediatamente al levantamiento de antecedentes, y consultas a servicios relacionados, como Conaf quienes ya habrían realizado fiscalización por corta no autorizada de bosque nativo. En complemento a esto, y en consideración que el Río Maullín corresponde a un sitio prioritario para conservación de la biodiversidad con alcances en el sistema de evaluación de impacto ambiental (SEIA) es que como Ministerio del Medio Ambiente procedimos a oficiar a la Superintendencia del Medio Ambiente (SMA) en cuanto a una eventual situación de elusión ambiental por parte de esta inmobiliaria con objeto que se proceda con la investigación y sanciones correspondientes. Es importante resaltar la importancia de que los distintos usos en el territorio respeten el valor ambiental del Río Maullín, Santuario de la Naturaleza cuyo decreto se encuentra en tramitación en la Contraloría General de la República”.

El Heraldo Austral visitó el predio en cuestión y conversó con el dueño quien señaló que de ninguna manera era su objetivo destruir el bosque nativo o el medio ambiente. Señaló que él era de la zona y “lo único que hay aquí son quilas, las cuales estoy sacando para plantar bosque nativo. Este era un campo de pastoreo en su parte alta y hay 12 hectáreas en la parte de abajo que no tienen conexión con el área alta y estoy construyendo un camino, siguiendo planos de ingeniería, para que los residentes puedan tener acceso a esta belleza”.

COMITÉ AMBIENTAL COMUNAL DE PUERTO VARAS MANIFIESTA SU PROFUNDA PREOCUPACIÓN Y RECHAZO A LAS PRÁCTICAS DE DEFORESTACIÓN

<https://www.eha.cl/noticia/local/comite-ambiental-comunal-de-puerto-varas-manifiesta-su-profunda-preocupacion-y-rechazo-a-las-practicas-de-deforestacion-9798>



Fuente: www.aha.cl (Edición Digital Diario El Heraldo Austral del 30 de diciembre de 2020)

“Una declaración pública emitió el Comité Ambiental Comunal de Puerto Varas (CAC) donde manifiesta “su profunda preocupación y rechazo a las prácticas de deforestación que se han intensificado en los últimos meses debido al crecimiento explosivo de la demanda por terrenos y parcelas mal llamadas “ecológicas” en el cauce del Río Maullín, reservorio de agua dulce de la región y de Chile y recientemente declarado Santuario de la Naturaleza por su irremplazable rol eco sistémico y por su biodiversidad única de especies de flora y fauna”.

“La acción de relleno, erosión, tala y quiebre de corredores ecológicos se viene desarrollando hace años con la complicidad de autoridades que no fiscalizan y hacen vista gorda ante estas intervenciones que están destruyendo un reservorio de vida único en el mundo. Todo este escenario se desarrolla paradójicamente en el que fuera declarado Santuario de la Naturaleza el año 2019 por el Consejo de Ministros por la Sustentabilidad”.

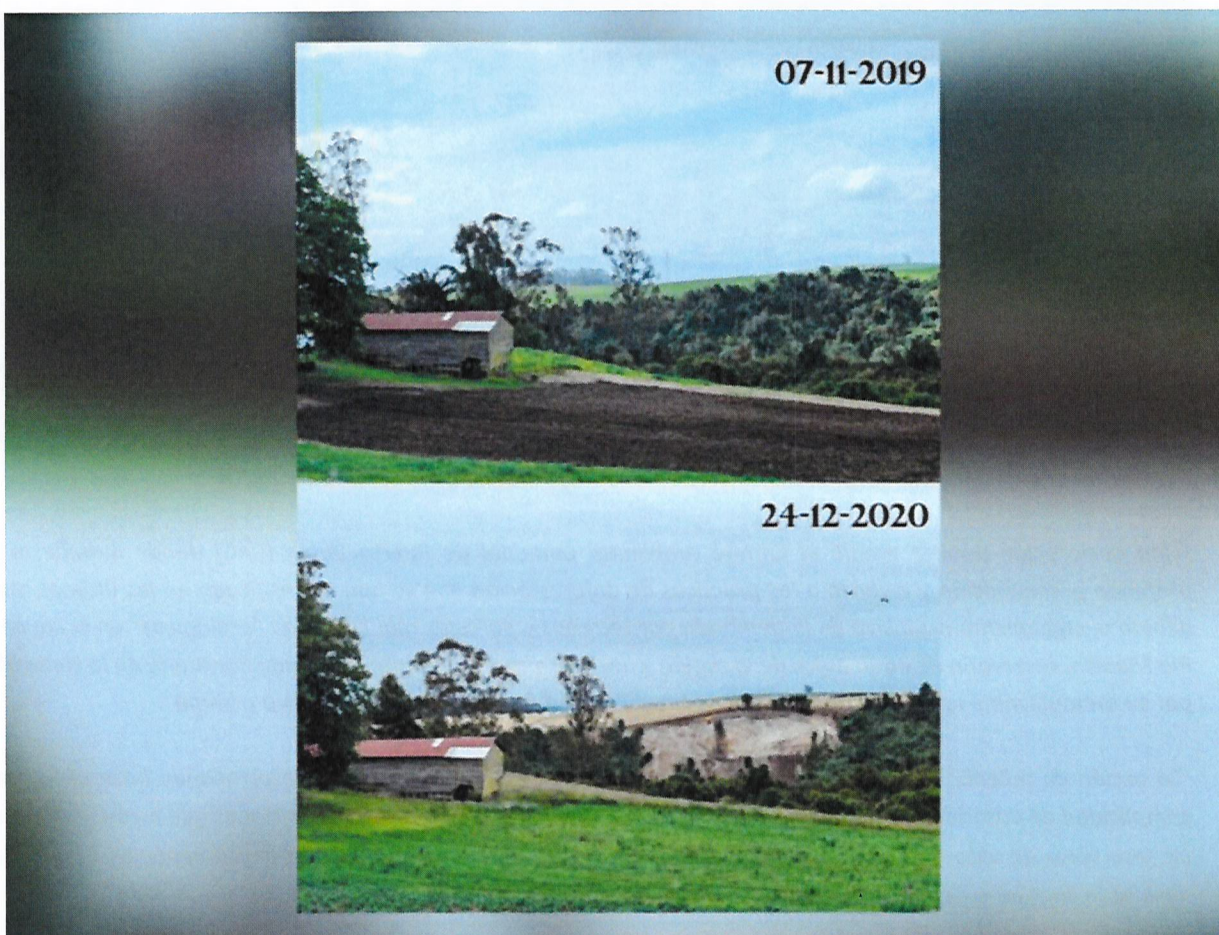
“Al daño ecológico debemos sumar el impacto que tienen estas acciones en la vocación turística sostenible de nuestro territorio posicionado uno de los destinos más importantes a nivel mundial de turismo de naturaleza y donde el río cumple un rol fundamental como atractivo recreativo y de contemplación”.

“La información y testimonios que nos llegan de faenas irregulares por parte del proyecto inmobiliario “Parque Natural Residencial Alto Maullín” es sólo la punta de un iceberg que ha crecido y se ha alimentado con la indiferencia de las autoridades, las que no han sabido proteger y regular una cuenca que ellos mismos se comprometieron a proteger”.

“La ley es muy clara en su artículo transitorio 8 de la ley 20.283 sobre Recuperación del Bosque Nativo y Fomento Forestal que indica “Prohíbese la corta, destrucción, eliminación o menoscabo de árboles y arbustos nativos ubicados a 100 metros de los humedales declarados sitios Ramsar y de aquellos que hayan sido declarados Sitios Prioritarios de Conservación por la Comisión Nacional del Medio Ambiente, medidas en proyección horizontal en el plano”.

“El Comité Ambiental de Puerto Varas insta a las autoridades a aplicar con todo el peso de la ley vigente las sanciones y compensaciones que corresponden en este caso e invita a las autoridades a acordar medidas urgentes que regulen el crimen ambiental que se está cometiendo en el Santuario de la Naturaleza del Río Maullín, especialmente en las comunas de Puerto Varas y Llanquihue. También hacemos un llamado a la comunidad a seguir difundiendo las malas prácticas ambientales en nuestra comuna, aprovechar estas denuncias para reflexionar sobre el tipo de desarrollo que queremos para nuestro territorio y exigir a las autoridades presentes y futuras un compromiso público de protección de nuestros ecosistemas naturales salvaguardando de forma realmente sostenible la interacción humano-ambiente, reconociendo el enorme valor biológico de nuestro territorio”.

ORGANIZACIONES CIUDADANAS Y MUNICIPIO DE MAULLÍN SE UNEN PARA DENUNCIAR A EMPRESA INMOBILIARIA POR DESTRUCCIÓN DEL SANTUARIO DE LA NATURALEZA DEL RÍO MAULLÍN
<https://www.eha.cl/noticia/local/organizaciones-ciudadanas-y-municipio-de-maullin-se-unen-para-denunciar-a-empresa-inmobiliaria-por-destruccion-del-santuario-de-la-naturaleza-del-rio-maullin-10048>



Fuente: www.eha.cl (Edición Digital Diario El Heraldo Austral del 29 de enero de 2021)

“Con el fin de buscar que se inicie una investigación, se establezcan sanciones y se ordene la reparación del daño causado, es que organizaciones sociales, gremiales, y diversos actores culturales, turísticos y del medio ambiente y el urbanismo se unieron para presentar una denuncia ante la Superintendencia del Medio Ambiente, en contra de la empresa inmobiliaria Alto Maullín SpA a raíz de un proyecto inmobiliario que ha generado un grave daño ambiental, destruyendo importantes ecosistemas, actualmente protegidos por la normativa vigente y reconocidos a nivel mundial.

Se trata de los trabajos que, en agosto de 2020, inició la empresa Alto Maullín SpA que con maquinaria pesada y en un predio de 50,3 hectáreas pretende llevar a cabo el proyecto “Parque Natural Residencial Alto Maullín”, que considera un loteo exclusivo con acceso vigilado y urbanización para 87 parcelas de 5.000 metros cuadrados cada una, además de otras instalaciones.

Cabe señalar que el lugar, donde se ejecuta el proyecto inmobiliario, fue declarado como Sitio Prioritario de Conservación para la Estrategia Nacional de Biodiversidad, el año 2003 por la entonces Comisión Nacional del Medio Ambiente, y en noviembre de 2019 el Consejo de Ministros para la Sustentabilidad, a petición de la

Municipalidad de Maullín, declaró la creación de un nuevo Santuario de la Naturaleza, que otorga protección legal a 8.152 hectáreas de humedales conformados por el río Maullín y sus principales afluentes.

Según se indicó hace ya varios años, la ribera del Río Maullín se ha visto amenazada por el desarrollo inmobiliario, aumentando la cantidad de lotificaciones que en el marco de sus planes comerciales ofrecen acceso al río, dañando de forma irreparable la cualidad única del ecosistema que hoy es parte de un Santuario de la Naturaleza.

Ante el avance de las obras la situación fue denunciada ante CONAF, lo que derivó en una denuncia ante el Juzgado de Policía Local de Llanquihue; frente a la Intendencia Regional de Los Lagos y la SEREMI de Medio Ambiente. En paralelo se iniciaron acciones legales en contra de la inmobiliaria a partir de la vulneración de derechos denunciada por una comunidad huilliche residente en ese sector. Sin embargo, los trabajos han continuado, lo que llevó a diversos actores locales a recurrir a la Superintendencia de Medio Ambiente”.

ACTIVIDADES DE FISCALIZACIÓN

SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE (1^{era} actividad de fiscalización ambiental)

1) Con fecha 24 de diciembre de 2020 la Superintendencia del Medio Ambiente (SMA) efectuó una inspección ambiental a la unidad fiscalizable “Alto Maullín” con la finalidad de determinar una eventual elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental en el marco del loteo ubicado en el sector Línea Nueva Ruta V-580, kilómetro 0,58 comuna de Llanquihue,

2) El proyecto en cuestión tiene como titular a Alto Maullín SpA., RUT N° 77.016.442-7 siendo su representante legal Don Rolando Winkler Fuchslocher RUT N° 9.519.397-8

3) Atendido lo anterior, se presentan a continuación los principales hechos constatados:

ESTACIÓN N° 1:

- Se contactó telefónicamente al Sr. Rolando Winkler F. para que se presente en el predio ya que tras esperar un tiempo prudente no se tomó contacto con ningún encargado o responsable del predio.
- Una vez que el Sr. Winkler llegó al predio, desde Puerto Varas, se le explicó el objetivo de la actividad momento en el cual señaló que el día anterior, es decir, 23 de diciembre, había sido requerido por medios de prensa locales, por lo cual se encontraba al tanto del tema.
- Señala que el proyecto pertenece a Alto Maullín SpA, que se encuentra actualmente en construcción con un grado de avance de aproximadamente el 50%, estimándose que esté concluido a fines del año, y que los trabajos comenzaron entre los meses de marzo y abril de 2020.
- De acuerdo a lo indicado, el proyecto en general consiste en un loteo de un predio de 50 hás, de las cuales 38 hás corresponden a pampas (parte alta) y 12 hás a borde de río, específicamente el río Maullín, colindando con éste en 1200 metros, contando con una subdivisión predial aprobada por el Servicio Agrícola y Ganadero (SAG) por 87 parcelas, respecto de la cual sufrirá una modificación quedando en un rango de 55 a 60 parcelas; el número inicial de 87 parcelas, se presentó como forma de lograr el financiamiento bancario para la ejecución del proyecto “Alto Maullín”.
- Según se señaló por el representante, el proyecto consta de sólo 1 etapa y a la fecha no ha concretado ninguna venta con inscripción de compraventa, (venta en verde), siendo la corredora Südwind la encargada de este proceso.
- Durante el recorrido efectuado se pudo observar que las principales acciones ejecutadas a la fecha corresponden a la construcción de caminos interiores, los cuales posteriormente serán asfaltados, la delimitación de las parcelas y el trazado subterráneo de la electricidad; en cuanto al abastecimiento de agua, ésta corresponde a un pozo profundo con autorización de la DGA que abastecerá al loteo completo y respecto del “alcantarillado”, cada propietario se hará cargo con una planta de tratamiento solución individual, de acuerdo a lo indicado por el Sr. Winkler.

- Se indicó, además, que la constructora Stange se encuentra a cargo de los trabajos pudiéndose observar en un sector trabajos de construcción de camino (sector 12 hás) de unos 100 metros, de un total de 1200 metros, mediante retroexcavadora de 20 ton., además de contar con otra de 80 ton; cabe resaltar que estos trabajos se ejecutan en la parte más baja, a unos 45 mts de altura con respecto del río Maullín.
- Del mismo modo el Sr. Winkler indica que la parte baja no será objeto de la venta de parcelas, y que esta se efectuará sólo en la parte alta, siendo la parte baja destinada a otros fines, como por ejemplo, club house, terrazas y que en su momento durante el mes de diciembre fue fiscalizado por CONAF mostrando la intervención efectuada en la parte alta, en las cercanías de la parcela 14, y que tiene interpuesto un recurso de protección en la Corte de Apelaciones para desalojar a ocupantes ilegales que habitan en la ribera del río Maullín al menos desde el año 2014.
- En el recorrido se observó que sobre el sector de las pampas existe un sinnúmero de bolos que posteriormente son vendidos y que corresponden a la única actividad agrícola que se desarrolla en el predio; cabe indicar que el camino tiene un ancho promedio de 12 metros y que la parte más ancha del predio tiene 330 metros en la parte alta.

UBICACIÓN DE LA UNIDAD FISCALIZABLE

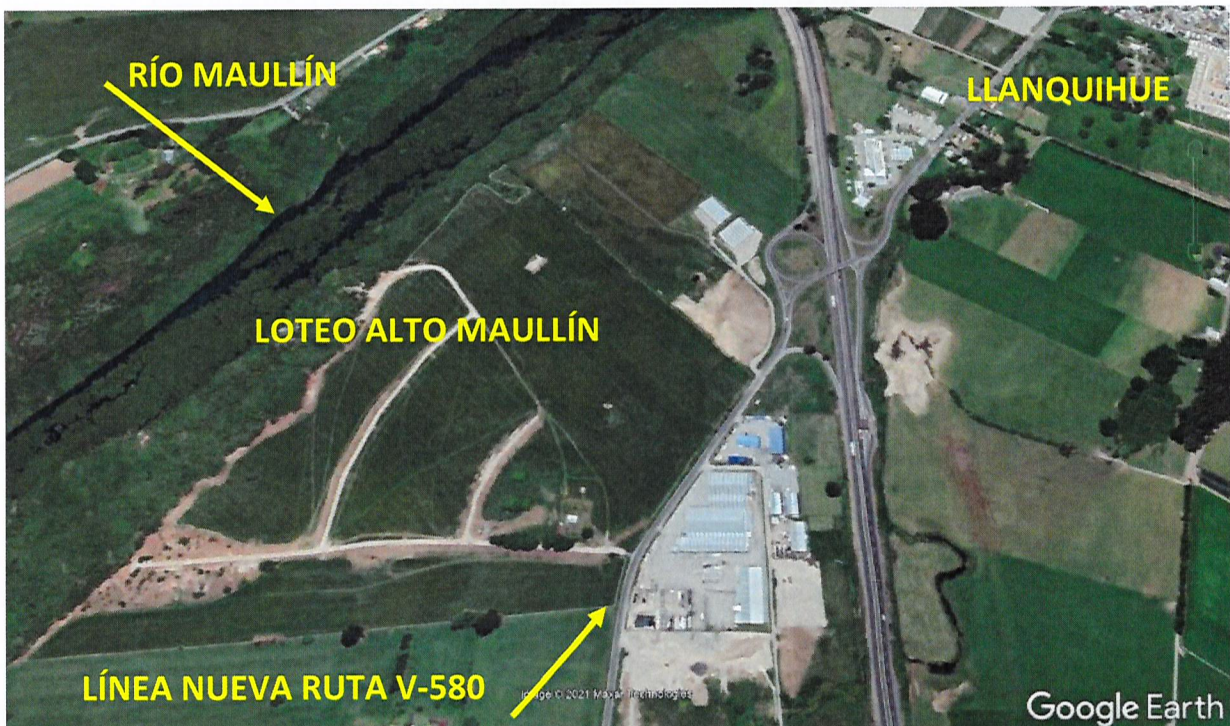


Figura 1. Ubicación de la Unidad Fiscalizable “Loteo Alto Maullín” propiedad de Alto Maullín SpA.



Fotografía 1. Trazado subterráneo de la electricidad del proyecto “Loteo Alto Maullín” (24-12-2020).



Fotografía 2. Vista general del Santuario de la Naturaleza río Maullín y Sitio Prioritario N° 035 (24-12-2020).



Fotografía 3. Trazado subterráneo del sistema de abastecimiento de agua del proyecto “Loteo Alto Maullín” (24-12-2020).



Fotografía 4. Sector en plena intervención por parte de maquinaria construyendo caminos interiores (24-12-2020).



Fotografía 5. Se observa la intervención efectuada por la maquinaria que ejecuta los trabajos de camino interior, notese la gradiente del corte efectuado en el terreno (24-12-2020).



Fotografía 6. Maquinaria de la Constructora Stange trabajando en el sector intervenido. (24-12-2020).



Fotografía 7. Se observa intervención de bosque nativo en pendiente de la ladera, con evidente riesgo de deslizamiento, al fondo río Maullín (24-12-2020).

4) Con posterioridad a la actividad de fiscalización mediante Resolución Exenta SMA N° 086 del 31 de diciembre de 2020 se solicitó a Alto Maullín SpA la siguiente información.

- Certificado de subdivisión predial y plano de subdivisión aprobado por el Servicio Agrícola y Ganadero (SAG)
- Registro de propiedad con inscripción de dominio vigente del predio
- Certificado de avalúo fiscal con clasificación de uso de suelo del Servicio de Impuestos Internos del predio rol 1403-6
- Resolución de la Dirección General de Aguas (DGA) que aprueba pozo profundo
- Plano predial en formato kmz que dé cuenta de la ubicación exacta de la totalidad de las parcelas aprobadas por el SAG, caminos interiores, etc

A la fecha de la elaboración del presente documento se está a la espera de la información solicitada a Alto Maullín SpA

SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE (2^{da} actividad de fiscalización ambiental)

1) Con fecha 05 de febrero de 2021 la Superintendencia del Medio Ambiente (SMA) realizó una nueva inspección ambiental a la unidad fiscalizable “Alto Maullín”; los principales hechos constatados se describen a continuación:

ESTACIÓN N° 1

- Con la finalidad de constatar el grado de avance del camino que se emplaza en el sector verificado en la actividad de fiscalización del 24 de diciembre de 2020 (parte baja del proyecto), que comprende el área entre las parcelas 67 a la 87, teniendo como base de referencia el plano aprobado por el Servicio Agrícola y Ganadero (SAG), se observó que al momento de la fiscalización no se ejecutaban trabajos por parte de maquinaria pesada (retroexcavadora) en dicho sector.
- Sin embargo, se pudo apreciar que, entre ambas fechas, es decir, 24 de diciembre 2020 y 05 de febrero de 2021, se realizaron trabajos de perfilamiento en el talud y avance en la construcción del camino.
- Consultado el operario de la Constructora Stange Sr. Juan Villarroel, indicó que desde aproximadamente 3 semanas dejaron de realizar trabajos en el sector antes mencionado y que actualmente está dedicado a efectuar el ensanche y reperfilamiento de caminos en el sector de las pampas (parte alta), y que el camino de la parte baja tendría a la fecha un avance aproximado de 200 metros.
- Finalmente, en el recorrido se observó que se está realizando el avance en el sistema de abastecimiento subterráneo de agua, con la instalación de tuberías en las canalizaciones descritas en la actividad del 24 de diciembre de 2020.



Fotografía 8. Acceso predio propiedad de Alto Maullín SpA. (05-02-2021).



Fotografía 9. Obsérvese el reperfilamiento del talud de la zona intervenida respecto a fotografías 4, 5 y 6 del 24 de diciembre de 2020.



Llanquihue, Los Lagos, Chile

Latitude
-41.27513638°

Longitude
-73.01635871°

Local 09:40:02 a. m.
GMT 12:40:02 p. m.

Altitude 119,74 meters
viernes, 02-05-2021

Fotografía 10. Tala de bosque nativo en el último tramo intervenido por maquinaria pesada (05-02-2021).



Llanquihue, Los Lagos, Chile

Latitude

-41.27448629°

Longitude

-73.01618295°

Local 09:55:15 a. m.

GMT 12:55:15 p. m.

Altitude 96,29 meters

viernes, 02-05-2021

Fotografía11. Intervención de bosque nativo en la ladera, vease la inclinación del corte (05-02-2021).



Fotografía 12. Instalación de tuberías para abastecimiento de agua del loteo Alto Maullín(05-02-2021).

SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE (Examen de información División de Seguimiento e Información ambiental)

- 1) Con los antecedentes proporcionados por el Ministerio de Medio Ambiente en su Ordinario N° 382 del 22 de diciembre de 2020 (Denuncia ID 145-X-2020), más los datos entregados por el Servicio Agrícola y Ganadero (SAG) mediante el ORD N° 86, del 02 de febrero de 2021, respecto de la subdivisión predial otorgada en el marco del Decreto Ley N°3.516 de 1980 a Alto Maullín SpA, RUT N° 77.016.442-7, específicamente el archivo digital en formato, kmz del plano planimétrico o topográfico aprobado por el citado Servicio, se solicitó a la División de Seguimiento e Información Ambiental de la SMA efectuar un cruce entre dicha información con la finalidad de establecer la ubicación específica del loteo inmobiliario respecto del Sitio Prioritario N° 035.
- 2) El resultado del análisis cartográfico da cuenta inequívocamente que el camino que se construye por parte de Alto Maullín SpA, con una longitud final aproximada de 1200 metros, se encuentra emplazado dentro del Sitio Prioritario N° 035.

Del mismo análisis, se desprende que parte del loteo se encuentra también dentro del mencionado Sitio.

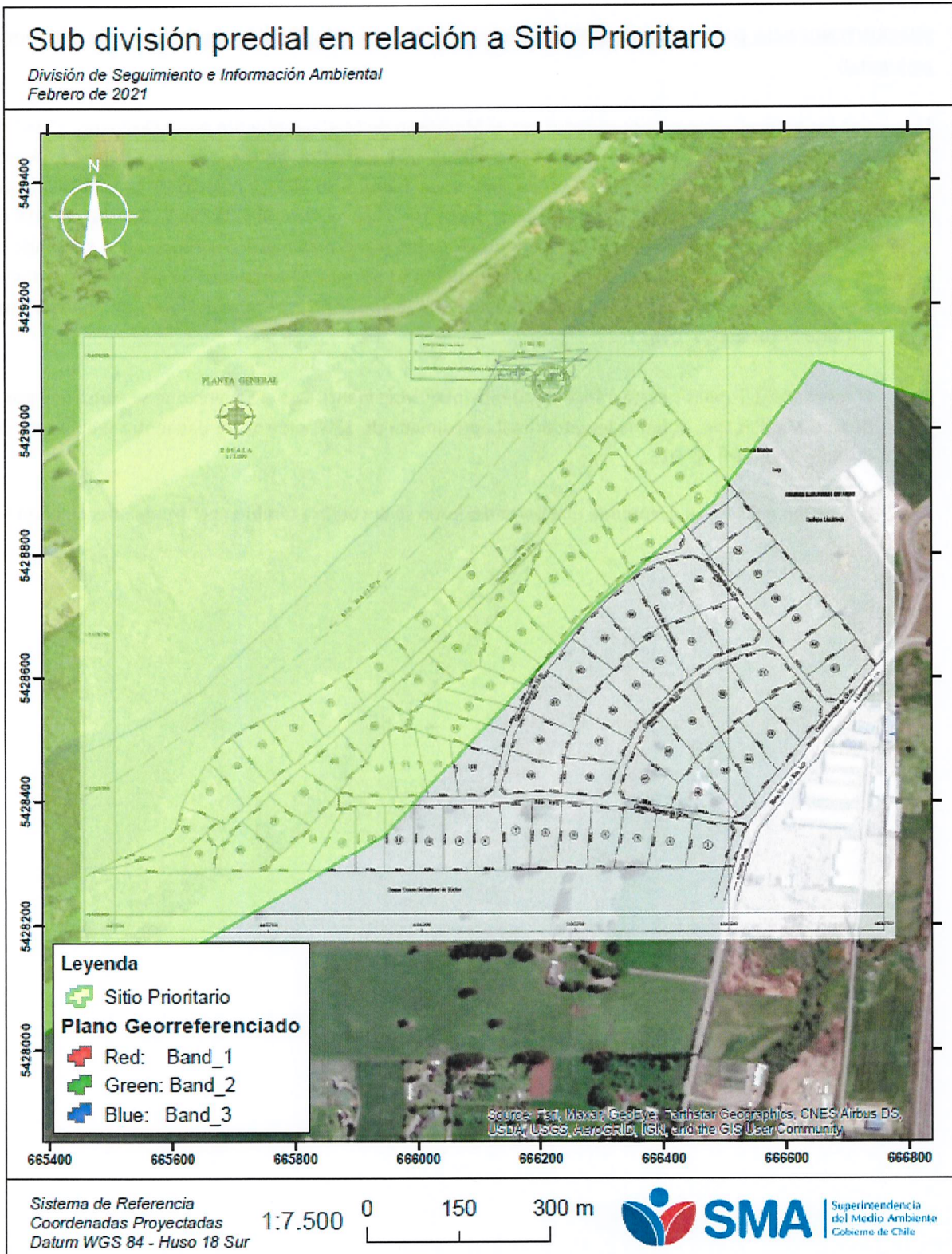


Figura 2. Ubicación de la Unidad Fiscalizable “Loteo Alto Maullín” propiedad de Alto Maullín SpA, respecto del Sitio Prioritario N° 035.

CORPORACION NACIONAL FORESTAL (CONAF)

- 1) Con fecha 06 de enero de 2021, la Corporación Nacional Forestal (CONAF) ingresa denuncia por elusión de ingreso al SEIA, a través del Ord. N° 1, a la que fue asignado el ID 21-X-2021, aportando los siguientes antecedentes:

- Con fecha 07 de diciembre de 2020 concurre al predio por denuncia de corta de bosque nativo a orillas del río Maullín, indicando que en el recorrido se pudo observar que se estaba construyendo un camino de acceso al río mediante trabajos con máquina.
- El sector intervenido presenta una fuerte pendiente, en algunos sectores superior al 45%, lo que provoca desmoronamiento de material hacia la parte baja de ladera, además de la intervención de la vegetación existente, compuesta principalmente por especies arbóreas como lingüe, avellano, ulmo, canelo, ciruelillo, entre otras especies, con diámetros que fluctúan entre los 12 y 25 centímetros y alturas entre los 2 y 10 metros.
- Con posterioridad en gabinete se pudo determinar que la intervención afecta un área con una fuerte pendiente, que en algunos sectores sobrepasa el 45%, lo que provoca inestabilidad en la ladera y deslizamiento de material, lo que está estipulado en el artículo 5° de la Ley de Bosques D.S. 4363: además, la intervención efectuada no está respaldada por un Plan de Manejo, siendo en consecuencia una corta no autorizada, infringiendo el artículo 5° de la Ley N° 20.283.
- En ese mismo documento CONAF señala que el día 02 de enero de 2021 se realizó captura de imágenes áreas del área intervenida mediante dron, las cuales se estaban evaluando con la finalidad de actualizar el área de la intervención ilegal al bosque nativo del sector.
- Con posterioridad, con fecha 05 de febrero de 2021, CONAF remite por correo electrónico los resultados de dicha actividad, indicando que se constatan nuevos sectores intervenidos que implican corta de bosque nativo, los que se resumen a continuación:

Tabla 1. Sectores de corta de bosque nativo por Alto Maullín SpA.

Sector	Superficie (há)	Coordenadas UTM – WGS 84
1	0,75	666.168 m E – 5.428.860 m S
2	0,10	665.989 m E – 5.428.631 m S
3	1,28	665.916 m E – 5.428.469 m S
4	0,05	665.759 m E – 5.428.392 m S
Total	2,18	



Fotografía 13. Se observa intervención con maquinaria durante el 07 de diciembre de 2021 en actividad de terreno efectuada por CONAF (parte baja).



Figura 3. Sector intervenido de acuerdo a levantamiento en gabinete efectuado con posterioridad, respecto a la actividad del 07 de diciembre de 2020 por parte de CONAF.



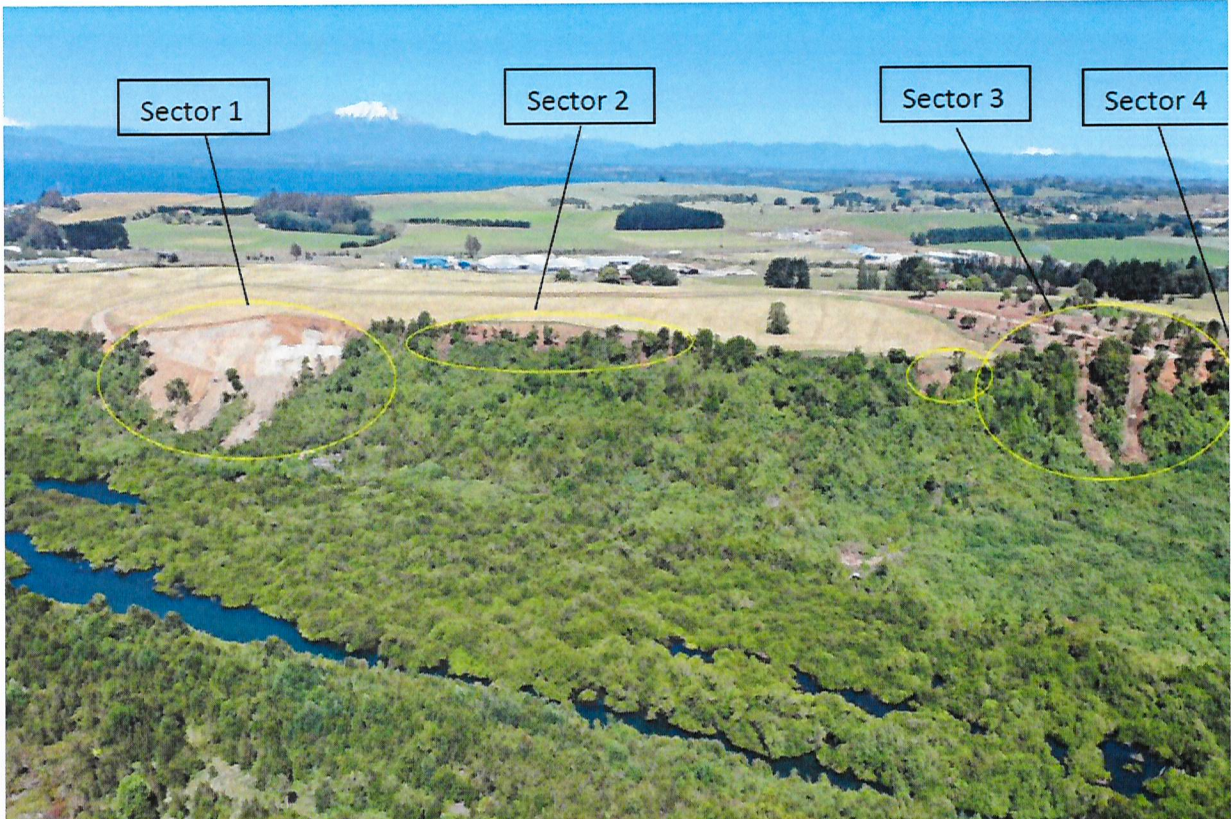
Fotografía 14. Vuelo con dron efectuado el 02 de enero de 2021 que muestra la intervención del sector n° 1. (Fuente: CONAF) (parte baja).



Fotografía 15. Vuelo con dron efectuado el 02 de enero de 2021 que muestra la intervención del sector n° 2. (Fuente: CONAF).



Fotografía 16. Vuelo con dron efectuado el 02 de enero de 2021 que muestra la intervención en los sectores n° 3 y n° 4. (Fuente: CONAF).



Fotografía 17. Vista general de los sitios intervenidos por Alto Maullín SpA. (Fuente: CONAF) (parte baja).

SERVICIO AGRÍCOLA Y GANADERO (SAG)

- 1) Se solicitó, mediante ORD SMA N° 042, del 29 de enero de 2021, al Servicio Agrícola y Ganadero (SAG), los antecedentes respecto de la subdivisión predial otorgada en el marco del Decreto Ley N°3.516 de 1980, a Alto Maullín SpA, RUT N° 77.016.442-7, representada por el Sr. Rolando Winkler Fuchslocher RUT N° 9.519.397-8, incluyendo copia del original del plano planimétrico o topográfico aprobado, acompañado del archivo digital de éste en formato kml, kmz o shape.
- 2) A través de correo electrónico del 02 de febrero de 2021, el SAG remitió ORD N° 86/2021, con la siguiente información:
 - ORD N° 86/2021
 - Certificado de Subdivisión N° 1803
 - Plano de subdivisión digitalizado
 - Archivo kmz
 - Archivo kmz comprimido (Zip)
- 3) A continuación, se presentan el Certificado de Subdivisión N° 1803, plano de subdivisión digitalizado y archivo kmz:



PUERTO VARAS, 27/03/2020

CERTIFICADO N° 1803/2020

El Jefe de Oficina Sectorial Puerto Varas del Servicio Agrícola y Ganadero, Región de los Lagos, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley N° 18.755, certifica que la subdivisión del predio Numero Uno, ROL Número 1403-6, inscrito a fojas 3128v, número 4341, año 2019, del Conservador de Bienes raíces de Puerto Varas, ubicado en la comuna de Llanquihue, de propiedad de Alto Maullín SpA, conforme al plano de parcelación y demás antecedentes tenidos a la vista, cumple con la normativa vigente para predios rústicos, no significando el presente certificado autorización de Cambio de Uso de Suelo, ni validación de los antecedentes de dominio, demarcatorios o de georreferencia informados por el solicitante.-

Esta certificación se invalidará automáticamente si el plano se presenta enmendado.

ALFREDO ADOLFO CRUZ VALDÉS
JEFE OFICINA SECTORIAL PUERTO VARAS

c.c.: Gonzalo Alejandro Beels Uribe Encargado Agrícola - SIRSD - Jefe Turno CF Peulla Oficina Sectorial Puerto Varas Oficina Regional Los Lagos
Cristina Pohl Morales Secretaria Sectorial Oficina Sectorial Puerto Varas Oficina Regional Los Lagos
Francisco Ojeda Técnico Agrícola Oficina Sectorial Puerto Varas Oficina Regional Los Lagos
Alto Maullín SpA -

Oficina Sectorial Puerto Varas - Florida 1301



El presente documento ha sido suscrito por medio de firma electrónica avanzada en los términos de la Ley 19.799 (Sobre Documentos Electrónicos, Firma Electrónica y Servicios de Certificación de dicha Firma), siendo válido de la misma manera y produciendo los mismos efectos que los expedidos por escrito y en soporte de papel, con firma convencional.

El documento original está disponible en la siguiente dirección
[url:http://firmaelectronica.sag.gob.cl/SignServerEsign/visualizadorXML/3164F27162DB66F4C8621F1B3504F5A79618238A](http://firmaelectronica.sag.gob.cl/SignServerEsign/visualizadorXML/3164F27162DB66F4C8621F1B3504F5A79618238A)

El documento original está disponible en la siguiente dirección
[url:http://firmaelectronica.sag.gob.cl/SignServerEsign/visualizadorXML/3164F27162DB66F4C8621F1B3504F5A79618238A](http://firmaelectronica.sag.gob.cl/SignServerEsign/visualizadorXML/3164F27162DB66F4C8621F1B3504F5A79618238A)

Figura 4. Certificado de Subdivisión N° 1803 del 27 de marzo de 2020 para el predio denominado “Número Uno”, ROL 1403-6, comuna de Llanquihue perteneciente a Alto Maullín SpA.

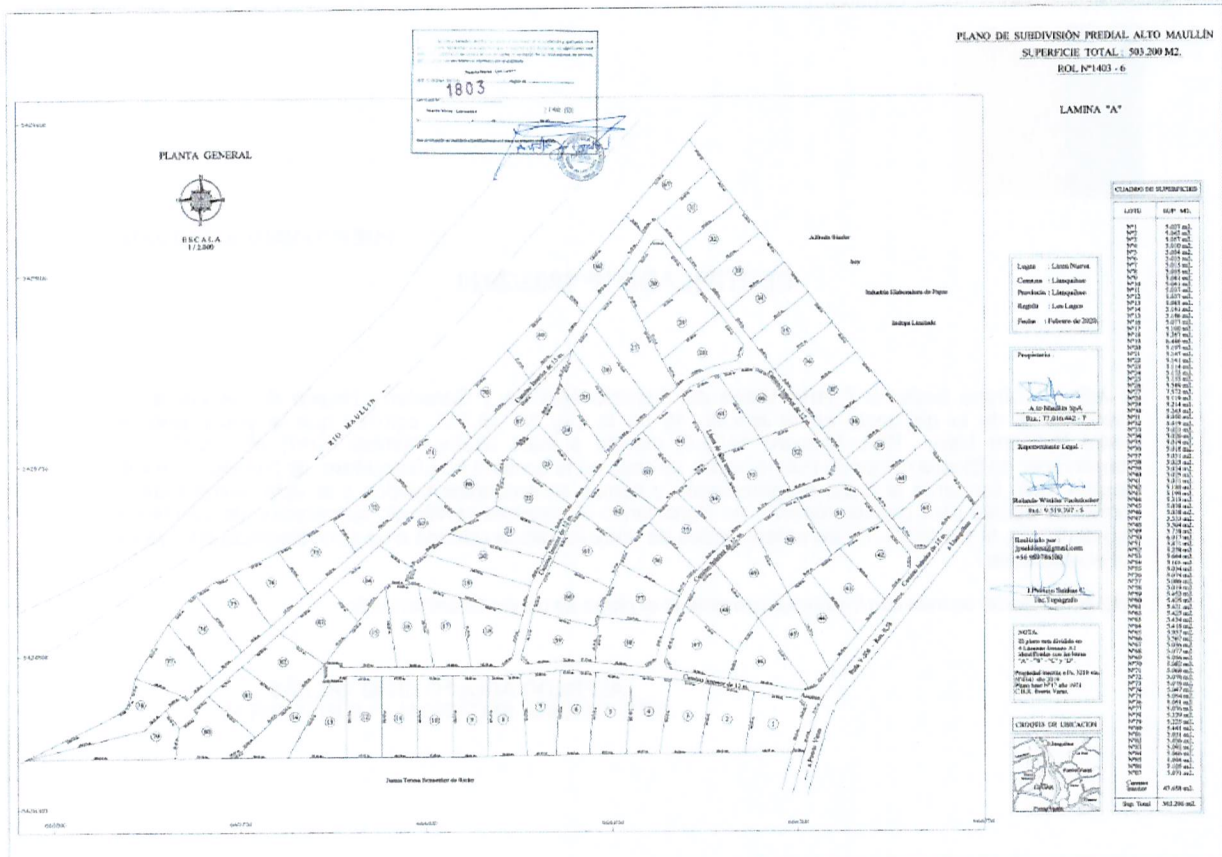


Figura 5. Plano de Subdivisión N° 1803 del 27 de marzo de 2020 para el predio denominado “Número Uno”, ROL 1403-6, con un total de 87 parcelas.



Figura 6. Plano planimétrico o topográfico aprobado por el SAG para el predio “Número Uno” en formato digital kmz.

INFORMACIÓN ALTO MAULLIN

- 1) La información disponible en la web para el loteo Alto Maullín se encuentra disponible en el link <https://altomaullin.cl>

Ubicación



Figura 7. Ubicación loteo Alto Maullín (Fuente: <https://altomaullin.cl>)

Etapas 1

Nuestra idea para la proyección residencial

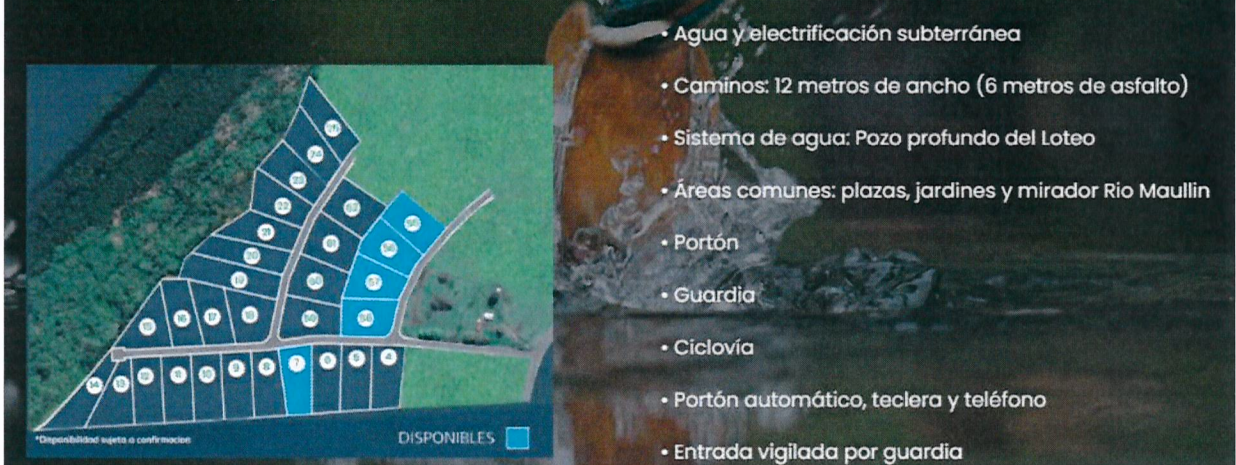


Figura 8. Características del loteo Alto Maullín (Fuente: <https://altomaullin.cl>)



Figura 9. Información de espacialidad del loteo Alto Maullín (Fuente: <https://altomaullin.cl>)

- 2) De la información disponible se puede indicar que el loteo inmobiliario “Alto Maullín” está ubicado a 5 km de la ciudad de Puerto Varas por camino Línea Nueva y a unos 2 km del centro de la ciudad de Llanquihue.
- 3) Corresponde a un loteo que consta de 87 parcelas, cada una desde 5000 mts², contando con agua y electrificación subterránea, acceso controlado, abastecimiento de agua mediante pozo profundo, caminos interiores asfaltados y áreas comunes como plazas, jardines y mirador río Maullín.

NORMATIVA AMBIENTAL APLICABLE

- De acuerdo al artículo 3° de la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente, la SMA tiene entre otras atribuciones las siguientes:
letra i) Requerir, previo informe del Servicio de Evaluación, mediante resolución fundada y bajo apercibimiento de sanción, a los titulares de proyectos o actividades que conforme al artículo 10 de la ley 19.300, debieron someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental y no cuenten con una Resolución de Calificación, para que sometan a dicho sistema el Estudio o Declaración de impacto Ambiental correspondiente.
- Según establece el Art. 8 de la LGBMA los proyectos o actividades señalados en el artículo 10 sólo podrán ejecutarse o modificarse previa evaluación de su impacto ambiental, de acuerdo a lo establecido en la presente ley.
- En este mismo orden de ideas el Art. 10 de la LGBMA establece que 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 o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita
- Por su parte, la letra p) del Artículo 3 del Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, Decreto Supremo N°40/2012, del Ministerio del Medio Ambiente, establece que deben someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental los siguientes proyectos y actividades:

Letra 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 o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita

SANTUARIO DE LA NATURALEZA DEL RÍO MAULLÍN

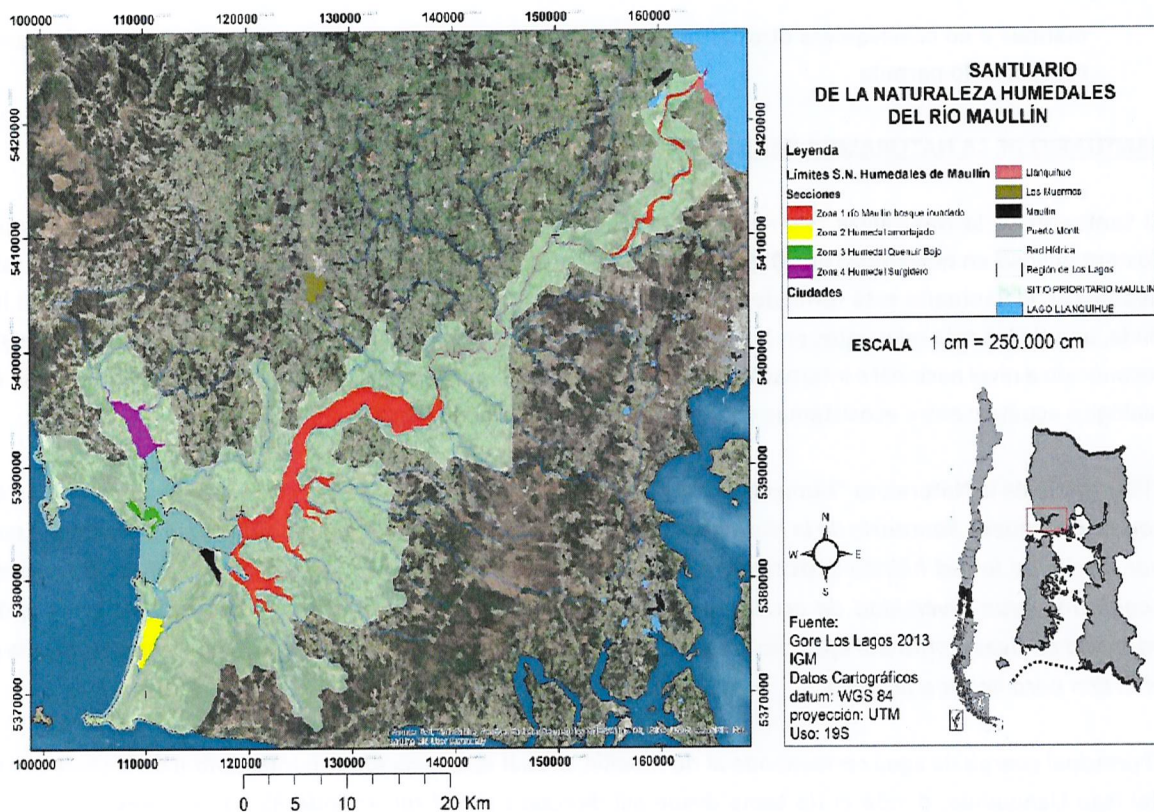
El Santuario de la Naturaleza “Humedales del río Maullín” fue declarado por el Consejo de Ministros para la Sustentabilidad en noviembre de 2019 (a la espera de su toma de razón por parte de la Contraloría General de la República). El Santuario está formado por el complejo de humedales formado por el río Maullín, y es sin lugar a duda, uno de los más relevantes en Chile. Su valor para la conservación de la biodiversidad acuática es muy alto y reconocido a nivel nacional e internacional. Es uno de los pocos sistemas de humedales que conforman un corredor biológico acuático entre ecosistemas andinos lacustres y el Océano Pacífico.

El Santuario de la Naturaleza “Humedales del río Maullín” *“tiene una extensión de 8.152 ha, en la Región de Los Lagos. Este nuevo Santuario de la Naturaleza constituye un importante corredor biológico natural que conecta por medio de la red hídrica ecosistemas lacustres (lago Llanquihue) con el Océano Pacífico. Este Santuario acoge una gran diversidad de ecosistemas y genera las condiciones necesarias de hábitat para una gran variedad de aves, como por ejemplo el Zarapito de pico recto (Limosa haemastica) que migra cada año desde el Ártico para llegar a Maullín”*¹.

El principal cuerpo de agua corresponde al río Maullín, el cual se origina en un punto central de la costa occidental del lago Llanquihue, donde el río toma desde allí dirección al SW recorriendo 85 km a través de la depresión intermedia, originando una cuenca que cubre 4.298 km² y un caudal promedio de 72 m³/s (Nienmeyer & Cereceda, 1984).

Desde su cabecera sigue en dirección suroeste hasta vaciarse en la costa del Pacífico, donde forma un gran estuario, en cuya costa sur se encuentra la ciudad de Maullín. El río, en su trayectoria recibe varios afluentes menores. Por la ribera norte, el río Calabozo que recoge aguas desde Frutillar; los ríos Negro y Bueno y el estero La Tranca, los ríos gato, Chaqueihua, Gómez, entre otros. Muy cerca de la desembocadura cae al Maullín desde el norte el río Quenuir, el cual se genera en boscosas llanuras costeras y corre hacia el sur, serpenteando entre grandes meandros que forman pantanos extensos.

¹ <https://mma.gob.cl/consejo-de-ministros-aprueba-proteccion-para-humedales-del-río-maipo-y-maullin/>



SITIO PRIORITARIO

Los Sitios Prioritarios para la Conservación de la Biodiversidad se crearon producto de un trabajo realizado en cada una de las regiones de Chile, al amparo de los Comités Regionales de Biodiversidad, coordinados por la entonces Comisión Nacional del Medio Ambiente (CONAMA), entre los años 2001 y 2002 en el caso del río Maullín en la Estrategia Regional para la Conservación y Utilización Sostenible de la Biodiversidad, Décima Región de Los Lagos del mes de septiembre de 2002.

Los sitios prioritarios corresponden a “espacios geográficos terrestres, de aguas continentales, costeros o marinos de alto valor para la conservación, identificados por su aporte a la representatividad ecosistémica, su singularidad ecológica o por constituir el hábitat de especies amenazadas, por lo que su conservación es prioritaria en el marco de la Estrategia Nacional de Biodiversidad”.

A la fecha existen 64 Sitios Prioritarios a nivel nacional, cuya denominación, además, tiene efectos para el sistema de evaluación de impacto ambiental. Su categoría está reconocida en la Ley 19.300 art. 11, letra d.

SITIO PRIORITARIO MAULLÍN

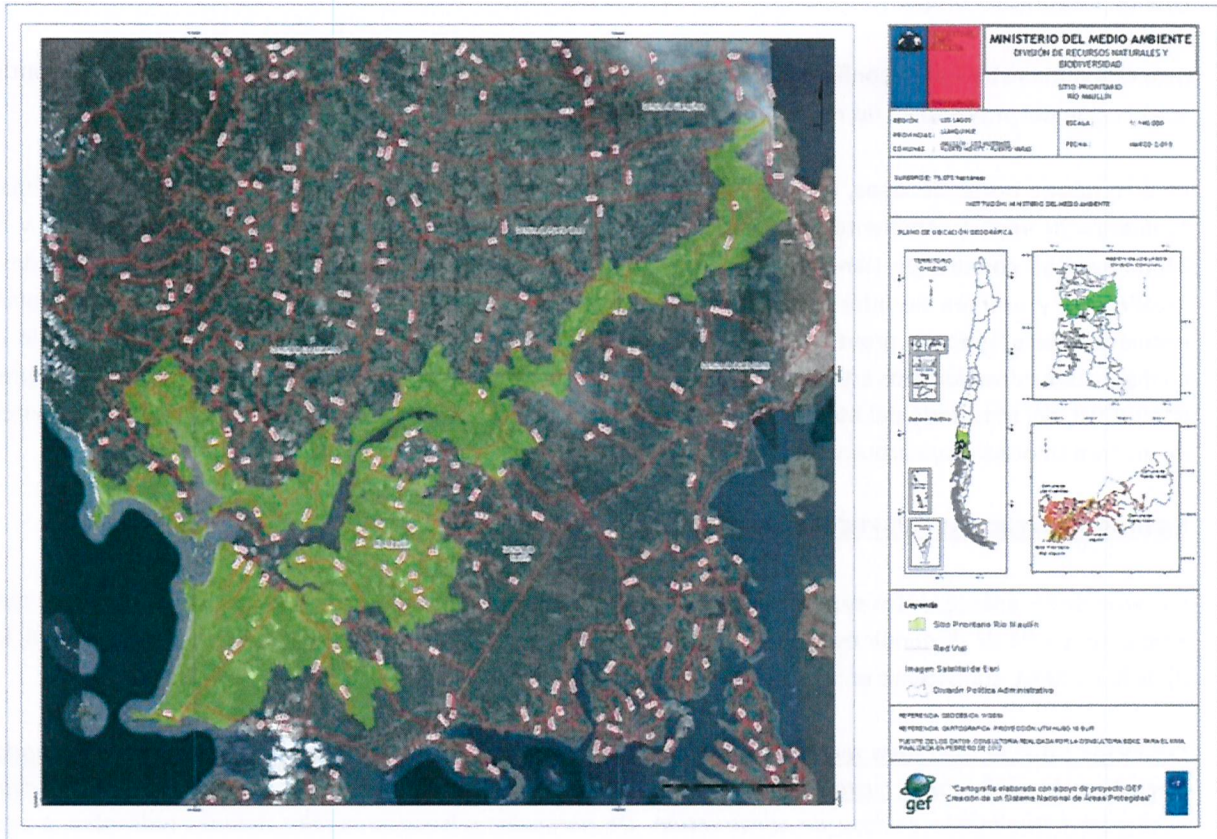
El sitio prioritario “Río Maullín” se encuentra emplazado en la Región de los Lagos e incluye las comunas de Puerto Montt, Llanquihue, Puerto Varas, Maullín y Los Muermos y corresponde a un humedal continental listado como tal en el Of. Ord. D.E. N° 100143, del 15 de noviembre de 2010. El principal cuerpo de agua corresponde al Río Maullín, el cual desagua las aguas del lago Llanquihue recorriendo 85 km en dirección suroeste hasta desembocar en el océano Pacífico. Este sitio prioritario alberga una amplia diversidad de especies de fauna y avifauna la cual se asocia principalmente a los humedales localizados en el área.

Al respecto, estos sistemas incluyen desde ambientes lóticos oligotróficos (ritrales y potamales, incluyendo los Lagos Todos los Santos y Llanquihue) a ambientes eutróficos y mesotróficos en el sector de la desembocadura del río Maullín. En todo su curso, este río presenta vegetación ribereña de la cual destacan valiosos bosques inundados o hualves. El sector de la desembocadura incluye grandes marismas estuarinas con poblaciones importantes de algas, peces, moluscos y artrópodos, muchas de las cuales de importancia económica.

Además, es posible identificar aves como los flamencos (*Phoenicopterus chilensis*) y mamíferos en peligro de extinción como el Chungungo (*Lontra felina*) y el Hullín (*Lontra provocax*).

El sitio prioritario Río Maullín tiene una superficie de 75,073.49 ha y figura reconocido con el código SP-035, como categoría Sitio Prioritario con efecto SEA (SP64), de acuerdo con el Registro Nacional de Áreas Protegidas publicado por el Ministerio del Medio Ambiente.

Cabe resaltar que mediante el Of. Ord. N°161081, de la D.E. SEA, de 17/08/16 que complementa el Oficio D.E N°130844, de 22/05/13, se consideran como áreas colocadas bajo protección oficial a los Humedales declarados sitios prioritarios para la conservación de la biodiversidad.



http://bdrnap.mma.gob.cl/recursos/SINIA/Mapas/R%C3%ADo_Maull%C3%A9n.jpg

HIPÓTESIS DE RIESGO AL MEDIO AMBIENTE

Las actividades de fiscalización dan cuenta de que Alto Maullín SpA está ejecutando un proyecto de loteo (en fase de construcción), denominado “Alto Maullín”, en particular, un camino de 12 metros de ancho por un largo aproximado de 1200 metros dentro del Sitio Prioritario N° 035, en que a la fecha se han construido aproximadamente 200 metros de dicho camino; a mayor abundamiento, dicha intervención con maquinaria pesada en algunos sectores sobrepasa los 45°, generando una zona de alta fragilidad, peligro de deslizamiento como resultado de la remoción total de la cobertura vegetal existente. Lo anterior se traduce en una situación de riesgo ambiental para el citado Sitio, específicamente la pérdida de superficie de bosque nativo y otras especies presentes en el área con la consecuente degradación del ecosistema, incluyendo la flora y fauna endémica del lugar, atendido la envergadura del proyecto, en que una parte del mismo está en su interior.

En consideración a lo expuesto, es posible concluir que el avance del proyecto de loteo en cuestión, y en particular del camino en el sector del Sitio Prioritario N° 035, genera una pérdida de superficie de bosque nativo, pérdida y perturbación del hábitat para la flora y fauna del sector, entre otros. Más aún al menos 21 parcelas están emplazadas en el interior del Sitio Prioritario N° 035.

Tabla 2. Parcelas del loteo inmobiliario “Alto Maullín” dentro del Sitio Prioritario N° 035

Parcela n°	Superficie (m²)	Parcela n°	Superficie (m²)	Parcela n°	Superficie (m²)
67	5.036	74	5.047	81	5.031
68	5.077	75	5.054	82	5.056
69	5.056	76	5.051	83	5.092
70	5.082	77	5.076	84	5.066
71	5.068	78	5.239	85	5.094
72	5.078	79	5.225	86	5.105
73	5.078	80	5.441	87	5.071

Fuente: Elaboración propia

Bajo estas circunstancias se configura un daño inminente al medio ambiente que puede verse agravado si continúa la ejecución del proyecto en las mismas condiciones.

En este mismo orden de ideas, es dable indicar que se valida la hipótesis asociada a una elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental por parte del loteo “Alto Maullín” ubicado en el sector Línea Nueva Ruta V-580, kilómetro 0,58 comuna de Llanquihue, propiedad de Alto Maullín SpA, como resultado de las actividades de fiscalización y examen de información ejecutadas por esta Superintendencia, en el sentido que el Titular se encuentra ejecutando un proyecto sin contar con la respectiva Resolución de Calificación Ambiental, lo cual configura una infracción a los artículos 8 y 10 letra p) de la Ley N°19.300 y al Reglamento del SEIA, Decreto Supremo N°40/2012, del Ministerio del Medio Ambiente, artículo 3° letra p), toda vez que el proyecto se ejecuta al interior de un área colocada bajo protección oficial.

MEDIDA PROVISIONAL PRE-PROCEDIMENTAL

En razón de los antecedentes expuestos, es preciso señalar que, en atención a evitar un daño inminente al medio ambiente, y a fin de disminuir este riesgo se solicita se adopte la siguiente medida, en virtud del artículo 48, letra d) de la LO-SMA, consistente en:

Detención total de toda obra tendiente a materializar el proyecto inmobiliario, incluyendo las obras asociadas a electrificación subterránea, instalación de tuberías para el abastecimiento de agua, caminos interiores, el cual se encuentra actualmente en fase de construcción. De particular relevancia resulta detener toda obra o acción tendiente a intervenir superficie dentro del Sitio Prioritario N° 035.

La duración de la medida indicada será de 15 días hábiles (plazo máximo), contados desde el momento de la notificación, luego de lo cual se deberá entregar un reporte de cumplimiento en un plazo máximo de 5 días hábiles desde vencido el plazo máximo.

Medio de Verificación: Reporte de cumplimiento deberá contener todos los medios de prueba que sean necesarios para acreditar la paralización efectiva del proyecto, incluyendo, al menos, un set de 66 fotografías fechadas y georreferenciadas (parcelas 1 a la 66), un recorrido georreferenciado con fotografías fechadas cada 200 metros de las canalizaciones subterráneas asociadas a electricidad y agua, y fotografías fechadas y georreferencias del sector intervenido en el Sitio Prioritario N° 035.

Tanto el set de fotografías como los recorridos georreferenciados deberá generarse en dos oportunidades, el primer día de vigencia de la medida y una vez vencido el plazo máximo, todo lo cual deberá adjuntarse al reporte de cumplimiento, el que deberá incluir una comparación de ambas situaciones para acreditar el cumplimiento de la medida.

El Reporte de Cumplimiento junto con todos los antecedentes deberán ser enviados en medio digital al correo oficina.loslagos@sma.gob.cl. El ingreso de la documentación debe ser mediante carta conductora en formato “pdf” que incluya un enlace a una carpeta digital (Google Drive, We Transfer u otro) con toda la información en los



formatos originales requeridos (JPEG, TIFF, KMZ, KML, GPX, SHP u otros). El correo electrónico deberá indicar lo siguiente en el asunto: "Reporte de Cumplimiento de Medidas Provisionales Loteo Alto Maullín SpA".



Sin otro particular, atte,

JOSÉ MORAGA EMHARDT
JEFE (S) OFICINA REGION DE LOS LAGOS
SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE

JME/

DISTRIBUCIÓN:

- Pamela Torres Bustamante, Jefa (S) Departamento Jurídico
- Emanuel Ibarra Soto, Jefe (S) Departamento de Sanción y Cumplimiento
- Claudia Pastore Herrera, Jefa (S) División de Fiscalización y Conformidad Ambiental

