INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

Informe Abreviado

INMOBILIARIA ALTO VOLCANES

DFZ-2024-2880-X-MP

NOVIEMBRE 2024

	Nombre	Firma
Aprobado	**Ivonne Mansilla Gomez**	
Elaborado	**Patricia Aros Bustamante**	

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley Nº 19.799.

Contenido 1
1 RESUMEN 2
2 IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD FISCALIZABLE 3
2.1 Antecedentes Generales 3
3 INSTRUMENTOS DE CARÁCTER AMBIENTAL FISCALIZADOS 4
4 Revisión Documental 4
4.1 Documentos Revisados 4
5 HALLAZGOS 5
6 OTROS HECHOS 12
7 CONCLUSIONES 13
8 ANEXOS 14

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley Nº 19.799.

1 RESUMEN

El presente documento da cuenta de los resultados de la actividades de fiscalización ambiental realizada los días 11 de agosto 2023 y 3 de diciembre de 2024, realizadas por la Superintendencia del Medio Ambiente a la unidad fiscalizable "Inmobiliaria Alto Volcanes", ubicada en el sector de Alto La Paloma, en la comuna de Puerto Montt, Provincia de Llanquihue, Región de Los Lagos.

El motivo de las citadas fiscalizaciones se enmarca en las Medidas Provisionales Procedimentales a Inmobiliaria Alto Volcanes SpA, en el marco de la ejecución en los Lotes A y C, dictada mediante Resolución Exenta N°222/2023 y de las denuncias ciudadanas 284-X-2024, 340-X-2024, 383-X-2024, 385-X-2024 Y 399-X-2024.

El proyecto en cuestión, es de la urbanización del proyecto Alto Volcanes que contemplaba la factibilidad final del Lote C, donde se incluyen todas las especialidades para dotar de todos los servicios de los futuros Lotes y para esto la Inmobiliaria Alto Volcanes SpA, generó intervenciones en los humedales urbanos Alto La Paloma, ubicado en el Lote C y Bajos el Estero La Paloma ubicado en el Lote A, de los cuales el primero se encuentra en proceso de reconocimiento por parte del Ministerio del Medio Ambiente (MMA) y el segundo si bien no ha sido ingresando al MMA para su reconocimiento, si es identificado por la ciudadanía y cumple con las características de un humedal según guía de humedales del Ministerio del Medio Ambiente.

Que, bajo este marco, la Superintendencia del Medio Ambiente solicitó al Tercer Tribunal Ambiental la paralización parcial, mediante Medidas Procedimentales, las cuales fueron concebidas en Autorización de las Causas ROL N° S-8-2022 de fecha 14 de noviembre 2022 y S-10-2022 de fecha 19 de diciembre 2022. El proyecto en cuestión contó ademas con la Medida Provisional Procedimental de las Resoluciones Exentas: N°1803/2022, N°2015/2022 y N°2284/2022 de parte de esta Superintendencia, las cuales tuvieron una duración de 30 días corridos y de la Medida Provisional Procedimental N°222/2023 la cual consistía en notificar con 10 días hábiles de antelación, la reanudación de la ejecución de cualquier tipo de obra o actividad en el marco de la unidad de Proyecto "Inmobiliaria Alto Volcanes" dicha medida contaba con un plazo de 30 días corridos.

En relación a la materia objeto de fiscalización correspondió a verificar el cumplimiento de la Medida Provisionales Procedimentales indicadas en la Resolución Exenta N°222 del 2 de febrero 2023 que corresponden a:

Que Inmobiliaria Alto Volcanes SpA, RUT N°76.934.005-K, como autor material de las actividades desarrolladas en el marco de la Unidad de Proyecto, ubicada en el sector "Alto La Paloma", de la comuna de Puerto Montt, especialmente, respecto a las obras ejecutadas en el "Lote A" y "Lote C" del aludido sector, así como a las desarrolladas de forma contigua al "Lote D" de dicha zona, la adopción de la medida provisional de la letra d) del artículo 48 de la LOSMA, por un plazo de 30 días corridos, a contar de la fecha de notificación de la presente resolución.

Esta medida consiste en notificar con 10 días hábiles de antelación, la reanudación de la ejecución de cualquier tipo de obra o actividad en el marco de la Unidad de Proyecto "Inmobiliaria Alto Volcanes", ya sea por ella misma u otra empresa vinculada, indicando expresamente la fecha programada de inicio, una descripción detallada del tipo de obras y sectores que serán objeto de intervención, identificando las coordenadas UTM WGS 84 del área.

En consideración a los hechos constatados se puede acreditar que se verifica para la Medida Provisional Procedimental (Resolución Exenta N°222/2023) que para la medida N°1 existe **conformidad**, debido a que el titular cumple con informar las actividades a realizar con 10 días hábiles a desarrollar actividades en el área implicada, aun cuando estas son realizadas fuera de los Lotes A, C y contiguas al D.

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley Nº 19.799.

2 IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD FISCALIZABLE

2.1 Antecedentes Generales

<table>
<tr><td>Identificación de la Unidad Fiscalizable:
Inmobiliaria Alto Volcanes</td><td>Estado operacional de la Unidad Fiscalizable:
Construcción</td></tr>
<tr><td>Región: De Los Lagos</td><td rowspan="3">Ubicación específica de la unidad fiscalizable:
Norte: 5409728

Este: 674629</td></tr>
<tr><td>Provincia: Llanquihue</td></tr>
<tr><td>Comuna: Puerto Montt</td></tr>
<tr><td>Titular(es) de la unidad fiscalizable:
Inmobiliaria Altos Volcanes</td><td>RUT o RUN:
76.934.005-K</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Domicilio titular(es):
Avenida Presidente Riesco 5375 Piso 11, Las Condes, Región Metropolitana</td><td>Correo electrónico:
acoello@iaconcagua.com</td></tr>
<tr><td>Teléfono:
9-77665231</td></tr>
<tr><td>Identificación representante(s) legal(es):
Augusto Cesar Coello Lizama</td><td>RUT o RUN:
11.096.684-2</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Domicilio representante(s) legal(es):
Avenida Presidente Riesco 5375 Piso 11, Las Condes, Región Metropolitana</td><td>Correo electrónico:
acoello@iaconcagua.com</td></tr>
<tr><td>Teléfono:
9-77665231</td></tr>
</table>

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley Nº 19.799.

3 INSTRUMENTOS DE CARÁCTER AMBIENTAL FISCALIZADOS

Identificación de Instrumentos de Carácter Ambiental fiscalizados.						
N°	**Tipo de instrumento**	**N°/ Descripción**	**Fecha**	**Comisión/ Institución**	**Título**	**Comentarios**
1	Resolución Exenta	222	02 de febrero 2023	Superintendencia del Medio Ambiente	Medida Provisional Procedimental que indica a Inmobiliaria Alto Volcanes SPA en el marco de la ejecución del proyecto "Inmobiliaria Alto Volcanes"	-----

4 Revisión Documental

4.1 Documentos Revisados

ID	Nombre del documento revisado	Origen/ Fuente del documento	Organismo encomendado	Observaciones
1	Carta respuesta a requerimiento Resolución Exenta N°525/2023	Inmobiliaria Alto Volcanes	-----	Hace entrega de la información dentro de los tiempos establecidos en la resolución N°525/2023
2	Carta respuesta a Acta de Inspección Ambiental de fecha 3 de diciembre 2024	Inmobiliaria Alto Volcanes	------	Hace entrega de la información dentro de los tiempos establecidos en el acta de inspección de fecha 3 de diciembre 2024.

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley Nº 19.799.

5 HALLAZGOS

N° Hecho constatado	Materia específica objeto de la fiscalización ambiental.	Exigencia asociada	Resultados/ Hallazgo
1	Cumplimiento Resolución Exenta N° 222 del 2 de febrero 2023	Esta medida consiste en notificar con 10 días hábiles de antelación, la reanudación de la ejecución de cualquier tipo de obra o actividad en el marco de la Unidad de Proyecto "Inmobiliaria Alto Volcanes", ya sea por ella misma u otra empresa vinculada, indicando la fecha programada de inicio, una descripción detallada del tipo de obras y sectores que serán objeto de intervención, identificando las coordenadas UTM WGS 84 del área.	Se constató que entre el 02 de febrero al 22 de marzo de 2023 el titular no presento ante esta Superintendencia del Medio Ambiente ningún tipo de documentación informando si comenzaran trabajos de obras o actividad en el marco de la unidad de Proyecto "Inmobiliaria Alto Volcanes"
2	Cumplimiento Resolución Exenta N°525 del 22 de marzo de 2023	REQUERIR a la empresa Inmobiliaria Alto Volcanes SpA, RUT N°76.934.005-K, como autor material de las actividades desarrolladas en el marco de la Unidad de Proyecto, ubicada en el sector "Alto La Paloma", de la comuna de Puerto Montt, especialmente, respecto a las obras ejecutadas en el "Lote A" y "Lote C" del aludido sector, así como a las desarrolladas de forma contigua al "Lote D" de dicha zona, avisar con 10 días hábiles de antelación, la reanudación de la ejecución de cualquier tipo de obra o actividad en el marco de la Unidad de Proyecto "Inmobiliaria Alto Volcanes", ya sea por ella misma u otra empresa vinculada, indicando expresamente la fecha programada de inicio, una descripción detallada del tipo de obras y sectores que serán objeto de intervención, identificando las coordenadas Datum UTM WGS 84 del área.	**1.**Que, con fecha 1 de junio de 2023 el Sr. Augusto Coello Lizana, en representación del titular informa a la Superintendencia del Medio Ambiente, *"que actualmente tiene paralizadas todas las obras en dicho sector, las que incluyen los lotes mencionados en la resolución y las zonas contiguas al Lote D.* *Informan que se reanudarán ciertas obras acotadas, relativas a calles Choshuenco y Avenida El Bosque hasta Villa Los Pinos, de acuerdo a lo requerido en la Res. Ex. N° 525/2023.* *Como se ha indicado, las obras que serán reanudadas están fuera del Lote A, Lote C y Lote D, y por cierto están alejadas de los sectores que actualmente están en tramitación para ser declarados como Humedales Urbanos.* *También indica que, "se proyecta que las obras menores que han sido descritas en esta presentación sean desarrolladas y finalizadas en un periodo de 88 días, esto es, entre los días 19 de junio y de 15 de septiembre, ambos del presente año.* *Cabe señalar igualmente, que nuestra*

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley Nº 19.799.

N° Hecho constatado	Materia específica objeto de la fiscalización ambiental.	Exigencia asociada	Resultados/ Hallazgo
			representada está dispuesta a reportar el avance de cada una de las obras que serán reanudadas, en el caso que así sea requerido por parte de esta Superintendencia." **2.**Que, con fecha 11 de agosto 2023, se realiza actividad de inspección ambiental a la UF "Inmobiliaria Alto Volcanes", Se constató que no hay personal trabajando, que el acceso al lote C se encuentra clausurado con cerco de malla y bloques de cemento más un letrero que indica que la calle está cerrada tanto en la entrada de la calle Bosque Sur y Avenida el Bosque. También se constató que las garitas de los cuidadores se encuentran cerradas con candado. Por lo cual no se interactuó con ninguna persona de la empresa. Con respecto al lote A, se constató que no ha habido presencia de personal ni maquinarias en el lugar". **3.**Que, a la fecha del presente informe, Inmobiliaria Alto Volcanes no ha ingresado a la Superintendencia del Medio Ambiente ningún tipo de documento posterior al 1 de junio del 2023. **4.**Que, con fecha 3 de diciembre 2024, se concurre a terreno del proyecto Inmobiliario Alto Volcanes Lote C, con el fin de constatar las denuncias ciudadanas 284-X-2024, 340-X-2024, 383-X-2024, 385-X-2024 Y 399-X-2024, En el marco de lo anterior, al realizar el recorrido por los puntos georreferenciados en las denuncias, se constató en el recorrido por Avenida Bosque Sur en conjunto con el Sr. Rafael Contreras (profesional de Inmobiliaria Alto Volcanes), un árbol caído en la zona próxima de la intersección de Avenida Bosque Sur y

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley Nº 19.799.

N° Hecho constatado	Materia específica objeto de la fiscalización ambiental.	Exigencia asociada	Resultados/ Hallazgo
			Avenida El Bosque, este árbol se constató sus raíces al desnudo, también se observa ramas cortadas de otro árbol, ambas constataciones quedan fuera de los polígonos referidos de la Resolución Exenta N°222/2023. Se constató en la Avenida Bosque Sur, coordenadas Este 675578 Norte 5409002 un árbol cortado, se observa que los cortes fueron realizados con motosierra, quedando en el lugar aún trozos del árbol. El Sr. Rafael Contreras indica que ellos realizaron la denuncia de este corte a la CONAF aproximadamente un mes. Se recorre la zona del humedal llegando a metros de cerco existente con predios vecinos por el lado Sur Oeste, constatando la existencia de ramas de árboles que se encuentran en predio vecino en el deslinde, fuera de los polígonos indicados en la Resolución N°222/2023 Se constató, que en el atravieso existente en la Avenida El Bosque que se encuentra con ramas de árboles, el Sr. Contreras comenta que esto ha sido realizado por terceros. Se constató, que la Avenida el Bosque se encuentra cerrada con cuidador y Avenida Bosque Sur se encuentra bloqueada. Se constata que en el Lote C no hay maquinarias, ni personal que estén trabajando. Que, al seguir con la fiscalización de las denuncias 383-X-2024 y 385-x-2024, la cual correspondió a las afueras del predio de la Inmobiliaria Alto Volcanes, se observó un par de árboles cortados, los cuales se encuentran en predios particulares a orilla de camino del pasaje Ricardo García fuera de los polígonos

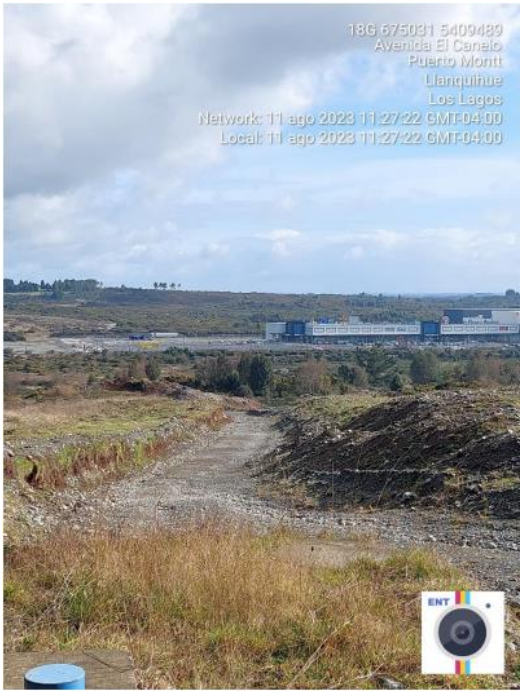
Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley Nº 19.799.

N° Hecho constatado	Materia específica objeto de la fiscalización ambiental.	Exigencia asociada	Resultados/ Hallazgo
			indicados en la Resolución N°222/2023. Que, con fecha 10 de diciembre de 2024, oficina de partes el titular entrega copia de la denuncia realizada por Inmobiliaria Alto Volcanes a la CONAF por corta de bosque nativo no autorizados, esta fue realizada con fecha 5 de octubre 2024, ID denuncia 153/10-7/24

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley Nº 19.799.

<table>
<tr><th colspan="5">Registros</th></tr>
<tr>
<td colspan="3">
</td>
<td colspan="2"> </td>
</tr>
<tr>
<td>Fotografía 1.</td>
<td>Fecha: 11-08-2023</td>
<td></td>
<td>Fotografía 1.</td>
<td>Fecha: 11-08-2023</td>
</tr>
<tr>
<td>Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 18</td>
<td>Norte: 5409289</td>
<td>Este: 675263</td>
<td>Coordenadas DATUM WGS84 HUSO 18</td>
<td>Norte: 5410155</td>
<td>Este: 674738</td>
</tr>
<tr>
<td colspan="3">Descripción del medio de prueba: acceso al Lote C se encuentra clausurado para evitar el ingreso a cualquier tipo de vehículos</td>
<td colspan="3">Descripción del medio de prueba: Ingreso Lote A, se mantiene los montículos de material ripio para evitar el ingreso de vehículos.</td>
</tr>
</table>

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley Nº 19.799.

<table>
<tr><th colspan="5">Registros</th></tr>
<tr><td colspan="3"> </td><td colspan="2"> 
</td></tr>
<tr><td>Fotografía 3.</td><td colspan="2">Fecha: 12-01-2023</td><td>Fotografía 4.</td><td>Fecha: 12-01-2023</td></tr>
<tr><td>Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 18</td><td>Norte:
5410152</td><td>Este:
674751</td><td>Coordenadas DATUM WGS84 HUSO 18</td><td>Norte:
5409574</td><td>Este:
674933</td></tr>
<tr><td colspan="3">Descripción del medio de prueba: Imagen del Lote A, se constata la no presencia de maquinaria u otro tipo de trabajos.</td><td colspan="2">Descripción del medio de prueba: Imagen del Lote A, se constata la no presencia de maquinaria u otro tipo de trabajos.</td></tr>
</table>

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley Nº 19.799.

Registros

FORMULARIO DE DENUNCIA DE TERCEROS POR PRESUNTAS INFRACCIONES A LA LEGISLACIÓN FORESTAL
Código: FF-FF-7.5-P1-R1
Versión : 1
Fecha Versión : 28.05.2012

N°: 153/10-7/24
Fecha: 5 de Octubre de 2024

FORMULARIO DE DENUNCIA DE TERCEROS POR PRESUNTAS INFRACCIONES A LA LEGISLACIÓN FORESTAL

1. ANTECEDENTES GENERALES DEL DENUNCIANTE

Género	Masculino
Nombre	RAFAEL
Apellidos	CONTRERAS
R.U.T.	13650241-7
Dirección	AVDA PDTE RIESCO 5335
Comuna	Puerto Montt
Región	De Los Lagos
E-mail	recontreras@laconcagua.com
Teléfono	977665231
Celular	977665231

2. ANTECEDENTES DE LA DENUNCIA

Nombre del predio o Sector	LA PALOMA
Rol del Predio	2233-19
Comuna	Puerto Montt
Provincia	Llanquihue
Región	De Los Lagos
Nombre cedula propietario/a	INMOBILIARIA ALTO VOLCANES
Nombre cedula presunto/a infractor/a	Sin Informacion
Dirección cedula presunto/a infractor/a	Sin Informacion
Relación cedula Denunciante con el Predio	Administrador;
Autorización ingreso al predio	Mediante el presente acto autorizo a los funcionarios de CONAF para ingresar al predio a objeto de controlar el cumplimiento de la Legislación Forestal Vigente del país.
Localidad/Sector	LOTE D
Vias de acceso	Calle bosque sur frente a colegio Pulmahue Puerto Montt
Descripción de los hechos	Se detecta camioneta marca Toyota. Color Blanco. Placa Patente GTB497. Extrayendo material proveniente de corta no autorizada de bosque nativo en predio particular.
Respecto a los hechos denunciados. Ud:	Se enteró por terceros;
Archivos adjuntos:	Otros
Fuente de la denuncia:	Página web institucional

3. RECURSO AFECTADO

Recurso	Bosque Nativo;
Descripción	Bosque nativo

RAFAEL CONTRERAS

Nota: En caso de no recibir una carta de respuesta a su denuncia dentro de los próximos 55 días corridos, Usted podrá solicitarla en cualquier oficina de CONAF, presentando el número de su denuncia.

Imagen 1.	**Fecha:** 5-10-2024		**Imagen 2.**	**Fecha:** 5-10-2024	
Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 18	**Norte:**	**Este:**	**Coordenadas DATUM WGS84 HUSO 18**	**Norte:**	**Este:**
Descripción del medio de prueba: Imagen corresponde al formulario de la denuncia por corte ilegal de bosque nativo interpuesta por Inmobiliaria Alto Volcanes ante la CONAF			**Descripción del medio de prueba:** imagen de fotografía enviada en informe de respuesta al Acta de Inspección del 3 de diciembre 2024, donde se constata camioneta transportando trozos de árbol. Imagen permite constatar que la fotografía es de fecha 5 de octubre 2024.		

Imagen 3. Especies cortadas y trasladadas por terceros fuera del área de proyecto.

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley Nº 19.799.

6 OTROS HECHOS

Otros Hechos N°1.
Descripción:

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley Nº 19.799.

7 CONCLUSIONES

En consideración a los hechos constatados, es posible concluir que, en relación a la Resolución Exenta N°222 del 2 de febrero de 2023, se verifica la conformidad a la materia relevante objeto de la fiscalización.

Dicho resultado no obsta a que en el futuro se realicen nuevos procedimientos de fiscalización ambiental, y no lo exime de ninguna clase de responsabilidad que pudiese contraer por cualquier hallazgo respecto del instrumento que lo regula, que se produzca con anterioridad o simultaneidad a la(s) fecha(s) en que se efectuó la actividad de fiscalización ambiental, y no hubiera sido directamente percibido y/o constatado en la misma por el fiscalizador.

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley Nº 19.799.

8 ANEXOS

N° Anexo	Nombre Anexo
1	Acta de Inspección Ambiental 11 de agosto 2023
2	Resolución Exenta 222/2023
3	Resolución Exenta 525/2023
4	Reporte titular AIA 03.12.2024
5	Acta de inspección Ambiental del 03 de diciembre de 2024

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley Nº 19.799.