



Superintendencia del Medio Ambiente  
Gobierno de Chile

## INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

### Requerimiento de Ingreso al SEIA

### “LOTEO BOSQUES DE FRUTILLAR”

DFZ-2023-2380-X-SRCA

DICIEMBRE 2023

	Nombre	Firma
Aprobado	Ivonne Mansilla Gómez	 Ivonne Mansilla Gomez Jefe Oficina Región de Los Lagos
Elaborado	José Moraga Emhardt	 José Moraga Emhardt Fiscalizador DFZ



## **Contenido**

1	RESUMEN.....	3
2	IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO, ACTIVIDAD O FUENTE FISCALIZADA.....	4
2.1	Antecedentes Generales .....	4
2.2	Ubicación y Layout.....	4
3	ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN .....	6
3.1	Motivo de la Actividad de Fiscalización.....	6
3.2	Materia Específica Objeto de la Fiscalización Ambiental .....	6
3.3	Aspectos relativos a la ejecución de la Inspección Ambiental .....	6
3.3.1	Ejecución de la inspección .....	6
3.3.2	Esquema de recorrido .....	7
3.3.3	Detalle del Recorrido de la Inspección .....	8
3.3.3.1	Primer día de inspección (14/08/2023).....	8
4	REVISIÓN DOCUMENTAL .....	9
4.1.1	Documentos Revisados.....	9
5	HECHOS CONSTATADOS .....	10
5.1	Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA.....	10
6	CONCLUSIONES.....	31
7	ANEXOS.....	32



## 1 RESUMEN

El presente documento es parte de una serie de informes que se focalizan en la hipótesis de elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA) por parte de un sinnúmero de loteos que se están ejecutando en las comunas de la Región de Los Lagos.

En esta línea de investigación se procedió a la revisión de denuncias recibidas por la SMA, portales inmobiliarios, redes sociales, a realizar actividades de inspección ambiental, efectuar requerimientos de información a titulares como también solicitar antecedentes mediante oficio a diversos servicios públicos con competencia ambiental.

Este informe en particular da cuenta del resultado de las actividades de fiscalización ambiental realizadas por la Superintendencia del Medio Ambiente (SMA), a la unidad fiscalizable “Loteo Bosques de Frutillar”, localizada en el sector de Macal, comuna de Frutillar, provincia de Llanquihue, Región de Los Lagos.

De acuerdo a los antecedentes disponibles en la dirección <https://www.compratuparcela.cl> “Bosques de Frutillar, Región de Los Lagos. Tenemos para ti hermosas parcelas agrícolas desde 5.000 m<sup>2</sup> para crear todo lo que imaginas en un hermoso entorno natural. Terrenos planos, suaves pendientes y abundantes áreas frondosas hacen de Bosques de Frutillar tu espacio anhelado. Posee una excelente ubicación donde podrás acceder con facilidad a la ciudad mediante carretera, obtener servicios básicos, atractivos turísticos y muchos atributos más”.

En virtud de las actividades ejecutadas se puede establecer que el proyecto denominado “Loteo Bosques de Frutillar” que ejecutan Inmobiliaria y Asesorías Separm SpA, Agrícola Tuñón Rivadeneira SpA, Santa Rosa Inversiones SpA, Andrés José Cáceres Boutin, Inversiones MABA SpA, Barriga y Asociados SpA y Sociedad Barón SpA en el sector de Macal perteneciente a la comuna de Frutillar contiene indicios suficientes para someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.



## 2 IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO, ACTIVIDAD O FUENTE FISCALIZADA

### 2.1 Antecedentes Generales

<b>Identificación de la Unidad Fiscalizable:</b> Loteo Bosques de Frutillar	<b>Estado operacional de la Unidad Fiscalizable:</b> Construcción
<b>Región:</b> Los Lagos	<b>Ubicación específica de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada:</b>
<b>Provincia:</b> Llanquihue	Sector Macal km 3 del cruce Macal - Colegual
<b>Comuna:</b> Frutillar	
<b>Titular de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada:</b> Inmobiliaria y Asesorías Separm SpA Agrícola Tuñón Rivadeneira SpA Santa Rosa Inversiones SpA Andrés José Cáceres Boutin Inversiones MABA SpA Barriga y Asociados SpA Sociedad Barón SpA	<b>RUT o RUN:</b> 76.578.086-1 76.722.204-5 76.722.104-5 7.423.528-K 76.788.299-8 78.899.050-2 77.289.717-0
<b>Domicilio titular:</b> Avenida Vicuña Mackenna Poniente N° 6843, Oficina 603, comuna La Florida Fundo La Florida del Alto, sector Los Niches, Curicó Los Nogales N° 9731, comuna El Bosque Avenida El Trabajador N° 701, comuna Quilpué Avenida Vicuña Mackenna Poniente N° 6843, Oficina 603, comuna La Florida Avenida Nueva Providencia N° 1850, Oficina N° 21, Providencia Avenida El Trabajador N° 701, comuna Quilpué	<b>Correo electrónico:</b> <a href="mailto:mcarrasco@ifdm.cl">mcarrasco@ifdm.cl</a> <a href="mailto:francisco.carvajalt@gmail.com">francisco.carvajalt@gmail.com</a>  <b>Teléfono:</b> + 56 9) 62555423 + 56 9) 85920037
<b>Identificación del representante legal:</b> Rodrigo Fernando Sepúlveda González Juan Enrique Barriga Tuñón Rosa Zulema Muñoz Aravena Andrés José Cáceres Boutin	<b>RUT o RUN:</b> 12.680.433-4 6.609.754-4 5.571.003-K 7.423.528-K



Mauricio Gonzalo Otárola Muñoz Francisca Barriga Tuñón Pedro Alonso Gómez Cartagena	15.891.604-5 7.050.907-5 7.583.459-4
<b>Domicilio representante legal:</b>  Avenida Vicuña Mackenna Poniente N° 6843, Oficina 603, comuna La Florida  Fundo La Florida del Alto, sector Los Niches, Curicó  Los Nogales N° 9731, comuna El Bosque  Avenida El Trabajador N° 701, comuna Quilpué  Avenida Vicuña Mackenna Poniente N° 6843, Oficina 603, comuna La Florida  Avenida Nueva Providencia N° 1850, Oficina N° 21, Providencia  Avenida El Trabajador N° 701, comuna Quilpué	<b>Correo electrónico:</b> <a href="mailto:mcarrasco@ifdm.cl">mcarrasco@ifdm.cl</a> <a href="mailto:francisco.carvajalt@gmail.com">francisco.carvajalt@gmail.com</a>  <b>Teléfono:</b> + 56 9) 62555423 + 56 9) 85920037
<b>Fase de la/s actividad/es, proyecto/s o fuente/s fiscalizada:</b> Operación	



## 2.2 Ubicación y Layout

Figura 1. Mapa de ubicación local (Fuente: [www.compratuparcela.cl](http://www.compratuparcela.cl)).



Coordenadas UTM de referencia: DATUM WGS 84

Huso: 18G

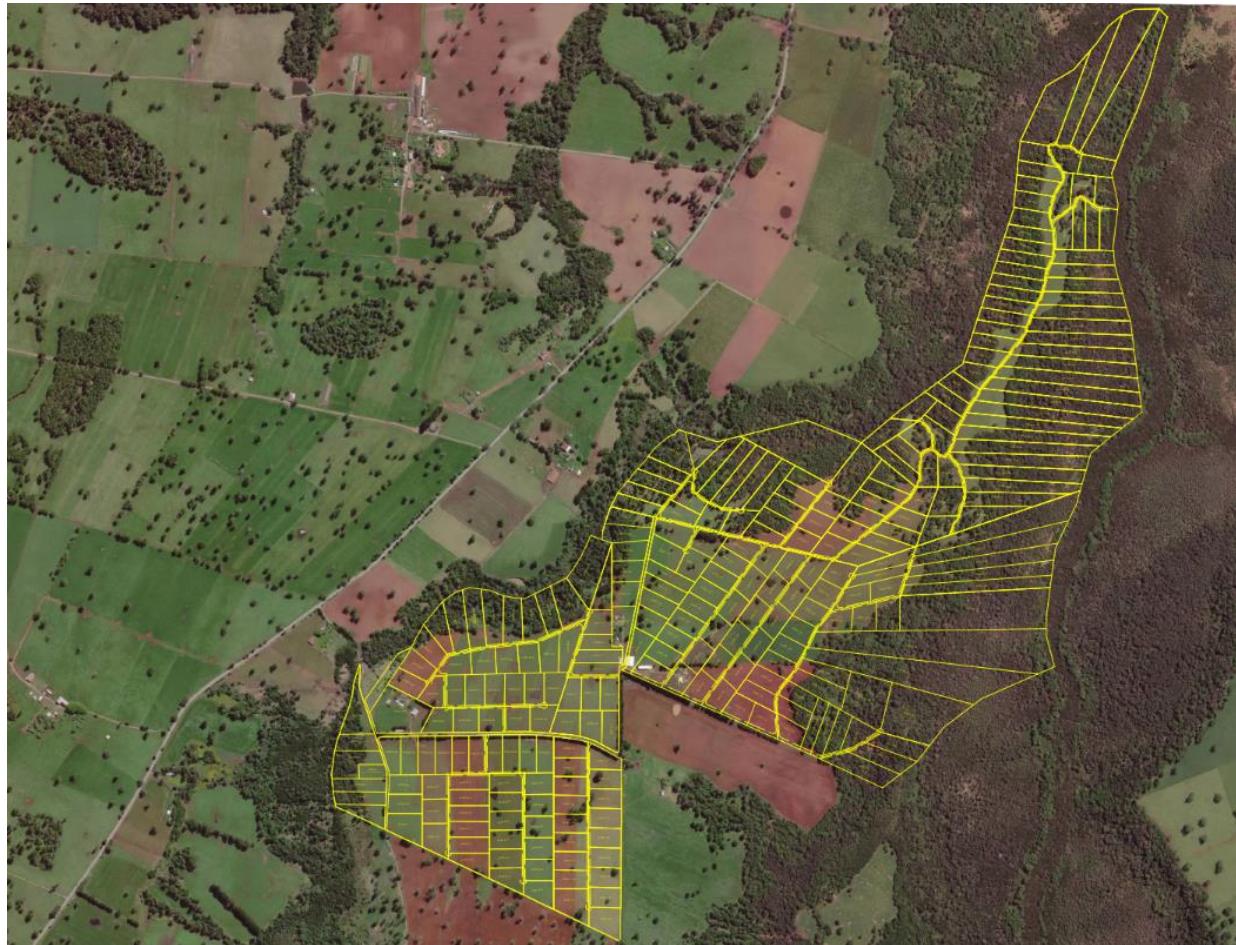
UTM N: 5.443.718

UTM E: 649.600

**Ruta de acceso:** Desde la ciudad de Frutillar tomar ruta V-20 camino a la localidad de Tegualda, desde la rotonda de acceso a Frutillar avanzar 16 kms llegando así al cruce Macal-Colegual, aquí girar a la izquierda para continuar por los próximos 3 km hasta llegar al acceso a la unidad fiscalizable.



**Figura 2. Layout del proyecto (Fuente: Inmobiliaria y Asesorías Separm SpA y otros).**



### **3 ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN**

#### **3.1 Motivo de la Actividad de Fiscalización**

Motivo	Descripción		
Programada			
X No programada		Denuncia	
		Autodenuncia	
		X De Oficio	
		Otro	

#### **3.2 Materia Específica Objeto de la Fiscalización Ambiental**

- Elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA)

#### **3.3 Aspectos relativos a la ejecución de la Inspección Ambiental**

##### **3.3.1 Ejecución de la inspección.**

Existió oposición al ingreso: NO	Existió auxilio de fuerza pública: NO
Existió colaboración por parte de los fiscalizados: SI	Existió trato respetuoso y deferente: SI
Observaciones: -----	



### 3.3.2 Esquema de recorrido



7

Superintendencia del Medio Ambiente – Gobierno de Chile  
Aníbal Pinto 142, Oficina 604, Puerto Montt / [www.sma.gob.cl](http://www.sma.gob.cl)





### 3.3.3 Detalle del Recorrido de la Inspección

#### 3.3.3.1 Primer día de inspección (14/08/2023).

Nº de estación	Nombre/Descripción de estación
1	Sala de ventas
2	Parcelas



## 4 REVISIÓN DOCUMENTAL

### 4.1.1 Documentos Revisados

ID	Nombre del documento revisado	Origen/Fuente del documento	Organismo encomendado	Observaciones
1	Correo electrónico del 25 de agosto de 2023 Carta respuesta s/n Registro de propiedad con certificado de dominio vigente Plano Subdivisión Predial SAG	Inmobiliaria Fin del Mundo SpA	-----	-----
2	Correo electrónico del 25 de agosto de 2023 Carta respuesta s/n Mandato Inmobiliaria Inversiones y Asesorías Separm SpA Mandato Barriga y Asociados SpA Mandato Agrícola Tuñón Rivadeneira SpA Mandato Andrés José Cáceres Boutin Mandato Santa Rosa Inversiones SpA Mandato Inversiones MABA SpA Registro de propiedad con certificado de dominio vigente Certificado Subdivisión Predial SAG Plano Subdivisión Predial SAG (1) Kmz	Inmobiliaria Inversiones y Asesorías Separm SpA y otros	-----	-----
3	Correo electrónico del 28 de diciembre de 2023 Carta s/n del 28 de diciembre de 2023 Poder Inmobiliaria Inversiones y Asesorías Separm SpA Poder Barriga y Asociados SpA Poder Agrícola Tuñón Rivadeneira SpA Poder Andrés José Cáceres Boutin Poder Santa Rosa Inversiones SpA Poder Inversiones MABA SpA Poder Barón SpA (3) Registro de propiedad con certificado de dominio vigente (3) Certificado Subdivisión Predial SAG (3) Plano Subdivisión Predial SAG (3) Kmz	Inmobiliaria Inversiones y Asesorías Separm SpA y otros	-----	-----



## 5 HECHOS CONSTATADOS

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

Número de hecho constatado: 1	Estación N°: 1 - 2
<b>Documentación Revisada:</b> <u>ID 1 – 2 - 3</u>	
<b>Hecho (s):</b> Se realiza actividad de inspección ambiental, los hechos constatados se describen a continuación:	
<b>Estación n° 1</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- En la ciudad de Frutillar se contactó a la Sra. Marjorie Muñoz, administrativa, quien consultada respecto al loteo Bosques de Frutillar indicó:<ul style="list-style-type: none"><li>- No existe sala de ventas en el predio, en caso de que un cliente requiera ver una parcela dicha gestión se coordina desde esta oficina ubicada en calle Vicente Pérez Rosales 891</li><li>- A la fecha se ha vendido aproximadamente la mitad de las parcelas</li><li>- Existen unas 10 casas construidas</li><li>- Las parcelas se venden como cuerpo cierto</li></ul></li><li>- Se le señaló a la Sra. Muñoz que posteriormente se iría a la unidad fiscalizable con la finalidad de efectuar un recorrido por el loteo</li></ul>	
<b>Estación n° 2</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- En la unidad fiscalizable se observó que existen parcelas con casas construidas, casas en construcción, parcelas debidamente cercadas, parcelas sin cercar en todo el perímetro a modo de ejemplo parcelas numeradas como 1-19/1-21, 1-15/1-17</li><li>- En el sector posterior que corresponde a un camino lateral respecto del eje principal, el loteo colinda con otro loteo, en este caso Brisas de Frutillar</li><li>- En este sector había en una parcela máquinas destinadas a la perforación de pozos profundos</li><li>- Cabe indicar que el acceso principal se encuentra abierto sin señalética que indique prohibida su entrada</li><li>- El camino principal corresponde a una carpeta de material estabilizado</li><li>- En algunas parcelas se observó la presencia de medidores de luz instalado y en otras por instalar, solo se vio la caja metálica</li></ul>	
<b>Respuesta Acta Inspección Ambiental del 14 de agosto de 2023 por parte de Inmobiliaria Fin del Mundo SpA</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- A través de correo electrónico del 25 de agosto de 2023 se hace llegar la siguiente documentación: carta s/n, registro de propiedad y plano subdivisión predial (Ver anexo2).</li><li>- Revisada la información entregada se verifica que se entrega de forma parcial la documentación solicitada en el punto 9 del acta de inspección ambiental, a mayor detalle se señala en la carta s/n que la Inmobiliaria Fin del Mundo SpA no es la propietaria del terreno.</li></ul>	



- Como producto de la revisión efectuada al registro de propiedad fs 785 n° 1025 año 2021 CBR Puerto Varas presentado se constata que el dominio del predio recae efectivamente en Inmobiliaria y Asesorías Separm SpA, Agrícola Tuñón Rivadeneira SpA, Santa Rosa Inversiones SpA, Andrés José Cáceres Boutin, Inversiones MABA SpA, Barriga y Asociados SpA, y Sociedad Barón SpA.
- En base a lo anterior se realizó un requerimiento de información a los propietarios del predio mencionados en el párrafo precedente a través de la Resolución Exenta SMA N° 92 del 05 de octubre de 2023 (Ver anexo 3).
- Los titulares remitieron vía correo electrónico lo siguiente: carta s/n del 19 de octubre de 2023, mandato Inmobiliaria Inversiones y Asesorías Separm SpA, mandato Barriga y Asociados SpA, mandato Agrícola Tuñón Rivadeneira SpA, mandato Andrés José Cáceres Boutin, mandato Santa Rosa Inversiones SpA, mandato Inversiones MABA SpA, registro de propiedad con certificado de dominio vigente, certificado subdivisión predial SAG y plano subdivisión predial SAG (Ver anexo 4).
- Posteriormente como resultado de la revisión efectuada al plano disponible en el link <https://compratuparcela.cl/proyectos/bosques-de-frutillar> se verifica la existencia de un proyecto de mayor cabida que el constatado en la actividad de inspección ambiental del 14 de agosto de 2023, como consecuencia de lo anterior se genera un nuevo requerimiento de información esta vez a través de la Resolución Exenta SMA N° 115 del 19 de diciembre de 2023 (Ver anexo 5).

#### **Respuesta Resolución Exenta SMA N° 115 del 19 de diciembre de 2023 por parte de Inmobiliaria y Asesorías Separm SpA y otros**

- Inmobiliaria y Asesorías Separm SpA y otros dan respuesta por correo electrónico de fecha 28 de diciembre de 2023 aportando los siguientes documentos: Carta s/n del 28 de diciembre de 2023, poder Inmobiliaria Inversiones y Asesorías Separm SpA, poder Barriga y Asociados SpA, poder Agrícola Tuñón Rivadeneira SpA, poder Andrés José Cáceres Boutin, poder Santa Rosa Inversiones SpA, poder Inversiones MABA SpA, poder Baron SpA, (3) registros de propiedad con certificado de dominio vigente, (3) certificados subdivisión predial SAG, (3) planos subdivisión predial SAG, (3) kmz (Ver anexo 6).
- La información contenida en la respuesta de los titulares se enmarca en lo solicitado por la Resolución Exenta SMA N° 115/2023.
- En cuanto al análisis efectuado se puede indicar que a la fecha se han transferido 158 parcelas con el siguiente desglose por predio.
  - a) Predio inscrito a fs 785 n° 1025 año 2021 CBR Puerto Varas, se han transferido 23 parcelas que se detallan a continuación: 1-2, 1-6, 1-7, 1-8, 1-9, 1-10, 1-11, 1-12, 1-13, 1-14, 1-15, 1-16, 1-17, 1-18, 1-20, 1-21, 1-22, 1-23, 1-24, 1-25, 1-26, 1-27 y 1-29.
  - b) Predio inscrito a fs 812 n° 1060 año 2021 CBR Puerto Varas, se han vendido 25 parcelas que son las siguientes: R-1, R-2, R-3, R-4, R-6, R-7, R-8, R-9, R-10, R-11, R-12, R-13, R-14, R-15, R-22, R-27, R-29, R-30, R-31, R-37, R-38, R-39, R-40, R-41 y R-55.



- c) Predio inscrito a fs 787 n° 1027 año 2021 CBR Puerto Varas, del cual 53 parcelas están vendidas con el siguiente detalle: 3-1, 3-2, 3-3, 3-4, 3-5, 3-6, 3-7, 3-8, 3-9, 3-13, 3-14, 3-15, 3-16, 3-17- 3-18, 3-20, 3-21, 3-22, 3-23, 3-24, 3-25, 3-26, 3-27, 3-28, 3-29, 3-30, 3-31, 3-32, 3-33, 3-34, 3-44, 3-45, 3-46, 3-47, 3-48, 3-49, 3-50, 3-51, 3-53, 3-54, 3-55, 3-56, 3-57, 3-60, 3-61, 3-62, 3-63, 3-65, 3-73, 3-74, 3-75, 3-76 y 3-78.
  - d) Predio inscrito a fs 792v n° 1034 año 2021 CBR Puerto Varas, con 57 parcelas vendidas que se detallan a continuación: B-5, B-6, B-9, B-8, B-4, B-7, B-2, B-10, B-11, B-12, B-13, B-14, B-15, B-17, B-18, B-19, B-20, B-21, B-22, B-23, B-24, B-25, B-26, B-27, B-28, B-30, B-31, B-32, B-33, B-34, B-35, B-36, B-37, B-38, B-39, B-40, B-42, B-43, B-44, B-45, B-46, B-47, B-48, B-49, B-50, B-51, B-52, B-54, B-55, B-56, B-57, B-58, B-59, B-60, B-62, B-71 y B-79.
- En cuanto a caminos constituidos como servidumbre de tránsito, esto es sin afectar la superficie total de la parcela en cuestión, se establece en base a los archivos kmz aportados por los titulares que la superficie ascendería a más de 8 km de servidumbre con el objetivo de que cada parcela tenga acceso.
  - Indicar que según lo informado por los titulares el proyecto en cuestión no contempla un reglamento de copropiedad como también que cada propietario de parcela deberá definir de forma personal como se abastece de agua y energía eléctrica.
  - Señalar también que según consta en los registros de propiedad el proyecto en comento es colindante con varios cursos de agua superficiales en este caso específico con el estero Cacho del Diablo, estero sin nombre y río López o Colegual.

#### **TIPOLOGÍA DE PROYECTO O MODIFICACIÓN DE INGRESO AL SEIA**

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

#### **Tipología g**

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

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

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

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



- a) superficie construida igual o mayor a cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>);
- b) superficie predial igual o mayor a veinte mil metros cuadrados (20.000 m<sup>2</sup>);
- c) capacidad de atención, afluencia o permanencia simultánea igual o mayor a ochocientas (800) personas;
- d) doscientos (200) o más sitios para el estacionamiento de vehículos.

g.1.3. Urbanizaciones y/o loteos con destino industrial de una superficie igual o mayor a treinta mil metros cuadrados (30.000 m<sup>2</sup>).

#### **Tipología p**

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

#### **Tipología s**

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

#### **ANÁLISIS DE TIPOLOGÍA DE INGRESO AL SEIA**

#### **Tipología g**

- Inmobiliaria y Asesorías Separm SpA, Agrícola Tuñón Rivadeneira SpA, Santa Rosa Inversiones SpA, Andrés José Cáceres Boutin, Inversiones MABA SpA, Barriga y Asociados SpA y Sociedad Barón SpA compraron cuatro predios de una cabida total aproximada de 194,5 has en el cual están desarrollando un proyecto denominado “Loteo Bosques de Frutillar” consistente en la venta de parcelas que se publicitan principalmente a través de redes sociales y corredoras de propiedades.
- De acuerdo a la información entregada por el titular, el proyecto contempla un total de 281 parcelas como resultado de las subdivisiones prediales de los predios que se detallan a continuación:

Tabla 1. Parcelas generadas a partir de certificación del Servicio Agrícola y Ganadero (SAG)

Registro de dominio	Rol	Superficie (há)	Nº Certificado SAG	Fecha Certificación SAG	Parcelas (nº)
Fs 785 n° 1025 año 2021 CBR Puerto Varas	245-23	15,0	3470	17.08.2021	29
Fs 812 n° 1060 año 2021 CBR Puerto Varas	245-17	76,5	3471	17.08.2021	100
Fs 787 n° 1027 año 2021 CBR Puerto Varas	245-19	61,9	4177	27.09.2021	81



Fs 792v n° 1034 año 2021 CBR Puerto Varas	245-7	41,1	4178	27.09.2021	71
<ul style="list-style-type: none"> <li>- A la fecha de acuerdo a la revisión efectuada a los registros de propiedad indicados precedentemente se han vendido 158 parcelas.</li> <li>- Señalar que los titulares no indicaron de mutuo propio a raíz del primer requerimiento de información que el proyecto en cuestión en realidad abarcara un número mayor de las parcelas que las generadas a partir de la subdivisión predial del predio inscrito a fs 785 n° 1025 año 2021 CBR Puerto Varas</li> <li>- Se contempla bajo la figura de servidumbre de tránsito, esto es sin afectar la superficie total de la parcela en cuestión, construir más de 8 km de servidumbre (camino) con la finalidad de generar acceso para cada parcela que forma parte del loteo.</li> <li>- El proyecto colindante con varios cursos de agua superficiales tales como el estero Cacho del Diablo, estero sin nombre y río López o Colegual.</li> <li>- En la actividad de terreno no se observó ninguna actividad asociada a explotación agrícola, ganadera y/o forestal en las parcelas que conforman el loteo Bosques de Frutillar.</li> </ul>					

#### **Tipología p**

- Se revisó lo dispuesto en el DEXE202100128/2021 del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, que declara como Zona de Interés Turístico (ZOIT) "Lago Llanquihue".
- A mayor abundamiento la información respecto de la ZOIT "Lago Llanquihue" se encuentra disponible en la plataforma <http://www.subturismo.gob.cl/zoit/zoit-declaradas-2/>.
- Asimismo, se incorporan en el análisis lo indicado por el Oficio Ordinario D.E. N° 130844, que uniforma criterios y exigencias técnicas sobre áreas colocadas bajo protección oficial y áreas protegidas para efectos del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, e instruye sobre la materia, el cual se complementa con el Oficio Ordinario D.E. N° 161081, y el Oficio Ordinario D.E. N° 202099102647, todos de la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental.
- Cabe destacar lo planteado en el Oficio Ordinario D.E. N° 130844/2013 en cuanto al tipo de proyecto que debe ingresar bajo la letra p) señalando que "(...) no todo proyecto o actividad que se pretenda ejecutar en un área que se encuentra bajo protección oficial debe necesariamente ser sometida al SEIA, sino solo aquellos que resultan relevantes desde el punto de vista del impacto ambiental que son susceptibles de provocar."
- También se tuvo a la vista la relación entre la unidad fiscalizable y su ubicación con áreas bajo protección oficial.



- Se constató que la unidad fiscalizable se encuentra fuera de las áreas bajo protección oficial (Ver imagen 10) pero inserta al interior de la Zona de Interés Turístico Lago Llanquihue (Ver imagen 11), sin embargo, dada su ubicación no interviene ninguno de los objetos de protección, valor turístico, establecidos que dan origen a la ZOIT como pudiesen ser los Lagos Llanquihue, Rupanco y Todos Los Santos, Los Ríos Maullín y Petrohué; a los cuales se suman los atractivos culturales ligados a la Colonización Alemana y la Cultura Mapuche Huiliche.

#### **Tipologías**

- El proyecto en discusión, respecto de los objetos de protección más próximos, en este caso los humedales urbanos “Nuco” (<https://www.diariooficial.interior.gob.cl/publicaciones/2022/08/05/43320/01/2167284.pdf>) y “Picurio” (<https://www.diariooficial.interior.gob.cl/publicaciones/2023/01/20/43456/01/2255580.pdf>).
- Se estableció que la unidad fiscalizable se encuentra ubicada en línea recta a una distancia de 12,2 km del Humedal Urbano Nuco.
- Del mismo modo se estableció que se localiza a una distancia de 12,7 km en línea recta del Humedal Urbano Picurio.

#### **CONCLUSIONES**

- Respecto del análisis desarrollado se puede establecer la existencia de indicios suficientes para señalar que el loteo Bosques de Frutillar por Inmobiliaria y Asesorías Separm SpA, Agrícola Tuñón Rivadeneira SpA, Santa Rosa Inversiones SpA, Andrés José Cáceres Boutin, Inversiones MABA SpA, Barriga y Asociados SpA y Sociedad Barón SpA deba ser sometido al SEIA en base a los antecedentes levantados en la actividad de inspección ambiental además de los proporcionados como respuesta a la Resolución Exenta SMA N° 092 del 05 de octubre de 2023 y Resolución Exenta SMA N° 115 del 19 de diciembre de 2023.



Registros			
Fotografía 1.	Fecha: 14-08-2023	Fotografía 2.	Fecha: 14-08-2023
<p><b>Descripción del medio de prueba:</b> Al fondo se observan máquinas destinadas a la perforación de pozos profundos.</p> 			<p><b>Descripción del medio de prueba:</b> Aviso publicitario de pozos profundos.</p> 
<p>Brisas de Frutillar Bosques de Frutillar 14.08.2023 13:05 18G 649600 5443718 Frutillar, Los Lagos</p>			<p>Brisas de Frutillar Bosques de Frutillar 14.08.2023 13:05 18G 649595 5443715 Frutillar, Los Lagos</p>



	 <p>Brisas de Frutillar Bosques de Frutillar 14.08.2023 13:06 18G 649594 5443728 Frutillar, Los Lagos, Chile</p>
<b>Fotografía 3.</b> <b>Fecha: 14-08-2023</b> <b>Descripción del medio de prueba:</b> Parcelas numeradas 1-29/1-27.	<b>Fotografía 4.</b> <b>Fecha: 14-08-2023</b> <b>Descripción del medio de prueba:</b> Casas construidas en el loteo Bosques de Frutillar.



## Registros



Fotografía 5.

Fecha: 14-08-2023

Descripción del medio de prueba: Parcelas numeradas como 1-15/1-17.

Fotografía 6.

Fecha: 14-08-2023

Descripción del medio de prueba: Acceso a la unidad fiscalizable.



## Registros



www.compratuparcela.cl

Imagen 1.

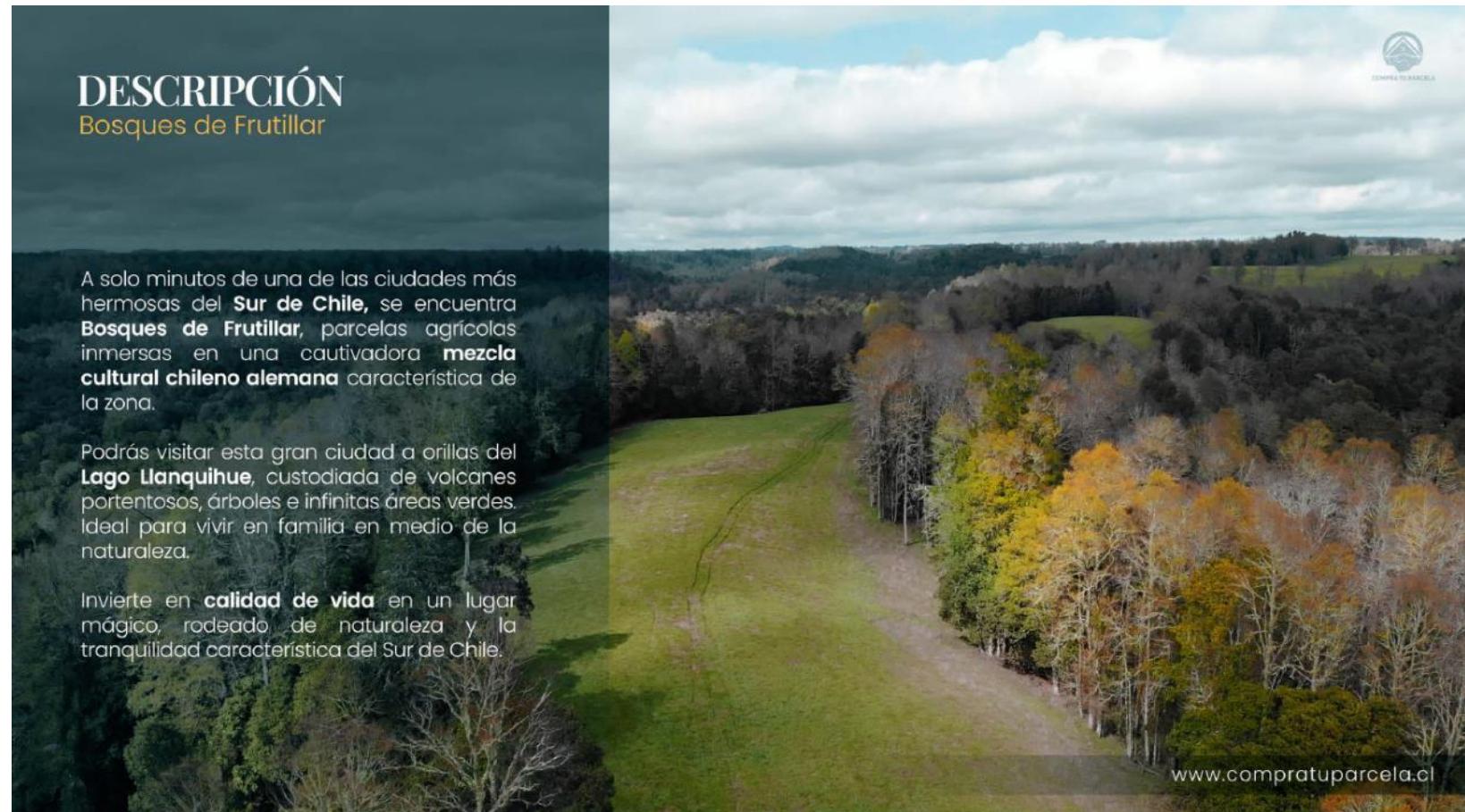
Fecha: -----

### Descripción del medio de prueba:

Dirección <https://www.compratuparcela.cl> en la cual se promociona la unidad fiscalizable.



## Registros



### DESCRIPCIÓN Bosques de Frutillar

A solo minutos de una de las ciudades más hermosas del **Sur de Chile**, se encuentra **Bosques de Frutillar**, parcelas agrícolas inmersas en una cautivadora **mezcla cultural chileno alemana** característica de la zona.

Podrás visitar esta gran ciudad a orillas del **Lago Llanquihue**, custodiada de volcanes portentosos, árboles e infinitas áreas verdes. Ideal para vivir en familia en medio de la naturaleza.

Invierte en **calidad de vida** en un lugar mágico, rodeado de naturaleza y la tranquilidad característica del Sur de Chile.

[www.compratuparcela.cl](http://www.compratuparcela.cl)

Imagen 2.

Fecha: -----

#### Descripción del medio de prueba:

Dirección web en la cual se destacan las virtudes del proyecto Bosques de Frutillar.



## Registros

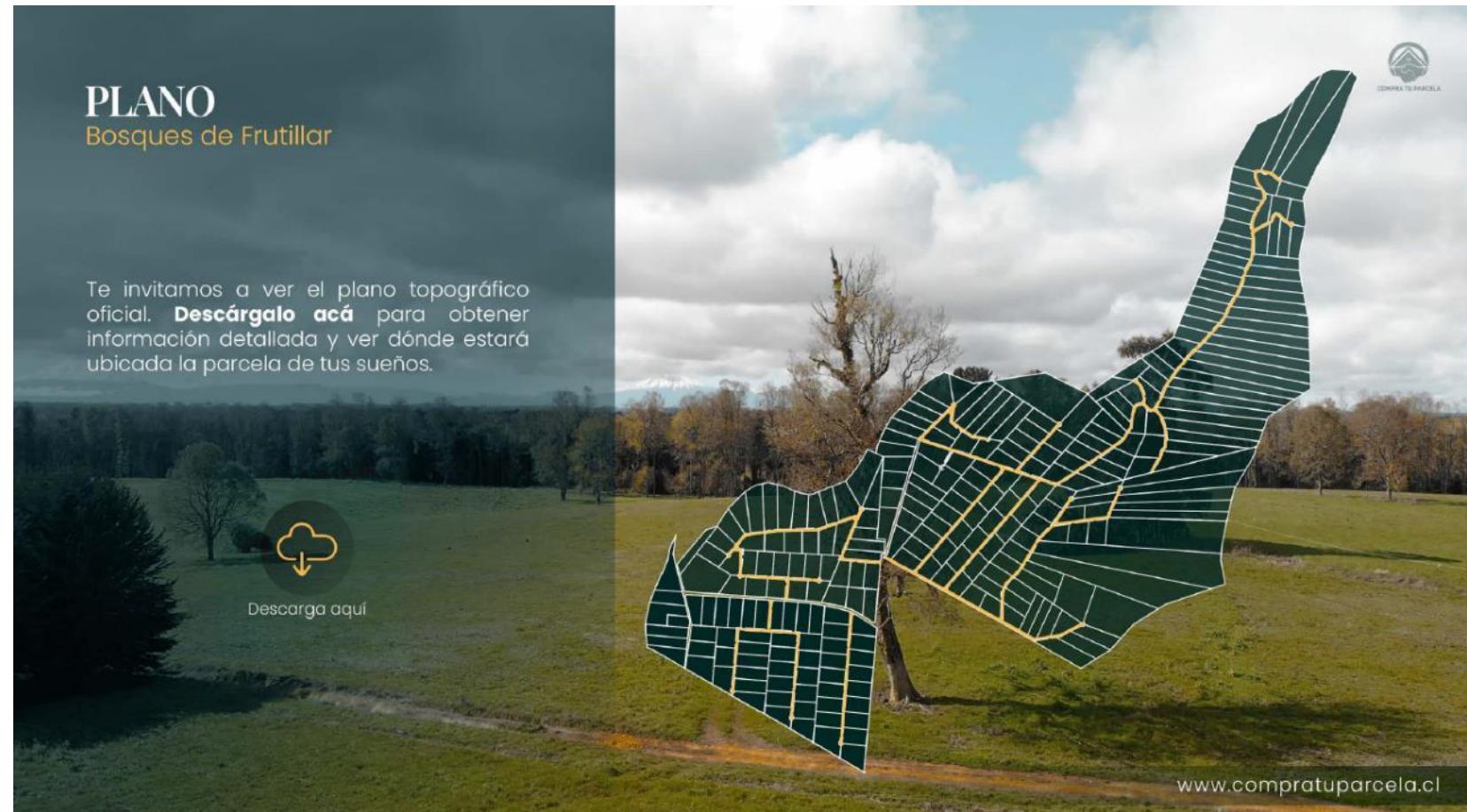


Imagen 3.

Fecha: -----

### Descripción del medio de prueba:

Plano predial que da cuenta de un proyecto de mayor cabida respecto al constatado en la actividad de inspección ambiental del 14 de agosto de 2023.



## Registros



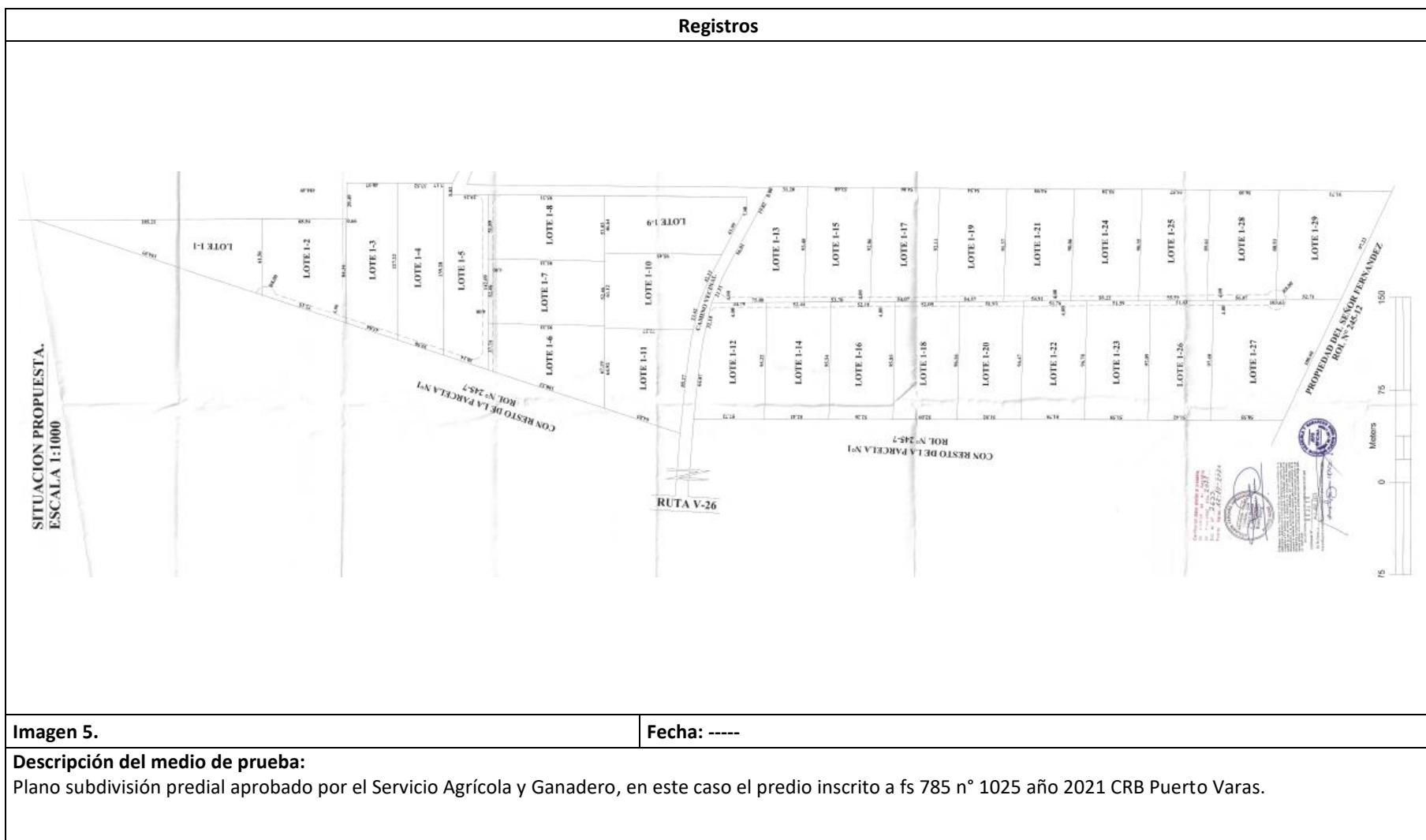
Imagen 4.

Fecha:

**Descripción del medio de prueba:**

Plano georeferenciado que permite desde el link en comentario acceder a la ubicación de las parcelas dentro del proyecto.





## Registros

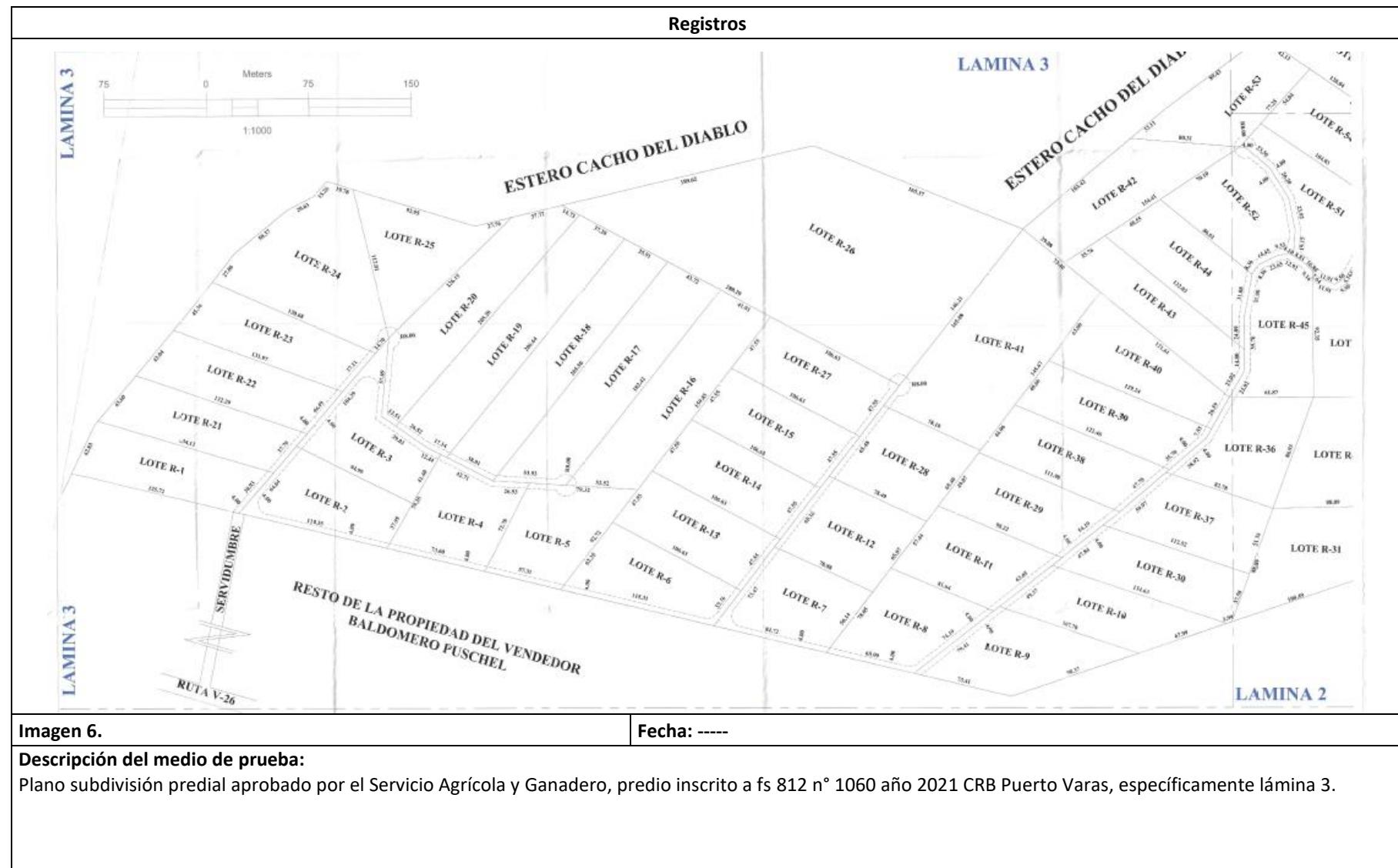


Imagen 6.

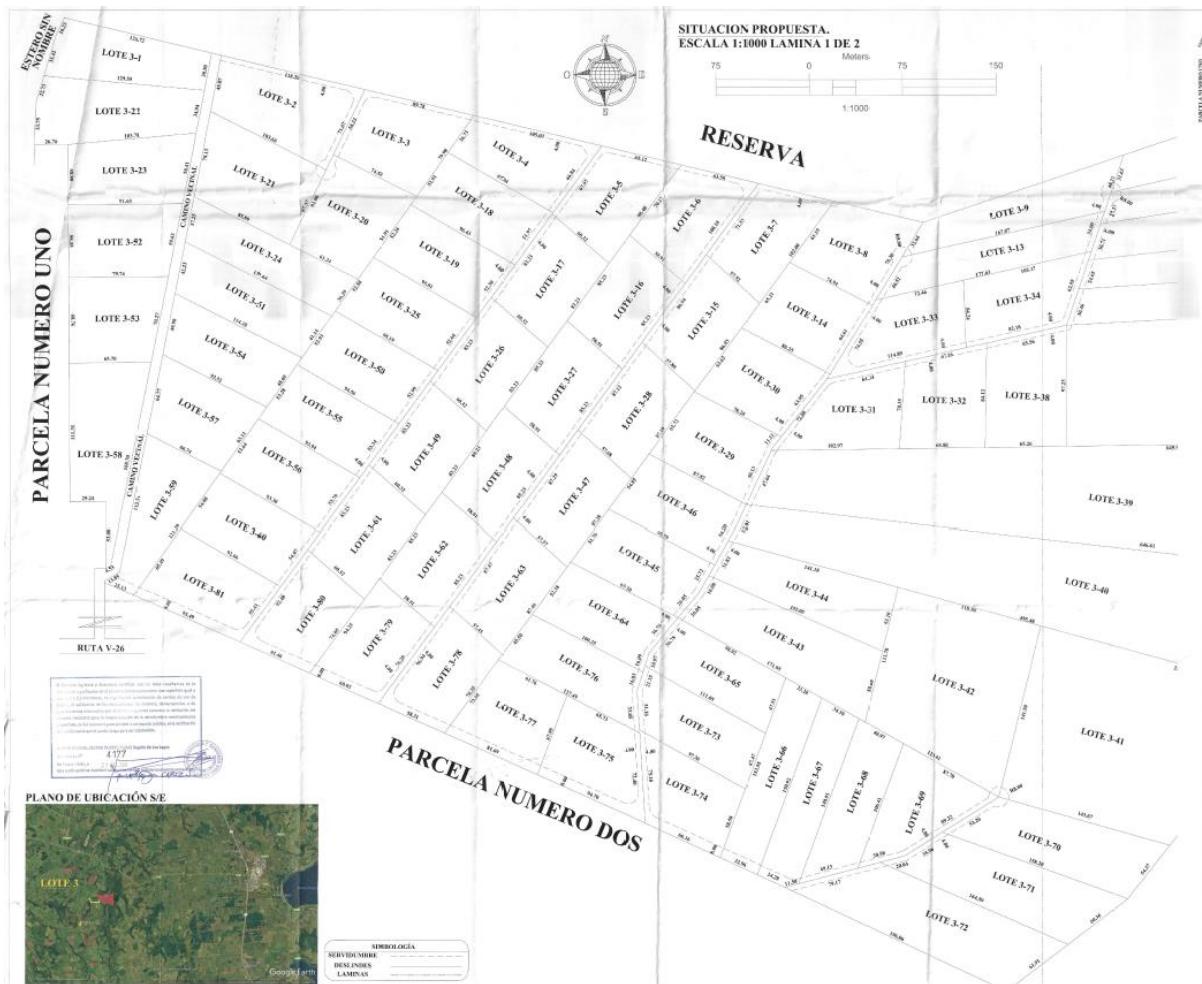
Fecha: -----

### Descripción del medio de prueba:

Plano subdivisión predial aprobado por el Servicio Agrícola y Ganadero, predio inscrito a fs 812 n° 1060 año 2021 CRB Puerto Varas, específicamente lámina 3.



## Registros



## Imagen 7.

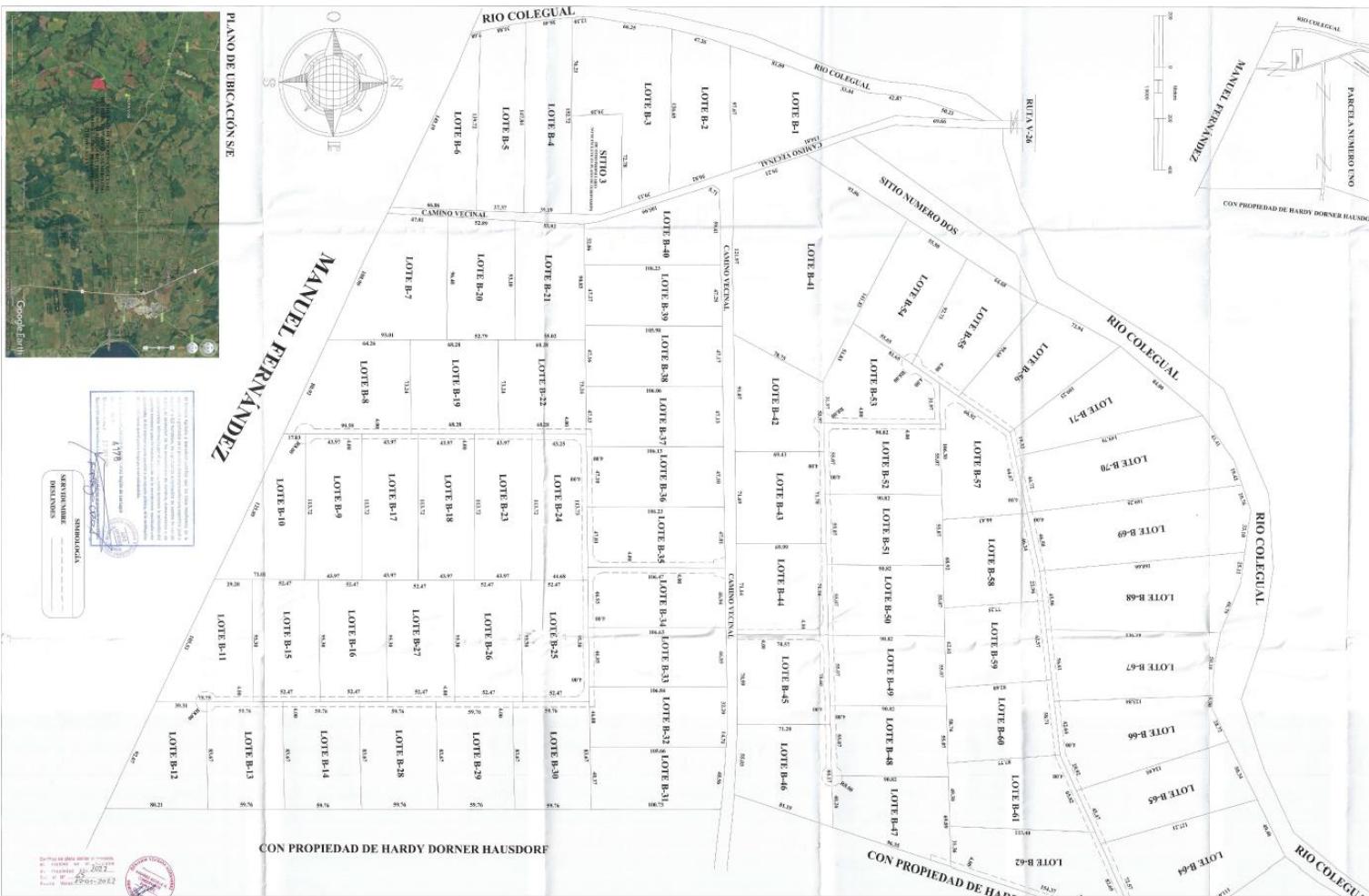
**Fecha:** -----

## **Descripción del medio de prueba:**

Plano subdivisión predial aprobado por el Servicio Agrícola y Ganadero, predio inscrito a fs 787 n° 1027 año 2021 CRB Puerto Varas, específicamente lámina 2.



## Registros



## Imagen 8.

**Fecha:** -----

### **Descripción del medio de prueba:**

Plano subdivisión predial aprobado por el Servicio Agrícola y Ganadero, en este caso el predio inscrito a fs 792v n° 1034 año 2021 CRB Puerto Varas.



## Registros



<https://compratuparcela.cl/proyectos/bosques-de-frutillar/>

Imagen 9.

Fecha: -----

**Descripción del medio de prueba:**

Imágenes publicitarias del proyecto Bosques de Frutillar.



## Registros

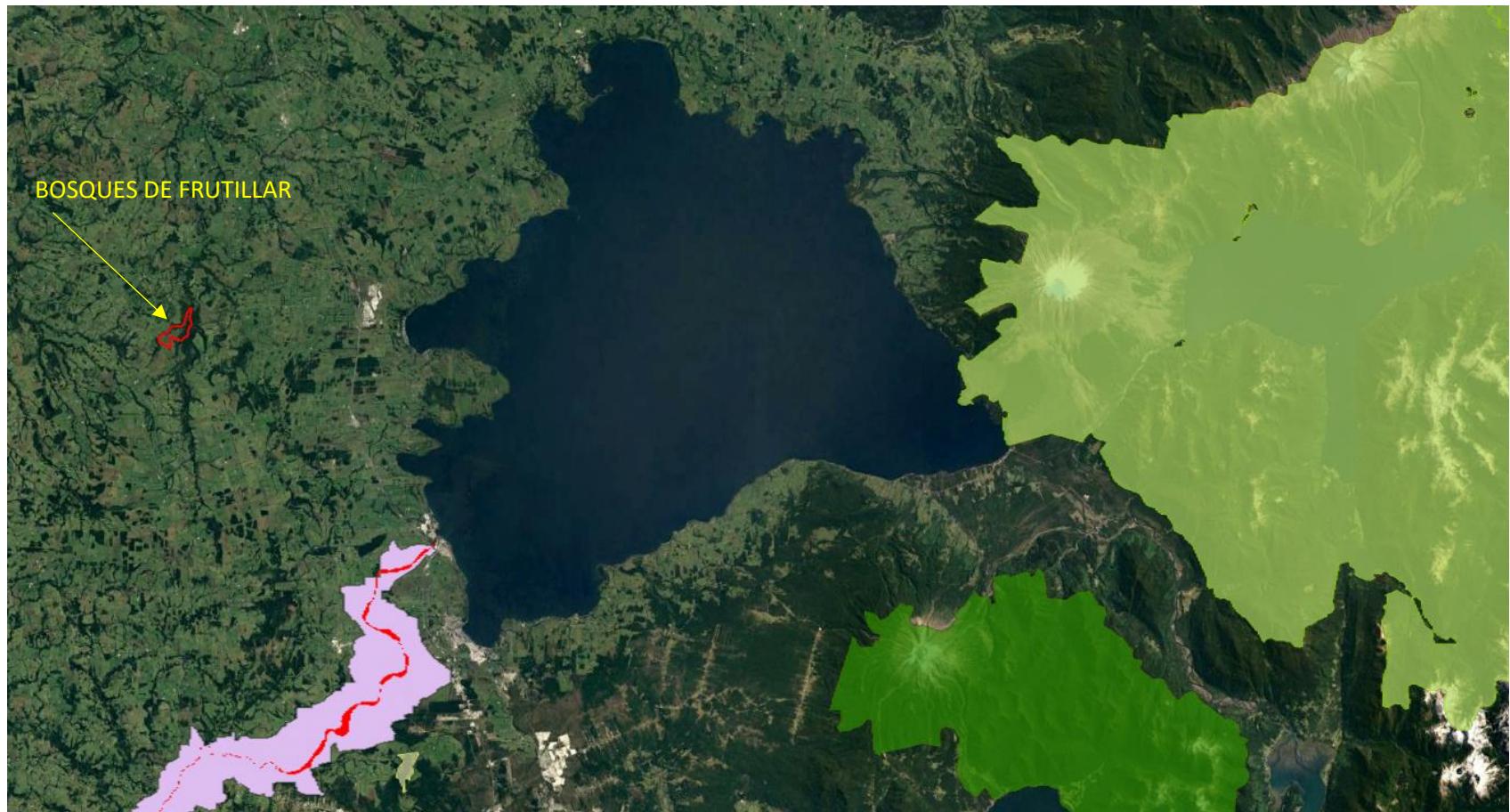


Imagen 10.

Fecha: -----

### Descripción del medio de prueba:

Ubicación de la unidad fiscalizable respecto de parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, santuarios de la naturaleza, entre otras áreas colocadas bajo protección oficial (Ver anexo 6).



## Registros

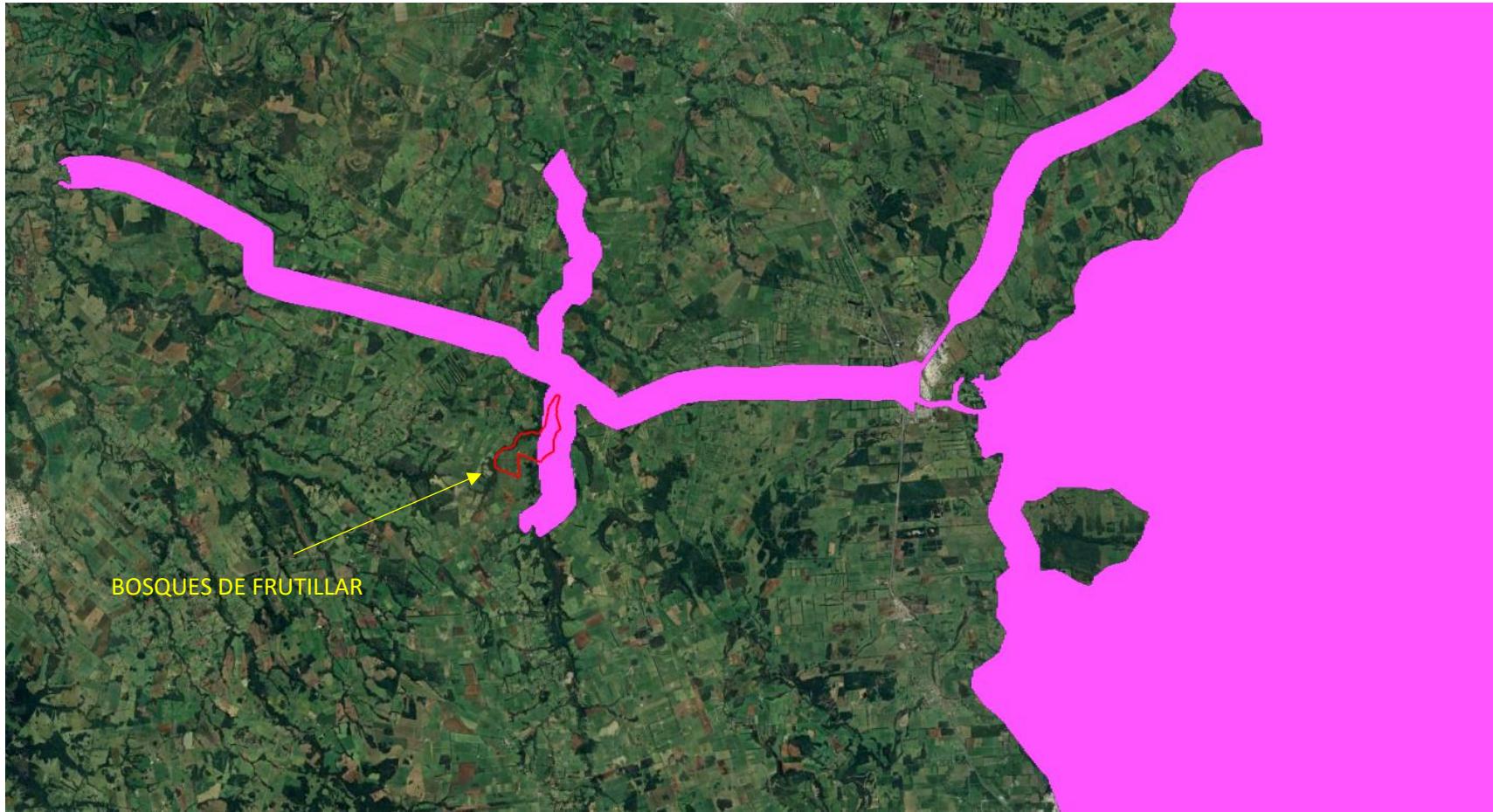


Imagen 11.

Fecha: -----

### Descripción del medio de prueba:

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



## Registros



Imagen 12.

Fecha: -----

**Descripción del medio de prueba:**

Ubicación de los humedales urbanos declarados oficialmente por el Ministerio del Medio Ambiente (MMA) en la ciudad de Frutillar respecto de la unidad fiscalizable.



## 6 CONCLUSIONES

A partir de los antecedentes recabados en el presente informe asociados al proyecto “Loteo Bosques de Frutillar” ubicado en el km. 3 del cruce Macal-Colegual de la comuna de Frutillar, provincia de Llanquihue, Región de Los Lagos que consideró una actividad de inspección ambiental además del examen de información a los antecedentes proporcionados por los titulares del proyecto como respuesta al acta de inspección, a los requerimientos de información como también la revisión de los datos disponibles en la dirección <https://compratuparcela.cl/proyectos/bosques-de-frutillar> se puede señalar que el proyecto contiene indicios suficientes para someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

Inmobiliaria y Asesorías Separm SpA, Agrícola Tuñón Rivadeneira SpA, Santa Rosa Inversiones SpA, Andrés José Cáceres Boutin, Inversiones MABA SpA, Barriga y Asociados SpA y Sociedad Barón SpA adquirieron cuatro predios que en conjunto sumaron una cabida aproximada de 195 hás.

Los predios en cuestión se encuentran inscritos a fs 785 n° 1025 año 2021, fs 812 n° 1060 año 2021, fs 787 n° 1027 año 2021 y fs 792v n° 1034 año 2021 todos del CBR Puerto Varas.

Luego como resultado de la aprobación de las subdivisiones prediales presentadas ante el Servicio Agrícola y Ganadero de los predios indicados precedentemente se obtuvieron un total de 281 parcelas.

El proceso de comercialización de dichas parcelas se realiza a través de corredora de propiedades, a la fecha se han enajenado 158 parcelas.

Considera la habilitación de más de 8 km de caminos al interior del proyecto, con la finalidad de dar acceso mediante servidumbre de tránsito a cada una de las parcelas, además de colindar con diversos cursos de agua superficiales como lo son el estero cache del diablo, el estero sin nombre y el río colegual o río López.



## 7 ANEXOS

Nº Anexo	Nombre Anexo
1	Acta Inspección Ambiental del 14 de agosto de 2023
2	Correo electrónico del 25 de agosto de 2023 Carta respuesta s/n Registro de propiedad con certificado de dominio vigente Plano Subdivisión Predial SAG
3	Resolución Exenta SMA N° 092 del 05 de octubre de 2023
4	Correo electrónico del 25 de agosto de 2023 Carta respuesta s/n Mandato Inmobiliaria Inversiones y Asesorías Separm SpA Mandato Barriga y Asociados SpA Mandato Agrícola Tuñón Rivadeneira SpA Mandato Andrés José Cáceres Boutin Mandato Santa Rosa Inversiones SpA Mandato Inversiones MABA SpA Registro de propiedad fs 785 n° 1025 año 2021 CBR Puerto Varas Certificado Subdivisión Predial SAG N° 3470/2021 Plano Subdivisión Predial SAG Kml predio rol 245-23
5	Resolución Exenta SMA N° 115 del 19 de diciembre de 2023
6	Correo electrónico del 28 de diciembre de 2023 Carta s/n del 28 de diciembre de 2023 Poder especial Inmobiliaria Inversiones y Asesorías Separm SpA Poder especial Barriga y Asociados SpA Poder especial Agrícola Tuñón Rivadeneira SpA Poder especial Andrés José Cáceres Boutin Poder especial Santa Rosa Inversiones SpA Poder especial Inversiones MABA SpA Poder Barón SpA Registro de propiedad fs 812 n° 1060 año 2021 CBR Puerto Varas Registro de propiedad fs 787 n° 1027 año 2021 CBR Puerto Varas Registro de propiedad fs 792v n° 1034 año 2021 CBR Puerto Varas Certificado Subdivisión Predial SAG N° 3471/2021 Certificado Subdivisión Predial SAG N° 4177/2021 Certificado Subdivisión Predial SAG N° 4178/2021 Plano Subdivisión Predial SAG predio rol 245-17 Plano Subdivisión Predial SAG predio rol 245-19 Plano Subdivisión Predial SAG predio rol 245-7 Kml predio rol 245-17 Kml predio rol 245-19 Kml predio rol 245-7
7	MINECON DEXE202100128 del 28 de julio de 2021 Oficio Ordinario N° 130844 Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental / 22.05.2013 Oficio Ordinario N°161081 Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental / 17.08.2016



	Oficio Ordinario N°202099102647 Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental / 12.11.2020 Listado de ASPEs y áreas colocadas bajo protección oficial Kmz ASPEs y áreas colocadas bajo protección oficial
--	---

