

CERTIFICADO CORE N°

MAT.: informe emanado del Gobierno Regional de Los Lagos, sobre la respuesta referida a la **DIA “Ampliación Proyecto Inmobiliario Portal del Sur”**.

ACUERDO N°06 - 01

La Secretaria Ejecutiva que suscribe, en su calidad de Ministro de Fe, certifica en conformidad a la Ley 19.175, Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional, que el Consejo Regional de Los Lagos, en Sesión Ordinaria N°06 celebrada el día miércoles 19 de marzo de 2025, en dependencias del Fumacol, de la ciudad y comuna de Chaitén.

VISTO:

El Informe de las Comisiones Provinciales Osorno, Llanquihue, Chiloé y Palena conjunta del Consejo Regional de Los Lagos en sesión plenaria.

Según lo previsto en los Artículos 8º y 9º de la Ley N°19.300 y el Art. 22 Ley de la LOC N° 19.175 Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional.

El Informe emanado del Gobierno Regional de Los Lagos, sobre la materia, cuyo texto íntegro se añade como anexo del presente acuerdo.

La Propuesta del Sr. Gobernador Regional de Los Lagos

ACUERDA:

Aprobar, por unanimidad, el informe emanado del Gobierno Regional de Los Lagos, sobre la respuesta referida a la **DIA “Ampliación Proyecto Inmobiliario Portal del Sur”**, cuyo texto íntegro se añade como anexo del presente acuerdo.

El presente acuerdo ha sido adoptado por 17 votos a favor, correspondientes al Gobernador Regional Sr. Alejandro Santana Tirachini, y a las consejeras y consejeros asistentes: Francisco Reyes Castro, Eduardo Parada Silva, Augusto Eguiluz Loyola, Carlos Schwalm Urzúa, Tito Gómez Márquez, Luis Hernández Soto, Yasna Vásquez Vidal, Marion Fernández Loncón, Rodrigo Arismendi Valenzuela, César Negrón Barría, Luis Becerra Vargas, Patricia Gallardo Breuel, Francisco Cárcamo Hernández, Freddy Gallardo Pacheco, Javier Cabello Stom, y Catalina Saavedra Gómez.

No registran preferencia consejeros Sres., Alexis Casanova Cárdenas, Bernardo Barría Angulo, Nelson Águila Serpa y Félix Vargas Cotiart.

DE LO QUE DOY FE

Pronunciamento *Gobierno Regional de Los Lagos*

DIA “Ampliación Proyecto Inmobiliario Portal del Sur”

<https://infofirma.sea.gob.cl/DocumentosSEA/MostrarDocumento?docId=2025/02/26/6780-a7d1-449e-aa59-b017482033f4>

1.- El Proyecto ingresado:

Nuevo	Reingresa	Adenda
X		

2.- Servicios consultados a para evaluación ambiental:

N°	Servicios Públicos	N°	Servicios Públicos
1	CONADI, Región de Los Lagos	10	DOH, Región de Los Lagos
2	CONAF, Región de Los Lagos	12	SEREMI de Vivienda y Urbanismo
3	DGA, Región de Los Lagos	13	SEREMI de Desarrollo Social y Familia
4	Consejo de Monumentos Nacionales	14	SEREMI de Transportes y Tele.
5	SERNAGEOMIN, Zona Sur	15	Superintendencia de Servicios Sanitarios
6	SEREMI de Salud,	16	SEREMI MOP
7	SEREMI Medio Ambiente	17	Gobierno Regional de Los Lagos
8	Servicio Nacional Turismo	18	Municipalidad de Puerto Montt
9	SAG, Región de Los Lagos		

3.- Relación con las Políticas, Planes y Programas de Desarrollo Regional según lo requerido en la Ley N° 20.417 Art. 9º ter.

El titular realiza su vinculación considerando los siguientes instrumentos de planificación

- Estrategia Regional de Desarrollo (ERD) 2030 de la Región de Los Lagos
- Estrategia Regional de Innovación Los Lagos 2014-2019
- Política Regional de Turismo, Región de Los Lagos
- Política Regional para la Sostenibilidad Hídrica Región de Los Lagos 2024-2034
- Plan Región de Los Lagos 2018 — 2022
- Plan de acción Puerto Montt- Puerto Varas: La construcción de un sistema Metropolitano

De estos ha establecido relaciones favorables como se indica en los siguientes cuadros:

Estrategia Regional de Desarrollo (ERD) 2030 de la Región de Los Lagos

Ejes de desarrollo	Vinculación con el proyecto
Espacios y Equipamiento Público	El Proyecto contempla espacios verdes como pulmón de oxigenación y área de esparcimiento con una superficie para las subetapas 3.1 a 3.4 de 15.381,72 m2, en tanto las superficies de equipamiento municipal asociado a estas etapas consta de 3.007,41 m2, dando cumplimiento a lo establecido en los objetivos específicos de construcción de áreas verdes de uso público y construcción de equipamiento público.
Vivienda	Se da cumplimiento además al objetivo de reducción del porcentaje de personas en condiciones de hacinamiento por medio de 568 viviendas individuales.

Evaluación Ambiental	El Proyecto durante su proceso de evaluación ambiental, será comunicado a la comunidad pudiéndose solicitar e iniciar un proceso de Participación Ciudadana (PAC).
----------------------	--

Política Regional para la Sostenibilidad Hídrica Región de Los Lagos y su relación con el Proyecto

Ejes de desarrollo	Vinculación con el proyecto
Seguridad Hídrica para las Personas; Considera la calidad y cantidad de agua, los ríos, lagos, humedales, turberas y pomponales, vegetación nativa y suelo, así como la interacción entre éstos	El Proyecto posee factibilidad de servicios sanitarios entregados por Aguas San Isidro, específicamente factibilidad de agua potable, y de alcantarillado.
	El Proyecto cuenta con factibilidad sanitaria, por tanto, no se extrae agua de cursos superficiales ni subterráneos. El Proyecto cuenta con factibilidad de alcantarillado, no descargando las aguas servidas a cursos de aguas naturales, no afectando a la calidad de agua.
	El área donde se emplaza el proyecto no presenta riesgos naturales asociados a inundaciones en zonas urbanas, o inundaciones por borde de río según lo indica la plataforma para análisis de riesgos climáticos ARCLim del SEIA.
	Adicionalmente, con respecto al desborde de cauces naturales, se tiene que el cauce más próximo al Proyecto corresponde al Río Trapén ubicado a 201,9 metros. No obstante, según lo dispuesto en el CIP, el Proyecto no se ubica en un área de riesgo.

Plan de acción Puerto Montt- Puerto Varas: La construcción de un sistema Metropolitano intermedio y sostenible

Ejes de desarrollo	Vinculación con el proyecto
Planificación Territorial Urbano Territorial	Considera una relación favorable pues el Proyecto sigue los lineamientos de uso de suelo expuestos en el PRC de Puerto Montt, emplazándose en territorios aptos para edificación residencial, equipamiento, y actividades productivas.

Conclusión:

Como se observa el titular ha establecido vinculaciones con los instrumentos de planificación del Gobierno Regional identificando relaciones favorables para la alcanzar los objetivos de desarrollo de nivel regional.

En atención a lo presentado en el documento, se efectúan las siguientes consultas:

En relación con la Estrategia Regional de Desarrollo:

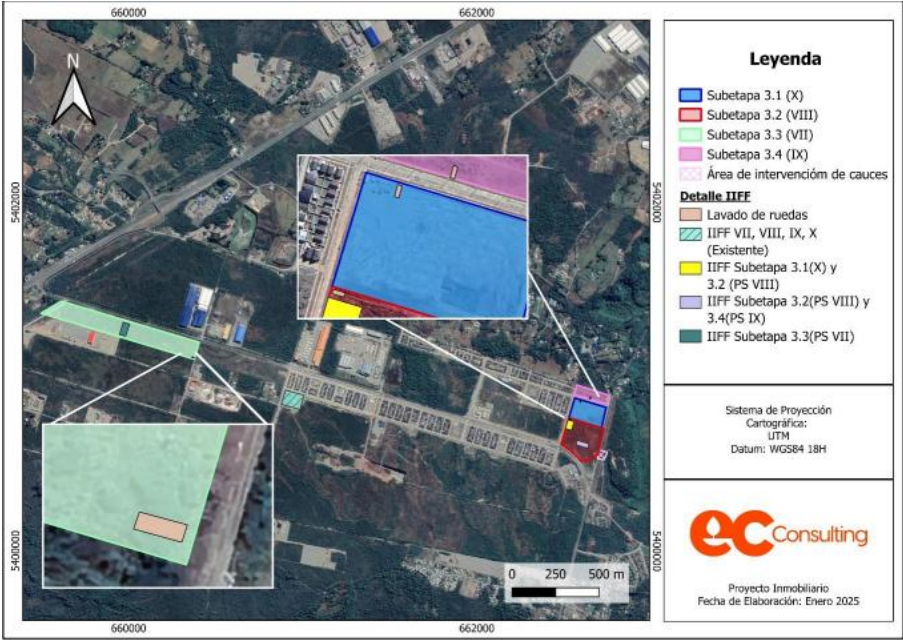
Eje Bienestar Socio territorial
Vivienda, Medio Ambiente y Eficiencia Energética

- El titular ha definido la habilitación de estacionamientos conforme a la normativa vigente, incluyendo espacios destinados a personas con discapacidad. En este contexto, se consulta si el proyecto considera medidas y un diseño adecuado para garantizar el acceso universal tanto a algunas viviendas como a las áreas comunes.

- Dado el interés regional en reducir el volumen de la generación de residuos y fomentar su valorización, se propone que el Titular, a nivel de Compromisos Ambiental Voluntario, contemple mecanismos que promuevan en los nuevos residentes la separación de origen de los residuos domiciliarios, facilitando su clasificación y posterior gestión.
- En relación con el Compromiso Ambiental Voluntario: “Plan de Sociabilización e Información del Proyecto”, que contempla la publicación de un correo electrónico para el contacto con la comunidad, sugerimos complementarlo con la habilitación de un número de celular y la designación de un encargado. Esto facilitará la comunicación con los vecinos, especialmente para aquellos que no utilizan el correo electrónico como un medio habitual de comunicación.
- En relación con la creación de áreas verdes destinadas a las diferentes zonas del proyecto, el Consejo Regional propone que este aspecto se aborde a nivel de Compromisos Ambientales Voluntarios, sugiriendo que la preparación de estas áreas contemple la incorporación de especies nativas, con el objetivo de promover y conservar la biodiversidad local.
- El Consejo Regional ha manifestado preocupación por la provisión de agua potable a cargo de Aguas San Isidro para los futuros residentes del proyecto, especialmente tras los recientes problemas de suministro que afectaron a numerosos clientes en el sector. Estos incidentes, que incluyeron cortes prolongados debido a filtraciones en la tubería, llevaron a la Superintendencia de Servicios Sanitarios (SISS) a iniciar una investigación contra la empresa. Por ello, se recomienda al titular del proyecto asegurar la sostenibilidad del recurso hídrico, implementando medidas que garanticen un acceso continuo y eficiente al agua potable para los residentes.

Por lo anterior, el Gobierno Regional presenta observaciones al determinado proyecto.

AMA/RMA/rma
Puerto Montt, marzo 2025

Resumen Expediente D.I.A			
Proyecto	Ampliación Proyecto Inmobiliario Portal del Sur		
Titular	INMOBILIARIA POCURO SUR SPA		
Fecha límite de	26 de marzo		
Rep. Legal	Claudio Andrés Hitschfeld Kuschel		
Tipo de Proyecto	Proyectos inmobiliarios.		
Inversión	26.729.512 US		
Descripción del Proyecto	<p>El proyecto se localiza en la comuna de Puerto Montt, específicamente en Av. Trapén, entre la Ruta 5 Sur y la Ruta V-805. Este contempla la construcción y posterior operación de 568 viviendas unifamiliares y 579 estacionamientos vehiculares con sus respectivas cesiones de equipamiento, áreas verdes y vialidades, todo distribuido en una superficie predial bruta de 16,72 hectáreas.</p> <p>Se contempla una intervención a una modificación de cauce para la descarga parcial de aguas lluvias, lo que resulta en una superficie de intervención adicional de 2.197 m2, es decir, el Proyecto contempla una superficie total de intervención de 16,94 ha.</p> <p>El Proyecto corresponde a la tercera etapa de un desarrollo inmobiliario por lo que se presenta a evaluación como una modificación de proyecto en virtud de lo establecido en las letras g.1, g.2 y g.3 del artículo 2 del Reglamento del SEIA, a cuyos efectos se le sumarán los de las Etapas 1 y 2 en conformidad del artículo 11 ter de la LBGMA.</p>		
Objetivo	Proponer una solución habitacional a la demanda existente en el sector, mediante la disponibilidad asociada a la construcción de 568 viviendas.		
Localización	<p>Se emplaza en la comuna de Puerto Montt, provincia de Llanquihue, región de Los Lagos. Específicamente, la subetapa 3.1 en Isla Caullahuapi Nº205, las subetapas 3.2 y 3.3 en Av. Trapén S/N y la subetapa 3.4 en Isla Caullahuapi Nº200.</p> <div></div>		
Mano de obra contratada	Fase	Mano de Obra Promedio	Mano de Obra Máxima
	Construcción	86	180
	Operación	0	0
	Cierre o abandono	0	0

