APRUEBA PROGRAMA DE COMPENSACIÓN DE EMISIONES DE MP10 DEL PROYECTO "DESARROLLO INMOBILIARIO MACRO PILAUCO II, ETAPA 2" RCA N° 95/2021

RESOLUCIÓN EXENTA Nº: 03260/2026

Puerto Montt, 17/ 06/ 2026

VISTOS:

Lo dispuesto en la Ley N°19.300, de 1994, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, sobre Bases Generales del Medio Ambiente; el D.S. N°47, de 2016, del Ministerio del Medio Ambiente, que Establece plan de descontaminación atmosférica para la comuna de Osorno; las Resoluciones N°7 de 2019 y N°16 de 2020, de la Contraloría General de la República, que fijan normas sobre exención del trámite de toma de razón; el D.S. N°32 de 2019 del Ministerio del Medio Ambiente que delega facultades que indica en Secretarios Regionales Ministeriales del Medio Ambiente; el D.S. N°33 de 2026 del Ministerio del Medio Ambiente que nombra a Secretaria Regional Ministerial del Medio Ambiente Región de Los Lagos; la Resolución Exenta N°893, de 2023 que extiende medidas extraordinarias de visación de documentos del Ministerio del Medio Ambiente -Subsecretaría del Medio Ambiente; la Resolución Exenta N° 2.225/2025 del Ministerio de Medio Ambiente, que aprueba Instructivo para la tramitación de solicitudes de aprobación y de modificación de programas de compensación de emisiones; la Resolución Exenta N°95/2021, de la Comisión de Evaluación de la Región de Los Lagos, que Califica Ambientalmente el proyecto "Desarrollo Inmobiliario Macro Pilauco II, Etapa 2", indicando el Programa de Compensación de Emisiones de Material Particulado MP10, presentado por el Titular a través de carta S/N° recibida con fecha 24 de marzo de 2026, carta 946 del 05 de mayo de 2026 de la SEREMI del Medio Ambiente de la Región de Los Lagos donde se derivan observaciones, y respuesta del titular en carta S/N° del 03 de junio de 2026 y carta s/n del 16 de junio de 2026 con las correcciones al PCE;

CONSIDERANDO:

1.- Que, mediante Resolución Exenta (RCA) N°95/2021, de la Comisión de Evaluación de la Región de Los Lagos, se calificó ambientalmente favorable el proyecto "Desarrollo Inmobiliario Macro Pilauco II, Etapa 2", cuyo Titular es Inversiones Don Victor SpA, (en adelante el "Proyecto"), el cual contempla la construcción de 910 casas y 200 departamentos en una superficie de 34,55 y 1,8 hectáreas respectivamente.

2.- Que, conforme a lo establecido en el considerando numeral 7.2.6 de dicha Resolución (RCA), el Titular presentó mediante carta S/N° recibida el 05 de mayo de 2026, un Programa de Compensación de Emisiones (PCE) de MP10, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 56 del D.S. N°47 de 2016, del Ministerio del Medio Ambiente, que establece Plan de Descontaminación Atmosférica para la comuna de Osorno (PDAO).

3.- Que, según el considerando 7.2.6 de la RCA N°95/2021, se deberá compensar 2,466 Ton/año.

4.- Que, de acuerdo a dicho PCE, la compensación se realizará mediante el recambio de 32 calefactores ineficientes a leña por sistemas de calefacción eléctricos (Split Muro Inverter).

4.1.- Que, de acuerdo a dicho PCE el cronograma de implementación será el siguiente:

Actividad/Hito	Año 1												Año 2					
	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9	Mes 10	Mes 11	Mes 12	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6
1. Hito de inicio PCE																		
Aprobación PCE																		
2. Ejecución PCE																		
Difusión																		
Preselección de postulantes																		
Selección de beneficiarios																		
Visita de factibilidad técnica en viviendas																		
Envío reporte #1 SEREMI Medio Ambiente																		
Compra de calefactores																		
Ejecución del recambio																		
Chatarrización de calefactores a leña																		
Capacitación del beneficiario																		
Envío reporte #2 SEREMI Medio Ambiente																		
3. Seguimiento PCE																		
Aplicación de encuesta de seguimiento																		
Visita a terreno. Envío reporte #3 SEREMI Medio Ambiente																		
Envío reporte #4 SEREMI Medio Ambiente																		

4.2.- Que, los indicadores de cumplimiento serán los siguientes:

i) Hito de inicio: el titular del proyecto enviará una carta notificando el inicio de la implementación del PCE, dirigida a la SEREMI de Medio Ambiente y con copia a la SMA a través de la plataforma correspondiente. Este hito marcará los tiempos propuestos en el cronograma de implementación.

ii) Notificación de ejecución del PCE: Habiéndose ejecutado las primeras actividades, asociadas especialmente a la etapa de preselección de postulantes y selección de los beneficiarios, se enviará una carta informativa a éstos, dando cuenta de los detalles que confirman la planificación del recambio y las garantías asociadas a los equipos a instalar.

iii) Visita en terreno: se enviará una invitación a la SEREMI del Medio Ambiente y se coordinará una visita en terreno a los beneficiarios del PCE, previo a la entrega del reporte #4.

iv) Informe de ejecución: corresponde al documento que sistematiza y da cuenta de la plena implementación del PCE. Se considera la elaboración y tramitación de evidencia según formatos y estándares requeridos. Se entregará para revisión de la Seremi de Medio Ambiente, y solo una vez aprobado, y obtenida la resolución correspondiente se subirá a la plataforma de la SMA.

4.3.- Que, para la materialización del recambio se desarrollarán las siguientes actividades:

a. Definición del mecanismo de difusión del programa.
b. Preselección de postulantes.
c. Visitas de factibilidad técnica en viviendas.
d. Selección de beneficiarios PCE.
e. Ejecución de los recambios.
f. Chatarrización de calefactores a leña retirados.
g. Capacitación de los beneficiarios.
h. Aplicación de encuestas de seguimiento.

4.4.- Que, el Titular se compromete con presentar un informe de cumplimiento de la finalización de la ejecución del recambio de calefactores. Dicho informe deberá contener lo siguiente:

Los datos de los beneficiarios de cada recambio, tales como, nombre, dirección, c. identidad, teléfono, georreferenciación de cada vivienda (en formato SHAPE y KMZ), en coordenadas UTM y Datum WGS84) para acreditar la ubicación de los beneficiarios del PCE, fotografías del calefactor y sus ductos a recambiar para acreditar el estado inicial de los calefactores a leña antiguos a reemplazar, a los cuales se les asignará un número de identificación (folio o ID) para su diferenciación, además de las fotos que permitan constatar el recambio incluyendo al menos:

a. Fotografía que da cuenta del calefactor a leña instalado previo a su retiro.
b. Fotografía que da cuenta del retiro del artefacto antiguo marcado con el folio correspondiente.

c. Fotografía que dé cuenta de la totalidad del nuevo calefactor, instalado y funcionando.
d. Fotografía que da cuenta de los ductos del nuevo calefactor (completos, considerando la manta si aplica).
e. Fotografía que da cuenta de la conexión eléctrica (nueva o no nueva).
f. Fotografía del cierre interior y exterior del calefactor antiguo.

Además, se anexará un documento firmado por cada uno de los beneficiarios y por el Titular, con la finalidad de dar cuenta de la correcta instalación de los calefactores nuevos. Se deberá incluir dentro de la documentación, la recepción conforme del calefactor nuevo junto con el número folio del nuevo equipo y el registro de la capacitación respecto al uso del calefactor nuevo. Mediante el documento firmado, los beneficiarios se comprometerán a dar un correcto uso del calefactor.

Certificado de chatarrización: para acreditar que los calefactores a leña antiguos no serán utilizados en el futuro, se anexará un documento firmado por la empresa a cargo de la chatarrización y posterior eliminación de cada uno de ellos. El documento incluirá un listado con el número de folio o ID asignado de cada calefactor a leña antiguo chatarrizado y eliminado y, además, se incluirá informe de referencia del proceso de chatarrización (constancia fotográfica y pesajes).

Reporte de los casos de post instalación, ya sea por desperfectos en la instalación o en los equipos. Se debe considerar garantías tanto para los equipos como las instalaciones, lo cual deberá informarse en el reporte de seguimiento.

5.- Que, la medida propuesta cumple con los criterios de compensación establecidos en el artículo 56 del Plan de Descontaminación Atmosférica de Osorno.

RESUELVO:

1.- Apruébese el PCE del proyecto “Desarrollo Inmobiliario Macro Pilauco II, Etapa 2” de la RCA N°95/2021, presentado por el Titular Inversiones Don Victor SpA, ingresado mediante carta S/N° recibida con fecha 24 de marzo de 2026, y cartas S/N° 03 de junio de 2026 y 16 de junio de 2026 con las correcciones al PCE.

2.- Iníciese la ejecución y reporte de dicho PCE de acuerdo al cronograma de actividades contenido en esta resolución.

3.- Preséntese en las respectivas plataformas de la SMA, el inicio de la ejecución del proyecto (Sistema de Resoluciones de Calificación Ambiental –SRCA) y cargar tanto la Resolución aprobatoria como el Programa de Compensación de Emisiones, así como su respectivo seguimiento (Sistemas de Seguimiento Ambiental–SSA), según lo establecido en la Resolución Exenta N°1518/2013 y Resolución Exenta N°223/2015, ambas de la SMA, o a las que reemplace, con copia a esta Secretaría a través del correo: oficinadepartesloslagos@mma.gob.cl.

4.- Publíquese la presente resolución en el sitio electrónico de la Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente de la Región de Los Lagos.

ANOTESE Y COMUNIQUESE



LORENA DENISSE LEICHTLE BERTIN
SEREMI
REGIÓN DE LOS LAGOS

PHL

Anexos

Nombre	Tipo	Archivo	Copias	Hojas
I. recomendación técnica	Digital	Ver		
PCE y memoria de cálculo	Digital	Ver		

Distribución:
REGIÓN DE LOS LAGOS

Documento firmado con Firma Electrónica Avanzada, el documento original disponible en:
https://ceropapel.mma.gob.cl/validar/?key=23828490&hash=914ec