



**OF. ORD. D.E.**

**ANT.:** Ord. N° 2.032, de fecha 19 de agosto de 2024, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que requiere pronunciamiento en el marco de lo dispuesto en el literal i) del artículo 3 de la LOSMA, respecto al proyecto “Loteo Cumbres de Frutillar”, de titularidad Asesorías e Inversiones San Pedro SpA.

**MAT.:** Evacúa informe.

**SANTIAGO,**

**A : SR. BRUNO RAGLIANTI SEPÚLVEDA  
FISCAL  
SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE**

**DE : SRA. VALENTINA DURÁN MEDINA  
DIRECTORA EJECUTIVA  
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL**

Por medio del presente, vengo en evacuar el informe requerido mediante el Ord. del ANT., en virtud de la cual se solicita a la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante, “SEA”) emitir un pronunciamiento respecto del proyecto “Loteo Cumbres de Frutillar” (en adelante, “Proyecto”), de titularidad de Asesorías e Inversiones San Pedro SpA (en adelante, “Titular”), en el sentido de indicar si éste se encuentra obligado a ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “SEIA”), de acuerdo con lo dispuesto en el literal i) del artículo 3 de la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “LOSMA”), contenida en el artículo segundo de la Ley N° 20.417, en concordancia con lo establecido en el artículo 8 y en el artículo 10 de la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente (en adelante, “Ley N° 19.300”) y en el artículo 3 del Decreto Supremo N° 40, de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente, que aprueba el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “Reglamento del SEIA”).

De conformidad con lo señalado en el Ord. del ANT., la solicitud antes individualizada tiene por objeto requerir a esta Dirección Ejecutiva un pronunciamiento sobre si las partes, obras y/o acciones ejecutadas por Asesorías e Inversiones San Pedro SpA configuran la tipología de ingreso al SEIA establecidas en el literal g) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, desarrollado en el subliteral g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.

## 1. ANTECEDENTES REVISADOS

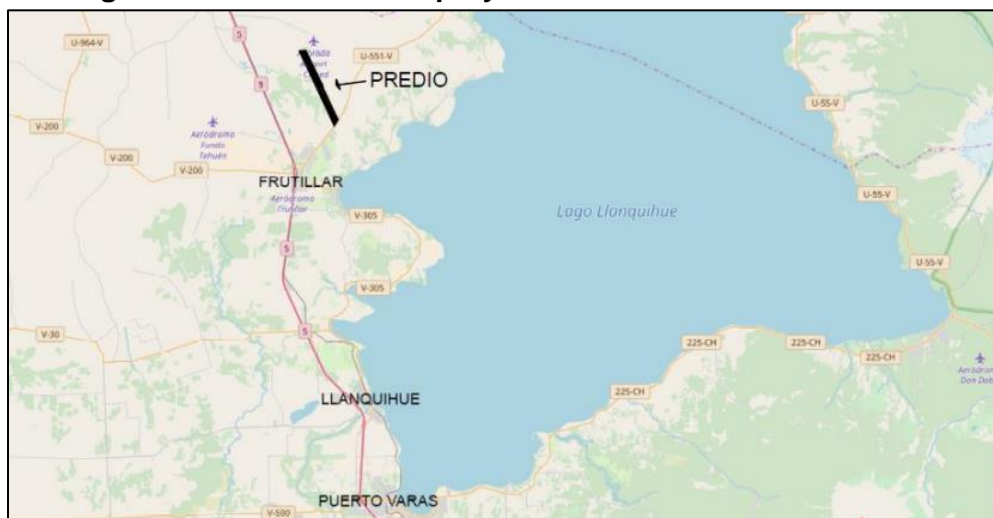
Para la elaboración de presente informe, se tuvieron a la vista los siguientes antecedentes:

- 1) Informe Técnico de Fiscalización Ambiental DFZ-2023-1728-X-SRCA, del proyecto “Loteo Cumbres de Frutillar”, y sus anexos; y
- 2) Resolución Exenta N° 946, de fecha 19 de junio de 2024, que da inicio al procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA del proyecto “Loteo Cumbres de Frutillar” y confiere traslado a su titular, junto con todos los demás antecedentes disponibles en el expediente electrónico del procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA Rol REQ-011-2024;

## 2. ANTECEDENTES DEL PROYECTO “LOTEO CUMBRES DE FRUTILLAR”

El proyecto “Loteo Cumbres de Frutillar”, de Asesorías e Inversiones San Pedro SpA, consiste en un loteo, el cual se genera a partir de las subdivisiones de los predios “Los Tilos” y “Fundo el Tilo”, que originaron 349 lotes y 2 lotes de camino, junto con la comercialización por etapas, específicamente etapa 1 y etapa 2. El Proyecto se localiza en el km 3.5 de la Ruta V-551-U que une a Frutillar con Puerto Octay, comuna de Frutillar, provincia de Llanquihue, Región de Los Lagos.

**Imagen N° 1: Ubicación del proyecto “Loteo Cumbres de Frutillar”**



**Fuente:** Figura N° 1 del Informe de Fiscalización Ambiental DFZ-2023-1728-X-SRCA.

### 3. ACTIVIDADES DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

Con el objeto de efectuar un análisis sobre la eventual configuración de las tipologías de ingreso atribuidas por la SMA, resulta necesario realizar un resumen de la información disponible en el portal del Sistema Nacional de Información de Fiscalización Ambiental (en adelante, “SNIFA”).

### 3.1. EXPEDIENTE DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL DFZ-2023-1728-X-SRCA

A partir de los antecedentes recabados en las actividades de inspección ambiental y de análisis documental, la División de Fiscalización de la SMA elaboró el Informe de Fiscalización Ambiental (en adelante, “IFA”) DFZ-2023-1728-X-SRCA, el cual dio cuenta de los resultados de las actividades de fiscalización ambiental efectuadas al Proyecto. Los antecedentes que obran en dicho expediente de fiscalización ambiental son los siguientes:

### 3.1.1. ACTA DE INSPECCIÓN AMBIENTAL

Con fecha 29 de junio de 2023, funcionarios de la Oficina Regional de la SMA de la Región de Los Lagos concurren al sector de emplazamiento del Proyecto. En la instancia, el personal fiscalizador constató los siguientes hechos:

- 1) La etapa 1 del Proyecto contempla 154 parcelas. A la fecha de la fiscalización, se encuentra en desarrollo la etapa 2, la cual contempla 195 parcelas con venta en verde.
- 2) En la etapa 1 se han vendido aproximadamente 100 parcelas, mientras que en la etapa 2 se han vendido aproximadamente 10 parcelas.
- 3) Cuenta con un sistema de fibra óptica proporcionada por la empresa Telsur.
- 4) Cuenta con permiso de vialidad para acceso principal al Proyecto.
- 5) Existencia de un sector de almacenamiento de residuos tanto en etapa 1 como en etapa 2.
- 6) Existe una planta de distribución de agua potable autorizada por la Autoridad Sanitaria para ambas etapas.
- 7) Existe un camino principal asfaltado en su totalidad, que comunica con los caminos laterales hacia las parcelas de la etapa 1. El camino asfaltado de la etapa 1 corresponde a aproximadamente 2.500 metros. Para la etapa 2 se planea continuar bajo los mismos parámetros, aunque se evalúa asfaltar también caminos laterales.
- 8) Cada parcela cuenta con arranque de agua y luz.
- 9) El Proyecto cuenta con instalación eléctrica soterrada en todo el loteo correspondiente a la etapa 1.
- 10) Existe un reglamento interno que establece límites respecto a la construcción de casas.
- 11) Un camión de basura retira semanalmente los residuos domiciliarios desde el loteo.
- 12) La construcción de casas y sus respectivos permisos le corresponde a cada propietario, asimismo los permisos correspondientes a aquellas parcelas con bosques.
- 13) Hay aproximadamente 15 casas construidas en la etapa 1 del Proyecto.
- 14) Se observó la existencia de un área de equipamiento, el cual incluye canchas de tenis, pádel, entre otras.
- 15) Existencia de 2 estanques de 30.000 litros de agua potable para que propietarios puedan conectarse.
- 16) Cuenta con un portal de acceso por camino a Puerto Octay, en el cual existe una barrera de control que opera con sistema TAG para la entrada y salida.

**Imagen N° 2: Acceso del Proyecto**



**Fuente:** Fotografía N° 2 del Informe de Fiscalización Ambiental DFZ-2023-1728-X-SRCA

**Imagen N° 3: Camino Asfaltado del Proyecto**



**Fuente:** Fotografía N° 4 del Informe de Fiscalización Ambiental DFZ-2023-1728-X-SRCA

**Imagen N° 4: Cancha de Tenis**



**Fuente:** Fotografía N° 9 del Informe de Fiscalización Ambiental DFZ-2023-1728-X-SRCA

**Imagen N° 5: Estanques de agua potable etapa 1 del Proyecto**



**Fuente:** Fotografía N° 6 del Informe de Fiscalización Ambiental DFZ-2023-1728-X-SRCA



### Imagen N° 6: Sala de agua potable asociada a la etapa 2 del Proyecto



Fuente: Fotografía N° 8 del Informe de Fiscalización Ambiental DFZ-2023-1728-X-SRCA

#### 3.1.2. REQUERIMIENTO DE INFORMACIÓN Y RESPUESTA DEL TITULAR

Mediante Acta de Inspección Ambiental de fecha 29 de junio de 2023, la SMA requirió de información al Titular, la cual fue respondida con fecha 30 de junio de 2023. En la instancia, el Titular presentó los siguientes antecedentes:

- 1) Copia Vigente del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas, de fecha 30 de junio de 2023, de la inscripción del registro de propiedad del inmueble rural denominado “Los Tilos”, ubicado en sector Playa Maqui, de la Comuna de Frutillar, Provincia de Llanquihue, Región de Los Lagos.
- 2) Copia Vigente del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas, de fecha 30 de junio de 2023, de la inscripción del registro de propiedad del inmueble rural denominado “El Tilo”, ubicado Línea Pantanosa, Comuna de Frutillar, Provincia de Llanquihue, Región de Los Lagos.
- 3) Certificado N°1.151/2019, de fecha 09 de abril de 2019, del Servicio Agrícola Ganadero (en adelante “SAG”), que certifica la subdivisión del predio denominado “Fundo Los Tilos”, ubicado en el sector Playa Maqui, comuna de Frutillar, propiedad de Asesorías e Inversiones San Pedro Limitada.
- 4) Solicitud de anotación marginal de Asesorías e Inversiones San Pedro Limitada al Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas.
- 5) Plano de la subdivisión en 155 parcelas.
- 6) Copia de Constitución de Servidumbres y Reglamento de Propietarios Parcelación Cumbres de Frutillar – Fundo el Tilo.
- 7) Planilla con parcelas vendidas.

#### 3.1.3. INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

Con fecha 14 de septiembre de 2023, la División de Fiscalización de la SMA emitió el IFA DFZ-2023-1728-X-SRCA, el cual dio cuenta de los resultados de las actividades de fiscalización ambiental efectuadas al Proyecto. Al respecto la SMA indicó que:

*“Asesorías e Inversiones San Pedro Limitada viene desarrollando un **proyecto inmobiliario basado en la venta de parcelas** que se publicitó a través de redes sociales, corredores de propiedades entre otros como “Cumbres de Frutillar”.*

*Dicho loteo **se generó por las subdivisiones prediales de los predios Los Tilos y Fundo El Tilo que originaron 349 (trescientos cuarenta y nueve lotes) más los 2 (dos lotes caminos), que se han comercializado por etapas, específicamente etapa 1 y etapa 2.***

Posee un reglamento de copropiedad que define el pago de gastos comunes, la presencia de un comité de administración, la **exigencia de materialidad a utilizar en la construcción de las casas**, son algunos de los aspectos regulados a través del citado reglamento.

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 “Cumbres de Frutillar”**, lo que sí se pudo constatar es que cuenta con varias casas construidas, casas en construcción, acceso controlado, camino asfaltado como eje principal, postación eléctrica soterrada y áreas de equipamiento (canchas de tenis, padel, basquetbol) como parte del proyecto” (énfasis agregado).

A partir de los antecedentes descritos, **la SMA concluye que el proyecto “Loteo Cumbres de Frutillar” configura las tipologías de ingreso al SEIA establecida en el subliteral g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA**. Lo anterior, de acuerdo a las siguientes consideraciones:

*“Se analizaron las tipologías más atinentes a la unidad fiscalizable que en este caso fueron las letras g), p) y s) arrojando las siguientes conclusiones:*

- *Se establece que se cumple lo dispuesto en el literal g.1.1. del artículo 3° del Reglamento del SEIA en virtud de los hechos verificados y del análisis de estos que **dan cuenta del desarrollo de un conjunto habitacional por sobre las 80 viviendas**.*
- *Respecto del literal p) del artículo 3° del Reglamento del SEIA no se logró configurar que al proyecto le aplique la citada letra.*
- *En cuanto al literal s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, no se estableció que el proyecto en comento se desarrolle en un humedal urbano”<sup>1</sup> (énfasis agregado).*

#### **4. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE REQUERIMIENTO DE INGRESO AL SEIA DEL PROYECTO “LOTEO CUMBRES DE FRUTILLAR”**

En atención a los antecedentes recabados durante el proceso de fiscalización al proyecto “Loteo Cumbres de Frutillar”, la SMA dio inicio al procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA Rol REQ-011-2024, contra Asesorías e Inversiones San Pedro SpA, por la eventual configuración de la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal g) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, desarrollado en el subliteral g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.

##### **4.1. REQUERIMIENTO DE INGRESO**

Con fecha 19 de junio de 2024, mediante Resolución Exenta N° 946 (en adelante, “Res. Ex. N° 946/2024”), la SMA dio inicio al procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA del proyecto “Loteo Cumbres de Frutillar”. En concreto, la SMA concluye que “[c]omo resultado de estas actividades de fiscalización, se tienen indicios suficientes para iniciar un procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA respecto del proyecto “Loteo Cumbres de Frutillar” del titular Asesorías e inversiones San Pedro Limitada, **en virtud de lo establecido en el literal g) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, desarrollado en el**

---

<sup>1</sup> IFA DFZ-2023-1728-X-SRCA, p. 35.

**subliteral g.1.1) del artículo 3° del RSEIA, es decir, 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.**

*En efecto, a partir de los hechos verificados, se concluye que el proyecto “Loteo Cumbres de Frutillar” **consistiría en un proyecto de desarrollo urbano con un total de 349 parcelas, con destino habitacional, que comprende obras de edificación y urbanización en una zona no evaluada estratégicamente***<sup>2</sup> (énfasis agregado).

#### **4.2. TRASLADO**

Con fecha 30 de julio de 2024, y en el marco del procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA Rol REQ-011-2024, el señor Nicholas Paul Iakl Freundlich, en representación de Asesorías e Inversiones San Pedro SpA., evacuó traslado conferido mediante Res. Ex. N° 946/2024 de la SMA. En dicha instancia, el Titular señaló, en síntesis, lo siguiente:

- 1) Con fecha 11 de junio de 2020, el Titular presentó una consulta de pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto “Parcelación”, la cual fue resuelta mediante Resolución Exenta N° 202010101133, de fecha 6 de agosto de 2020, de la Dirección Regional del SEA de la Región de Los Lagos. En dicha oportunidad, la Dirección Regional resolvió que el proyecto “Parcelación” no se encuentra obligado a someterse al SEIA.
- 2) Por otra parte, el Titular sostiene que el Proyecto de subdivisión y venta de lotes agrícolas no implica necesariamente la construcción de viviendas en cada uno de los lotes que eventualmente se vendan. Al respecto, señala el Titular que la decisión de cada propietario de levantar una vivienda responde a actividades independientes entre sí, autorizada por ley en el área rural, por lo que no puede ser imputada a un proyecto inmobiliario.
- 3) Agrega el Titular que las parcelas resultantes a partir de las subdivisiones de los lotes “El Tilo” y “Los Tilos”, se ubican fuera del límite urbano, por lo que pudieron subdividirse libremente por su propietario, debido a que las parcelas resultantes tienen una superficie no inferior a 0,5 hectáreas físicas. A raíz de lo anterior, no existió requerimiento ni necesidad de condicionamiento de ningún tipo de obra de urbanización para practicar las subdivisiones, siendo exigible solo el permiso de edificación del artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcción.
- 4) El Proyecto no contempla obras de urbanización, toda vez que: (i) los caminos interiores corresponden a servidumbres de tránsito; (ii) la vegetación existente no son obras de ornato, sino que obedecen a la obligación legal de plantar vegetación conforme a los planes de manejo tramitados ante la Corporación Nacional Forestal (en adelante, “CONAF”); y (iii) las obras que dan cuenta de red de agua y energía eléctrica tienen por finalidad proveer al lote agrícola elementos esenciales para su funcionamiento.
- 5) El Titular refiere a una serie de pronunciamientos del SEA que señalan que proyectos como el desarrollado por el Titular no requieren su ingreso al SEIA.
- 6) Finalmente, el Titular sostiene que, en caso de determinarse que el Proyecto se encuentra obligado a someterse al SEIA, ello vulneraría los principios de eficiencia y eficacia en los actos de la Administración del Estado, puesto que los proyectos de carácter inmobiliario no se encuentran permitidos en las áreas rurales por expresa disposición legal, por lo tanto, su evaluación siempre terminará siendo desfavorable al ser imposible para el Titular conseguir el Permiso Ambiental Sectorial establecido en el artículo 160 del Reglamento del SEIA (en adelante, “PAS 160”) con miras a la supuesta urbanización.

---

<sup>2</sup> Considerando N° 8 y 9 de la Res. Ex. N° 946/2024.

7) A la fecha, se han construido 15 viviendas en las dos etapas de la subdivisión.

## **5. PROYECTOS SOMETIDOS A EVALUACIÓN AMBIENTAL Y/O CONSULTAS DE PERTINENCIA DE INGRESO AL SEIA**

A partir de la revisión de la plataforma web e-SEIA, fue posible constatar que el proyecto “Loteo Cumbre Frutillar”, no ha sido sometido al SEIA ni cuenta con alguna resolución de calificación ambiental asociada.

Por otra parte, la revisión de la plataforma web e-Pertinencias y de acuerdo a lo sostenido por el Titular en los descargos presentados frente a la SMA, fue posible constatar la presentación de una consulta de pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto “Parcelación”, resuelta mediante Resolución Exenta N° 202010101133, de fecha 06 de agosto de 2020, de la Dirección Regional del SEA de la Región de Los Lagos (en adelante, “Res. Ex. N° 202010101133/2020”)<sup>3</sup>.

Con fecha 11 de junio de 2020, la señora María Francisca Maggio Flores presentó una consulta de pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto “Parcelación”. De acuerdo con la descripción proporcionada por el proponente, el proyecto “Parcelación” se ubica en la comuna de Frutillar, en la Región de Los Lagos y consiste en la construcción de caminos y drenes, no tiene contemplada áreas de uso común, sino que solo contempla uso residencial, el que se realizará en etapas y que no contempla más de 80 sitios resultantes de la subdivisión. Asimismo, indica el proponente que el proyecto “Parcelación” sólo contempla la venta de áreas, respecto de las cuales cada propietario decidirá la forma y modo de construcción.

Posteriormente, mediante Res. Ex. N° 202010101133/2020, la Dirección Regional del SEA de la Región de Los Lagos resolvió que el proyecto presentado no requiere ingresar obligatoriamente al SEIA en forma previa a su ejecución, por no poseer las características ni alcanzar las magnitudes señaladas en el artículo 3° literal g) del Reglamento del SEIA.

## **6. ANÁLISIS DE PERTINENCIA DE INGRESO AL SEIA DEL PROYECTO “LOTEO CUMBRES DE FRUTILLAR”**

En este orden de consideraciones, en vuestro requerimiento se solicita a esta Dirección Ejecutiva emitir un pronunciamiento sobre si el Proyecto requiere someterse al SEIA, en conformidad con lo dispuesto en el literal g) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, desarrollado en el subliteral g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.

En primer lugar, es pertinente señalar que, en conformidad con lo dispuesto en el inciso primero del artículo 8 de la Ley N° 19.300, se establece que “[l]os 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”. Por su parte, el artículo 10 del cuerpo legal anteriormente citado contiene un listado de “proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental”. Dicho listado de proyectos o actividades encuentra su desarrollo a nivel reglamentario en el artículo 3 del Reglamento del SEIA.

Por consiguiente, a continuación, se analizará si el Proyecto configura o no la tipología mencionada en su solicitud, a partir de la información proporcionada.

---

<sup>3</sup> Expediente disponible en el siguiente enlace: <https://pertinencia.sea.gob.cl/api/public/expediente/PERTI-2020-6804>.



### 6.1. ANÁLISIS DE LA TIPOLOGÍA DE INGRESO AL SEIA ESTABLECIDA EN EL SUBLITERAL G.1) DEL ARTÍCULO 3 DEL REGLAMENTO DEL SEIA

En primer lugar, es pertinente señalar que el literal g) del artículo 10 de la Ley N° 19.300 dispone el ingreso obligatorio al SEIA de aquellos “[p]royectos de **desarrollo urbano o turístico**, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados según lo dispuesto en el Párrafo 1 Bis”. Al respecto, es necesario precisar que el Párrafo 1° Bis de la Ley N° 19.300 refiere al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica<sup>4</sup>.

Por su parte, el subliteral g.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA establece lo siguiente:

*“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:*

*[...] 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 1° 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 contemplen **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”. (énfasis agregado).*

En este orden consideraciones, y a partir de la disposición citada, para estar ante un **proyecto de desarrollo urbano**, es necesaria la concurrencia de los siguientes requisitos:

- 1) **Ubicación:** El proyecto o actividad debe estar ubicado en una zona no comprendida en alguno de los planes evaluados estratégicamente, entendiéndose por tales los instrumentos de planificación territorial.
- 2) **Obras:** El proyecto o actividad debe contemplar la ejecución de obras de edificación y/o urbanización con destino habitacional, industrial y/o de equipamiento.
- 3) **Viviendas:** El proyecto o actividad debe contemplar la construcción de 80 viviendas o más;

Por consiguiente, para efectos del presente pronunciamiento, resulta pertinente analizar la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal g.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, junto con aquellos supuestos necesarios para su configuración, de acuerdo con lo estipulado en el subliteral g.1.1) de la norma citada.

---

<sup>4</sup> Artículo 7° bis de la Ley N° 19.300.- “Se someterán a evaluación ambiental estratégica las políticas y planes de carácter normativo general, así como sus modificaciones sustanciales, que tengan impacto sobre el medio ambiente o la sustentabilidad, que el Presidente de la República, a proposición del Consejo de Ministros, señalado en el artículo 71, decida.

En todo caso, siempre deberán someterse a evaluación ambiental estratégica los planes regionales de ordenamiento territorial, planes reguladores intercomunales, planes reguladores comunales y planes seccionales, planes regionales de desarrollo urbano y zonificaciones del borde costero, del territorio marítimo y el manejo integrado de cuencas o los instrumentos de ordenamiento territorial que los reemplacen o sistematicen. En esta situación el procedimiento y aprobación del instrumento estará a cargo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el Gobierno Regional o el Municipio o cualquier otro organismo de la Administración del Estado, respectivamente [...]”.

6.1.1.EMPLAZAMIENTO EN ZONA NO REGULADA POR ALGÚN INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

En primer lugar, el literal g) del artículo 3 del Reglamento del SEIA establece que deberán ser evaluados ambientalmente, de forma previa a su ejecución, aquellos proyectos de desarrollo urbano que se emplacen en zonas no comprendidas en planes evaluados estratégicamente, entendiéndose por tales aquellos Instrumentos de Planificación Territorial (en adelante, “IPT”) señalados en el Título II del Decreto N° 458, de fecha 18 de diciembre de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que Aprueba Nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, “LGUC”) y en el artículo 2.1.2. del Decreto N° 47, de fecha 16 de abril de 1992, que Fija el Nuevo Texto de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, “OGUC”).

En cuanto a la ubicación del Proyecto, éste se emplaza en el kilómetro 3.5 de la Ruta V-551-U que une a Frutillar con Puerto Octay, comuna de Frutillar, provincia de Llanquihue, Región de Los Lagos. Al respecto, cabe tener presente que el sector en el que se emplaza el Proyecto corresponde a un **área rural**, en los términos señalados en el artículo 1.1.2 de la OGUC<sup>5</sup>, y no se encuentra regulada por ningún IPT.

A mayor abundamiento, cabe indicar que, mediante Resolución N° 74, de fecha 21 de septiembre de 2004, del Gobierno Regional de Los Lagos, se aprobó la actualización del Plan Regulador Comunal de Frutillar (en adelante, “PRC de Frutillar”), el cual contiene las normas referentes a límite urbano, zonificación, usos de suelo, condiciones de subdivisión predial, de edificación, de urbanización y vialidad, las que regirán dentro del Área Territorial del Plan. A continuación, se muestra el área urbana definida en el PRC de Frutillar, con respecto al sector de emplazamiento del Proyecto:

Imagen N° 7: Ubicación del proyecto “Loteo Cumbres de Frutillar”, con respecto al área urbana definida en el PRC de Frutillar.



Fuente: Elaboración propia, a partir de la información de ubicación del proyecto “Loteo Cumbres de Frutillar” y el KMZ del PRC de Frutillar.

<sup>5</sup> Artículo 1.1.2. de la OGUC.- “Definiciones. Los siguientes vocablos tiene en esta Ordenanza el significado que se expresa:  
[...] Área Rural: Territorio ubicado fuera del límite urbano”.

En consecuencia, es posible señalar que **el proyecto “Loteo Cumbres de Frutillar” se ubica en una zona no comprendida por ningún IPT, de conformidad con lo señalado en el literal g) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.**

#### **6.1.2. OBRAS DE EDIFICACIÓN Y/O URBANIZACIÓN CON DESTINO HABITACIONAL, INDUSTRIAL Y/O DE EQUIPAMIENTO**

En segundo lugar, el literal g.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA establece que se entenderá por proyectos de desarrollo urbano aquellos que contemplen obras de edificación y/o urbanización con destino habitacional, industrial y/o de equipamiento. En tal sentido, y para el presente análisis, resulta necesario determinar si las obras ejecutadas por el Titular corresponden a obras de edificación y/o urbanización.

En este orden de consideraciones, el literal g.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA refiere, en primer término, a las **obras de edificación** como aquellas necesarias para determinar la existencia de un proyecto de desarrollo urbano. Sin embargo, es posible observar que el término “edificaciones” no ha sido definido para efectos del SEIA por el legislador, de modo que, de acuerdo con las reglas generales de interpretación establecidas en el Código Civil<sup>6</sup>, así como lo dictaminado por la jurisprudencia administrativa de la Contraloría General de la República<sup>7</sup> (en adelante, “CGR”), dicho precepto debe ser entendido según el uso general del mismo. Al efecto, la Real Academia de la Lengua Española (en adelante, “RAE”), define el concepto de “edificaciones” como “*edificio o conjunto de edificios*”.

Por su parte, el artículo 1.1.2 de la OGUC define el concepto de “edificio” como “*toda edificación compuesta por uno o más recintos, cualquiera sea su destino*”. A su turno, la citada disposición también define el concepto de “recinto” como aquel “*espacio abierto o cerrado destinado a una o varias actividades*”.

Asentado lo anterior, se hace presente que, de lo constatado durante las actividades de inspección ambiental realizadas por la SMA, así como de lo indicado por el Titular, a la fecha, sólo se constató la **construcción de un total de 15 viviendas por parte de terceros adquirentes de los lotes resultantes de la subdivisión predial realizada por el Titular.**

Al respecto, cabe enfatizar que, si bien existe la duda razonable de que – eventualmente – se pudieren construir más edificaciones en las parcelas que se encuentran vendidas, lo cierto es que, de la descripción que hace el Titular de su proyecto, este consistiría en la subdivisión de los predios “Los Tilos” y “Fundo el Tilo”, la venta de los predios resultantes y la habilitación de caminos asfaltados, instalaciones sanitarias, de energía y de equipamiento.

Sin perjuicio de lo anterior, **esta Dirección Ejecutiva hace presente que el Proyecto ha ejecutado obras de edificación consistentes en la construcción de instalaciones de equipamiento.** Lo anterior, a partir de los hechos constatados durante las actividades de inspección ambiental, en las cuales se dio cuenta de la existencia de canchas de tenis y de básquetbol, junto con una cancha de pádel en construcción. Sobre lo anterior, y de conformidad con la definición de edificación indicada previamente, es posible sostener que

---

<sup>6</sup> Artículo 20 del Código Civil.- “*Las palabras de la ley se entenderán en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras; pero cuando el legislador las haya definido expresamente para ciertas materias, se les dará a éstas su significado legal*”.

<sup>7</sup> Dictamen N° 7.643, de fecha 15 de febrero de 2007, de la CGR.

las instalaciones de equipamiento<sup>8</sup> asociadas a las canchas de tenis, básquetbol y pádel corresponden a edificaciones, al tratarse de construcciones que contemplan espacios abiertos y cerrados, destinados a actividades deportivas.

Respecto del segundo tipo de obras que permiten determinar la existencia de un proyecto de desarrollo urbano, el literal g.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA establece que, se entenderá por proyecto de desarrollo urbano aquellos que contemplen **obras de urbanización**. Al respecto, el concepto “urbanizar” se encuentra definido en el artículo 1.1.2 de la OGUC como “*ejecutar, ampliar o modificar cualquiera de las obras señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en el terreno propio, en el espacio público o en el contemplado con tal destino en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial o en un proyecto de loteo [...]*” (énfasis agregado).

Por su parte, el inciso primero del artículo 134 de la LGUC dispone que “[p]ara urbanizar un terreno, el propietario del mismo deberá ejecutar, a su costa, el pavimento de las calles y pasajes, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, y las obras de defensa y de servicio del terreno”. Al respecto, cabe señalar que, al tenor de las normas citadas, para que se verifique la acción de urbanizar, basta la ejecución de cualesquiera de las obras enunciadas en el artículo 134 de la LGUC<sup>9</sup>.

En consecuencia, **esta Dirección Ejecutiva estima que, a partir de los hechos constatados por vuestra Superintendencia, se han ejecutado obras de urbanización por parte del Titular**, las cuales corresponden a:

- 1) Planta de distribución de agua potable autorizada.
- 2) Habilitación de un camino principal asfaltado en su totalidad, que comunica con los caminos laterales hacia las parcelas de la etapa 1. El camino asfaltado de la etapa 1 corresponde a aproximadamente 2.500 metros.
- 3) Instalaciones eléctricas soterradas.

#### **6.1.3. CONJUNTO HABITACIONAL CON UNA CANTIDAD IGUAL O SUPERIOR A 80 VIVIENDAS**

Asimismo, para configurar la tipología en análisis, debe contemplarse la ejecución de conjuntos habitacionales con una cantidad igual o superior a 80 viviendas, de conformidad con lo señalado en el literal g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.

En relación a ello, cabe reiterar que el Proyecto consiste en la subdivisión de 349 sitios y 2 sitios de camino, según consta en el certificado de subdivisión predial N° 1.151/2019, de fecha 9 de abril de 2019, otorgado por el SAG, para su posterior venta. Por otra parte, se constató la construcción de un total 15 viviendas.

---

<sup>8</sup> Artículo 2.1.33. *Las clases de equipamiento se refieren a los conjuntos de actividades que genéricamente se señalan en este artículo, pudiendo una construcción tener aspectos de dos o más de ellas: [...] Deporte, en establecimientos destinados principalmente a actividades de práctica o enseñanza de cultura física, tales como: estadios, centros y clubes deportivos, gimnasios, **multicanchas**; piscinas, saunas, baños turcos; **recintos destinados al deporte o actividad física en general**, cuente o no con áreas verdes (énfasis agregado).*

<sup>9</sup> En este sentido, mediante Ord. N° 083, de fecha 22 de febrero de 2022, la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo ha señalado que “*de acuerdo al Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, el adjetivo “cualquiera”, en su tercera acepción, significa “Uno u otro, sea el que sea”. En tal sentido, la concurrencia de una o más de las obras señaladas en el artículo 134 de la LGUC, dependerá del proyecto de urbanización en específico, según la operación urbanística que corresponda, y el lugar o espacio en que dichas obras deban ejecutarse, de acuerdo a lo expuesto en las letras A y B del presente oficio, y **bastará que se ejecute cualquiera de ellas para que tengan el carácter de obra de urbanización***” (énfasis agregado).

Con todo, con los antecedentes que constan en el procedimiento que da lugar al presente pronunciamiento, no es posible constatar que el Proyecto contemple, en primer lugar, la construcción de viviendas, toda vez que – de acuerdo con la descripción proporcionada por el Titular de su Proyecto – éste se circunscribe a la venta de los sitios resultantes de la subdivisión de los predios “Los Tilos” y “Fundo el Tilo”, junto con la habilitación de caminos asfaltados, instalaciones sanitarias, de energía y de equipamiento. Luego, de contemplar la construcción de viviendas, tampoco sería posible asegurar la cantidad de viviendas que se construirán, la forma, tiempos determinados, ni menos si éstas serán construidas por un mismo titular, pues tal decisión corresponderá a los futuros o actuales propietarios de los predios subdivididos. En este orden de ideas, a esta Dirección Ejecutiva – a pesar de la duda razonable que asiste a la SMA – no le es posible presumir el número de viviendas que se construirán y, por tanto, no puede determinarse la superación del umbral de 80 viviendas o más, de conformidad con lo señalado en el literal g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.

En conclusión, **esta Dirección Ejecutiva estima que los antecedentes que obran en el presente procedimiento no permiten determinar con certeza la cantidad de viviendas que pudieren construirse, por las consideraciones expresadas previamente, sin perjuicio de la duda razonable que ha levantado la SMA.** Con todo, se reitera lo señalado, en cuanto a que el proceso de fiscalización permitió constatar las gestiones realizadas por el Titular, en orden a subdividir el terreno; la venta de 100 de ellos, correspondiente a la etapa 1; la urbanización del predio; y la construcción de 15 viviendas por parte de terceros adquirentes de los predios resultantes.

#### **6.1.4. PREVENCIÓN EN RELACIÓN CON EL ANÁLISIS DE LA TIPOLOGÍA DE INGRESO AL SEIA ESTABLECIDA EN EL SUBLITERAL G.1) DEL ARTÍCULO 3 DEL REGLAMENTO DEL SEIA**

Sin perjuicio del análisis anterior sobre aplicabilidad de la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, esta Dirección Ejecutiva estima pertinente referirse al principio preventivo en materia ambiental, el cual se construye en base a la predicción de impactos en el medio ambiente y, en segundo término, de la adopción de medidas por parte de la autoridad o privados con la finalidad de que dichos impactos ambientales no se produzcan o se minimicen<sup>10</sup>.

Teniendo a la vista lo anterior, se hace presente que, de conformidad con lo constatado por la SMA, particularmente, respecto de la enajenación de 110 lotes resultantes de la subdivisión de los predios “Los Tilos” y “Fundo el Tilo”, y las obras de urbanización que se constataron durante el procedimiento de fiscalización realizado por la Superintendencia, es posible vislumbrar la futura construcción de edificaciones como casas, cabañas o refugios por parte de los adquirentes de los lotes resultantes de la subdivisión. Al respecto, cabe agregar que dicha situación – es decir, la subdivisión, urbanización y construcción en área rural que se ha constatado en el presente caso – **podría estar en abierta infracción de normativa sectorial**, según las prevenciones que se efectuarán a continuación.

En efecto, este Servicio identifica una eventual ilegalidad en la que podría devenir el Proyecto, al no contar con las autorizaciones necesarias para su ejecución. Específicamente, a las que refiere el artículo 55 de la LGUC cuyo tenor es el siguiente:

***"Fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones, salvo aquellas que fueren necesarias para la***

---

<sup>10</sup> Hunter, Iván. “Derecho Ambiental Chileno. Tomo I” (2023), p. 9.



*explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado.*

*Corresponderá a la **Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo respectiva** **cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la Planificación urbana intercomunal.***

*Con dicho objeto, cuando sea necesario subdividir y urbanizar terrenos rurales para complementar alguna actividad industrial con viviendas, dotar de equipamiento a algún sector rural, o habilitar un balneario o campamento turístico, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado, **la autorización que otorgue la Secretaría Regional del Ministerio de Agricultura requerirá del informe previo favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.** Este informe señalará el grado de urbanización que deberá tener esa división predial, conforme a lo que establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.*

*Igualmente, las construcciones industriales, de infraestructura, de equipamiento, turismo, y poblaciones, fuera de los límites urbanos, requerirán, **previamente a la aprobación correspondiente de la Dirección de Obras Municipales, del informe favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y del Servicio Agrícola que correspondan.** El mismo informe será exigible a las obras de infraestructura de transporte, sanitaria y energética que ejecute el Estado” (énfasis agregado).*

En consecuencia, es posible advertir que fuera de los límites urbanos, esto es, en área rural, se encuentra expresamente prohibida la apertura de calles, realizar subdivisiones para formar poblaciones y levantar construcciones. Sin embargo, dicha disposición establece las siguientes excepciones, permitiendo la habilitación de calles, subdividir y construir en áreas rurales, siempre y cuando éstas sean necesarias para: (i) la explotación agrícola del inmueble; (ii) la vivienda del propietario del inmueble y sus trabajadores; o (iii) para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos necesarios para obtener el subsidio del Estado.

Al efecto, para subdividir o ejecutar obras de urbanización en terrenos rurales cuyos fines sean aquellos señalados en el inciso tercero del artículo 55 de la LGUC, es decir, para complementar alguna actividad industrial con viviendas, dotar de equipamiento a algún sector rural, o habilitar un balneario o campamento turístico, o para la construcción de aquellos conjuntos habitacionales señalados anteriormente, se requerirá la autorización de la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura (en adelante, “SEREMI de Agricultura”) correspondiente, previo informe favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (en adelante, “SEREMI MINVU”).

Por su parte, las construcciones industriales, de infraestructura, de equipamiento, turismo y de **poblaciones**, fuera de los límites urbanos, requerirán ser aprobadas por la Dirección de Obras Municipales respectiva (en adelante, “DOM”) y del informe favorable de la SEREMI MINVU y del SAG.

En este orden de consideraciones, y teniendo presente que el Titular no ha acompañado las autorizaciones e informes favorables necesarios para la ejecución del Proyecto (tanto para la situación del inciso tercero como del inciso cuarto del artículo 55 de la LGUC), esta Dirección Ejecutiva estima pertinente hacer las siguientes prevenciones:

- 1) De los requisitos indicados previamente, es posible señalar, de forma preliminar, que el Proyecto no se encuentra en alguna de las hipótesis excepcionales a las que refiere la disposición legal aludida, ni tampoco cuenta con los informes mencionados en los incisos tercero y cuarto del artículo 55 de la LGUC. Por ende, de mediar un pronunciamiento de los órganos competentes – SEREMI de Agricultura, SAG y Seremi MINVU, según corresponda – en orden a determinar que el Proyecto si configura alguna de las excepciones dispuestas en el artículo 55 de la LGUC, esta Dirección Ejecutiva estima que la tipología del literal g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA tampoco se configuraría, puesto que el Proyecto consiste en la venta de los predios resultantes de la subdivisión de los lotes “Los Tilos” y “Fundo El Tilo”, junto con las obras asociadas a la habilitación de caminos, instalaciones sanitarias y de energía, no contemplando la construcción de viviendas por parte del Titular, razón por la cual no se supera el umbral dispuesto en la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.
- 2) Dicho lo anterior, **es menester hacer presente que la no configuración de la tipología establecida en el literal g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, en ningún caso supone una autorización para la ejecución del Proyecto.** En efecto, este pronunciamiento se enmarca en las competencias que detenta este Servicio, las cuales se circunscriben exclusivamente a la esfera ambiental. En este orden de consideraciones, corresponderá al Titular obtener las autorizaciones y el IFC favorable y/o permisos necesarios para acreditar la conformidad del Proyecto con la normativa urbanística aplicable, así como corresponderá a las Municipalidad y Servicios correspondientes cautelar la no generación de nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana<sup>11</sup>.
- 3) Al respecto, cabe hacer presente que el Ministerio de Agricultura, mediante Ord. N° 637, de fecha 12 de julio de 2022<sup>12</sup>, instruyó sobre la aplicación de la facultad consagrada en el artículo 46 de la Ley N° 18.755, que Establece normas sobre el Servicio Agrícola y Ganadero (en adelante, “Ley N° 18.755”) con relación a lo previsto en el D.L. N° 3.516, de 1980 (en adelante, D.L. 3.516/1980”), en virtud del cual se reconoce *“[e]s un hecho de pública notoriedad que en el último tiempo se ha suscitado un explosivo desarrollo de proyectos inmobiliarios en el área rural de nuestro país y que este, en gran medida, se ha verificado a partir de subdivisiones prediales practicadas al amparo del Decreto Ley N° 3.516 de 1980,*

---

<sup>11</sup> En tal sentido, cabe tener en consideración lo instruido por la División de Desarrollo Urbano del MINVU, mediante DDU 417, contenida en la Circular N° 220, de fecha 12 de abril de 2019, por cuanto dispone que *“[e]sta facultad es ejercida por la SEREMI MINVU, tanto al momento de ser requerida para las autorizaciones a que hacen referencia los incisos tercero y cuarto del aludido artículo 55°, así como también en su función fiscalizadora, en cuyo ejercicio pueden efectuar denuncias ante el Juzgado de Policía Local respectivo, conforme a lo previsto en el inciso segundo del artículo 20° de la LGUC (aplica Dictamen N° 29.289 de 2016, Contraloría General de la República – CGR). Cabe recalcar, el imperativo legal en orden de cautelar que no se generen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana, pues ello, es materia de planificación territorial, cuya función ha sido derivada por la legislación a las potestades de los municipios y de las SEREMI MINVU según los niveles de planificación que les son propios”* (énfasis agregado).

<sup>12</sup> Se hace presente que, por resolución emanada del 7° Juzgado Civil de Santiago, en causa Rol C-11.409-2022, procedimiento ordinario sobre nulidad de derecho público, se decretó la medida precautoria de suspensión de los actos administrativos consistentes en el Ord. N° 637, de fecha 12 de julio de 2022, del Ministerio de Agricultura, y la Circular N° 475, de fecha 18 de julio de 2022, del SAG.

que Establece Normas Sobre División de Predios Rústicos, con infracción de la prohibición de cambiar su destino en los términos que establecen los artículo 55° y 56° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, a la que quedan legalmente sujetos los predios resultantes de tales subdivisiones”. Dichas limitaciones a la construcción de viviendas han sido ratificadas expresamente en la jurisprudencia de la CGR<sup>13</sup> y de la Corte Suprema<sup>14</sup>.

- 4) En el mismo sentido, el Ministerio de Agricultura ha señalado que “*parte de la industria y los desarrolladores inmobiliarios han ajustado sus proyectos para vulnerar el espíritu del citado decreto al lotear terrenos rurales simulando que continúan teniendo fines agrícolas, ganaderos o forestales, aunque en realidad sus usos finales son de tipo habitacional*”. En tal contexto, la jurisprudencia ha determinado que corresponde a la autoridad agrícola realizar un análisis normativo de carácter sistémico y no únicamente referido al D.L. N° 3.516/1980, de forma tal de evitar el desarrollo de proyectos de carácter inmobiliario a partir de una subdivisión predial<sup>15</sup>. Por otra parte, se ha resuelto por la jurisprudencia que los dueños de predios rústicos no pueden pretender que no se les aplique toda la normativa vigente, y que se les entregue la certificación de subdivisión sin más trámite, pues en ese caso constituirían como un grupo privilegiado<sup>16</sup>.
- 5) En relación con lo anterior, este Servicio estima que el conflicto generado a propósito de las subdivisiones y urbanizaciones en área rural se origina a partir de dos circunstancias que concurren simultáneamente, cuales son: **(i)** que el proceso de certificación del cumplimiento del D.L. N° 3.516/1980, conforme a lo señalado

---

<sup>13</sup> En este sentido, Dictámenes N° 17.018, de fecha 29 de abril de 2003; N° 13.529, de fecha 29 de marzo de 2008; N° 22.086, de fecha 22 de marzo de 2016, entre otros.

<sup>14</sup> Así lo ha confirmado, por lo demás, la jurisprudencia judicial. En efecto, mediante sentencia Rol N° 3640 – 2022, de 18 de abril de 2022, la Excm. Corte Suprema confirmó la sentencia Rol N° 12582 – 2021, de 14 de enero de 2021, dictada por la ltma. Corte de Apelaciones de Rancagua, en la cual se sostuvo: “5°.- Que, en cuanto a la arbitrariedad reclamada, cabe precisar que la recurrida ha señalado que la suspensión del procedimiento de subdivisión predial iniciado por la recurrente, se basa en la existencia de diversas denuncias formuladas por agrupaciones de la sociedad civil, **en las que se da cuenta que la referida subdivisión tendría por objeto la creación de núcleos habitacionales**, precisándose en la resolución impugnada que debido a lo anterior, con fecha 10 de junio de 2021, la SEREMI de Vivienda y Urbanismo denunció estos hechos ante el Juzgado de Policía Local de Chimbarongo, por infracción a los artículos 1 a 3 del Decreto Ley 3.516, proceso que se encuentra en actual tramitación bajo el rol 249.372-2021, todo lo cual permite concluir que el acto impugnado se encuentra debidamente fundado.

6°.- Que, asimismo, cabe precisar que el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones dispone en su inciso segundo: “Corresponderá a la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo respectiva cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la Planificación urbana intercomunal.”, norma que, en consecuencia, justifica que dicha autoridad haya formulado la denuncia ante el Juzgado de Policía Local acorde además con lo establecido en el artículo 2 del DL 3.516, **con la finalidad de cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, no tengan fines ajenos a la agricultura y no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación intercomunal**” (énfasis agregado).

<sup>15</sup> En efecto, en las sentencias Roles N° 100.856 – 2022; N° 100.869 – 2022; N° 101.080 – 2022, N° 101.241 – 2022, todas de fecha 28 de abril de 2023, en que se cuestionaba la dictación del Ord. N° 637 del Ministerio de Agricultura, la ltma. Corte de Apelaciones de Santiago rechazó todos estos recursos de protección y sostuvo que “lo que le corresponde a la autoridad es que, para emitir el referido certificado es que compruebe, con los antecedentes aportados por el solicitante o con los informes recabados a terceros, es que, **tal certificación resulte de acuerdo a la normativa vigente, no solo aquella que las rige, sino todas aquellas que sean aplicable al predio rústico**, como por ejemplo, que no afecte un bosque nativo, a humedales, si el predio se asienta en lugares arqueológicos o centros ceremoniales, o que pueda tener alguna consecuencia para el caso que se pretenda instalar algún camino en el que existan cauces, **se pretenda la instalación de un proyecto inmobiliario; etc; situación que debe resolverse caso a caso**” (énfasis agregado).

<sup>16</sup> En las ya citadas sentencias Roles N° 100.856 – 2022; N° 100.869 – 2022; N° 101.080 – 2022, N° 101.241 – 2022, la ltma. Corte indicó: “Que de procederse del modo que pide el recurrente, ellos sí constituirían un grupo privilegiado- los dueños de predios rústicos que pretenden la subdivisión de los mismos-, pues, **solo con tener la calidad de tales, - pretenden obtener el certificado sin más trámite y que los recurridos hagan caso omiso a toda la normativa vigente**, que se encuentran obligados a respetar, todos los dueños de inmuebles, sean o no rústicos, con aptitud comercial, habitacional o industrial; tales como normas ambientales, ley indígena, ley de bosques” (énfasis añadido).

en el artículo 46 de la Ley N° 18.755<sup>17</sup>, en la actualidad no cumple con velar por la vocación agrícola, ganadera o forestal de los predios rústicos y genera, en sí misma, una potencial amenaza a valores ambientales del territorio; y (ii) que la falta de una adecuada fiscalización de dicho cuerpo normativo y, en general del cumplimiento del artículo 55 de la LGUC, ha permitido un pronunciado aumento en el desarrollo de proyectos de desarrollo urbano e inmobiliarios o de distinta índole en suelo rural, que vulneran la normativa vigente.

- 6) En este orden de consideraciones, cabe señalar que no puede pretenderse trasladar al SEIA la problemática originada a partir del incumplimiento de la normativa sectorial, ya que **dicho instrumento de gestión no es la instancia adecuada o idónea para resolver o solucionar estas irregularidades, y no corresponde que se fuerce el uso del SEIA para suplir carencias o dificultades en el ejercicio de funciones públicas de otros órganos del Estado**. En efecto, **resultaría inoficioso evaluar un proyecto que no cumple con la normativa que le resulta aplicable** y cuya compatibilidad territorial sería cuestionada en un eventual procedimiento de evaluación de impacto ambiental.
- 7) La solución a esta problemática radica, esencialmente, en el actuar de los órganos sectoriales competentes en la materia, de acuerdo con lo establecido en el artículo 46 de la Ley N° 18.755 y el artículo 3 del D.L. N° 3.516/1980, los cuales a través del ejercicio de sus respectivas facultades y atribuciones deben proporcionar herramientas jurídicas y técnicas que contribuyan a prevenir la vulneración del texto y el espíritu de este último cuerpo normativo.
- 8) Adicionalmente, a quien corresponda supervigilar el cumplimiento de las disposiciones de la LGUC, debe tener presente lo dispuesto en el artículo 138 de la LGUC<sup>18</sup>, el cual sanciona con pena de presidio menor en su grado máximo a presidio mayor en su grado mínimo al propietario, loteador o urbanizador que realice cualquiera clase de actos o contratos que tengan por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio, tales como ventas, promesas de venta, reservas de sitios, adjudicaciones en lote o constitución de comunidades o sociedades tendientes a la formación de nuevas poblaciones, en contravención a lo dispuesto en el Párrafo 4° del Capítulo II del Título III de la LGUC, sobre las obligaciones del urbanizador.

---

<sup>17</sup> Artículo 46 de la Ley N° 18.755.- “Para autorizar un cambio de uso de suelos en el sector rural, de acuerdo al artículo 55 del decreto supremo N° 458, de 1976, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se requerirá informe previo del Servicio. Dicho informe deberá ser fundado y público, y expedido por el Servicio dentro del plazo de 30 días, contados desde que haya sido requerido. Asimismo, para proceder a la subdivisión de predios rústicos, el Servicio certificará el cumplimiento de la normativa vigente”.

<sup>18</sup> Artículo 138 de la LGUC.- “Será sancionado con la pena de presidio menor en su grado máximo a presidio mayor en su grado mínimo el ocupante, poseedor, propietario, loteador o urbanizador que realice cualquiera clase de actos o contratos que tengan por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio, tales como ventas, promesas de venta, reservas de sitios, adjudicaciones en lote o constitución de comunidades o sociedades tendientes a la formación de nuevas poblaciones, en contravención a lo dispuesto en el presente párrafo”.

## 7. CONCLUSIÓN

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 8 y 10 de la Ley N° 19.300, y en virtud de los antecedentes tenidos a la vista, esta Dirección Ejecutiva concluye que las obras y acciones ejecutadas por Asesorías e Inversiones San Pedro SpA, consistentes en la subdivisión de los predios denominados “Los Tilos” y “Fundo el Tilo”, ubicados en el km 3.5 de la Ruta V-551-U que une a Frutillar con Puerto Octay, comuna de Frutillar, provincia de Llanquihue, Región de Los Lagos, **no configuran, en la actualidad, la tipología de ingreso al SEIA establecida en el subliteral g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA**. Ello, sin perjuicio de las prevenciones realizadas por esta Dirección Ejecutiva en la sección N° 6.1.4 del presente Oficio, en cuanto a que no implica una regularización o autorización para la ejecución del proyecto “Loteo Cumbres Frutillar”, sino que, por el contrario, se reconoce que la problemática sobre la legalidad de aquellos proyectos o actividades consistentes en subdivisiones y/o loteos en áreas rurales es materia cuya competencia se encuentra radicada en el Ministerio de Agricultura, las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo y el Servicio Agrícola y Ganadero.

Es todo por cuanto puedo informar.

Sin otro particular, saluda atentamente a usted,

**VALENTINA DURÁN MEDINA  
DIRECTORA EJECUTIVA  
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL**

FDF/TSN/MBM/FAL/aep

**Distribución:**

- Señor Bruno Raglianti Sepúlveda, Fiscal de la Superintendencia del Medio Ambiente.

**C.C.:**

- Dirección Regional del SEA de la Región de Los Lagos.