

INICIA PROCEDIMIENTO DE REQUERIMIENTO DE INGRESO AL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PROYECTO “LOTEO ALTO FRUTILLAR” Y CONFIERE TRASLADO A SU TITULAR INMOBILIARIA INCA DOS LIMITADA

RESOLUCIÓN EXENTA N°919

Santiago, 14 de junio de 2024

VISTOS:

Lo dispuesto en el artículo segundo de la Ley N°20.417, que establece la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “LOSMA”); en la Ley N°19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente (en adelante, “Ley N°19.300”); en el Decreto Supremo N°40, de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente que fija el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “RSEIA”); en la Ley N°19.880, que Establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; en la Ley N°18.834 que Aprueba el Estatuto Administrativo; en la Resolución Exenta N°1445, de 16 de agosto de 2023, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que Aprueba instrucciones para la tramitación de los procedimientos de requerimientos de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, según lo dispuesto en los literales i) y j) del artículo 3° de la LOSMA; en el expediente administrativo de requerimiento de ingreso REQ-008-2024; en el Decreto con Fuerza de Ley N°3, de 2010, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que Fija la Planta de la Superintendencia del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta N°52, de 2024, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que fija su organización interna; en el Decreto Supremo N°70, de 2022, del Ministerio del Medio Ambiente, que nombra a la Superintendente del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta RA 119123/98/2023, que designa a la jefa de la División de Fiscalización; en la Resolución Exenta RA 119123/73/2024, que nombra al Fiscal de la Superintendencia del Medio Ambiente; y en la Resolución N°7, de 2019, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón.

RESUMEN

Se inicia procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, en contra del titular Inmobiliaria Inca Dos Limitada, por la ejecución de su proyecto “Loteo Alto Frutillar”, sin contar con una Resolución de Calificación Ambiental. Lo anterior, con el objeto de recabar antecedentes que permitan a esta Superintendencia del Medio Ambiente determinar si corresponde o no exigir el ingreso del proyecto a dicho sistema.

CONSIDERANDO

1° La letra i) del artículo 3° de la LOSMA establece que la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “SMA” o “Superintendencia”) tiene, entre otras funciones y atribuciones, el requerir, previo informe del Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante, “SEA”), mediante resolución fundada y bajo apercibimiento de sanción, a los titulares de proyectos o actividades que conforme al artículo 10 de la Ley N°19.300 debieron



someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “SEIA”) y no cuenten con una Resolución de Calificación Ambiental (en adelante, “RCA”), el ingreso a dicho sistema del Estudio o Declaración de Impacto Ambiental que corresponda.

I. IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR Y DE LA UNIDAD FISCALIZABLE

2° Inmobiliaria Inca Dos Limitada (en adelante, el “titular”), es titular del proyecto “Loteo Alto Frutillar” (en adelante, el “proyecto”), asociado a la unidad fiscalizable de igual denominación (en adelante, “UF”). Dicha UF se localiza en el kilómetro 981, Ruta 5 Sur, rotonda acceso Frutillar, camino Tegualda, de la comuna de Frutillar, Región de Los Lagos.

3° El referido proyecto consiste en una parcelación de un total de 245 lotes en zona rural, con destino habitacional, que comprende obras de edificación y urbanización.

II. ANTECEDENTES GENERALES DEL CASO

A. Inicio de actividades de fiscalización

4° Las actividades de fiscalización desarrolladas por esta Superintendencia fueron iniciadas de oficio.

5° Dichas actividades de fiscalización consistieron en las siguientes:

- Con fecha 20 de junio de 2023, funcionarios de la Oficina Regional de Los Lagos realizaron una inspección ambiental en la UF.

- Mediante el acta de inspección de misma fecha, se requirió información al titular, quien dio respuesta a la Superintendencia con fecha 29 de junio de 2023.

6° Con fecha 14 de septiembre de 2023, la Oficina Regional de Los Lagos derivó a la Fiscalía de esta Superintendencia el expediente de fiscalización ambiental e IFA DFZ-2023-1729-X-SRCA, que detalla las actividades indicadas, así como las conclusiones extraídas de ellas.

III. HECHOS CONSTATADOS

7° De las actividades de fiscalización desarrolladas por esta Superintendencia, fue posible concluir lo siguiente:

(i) El proyecto cuenta con 245 lotes, según consta en el certificado de subdivisión predial N°2019, de 15 de abril de 2020, de la Dirección Regional de Los Lagos del Servicio Agrícola y Ganadero.

(ii) El proyecto considera tres etapas, a saber: la etapa 1, con un total de 55 parcelas, la etapa 2 con un total de 81 parcelas y la etapa 3 con un total de 103 parcelas.

(iii) A la fecha de la inspección ambiental, se constataron 19 casas construidas y 15 en construcción.



- propio.
- (iv) Cada parcela cuenta con arranque de agua y luz
- tipo soterrada en todo el loteo.
- (v) El proyecto cuenta con postación eléctrica de
- distribución de agua potable.
- (vi) El proyecto cuenta con una planta de
- verdes que, al momento de la inspección, se encontraban en desarrollo en la parcela 5 de la etapa 2.
- (vii) El proyecto cuenta con un reglamento de
- copropiedad, que regula las características de construcción de las futuras viviendas, como así también las obligaciones de los futuros propietarios, tales como el pago de gastos comunes.
- (viii) El proyecto cuenta con un reglamento de
- almacenamiento de residuos.
- (ix) El proyecto cuenta con un sector de
- había vendido un total de 53 viviendas y 73 se encontraban en proceso de escrituración.
- (x) A la fecha de la inspección ambiental, el titular
- (xi) La publicidad web del proyecto enfatiza su buena conectividad, lagunas navegables, bosque nativo e ingresos controlados¹.
- (xii) El proyecto se emplaza a 1,6 kilómetros del Humedal Urbano Nuco.

IV. CONCLUSIONES

8° Como resultado de estas actividades de fiscalización, se tienen indicios suficientes para iniciar un procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA del proyecto "Loteo Alto Frutillar", del titular Inmobiliaria Inca Dos Limitada, en virtud de lo establecido en el literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrollado en el subliteral g.1.1 del artículo 3° del RSEIA, es decir, proyectos de desarrollo urbano que contemplen 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.

9° En efecto, a partir de los hechos verificados, se concluye que el proyecto consistiría en uno de desarrollo urbano, con un total de 245 lotes, con destino habitacional, que comprende obras de edificación y urbanización en una zona no evaluada estratégicamente.

10° Se hace presente que este acto no constituye por sí mismo un requerimiento de ingreso al SEIA, sino que da inicio formal a un procedimiento administrativo, el cual tiene como objetivo recabar antecedentes que permitan a esta SMA determinar si corresponde o no exigir dicho ingreso. Es en ese sentido que en este acto se otorga traslado al titular, a fin de que haga valer sus observaciones, alegaciones o pruebas frente a la hipótesis de elusión levantada.

¹ Disponible en el siguiente enlace: <https://www.altofrutillar.cl/>



11° Además, es menester indicar que, ante una hipótesis de elusión al SEIA, esta Superintendencia puede iniciar un procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA y/o un procedimiento administrativo sancionatorio².

12° En el presente caso, se ha priorizado el procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA, en tanto el proyecto se encuentran en un estado de ejecución inicial y no se han constatado efectos ambientales relevantes.

13° En virtud de lo anteriormente expuesto, se procede a resolver lo siguiente:

RESUELVO

PRIMERO: INICIAR un procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA, en contra de Inmobiliaria Inca Dos Limitada, en su carácter de titular del proyecto “Loteo Alto Frutillar”, localizado en la comuna de Frutillar, Región de Los Lagos, porque podría configurarse la tipología descrita en el literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrollado en el subliteral g.1.1 del artículo 3° del RSEIA.

SEGUNDO: CONFERIR TRASLADO a Inmobiliaria Inca Dos Limitada, en su carácter de titular del proyecto fiscalizado, para que, en un plazo de 15 días hábiles, a contar de la notificación de la presente resolución, haga valer las observaciones, alegaciones, o pruebas, que estime pertinentes frente a la hipótesis de elusión levantada en el presente acto.

El ingreso de documentación ante la SMA debe ser realizado mediante correo electrónico dirigido a la dirección oficinadepartes@sma.gob.cl, entre 9:00-13:00 horas, de un día hábil, indicando que se asocia al procedimiento de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental REQ-008-2024.

En caso de que la información que deba remitirse a este servicio conste en varios archivos, el envío de estos deberá realizarse mediante una plataforma de transferencia de archivos, adjuntando al correo electrónico el vínculo correspondiente. Junto a ello, se deberá indicar el nombre completo, teléfono de contacto y correo electrónico del encargado, con el objeto de poder contactarlo de inmediato en caso de existir algún problema con la descarga de los documentos.

Adicionalmente, si dentro de la información remitida, existen antecedentes en formatos .kmz, .gpx, .shp, .xls, .doc, .jpg, entre otros, que permitan la visualización de imágenes y el manejo de datos, se deberá entregar un duplicado de esta información en una copia en formato pdf. Por otra parte, en el caso de mapas, se requiere que, además de ser entregados en uno de los formatos originales anteriormente señalados, estos sean ploteados, y sean remitidos también en duplicados, formato pdf.

² La diferencia en las respuestas institucionales a la elusión ha sido reconocida por la jurisprudencia de la Contraloría General de la República (Dictamen N°18.602, de fecha 23 de mayo de 2017; Dictamen N°13.758, de fecha 23 de mayo de 2019) y del Ilustre Tercer Tribunal Ambiental (Causa Rol R-4-2021, sentencia de fecha 07 de marzo de 2022; Causa Rol R-47-2022, sentencia de fecha 31 de enero de 2023).



TERCERO: PREVENIR que según lo dispuesto en los artículos 8° y 10 de la Ley N°19.300, los proyectos que cumplan con alguna de las tipologías de ingreso al SEIA, sólo podrán ejecutarse una vez que obtengan la correspondiente RCA.

CUARTO: TENER PRESENTE lo dispuesto en literal a) del artículo 30 de la Ley N°19.880, en relación con el derecho que ampara al interesado en un procedimiento administrativo para indicar en su primera presentación, un medio y lugar preferente para efecto de las notificaciones futuras, como podría ser una casilla de correo electrónico.

QUINTO: TENER POR INCORPORADOS al presente procedimiento administrativo el Informe de Fiscalización y sus anexos, así como los demás antecedentes y actos administrativos a los que se hace alusión en la presente resolución.

SEXTO: NOTIFICAR por carta certificada, o por otro de los medios que establece el artículo 46 de la Ley N°19.880, a Gabriel Fuentes Traverso, Representante legal de Inmobiliaria Inca Dos Limitada.

ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y DESE CUMPLIMIENTO.

**CLAUDIA PASTORE HERRERA
SUPERINTENDENTA DEL MEDIO AMBIENTE (S)**

BRS/JAA/MES

Notificación por carta certificada:

- Gabriel Fuentes Traverso, representante legal de Inmobiliaria Inca Dos Limitada. Domicilio: Avenida Paseo Colina Sur N°14500, piso 4, oficina 401, Torre Laguna, comuna de Colina, Región Metropolitana.

C.C.:

- Fiscalía, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina Regional de Los Lagos, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina de Partes, Superintendencia del Medio Ambiente.

REQ-008-2024

Expediente Cero Papel N°13.430/2024.

