

**INICIA PROCEDIMIENTO DE REQUERIMIENTO DE INGRESO AL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PROYECTO “LOTEO CUMBRES DE FRUTILLAR” Y CONFIERE TRASLADO A SU TITULAR ASESORÍAS E INVERSIONES SAN PEDRO LIMITADA**

**RESOLUCIÓN EXENTA N°946.**

**Santiago, 19 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-011-2024; 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 119123/73/2024, 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 Asesorías e Inversiones San Pedro Limitada, por la ejecución de su proyecto “Loteo Cumbres de 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 de los proyectos 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 LAS UNIDADES FISCALIZABLES**

2° Asesorías e Inversiones San Pedro Limitada (en adelante, el "titular"), es titular del proyecto "Loteo Cumbres de Frutillar" asociado a la unidad fiscalizable de igual denominación (en adelante, "UF"). Dicha UF 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.

3° El proyecto consiste en un loteo con destino habitacional, el cual se genera a partir de las subdivisiones prediales de los predios "Los Tilos" y "Fundo El Tilo" que originaron 349 lotes y 2 lotes de camino, los cuales se han comercializado por etapas, específicamente etapa 1 y etapa 2. Dichas obras permiten generar un conjunto de viviendas.

## **II. ANTECEDENTES GENERALES DEL CASO**

### **A. Inicio de las 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 29 de junio de 2023, la Oficina Regional de Los Lagos de esta Superintendencia llevó a cabo una inspección ambiental en las dependencias de la UF.

- Mediante acta de inspección levantada en la actividad de fiscalización mencionada, se realizó un requerimiento de información al titular de la UF, que fue respondido con fecha 30 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 IFA DFZ-2023-1728-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 consta de 349 lotes y 2 lotes de camino, según consta en el certificado de subdivisión predial N° 1151/2019, de 9 de abril de 2019, otorgado por la Oficina del Servicio Agrícola y Ganadero Puerto Varas.

(ii) A la fecha de la inspección ambiental, se constató que la etapa 1 del proyecto consta de 154 parcelas y se habían vendido un total de 100. Con respecto a la etapa 2 del proyecto, este cuenta con 195 parcelas y se habían vendido 10.

Asimismo, se constató la construcción de 15 casas correspondientes a la etapa 1. El proyecto cuenta con una planta de distribución de agua potable tanto para la etapa I como etapa II.

(iii) El proyecto cuenta con un camino principal asfaltado y caminos laterales.

(iv) Cada parcela cuenta con un arranque de agua y de luz.

(v) La postación eléctrica es soterrada en todo el loteo correspondiente a la etapa 1 del proyecto.

(vi) El proyecto cuenta con un sistema de fibra óptica proporcionada por la empresa Telsur.

(vii) El proyecto cuenta con un sector de almacenamiento de residuos.

(viii) El proyecto cuenta con un reglamento de copropiedad que regula las condiciones de construcción de las futuras viviendas, como así también la existencia de gastos comunes. Dicho reglamento señala que la parcela debe ser utilizada *"...exclusivamente a fines agroresidenciales y recreacionales, éstos y/o quienes ocupen las parcelas a cualquier título, deberán dar a las mismas un destino compatible con dichos objetivos.*

(ix) Una parte del proyecto se encuentra al interior de la Zona de Interés Turístico (en adelante, "ZOIT") Lago Llanquihue, declarada como tal por medio del Decreto N°DEXE202100128, del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo. Sin embargo, dada su ubicación se verificó que no interviene ninguno de los objetos de protección que dan origen a dicha 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.

(x) El proyecto se emplaza a 3,3 kilómetros del Humedal Urbano Nuco y a 2,8 kilómetros del Humedal Urbano Picurio.

#### IV. CONCLUSIONES

8° Como 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 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.

9° 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.

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.

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 sancionatorio<sup>1</sup>.

12° En el presente caso, se ha priorizado el procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA, en tanto el proyecto se encuentra en un estado inicial de ejecución material.

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 Asesorías e Inversiones San Pedro Limitada, en su carácter de titular del proyecto "Loteo Cumbres de Frutillar" localizado en la comuna de Frutillar, Región de Los Lagos, debido a que podría configurarse la tipología descrita en el literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrollada en el subliteral g.1.1 del artículo 3° del RSEIA.

**SEGUNDO: CONFERIR TRASLADO** a Asesorías e Inversiones San Pedro 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](mailto: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-011-2024.

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.

---

<sup>1</sup> 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 Daniel Horacio Iakl Petit-Bon, Representante legal de Asesorías e Inversiones San Pedro Limitada, domiciliado en Fundo Los Tilos, comuna de Frutillar.

**ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y DESE CUMPLIMIENTO.**



MARIE CLAUDE PLUMER BODIN  
SUPERINTENDENTA DEL MEDIO AMBIENTE



BRS/JAA/AGL

**Notificación:**

- Daniel Horacio Iakl Petit-Bon, representante legal de Asesorías e Inversiones San Pedro Limitada. Domicilio: Fundo Los Tilos, comuna de Frutillar.

**C.C.:**

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

REQ-011-2024

Expediente Cero Papel N°13.793/2024.