

**INICIA PROCEDIMIENTO DE REQUERIMIENTO DE  
INGRESO AL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO  
AMBIENTAL DEL PROYECTO “LOTEO PRADERAS DEL  
PEDERNAL” Y CONFIERE TRASLADO A SU TITULAR  
AGRÍCOLA CERES LIMITADA**

**RESOLUCIÓN EXENTA N°1316**

**Santiago, 02 de agosto 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-017-2024; 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 Agrícola Ceres Limitada, por la ejecución de su proyecto “Loteo Praderas del Pedernal”, 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 LAS UNIDADES FISCALIZABLES

2° Agrícola Ceres Limitada (en adelante, el “titular”), es titular del proyecto “Loteo Praderas del Pedernal” (en adelante, el “proyecto”), asociado a la unidad fiscalizable de igual denominación (en adelante, “UF”). Dicha UF se localiza en el sector Pedernal de la comuna de Frutillar, Región de Los Lagos, en las siguientes coordenadas: DATUM WGS 84 Huso: 18G UTM N: 5.546.911 UTM E: 643.872.

3° En base a los antecedentes tenidos a la vista y analizados durante las actividades de fiscalización, el proyecto consistiría en uno de desarrollo urbano, comprendiendo 393 parcelas con destino habitacional y que contempla obras de edificación y urbanización en una zona rural de la comuna de Frutillar, Región de Los Lagos.

## 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. Dichas actividades de fiscalización consistieron en las siguientes:

- Con fecha 25 de agosto de 2023, la Oficina Regional de Los Lagos de esta Superintendencia llevó a cabo una inspección ambiental respecto a la UF.

- Mediante el acta de inspección ambiental de la misma fecha, se requirió información al titular. El titular dio respuesta parcial a lo requerido, con fecha 25 de septiembre de 2023.

- Por último, se realizó un examen de información y descarga de documentos desde el sitio web del proyecto: <https://inmobiliariavivesur.cl/praderas-del-pedernal-5/><sup>1</sup>.

5° Con fecha 07 de diciembre de 2023, la Oficina Regional de Los Lagos derivó a la Fiscalía de esta Superintendencia el expediente de fiscalización ambiental e IFA DFZ-2023-2495-X-SRCA, que detalla las actividades indicadas, así como las conclusiones extraídas de ellas.

## III. HECHOS CONSTATADOS

6° De las actividades de fiscalización desarrolladas por esta Superintendencia, fue posible concluir lo siguiente:

(i) El proyecto se emplaza en un predio de 240 hectáreas.

(ii) El predio en donde se emplaza el proyecto fue subdividido en 397 lotes.

---

<sup>1</sup> Sitio web actualmente no disponible, pero revisado por última vez durante el mes de septiembre de 2023, para la elaboración del Informe de Fiscalización Ambiental.



(iii) La aprobación de la subdivisión predial consta en el Certificado N°2543, de 07 de junio de 2023, de la Dirección Regional de Los Lagos del Servicio Agrícola y Ganadero (en adelante, "SAG").

(iv) La venta de los lotes inició en mayo de 2022.

(v) A la fecha de la inspección ambiental se habían vendido aproximadamente el 50% de los lotes.

(vi) El proyecto considera la habilitación de caminos principales, secundarios y terciarios. Adicionalmente, considera rotondas principales, con sus respectivos caminos.

(vii) Los caminos principales tendrán un ancho de servidumbre de 16 metros y se componen de 2 rodados unidireccionales de 3,5 metros cada una, contemplando un bandejón central de 3 metros de ancho.

(viii) Los caminos secundarios tendrán un ancho de servidumbre de 14 metros y se componen de un rodado bidireccional de un ancho de 7 metros.

(ix) Los caminos terciarios tendrán un ancho de servidumbre de 10 metros y se componen de un rodado bidireccional de un ancho de 5 metros.

(x) Para la conformación de los caminos principales y secundarios se contempla un relleno compactado de un espesor de 35 cm, en dos capas.

(xi) A la fecha de la inspección ambiental, se constataron dos portones de acceso al predio.

(xii) El proyecto considera la ejecución de un sistema de saneamiento de agua por medio de fosos abiertos por el costado de los caminos principales y secundarios, efectuando la descarga a embalses, lagunas y fosos perimetrales existentes en el terreno. Adicionalmente, también se consideran como destino de la evacuación de aguas lluvias algunas parcelas inundables identificadas como "C39- C41 – C42 – C57 – C91 y C92 (Barrio El Coigüe)". Por su parte, en las parcelas "C41 – C42" se estima realizar un segundo embalse, a definir según el proyecto de evacuación de aguas lluvias.

(xiii) La denominación anterior se traduce, en base a la documentación revisada, en la generación al interior del proyecto de distintos barrios con los siguientes nombres: "Barrio El Arrayán", "Barrio El Roble", "Barrio El Coigüe" y "Barrio El Ulmo"; además de un sector de conservación.

(xiv) Los distintos barrios del proyecto consideran los siguientes números de lotes: Barrio El Arrayán: 125 lotes; Barrio El Coigüe: 95 lotes; Barrio El Roble: 123 lotes y Barrio El Ulmo: 66 lotes.

(xv) El proyecto considera parcelas de tipo agrícola-residencial y de conservación. En específico, considera cuatro tipos de parcelas: 1) Pradera: parcela plana con factibilidad agrícola; 2) Pradera- Mirador: parcela plana con factibilidad agrícola y hermosas vistas a los campos y volcanes; 3) Pradera – Bosque: parcela en conversación, plana, con un porcentaje de bosque máximo 50% de la dimensión total y 4) Pradera- Parque: parcela en conservación, plana, con un porcentaje de bosque máximo 50% de la dimensión total y acceso directo al parque nativo.

(xvi) Respecto al abastecimiento de agua, el predio cuenta con un pozo profundo inscrito en el registro de propiedad de aguas a fojas 120 número 117 año 2019 del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas. En dicho documento se indica que Agrícola Ceres Limitada es dueña de un derecho de aprovechamiento consuntivo, de ejercicio permanente y continuo por un caudal de 70 l/s.

(xvii) El proyecto considera un sistema de riego con redes ubicadas en la misma zanja del agua potable, como así también terminales para el riego de jardines de áreas comunes y grifos de incendio para posibles emergencias. Para el riego de las áreas



agrícolas el proyecto cuenta con un embalse de agua existente ubicado en el sector noroeste, específicamente en la parcela B123 (Barrio El Roble). Este embalse se llena con el agua extraída de la tubería existente del pozo profundo.

(xviii) El proyecto contempla un sistema de agua potable con redes en zanja paralela al camino y al costado opuesto de la línea del sistema eléctrico. En tal sentido, se constató que este sistema contemplará una dotación de consumo de 270 lt/hab/día por parcela, los portales de acceso, llave para limpieza de punto limpio, áreas comunes y oficinas de la cooperativa, sala de bombas y galpones existentes.

(xix) El proyecto contempla el desarrollo de un sistema eléctrico subterráneo en zanja paralela al camino y al costado opuesto de la línea del sistema de agua. Dicho sistema considera una dotación de consumo de 4kw por casa, los portales de acceso, un punto limpio, la iluminación futura de caminos con focos de baja potencia que sirvan solamente de guía y señalización, la iluminación de las áreas comunes, energía para galpones existentes y consumo necesario para a operación del sistema de bombeo y tratamiento de agua potable y agua de riego.

(xx) El proyecto considera empalmes eléctricos en tres puntos del predio, a saber: 1) Poste Saesa 500030, ubicado en la entrada noreste de la parcelación, conectado a una línea trifásica ubicada en el poste F5187, a una distancia de 926,87 metros; 2) Poste Saesa F8425, ubicado al borde del camino en el sector noroeste de la parcelación, conectado una línea trifásica ubicada en el poste 50010 a una distancia de 551, 18 metros y 3) Poste Saesa 602682, ubicado al borde del camino en el sector sur oeste de la parcelación, con cableado trifásico.

(xxi) El proyecto considera un área de conservación de aproximadamente 26 hectáreas, denominada "Parque Recreativo", la que tendrá senderos para realizar actividades de trekking, paseos familiares, rutas de bicicletas, zonas de descanso y acceso a laguna.

(xxii) El proyecto contempla una superficie aproximada de 38,7 hectáreas de conservación de bosque nativo.

(xxiii) Con fecha 24 de marzo de 2023, el titular constituyó la Cooperativa Agrícola y de Servicios de Gestión de Recursos Naturales "Terra Viva" (en adelante, la "cooperativa"), cuyo objeto social es la compraventa, distribución, producción, procesamiento, y transformación de bienes, productos y servicios relacionados con la actividad agrícola y silvoagropecuaria.

(xxiv) A la fecha de la inspección ambiental, no se constataron casas construidas, sin embargo, se observó una **sala de ventas y un galpón** que, de acuerdo con lo informado por el titular, se utilizará como galpón de acopio para la cooperativa.

(xxv) En la inspección ambiental se constató la siembra de raps y de avellanos.

(xxvi) El proyecto considera un Reglamento de Copropiedad, según se desprende la caracterización que realizó el titular de las zonas cultivables del proyecto en la ficha técnica de urbanización del proyecto, en virtud de la cual señaló: "*El proyecto contempla zonas cultivables aproximadamente de 62 Ha, para el desarrollo agrícola de la cooperativa en los sectores de cultivo de cada lote. Esta superficie tendrá un mínimo de 2500 m2 y será utilizada para la zona cultivable establecida como zona agrícola de uso en el **Reglamento de Copropiedad***"<sup>2</sup> (énfasis agregado).

(xxvii) En la publicidad revisada del sitio web del proyecto, se le describía en los siguientes términos: "*Para quienes **deseen disfrutar de la naturaleza***

---

<sup>2</sup> Ficha técnica urbanización Praderas del Pedernal, p.20.

*mediante nuestro parque privado, con bosques nativos, múltiples corridas de arboledas, lo que le permite disfrutar de un paisaje único con vista a diversos volcanes como Osorno, Puntagudo y Calbuco, con excelente ubicación, cerca de 3 ciudades principales: Frutillar, Puerto Varas y Puerto Octay”<sup>3</sup> (énfasis agregado).*

(xxviii) El proyecto no se ejecuta en áreas colocadas bajo protección oficial. En tal sentido, el área colocada bajo protección más cercana al proyecto es la Zona de Interés Turístico Lago Llanquihue, ubicada a aproximadamente 3,3 hectáreas de distancia.

(xxix) El proyecto no ejecuta obras en o próximas a humedales asociados a límite urbano. En tal sentido, el humedal asociado a límite urbano más próximo al proyecto es el Humedal Urbano Nuco, ubicado a aproximadamente 21,4 kilómetros de distancia.

#### IV. CONCLUSIONES

7° Como resultado de estas actividades de fiscalización, se tienen indicios suficientes para iniciar un procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA respecto al proyecto “Loteo Praderas del Pedernal”, del titular Agrícola Ceres Limitada, en virtud de lo establecido en el literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrollado en los subliterales g.1.1) y g.1.2) del artículo 3° del RSEIA.

8° En tal sentido, cabe destacar que el subliteral g.1.1) del artículo 3 del RSEIA exige la evaluación ambiental previa de 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. Por su parte, el subliteral g.1.2) del mismo reglamento señala que se exige la evaluación ambiental previa de aquellos proyectos de equipamiento que correspondan a predios y/o edificios destinados en forma permanente a salud, educación, seguridad, culto, deporte, esparcimiento, cultura, comercio, servicios, fines científicos o sociales y que contemplen al menos una de las siguientes características: a) superficie predial igual o mayor a veinte mil metros cuadrados (20.000 m<sup>2</sup>).

9° En efecto, a partir de los hechos verificados, se concluye que el proyecto “Loteo Praderas del Pedernal” consistiría en un proyecto de desarrollo urbano, que cuenta con un total de 393 parcelas, con destino habitacional, y que contempla obras de edificación y urbanización en una zona rural. Adicionalmente, consistiría en un proyecto de equipamiento en el que se contempla actividades de esparcimiento y deporte, en una superficie predial de 26.000 m<sup>2</sup>.

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.

---

<sup>3</sup> Información disponible, a la fecha de elaboración del Informe de Fiscalización Ambiental, en el sitio web: <https://inmobiliariavivesur.cl/praderas-del-pedernal-5/>



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>4</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 y no se han constatado efectos ambientales relevantes a la fecha.

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 Agrícola Ceres Limitada, en su carácter de titular del proyecto "Loteo Praderas del Pedernal", 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 Agrícola Ceres 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 y/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-017-2024.

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>4</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).

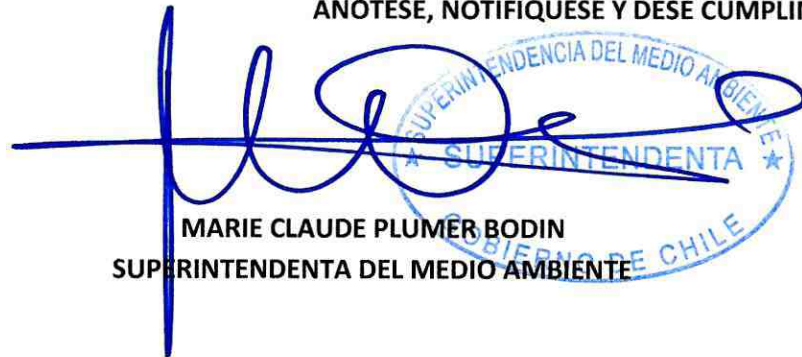
**TERCERO: PREVENIR** que según lo dispuesto en los artículos 8° y 10 de la Ley N°19.300, los proyectos que cumplan con alguna de las tipologías de ingreso al SEIA, sólo podrán ejecutarse una vez que obtengan la correspondiente RCA.

**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 Javier Villarroel Meza, representante legal de Agrícola Ceres Limitada.

**ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y DESE CUMPLIMIENTO.**



MARIE CLAUDE PLUMER BODIN  
SUPERINTENDENTA DEL MEDIO AMBIENTE

Stamp: SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE, SUPERINTENDENTA, GOBIERNO DE CHILE

BRS/JAA/MES

**Notificación personal:**

- Javier Villarroel Meza, representante legal de Agrícola Ceres Limitada. Domicilio: Reñaca Norte 25, oficina 1409, comuna de Viña del Mar, Región de Valparaíso.

**C.C.:**

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

REQ-017-2024

Expediente Cero Papel N°17.604/2024.