

**INICIA PROCEDIMIENTO DE REQUERIMIENTO DE
INGRESO AL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO
AMBIENTAL DEL PROYECTO “LOTEO RANCHO LOMAS
VERDES” Y CONFIERE TRASLADO A SU TITULAR
INMOBILIARIA VALLE GRANDE LIMITADA**

RESOLUCIÓN EXENTA N°820

Santiago, 25 de abril de 2025

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-005-2025; 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°2207 de 2024, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que fija su organización interna, y deja sin efecto resoluciones exentas que indica; 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°36, de 2024, de la Contraloría General de la República, que fija norma 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 Valle Grande Limitada, por la ejecución de su proyecto Loteo Rancho Lomas Verdes, 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 Valle Grande Limitada (en adelante, el “titular”), es titular del proyecto Loteo Rancho Lomas Verdes (en adelante, el “proyecto”), asociado a la unidad fiscalizable del mismo nombre (en adelante, “UF”). Dicha UF se localiza en Camino Línea Nueva, Kilómetro N°1,7, comuna de Puerto Varas, Región de Los Lagos.

3° El referido el proyecto en cuestión corresponde a una subdivisión de un predio de 119 hectáreas, efectuada en el año 2016, la cual dio origen a 137 lotes. Posteriormente, dicha subdivisión fue ampliada en 2017, incorporando 10 lotes adicionales. En términos generales, entre los años 2016 y 2022, el titular tramitó diversos procedimientos administrativos vinculados a la subdivisión predial, los cuales se detallarán a continuación.

II. **ANTECEDENTES GENERALES DEL CASO**

A. **Comunicación de organismo sectorial**

4° Mediante el presente procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso, se aborda la comunicación sectorial incorporada en la siguiente tabla:

Tabla 1. Comunicación sectorial considerada en el procedimiento

N°	ORD.	Fecha derivación	Organismo	Motivo de la comunicación
1	237/2022	08-04-2022	Servicio Agrícola Ganadero	<ul style="list-style-type: none">- Remite los antecedentes en el contexto de una solicitud de Subdivisión de Predios Rústicos, considerando la eventual generación de un núcleo urbano asociado a dicha subdivisión;- Se constata la existencia de diversas obras en el interior de la subdivisión, tales como construcción de calles, veredas, pórticos de acceso, áreas comunes, tendido eléctrico e instalación de luminarias para la iluminación de caminos;- El Servicio Agrícola y Ganadero (en adelante, “SAG”) informa respecto a las solicitudes de subdivisión de predios rústicos que ha recibido en relación con el predio en cuestión, proporcionando un listado detallado de estas.

Fuente: Elaboración propia, conforme a la derivación recibida

B. **Gestiones realizadas por la Superintendencia del Medio Ambiente**

5° Con fecha 31 de julio de 2023, la División de Fiscalización derivó a Fiscalía el expediente de fiscalización **DFZ-2023-452-X-SRCA**, el cual contiene el análisis de los antecedentes acompañados por el SAG en su comunicación sectorial de fecha 8 de abril de 2022; los hechos constatados en la actividad de inspección ambiental de fecha 24 de marzo



de 2023; de los antecedentes presentados por el titular con fecha 10 de abril de 2023, en respuesta al requerimiento efectuado en el acta de inspección ambiental; y, por último, el análisis de la consulta de pertinencia presentada por el titular al SEA, con fecha 12 de agosto de 2022, cuyo desistimiento se presentó con fecha 29 de noviembre de 2022.¹

6° La materia relevante objeto de fiscalización consistió en verificar si el proyecto Loteo Rancho Lomas Verdes debía ser sometido obligatoriamente al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. A continuación, se presentan los hechos constatados en el análisis de información, y las conclusiones expuestas en el informe técnico de fiscalización ambiental, disponible en el expediente antes mencionado.

i) Antecedentes acompañados por el Organismo Sectorial

7° En la presentación del SAG de fecha 8 de abril de 2022 se acompañaron antecedentes asociados a la inspección desarrollada por funcionarios de la Dirección de Obras Municipales de Puerto Varas y la Resolución Exenta N°438, de 4 de abril de 2022, que suspende la tramitación de la Solicitud de Subdivisión Predial presentada por Inmobiliaria Valle Grande Limitada.

ii) Acta de inspección ambiental

8° Con fecha 24 de marzo de 2023 un funcionario de esta Superintendencia desarrolló una actividad de inspección ambiental respecto de la UF, la que se desarrolló en el predio de Rol 1403-28.

iii) Respuesta del titular al requerimiento de información

9° En el acta de inspección ambiental ya citada se realizó un requerimiento de información al titular, consultando sobre los antecedentes de tramitación de subdivisiones prediales respecto del predio, registros de propiedad del mismo, Reglamento de Copropiedad de Loteo Rancho Lomas Verdes, entre otros.

III. HECHOS CONSTATADOS

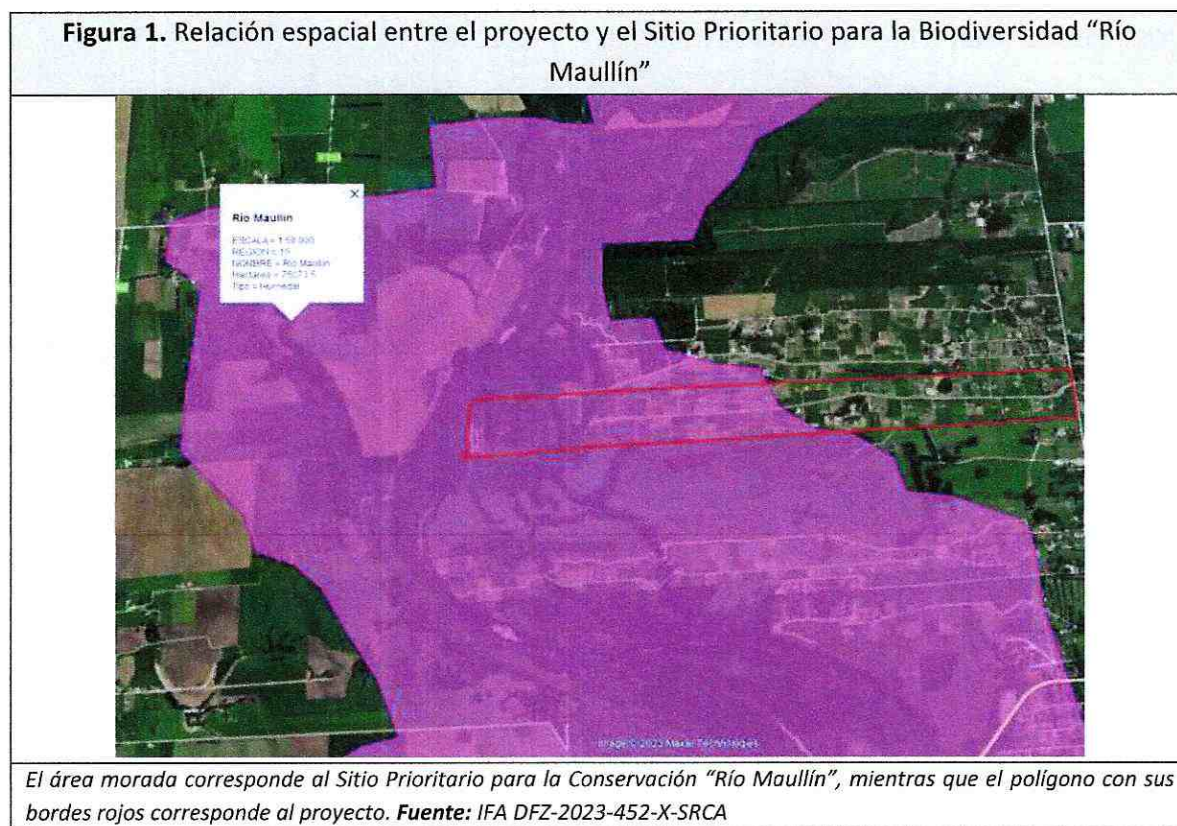
10° De las actividades de fiscalización desarrolladas por esta Superintendencia, y análisis de los antecedentes recabados, fue posible concluir lo siguiente:

11° En cuanto a la **ubicación de la unidad fiscalizable y su cercanía con áreas colocadas bajo protección oficial**, se puede señalar que el proyecto colinda con el Santuario de la Naturaleza Humedales del Río Maullín y se emplaza dentro del Sitio Prioritario para la Conservación "Río Maullín". En relación con este último reconocimiento, la Estrategia Regional para la Conservación y Utilización Sostenible de la Biodiversidad de la Región de Los Lagos, de fecha septiembre de 2002, destaca que el área *"presenta alta diversidad, riqueza y valor arqueológico, además se conecta con el Lago Llanquihue y existe interés de parte de privadas y*

¹ Pertinencia ID PERTI-2022-19059, disponible en el expediente virtual: <https://pertinencia.sea.gob.cl/api/public/expediente/PERTI-2022-19059>



públicas en el trabajo en el área”. En la figura a continuación se observa el área del proyecto que se ubica al interior del Sitio Prioritario para la Biodiversidad “Río Maullín”:



12° Respecto a las **tramitaciones de subdivisiones**

prediales:

(i) En el año 2016 el titular inicio una tramitación de certificación de subdivisión predial ante el SAG, que concluyó en el Certificado N°70, de fecha 12 de abril de 2016. Se certificó una subdivisión de 137 lotes;

(ii) En el año 2017 se presentó una nueva solicitud de tramitación de certificación predial, que concluyó con la emisión del Certificado N°47, de 16 de marzo de 2017, que certifica un total de 10 nuevos lotes. Estos 10 nuevos lotes derivan de una modificación del lote N°100, formado por la subdivisión del año 2016;

(iii) En el año 2021 el titular presentó una nueva solicitud de subdivisión predial, respecto del lote N°69 -que fue originado en la subdivisión del año 2016-. Durante la revisión de esta solicitud se observó el documento “Reglamento de Copropiedad”, del año 2016;

(iv) Con fechas 30 de junio y 2 de noviembre de 2021, el Director Regional del SAG de Los Lagos y el Jefe de la Oficina del SAG de Puerto Varas, respectivamente, resolvieron rechazar la solicitud de subdivisión predial presentada por el titular, mediante la Resolución Exenta N°631 y la Resolución Exenta N°1342. Ambos actos fundaron el rechazo en el incumplimiento de la normativa aplicable a las subdivisiones de predios rústicos;

(v) En el año 2022 el titular presentó una nueva solicitud de certificación de subdivisión predial respecto del Lote N°69, para la formación de 58 loteos, más un loteo destinado a un camino interior;

13° Al interior del Loteo Rancho Lomas Verdes, se **constató la existencia de múltiples obras ya ejecutadas**, las cuales se detallan a continuación. En



algunos casos, se incorporan registros fotográficos con el objeto de ilustrar la magnitud y alcance de dichas intervenciones:

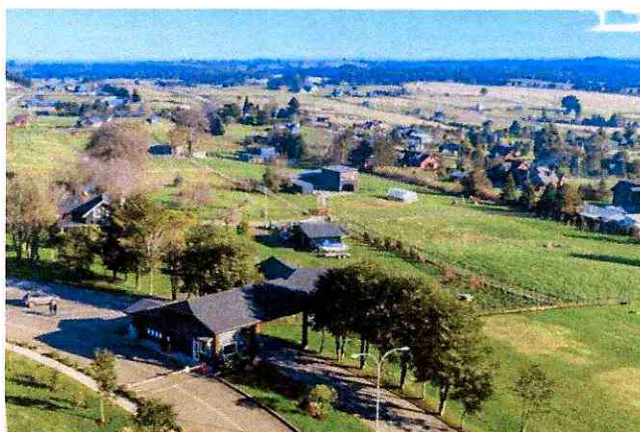
(i) Con fecha 15 de marzo de 2022, la Dirección de Obras Municipales de Puerto Varas dictó el Ord. N°58, solicitando al SAG fiscalizar el Loteo Rancho Lomas Verdes;

(ii) La actividad de inspección ambiental fue desarrollada por el SAG con fecha 16 de marzo de 2022. En aquella se verificó que en el citado loteo se habían realizado diversas construcciones, como un pórtico de acceso, caminos asfaltados, luminarias, casas residenciales, cancha deportiva, gimnasio y quincho para eventos.

(iii) Luego, con fecha 24 de marzo de 2023, un funcionario de esta Superintendencia desarrolló una actividad de inspección ambiental.

(iv) Se observó que la UF contaba con un portal de acceso controlado, tanto para ingresar como para salir, operado por una empresa externa, en la que se controlaba el ingreso a través de dos barreras, una para residentes y otra para visitas. El ingreso contaba con sistema TAG para los residentes;

Imagen 1. Portal de acceso a la unidad fiscalizable



Fuente: IFA DFZ-2023-452-X-SRCA

(v) Al costado del ingreso se observó un estacionamiento para vehículos. Durante la actividad de inspección se observó estacionada una lancha;

(vi) El loteo cuenta con caminos interiores, que se componen de un eje principal asfaltado, y numerosas calles laterales, de denominación “Norte” y “Sur”, enumeradas correlativamente. Al final del eje principal se observó un portón de hierro con la señalética “propiedad privada”;



Imagen 2. Camino interior principal, y caminos laterales para acceso de loteos



Fuente: IFA DFZ-2023-452-X-SRCA

(vii) Se observó que a lo largo del eje principal había una postación subterránea instalada. Además, por la vía paralela se observó una ciclovía;

(viii) En algunos de los loteos se observaron casas en construcción en distintas fases de desarrollo;

(ix) Se observaron loteos puestos en venta por distintas corredoras;

(x) En cuanto a la presencia de equipamiento deportivo, se observaron canchas multiuso, y la construcción de una cancha para atletismo;

Imagen 3. Equipamiento deportivo, consistente en multicancha



Fuente: IFA DFZ-2023-452-X-SRCA

Figura 2. Imagen satelital, en donde se observa además la presencia dos canchas exteriores



En contorno rojo se identifica el equipamiento deportivo promocionado por el titular en la página web revisada por personal de esta Superintendencia. Fuente: IFA DFZ-2023-452-X-SRCA



(xi) Se observaron oficinas destinadas a la administración de los loteos;

(xii) Al salir del eje principal se accede a un camino de tierra, que tiene un acceso al río Maullín;

14° Asimismo, se revisaron las disposiciones contenidas en el **Reglamento de Copropiedad del Loteo Rancho Lomas Verde**, en el cual se identificaron una serie de elementos que resultan relevantes para la caracterización del proyecto, entre los que destacan los siguientes:

(i) El Título 3° “Construcciones” establece que cada parcela podrá albergar un máximo de dos viviendas, fijando además condiciones específicas para las edificaciones, tales como altura máxima, superficie edificable y distancias mínimas respecto de los cercos;

(ii) El Título 4° “Régimen de gastos y administración” dispone que cada propietario deberá contribuir al pago de gastos comunes, lo que da cuenta de un esquema de gestión comunitaria de bienes y servicios compartidos;

(iii) El Título 23° “Comité de Administración” regula la existencia y funcionamiento de un órgano de administración interno, precisando los requisitos para su constitución y operación;

(iv) El Título 31° contempla una regla general de prohibición de subdivisión o fusión de lotes, con excepción de los lotes N°69 y N°100, de propiedad de Inmobiliaria Valle Grande Limitada, los cuales podrán ser subdivididos para incorporar nuevas parcelas al loteo, compartiendo las servidumbres, servicios y bienes comunes establecidos en el reglamento.

15° Por último, cabe relevar que con fecha 12 de agosto de 2022, el titular ingresó ante la Dirección Regional del SEA de Los Lagos (en adelante, “SEA Los Lagos”) una **consulta de pertinencia para el proyecto “Subdivisión Predial Lote 69”**. El proyecto sometido a consideración consistía en la subdivisión de un predio de 37 hectáreas en lotes de 5.000 m² cada uno, destinándose 4,4 hectáreas a la construcción de un camino de acceso a los lotes.

16° En cuanto a la habilitación del proyecto, esta contemplaba la construcción de caminos interiores de acceso a los lotes, los cuales incluían además la instalación de zanjas de drenaje, postaciones, ductos para conducción de agua y canalización eléctrica en ambas orillas del camino.

17° Con fecha 4 de noviembre de 2022, la Dirección Regional del SEA de Los Lagos dictó la Carta N°202210103295, mediante la cual solicitó al titular antecedentes adicionales respecto del proyecto. En particular, se requirió: informar el destino final de los lotes (específicamente, si se destinaran a fines agrícolas, forestales o ganaderos); indicar si parte del proyecto ya se encontraba ejecutada al momento de la presentación; y describir las obras asociadas al abastecimiento eléctrico, entre otras materias consultadas.

18° Al respecto, con fecha 29 de noviembre de 2022, el titular presentó un escrito mediante el cual desistió formalmente de la consulta de pertinencia. En virtud de lo anterior, el procedimiento fue declarado terminado mediante la Resolución Exenta N°202210101631, de fecha 9 de diciembre de 2022, dictada por el SEA Los Lagos.

IV. **CONCLUSIONES**



19° Como resultado de estas actividades de fiscalización, se tienen indicios suficientes para iniciar un procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA del proyecto “Loteo Rancho Lomas Verdes”, asociado a la UF del mismo nombre, del titular “Inmobiliaria Valle Grande Limitada”, en virtud de lo establecido en el literal g) y p) del artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrollados en los subliterales g.1.1) y p) del artículo 3° del RSEIA.

20° Respecto del primer subliteral mencionado, a partir de los hechos verificados, se concluye que el proyecto puede ser caracterizado del tipo “desarrollo urbano”, emplazado en una zona no comprendida en un plan evaluado estratégicamente, dado que contempla un conjunto habitacional superior a 80 viviendas. Esta calificación se sustenta en que el proyecto, en una primera etapa, dio origen a la subdivisión de un predio en 137 lotes, cada uno con una superficie igual o superior a 0,5 hectáreas. Posteriormente, se efectuó una segunda subdivisión del lote N°100, dando origen a 10 nuevos lotes adicionales. Finalmente, consta que el titular ingresó una consulta de pertinencia ante el SEA de Los Lagos, referida a una subdivisión de un predio de 37 hectáreas, con el propósito de generar lotes de 5.000 m² cada uno.

21° Al respecto, esta Superintendencia estima razonablemente que en cada una de las parcelas se proyectaría, al menos, la construcción de una vivienda, considerando que el Reglamento de Copropiedad del Loteo Rancho Lomas Verdes, en su Título 3°, autoriza expresamente la edificación de hasta dos viviendas por lote. Esta proyección se ve reforzada por el hecho de que, en la página web oficial del proyecto, el desarrollo se publicita explícitamente con un enfoque residencial, señalando en su portada: *“Disfruta la tranquilidad y armonía que entrega el entorno natural privilegiado de la vida en el sur. Ven a elegir el hogar que sueñas, en Rancho Lomas Verdes”* (énfasis agregado).

22° Asimismo, el proyecto también contemplaría la ejecución de obras de urbanización al interior de un área colocada bajo protección oficial, correspondiente al Sitio Prioritario para la Conservación de la Biodiversidad “Río Maullín”. En este contexto, se advierte que la envergadura, magnitud y duración del proyecto podrían afectar dicha zona protegida, considerando su valor ambiental, turístico y paisajístico.

23° 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 formulada.

24° 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 o un procedimiento administrativo sancionatorio². En el presente caso, se ha optado por priorizar el procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA, en atención a que no se han verificado efectos ambientales relevantes que ameriten el inicio de un procedimiento sancionatorio.

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).



25° 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 VALLE GRANDE LIMITADA, en su carácter de titular del proyecto LOTE O RANCHO LOMAS VERDES, localizado en Camino Línea Nueva, Kilómetro N°1,7, comuna de Puerto Varas, Región de Los Lagos, porque podrían configurarse las tipologías descritas en los literales g) y p) del artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrollado en los subliterales g.1.1) y p) del artículo 3° del RSEIA.

SEGUNDO: CONFERIR TRASLADO a INMOBILIARIA VALLE GRANDE LIMITADA, en su carácter de titular del proyecto fiscalizado, para que, en un **plazo de quince (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, en un día hábil, indicando que se asocia al procedimiento de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental REQ-005-2025.

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.

TERCERO: AMPLIAR DE OFICIO EL PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DEL TRASLADO. En virtud de los antecedentes anteriormente expuestos, se concede de oficio un **plazo adicional al titular de siete (7) días hábiles para la presentación de su traslado**, contado desde el vencimiento del plazo original ya referido en este acto administrativo.

CUARTO: 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.

QUINTO: 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.



SEXTO: TENER POR INCORPORADOS al presente procedimiento administrativo el Informe de Fiscalización DFZ-2023-452-X-SRCA, y sus anexos, así como los demás antecedentes y actos administrativos a los que se hace alusión en la presente resolución.

SÉPTIMO: NOTIFICAR por carta certificada, o por otro de los medios que establece el artículo 46 de la Ley N°19.880, al Representante legal de INMOBILIARIA VALLE GRANDE LIMITADA, domiciliado en Polpaico N°37, comuna de Puerto Montt, Región de Los Lagos.

ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y DESE CUMPLIMIENTO



MARIE CLAUDE PLUMER BODIN
SUPERINTENDENTA DEL MEDIO AMBIENTE



BRS/JAA/ANG

Notificación por carta certificada:

- Representante legal de Inmobiliaria Valle Grande Limitada. Domicilio: Polpaico N°37, comuna de Puerto Montt, Región de Los Lagos.

C.C.:

- Fiscalía, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina Regional de Los Lagos, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina de Partes, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Servicio Agrícola Ganadero (correo electrónico)

REQ-005-2025

Expediente Cero Papel N°8.338/2025

