

**INICIA PROCEDIMIENTO DE REQUERIMIENTO DE
INGRESO AL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO
AMBIENTAL DEL PROYECTO “LOTEO HACIENDA
LLANQUIHUE-PUERTO VARAS” Y CONFIERE
TRASLADO A SU TITULAR AGRÍCOLA LOS MAITENES
SPA.**

RESOLUCIÓN EXENTA N°2749

Santiago, 05 de diciembre 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 3º de la LOSMA; en el expediente administrativo de requerimiento de ingreso REQ-023-2025; 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°1338, de 2025, 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 Superintendenta 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 normas sobre exención del trámite de toma de razón y sus modificaciones posteriores.

RESUMEN :

Se inicia procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, en contra del titular Agrícola Los Maitenes SpA, por la ejecución de su proyecto “Loteo Hacienda Llanquihue – Puerto Varas”, 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

1º La letra i) del artículo 3º 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 Los Maitenes SpA, (en adelante, el “titular”), es titular del proyecto “Loteo Hacienda Llanquihue – Puerto Varas” asociado a la unidad fiscalizable de igual denominación (en adelante, “UF”). Dicha UF se localiza en Línea Balmaceda sin número, comuna de Puerto Varas, región de Los Lagos.

3° El proyecto consiste en un loteo con destino habitacional, el cual se genera a partir de una subdivisión predial que originó 160 lotes de 5.000 metros cuadrados. Dichas obras permiten generar un conjunto de viviendas.

II. ANTECEDENTES GENERALES DEL CASO

A. Inicio de las actividades de investigación y gestiones realizadas por la Superintendencia del Medio Ambiente

4° Las actividades de investigación relativas al presente proyecto iniciaron de oficio por esta Superintendencia del Medio Ambiente.

5° En este contexto, la Superintendencia llevó a cabo las siguientes diligencias:

- Con fecha 29 de agosto 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.
- En razón de lo anterior, con fecha 12 de septiembre de 2023, el titular solicitó dio respuesta al referido requerimiento.

6° Finalmente, la Oficina Regional de Los Lagos derivó a la Fiscalía de esta Superintendencia el expediente de fiscalización ambiental DFZ-2023-2537-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) Dentro de los antecedentes aportados por el titular consta el certificado de dominio vigente del Contrato de Compraventa entre el titular Agrícola Los Maitenes SpA y Rudiberto Leonardo Jorge Klein Munzemayer, suscrito con fecha 28 de mayo de 2023, extendido por el Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas. En el documento consta que la propiedad tiene una superficie total de 81 hectáreas.



(ii) Conforme a lo indicado en el Certificado N°1714, de fecha 14 de abril de 2023, del Servicio Agrícola y Ganadero de la Región de los Lagos, el proyecto Loteo Hacienda Llanquihue – Puerto Varas cuenta con una subdivisión de 160 lotes de 5.000 m² cada uno.

(iii) Del mismo modo, el titular señala en su presentación de fecha 12 de septiembre de 2023, que el proyecto consiste en la subdivisión de 160 lotes.

(iv) El proyecto se encuentra ubicado en una zona respecto de la cual no se ha elaborado un plan evaluado estratégicamente.

(v) El proyecto cuenta con un camino de ripio compactado de aproximadamente 5,5 metros de ancho y 1,2 kilómetros de longitud.

(vi) Según lo constatado en la inspección en terreno, cada lote cuenta un letrero en el cual se identifica el número de parcela.

(vii) Por otra parte, se verificó en la actividad de terreno, la inexistencia de actividades asociada a explotación agrícola, ganadera y/o forestal en las parcelas que conforman el proyecto.

(viii) De acuerdo con lo informado por el titular durante la inspección en terreno, por una parte, se han celebrado 60 escrituras de promesa de venta; y, por otra, indicó que actualmente existen 100 lotes disponibles para su comercialización. Asimismo, señaló que el proyecto cuenta con factibilidad de suministro eléctrico y que la disponibilidad de agua es por sistema soterrado.

(ix) Asimismo, el titular acompañó en su presentación de fecha 12 de septiembre de 2023, copia de la Resolución N°00190, de fecha 22 de julio de 2016, de la Dirección General de Aguas, que acredita la constitución de derecho de aprovechamiento consuntivo de aguas subterráneas.

(x) En el siguiente link: <https://www.gestionypropiedad.cl/property.asp?idPro=110521>, es posible encontrar avisos y publicidad de venta de parcelas del proyecto Hacienda Llanquihue- Puerto Varas. Asimismo, el titular cuenta con un canal en el sitio web YouTube¹, en el cual se promocionan de igual manera la venta de parcelas que forman parte del proyecto.

(xi) El análisis de los antecedentes presentados por el titular y el SAG permite sostener que existen indicios de que el proyecto bajo análisis tiene un potencial destino residencial, en un área no amparada por un instrumento de planificación territorial, esto conforme lo señalado en el artículo 10, letra g. de la Ley 19.300 y el artículo 3, letra g.1.1 del RSEIA, al proyectar la creación de una agrupación de viviendas vinculadas entre sí.

(xii) Cabe hacer presente que, el proyecto no se ejecuta en áreas colocadas bajo protección oficial.

¹ Enlace del sitio web disponible en el siguiente link: <https://www.youtube.com/@haciendallanquihue-jo9fv/shorts>



(xiii) Finalmente, se constató que el proyecto no se ejecuta en un área de emplazamiento de ningún humedal asociado a límite urbano, siendo los más cercanos, los siguientes; (i) del Humedal Urbano Quebrada Gramado a una distancia de 17,2 km; a una distancia de 19,8 km en línea recta del Humedal Urbano La Marina Sur y; a 22 km de distancia en línea recta del Humedal Urbano Antiñir.

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 Hacienda Llanquihue – Puerto Varas” del titular Agrícola Los Maitenes SpA, 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 Hacienda Llanquihue – Puerto Varas” consistiría en un proyecto de desarrollo urbano con un total de 160 lotes de 5.000 m² cada uno, 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 sancionatorio².

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 Agrícola Los Maitenes SpA, en su carácter de titular del proyecto “Loteo Hacienda Llanquihue – Puerto Varas” localizado en la comuna de Llanquihue, provincia de Llanquihue, Región de Los Lagos, debido a que podría configurarse la

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).



tipología descrita en el literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrollada en el subliteral g.1.1 del artículo 3º del RSEIA.

SEGUNDO: CONFERIR TRASLADO a Agrícola Los Maitenes SpA, 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-023-2025.

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 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 8º 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 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, a Rodolfo Fabián Martínez Reyes, Representante legal de Agrícola Los Maitenes SpA, domiciliado en Alonso de Córdoba # 3827, Piso 3, Vitacura, región Metropolitana.



ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y DESE CUMPLIMIENTO.

**MARIE CLAUDE PLUMER BODIN
SUPERINTENDENTA DEL MEDIO AMBIENTE**

BRS/JAA/AGL

Notificación por Carta Certificada:

- Rodolfo Fabián Martínez Reyes, representante legal de Agrícola Los Maitenes Spa. Domicilio: en Alonso de Córdoba # 3827, Piso 3, Vitacura, 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-023-2025

Expediente Cero Papel ° 27.078/2025

