

INICIA PROCEDIMIENTO DE REQUERIMIENTO DE INGRESO AL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PROYECTO “LOTEO BOSQUES DE FRUTILLAR” Y CONFIERE TRASLADO A SU TITULAR INMOBILIARIA Y ASESORÍAS SEPARM SPA, AGRÍCOLA TUÑÓN RIVADENEIRA SPA, SANTA ROSA INVERSIONES SPA, ANDRÉS JOSÉ CÁCERES BOUTIN, INVERSIONES MABA SPA, BARRIGA Y ASOCIADOS SPA Y SOCIEDAD BARÓN SPA.

RESOLUCIÓN EXENTA N°374

Santiago, 13 de febrero de 2026

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-003-2026; 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 Superintendente del Medio Ambiente; en el Decreto Supremo RA N° 118894/269/2025, de 16 de diciembre de 2025, del Ministerio del Medio Ambiente, que establece orden de subrogación; en la Resolución Exenta RA 119123/73/2024, que nombra al Fiscal de la Superintendencia del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta N° 268, de 30 de enero de 2026, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que Establece Orden de Subrogancia para los Cargos de la Superintendencia del Medio Ambiente que se indican; 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 y Asesorías Separm SpA, Agrícola Tuñón Rivadeneira SpA, Santa Rosa Inversiones SpA, Andrés José Cáceres Boutin, Inversiones MABA SpA, Barriga y Asociados SpA y Sociedad Barón SpA, por la ejecución de su proyecto “Loteo Bosques 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 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° Inmobiliaria y Asesorías Separm SpA, Agrícola Tuñón Rivadeneira SpA, Santa Rosa Inversiones SpA, Andrés José Cáceres Boutin, Inversiones MABA SpA, Barriga y Asociados SpA y Sociedad Barón SpA (en adelante, el “titular”), es titular del proyecto “Loteo Bosques Frutillar” asociado a la unidad fiscalizable de igual denominación (en adelante, “UF”). Dicha UF se localiza en Sector Macal km 3 del cruce Macal - Colegual, comuna de Frutillar, 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 281 lotes. 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 14 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 25 de agosto de 2023, el titular dio respuesta parcial al referido requerimiento.
- Luego, este Servicio realizó un nuevo requerimiento de información con fecha 05 de octubre de 2023, mediante Resolución Exenta N°92.
- De esta manera, mediante presentación de fecha 19 de octubre de 2023, se dio respuesta a dicho requerimiento.



• Posteriormente, se realizó un nuevo requerimiento de información, mediante Resolución Exenta N°115. Dicho requerimiento fue respondido por el titular, mediante presentación de fecha 28 de diciembre de 2023.

6° Finalmente, la Oficina Regional de Los Lagos derivó a la Fiscalía de esta Superintendencia el expediente de fiscalización ambiental DFZ-2023-2380-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 Loteos Bosques de Frutillar consiste en un loteo inmobiliario con destino habitacional de 281 lotes, abarcando una superficie total aproximada de 194,5 hectáreas, de acuerdo con las subdivisiones prediales que se detallan a continuación:

Tabla N°1: Parcelas generadas a partir de certificación del Servicio Agrícola y Ganadero (SAG)

Registro de dominio	Rol	Superficie	N° Certificado SAG	Fecha Certificación SAG	N° de parcelas
Fs 785 n° 1025 año 2021 CBR Puerto Varas	245-23	15,0	3470	17.08.2021	29
Fs 812 n° 1060 año 2021 CBR Puerto Varas	245-17	76,5	3471	17.08.2021	100
Fs 787 n° 1027 año2021 CBR Puerto Varas	245-19	61,9	4177	27.09.2021	81
Fs 792v n° 1034 año 2021 CBR Puerto Varas	245-7	41,1	4178	27.09.2021	71

Fuente: IFA DFZ-2023-2380-X-SRCA

(ii) Según consta en los antecedentes aportados por el titular, en particular en las diversas escrituras públicas acompañadas al expediente de fiscalización —individualizadas en el Anexo 6 del mismo- , las sociedades Inmobiliaria y Asesorías Separm SpA, Agrícola Tuñón Rivadeneira SpA, Santa Rosa Inversiones SpA, Andrés José Cáceres Boutin, Inversiones MABA SpA, Barriga y Asociados SpA y Sociedad Barón SpA, son propietarios del proyecto “Loteos Bosques de Frutillar”.

(iii) En el mismo sentido, todas las sociedades antes individualizadas tienen un representante legal común, correspondiente a Don Francisco Carvajal Toro, lo que consta en los respectivos mandatos y escrituras públicas de otorgamiento de poder acompañados en el expediente de fiscalización ambiental.

(iv) En la actividad de inspección en terreno se constató la existencia de 10 viviendas construidas al interior del proyecto.



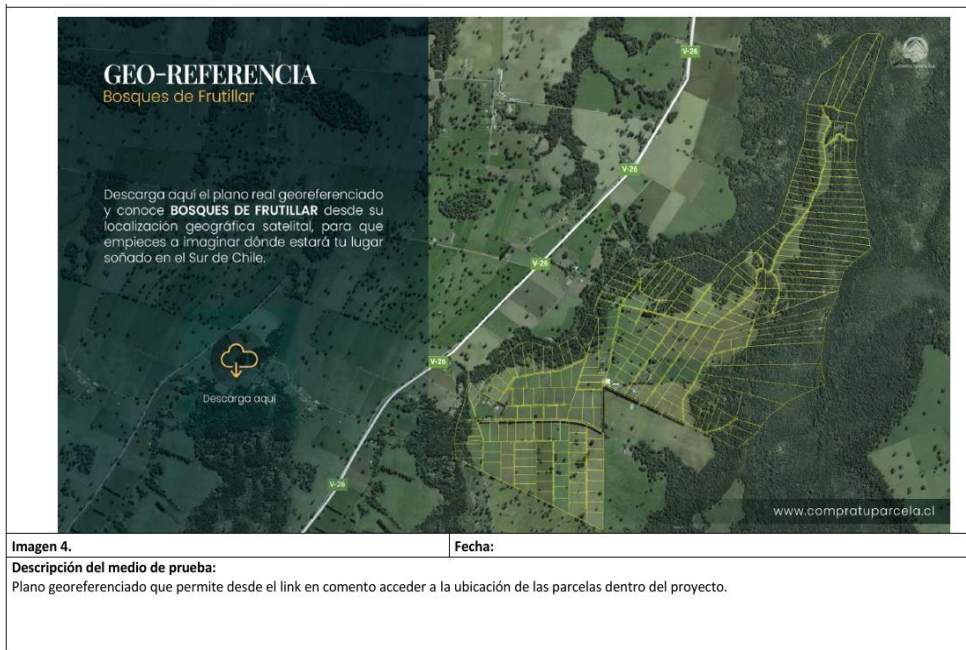
- (v) Asimismo, se verificó que el proyecto cuenta con un camino principal cuya superficie se encuentra conformada por una carpeta de material estabilizado.
- (vi) El proyecto contempla la habilitación de múltiples caminos interiores destinados a proveer acceso a cada una de las parcelas a través de servidumbres de tránsito. Del mismo modo, el área de emplazamiento del proyecto colinda con diversos cursos de agua superficiales, tales como el estero Cacho del Diablo, el estero Sin Nombre y el río Colegual o río López.
- (vii) En la misma actividad se constató la existencia de medidores de energía eléctrica ya instalados, así como otros pendientes de instalación.
- (viii) Del mismo modo, se constató la presencia, al interior de una de las parcelas, de maquinaria destinada a la perforación de pozos profundos.
- (ix) Asimismo, en la referida inspección se informó que aproximadamente la mitad de los lotes del proyecto habrían sido vendidos.
- (x) De acuerdo con la información señalada por el titular en su presentación de fecha 28 de diciembre de 2023, se han transferido ciento cincuenta y ocho (158) parcelas, circunstancia que consta en las diversas escrituras públicas acompañadas por éste, las cuales se encuentran incorporadas al respectivo expediente de fiscalización.
- (xi) Asimismo, se procedió a la descarga de imágenes correspondientes a la publicidad del proyecto disponible en la página web <https://www.compratuparcela.cl/> , las cuales se incorporan al presente procedimiento y se presentan a continuación:

Imágenes: publicidad del proyecto



Imagen 1. Fecha: ----
Descripción del medio de prueba:
Dirección <https://www.compratuparcela.cl> en la cual se promociona la unidad fiscalizable.





Fuente: IFA DFZ-2023-2380-X-SRCA

(xii) 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.

(xiii) Cabe hacer presente que, el proyecto no se ejecuta en áreas colocadas bajo protección oficial, siendo la más cercana la Zona de Interés Turístico (en adelante, “ZOIT”) Lago Llanquihue, reconocida mediante Decreto Supremo DEX N° 202100128, de fecha 28 de julio de 2021, del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo.

(xiv) 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) Humedal Urbano Nuco a una distancia de 12,2 km; y (ii) Humedal Urbano Picurio a una distancia de 12,7 km.

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 Bosques de Frutillar” 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 Bosques de Frutillar” consistiría en un proyecto de desarrollo urbano con un total de 281 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.

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 sancionatorio¹.

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 Inmobiliaria y Asesorías Separm SpA, Agrícola Tuñón Rivadeneira SpA, Santa Rosa Inversiones SpA, Andrés José Cáceres Boutin, Inversiones MABA SpA, Barriga y Asociados SpA y Sociedad Barón SpA, en su carácter de titular del proyecto “Loteo Bosques de Frutillar” localizado en Sector Macal km 3 del cruce Macal - Colegual, 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 Inmobiliaria y Asesorías Separm SpA, Agrícola Tuñón Rivadeneira SpA, Santa Rosa Inversiones SpA, Andrés José Cáceres Boutin, Inversiones MABA SpA, Barriga y Asociados SpA y Sociedad Barón 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.

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: TENER PRESENTE que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley N°21.180, sobre Transformación Digital del Estado, el presente procedimiento administrativo será tramitado mediante un expediente electrónico, en el cual se registrarán todos los escritos, documentos, actos y actuaciones del procedimiento.

¹ 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).



Para acceder al expediente electrónico, el titular deberá registrarse previamente en la plataforma electrónica “Sistema de Administración de Regulados” (SAR), de conformidad con lo dispuesto en la Resolución Exenta N°2129, de 26 de octubre de 2020, que “Aprueba Instrucción de Registro de Titulares y Activación de Clave Única para el Reporte Electrónico de Obligaciones y Compromisos a la Superintendencia del Medio Ambiente”. Dicha plataforma se encuentra disponible en el siguiente enlace: <https://sar.sma.gob.cl/>

Una vez efectuado dicho registro, el titular quedará habilitado para ingresar al portal “Mi SMA”, a través del cual podrá acceder al expediente electrónico del presente procedimiento, utilizando Clave Única, en el siguiente enlace: <https://mi.sma.gob.cl/>

QUINTO: TENER PRESENTE que, el ingreso de toda documentación ante la SMA deberá efectuarse exclusivamente a través del expediente electrónico, el cual admitirá cargar presentaciones en formato .pdf, .docx y .doc, junto con sus respectivos anexos en formato pdf, .docx, .xlsx, .kmz, .gpx, .shp, .xls, .doc, .jpg, .zip y .rar, que permitan la visualización de imágenes y el manejo de datos.

SEXTO: CONSIDERAR lo prescrito en el literal u) del artículo 3 de la LOSMA, relacionado a la posibilidad de contar con asistencia con el fin de comprender de mejor manera las obligaciones contenidas en el presente acto, y en especial, a la forma y modo de dar cumplimiento a lo dispuesto en el resuelvo cuarto de la presente resolución. Para su coordinación, deberá ser utilizado el formulario disponible en el portal web del servicio -o bien, ingresando de forma directa a <https://portal.sma.gob.cl/index.php/asistencia-al-cumplimiento/>- a efectos de enviar una invitación telemática con este fin.

SÉPTIMO: TENER PRESENTE que, en atención a lo señalado en la ley N°19.628, sobre Protección de la Vida Privada y las disposiciones del Acuerdo Regional sobre el Acceso a la Información, la Participación Pública y el Acceso a la Justicia en Asuntos Ambientales en América Latina y el Caribe -conocido como Acuerdo de Escazú- los datos sensibles y personales de las personas naturales relacionadas al presente procedimiento se han reservado para proteger sus respectivos derechos, no obstante de la calidad de interesados que podrá acompañarles en el mismo.

Sin perjuicio de lo anterior, y en observancia a lo dispuesto por los artículos 10 y 20 de la señalada ley N°19.628, mediante el presente acto se informa que cualquier antecedente presentado sin mención específica respecto de su publicación, podrá ser íntegramente publicado, bajo el entendido de que al presentarlo a sabiendas de los derechos que le amparan y que aquí se indican, entrega su consentimiento para ello.

OCTAVO: 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.

NOVENO: TENER POR INCORPORADOS al presente procedimiento administrativo la denuncia, 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.

DÉCIMO: TENER PRESENTE que los interesados pueden solicitar la notificación mediante correo electrónico de las Resoluciones Exentas que se emitan en el presente procedimiento. Dicha solicitud deberá realizarse indicando la dirección del



correo electrónico designada para efectos de recibir las notificaciones correspondientes. Una vez concedida dicha solicitud mediante el pertinente pronunciamiento por parte de esta Superintendencia, las Resoluciones Exentas se entenderán notificadas el día de su remisión mediante correo electrónico.

UNDÉCIMO: NOTIFICAR por carta certificada, o por otro de los medios que establece el artículo 46 de la Ley N°19.880, a Francisco Carvajal Toro y Matías Carrasco Tolosa, Representantes Legales del proyecto.

ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y DESE CUMPLIMIENTO.

BRUNO RAGLIANTI SEPÚLVEDA
SUPERINTENDENTE DEL MEDIO AMBIENTE (S)

KBW/JAA/AGL

Notificación por Correo electrónico:

- Francisco Carvajal Toro y Matías Carrasco Tolosa, Representantes Legales del proyecto. Correos electrónicos: francisco.carvajalt@gmail.com y mcarrasco@ifdm.cl

C.C.:

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

REQ-003-2026

Expediente Cero Papel N°3208/2026

