

**DA TÉRMINO A PROCEDIMIENTO DE
REQUERIMIENTO DE INGRESO SEGUIDO EN CONTRA
DEL PROYECTO “LOTEO CUMBRES DE FRUTILLAR” Y
DERIVA ANTECEDENTES**

RESOLUCIÓN EXENTA N°246

Santiago, 17 de febrero 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 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 Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente; 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°2207, de 2024, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que fija su organización interna y sus modificaciones posteriores; 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 119123/98/2023 que nombra a la Jefa de la División de Fiscalización de la Superintendencia 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 :

Da término al procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso seguido en contra del proyecto “Loteo Cumbres de Frutillar”, ubicado 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, de titularidad de Asesorías e Inversiones San Pedro S.P.A.

CONSIDERANDO :

**I. INICIO DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO
DE REQUERIMIENTO DE INGRESO**

1° Con fecha 19 de junio de 2024, mediante la Resolución Exenta N°946 (en adelante, “Res. Ex. N°946/2024”), la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “SMA” o “Superintendencia”), inició un procedimiento de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “SEIA”), respecto del proyecto “Loteo Cumbres de Frutillar” (en adelante, el “proyecto”), de titularidad de Asesorías e Inversiones



San Pedro S.P.A, ubicado 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.

2° Lo anterior, en tanto, como resultado de las actividades de fiscalización realizadas por esta Superintendencia, se concluyó que existían indicios suficientes para iniciar dicho procedimiento, 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.

3° En efecto, a partir de los hechos verificados, se tuvo presente que el proyecto, emplazado en una zona no comprendida en alguno de los planes evaluados estratégicamente de conformidad a lo establecido en el párrafo 1° bis del Título II de la Ley N°19.300, correspondería a uno de desarrollo urbano, al contemplar obras de edificación y urbanización con destino habitacional, que considera más de 80 viviendas (subliteral g.1.1. del artículo 3° del RSEIA).

II. ALEGACIONES, OBSERVACIONES Y PRUEBAS DEL TITULAR

4° Con fecha 30 de agosto de 2024, Nicholas Paul Iakl Freundlich, en representación del titular, ingresó su traslado a los registros de esta Superintendencia, conferido en la Res. Ex. N°946/2024.

5° En primer lugar, el titular expresa que la Res. Ex. N°946/2024 reviste de vicios de nulidad pues, a juicio del mismo, dicha Resolución corresponde a un acto terminal que resuelve requerir el ingreso del proyecto al SEIA, en circunstancias en que la referida resolución, determina 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 por objeto recabar antecedentes que permitan a esta SMA determinar si corresponde o no exigir dicho ingreso¹”*.

6° En ese contexto, el titular señala que cuenta con una Consulta de Pertinencia de ingreso al SEIA, esto es, la pertinencia asociada al expediente PERTI-2020-6804, del proyecto “Parcelación”, el cual correspondería al presente proyecto, en donde el SEA se pronunció resolviendo que el proyecto no requiere su ingreso obligatorio al SEIA.

7° El proyecto consiste en parcelas que se generan a partir de dos subdivisiones prediales de los predios “Los Tilos” y “Fundo El Tilo”, de acuerdo a lo estipulado 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. En ese sentido, dichas parcelas se ubican fuera de todo límite urbano, y de cualquier instrumento de planificación intercomunal o metropolitano.

8° Del mismo modo, argumenta que se trataría de la subdivisión de terrenos que no requieren la ejecución de obra de urbanización alguna, dado que se emplaza en zona rural, en una superficie no inferior de 0,5 hectáreas.

9° En esa misma línea, con relación a la aplicación del literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300, el titular señaló que el proyecto no corresponde a un loteo de terrenos para fines habitacionales, ni implica el desarrollo de obras de edificación ni de urbanización según lo dispuesto en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones

¹ Considerando N°10, Res. Ex. N°946/2024, Superintendencia del Medio Ambiente.



(en adelante, “LGUC”). Agregó que el proyecto no contempla la apertura de nuevas vías públicas u otras de las obras que menciona la normativa urbanística, sino que solo cuenta con caminos interiores de carácter privado, cuya construcción obedece a servidumbres de tránsito dentro de predios privados.

10° En razón de ello, mencionó una serie de dictámenes de la Contraloría General de la República, los cuales se pronuncian sobre el Oficio N° 20209910245, de 2020, del Servicio de Evaluación Ambiental, que instruye y uniforma criterios en relación a la aplicación de los literales g) y h) del artículo 3° del decreto supremo N° 40, de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente, Reglamento del SEIA (RSEIA), formulando al efecto diversas consideraciones que incidirían en la vulneración de la aludida letra g).

11° A su vez, argumentó que la instalación de una red eléctrica y red de agua no constituyen obras de urbanización, sino que únicamente obras de habilitación del predio. Por el contrario, dichas acciones obedecen a la gestión voluntaria de sus propietarios, presentes y futuros, las cuales resultan del todo indispensable para el correcto y eficiente funcionamiento de cualquier predio agrícola.

12° Por otra parte, argumentó que la subdivisión rural practicada ha estado y se perfecciona, conforme a sus reglas, sin existir ni haber existido requisito o acto alguno de cesión gratuita a que se refiere al artículo 70 de la LGUC y el artículo 2.2.4. de la OGUC.

13° El titular hace presente que el proyecto se emplaza en una zona que no se encuentra regulada por alguno de los Instrumentos de Planificación Territorial de aquellos indicados en el artículo 2.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (“OGUC”).

14° En relación con todo lo anteriormente descrito, mencionó una serie pronunciamientos en los cuales el Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante, “SEA”) ha señalado que sería inoficioso evaluar este tipo de proyectos debido a su incompatibilidad territorial.

15° Al respecto, afirmó que dichos pronunciamientos irradian sus efectos en el presente procedimiento por diversos motivos, a saber: (i) el valor de los informes a la luz de la legislación vigente; (ii) el principio de coordinación que rige a los órganos de la Administración del Estado; y (iii) el principio de protección de la confianza legítima generada por los órganos de la Administración

16° Con todo, si se estimase que el proyecto es uno de carácter inmobiliario igualmente sería inoficioso ingresarlo al SEIA, puesto que este tipo de actividades siempre sería calificado desfavorablemente. Lo anterior, en tanto no es posible su ejecución en áreas rurales y que la autoridad competente nunca podría autorizar el cambio de uso de suelo ni conferir el Permiso Ambiental Sectorial del artículo 160 del RSEIA.

17° Asimismo, argumentó que la determinación de ingreso al SEIA contravendría los principios de eficiencia y eficacia consagrados en los artículos 3° y 5° de la Ley N°18.575, pues la evaluación de una actividad no permitida por la legislación siempre obtendrá una calificación ambiental desfavorable.



18° Desde el año 2020 hasta la fecha se han construido un total de 15 viviendas en las dos etapas de la subdivisión del proyecto, a raíz de factores económicos y financieros.

19° En virtud de lo anterior, el titular solicitó tener por evacuado el traslado conferido en la Res. Ex. N°946/2024 y, en definitiva, resolver que el proyecto no ha constituido elusión de ninguna de sus etapas y en razón de ello, resolver que no debe ingresar al SEIA, tener por incorporados los antecedentes acompañados en su escrito y, por último, que todas las actuaciones del presente procedimiento sean notificadas mediante el correo electrónico informado para estos efectos.

20° Finalmente, el titular acompañó diversos documentos.

III. PRONUNCIAMIENTO DEL SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

21° Con fecha 25 de noviembre de 2024, ingresó a los registros de esta Superintendencia el Oficio N°2024991021108, de fecha 22 de noviembre de 2024, de la Dirección Ejecutiva del SEA, en el cual consta su pronunciamiento respecto a la elusión objeto del presente procedimiento, solicitado por este servicio mediante el ORD. N°2032, de fecha 19 de agosto de 2024.

22° Al respecto, la Dirección Ejecutiva del SEA concluyó que, de los antecedentes tenidos a la vista, el proyecto “(...) **no configura, en la actualidad, la tipología de ingreso al SEIA establecida en el subliteral g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA**”².

23° En particular, indicó que “(...) **a la fecha, sólo se constató la construcción de un total de 15 viviendas por parte de terceros adquirentes de los lotes resultantes de la subdivisión predial realizada por el Titular.** En tal sentido, cabe enfatizar que, si bien existe la duda razonable de que – eventualmente – se pudieren construir edificaciones en las parcelas que se encuentran vendidas, según lo planteado por el Titular, su proyecto consistiría en la venta de los lotes resultantes de la subdivisión predial y la habilitación de caminos, subdivisión de los predios “Los Tilos” y “Fundo el Tilo”, la venta de los predios resultantes y la habilitación de caminos asfaltados, instalaciones sanitarias, de energía y de equipamiento”³.

24° A su vez, indicó que “(...) **esta Dirección Ejecutiva hace presente que el Proyecto ha ejecutado obras de edificación consistentes en la construcción de instalaciones de equipamiento.** Lo anterior, a partir de los hechos constatados durante las actividades de inspección ambiental, en las cuales se dio cuenta de la existencia de canchas de tenis y de básquetbol, junto con una cancha de pádel en construcción. Sobre lo anterior, y de conformidad con la definición de edificación indicada previamente, es posible sostener que las instalaciones de equipamiento asociadas a las canchas de tenis, básquetbol y pádel corresponden a edificaciones, al tratarse de construcciones que contemplan espacios abiertos y cerrados, destinados a actividades deportivas”⁴.

² Dirección Ejecutiva del SEA, Oficio N°2024991021108, de fecha 22 de noviembre de 2024. Pág. 18.

³ Ibid. Pág.8.

⁴ Ibid. Pág.11.



25° Por otra parte, estimó que, **a partir de los hechos constatados por la SMA, se han ejecutado las siguientes obras de urbanización por parte del titular:** (i) Planta de distribución de agua potable autorizada.; (ii) Habilitación de un camino principal asfaltado en su totalidad, que comunica con los caminos laterales hacia las parcelas de la etapa 1, el que tiene una extensión aproximada de 2.500 metros; y (iii) Instalaciones eléctricas soterradas.

26° En este orden de ideas, expresó que *“(...) los antecedentes que obran en el presente procedimiento no permiten determinar con certeza la cantidad de viviendas que pudieren construirse, por las consideraciones expresadas previamente, sin perjuicio de la duda razonable que ha levantado la SMA. Con todo, se reitera lo señalado, en cuanto a que el proceso de fiscalización permitió constatar solamente las gestiones realizadas por el Titular, en orden a subdividir el terreno, la venta de 100 de ellos, correspondiente a la etapa 1; la urbanización del predio; y la construcción de 15 viviendas por parte de terceros adquirentes de los predios resultantes.”*⁵.

27° Sin perjuicio de lo anterior, la Dirección Ejecutiva del SEA hizo una serie de prevenciones en relación con el análisis del subliteral g.1) del artículo 3 del RSEIA. Entre ellas, señaló que *“(...) es posible vislumbrar la futura construcción de edificaciones como casas, cabañas o refugios por parte de los adquirentes de los lotes resultantes de la subdivisión. Al respecto, cabe agregar que dicha situación – la subdivisión, la urbanización y construcción en área rural que se ha constatado en el presente caso – podría estar en abierta infracción de normativa sectorial (...)”*⁶.

28° En efecto, a partir del análisis del artículo 55 de la LGUC, indicó que *“(...) de forma preliminar, el Proyecto no se encuentra en alguna de las hipótesis excepcionales a las que refiere la disposición legal aludida, ni tampoco cuenta con los informes mencionados en los incisos tercero y cuarto del artículo 55 de la LGUC. Por ende, de mediar un pronunciamiento de los órganos competentes – SAG, Seremi de Agricultura y Seremi MINVU según corresponda – en orden a determinar que el Proyecto si configura alguna de las excepciones dispuestas en el artículo 55 de la LGUC, esta Dirección Ejecutiva estima que la tipología del literal g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA tampoco se configuraría, puesto que el Proyecto consiste en la venta de los predios resultantes de la subdivisión de los lotes “Los Tilos” y “Fundo El Tilo”, junto con las obras asociadas a la habilitación de caminos, instalaciones sanitarias y de energía, no contemplando la construcción de viviendas por parte del Titular, razón por la cual no se supera el umbral dispuesto en la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.”*⁷.

29° Ahora bien, precisó que *“(...) la no configuración de la tipología establecida en el literal g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, en ningún caso supone una autorización para la ejecución del Proyecto. En efecto, este pronunciamiento se enmarca en las competencias que detenta este Servicio, las cuales se circunscriben exclusivamente a la esfera ambiental. En este orden de consideraciones, corresponderá al Titular obtener las autorizaciones y el IFC favorable y/o permisos necesarios para acreditar la conformidad del Proyecto con la normativa urbanística aplicable, así como corresponderá a las Municipalidad y Servicios*

⁵ Ibid. Pág. 13.

⁶ Ídem.

⁷ Ibid. Pág. 15.



correspondientes cautelar la no generación de nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana”⁸.

30° En este orden de ideas señaló que “(...) *no puede pretenderse trasladar al SEIA la problemática originada a partir del incumplimiento de la normativa sectorial, ya que **dicho instrumento de gestión no es la instancia adecuada o idónea para resolver o solucionar estas irregularidades, y no corresponde que se fuerce el uso del SEIA para suplir carencias o dificultades en el ejercicio de funciones públicas de otros órganos del Estado. En efecto, resultaría inoficioso evaluar un proyecto que no cumple con la normativa que le resulta aplicable y cuya compatibilidad territorial sería cuestionada en un eventual procedimiento de evaluación de impacto ambiental***”⁹.

IV. CONCLUSIONES

31° A partir de los antecedentes recabados en el presente procedimiento, la Superintendencia revisó la elusión objeto del procedimiento, analizando los puntos expresados por el titular y por la Dirección Ejecutiva del SEA.

32° Al respecto, en virtud de lo informado por la Dirección Ejecutiva del SEA, se observó que, aún en caso de que se compruebe la elusión, una evaluación ambiental resultaría inoficiosa por la incompatibilidad territorial del proyecto con relación al predio donde este se emplaza. En tal sentido, el presente procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso se torna ineficaz, no siendo suficiente para satisfacer el interés general que subyace a la protección ambiental y lograr el restablecimiento de la legalidad.

33° Asimismo, la Dirección Ejecutiva del SEA concluyó que el proyecto podría estar en abierta infracción a la normativa sectorial, en tanto no se enmarca en alguna de las hipótesis excepcionales del artículo 55 de la LGUC.

34° En consideración a lo anterior, teniendo presente que el proyecto aún se encuentra en un estado inicial de su ejecución y que no se han observado, a la fecha, efectos ambientales relevantes asociados, se estima pertinente derivar los antecedentes del caso a la Ilustre Municipalidad de Frutillar, a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, y a la Dirección Regional del Servicio Agrícola Ganadero, ambas de la Región de Los Lagos, para efectos de que sean dichos organismos los que, en ejercicio de sus competencias sectoriales, determinen las acciones que correspondan, en virtud del artículo 20 de la LGUC, así como también del artículo 2° del D.L. N°3.516 de 1980.

35° Al respecto, cabe señalar que el Ilustre Tercer Tribunal Ambiental, refiriéndose al término de un procedimiento de requerimiento de ingreso y derivación de antecedentes a organismos sectoriales, resolvió que “(...) **resulta razonable lo planteado por el SEA y la SMA, en orden a que, en forma previa a un análisis ambiental, las autoridades sectoriales discutan y determinen la legalidad del emplazamiento de este proyecto. Así las cosas, tal como han razonado el SEA y la SMA, se trata de un asunto que está sometido a regulación sectorial, y es ahí donde los órganos de la Administración deben adoptar las medidas necesarias para hacer efectivos los mandatos legislativos aplicables a estos proyectos**”¹⁰.

⁸ Ídem.

⁹ Ibid. Pág. 15.

¹⁰ Ilustre Tercer Tribunal Ambiental. Causa Rol R-36-2023. Sentencia de fecha 03 de diciembre de 2024. Considerando trigésimo noveno.



36° A su vez, el Ilustre Tercer Tribunal Ambiental relevó que “(...) la SMA, al adoptar su decisión de poner término al procedimiento de requerimiento de ingreso, también **tuvo en consideración que el proyecto aún se encuentra en un estado inicial de ejecución y que no se han observado, a la fecha, efectos ambientales relevantes**”¹¹, tal como ocurre en el presente caso.

37° Por otra parte, cabe hacer presente que no se observa que al proyecto le resulte aplicable alguno de los instrumentos de carácter ambiental de competencia de la Superintendencia, según se desprende del artículo 2° de la LOSMA.

38° Finalmente, en atención al principio conclusivo enunciado en el artículo 8° de la Ley N°19.880, resulta necesario dictar un acto que exprese la voluntad de la Superintendencia, en orden a poner término al presente procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso.

RESUELVO :

PRIMERO: DAR TÉRMINO al procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso REQ-011-2024, seguido en contra de Asesorías e Inversiones San Pedro S.P.A., titular del proyecto “Loteo Cumbres de Frutillar”.

SEGUNDO: DERIVAR la presente resolución a la **Ilustre Municipalidad de Frutillar, a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, y a la Dirección Regional del Servicio Agrícola Ganadero, ambas de la Región de Los Lagos**, para efectos de que tomen conocimiento de los hechos descritos y ejerzan sus competencias ante una posible infracción a la normativa urbanística.

TERCERO: TENER PRESENTE el escrito y adjuntos acompañados por Asesorías e Inversiones San Pedro S.P.A con fecha 30 de agosto de 2024; así como también el Oficio N°2024991021108, de fecha 22 de noviembre de 2024, de la Dirección Ejecutiva del SEA.

CUARTO: ACREDITAR la personería Nicholas Paul Iakl Freundlich, para representar Asesorías e Inversiones San Pedro S.P.A, conforme a los documentos que se tuvieron presentes en el resuelto anterior.

QUINTO: ACOGER la solicitud de notificación por correo electrónico a la casilla electrónica informada por Asesorías e Inversiones San Pedro S.P.A, en su escrito de fecha 30 de agosto de 2024

SEXTO: ADVERTIR al titular que, si llegase a implementar alguna modificación u obra nueva que cambie los hechos y circunstancias ponderadas en la presente resolución, deberá ser analizada su pertinencia de ingreso al SEIA y en caso de ser aplicable, someterse por la vía de ingreso que corresponda a dicho sistema, en forma previa a su materialización.

SÉPTIMO: RECURSOS QUE PROCEDEN EN CONTRA DE ESTA RESOLUCIÓN. De conformidad a lo establecido en el Párrafo 4° del Título III de la LOSMA, en contra de la presente resolución procede el reclamo de ilegalidad ante el Ilustre Tribunal

¹¹ Ilustre Tercer Tribunal Ambiental. Causa Rol R-36-2023. Sentencia de fecha 03 de diciembre de 2024. Considerando cuadragésimo tercero.



Ambiental que corresponda, dentro del plazo de quince días hábiles contados desde la notificación de esta resolución, así como los recursos administrativos establecidos en la Ley N°19.880 que resulten procedentes.

ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y DESE CUMPLIMIENTO.

CLAUDIA PASTORE HERRERA
SUPERINTENDENTA DEL MEDIO AMBIENTE (S)

BRS/JAA/MES/AGL

Notificación por correo electrónico:

- Representante Legal de Asesorías e Inversiones San Pedro S.P.A. Correo electrónico: rlazoaraya@yahoo.com
- Ilustre Municipalidad de Frutillar. Correo electrónico: obrasllanquihue@gmail.com, secretariadom@llanquihue.cl y contacto@llanquihue.cl.

Notificación por doc. digital:

- Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Lagos.
- Servicio Agrícola y Ganadero, Región de Los Lagos.

C.C.:

- Servicio Agrícola y Ganadero, Dirección Regional de Los Lagos. Correo electrónico: contacto.loslagos@sag.gob.cl.
- Fiscalía, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina Regional de Los Lagos, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina de Partes, Superintendencia del Medio Ambiente.

Expediente Cero Papel N° 26.795/2024.

