

**DA TÉRMINO A PROCEDIMIENTO DE
REQUERIMIENTO DE INGRESO SEGUIDO EN CONTRA
DEL PROYECTO “LOTEO ALTO FRUTILLAR” DE
TITULARIDAD DE INMOBILIARIA INCA DOS LIMITADA**

RESOLUCIÓN EXENTA N°62

Santiago, 17 de enero 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-008-2024; 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; 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:

Da término a procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso seguido en contra del proyecto “Loteo Alto Frutillar”, ubicado en el kilómetro 981, Ruta 5 Sur, rotonda acceso Frutillar, camino Tegalda, de la comuna de Frutillar, Región de Los Lagos, de titularidad de Inmobiliaria Inca Dos Limitada, y deriva los antecedentes a la Ilustre Municipalidad de Frutillar, a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo y Dirección Regional del Servicio Agrícola y Ganadero, ambas de la Región de Los Lagos.

CONSIDERANDO :

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

1° Mediante la Resolución Exenta N°919, de fecha 14 de junio de 2024 (en adelante, “Res. Ex. N°919/2024”), la Superintendencia del Medio Ambiente, inició un procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA, respecto del proyecto “Loteo Alto Frutillar” (en adelante, el “proyecto”), de titularidad de Inmobiliaria Inca Dos Limitada (en adelante, el “titular”), ubicado en el kilómetro 981, Ruta 5 Sur, rotonda acceso Frutillar, camino Tegalda, de la comuna de Frutillar, 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° Precisamente, se concluyó que el proyecto consistiría en uno de desarrollo urbano, con un total de 245 lotes, con destino habitacional, que comprende obras de edificación y urbanización en una zona no comprendida en un instrumento de planificación territorial y no evaluada estratégicamente.

II. ALEGACIONES, OBSERVACIONES Y PRUEBAS DEL TITULAR

4° Con fecha 22 de julio de 2024, el titular ingresó su traslado a los registros de esta Superintendencia, conferido en la Resolución Exenta N°919/2024. En lo relevante, respecto a la hipótesis de elusión formulada, indicó lo siguiente:

(i) El proyecto consiste en ventas de predios rústicos. En tal sentido, no se ha desarrollado un proyecto habitacional ni tampoco se ha vendido con construcciones para fines ajenos a la agricultura.

(ii) Las construcciones constatadas por la Superintendencia no han sido ejecutadas por el titular, sino que las efectúa cada propietario en base a lo dispuesto en los artículos 55 y 163 inciso 2 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, "LGUC").

(iii) Cada propietario puede solicitar los permisos de edificación para sus viviendas ante la Dirección de Obras Municipales de Frutillar, con la prohibición de cambiar su uso de suelo. Por tanto, cualquier obligación ambiental es de responsabilidad de los propietarios que solicitan dichos permisos.

(iv) Las acciones que realizan terceras personas en los lotes se encuentra fuera de la esfera de su responsabilidad, tutela o exigencia. Sin perjuicio de ello, se establece una cláusula en las escrituras de compraventa la prohibición del cambio de uso de suelo.

(v) El reglamento interno se elaboró para regular y garantizar el acceso a los espacios públicos, e igualmente, para prever futuros conflictos y hacer más fácil la convivencia entre propietarios. Así, se fijaron parámetros para las futuras construcciones, en caso de que estas se lleven a cabo.

(vi) Sin perjuicio de lo anterior, el reglamento no tiene un carácter vinculante, en tanto no es uno de los regulados por ley N°21.442, de copropiedad inmobiliaria, la que aplica para propiedades urbanas o aquellas acogidas al artículo 55 de la LGUC.

(vii) Las supuestas obras de urbanización constatadas, consistentes en caminos asfaltados, sistema eléctrico y agua potable, son recursos necesarios para el servicio del predio, sin que impliquen que el predio ha perdido su aptitud agrícola o ganadera.

(viii) El proyecto cuenta con un suministro de agua potable para 139 parcelas, el que cuenta con sus respectivas autorizaciones sanitarias. Si bien se proyectaba una ampliación de dicho sistema, este se encuentra suspendido

(ix) Sin perjuicio de lo anterior, las parcelas no cuentan con infraestructura de saneamiento, la que se deberá resolver de forma particular por cada propietario de dichos predios agrícolas.

(x) Es efectivo que existe un bosque nativo de aproximadamente 9 hectáreas, razón por la cual se habilitó una parcela de mayor extensión para preservación, la que no está disponible para su venta.

(xi) Debido a que el proyecto se trata de venta de parcelas con aptitud agrícola o ganadero, de uso rural, no edificadas y sin viviendas, no puede considerarse como un conjunto habitacional. Por tanto, el proyecto no se enmarca en las hipótesis que contiene la tipología descrita en el literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

(xii) El proyecto se encuentra detenido desde diciembre de 2023 a modo de prevención, a raíz del procedimiento seguido ante esta Superintendencia.

5° Finalmente, el titular acompañó diversos documentos.

III. PRONUNCIAMIENTO DEL SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

6° Con fecha 10 de diciembre de 2024, ingresó a los registros de esta Superintendencia el Oficio N°2024991021164, de fecha 10 de diciembre 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°2133, de fecha 03 de septiembre de 2024.

7° Al respecto, la Dirección Ejecutiva del SEA concluyó que el proyecto *“...no configuran, en la actualidad, la tipología de ingreso al SEIA establecida en el subliteral g.1.1 del artículo 3 del RSEIA”*. Lo anterior en base a los siguientes argumentos:

(i) A la fecha *“...sólo se constató la construcción de un total de 19 viviendas y 15 en construcción, por parte de terceros adquirentes de los lotes resultantes de la subdivisión predial realizada por el Titular”*¹.

(ii) Sin perjuicio de lo anterior, agregó que *“...si bien existe la duda razonable de que – eventualmente – se pudieren construir más edificaciones en las parcelas que se encuentran vendidas, lo cierto es que, a partir de las actividades de fiscalización efectuadas por la SMA, junto con la descripción que hace el Titular de su proyecto, este consistiría en la subdivisión de los predios “Lote 1-A” y “Resto Lote 1 A”, la venta de los predios resultantes y la habilitación de caminos asfaltados, instalaciones sanitarias y de energía, **las cuales no constituyen edificaciones**”*².

(iii) Respecto a la existencia de obras de urbanización, señaló que *“...a partir de los hechos constatados por vuestra Superintendencia, se han ejecutado obras de urbanización por parte del Titular”*³.

(iv) Adicionalmente, agregó que *“...esta Dirección Ejecutiva estima 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”*⁴.

¹ Dirección Ejecutiva del SEA, ORD. 2024991021164, de fecha 10 de diciembre de 2024, p.12.

² Ibid., p.13.

³ Ídem.

⁴ Ídem.

(v) Sin perjuicio de lo anterior, señaló que “dicha situación – es decir, la subdivisión, urbanización y construcción en área rural que se ha constatado en el presente caso – **podría estar en abierta infracción de normativa sectorial**, según las prevenciones que se efectuarán a continuación”. En específico, realizó las siguientes prevenciones:

- “En efecto, este Servicio identifica una eventual ilegalidad en la que podría devenir el Proyecto, al no contar con las autorizaciones necesarias para su ejecución. Específicamente, a las que refiere el artículo 55 de la LGUC...”⁵.

- “...es posible señalar, de forma preliminar, que 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”

- “...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 correspondientes cautelar la no generación de nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana”⁶.

- Agregó 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”⁷**

- Por último, señaló que “La solución a esta problemática radica, esencialmente, en el actuar de los órganos sectoriales competentes en la materia, de acuerdo con lo establecido en el artículo 46 de la Ley N° 18.755 y el artículo 3 del D.L. N° 3.516/1980, los cuales a través del ejercicio de sus respectivas facultades y atribuciones deben proporcionar herramientas jurídicas y técnicas que contribuyan a prevenir la vulneración del texto y el espíritu de este último cuerpo normativo”⁸.

IV. CONCLUSIONES

8° 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.

9° 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 del proyecto 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.

⁵ Ibid., p.14.

⁶ Ibid., p.16.

⁷ Ibid., p.19.

⁸ Ídem.

10° 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.

11° 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.

12° 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”*⁹.

13° 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”*¹⁰, tal como ocurre en el presente caso

14° Por otra parte, tampoco 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, no siendo posible levantar algún tipo de infracción al respecto.

15° Finalmente, en observancia al principio conclusivo enunciado en el artículo 8° de la Ley N°19.880, resulta necesario dictar un acto que se pronuncie respecto del fondo del asunto, expresando 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-008-2024.

SEGUNDO: **ADVERTIR** a los titulares que, si llegasen 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

⁹ Ilustre Tercer Tribunal Ambiental. Causa Rol R-36-2023. Sentencia de fecha 03 de diciembre de 2024. Considerando trigésimo noveno.

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

caso de ser aplicable, someterse por la vía de ingreso que corresponda a dicho sistema, en forma previa a su materialización.

TERCERO: SEÑALAR a los denunciantes que, si tienen nueva información sobre la realización de algún hecho que infrinja alguno de los instrumentos de carácter ambiental, establecidos en el artículo 2° de la LOSMA, podrán denunciar aquello ante esta Superintendencia, situación que puede derivar en un procedimiento sancionatorio en caso de existir el mérito suficiente para aquello, según dispone el artículo 47 de la LOSMA.

CUARTO: 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.

QUINTO: 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 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.



MARIE CLAUDE PLUMER BUDIN
SUPERINTENDENTA DEL MEDIO AMBIENTE
GOBIERNO DE CHILE

BRS/JAA/MES

Notificación por correo electrónico:

- Gabriel Fuentes Traverso, en representación de Inmobiliaria Inca Dos Limitada. Correo electrónico: gabriel.fuentes@empresasinca.cl

C.C.:

- 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°780/2025.