

Santiago, 12 de julio de 2024

Señora Dorothy Pérez Gutiérrez  
Contralora General de la República  
Presente

Mediante esta presentación denuncio a la Superintendencia del Medio Ambiente (SMA) por haber iniciado procedimientos de requerimiento de ingreso al SEIA correspondientes a ocho proyectos habitacionales, del tipo parcelas de agrado, emplazados en el área rural de la región de Los Lagos.

Según la información disponible, la SMA identificó que a esos proyectos les podría resultar aplicable el literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrollado en el subliteral g.1.1 del artículo 3° del RSEIA, que exige la evaluación ambiental previa de aquellos proyectos de desarrollo urbano *"que contemplen 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"*.

Al respecto, Ivonne Mansilla, jefa de la Oficina Regional SMA de Los Lagos informó que *"Entre los hechos constatados por esta Superintendencia en este caso, se pudo identificar que en estos ocho proyectos inmobiliarios, todos considerarán un número significativos de parcelas con destino habitacional, donde ha habido o se desarrollarán obras de edificación, intervención de terrenos, construcción de caminos, tras lo cual, se podría configurar una posible elusión al SEIA. Hipótesis que será analizada en el marco del procedimiento iniciado por esta Superintendencia"*.

Por su parte, la Superintendente del Medio Ambiente, Marie Claude Plumer, explicó que *"con el inicio de estos procedimientos de requerimientos de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, **esta Superintendencia busca adoptar una postura correctiva respecto a estos proyectos que, en caso de confirmarse la elusión, deben ingresar obligatoriamente a una evaluación ambiental**"*.

Los proyectos que está analizando la SMA son los siguientes:

- Loteo Alto Frutillar de la Inmobiliaria Inca Dos Ltda.;
- Loteo Fundo Frutillar del titular Forestal Frutillar SpA;
- Loteo Hacienda Frutillar del titular Agrícola Frutillar SpA;
- Loteo Cumbres Frutillar del titular Asesorías e Inversiones San Pedro

Limitada;

- Loteo Lagunita Frutillar del titular Agrícola Cahuelmo Limitada;
- Loteo Fundo Llanquihue del titular Agrícola Llanquihue SpA;
- Loteo Brisas de Loncotoro del titular Agrícola e Inversiones Nueva Braunau SpA;
- y Loteo Espacio Frutillar del titular Agrícola Cahuelmo Limitada.

Aunque en principio podría resultar plausible la interpretación que hace la SMA y la propia superintendente al considerar que existiría una posible elusión de ingreso al SEIA en función del subliterial g.1.1. del artículo 3° del RSEIA, **dicha interpretación es incorrecta pues se abstrae del contexto normativo que regula las construcciones en el área rural, que según la Contraloría General de la República no permite ese tipo de proyecto habitacional.**

En efecto, de la lectura del dictamen N°E422376/2023 fluye que un proyecto habitacional desarrollado en lotes resultantes de una subdivisión rural amparada en el decreto ley N°3.516, como es el caso de los ocho proyectos mencionados, es ilegal y no tiene opción de ejecutarse al estar la DOM impedida de entregar los respectivos permisos de edificación para las viviendas que cada propietario pretenda construir.

Al respecto, el citado dictamen señala lo siguiente:

*“Conforme a ello, las DOM, en cada caso particular en que se requiera un PE para construir en área rural, tienen que comprobar el cumplimiento de los aspectos considerados en el artículo 116 de la LGUC y ceñirse al procedimiento establecido por el citado artículo 55 y su reglamentación, contenida en los N°s. 3 y 4 del artículo 2.1.19. de la OGUC (aplica criterio del dictamen N° E39766, de 2020, de esta Entidad de Fiscalización).*

*Así, en ejercicio de la función mandatada por el reseñado decreto ley N° 3.516, y tratándose de las construcciones necesarias para la explotación agrícola del inmueble o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, tales direcciones deben verificar que las solicitudes de permiso de edificación que se les presentan se insertan en un proyecto que mantiene la aptitud agrícola, ganadera o forestal del terreno de que se trate, de manera que si dadas las características del proyecto, esas direcciones estiman fundadamente que el otorgamiento del permiso importaría infringir la prohibición de cambiar su destino, deberán denegar las solicitudes”.*

Obligar el ingreso al SEIA de un proyecto habitacional desarrollado o que pretende desarrollarse en una subdivisión rural autorizada por el decreto ley N°3.516 es un error porque en ese análisis se evaluarán los impactos ambientales de las etapas de ejecución y operación del proyecto, que en la práctica constituyen actividades

no permitidas por el ordenamiento jurídico en el área rural según el dictamen N°E422376/2023. Esto lleva a concluir que el proyecto habitacional no es compatible territorialmente, impidiendo que se le otorgue una RCA favorable por aplicación del artículo 8° de la ley N°19.300.

A modo de ejemplo, se adjunta la resolución exenta N°919/2024 correspondiente al inicio del procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA del proyecto "Loteo Alto Frutillar" donde la SMA indica que esa gestión tiene por objeto *"recabar antecedentes que permitan a esta Superintendencia del Medio Ambiente determinar si corresponde o no exigir el ingreso del proyecto a dicho sistema"*.

Solicito que tenga a bien emitir un pronunciamiento que complemente el dictamen mencionado en el sentido de que la SMA no debe obligar el ingreso al SEIA de este tipo de proyecto habitacional y que en cambio debería iniciar un procedimiento sancionatorio por daño ambiental en conformidad con la ley N° 19.300 si las obras ya están en ejecución, con el propósito de obtener la reparación del medio ambiente dañado.

Se despide atentamente,



Patricio Herman Pacheco  
Fundación Defendamos la Ciudad  
[hermanpatriciop@gmail.com](mailto:hermanpatriciop@gmail.com)

**INICIA PROCEDIMIENTO DE REQUERIMIENTO DE  
INGRESO AL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO  
AMBIENTAL DEL PROYECTO “LOTEO ALTO FRUTILLAR”  
Y CONFIERE TRASLADO A SU TITULAR INMOBILIARIA  
INCA DOS LIMITADA**

**RESOLUCIÓN EXENTA N°919**

**Santiago, 14 de junio de 2024**

**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°52, 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 119123/98/2023, que designa a la jefa de la División de Fiscalización; 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**

Se inicia procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, en contra del titular Inmobiliaria Inca Dos Limitada, por la ejecución de su proyecto “Loteo Alto 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 LA UNIDAD FISCALIZABLE**

2° Inmobiliaria Inca Dos Limitada (en adelante, el “titular”), es titular del proyecto “Loteo Alto Frutillar” (en adelante, el “proyecto”), asociado a la unidad fiscalizable de igual denominación (en adelante, “UF”). Dicha UF se localiza en el kilómetro 981, Ruta 5 Sur, rotonda acceso Frutillar, camino Tegualda, de la comuna de Frutillar, Región de Los Lagos.

3° El referido proyecto consiste en una parcelación de un total de 245 lotes en zona rural, con destino habitacional, que comprende obras de edificación y urbanización.

## **II. ANTECEDENTES GENERALES DEL CASO**

### **A. Inicio de actividades de fiscalización**

4° Las actividades de fiscalización desarrolladas por esta Superintendencia fueron iniciadas de oficio.

5° Dichas actividades de fiscalización consistieron en las siguientes:

- Con fecha 20 de junio de 2023, funcionarios de la Oficina Regional de Los Lagos realizaron una inspección ambiental en la UF.
- Mediante el acta de inspección de misma fecha, se requirió información al titular, quien dio respuesta a la Superintendencia con fecha 29 de junio de 2023.

6° Con fecha 14 de septiembre de 2023, la Oficina Regional de Los Lagos derivó a la Fiscalía de esta Superintendencia el expediente de fiscalización ambiental e IFA DFZ-2023-1729-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 cuenta con 245 lotes, según consta en el certificado de subdivisión predial N°2019, de 15 de abril de 2020, de la Dirección Regional de Los Lagos del Servicio Agrícola y Ganadero.

(ii) El proyecto considera tres etapas, a saber: la etapa 1, con un total de 55 parcelas, la etapa 2 con un total de 81 parcelas y la etapa 3 con un total de 103 parcelas.

(iii) A la fecha de la inspección ambiental, se constataron 19 casas construidas y 15 en construcción.



- propio.
- (iv) Cada parcela cuenta con arranque de agua y luz
- (v) El proyecto cuenta con postación eléctrica de tipo soterrada en todo el loteo.
- (vi) El proyecto cuenta con una planta de distribución de agua potable.
- (vii) El proyecto cuenta con una laguna y áreas verdes que, al momento de la inspección, se encontraban en desarrollo en la parcela 5 de la etapa 2.
- (viii) El proyecto cuenta con un reglamento de copropiedad, que regula las características de construcción de las futuras viviendas, como así también las obligaciones de los futuros propietarios, tales como el pago de gastos comunes.
- (ix) El proyecto cuenta con un sector de almacenamiento de residuos.
- (x) A la fecha de la inspección ambiental, el titular había vendido un total de 53 viviendas y 73 se encontraban en proceso de escrituración.
- (xi) La publicidad web del proyecto enfatiza su buena conectividad, lagunas navegables, bosque nativo e ingresos controlados<sup>1</sup>.
- (xii) El proyecto se emplaza a 1,6 kilómetros del Humedal Urbano Nuco.

#### IV. CONCLUSIONES

8° Como resultado de estas actividades de fiscalización, se tienen indicios suficientes para iniciar un procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA del proyecto “Loteo Alto Frutillar”, del titular Inmobiliaria Inca Dos Limitada, 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, proyectos de desarrollo urbano que contemplen 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 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 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.

---

<sup>1</sup> Disponible en el siguiente enlace: <https://www.altofrutillar.cl/>



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 sancionatorio<sup>2</sup>.

12° En el presente caso, se ha priorizado el procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA, en tanto el proyecto se encuentran en un estado de ejecución inicial y no se han constatado efectos ambientales relevantes.

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 Inca Dos Limitada, en su carácter de titular del proyecto “Loteo Alto Frutillar”, localizado en la comuna de Frutillar, Región de Los Lagos, porque podría configurarse la tipología descrita 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.

**SEGUNDO: CONFERIR TRASLADO** a Inmobiliaria Inca Dos Limitada, 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](mailto: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-008-2024.

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.

---

<sup>2</sup> 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).



**TERCERO: 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.

**CUARTO: 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.

**QUINTO: 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.

**SEXTO: NOTIFICAR** por carta certificada, o por otro de los medios que establece el artículo 46 de la Ley N°19.880, a Gabriel Fuentes Traverso, Representante legal de Inmobiliaria Inca Dos Limitada.

**ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y DESE CUMPLIMIENTO.**

**CLAUDIA PASTORE HERRERA**  
**SUPERINTENDENTA DEL MEDIO AMBIENTE (S)**

BRS/JAA/MES

**Notificación por carta certificada:**

- Gabriel Fuentes Traverso, representante legal de Inmobiliaria Inca Dos Limitada. Domicilio: Avenida Paseo Colina Sur N°14500, piso 4, oficina 401, Torre Laguna, comuna de Colina, 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-008-2024

Expediente Cero Papel N°13.430/2024.

