

**INICIA PROCEDIMIENTO DE REQUERIMIENTO DE
INGRESO AL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO
AMBIENTAL DEL PROYECTO “LOTEO PUERTO
BONITO”, Y CONFIERE TRASLADO A SU TITULAR
INMOBILIARIA BOSQUE AUSTRAL SPA**

RESOLUCIÓN EXENTA N°947

Santiago, 01 de junio de 2023

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°769, de 2015, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que establece el Instructivo para la Tramitación de los Requerimientos de Ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental; en el expediente administrativo de requerimiento de ingreso REQ-016-2023; 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°564, de 2023, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que fija su organización interna; en el Decreto Supremo N°70, de 28 de diciembre de 2022, del Ministerio del Medio Ambiente, que nombra a la Superintendente del Medio ambiente; en la Resolución Exenta RA N°119123/129/2019, de 06 de septiembre de 2019, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que nombra al Fiscal de la Superintendencia del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta RA N°119123/104/2022, de 03 de agosto de 2022, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que renueva el nombramiento del 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 Bosque Austral SpA, por la ejecución de su proyecto “Loteo Puerto Bonito”, 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 del proyecto a dicho sistema.

I. IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR Y DE LA UNIDAD FISCALIZABLE

2° Inmobiliaria Bosque Austral SpA (en adelante, el "titular"), es titular del proyecto "Loteo Puerto Bonito" (en adelante, el "proyecto"), asociado a la unidad fiscalizable del mismo nombre (en adelante, "UF"). Dicha UF se localiza en Puerto Bonito, Canal Elefantes, comuna de Aysén, región de Aysén, específicamente, en las coordenadas lat-45.926368° long-73.588090°.

3° El referido proyecto consiste en el loteo de un predio en 93 lotes, para su posterior venta. Además, considera un embarcadero, sendas interiores y un área común denominada por su titular "Reserva Ecológica".

II. ANTECEDENTES GENERALES DEL CASO

A. Denuncia

4° Mediante la presente resolución, se aborda la denuncia incorporada en la siguiente tabla:

Tabla N°1: Denuncia

N°	ID	Fecha de ingreso	Denunciante	Materias denunciadas
1	55-XI-2022	10-05-2022	Patricio Segura Ortiz	Proyecto de desarrollo urbano en zona no comprendida en un plan evaluado estratégicamente, para lo que se requiere la obtención de una Resolución de Calificación Ambiental, sin contar con ella.

Fuente: Elaboración propia conforme a la denuncia recibida.

B. Gestiones realizadas por la Superintendencia del Medio Ambiente

5° La denuncia anterior dio origen a una investigación por parte de esta Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, "SMA" o "Superintendencia"), en la cual se realizaron las siguientes diligencias:

a) Informes de Fiscalización Ambiental

Informe de Fiscalización Ambiental DFZ-2022-1233-XI-SRCA

• ORD. AYS N°073/2022, de fecha 12 de mayo de 2022, que requiere información al Servicio Agrícola Ganadero de la región de Aysén. Al respecto, dicho organismo dio respuesta al requerimiento de información, con fecha 30 de mayo de 2022.

- Resolución Exenta AYS N°45/2022, de fecha 20 de mayo de 2022; y Resolución Exenta AYS N°75/2022, que requieren información al titular. Al respecto, el titular dio respuesta a los requerimientos de información, con fecha 02 de junio de 2022 y 22 de junio de 2022, respectivamente.

- Análisis de imágenes satelitales.

6° Con fecha 03 de agosto de 2022, la División de Fiscalización derivó al Departamento Jurídico, actual Fiscalía, el expediente de fiscalización ambiental e IFA DFZ-2022-1233-XI-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) A partir de un análisis de imágenes satelitales, se observa que el proyecto se localiza 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, a 2,8 millas náuticas del área protegida más cercana (Isla Simpson y Huemules) y a 77 kilómetros de distancia del humedal asociado a límite urbano más próximo (Humedal Puerto Chacabuco).

(ii) El proyecto se emplaza en un inmueble ubicado en el lugar denominado Puerto Bonito-Bahía Eugenia, de la comuna y provincia de Aysén, región de Aysén, de una superficie de 376,30 hectáreas, individualizado en el plano número 11-1-2876 C.R., de propiedad del titular, según consta en Certificado de Dominio Foja N°506 N°497 de 2021, Repertorio N°948, del Conservador de Bienes Raíces, Comercio, Minas y Archivero Judicial de Aysén.

(iii) En las anotaciones al margen del certificado antedicho, se observa que el inmueble se subdividió en 93 lotes, más un área común y paso de servidumbre. Aquello, consta, además, en el Certificado N°A-125-2021, de fecha 17 de agosto de 2021, del Servicio Agrícola Ganadero.

(iv) Según lo informado por el titular, su proyecto considera la venta de los lotes de forma directa y a través de corredores independientes. Al respecto, indicó que, al 02 de junio de 2022, se habían enajenado 29 lotes y prometido 57, encontrándose 6 aún disponibles y 1 en propiedad de los socios.

(v) En cuanto a la infraestructura asociada al proyecto, el titular indicó que éste contempla un embarcadero flotante metálico de 50x25 metros (obra ejecutada, con fecha diciembre de 2021, según modelo de contrato de compraventa adjunto por el titular); una senda peatonal de 3,5 metros de ancho, por todo el camino de servidumbre (obra sin ejecutar); y un área común de 27,2 hectáreas, que tiene por objeto ser una reserva ecológica privada. Estas obras se observan en el Máster Plan del proyecto, adjunto por el titular en su presentación de fecha 02 de junio de 2022.

(vi) Del modelo de compraventa adjunto por el titular en su presentación de fecha 02 de junio de 2022, se desprende que el proyecto contempla la futura instalación de viviendas y obras de urbanización. Aquello es refrendado por la publicidad del proyecto, específicamente, por aquella publicada en su página web, donde se indica: *“además de buscar proyectos atractivos, con elementos diferenciadores, Inmobiliaria Bosque Austral se caracteriza por generar comunidad con sus clientes. Su política es siempre quedarse con un lote o más en cada uno de sus proyectos y ser un vecino activo en la búsqueda de mejorar continuamente cada proyecto”*; *“en Fundo Puerto Bonito, no sólo hemos decidido construir un embarcadero y las*

sendas interiores del proyecto, sino que mantener todo hasta el 2031, ¡para que en 10 años más esté todo como nuevo!"; y "apoyamos a nuestros clientes en todos los procesos que quieran realizar en sus terrenos, como subdividir, construir o revender".

(vii) En su presentación de fecha 22 de junio de 2022, el titular informó, respecto al área común que tiene por objeto ser una reserva ecológica, que sobre ésta se establecerá junto a los propietarios de los lotes un Derecho Real de Conservación, una vez que cada cliente haya firmado la escritura de compraventa definitiva.

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 Puerto Bonito", asociado a la UF del mismo nombre, del titular Inmobiliaria Bosque Austral 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) y g.1.2) del artículo 3° del RSEIA.

9° En efecto, a partir de los hechos verificados, se concluye 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). Asimismo, se observa que sería un proyecto que requiere una evaluación ambiental previa, al contemplar obras de equipamiento destinadas en forma permanente al deporte y esparcimiento, que se emplazan sobre una superficie predial mayor a 20.000 m³ (subliteral g.1.2) del artículo 3° del RSEIA).

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° 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 Bosque Austral SpA, en su carácter de titular del proyecto "Loteo Puerto Bonito", localizado en Puerto Bonito, Canal Elefantes, comuna de Aysén, región de Aysén, porque podrían configurarse la tipología descrita en el literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrollado en los subliterales g.1.1) y g.1.2) del artículo 3° del RSEIA.

SEGUNDO: CONFERIR TRASLADO a Inmobiliaria Bosque Austral 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-016-2023.

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.

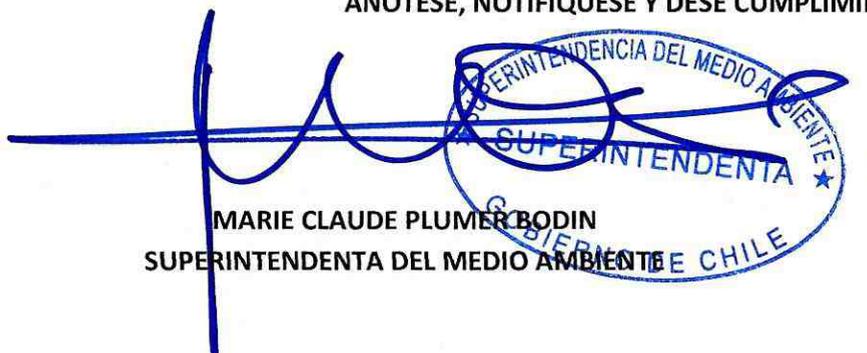
TERCERO: PREVENIR que según lo dispuesto en los artículos 8° y 10 de la Ley N°19.300, los proyectos que cumplan con alguna de las tipologías de ingreso al SEIA, sólo podrán ejecutarse una vez que obtengan la correspondiente RCA.

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 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.

SEXTO: NOTIFICAR por carta certificada, o por otro de los medios que establece el artículo 46 de la Ley N°19.880, a Vicente Guidi-Morosini de la Barra, Representante legal de Inmobiliaria Bosque Austral SpA. Asimismo, notifíquese por carta certificada, o por otro de los medios que establece el artículo 46 de la Ley N°19.880, a las personas interesadas: Patricio Segura Ortiz.

ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y DESE CUMPLIMIENTO.



MARIE CLAUDE PLUMIER BODIN
SUPERINTENDENTA DEL MEDIO AMBIENTE



EIS/ODLF/FSM.



Notificación por correo electrónico:

- Denunciante. Correo electrónico: psegura@gmail.com.
- Inmobiliaria Bosque Austral SpA. Correo electrónico: vicente@bosqueaustral.com.

C.C.:

- Fiscal, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Fiscalía, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina Regional de Aysén, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina de Partes, Superintendencia del Medio Ambiente.

REQ-016-2023.

Expediente Cero Papel N°12.317/2023.