

INICIA PROCEDIMIENTO DE REQUERIMIENTO DE INGRESO AL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PROYECTO “LOTEO ISLA SIMPSON” Y CONFIERE TRASLADO A SUS TITULARES “INVERSIONES E INMOBILIARIA TERRA AUSTRAL SPA” E “INVERSIONES NUEVAS CUMBRES SPA”

RESOLUCIÓN EXENTA N°1360

Santiago, 02 de agosto 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-022-2023; 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 2022, del Ministerio del Medio Ambiente, que nombra a la Superintendente del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta N°752, de 2023, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que establece el orden de subrogancia para los cargos de la Superintendencia del Medio Ambiente que se indican y deja sin efecto las resoluciones exentas que se señalan; 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 de “Inversiones e Inmobiliaria Terra Austral SpA” e “Inversiones Nuevas Cumbres SpA”, por la ejecución de su proyecto “Loteo Isla Simpson”, 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° “Inversiones e Inmobiliaria Terra Austral SpA” e “Inversiones Nuevas Cumbres SpA” (en adelante, los “titulares”), son titulares del proyecto Loteo Isla Simpson (en adelante, el “proyecto”), asociado a la unidad fiscalizable Loteo Isla Simpson (en adelante, “UF”). Dicha UF se localiza en la Isla Simpson, comuna de Aysén, región de Aysén.

3° El referido proyecto consiste en un loteo que considera 233 parcelas, sobre una superficie de 353 hectáreas, que incluye un área de equipamiento.

II. ANTECEDENTES GENERALES DEL CASO

A. Denuncias

4° Mediante el presente procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso, se aborda la denuncia incorporada en la siguiente tabla:

Tabla N°1: Denuncia consideradas en el procedimiento de requerimiento de ingreso

N°	ID	Fecha de ingreso	Denunciante	Materias denunciadas
1	49-XI-2022	10-05-2022	Corporación Privada para el Desarrollo de Aysén; Agrupación Social y Cultural Aysén Reserva de Vida; Patricio Segura Ortiz	Elusión al SEIA, en relación con el literal g.1.1) del artículo 3° del RSEIA.

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, en la cual se realizaron las siguientes diligencias:

- Requerimiento de información a los titulares, mediante Resolución Exenta AYS. N°41, de fecha 20 de mayo de 2022. Al respecto, se dio respuesta a lo requerido con fecha 30 de mayo de 2022.

- Requerimiento de información al Servicio Agrícola Ganadero, mediante ORD. AYS. N°73, de fecha 12 de mayo de 2022. Al respecto, dicho servicio dio respuesta a lo requerido a través de correo electrónico, con fecha 30 de mayo de 2022.

- Análisis de imágenes satelitales.

6° Con fecha 14 de abril de 2023, la División de Fiscalización derivó a Fiscalía el expediente de fiscalización ambiental e IFA DFZ-2022-1254-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) El proyecto se ejecuta sobre el “Lote B”, Rol de Avalúo 1083-9 de la comuna de Aysén, de propiedad de Inversiones e Inmobiliaria Terra Austral SpA e Inversiones Inmobiliaria Nuevas Cumbres SpA, según escritura pública de fecha 11 de febrero de 2021, Repertorio N°2935-2021, suscrita ante Juan Berríos Castro, Notario Suplente del Titular de la Octava Notaría de Santiago.

(ii) En virtud de la información entregada por el Servicio Agrícola Ganadero, se observa que el proyecto considera 233 parcelas, sobre una superficie total de 353 hectáreas.

(iii) En la publicidad asociada al proyecto, adjunta por el titular en su presentación, se declara que el proyecto contempla, entre otras cosas, 90 hectáreas de áreas comunes; y macrolotes de conservación, todos con orilla propia con acceso al mar.

(iv) El proyecto considera un Reglamento Interno. En efecto, con fecha 27 de enero de 2022, bajo el Repertorio N°343-2022, 15° Notaría de Santiago, se registró Reglamento Interno y Servidumbres Costa Huemules. Entre otras cosas, dicho Reglamento regula las relaciones entre los propietarios y/u ocupantes bajo cualquier título de los lotes o parcelas, y los derechos y obligaciones de los propietarios en los bienes comunes e instalaciones de la parcelación. En esta escritura pública, se indica, entre otras cosas:

- Sobre las construcciones (Considerando Quinto):
 - Todos los proyectos a desarrollar deberán ser aprobados por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Puerto Aysén, en forma previa a su construcción, de conformidad al D.L. N°3.516, de 1980.
 - A su vez, las construcciones de embarcaderos deberán ser previamente aprobadas por la Dirección de Obras Portuarias.
 - Se deberá priorizar que las construcciones de casas, cabañas o refugios sean autosustentables, con el objeto de minimizar el impacto en el ecosistema.
 - Estas cabañas o refugios contarán con un sistema de recolección de aguas lluvias con filtro de osmosis inversa, para que se pueda consumir y utilizar el agua que proporciona la naturaleza.
 - Traen paneles solares integrados para lograr la autosustentabilidad de los requerimientos eléctricos. Asimismo, aprovechan al máximo la radiación del sol para mantenerse templadas y cuentan con un sistema termosolar en el techo que calienta el agua.
- Sobre ecología y paisajismo (Considerando Sexto):
 - Está prohibido cortar los árboles y arbustos nativos ubicados dentro de la parcela.
 - Se permitirá el despeje estrictamente necesario para la operación agrícola, ganadera o forestal y para la eventual construcción.

- La habilitación de terrenos que implique la tala de árboles y arbustos nativos tendrá que ser realizada con el debido permiso de la Corporación Nacional Forestal y con la debida presentación de un plan para manejo de las obras civiles que ello conlleve.

- El permiso de una eventual construcción deberá ser presentado a la Asamblea de Propietarios para su aprobación.

- Las faenas agrícolas, ganaderas y forestales deberán ser presentadas a la asamblea de propietarios para su aprobación, asegurando que no afecte la sana convivencia, la salubridad y la conservación ecológica.

- Sobre la constitución de servidumbres (Considerando Séptimo):

- Dueños del predio constituyen servidumbres perpetuas, gratuitas y recíprocas.

- Sobre cada una de las 233 parcelas y en favor de las demás que conforman el proyecto de parcelación, se establece que todas ellas serán destinadas al uso agrícola, ganadero y forestal.

- Se constituyen servidumbres de demarcación y cercos y medianería. Cada propietario deberá cerrar su parcela, ya sea en terreno propio o bien de medianería con el propietario de la parcela colindante, constituyéndose en este último caso la servidumbre respectiva.

- Sobre el Reglamento Interno (Considerando Octavo):

- Artículo Primero: Los obligados por el Reglamento deberán respetar el uso, goce y disposición de sus parcelas, tanto los derechos como los deberes que la ley impone. En especial, deberán tener presente la prohibición legal de cambiar el uso del suelo, primordialmente agrícola, ganadera y forestal que afecta a todas las parcelas. El destino del suelo en toda el área de las parcelas o lotes singularizados será agrícola, ganadera y forestal y queda absolutamente prohibido a los propietarios y/o usuarios a cualquier título, cambiar el destino o dar al lote o parcela un uso diferente, de conformidad al D.L. N°3.516.

- Artículo Segundo: Los propietarios de las parcelas en forma individual y conjunta tomarán las medidas de protección ecológicas apropiadas para las condiciones del terreno, acatarán las normas necesarias para propender a la preservación existente y ejecutarán las prácticas que favorezcan la conservación del suelo y ambientes libres de contaminación, medidas que permitirán a sus habitantes el goce de un ambiente sano y natural. En dicho sentido, todo proyecto de construcción que contemple instalaciones sanitarias deberá necesariamente comprender la instalación de plantas de tratamiento para la deposición de aguas servidas de las parcelas.

- Artículo Tercero: Queda estrictamente prohibido para los propietarios, arrendatarios o usuarios de cualquier tipo destinar el predio a usos distintos de los señalados.

- Artículo Sexto: La Asamblea de Propietarios estará conformada por todos los dueños de los lotes de la parcelación y será dirigida por un presidente, elegido entre los miembros de las parcelas. Se confiere poder al presidente en representación de los propietarios para que pueda, entre otras, velar por la seguridad y conservación de la parcelación.

- Artículo Noveno: Las infracciones a las normas o disposiciones contenidas en el Reglamento serán sancionadas con multas que aplicará el presidente de la asamblea.

- Artículo Transitorio: Mientras no se constituya la Asamblea de Propietarios, don Matías Palma Río, representante legal de Inversiones e Inmobiliaria

Terra Austral SpA, desempeñará las atribuciones de presidente y las correspondientes a la Asamblea de Propietarios.

(v) Conforme se observa en el modelo de contrato de compraventa de parcelas, la parcela en venta se encuentra afectada a la prohibición de cambiar su destino agrícola, en los términos que establecen los artículos 55 y 56 de la LGUC, de acuerdo con lo dispuesto en el D.L. N°3.516, de 1980.

(vi) En virtud de un análisis de imágenes satelitales, se observa que el acceso eventual a los loteos es sólo vía marítima, encontrándose el camino público más cercano a 58 kilómetros en línea recta navegando por el estero Elegante y terreno montañoso de difícil acceso.

(vii) De un análisis de imágenes satelitales se observa que el loteo se encuentra superpuesto parcialmente con la superficie del Bien Nacional Protegido “Isla Simpson y Huemules”, cuyo objeto de protección ambiental corresponde al ciprés de las Guaitecas.

(viii) A la fecha del Informe de Fiscalización Ambiental, se habían vendido 33 lotes, reservado 20, encontrándose disponibles 179. Lo anterior, según lo informado por el titular.

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 Isla Simpson”, asociado a la UF “Loteo Isla Simpson”, de los titulares “Inversiones e Inmobiliaria Terra Austral SpA” e “Inversiones Nuevas Cumbres Spa”, en virtud de lo establecido en los literales g) -desarrollado en el subliteral g.1.1) del artículo 3° del RSEIA- y p) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

9° En efecto, con relación a la posible aplicación del subliteral g.1.1) del artículo 3° del RSEIA, a partir de los hechos verificados, se concluye que el proyecto es un proyecto de desarrollo urbano que se ejecuta en una zona que no se encuentra comprendida en un instrumento de planificación territorial y que contempla, como mínimo, obras de edificación asociadas a casas, cabañas o refugios en cada una de las parcelas del predio, superando el umbral de 80 viviendas que regula la tipología en comento.

10° Por otra parte, con relación a la aplicación del literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300, se observa que el proyecto encuentra superpuesto parcialmente con la superficie del Bien Nacional Protegido “Isla Simpson y Huemules”, siendo susceptible de afectar su objeto de protección ambiental, esto es, el ciprés de las Guaitecas.

11° 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.

12° 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.

13° En el presente caso, se ha priorizado el procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA, en tanto, a la fecha, sólo se verificó la enajenación de ciertas parcelas, mas no la instalación de las viviendas u obras anexas que contempla el proyecto, según su propio Reglamento Interno. En tal sentido, no se observa que existan al momento de la presente resolución efectos ambientales relevantes, así como tampoco un estado de ejecución avanzado del proyecto.

14° 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 “Inversiones e Inmobiliaria Terra Austral SpA” e “Inversiones Nuevas Cumbres SpA”, en su carácter de titulares del proyecto “Loteo Isla Simpson”, localizado en Isla Simpson, comuna de Aysén, región de Aysén, porque podrían configurarse las tipologías descritas en el literal g) -desarrollado en el subliteral g.1.1) del artículo 3° del RSEIA- y p) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

SEGUNDO: CONFERIR TRASLADO a “Inversiones e Inmobiliaria Terra Austral SpA” e “Inversiones Nuevas Cumbres SpA”, en su carácter de titulares 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-022-2023.

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,

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).

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: TENER PRESENTE la forma especial de notificación solicitada por los denunciantes y titulares.

SÉPTIMO: NOTIFICAR por carta certificada, o por otro de los medios que establece el artículo 46 de la Ley N°19.880, a Matías Palma Ríos y Mauricio Olivares Montes, Representantes legales de “Inversiones e Inmobiliaria Terra Austral SpA” e “Inversiones Nuevas Cumbres SpA”, respectivamente, domiciliados en San Martín N°184, Oficina 302, comuna de Puerto Montt, región de Los Lagos. 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: Corporación Privada para el Desarrollo de Aysén; y Agrupación Social y Cultural Aisén Reserva de Vida.

ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y DESE CUMPLIMIENTO.



MARIE CLAUDE PLUMER BODIN
SUPERINTENDENTA DEL MEDIO AMBIENTE

KBW/ODLF/FSM.

Notificación por correo electrónico:

- Titulares. Correo electrónico: mat.palma@gmail.com y hector.aguilera.mayorga@gmail.com.
- Denunciante. Correos electrónicos: psegura@gmail.com, sandoval.erwin@gmail.com, aisenrv@gmail.com, emilfork@fima.cl.

C.C.:

- Fiscal (S), 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-022-2023

Expediente Cero Papel N°16.868/2023.