



Superintendencia del Medio Ambiente
Gobierno de Chile

INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

LOTEO FIORDOS DE SAN RAFAEL

DFZ-2021-1214-XI-SRCA

MAYO 2021

	Nombre	Firma
Aprobado	Oscar Leal Sandoval	
Elaborado	Claudio Coñecar Abarzúa	

Contenido

Contenido.....	3
1 RESUMEN.....	4
2 IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO, ACTIVIDAD O FUENTE FISCALIZADA.....	5
2.1 Antecedentes Generales	5
2.2 Ubicación y Layout.....	6
3 ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN	8
3.1 Motivo de la Actividad de Fiscalización.....	8
3.2 Materia Específica Objeto de la Fiscalización Ambiental	8
3.3 Aspectos relativos a la ejecución de la Inspección Ambiental	8
3.3.1 Ejecución de la inspección	8
4 REVISIÓN DOCUMENTAL	9
4.1.1 Documentos Revisados.....	9
5 HECHOS CONSTATADOS	9
5.1 Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA.....	9
6 CONCLUSIONES.....	14
7 ANEXOS.....	14

RESUMEN

El presente documento da cuenta de los resultados de la actividad de fiscalización ambiental realizada por funcionarios de la Superintendencia del Medio, a la unidad fiscalizable “Loteo Fiordos de San Rafael”, localizado en la comuna de Aysén. La actividad de fiscalización se efectuó mediante análisis de antecedentes entregados por el denunciante y requerimiento de información, a través de Res. Ex. AYS N° 024/2021 (Ver anexo 2)

El motivo de la actividad de fiscalización ambiental se debió a denuncia derivada por Director Regional del SEA, Región Aysén mediante Ord. N°20211110211/05.04.2021 (Anexo 1), por venta de Macrolotes en áreas de protección de valor natural o zonas de elementos naturales protegidos por el ordenamiento jurídico vigente en la comuna de Aysén (Figura 2). La denuncia ingreso al SEA mediante Ord. N°000117 de la Seremi del Medio Ambiente y por correo electrónico del mismo requirente o denunciante (Anexo 1).

El objetivo específico, es verificar si existe elusión de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental según los siguientes literales del Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, aprobado mediante Decreto Supremo N° 40/2012, del Ministerio del Medio Ambiente:

literal	descripción
g.1.1)	Proyectos de desarrollo urbano o turístico contemplen obras de urbanización cuyo destino sea habitacional con una cantidad igual o superior a ochenta (80) viviendas.
g.1.3)	Urbanizaciones y/o loteos con destino industrial de una superficie igual o mayor a treinta mil metros cuadrados (30.000 m²).
p)	Ejecución de obras en áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita

En correo electrónico de fecha 28 de abril de 2021 de RF Capital (Anexo 3), en respuesta a requerimiento efectuado por la SMA mediante Res. Ex AYS N°024 de fecha 20 de abril de 2021 (Anexo 2), se indica entre otros antecedentes que se trata de un lote 1000 ha, subdividido en 147 lotes, ubicados en la comuna de Aysén.

Proyecto	Información requerida por la SMA
Fiordos de San Rafael	<ul style="list-style-type: none">• Confirmar la efectividad de la venta de los macrolotes en la comuna de Aysén, Región de Aysén• Adjuntar plano del macroloteo en venta, con georreferenciación de las esquinas del polígono• Informar si los lotes se venden con obras de acceso, caminos, cierre perimetral, electricidad, sistema de agua potable u otras obras anexas• Informar la extensión total del terreno y número de lotes en venta

De las actividades de fiscalización ambiental desarrolladas se verificó que el proyecto no cumple con los requisitos para someterse obligatoriamente al Sistema de Evaluación Ambiental por las causales analizadas en el presente informe.

Dicho resultado no obsta a que en el futuro se realicen nuevos procedimientos de fiscalización ambiental, y no lo exime de ninguna clase de responsabilidad que pudiese contraer por cualquier hallazgo respecto de eventuales modificaciones posteriores al proyecto y que incorporen eventuales causales de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

1 IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO, ACTIVIDAD O FUENTE FISCALIZADA

1.1 Antecedentes Generales

Identificación de la Unidad Fiscalizable: Loteo Fiordos de San Rafael	Estado operacional de la Unidad Fiscalizable: En venta
Región: Aysén	Ubicación específica de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: Isla Elena, Predio ROL 1101-36
Provincia: Aysén	
Comuna: Aysén	
Titular de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: Inmobiliaria Ventisquero SpA	RUT o RUN: 77.107.454-5
Domicilio titular: Apoquindo N° 7935, Oficina 302, Torre A, Las Condes, Región Metropolitana	Correo electrónico: clatorre@escycia.cl
	Teléfono: +56442351113
Identificación del representante legal: Felipe Andrés Escalona Espinoza	RUT o RUN: 13.903.314-0
Domicilio representante legal: Apoquindo N° 7935, Oficina 302, Torre A, Las Condes, Región Metropolitana	Correo electrónico: fescalona@activoaustral.com
	Teléfono: +56442351113
Fase de la actividad proyecto o fuente fiscalizada: En venta	

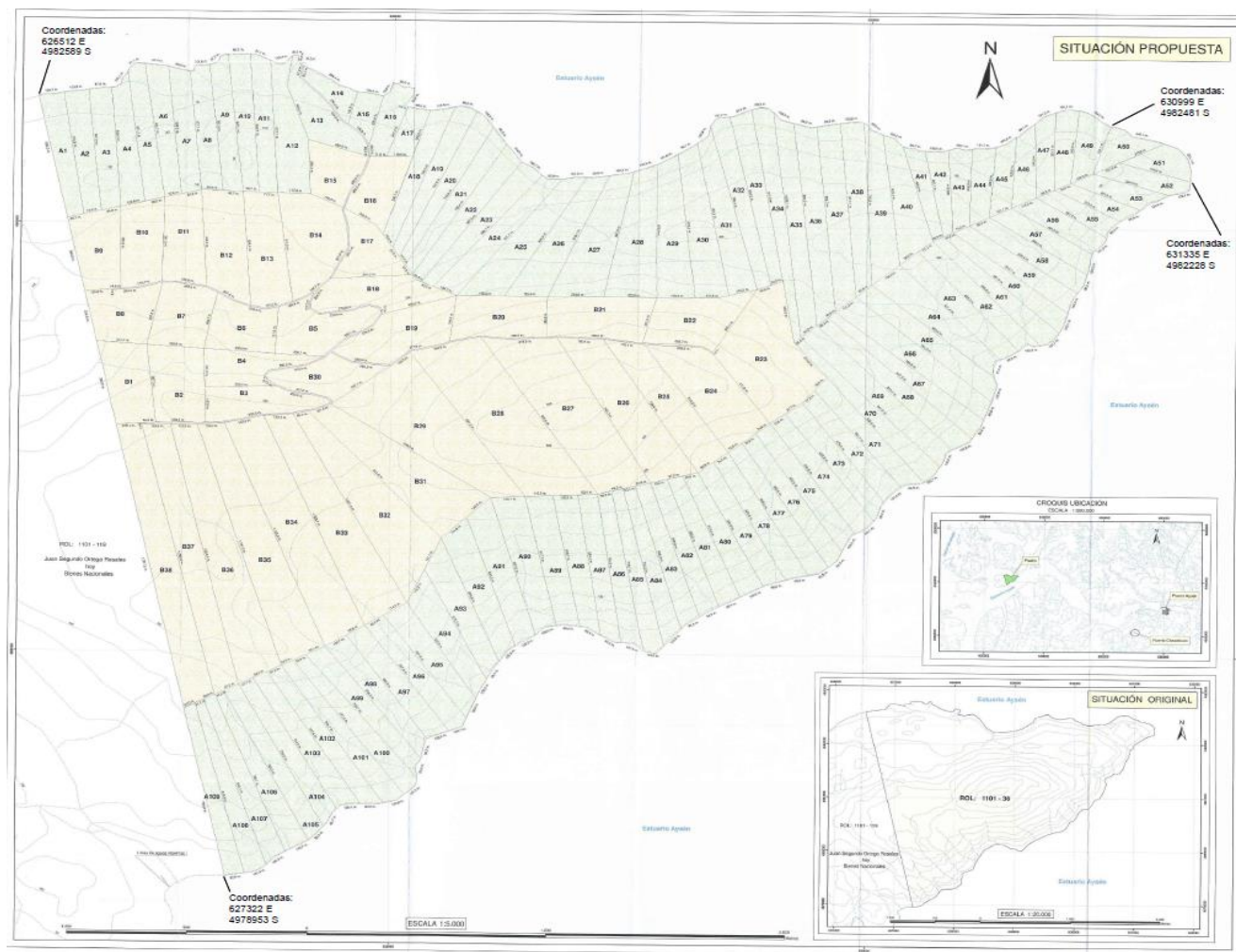
1.2 Ubicación y Layout

Figura 1. Mapa de ubicación local (Fuente: Elaboración propia, en base a georreferenciación informada por el titular, traspasada a Google Earth Pro)



Ruta de acceso: Saliendo de Puerto Chacabuco por el fiordo Aysén se debe recorrer hacia el noroeste 30 millas náuticas km, hasta llegar a Isla Elena, donde se encuentra el loteo Fiordo de San Rafael.

Figura 2. Mapa de Layout del proyecto ubicado en Isla Elena, correspondiente 1000 ha, subdivididas en 147 lotes (Fuente: Medio Probatorio informado por el titular) (Ver anexo 3)



2 ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN

2.1 Motivo de la Actividad de Fiscalización

Motivo		Descripción	
	Programada		
X	No programada	X	Denuncia
			Autodenuncia
			De Oficio
			Otro
		Motivo: El denunciante señala que “estos proyectos inmobiliarios debieran ingresar al sistema de evaluación ambiental, por estar en zonas de protección entendidos conforme a derecho como áreas de protección de recursos de valor natural o zonas de elementos naturales protegidos por el ordenamiento jurídico vigente”.	

2.2 Materia Específica Objeto de la Fiscalización Ambiental

- Verificación de elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA)

2.3 Aspectos relativos a la ejecución de la Inspección Ambiental

2.3.1 Ejecución de la inspección

Existió oposición al ingreso: Sin antecedente	Existió auxilio de fuerza pública: Sin antecedente
Existió colaboración por parte de los fiscalizados: sin antecedente	Existió trato respetuoso y deferente: Sin antecedente
Observaciones: Se efectuó fiscalización documental, a través, de requerimiento de información. No se realizó fiscalización en terreno.	

3 REVISIÓN DOCUMENTAL

3.1.1 Documentos Revisados

ID	Nombre del documento revisado	Origen/ Fuente del documento	Observaciones
1	Correo electrónico de fecha 28 abril 2021, Sra. Catalina Latorre, Gerente Gral. RF Capital	Correo electrónico en respuesta a requerimiento de información de la SMA mediante Res. Ex. AYS N°024/2021	Correo electrónico recepcionado por la SMA con fecha 28 de abril de 2021.
2	http://areasprotegidas.mma.gob.cl/	Página del Ministerio del Medio Ambiente, correspondiente al registro nacional de áreas protegidas	Sin Observaciones

4 HECHOS CONSTATADOS

4.1 Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA

Número de hecho constatado: 1	Estación N°: No aplica
Documentación Revisada: 1	
<p>Tipología de Proyecto o Modificación</p> <p>Ley N° 19.300/1994, Ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente Artículo 10°. “Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental, son los siguientes: [...] g) Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados según lo dispuesto en el Párrafo 1 Bis;</p> <p>Decreto Supremo N° 40/2012 MMA, RSEIA Artículo 3°. “Tipos de proyectos o actividades. Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, son los siguientes: g) Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados estratégicamente de conformidad a lo establecido en el párrafo 1° bis del Título II de la Ley. Se entenderá por planes a los instrumentos de planificación territorial. g.1. Se entenderá por proyectos de desarrollo urbano aquellos que contemplen obras de edificación y/o urbanización cuyo destino sea habitacional, industrial y/o de equipamiento, de acuerdo a las siguientes especificaciones: [...]g.1.1 Conjuntos habitacionales con una cantidad igual o superior a ochenta (80) viviendas [...] [...]g.1.3. Urbanizaciones y/o loteos con destino industrial de una superficie igual o mayor a treinta mil metros cuadrados (30.000 m²).</p>	

Hechos constatados: Mediante correo electrónico de fecha 28 de abril de 2021 (Anexo 3) Doña Catalina Latorre Gerente General de RF Capital, informa que este macroloteo ubicado en la comuna de Aysén, tiene una extensión total de terreno de 1000 ha y consta de 147 lotes, los cuales se venden sin obras de acceso, caminos, cierre perimetral, electricidad, sistema de agua potable u otras obras anexas.
Análisis de Tipología de Proyecto o Modificación El loteo descrito en la denuncia y publicado en la página web WWW.RETIRATEFELIZ.CL/#PROJECTS consiste en la subdivisión de 147 lotes en Isla Elenea de la comuna de Aysén (Figura 2). Se venden sin obras de urbanización asociadas y si bien es cierto, los lotes superan los 30.000 metros cuadrados, no se promueve con fines de uso industrial.

Número de hecho constatado: 2	Estación N°: No aplica
Documentación Revisada: 2	
Tipología de Proyecto o Modificación Ley N° 19.300/1994, Ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente Artículo 10°. <i>“Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental, son los siguientes:</i> <i>[...] p) Ejecución de obras, programas o actividades en parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas, humedales urbanos o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita; [...]</i> Decreto Supremo N° 40/2012 MMA, RSEIA Artículo 3°. <i>“Tipos de proyectos o actividades. Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, son los siguientes:</i> <i>[...] p) Ejecución de obras, programas o actividades en parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita</i>	
Hechos constatados: Se analizó la cercanía del macro-loteo a zonas protegidas (http://areasprotegidas.mma.gob.cl/) en la región de Aysén, constatándose que el Monumento Natural Cinco Hermanas, se ubica a 8,9 millas náuticas (4,8 km) del macroloteo (Figura 3). La unidad Cinco Hermanas, está ubicada a la entrada del fiordo Aysén y se compone de 6 pequeñas islas. La unidad destaca por la protección de las especies de fauna como las aves; gaviotas y cormorán, los mamíferos, chungungo y lobo marino común. Mientras que en cuanto a flora está: el canelo, ñirre y el coigüe de Chiloé, entre otros. http://bdrnap.mma.gob.cl/buscador-rnap/#/busqueda?p=7	

Las otras áreas protegidas más cercanas al macro-loteo son: el Santuario de la Naturaleza Estero Quitralco que se encuentra a una distancia de 30 millas náuticas hacia el sur navegando entre el continente e Isla Traiguén (Figura 4) y el Bien Nacional Protegido (BNP) Nalcayec ubicado aproximadamente a 34 millas náuticas navegando hacia el suroeste (Figura 4)

Análisis de Tipología de Proyecto o Modificación

El loteo descrito en la denuncia consiste en la subdivisión de 1.000 ha en 147 lotes (Figura 2), los cuales se venden sin obras de urbanización y/o equipamientos, y se encontrarían fuera de las áreas protegidas y reconocidas por el Estado de Chile y que se encuentran identificadas en la región de Aysén <http://areasprotegidas.mma.gob.cl>

Actualmente en las condiciones de venta de los terrenos, esto es, sin infraestructuras, obras de urbanización, casas, equipamientos, cercos y caminos, no es factible asociar una eventual afectación al Monumento Natural Cinco Hermanas, ubicado a 8,9 millas náuticas (4,8 km) de distancia, al Santuario de la Naturaleza Estero Quitralco que se encuentra a una distancia de 30 millas náuticas (55,5 Km) y el Bien Nacional Protegido (BNP) Nalcayec ubicado aproximadamente a 34 millas náuticas (63 Km), que serían las áreas protegidas más cercanas al macro-loteo.

Es importante señalar que una vez que los terrenos hayan sido vendidos, y dependiendo el destino que le puedan dar los nuevos propietarios, podrían configurarse las condiciones que permitan acreditar una afectación al Monumento Natural Cinco Hermanas, u otros sitios protegidos, o una eventual causal que obligue el ingreso al sistema de evaluación de Impacto Ambiental.

Registro

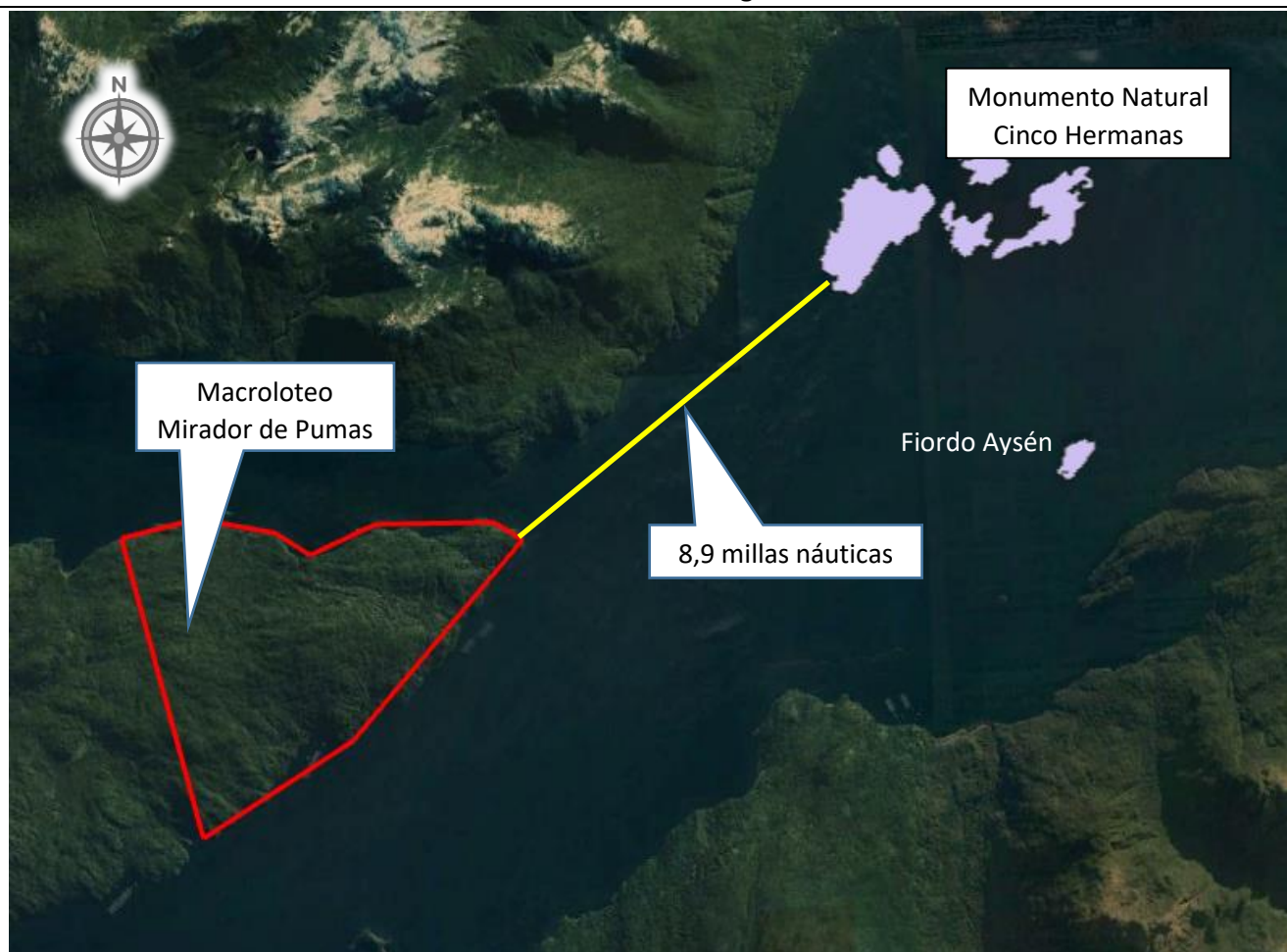


Figura 3.

Fecha: 24-05-2021

Descripción del medio de prueba: La imagen del polígono del Monumento Natural Cinco Hermanas se extrajo el 24 de mayo de 2021 del registro nacional de áreas protegidas del Ministerio del Medio Ambiente <http://bdrnap.mma.gob.cl/buscador-rnap/#/busqueda?p=1247> .La distancia entre el macroloteo y el monumento natural es de 8,9 millas náuticas (4,8 km).

Registro

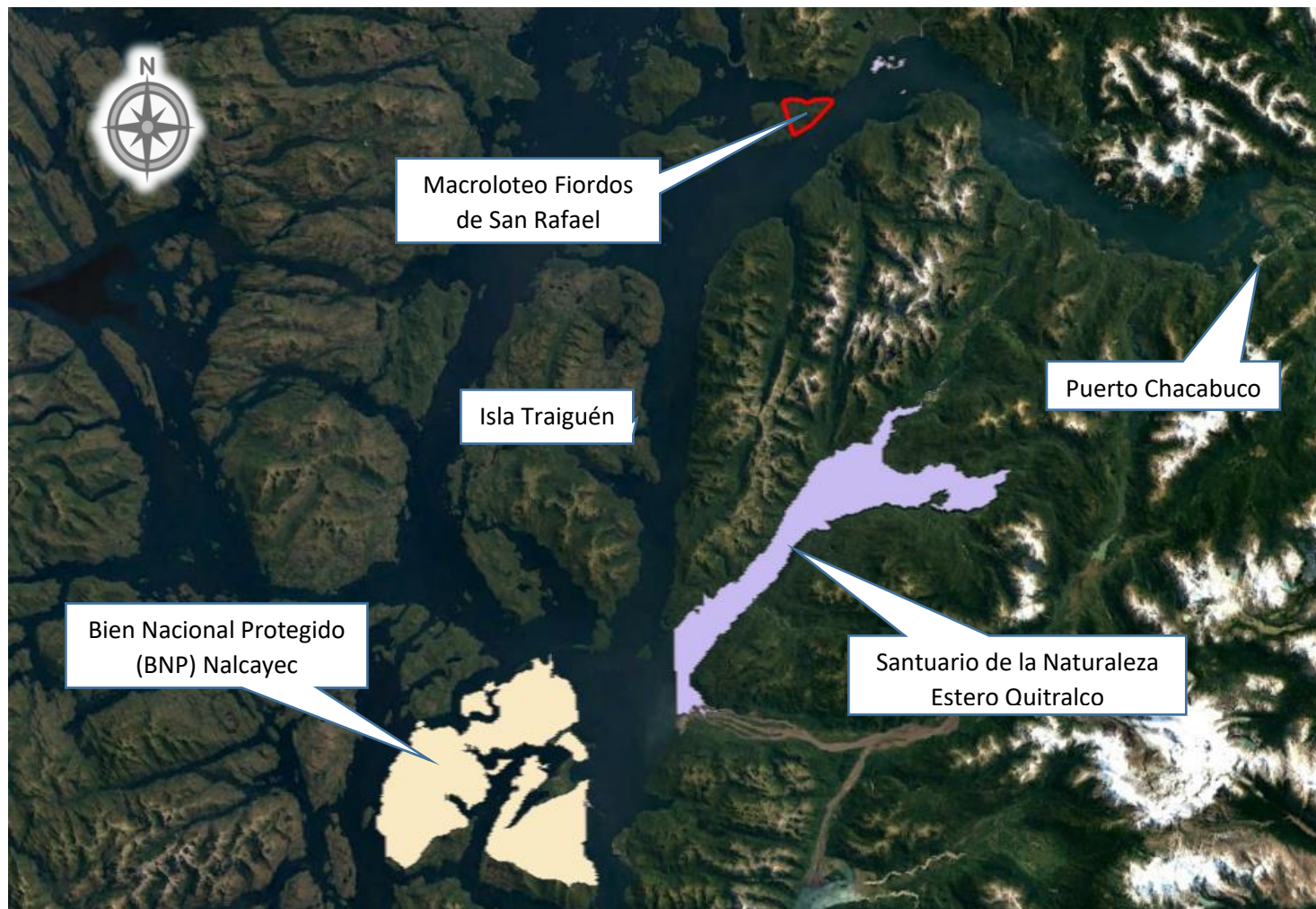


Figura 4.

Fecha: 24-05-2021

Descripción del medio de prueba: La distancia aproximada entre el macroloteo y el Santuario de la Naturaleza Estero Quitralco, es de 30 millas náuticas (55,5 km). La distancia entre el loteo y el Bien Nacional Protegido (BNP) Nalcayec es de 34 millas náuticas (63 km) <http://bdrnap.mma.gob.cl/buscador-rnap/#/busqueda?p=1246>

5 CONCLUSIONES

La actividad de fiscalización ambiental realizada, consideró la revisión de los antecedentes del proyecto Macroloteo Fiordos de San Rafael de la empresa Inmobiliaria Ventisquero SpA.

En relación a los antecedentes y hechos analizados, el proyecto no cumple con las características de un proyecto que corresponda someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

Dicho resultado no obsta a que en el futuro se realicen nuevos procedimientos de fiscalización ambiental, y no lo exime de ninguna clase de responsabilidad que pudiese contraer por cualquier hallazgo respecto de posibles modificaciones posteriores al proyecto y que incorporen eventuales causales de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

6 ANEXOS

N° Anexo	Nombre Anexo
1	Ord. N°20211110211/05.04.2021 Director Regional SEA, Región Aysén
2	Res. Ex AYS N°024/20.04.2021 SMA
3	Correo electrónico de fecha 28 abril 2021, titular responde a requerimiento de la SMA