



Superintendencia del Medio Ambiente
Gobierno de Chile

INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

LOTEO MAR DE MELINKA

DFZ-2021-1213-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	10
3.1 Motivo de la Actividad de Fiscalización	10
3.2 Materia Específica Objeto de la Fiscalización Ambiental	10
3.3 Aspectos relativos a la ejecución de la Inspección Ambiental	10
3.3.1 Ejecución de la inspección.....	10
4 REVISIÓN DOCUMENTAL	11
4.1.1 Documentos Revisados.....	11
5 HECHOS CONSTATADOS	11
5.1 Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA.....	11
6 CONCLUSIONES.....	17
7 ANEXOS.....	17

RESUMEN

El presente documento da cuenta de los resultados de la actividad de fiscalización ambiental realizada por funcionarios de la Superintendencia del Medio Ambiente, a la unidad fiscalizable “Loteo Mar de Melinka”, localizado en la comuna de Las Guaitecas. 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 las Guaitecas (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 m ²).
p)	Ejecución de obras en áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita

En el sitio web donde se promociona la venta WWW.RETIRATEFELIZ.CL/#PROJECTS, como un proyecto de reserva natural, con macro-lotes desde las 5 ha, ubicado al sur de la localidad de Melinka en la comuna de las Guaitecas (Anexo 3). En correo electrónico de fecha 28 de abril de 2021 de RF Capital (Anexo 4), 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 la venta de lote A de 45,56 ha, subdividido en 10 lotes, un Lote B de 62,5 ha subdividido en 13 lotes y un lote C de 272,54 ha subdividido en 57 lotes, todos ubicados en la comuna de las Guaitecas.

Proyecto	Información requerida por la SMA
Mar de Melinka	<ul style="list-style-type: none">• Confirmar la efectividad de la venta de los macrolotes en la comuna de las Guaitecas, 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 Mar de Melinka	Estado operacional de la Unidad Fiscalizable: En venta
Región: Aysén	Ubicación específica de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: Noroeste Isla Leucayec, Roles predios; 1212-10, 1212-208 y 1212-210
Provincia: Aysén	
Comuna: Guaitecas	
Titular de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: Inmobiliaria Corcovado SpA	RUT o RUN: 77.048.251-8
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 georeferenciación informada por el titular, traspasada a Google Earth Pro)



Ruta de acceso: Desde Melinka hacia el sur se debe recorrer una distancia de 8 km por Canal Leucayec. En el sector oeste de la Isla Leucayec se encuentra el macroloteo.

Figura 2. Mapa de Layout del proyecto correspondiente a Loteo A 45,46 ha, subdivididas en 10 lotes (Fuente: Medio Probatorio informado por el titular) (Ver anexo 4)

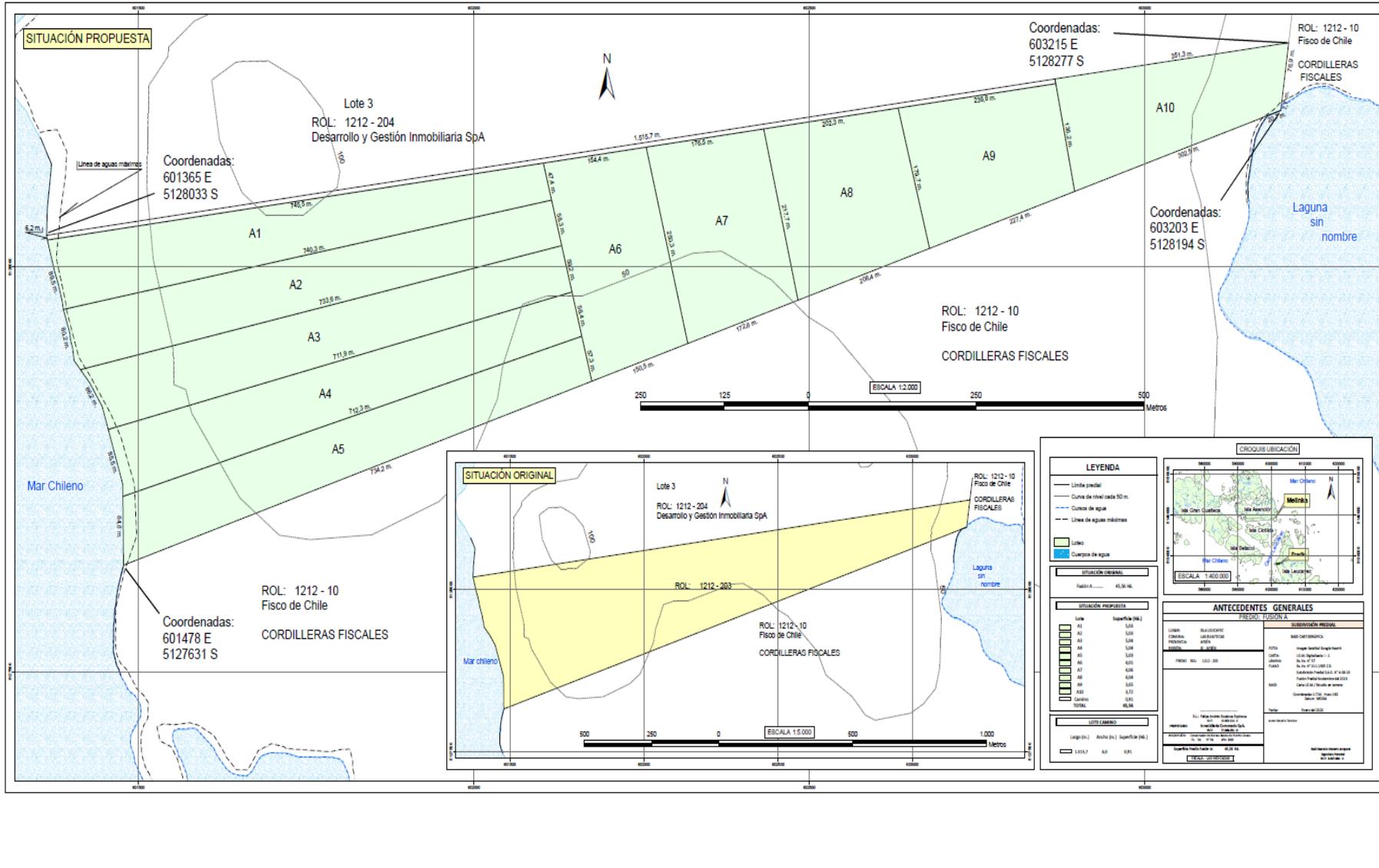


Figura 3. Mapa de Layout del proyecto correspondiente Loteo B 62,5 ha, subdivididas en 13 lotes (Fuente: Medio Probatorio informado por el titular) (Ver anexo 4)

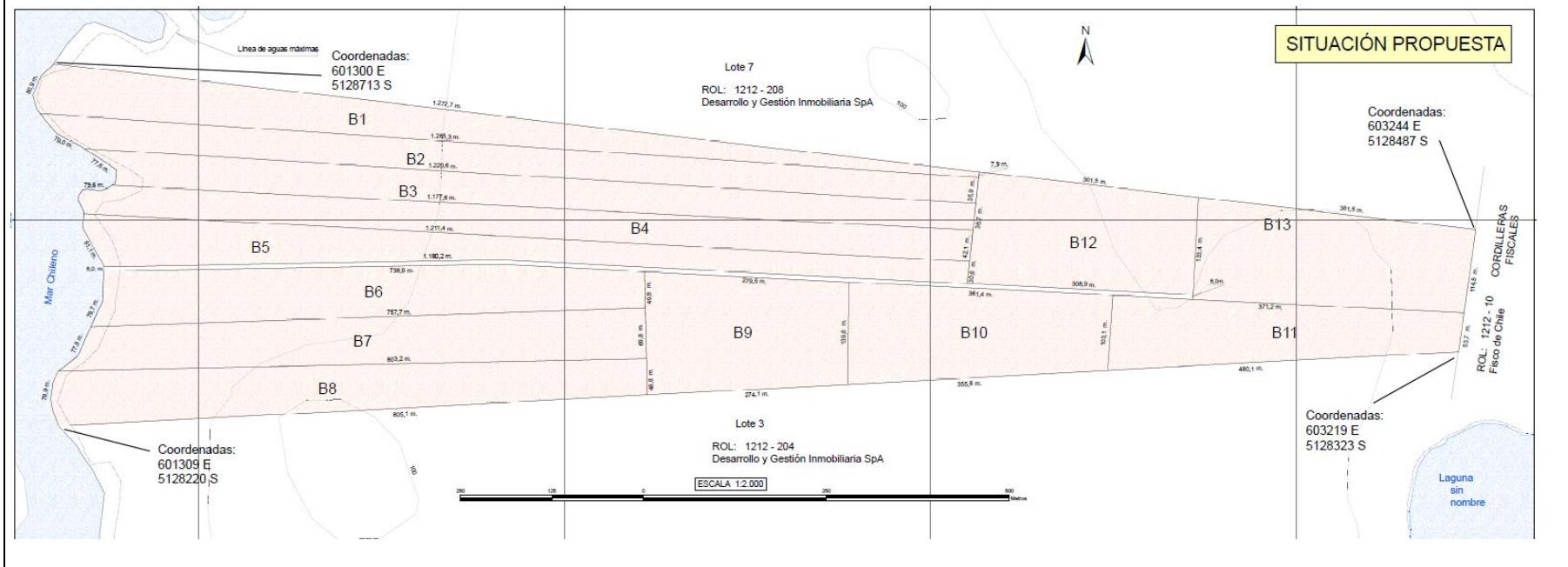
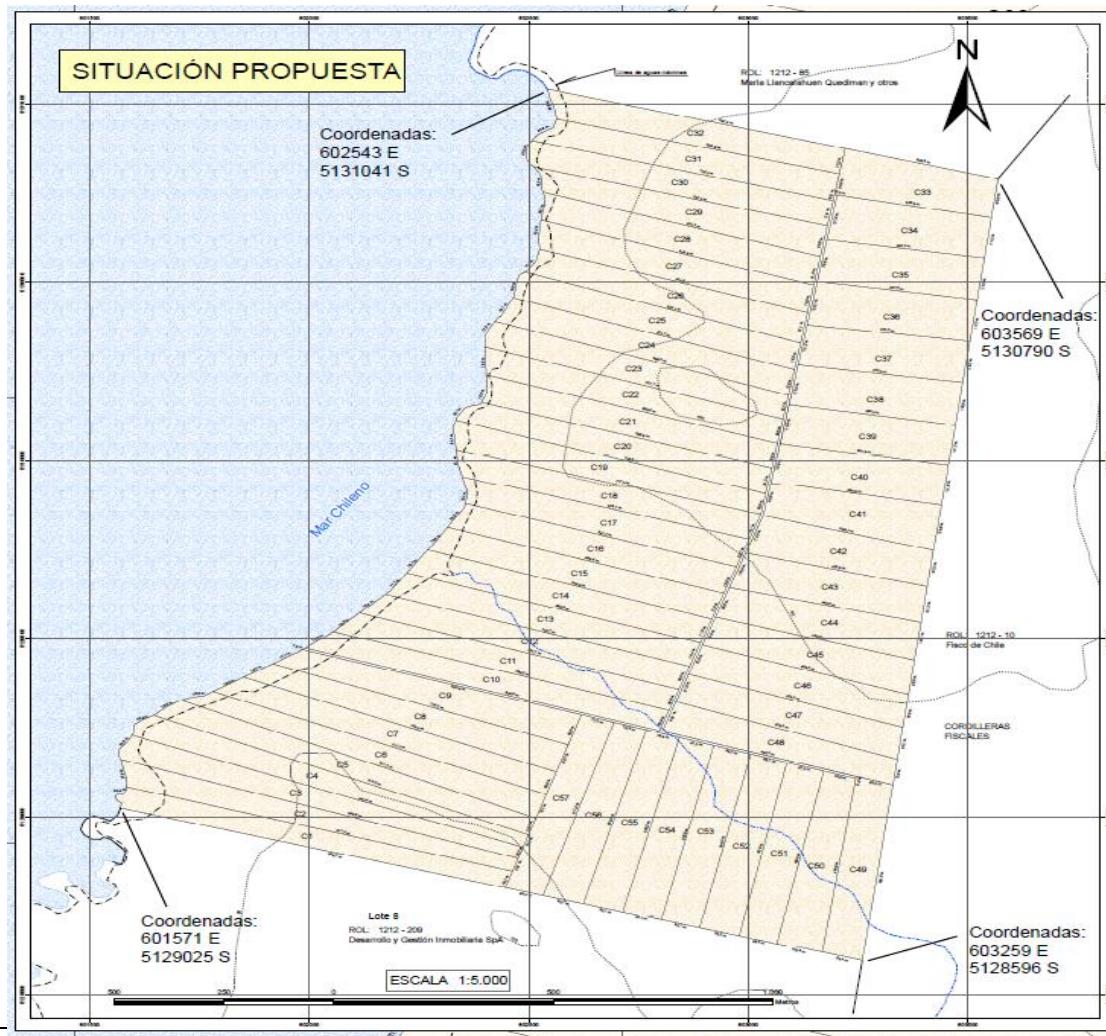


Figura 4. Mapa de Layout del proyecto correspondiente a Loteo C 272,54 ha, subdivididas en 57 lotes (Fuente: Medio Probatorio informado por el titular) (Ver anexo 4)



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	Página Web WWW.RETIRATEFELIZ.CL/#PROJECTS	Sitio de venta de lotes por internet, señalado en la denuncia ingresada a la SMA	Sin observaciones
2	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.
3	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 y 2	
Tipología de Proyecto o Modificación	
<p>Ley N° 19.300/1994, Ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente</p> <p>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></p> <p><i>[...] 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;</i></p>	
<p>Decreto Supremo N° 40/2012 MMA, RSEIA</p> <p>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></p> <p><i>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 1º bis del Título II de la Ley. Se entenderá por planes a los instrumentos de planificación territorial.</i></p> <p><i>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:</i></p> <p><i>[...]g.1.1 Conjuntos habitacionales con una cantidad igual o superior a ochenta (80) viviendas [...]</i></p>	

[...]g.1.3. *Urbanizaciones y/o loteos con destino industrial de una superficie igual o mayor a treinta mil metros cuadrados (30.000 m²).*

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 tiene una extensión total de terreno de 380,6 ha y consta de tres loteos: predio fusión A: 45,56 hectáreas con un total de 10 lotes; predio fusión B: 62,50 hectáreas con un total 13 lotes y predio fusión C: 272,54 hectáreas con un total de 57 lotes, los cuales se venden sin obras de acceso, caminos, cierre perimetral, electricidad, sistema de agua potable u otras obras anexas.

En la página WWW.RETIRATEFELIZ.CL/#PROJECTS, se señala que se venden macro-lotes desde las 5 ha en la isla Leucayec en el Archipiélago de las Guaitecas.

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 80 lotes (Figura 2, 3 y 4). 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°: N/A

Documentación Revisada: 2 y 3

Tipología de Proyecto o Modificación

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:*

[...] 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; [...]

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:*

[...] 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

Hechos constatados:

En la revisión de los antecedentes respecto a la venta de macro-lotes del proyecto denominado “Mar de Melinka”, en la página web (Anexo 3) promueve la venta señalando que “este Archipiélago forma parte de la hermosa Reserva Natural de las Guaitecas”

Dicho esto, se analizó la cercanía del área protegida (<http://areasprotegidas.mma.gob.cl/>) indicada por el titular en su promoción de venta de los terrenos, constatándose que el Sitio Prioritario Reserva Forestal Las Guaitecas, se ubica a 22 millas náuticas al sureste del macro-loteo (Figura 5).

Las otras áreas protegidas más cercana al macro-loteo son el Parque Nacional Isla Magdalena, que se encuentra a una distancia aproximada de 31 millas náuticas (Figura 6) y el parque Nacional Melimoyu en la región de Los Lagos, ubicado al este a una distancia aproximada de 24 millas náuticas, cruzando el Canal Moraleda. (Figura 7)

Análisis de Tipología de Proyecto o Modificación

El loteo descrito en la denuncia consiste en la subdivisión de 380,6 ha en 80 lotes (Figura 2, 3 y 4), 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 y en la región de los Lagos <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 a los Sitios Prioritarios Reserva Forestal Las Guaitecas, ubicado a 22 millas náuticas de distancia, al Parque Nacional Isla Magdalena ubicado a 31 millas náuticas de distancia y Parque Nacional Melimoyu a 24 millas náuticas de distancia del macroloteo, que serían las áreas protegidas más cercanas.

Es importante señalar que una vez que los terrenos hayan sido vendidos, y dependiendo el destino que le puedan dar los nuevos propietarios, podría configurarse las condiciones que permitan acreditar una afectación a alguno de los sitios prioritarios o una eventual causal que obligue el ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

Registro

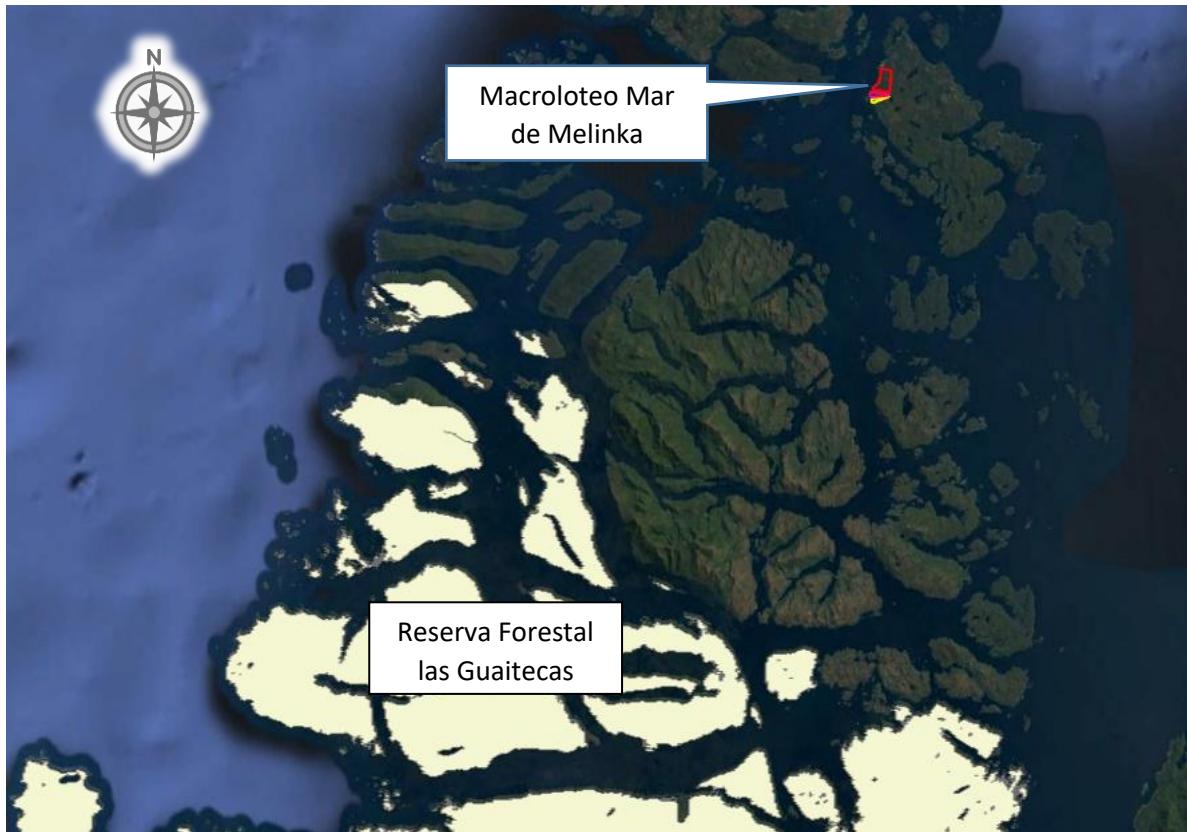


Figura 5.

Fecha: 24-05-2021

Descripción del medio de prueba: La imagen del polígono del Sitio Prioritario Reserva Forestal Las Guaitecas se extrajo el 24 de mayo de 2021 del registro nacional de áreas protegidas del Ministerio del Medio Ambiente <http://bdrnap.mma.gob.cl/busador-rnap/#/busqueda?p=1247> . La distancia aproximada entre el macroloteo y la Reserva Forestal es de 22 millas náuticas hacia el suroeste.

Registro

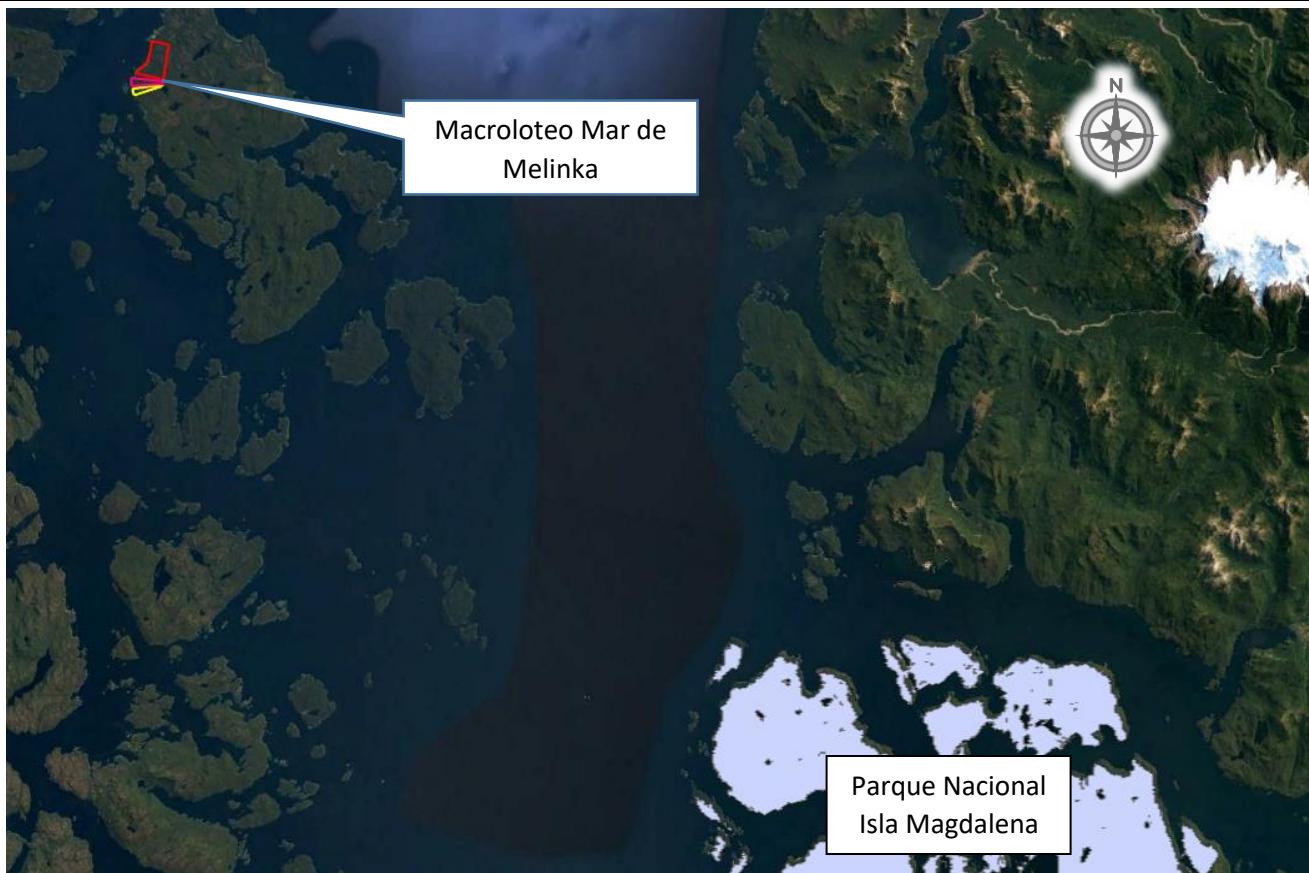


Figura 4.

Fecha: 24-05-2021

Descripción del medio de prueba: La distancia aproximada entre el macroloteo y el Parque Nacional Isla Magdalena, es de 31 millas náuticas hacia el sureste, atravesando el Canal Moraleda. <http://bdrnap.mma.gob.cl/buscador-rnap/#/busqueda?p=6>

Registro



Figura 4.

Fecha: 24-05-2021

Descripción del medio de prueba: La distancia aproximada entre el macroloteo y el Parque Nacional Melimoyu, es de 24 millas náuticas hacia el este, cruzando el Canal Moraleda. <http://bdrnap.mma.gob.cl/buscadornrap/#/busqueda?p=6>

5 CONCLUSIONES

La actividad de fiscalización ambiental realizada, consideró la revisión de los antecedentes del proyecto Macroloteo Mar de Melinka de la empresa Inmobiliaria Corcovado SpA.

En relación a los antecedentes y hechos analizados, el proyecto no cumple con los requisitos descritos en el D.S.N°40/2012, Reglamento del Sistema de Evaluación ambiental para que un proyecto se someta obligatoriamente 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

Nº 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	Promoción venta lotes Mar de Melinka página web WWW.RETIRATEFELIZ.CL/#PROJECTS
4	Correo electrónico de fecha 28 abril 2021, titular responde a requerimiento de la SMA