



Superintendencia del Medio Ambiente
Gobierno de Chile

INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

LOTEO PENINSULA SISQUELAN

DFZ-2022-450-XI-SRCA

MARZO 2022

	Nombre	Firma
Aprobado	Oscar Leal Sandoval	
Elaborado	Claudio Coñecar Abarzúa	

Contenido	
Contenido	3
1 IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO, ACTIVIDAD O FUENTE FISCALIZADA	6
1.1 Antecedentes Generales	6
1.2 Ubicación y Layout	7
2 ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN	9
2.1 Motivo de la Actividad de Fiscalización	9
2.2 Materia Específica Objeto de la Fiscalización Ambiental	9
2.3 Aspectos relativos a la ejecución de la Inspección Ambiental	9
2.3.1 Ejecución de la inspección	9
3 REVISIÓN DOCUMENTAL	10
3.1.1 Documentos Revisados	10
4 HECHOS CONSTATADOS	11
4.1 Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA, literal g)	11
4.2 Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA, literal p)	14
4.3 Hechos constatados y Análisis de Tipología literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300	17
5 CONCLUSIONES	19
6 ANEXOS	19

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 Península Sisqueñan”, localizada en Península Sisqueñan, comuna de Aysén. La actividad de fiscalización se efectuó por oficio, a raíz de información entregada para conocimiento de la SMA, por parte del Servicio Agrícola y Ganadero, mediante Ord. N° 374 de fecha 04 noviembre 2021 (Anexo 1)

La materia objeto de fiscalización fué verificar la obligatoriedad de someter el proyecto al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. La normativa descrita en la tabla siguiente fue considerada relevante y atinente a este proyecto.

Norma aplicable	literal	Descripción
Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, aprobado mediante Decreto Supremo N° 40/2012, del Ministerio del Medio Ambiente. Art.3°	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
Ley 19.300, de Bases Generales del Medio Ambiente, art 10°	s)	Ejecución de obras o actividades que puedan significar una alteración física o química a los componentes bióticos, a sus interacciones o a los flujos ecosistémicos de humedales que se encuentran total o parcialmente dentro del límite urbano, y que impliquen su relleno, drenaje, secado, extracción de caudales o de áridos, la alteración de la barra terminal, de la vegetación azonal hídrica y ripariana, la extracción de la cubierta vegetal de turberas o el deterioro, menoscabo, transformación o invasión de la flora y la fauna contenida dentro del humedal, indistintamente de su superficie.

La SMA a través, de Res. Ex AYS N°069 de fecha 05 de noviembre de 2021 (Anexo 2), requirió al titular individualizado en formulario de solicitud para presentar antecedentes y planos de proyecto de subdivisión de predios rústicos (Anexo 1) los siguientes antecedentes:

Proyecto	Información requerida por la SMA
Loteo Península Sisqueñan	<ol style="list-style-type: none"> 1. Informar una dirección postal, la que será usada para realizar las notificaciones según lo dispone en art. 46 de la Ley 19.880, de Bases de Procedimientos Administrativos del Estado. En caso que el titular desee ser notificado electrónicamente podrá informar un correo electrónico en el cual ser notificado según la norma legal citada. 2. Informar el mecanismo de comercialización, como por ejemplo: venta directa, a través de inmobiliaria asociada, corredores independientes, etc. 3. Copia del formato de contrato de compraventa entre la inmobiliaria o propietario y los clientes interesados en adquirir los terrenos en venta. 4. Copia del Reglamento de Copropiedad si existiese. En su defecto indicar restricciones, exigencias de constructibilidad, de uso, de habitabilidad o cualquier otra condición 5. Informar los medios utilizados para dar a conocer el proyecto al público: páginas web, volantes, insertos en medios impresos y cualquier otro elemento de publicidad que tenga por objeto la comercialización de los terrenos en análisis.

	6. Descripción de obras o infraestructura asociada al acceso al proyecto tales como muelles fijos o flotantes, rampas, boyas o cualquier otro similar; indicando si estas obras se encuentran construidas o proyectadas a futuro. Incorporar un plano de tamaño oficio donde se muestren las infraestructuras mencionadas. 7. Descripción de obras de urbanismo tales como caminos interiores, cierre perimetral, electricidad, sistema de agua potable u otras obras anexas. 8. Copia del Título de Dominio matriz del predio del proyecto. 9. Copia de documentación intercambiada con el Servicio de Evaluación Ambiental en relación a este proyecto, tales como Consultas de Pertinencia o similares, si las hubiese. 10. Informar la cantidad de lotes vendidos, reservados, disponibles o en cualquier otro grado de comercialización, a la fecha de respuesta.
--	--

Con fecha 15 de noviembre de 2021 mediante correo electrónico (Anexo 3), el Arquitecto Claudio Bazaes en representación de don Floriano Alborno Zapata RUT N° 7.161.020-9, da respuesta a requerimiento de información efectuado mediante Res. Ex. AYS N°069/2021 (Anexo 2).

De las actividades de fiscalización ambiental desarrolladas, esto es revisión de los antecedentes entregados por el SAG y la titular, más la revisión de la plataforma de datos espaciales de la SMA, específicamente la lista de capa áreas protegidas para efectos del SEIA¹ y el Inventario Nacional de Humedales², se verificó que el proyecto no cumple con los requisitos exigidos en la norma para someterse obligatoriamente al Sistema de Evaluación Ambiental.

El resultado del presente informe 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.

La Oficina Regional de Aysén, mediante carta N°01/13.04.2022 dirigida al titular (Anexo 4), le informó que ciertas circunstancias del proyecto ameritan tener presente la normativa sectorial y ambiental aplicable, previniéndole que el marco regulatorio sectorial³ prohíbe la subdivisión predial y la construcción en terrenos rurales con fines distintos a la agricultura y sanciona el incumplimiento de esta obligación con multas, con la paralización de las obras o su demolición a costa del infractor. Sin perjuicio de lo anterior, los actos y contratos otorgados o celebrados en contravención a lo dispuesto en la norma podrían ser declarados absolutamente nulos

¹ Link: <https://ide.sma.gob.cl/>

² Link:

<https://arcgis.mma.gob.cl/portal/apps/webappviewer/index.html?id=6a79f6b535154991895f2bb2204b83bb&extent=-8007706.1083%2C-4019000.5424%2C-7934326.5611%2C-3982884.0466%2C102100>

³ a) Decreto con Fuerza de Ley 458. MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO APRUEBA NUEVA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES, Artículo 55

b) Decreto Ley 3516, AGRICULTURA (1980) ESTABLECE NORMAS SOBRE DIVISIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS

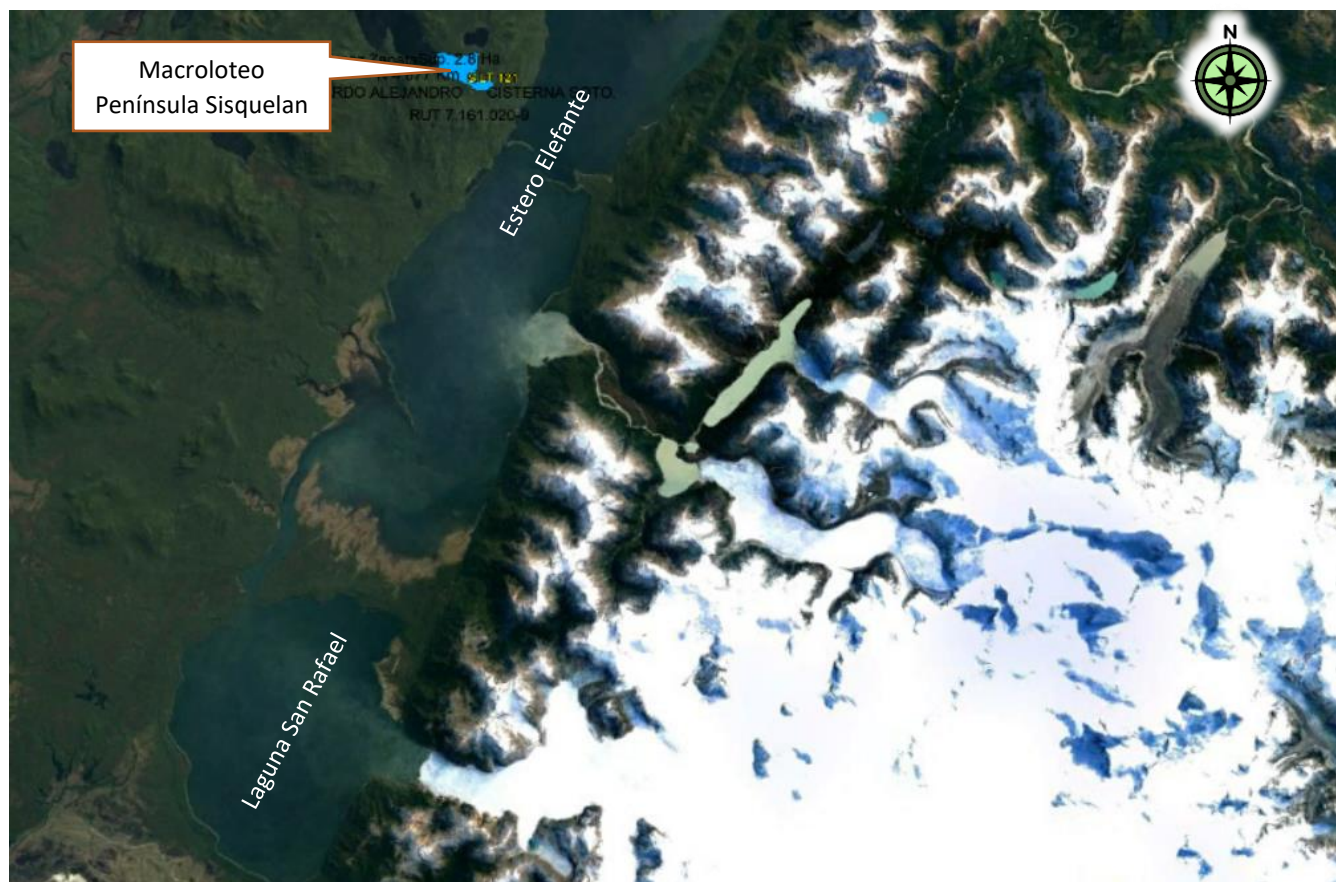
1 IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO, ACTIVIDAD O FUENTE FISCALIZADA

1.1 Antecedentes Generales

Identificación de la Unidad Fiscalizable: Loteo Península Sisquelan	Estado operacional de la Unidad Fiscalizable: En aprobación de Subdivisión
Región: Aysén	Ubicación específica de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: Estero Chasco, Península de Sisquelan
Provincia: Aysén	
Comuna: Aysén	
Titular de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: Floriano Albornoz Zapata	RUT o RUN: 7.161.020-9
Domicilio titular: Los Arrayanes N°513, Ribera Sur, Sector Michelato Puerto Aysén	Correo electrónico: claudiobazaes@gmail.com
	Teléfono: Sin antecedente
Identificación del representante legal: Floriano Albornoz Zapata	RUT o RUN: 7.161.020-9
Domicilio representante legal: Los Arrayanes N°513, Ribera Sur, Sector Michelato Puerto Aysén	Correo electrónico: claudiobazaes@gmail.com
	Teléfono: Sin antecedente
Fase de la actividad proyecto o fuente fiscalizada: En aprobación de subdivisión	

1.2 Ubicación y Layout

Figura 1. Mapa de ubicación local (Fuente: KMZ entregado por SAG)



Ruta de acceso: Saliendo de Puerto Chacabuco en dirección al sur por Estero Elefante, el loteo se ubica a 92,5 millas náuticas aproximadamente. No existe ruta o camino de acceso público en las zonas aledaña al loteo. Hacia el sur del loteo y siempre a través de Estero Elefante, a 22 millas náuticas encontramos la laguna San Rafael

[illegible]

2 ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN

2.1 Motivo de la Actividad de Fiscalización

Motivo		Descripción	
	Programada		
X	No programada		Denuncia
			Autodenuncia
		X	De Oficio
			Otro
		Motivo: verificar si existe elusión de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental en sus literales g.1.1), g.1.3), p) y/o incumplimiento del literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300	

2.2 Materia Específica Objeto de la Fiscalización Ambiental

<ul style="list-style-type: none"> 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, mediante requerimiento de información. No se realizó fiscalización en terreno.	

3 REVISIÓN DOCUMENTAL

3.1.1 Documentos Revisados

I D	Nombre del documento revisado	Origen/ Fuente del documento	Observaciones
1	Ord. N°374/04.11.2021 Director SAG Región de Aysén.	SAG Región de Aysén remite antecedentes a SMA	Sin observaciones
2	Correo electrónico de fecha 15 noviembre 2021, Sr. Claudio Bazaes Santana	Correo electrónico en respuesta a requerimiento de información de la SMA realizado mediante Res. Ex. AYS N°069/2021	Correo electrónico recepcionado por la SMA con fecha 15 de noviembre de 2021.
3	https://ide.sma.gob.cl/	Página de la SMA, Infraestructura de datos espaciales	Sin Observaciones
4	https://arcgis.mma.gob.cl/portal/apps/webappviewer/index.html?id=6a79f6b535154991895f2bb2204b83bb&extent=-8007706.1083%2C-4019000.5424%2C-7934326.5611%2C-3982884.0466%2C102100	Página del Ministerio del Medio Ambiente correspondiente al Inventario Nacional de Humedales.	Sin observaciones

4 HECHOS CONSTATADOS

4.1 Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA, literal g)

Número de hecho constatado: 1	Estación N°: N/A
Documentación Revisada: 1 y 2	
<p>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> <p>[...] 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:</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <p>[...]g.1.1 Conjuntos habitacionales con una cantidad igual o superior a ochenta (80) viviendas [...]</p> <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).</p>	
<p>Hechos constatados:</p> <p>En la revisión de los antecedentes respecto a macro-lotes del proyecto denominado “Loteo Península Sisquelan”, según lo señalado por el titular: “...aún no tenemos formato de contrato, esperamos las observaciones del SAG para aprobar y avanzar en el proceso”, se desprende de lo señalado que el proyecto se encuentra siendo analizado por el SAG.</p> <p>De los antecedentes entregados por el SAG, se verifica que las dimensiones de la subdivisión del predio considera 122 lotes, siendo la superficie total del predio 214 ha. Ver Solicitud de Certificado de subdivisión de predios rústicos N°26897083 de fecha 26.10.2021 (Anexo 1),</p> <p>Respecto a la eventual urbanización de los loteos el titular a través de don Claudio Bazaes, señala que “no contempla obras de infraestructura asociada...para las obras de urbanismo, no considera caminos solo sendas peatonales...” para todo lo que corresponda a electricidad, agua potable</p>	

y sistema de aguas sanitarias, sugieren distintas soluciones como; energía fotovoltaica, creación de un comité de agua para el manejo responsable del recurso disponible, baños secos, lombrifiltros y/o cualquier sistema ecológico de bajo impacto ambiental (Anexo 3).

El predio no tiene caminos de acceso público, al revisar imágenes en Google Earth Pro y KMZ enviado por el SAG, se pudo constatar que el acceso eventual a los loteos es sólo vía marítima, encontrándose el camino público más cercano a 31 km en línea recta atravesando el estero Elefante y terreno montañoso de difícil acceso.

El titular también declara que el proyecto no contempla obras portuarias asociadas (Anexo 3).

Análisis de Tipología de Proyecto o Modificación;

El loteo informado por el Servicio Agrícola y Ganadero Anexo 1) cuya subdivisión es de 122 parcelas (Figura 2), se venderán sin obras de infraestructuras asociadas según lo señalado por el titular. Sin embargo, en su respuesta a requerimiento de información, señala que para urbanización de los terrenos sugerirá ciertas tecnologías de bajo impacto ambiental.

En base a la distancia de centros urbanos y la dificultad de acceso, es posible deducir que este proyecto no reúne las características para convertirse en un polo de desarrollo urbano o industrial, y por tanto, la construcción de 80 viviendas no se considera como una parte integral ni vinculadas al proyecto de loteo analizado.

En consideración a lo expuesto previamente, no es factible constatar una causal de ingreso del proyecto al SEIA por el literal analizado, no obstante, debido a que en su respuesta esboza la intencionalidad de venta de los terrenos para fines habitacionales, se informó al titular mediante carta del Jefe Oficina de la SMA región de Aysén de fecha 13 de abril de 2022 (Anexo 4), las eventuales causales de ingreso del proyecto Loteo Península Sisquelan y normativas sectoriales aplicables que igualmente pudiese incumplir y que deben ser consideradas al momento de la venta de los lotes.

Registro

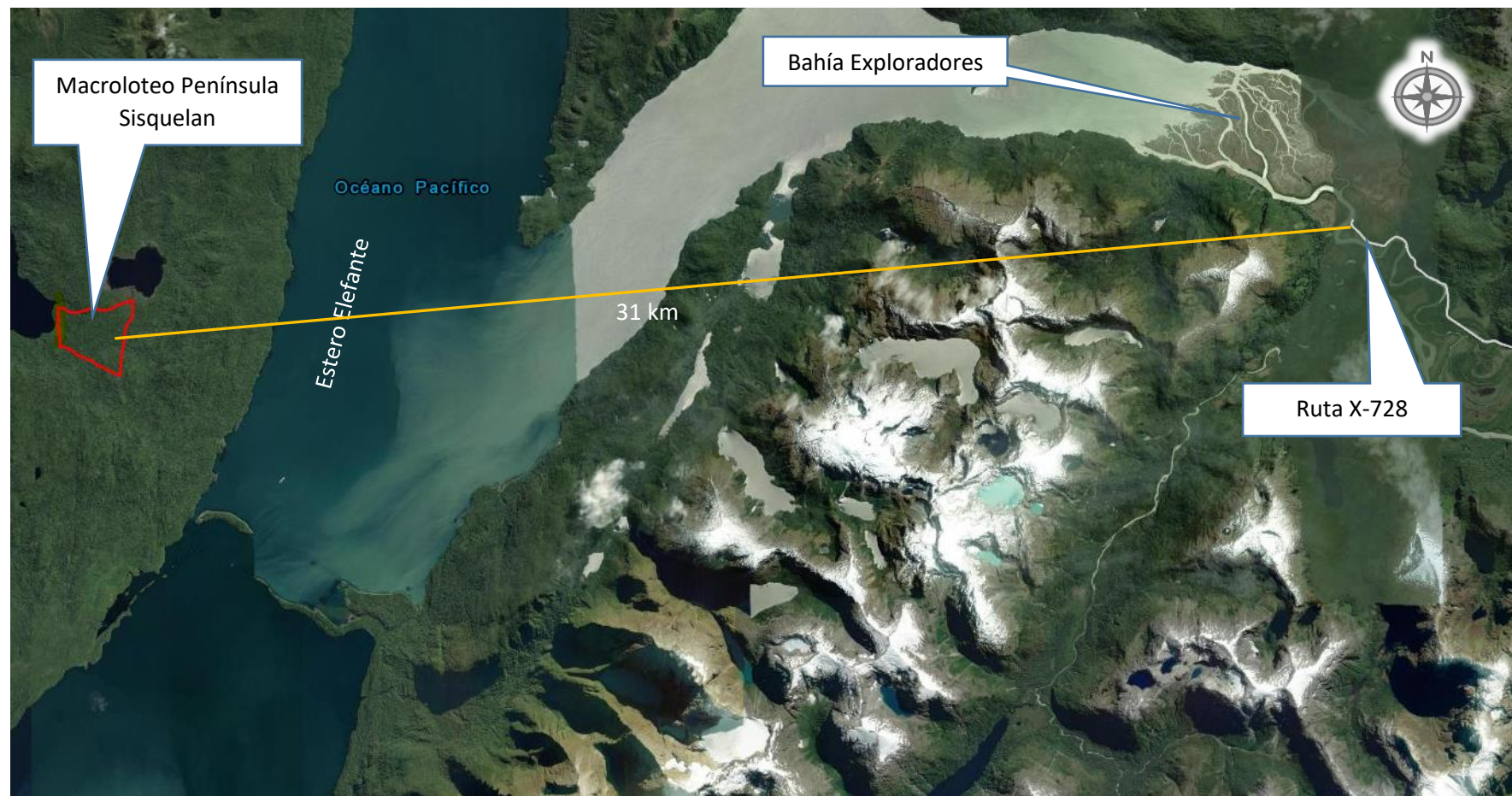


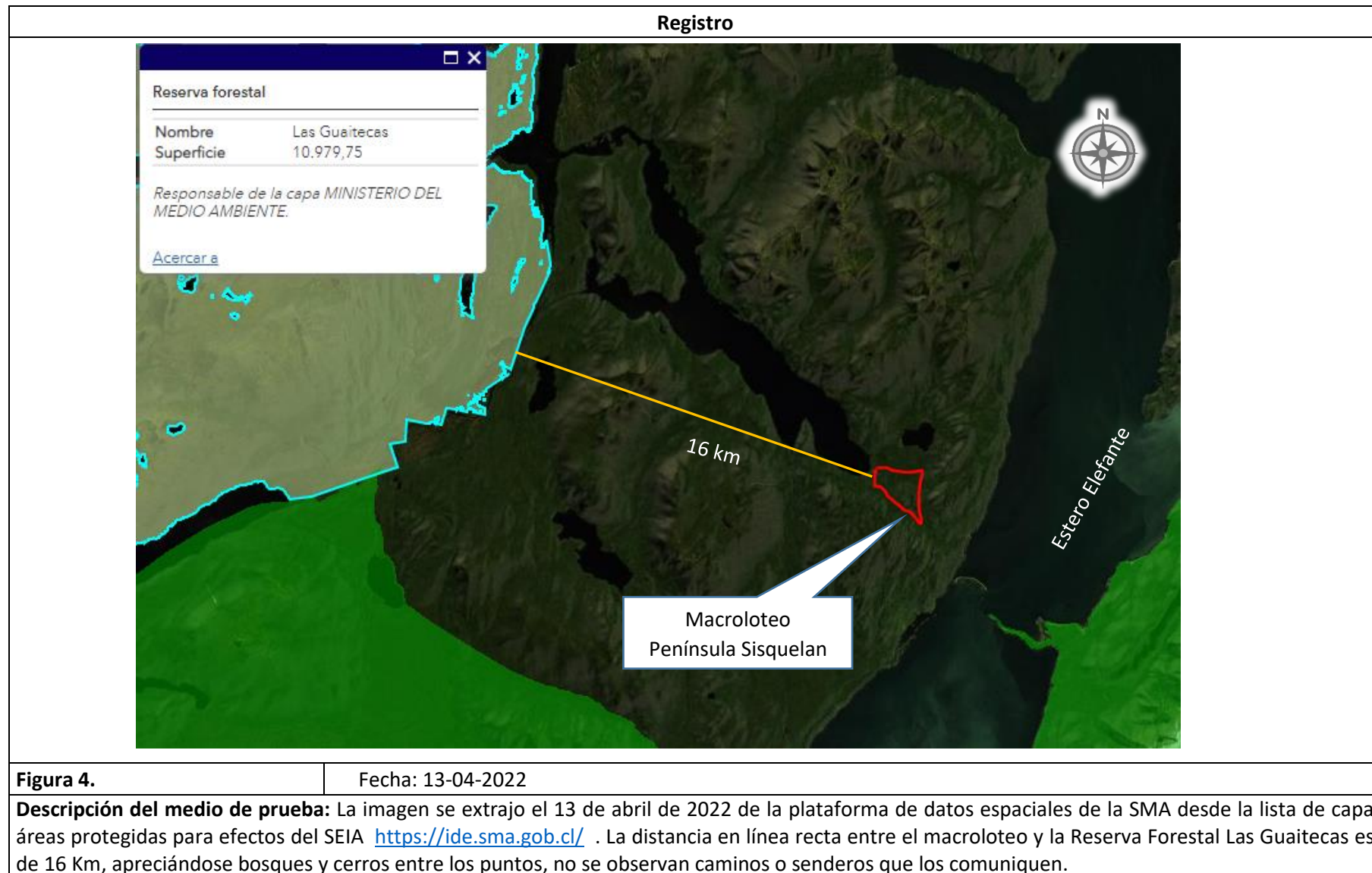
Figura 3.

Fecha: N/A

Descripción del medio de prueba: En la imagen extraída de la plataforma Red vial nacional del MOP <https://sitministerial.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=ccc8ce73d80d4b48a4cbce97ff89d74c> se puede observar que la distancia desde el loteo a la red vial más cercana, ubicada a 31 km en línea recta atravesando el estero Elefante y terreno montañoso de difícil acceso.

4.2 Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA, literal p)

Número de hecho constatado: 2	Estación N°: N/A
Documentación Revisada: 1 y 3	
<p>Tipología de Proyecto o Modificación</p> <p>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></p> <p>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></p>	
<p>Hechos constatados:</p> <p>De la documentación presentada por el SAG, no existen antecedentes que permitan acreditar que el loteo se encuentre al interior de un área protegida o cercana a ella. Por lo anteriormente señalado se efectuó la revisión en la plataforma de datos espaciales de la SMA, específicamente desde la lista de capa áreas protegidas para efectos del SEIA https://ide.sma.gob.cl/, con la finalidad de verificar el emplazamiento del proyecto considerando la ubicación de las áreas protegidas de la región de Aysén. De esta revisión, se constató que el macroloteo se encuentra a una distancia aproximada en línea recta de 16 Km de la Reserva Forestal Las Guaitecas (Figura 4).</p> <p>También se constató que el parque Nacional Laguna San Rafael se encuentra al sureste del macroloteo a 6 Km aproximadamente cruzando el Estero Elefante y al suroeste a 11 km aproximadamente, sin caminos ni vías de conexión, atravesando zonas boscosas de difícil acceso (figura 5)</p> <p>Actualmente no es factible asociar una eventual afectación a la Reserva Forestal Las Guaitecas o al parque Nacional Laguna San Rafael. Dicho lo anterior, es importante señalar que, si bien el bosque y el mar que separa estos terrenos, se constituyen en una barrera natural que podría impedir una eventual afectación al área protegida, esto no asegura que al cambiar las condiciones una vez que los terrenos hayan sido vendidos, y dependiendo el destino que le puedan dar los nuevos propietarios, a futuro existan condiciones que permitan configurar una eventual causal que obligue el ingreso al sistema de evaluación de Impacto Ambiental.</p>	



Registro

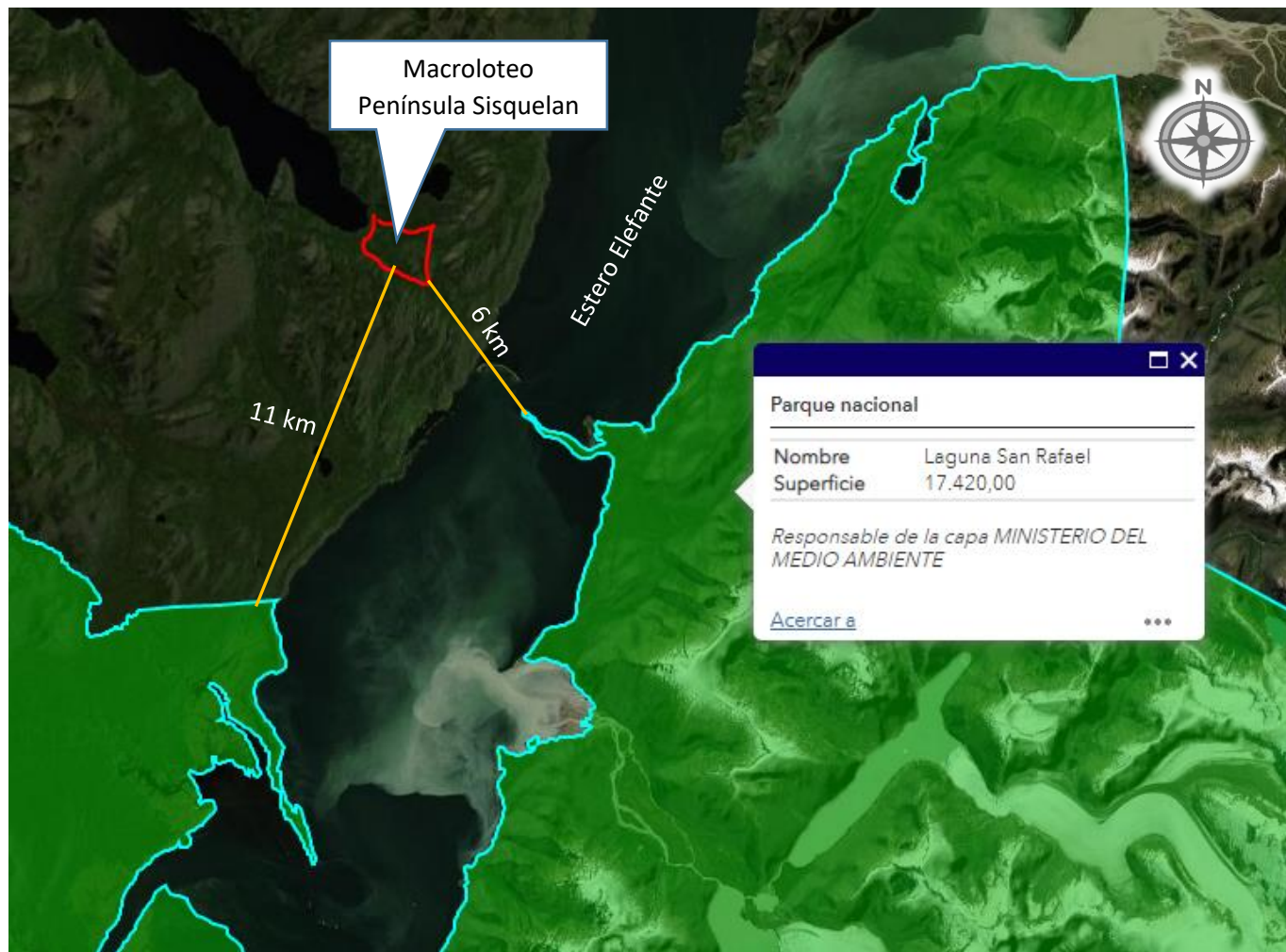


Figura 5.

Fecha: 13-04-2022

Descripción del medio de prueba: La distancia entre el macroloteo y el Parque Nacional Laguna San Rafael, es de 11Km en línea recta en su lado suroeste y de 6 km en su costado sureste atravesando el Estero Elefante. <https://ide.sma.gob.cl/>

4.3 Hechos constatados y Análisis de Tipología literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300

Número de hecho constatado: 1	Estación N°: N/A
Documentación Revisada: 1 y 2	
Tipología de Proyecto o Modificación Ley N° 19.300/1994, Ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente Artículo 10°. s) Ejecución de obras o actividades que puedan significar una alteración física o química a los c) componentes bióticos, a sus interacciones o a los flujos D.O. 26.01.2010 ecosistémicos de humedales que se encuentran total o parcialmente dentro del límite urbano, y que impliquen su relleno, drenaje, secado, extracción de caudales o de áridos, la alteración de la barra terminal, de la vegetación azonal hídrica y ripariana, la extracción de la cubierta vegetal de turberas o el deterioro, menoscabo, transformación o invasión de la flora y la fauna contenida dentro del humedal, indistintamente de su superficie.	
Hechos constatados: De la documentación presentada por el SAG, se verifica que no existen antecedentes que permitan acreditar que el loteo afecta a humedales que se encuentre total o parcialmente dentro de un límite urbano. Para confirmar lo anteriormente señalado se efectuó la revisión en la plataforma de Inventario Nacional de humedales de Chile del Ministerio del Medio Ambiente https://arcgis.mma.gob.cl/portal/apps/webappviewer/index.html?id=6a79f6b535154991895f2bb2204b83bb&extent=-8007706.1083%2C-4019000.5424%2C-7934326.5611%2C-3982884.0466%2C102100 , con la finalidad de verificar el emplazamiento del proyecto considerando la ubicación de los humedales urbanos de la región de Aysén. De esta revisión, se constató que el macroloteo se encuentra a una distancia aproximada en línea recta de 93 Km de la localidad de Puerto Tranquilo (ver figura 6) que tiene asociado el humedal urbano más cercano correspondiente al “Lago General Carrera”, COD_HUMEDA HUR-11-11, OBJECTID 153861 y 153860.	
Análisis de Tipología de Proyecto o Modificación Considerando la distancia de 93 km entre el Macroloteo Península Sisquelan y el humedal urbano en Puerto Tranquilo, es poco probable que este proyecto pueda significar una alteración física o química a los componentes bióticos, a sus interacciones o a los flujos ecosistémicos del humedal	

Registro

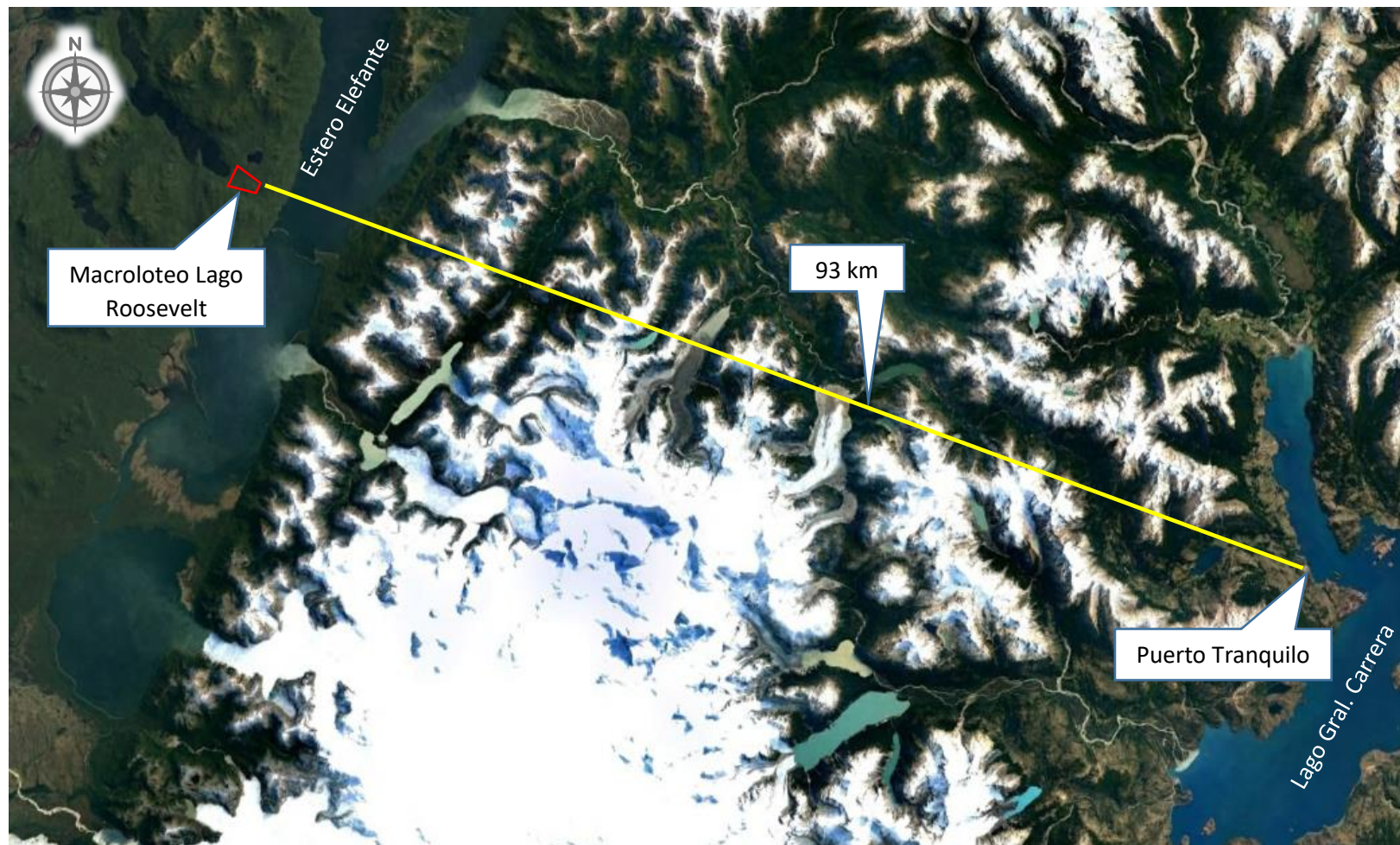


Figura 6.

Fecha: 14-04-2022

Descripción del medio de prueba: La distancia entre el macroloteo y el humedal urbano asociados a la localidad de Puerto Tranquilo y que corresponde al más cercano al proyecto, se ubica a 93 Km en línea recta .

5 CONCLUSIONES

La actividad de fiscalización ambiental realizada, consideró la revisión de los antecedentes del proyecto Macroloteo Península Sisquelan, propiedad de don Floriano Albornoz Zapata, RUT N°7.161.020-9.

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 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 eventuales 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°374/04.11.2021 y anexos, Director Regional SAG, Región Aysén
2	Res. Ex AYS N°69/05.11.2021 SMA requiere información a Floriano Albornoz Zapata
3	Correo electrónico del titular de fecha 15 de noviembre de 2021
4	Carta AYS N°01/13.04.2022 SMA Región de Aysén dirigida a titular