



Superintendencia del Medio Ambiente
Gobierno de Chile

INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

LOTEO PASO SUR GUAITECAS

DFZ-2022-1232-XI-SRCA

JUNIO 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	16
5 CONCLUSIONES.....	18
6 ANEXOS	18



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 Paso Sur Guaitecas”, localizada en la Isla Guaitecas al oeste de la localidad de Melinka en las coordenadas lat-43.917957° long-73.899124°, comuna de Melinka, Región de Aysén. La actividad de fiscalización se efectuó a raíz de denuncia ingresada a la SMA con fecha 10 de mayo 2022 mediante comprobante de denuncia N°20715 (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 atingente 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)	
	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 riparia, 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°40 de fecha 20 de mayo de 2022 (Anexo 2), requirió al titular individualizado en la denuncia los siguientes antecedentes:

Proyecto	Información requerida por la SMA
Loteo Guaitecas Paso Sur	<ol style="list-style-type: none">1. Aclarar la titularidad del proyecto bajo análisis identificando la persona natural o sociedad responsable del proyecto. Respecto de lo anterior se debe Informar representación legal, ubicación del proyecto (coordenadas o KMZ), 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 y un teléfono de contacto. 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 informada a los potenciales compradores.



	<ol style="list-style-type: none"> 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 enviando copia de folletos o direcciones web. 6. Descripción de obras o infraestructura asociada al acceso al proyecto tales como caminos, portales, casetas de vigilancia, etc; indicando si estas obras se encuentran construidas o proyectadas a futuro, incorporando un plano del proyecto en formato KMZ para Google Earth. 7. Descripción de obras de urbanismo interior 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 25 de mayo de 2022 mediante correo electrónico (Anexo 3), Don Daniel Benoit Marchetti en representación de don Walter Richard Gabler Venegas, solicita aumento de plazo para entregar los antecedentes requeridos. Mediante Res. Ex. AYS N° 51/2022, la SMA (Anexo 4) otorgo un nuevo plazo al titular para entregar la información. Con fecha 07 de junio 2022 se recepcionó la respuesta del titular al requerimiento efectuada por la SMA (Anexo 5).

De las actividades de fiscalización ambiental desarrolladas, esto es revisión de los antecedentes entregados por el denunciante 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°05/08.06.2022 dirigida al titular (Anexo 6), 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 Guaitecas paso Sur	Estado operacional de la Unidad Fiscalizable: Sin operación
Región: Aysén	Ubicación específica de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: Isla Guaitecas al oeste de la localidad de Melinka coordenadas lat-43.917957° long-73.899124
Provincia: Aysén	
Comuna: Guaitecas	
Titular de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: Walter Richard Gabler Venegas	RUT o RUN: 5.193.908-5
Domicilio titular: Sotero del Río 326 Of. 404, Santiago, Región Metropolitana	Correo electrónico: dmiverde@gmail.com
	Teléfono: 996232914
Identificación del representante legal: Daniel Benoit Marchetti	RUT o RUN: 9.483.008-7
Domicilio representante legal: Antonio Bellert 77 Of 604, Providencia, Santiago	Correo electrónico: benoitasociados@gmail.com
	Teléfono: Sin antecedente
Fase de la actividad proyecto o fuente fiscalizada: Sin operación	



1.2 Ubicación y Layout

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



Ruta de acceso: Saliendo de Melinka en embarcación hacia el oeste por canal Lagreze a una distancia de 6,5 millas náuticas se encuentra el loteo ubicado en Isla Guaiteca.



Figura 2. Mapa de Layout del proyecto Macroloteo Guaitecas Paso Sur (Fuente: KMZ ingresado a la SMA por el titular)



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: 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

- 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

ID	Nombre del documento revisado	Origen/ Fuente del documento	Observaciones
1	Correo electrónico de fecha 06 junio 2022, Sr. Daniel Benoit	Correo electrónico en respuesta a requerimiento de información de la SMA realizado mediante Res. Ex. AYS N°40/2022	Correo electrónico recepcionado por la SMA con fecha 07 junio de 2022.
2	https://ide.sma.gob.cl/	Página de la SMA, Infraestructura de datos espaciales	Sin Observaciones
3	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	
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: [...] 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;	
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 1º 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 contemplan 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 m ²).	
Hechos constatados: En la revisión de los antecedentes respecto a macro-lotes del proyecto denominado "Loteo Guaitecas paso Sur", según lo señalado por el titular: no existe mecanismo de comercialización, de ninguna clase de ningún tipo, tampoco existe a la fecha, exigencias y restricciones se establecerán en su oportunidad conforme objeto de conservación del bosque nativo y preservación del medio ambiente. Según dominio Cesión de derechos herencia y litigios adjunto a carta de fecha 06 de junio 2022 (Anexo 5) el predio considera 50 lotes, siendo la superficie total del predio 310 ha. Respecto a la eventual urbanización de los loteos el titular señala que, "No hay obras físicas en predios rústicos, a futuro solo acceso a través de senderos" (Anexo 5).	



El predio no tiene caminos de acceso público, al revisar imágenes en Google Earth Pro y KMZ enviado por el titular, se pudo constatar que el acceso eventual a los loteos es sólo vía marítima, pero no cuenta con muelle, encontrándose el camino público más cercano a 3 km en línea recta atravesando el canal Lagreze, en el sector rural de Repollal bajo en isla Guaiteca (Figura 3)

Análisis de Tipología de Proyecto o Modificación:

Para el loteo informado por el denunciante (Anexo 1) cuya subdivisión es de 50 lotes (Figura 2), todavía no han establecido un mecanismo de comercialización, tampoco cuentan con restricciones de ningún tipo, ni se han construido obras físicas. El titular señala que a futuro sólo habilitaran acceso a través de senderos.

En base a la distancia de centros urbanos, la falta de infraestructura portuaria 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, ante la posibilidad de que se realice la venta de los terrenos para fines habitacionales, se informó al titular mediante carta N°05/2022 del Jefe Oficina de la SMA región de Aysén de fecha 08 de junio de 2022 (Anexo 6), las eventuales causales de ingreso del proyecto Loteo Guaitecas Paso Sur y normativas sectoriales aplicables que igualmente pudiese incumplir y que deben ser consideradas al momento de la venta de los lotes.



Registro

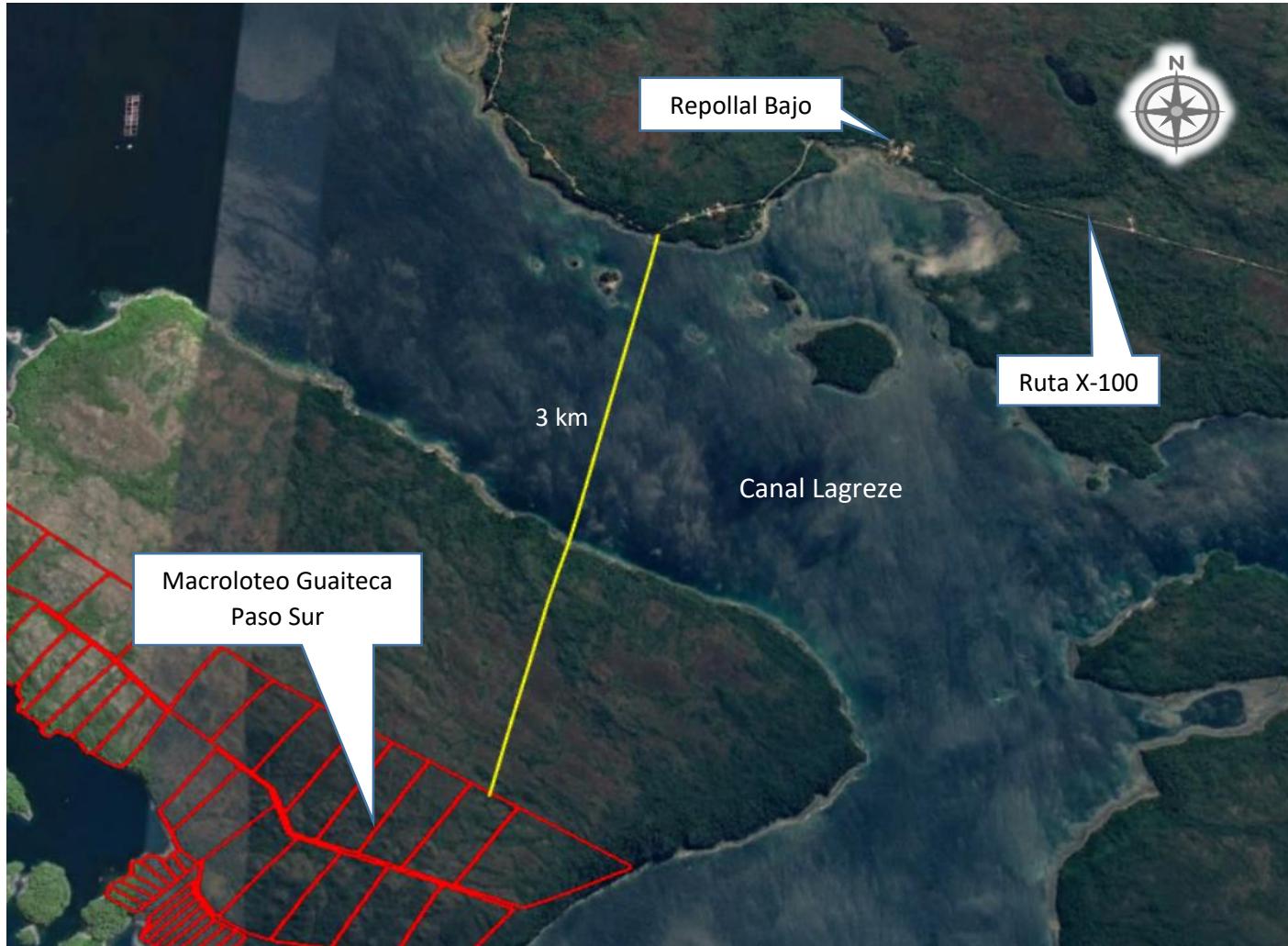


Figura 3.

Fecha: N/A

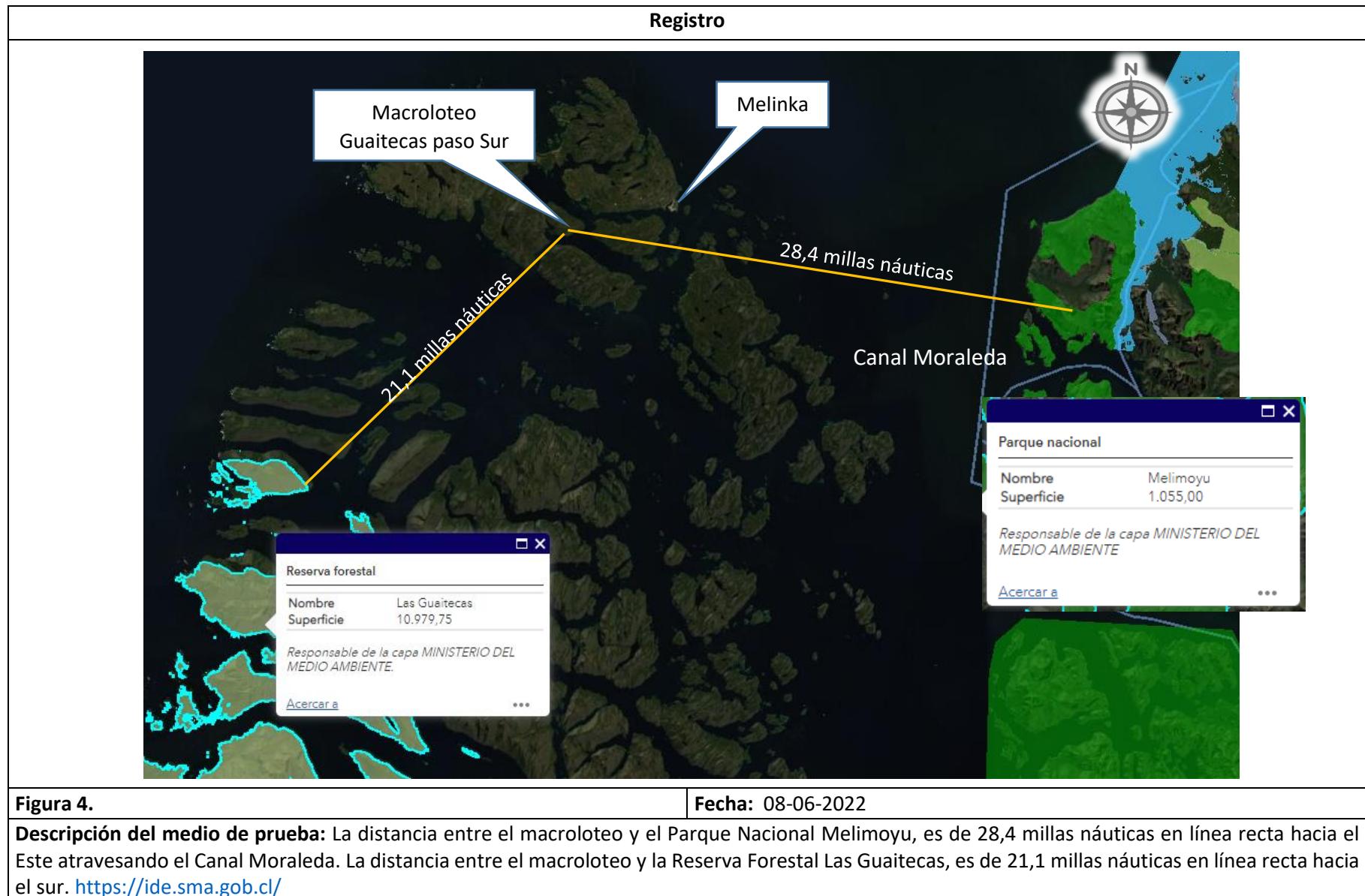
Descripción del medio de prueba: En la imagen extraída del plano KMZ entregado por el titular, se puede observar que la distancia desde el loteo a la red vial más cercana, Ruta X-100 sector Repollal bajo en Isla Ascension, es de 3 km en línea recta atravesando el Canal Lagreze



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 2	
Tipología de Proyecto o Modificación	
Ley N° 19.300/1994, Ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente	
Artículo 10º. "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 3º. "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: De la documentación presentada por el denunciante, 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 21,1 millas náuticas de la Reserva Forestal Las Guaitecas y a 28,1 millas náuticas del Parque Nacional Melimoyu (Figura 4).	
Análisis de Tipología de Proyecto o Modificación; Actualmente no es factible asociar una eventual afectación a la Reserva Forestal Las Guaitecas o al Parque Nacional Melimoyu. 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.	





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 3	
Tipología de Proyecto o Modificación	
Ley N° 19.300/1994, Ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente	
Artículo 10º. 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 riparia, 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 titular, 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 41,2 Millas Náuticas de la localidad de Puerto Raúl Marín Balmaceda (ver figura 5) que tiene asociado el humedal urbano más cercano correspondiente a "Sistema Cuenca Río Palena", COD_HUMEDA HUR-11-02, OBJECTID 224201.	
Análisis de Tipología de Proyecto o Modificación Considerando la distancia de 41,2 Millas Náuticas entre el Macroloteo Península Sisqueland y el humedal urbano en Puerto Raúl Marín Balmaceda, 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

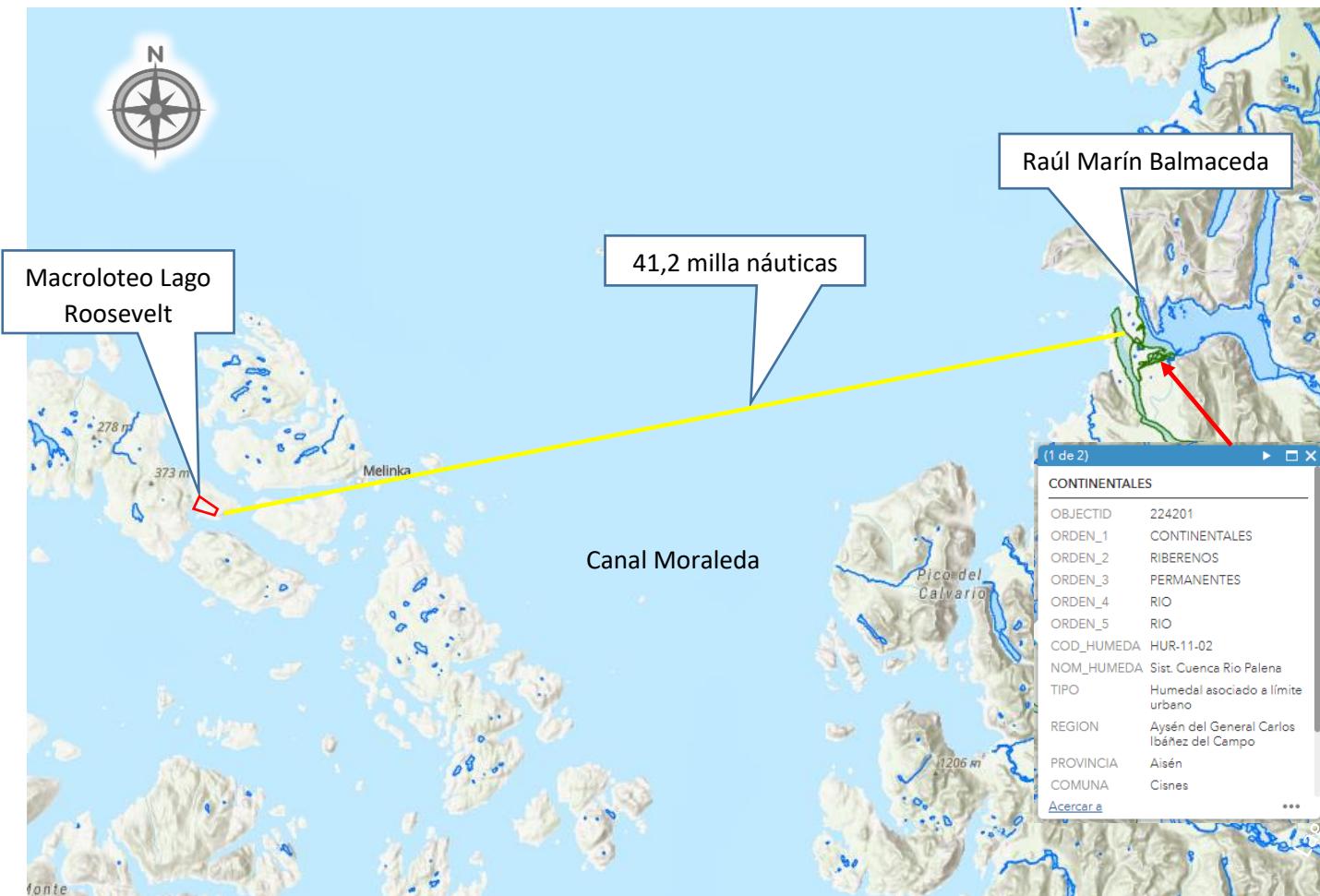


Figura 5.

Fecha: 08-06-2022

Descripción del medio de prueba: La distancia entre el macroloteo y el humedal urbano asociados a la localidad de Puerto Raúl Marín Balmaceda y que corresponde al más cercano al proyecto, se ubica a 41,2 Millas Náuticas en línea recta, atravesando el Canal Moraleda.



5 CONCLUSIONES

La actividad de fiscalización ambiental realizada, consideró la revisión de los antecedentes del proyecto Macroloteo Guaitecas Paso Sur, propiedad de don Walter Richard Gabler Venegas, RUT N°5.193.908-5.

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

Nº Anexo	Nombre Anexo
1	Comprobante de denuncia digital N°20715 de fecha 10 de mayo 2022
2	Res. Ex. AYS N°40/20.05.2022 requiere información a titular
3	Correo electrónico 25 de mayo de 2022 titular solicita aumento plazo
4	Res. Ex. AYS N°51/27.05.2022 otorga aumento plazo
5	Carta respuesta titular de fecha 06 de junio 2022
6	Carta AYS N° 05/08.06.2022 SMA Región de Aysén dirigida a titular

