



Superintendencia del Medio Ambiente
Gobierno de Chile

INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

LOTEO LEVICAN

DFZ-2022-777-XI-SRCA

ABRIL 2022

	Nombre	Firma
Aprobado	Oscar Leal Sandoval	
Elaborado	Nicolás Poblete Anderson	



Contenido	
Contenido	2
1 RESUMEN.....	3
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	10
5.1 Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA, literal g.....	10
5.2 Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA, literal p	13
5.3 Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA, Ley 19300 Art.10° s)	15
6 CONCLUSIONES.....	17
7 ANEXOS.....	17



1 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 Levican”, localizada en Península Levicán (-46.365344 lat, -71.906085 long), Comuna Río Ibáñez. La actividad de fiscalización de la SMA se originó por denuncia ingresada a la SMA con fecha 01 de abril 2022 por presidente Agrupación Social y Cultural Aysén Reserva de Vida, presidente Corporación Privada para el Desarrollo de Aysén y Patricio Segura Ortiz (Anexo 1). Posteriormente don Franco Catalán Agüillón ingreso una nueva denuncia de la unidad fiscalizable “Loteo Levican” (Anexo 2).

La materia objeto de fiscalización fue 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.
	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°68 de fecha 7 de junio de 2022 (Anexo 4), requirió a Desarrollo y Gestión Inmobiliaria., los siguientes antecedentes:

Proyecto	Información requerida por la SMA
Loteo Levican	<ol style="list-style-type: none">1. Informar nombre del representante legal de la empresa, 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.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.



- | | |
|--|---|
| | <ol style="list-style-type: none"> 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 15 de junio de 2022 el titular da respuesta a requerimiento de información efectuado por la SMA a Desarrollo y Gestión Inmobiliaria, RUT N°76.087.421-3. (Anexo 5).

De las actividades de fiscalización ambiental desarrolladas, esto es revisión de los antecedentes entregados por SAG, denunciantes y la titular del proyecto, 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.

Sin perjuicio de lo anterior, la Oficina Regional de Aysén, mediante carta N°07/16.11.2022 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.

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.

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



2 IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO, ACTIVIDAD O FUENTE FISCALIZADA

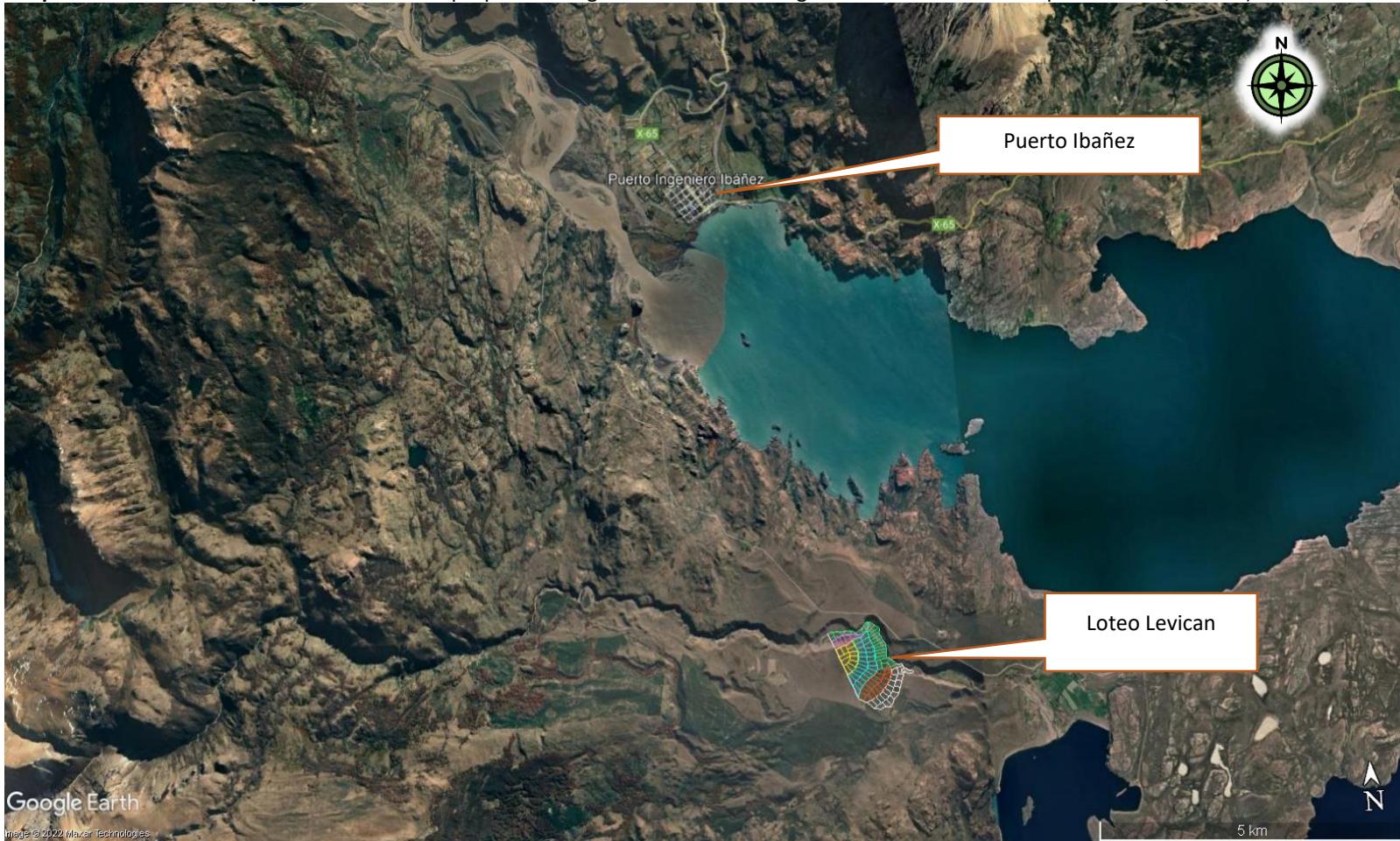
2.1 Antecedentes Generales

Identificación de la Unidad Fiscalizable: Loteo Levican	Estado operacional de la Unidad Fiscalizable: En venta
Región: Aysén	Ubicación específica de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada:
Provincia: General Carrera	Península Levicán (-46.365344 lat, -71.906085 long)
Comuna: Rio Ibáñez	
Titular de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: Desarrollo y Gestión Inmobiliaria	RUT o RUN: 76.087.421-3
Domicilio titular: Ebro 2740, Oficina 701, Las Condes, Región Metropolitana de Santiago.	Correo electrónico: aoyarce@cafcapital.cl
	Teléfono: 232451190
Identificación del representante legal: Álvaro Kanno Oyarce Monzón	RUT o RUN: 15.470.460-4
Domicilio representante legal: Ebro 2740, Oficina 701, Las Condes, Región Metropolitana de Santiago.	Correo electrónico: aoyarce@cafcapital.cl
	Teléfono: 232451190



2.2 Ubicación y Layout

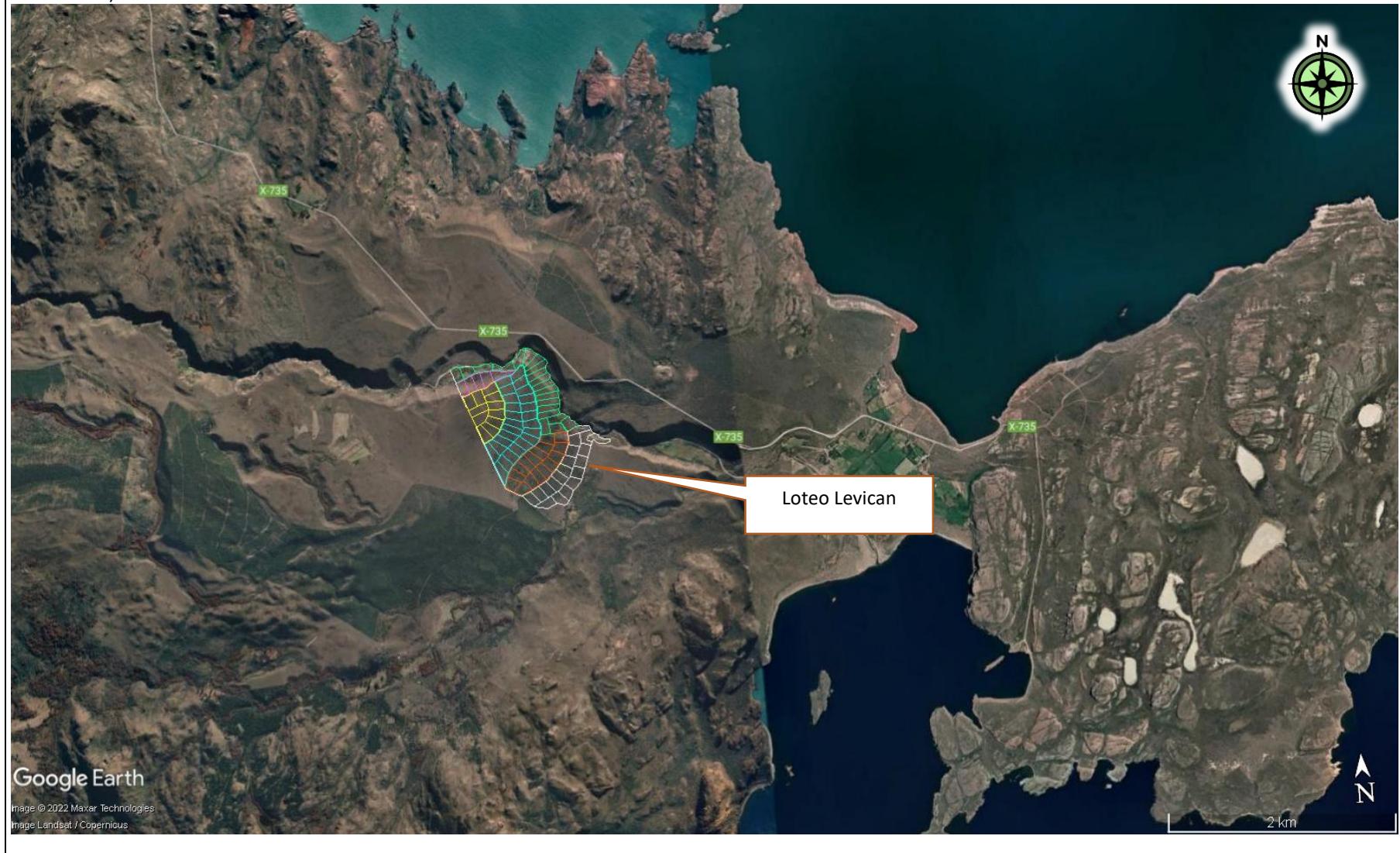
Figura 1. Mapa de ubicación local (Fuente: Elaboración propia en Google Earth con archivo georreferenciado enviado por el titular, anexo 5)



Ruta de acceso: Desde Puerto Ibáñez avanzar por la ruta X-65 1,1 km, luego de esto doblar a la izquierda a la ruta X-723 y avanzar 7,3 km y continuar por la ruta X-735 por unos 16,3 km (hacia península Levicán) hasta un desvío a la derecha y avanzar 1,3 km más para llegar al loteo.



Figura 2. Mapa de Layout del proyecto correspondiente a 96 lotes (Fuente: Elaboración propia en Google Earth con archivo georreferenciado enviado por el titular, ver anexo 5)



3 ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN

3.1 Motivo de la Actividad de Fiscalización

Motivo	Descripción		
Programada			
X	No programada	x	Denuncia código 35-XI-2022 y 44-XI-2022
			Autodenuncia
			De Oficio
			Otro
Motivo: verificar si existe elusión de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental			

3.2 Materia Específica Objeto de la Fiscalización Ambiental

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

3.3 Aspectos relativos a la ejecución de la Inspección Ambiental

3.3.1 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.	



4 REVISIÓN DOCUMENTAL

4.1.1 Documentos Revisados

ID	Nombre del documento revisado	Origen/ Fuente del documento	Observaciones
1	Carta Desarrollo y Gestión Inmobiliaria.	Carta de la titular dirigida a la SMA en respuesta a requerimiento de información efectuado mediante Res. Ex. AYS N° 68 07.06.2022	Carta ingresada a la SMA mediante correo electrónico de fecha 15 de junio de 2022. (Anexo 5)
2	Carta denuncia ciudadana	Carta del presidente de Agrupación Social y Cultural Aysén Reserva de Vida, el Presidente Corporación Privada para el Desarrollo de Aysén y don Patricio Segura Ortiz	denuncia ingresada a la SMA con fecha 1 de abril de 2022. Código SIDEN 35-XI-2022 (Anexo 1)
3	Denuncia digital N°20438	Denuncia digital ingresada por el portal de denuncia con fecha 14 de mayo de 2022	Código SIDEN 44-XI-2022 (Anexo 2)
4	https://ide.sma.gob.cl/	Página de la SMA, Infraestructura de datos espaciales	Sin Observaciones
5	Decreto N° 4/2019 Declaración Zona de Interés Turístico Chelenko	Decreto N° 4/2018 del Ministerio De Economía, Fomento y Turismo	Decreta ZOIT Chelenko
6	https://humedaleschile.mma.gob.cl/	Página del MMA, con catastro de humedales.	Sin observaciones
7	Ord. N° 104 SAG/2002	SAG Región de Aysén remite antecedentes solicitados en Ord. N° 43/2022 SMA Aysén	Sin observaciones



5 HECHOS CONSTATADOS

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

Número de hecho constatado: 1	Estación N°: N/A
Documentación Revisada: 1,2,7	
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>	
[...] g) <i>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>	
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>	
g) <i>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>	
g.1. <i>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 (énfasis agregado):</i>	
[...]g.1.1 <i>Conjuntos habitacionales con una cantidad igual o superior a ochenta (80) viviendas [...]</i>	
Hechos constatados:	
Con fecha 15 de junio de 2022 el titular respondió al requerimiento de información realizado en Res. Ex. Ays. N° 68/2022 de fecha 7 de junio de 2022 (Anexo 5), indicando que:	
<ul style="list-style-type: none">Este proyecto está concebido para personas que quieran invertir y conservar, en ningún caso se trata de conjunto de viviendas, por tanto y en consecuencia No existen obras o infraestructuras ejecutadas o consideradas en el proyecto, salvo una huella de 6 metros de ancho sobre el lote denominado "camino".	
En el documento enviado por el titular llamado REGLAMENTO DE CONVIVENCIA Y NORMAS ESPECIALES "PARCELACION PRIVADA LEVICAN" se indica lo siguiente: "TITULO SEGUNDO. De las limitaciones, obligaciones y prohibiciones a que quedan sujetos los propietarios. Artículo Cuarto: El destino de los Lotes o Parcelas del Loteo y de las construcciones que se hagan en ellos, será exclusivamente las que contempla el artículo cincuenta y cinco de la ley general de urbanismo y construcciones, debiendo privilegiarse construcciones autosustentables, ecológicas y amigables con el medio ambiente y prohibiendo todo otro uso, tales como establecimiento de industrias, comercios, talleres u oficinas de toda especie, ejercicio de profesiones u oficios, instalación de clubes sociales o deportivos o de juegos de azar, hoteles, restaurantes, colegios, escuelas, templos, clínicas y/o piscinas públicas".	
Según lo informado por el titular la subdivisión corresponde a 96 lotes. Que según el mapa entregado al SAG la extensión de las subdivisiones va entre 1.01 a 1.1 Ha (Figura 3, Anexo 3)	



Análisis de Tipología de Proyecto o Modificación;

El loteo informado por el titular no se encuentra dentro de una zona comprendida en algunos de los planes evaluado estratégicamente. Este proyecto corresponde a un loteo de 96 parcelas, las cuales contemplan caminos de 6 metros de ancho.

Si bien existe un reglamento de convivencia el cual norma las limitaciones, obligaciones y prohibiciones, en esta no se indica que características deben cumplir las viviendas que se pueden construir, solo menciona que esta debe cumplir el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

En consideración a lo expuesto previamente, no es factible constatar una causal de ingreso del proyecto al SEIA por el literal g.1.1, no obstante, ante la posibilidad que el destino final de los terrenos cambie a uso habitacional, se informó al titular mediante carta del Jefe Oficina de la SMA región de Aysén de fecha 16 de noviembre de 2022 (Anexo 6), las eventuales causales de ingreso al SEIA del proyecto Loteo Levican y normativas sectoriales aplicables que igualmente pudiese incumplir y que deben ser consideradas al momento de la venta de los lotes.



Registro

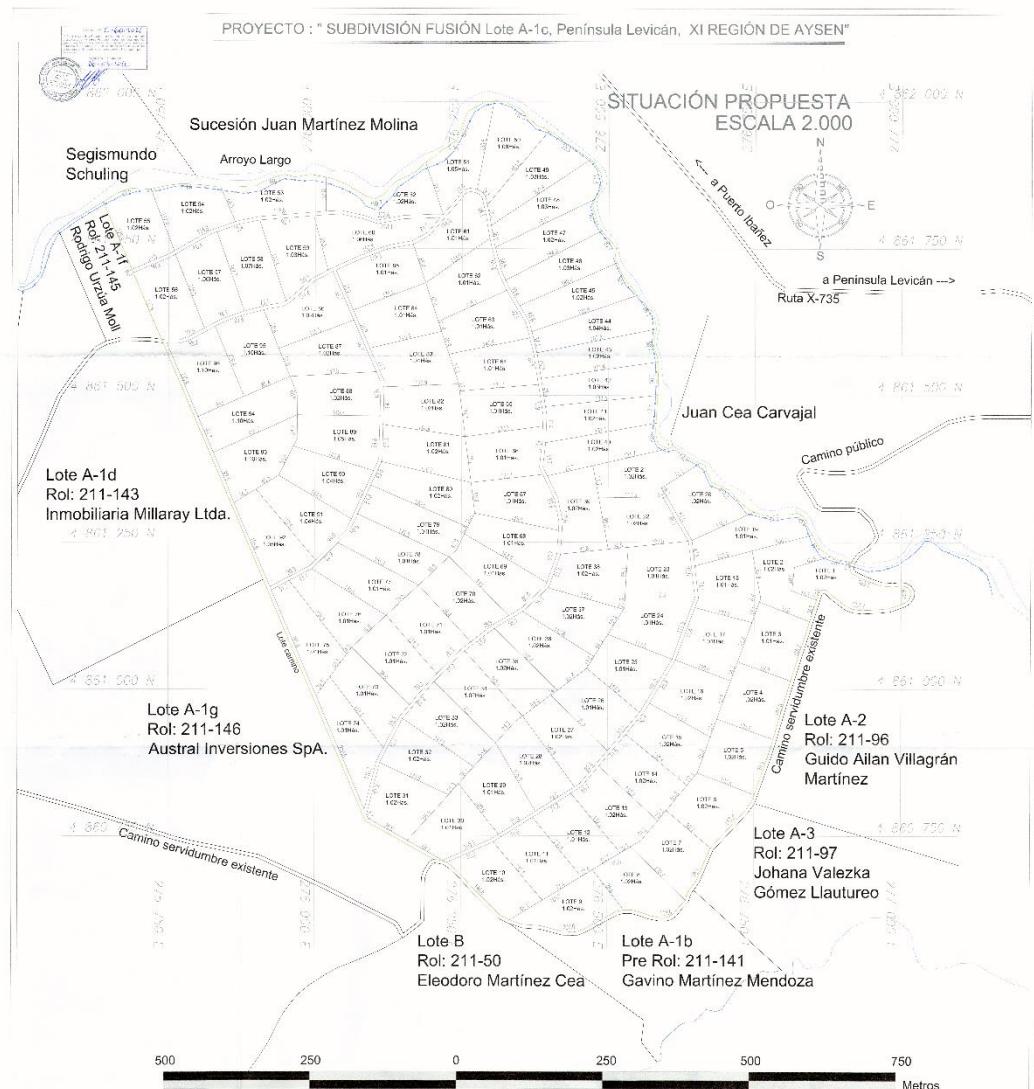


Figura 3.

Fecha: 20-03-2021 (fecha autorización SAG, Anexo 3)

Descripción del medio de prueba:

Extracto mapa enviado por el titular al SAG con los 96 lotes subdivididos.

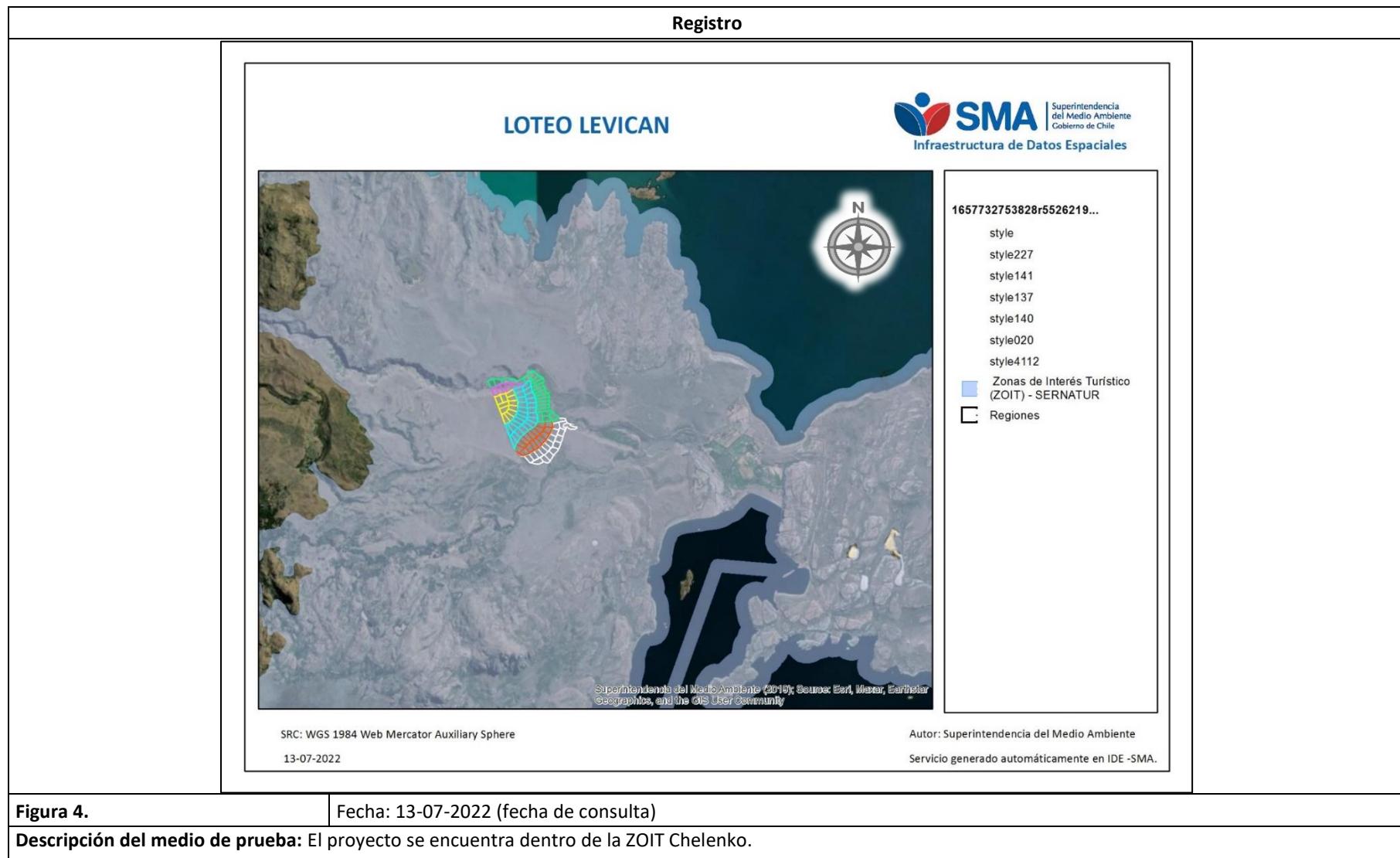


5.2 Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA, literal p

Número de hecho constatado: 2	Estación N°: N/A
Documentación Revisada: 4,5	
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>	
[...] 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°. <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) 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:	
<ul style="list-style-type: none">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 loteo se encuentra dentro de la ZOIT Chelenko (Figura 4) la fue declarada mediante el D.S. n°4/2018 Ministerio De Economía, Fomento Y Turismo. El Decreto N°4/2018 del Ministerio de Economía indica que: "5. Que, el territorio denominado Chelenko, es un destino posicionado y de relevancia a nivel nacional e internacional, destacando por la diversidad de atractivos turísticos consolidados asociados a lagos, ríos, glaciares y localidades relevantes y las actividades turísticas asociadas a ellos, entre las cuales destacan la pesca con mosca, trekking, cabalgatas, rafting, kayak, actividades asociadas al arte rupestre y su patrimonio paleontológico y su oferta de eventos culturales y deportivos.[...] 7. Que, la visión definida en el Plan de Acción propone que: "El territorio Chelenko al 2030 se ha consolidado como un destino turístico responsable e inclusivo con la comunidad, que protege y valora sus recursos naturales junto con su identidad y tradiciones, y asegura el desarrollo sustentable de sus comunidades locales. La generosidad y amabilidad de sus habitantes contribuye a generar un alto nivel de satisfacción a sus visitantes".	
Ánalisis de Tipología de Proyecto o Modificación:	
El loteo informado por el titular se encuentra dentro de Zona de interés Turístico Chelenko (Figura 4). De las obras descritas en el hecho constatado 1, estas solo corresponden a caminos interiores de 6 m de anchos que no afectan el lago General Carrera o algún río cercano.	
En las condiciones que se presenta el proyecto de Loteo Levican actualmente, esto es; sin obras de edificación y/o urbanización, no es factible asociar el proyecto a una eventual afectación a la ZOIT Chelenko. Dicho lo anterior, es importante señalar que esto no asegura que al cambiar las condiciones una vez que los terrenos	



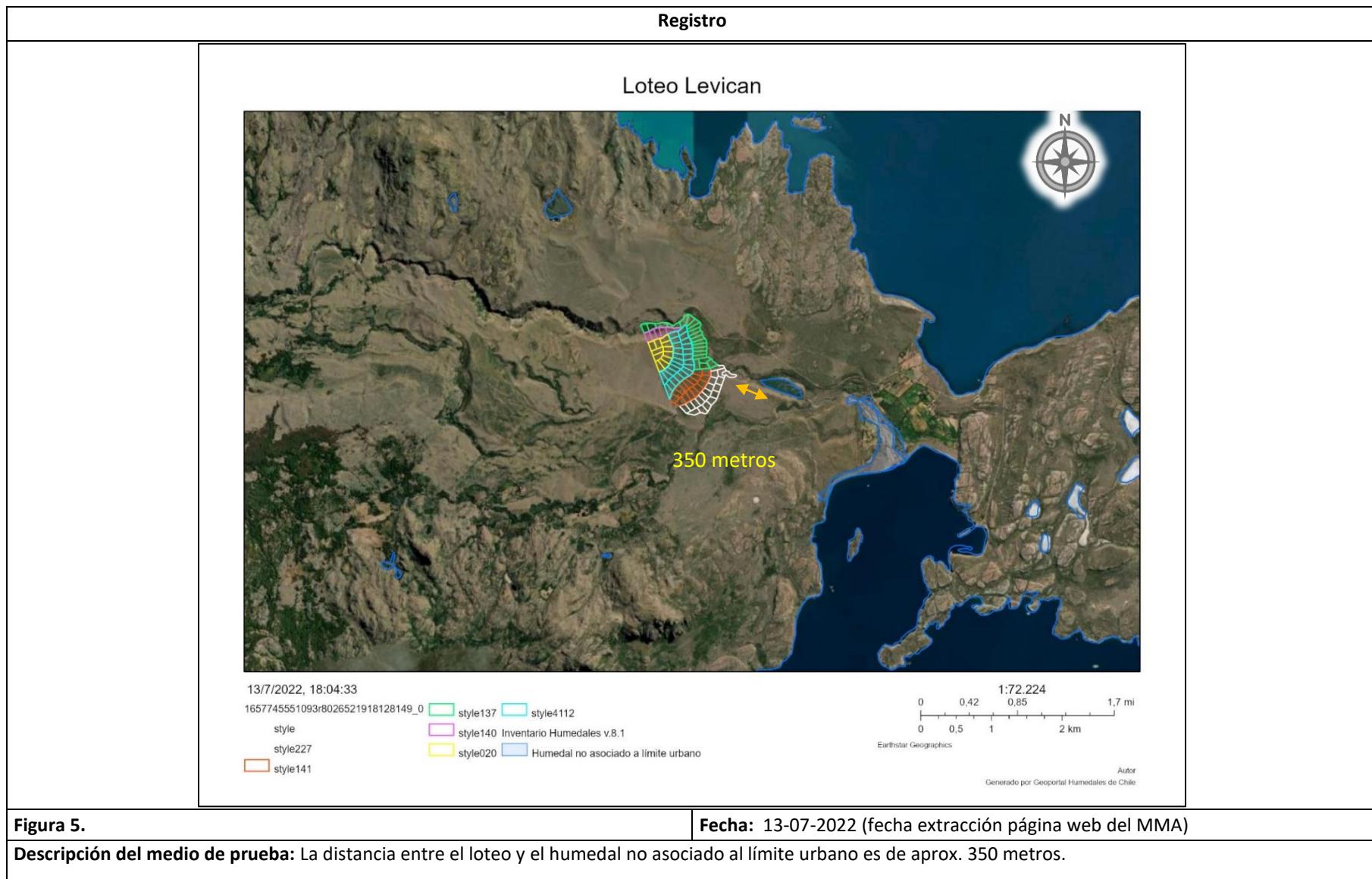
hayan sido vendidos, y dependiendo el destino que le puedan dar los nuevos propietarios, a futuro existan condiciones que permitan configurar una eventual afectación a los objetos de protección de la ZOIT Chelenko, que obligue al proyecto a un eventual ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.



5.3 Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA, Ley 19300 Art.10° s)

Número de hecho constatado: 3	Estación N°: N/A
Documentación Revisada: 6	
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 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:	
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 loteo se encuentra a una distancia aproximada de 350 metros de un humedal no asociado a límite urbano (Figura 5)	
Ánalisis de Tipología de Proyecto o Modificación	
El loteo informado por el titular se encuentra a una distancia de 350 metros de un humedal no asociado límite urbano, por lo cual no se configura esta causal específica de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.	





6 CONCLUSIONES

La actividad de fiscalización ambiental realizada, consideró la revisión de los antecedentes del proyecto Loteo Levican, propiedad de la empresa Desarrollo y Gestión Inmobiliaria.

De la revisión de los antecedentes y hechos analizados se deduce que el proyecto no reúne los requisitos exigidos en el RSEIA (D.S.N°40/2012) para que un proyecto deba someterse forzadamente 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.

7 ANEXOS

Nº Anexo	Nombre Anexo
1	Carta denuncia ciudadana 01.04.2022
2	Denuncia digital N°20438 14.05.2022
3	Ord. N° 104 SAG/06.01.2022
4	Res. Ex AYS N°068/2022, 7 de junio de 2022, requiere información al titular
5	Carta Titular 15.06.22
6	Carta advertencia N°7 16.11.2022

