



Superintendencia del Medio Ambiente
Gobierno de Chile

INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

LOTEO EL FRAILE
DFZ-2022-1257-XI-SRCA

JUNIO 2022

	Nombre	Firma
Aprobado	Claudio Coñecar Abarzúa	
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)	11
5.3 Hechos constatados y Análisis de Tipología literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300	13
6 CONCLUSIONES	15
7 ANEXOS	15



1 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 El Fraile”, localizada a un costado del centro de ski el Fraile (–45.638062° lat, -71.995186° long) , comuna de Coyhaique, propiedad de la sucesión familiar Pérez Retamal. La actividad de fiscalización de la SMA se originó por denuncia ingresada a la SMA con fecha 10 de mayo 2022 por el presidente de la Agrupación Social y Cultural Aysén Reserva de Vida, presidente Corporación Privada para el Desarrollo de Aysén y Patricio Segura Ortiz (Anexo 1).

Mediante Ord. Ays N° 73/2022 esta Superintendencia (Anexo 2) solicita antecedentes respecto a este loteo al SAG. El SAG mediante correo electrónico del 30 de mayo de 2022 responde al requerimiento de la SMA (Anexo 3).

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.

SMA a través, de Res. Ex AYS N°049 de fecha 20 de mayo de 2022 (Anexo 4), requirió a Sra. Mery Pérez y otros, los siguientes antecedentes:

Proyecto	Información requerida por la SMA
Loteo El Fraile	<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.



	<ol style="list-style-type: none"> 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 30 de mayo de 2022 mediante correo electrónico (Anexo 5), Fernando Pérez Retamal responde requerimiento de información efectuado mediante Res. Ex. AYS N°049/2022.

De las actividades de fiscalización ambiental desarrolladas, esto es revisión de los antecedentes entregados por el 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 de Impacto Ambiental.

Sin perjuicio de lo anterior, la Oficina Regional de Aysén, mediante carta N°03/22.02.2023 dirigida al titular (Anexo 6), le informó 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.

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 El Fraile	Estado operacional de la Unidad Fiscalizable: En venta
Región: Aysén	Ubicación específica de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada:
Provincia: Coyhaique	A un costado del centro de Ski el Fraile (-45.638062° lat, -71.995186° long)
Comuna: Coyhaique	
Titular de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: Mery Pérez Retamal Verónica Pérez Retamal Fernando Pérez Retamal Ricardo Pérez Retamal Marcela Pérez Retamal	RUT o RUN: 9.052.552-2 10.214.588-7 11.808.762-3 11.808.763-1 10.214.551-8
Domicilio titular: Simpson N° 1491, Coyhaique	Correo electrónico: foperezr@gmail.com
	Teléfono: +56979792402
Identificación del representante legal: Mery Pérez Retamal Verónica Pérez Retamal Fernando Pérez Retamal Ricardo Pérez Retamal Marcela Pérez Retamal	RUT o RUN: 9.052.552-2 10.214.588-7 11.808.762-3 11.808.763-1 10.214.551-8
Domicilio representante legal: Simpson N° 1491, Coyhaique	Correo electrónico: foperezr@gmail.com
	Teléfono: +56979792402
Fase de la actividad proyecto o fuente fiscalizada: En venta	



2.2 Ubicación y Layout

Figura 1. Mapa de ubicación local (aproximada en base a mapa entregad por SAG)



Ruta de acceso: Desde Coyhaique se recorren 13 km hacia el sureste por ruta 7, se gira a la izquierda en ruta X-667 avanzando 3 km, se gira a la izquierda en la ruta X-669 avanzando 10,5 km aproximadamente en sentido norte



Figura 2. Mapa de Layout del proyecto Loteo El Fraile (Fuente: Mapa enviado por SAG Anexo 3)



3 ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN

3.1 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			

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, mediante 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 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 10 de mayo de 2022(Anexo 1)
2	Correo electrónico SAG 30.05.22	SAG Región de Aysén remite antecedentes solicitados en Ord. N° 73/2022 SMA Aysén	Sin observaciones
3	Correo electrónico titular	Correo electrónico adjunta carta en respuesta a requerimiento de información de la SMA realizado mediante Res. Ex. AYS N°049/2022	Correo electrónico recepcionado por la SMA con fecha 31 de mayo de 2022
4	https://ide.sma.gob.cl/	Página de la SMA, Infraestructura de datos espaciales	Sin Observaciones
5	https://arcgis.mma.gob.cl/portal/apps/webappview/index.html?id=6a79f6b535154991895f2bb2204b83bb&extent=-8007706.1083%2C4019000.5424%2C-7934326.5611%2C3982884.0466%2C102100	Página del Ministerio del Medio Ambiente correspondiente al Inventario Nacional de Humedales.	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, 3	
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) 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°. <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) 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 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 [...]	
Hechos constatados:	
Con fecha 30 de mayo de 2022 el titular respondió al requerimiento de información (Anexo 5) efectuado por la SMA mediante Res. Ex. Ays. N° 49/2022 (Anexo 4), indicando que:	
<ul style="list-style-type: none">• El predio cuenta con acceso desde el camino público de larga data, y los caminos interiores son igualmente de larga data, una tranquera y un puesto. No hay portales, caseta de vigilancia o similares.• No es un proyecto inmobiliario. La comunidad tiene diversos títulos de dominio, atendido que son cinco propietarios originales. No se tiene guardada documentación a la mano, sin perjuicio de la que se puede obtener en el conservador de bienes raíces, o SAG.• No hay ventas de parcelas, solo se ha subdividido internamente.	
De los antecedentes entregados por el SAG y titular, se verifica que la subdivisión del predio considera 75 parcelas, siendo la superficie total del predio 50 Ha.	
Ánalisis de Tipología de Proyecto o Modificación;	
El loteo informado por el Servicio Agrícola y Ganadero (Anexo 3) cuya subdivisión es de 75 parcelas (Figura 2), se venderán sin obras de infraestructuras asociadas, ni urbanización según lo señalado por el titular (Anexo 5).	
De la revisión de los antecedentes, la SMA verificó la ausencia de elementos que permitan acreditar fehacientemente que el titular del proyecto contemple obras de edificación y/o urbanización cuyo destino sea habitacional, industrial y/o de equipamiento.	
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 22 de febrero de 2023 (Anexo 6), las eventuales causales de ingreso al SEIA del proyecto Loteo El Fraile y normativas sectoriales aplicables que igualmente pudiese incumplir y que deben ser consideradas al momento de la venta de los lotes	



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: 1,2,3 y 4	
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 y análisis:	
De la documentación presentada por el SAG y por el titular, no existen antecedentes que permitan acreditar que el loteo se encuentre al interior de un área protegida del tipo SNASPE 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 loteo se encuentra a 7 km del Monumento Histórico “Las Construcciones de la Sociedad Industrial de Aisén” y a 10,5 km de la Reserva Forestal Coyhaique.	
En las condiciones que se presenta el proyecto de Loteo El Fraile (Anexo 5) actualmente, esto es; sin obras de edificación y/o urbanización, y la distancia de las áreas colocadas bajo protección oficial, no existe alguna causal que obligue al proyecto a un eventual ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.	



Registro

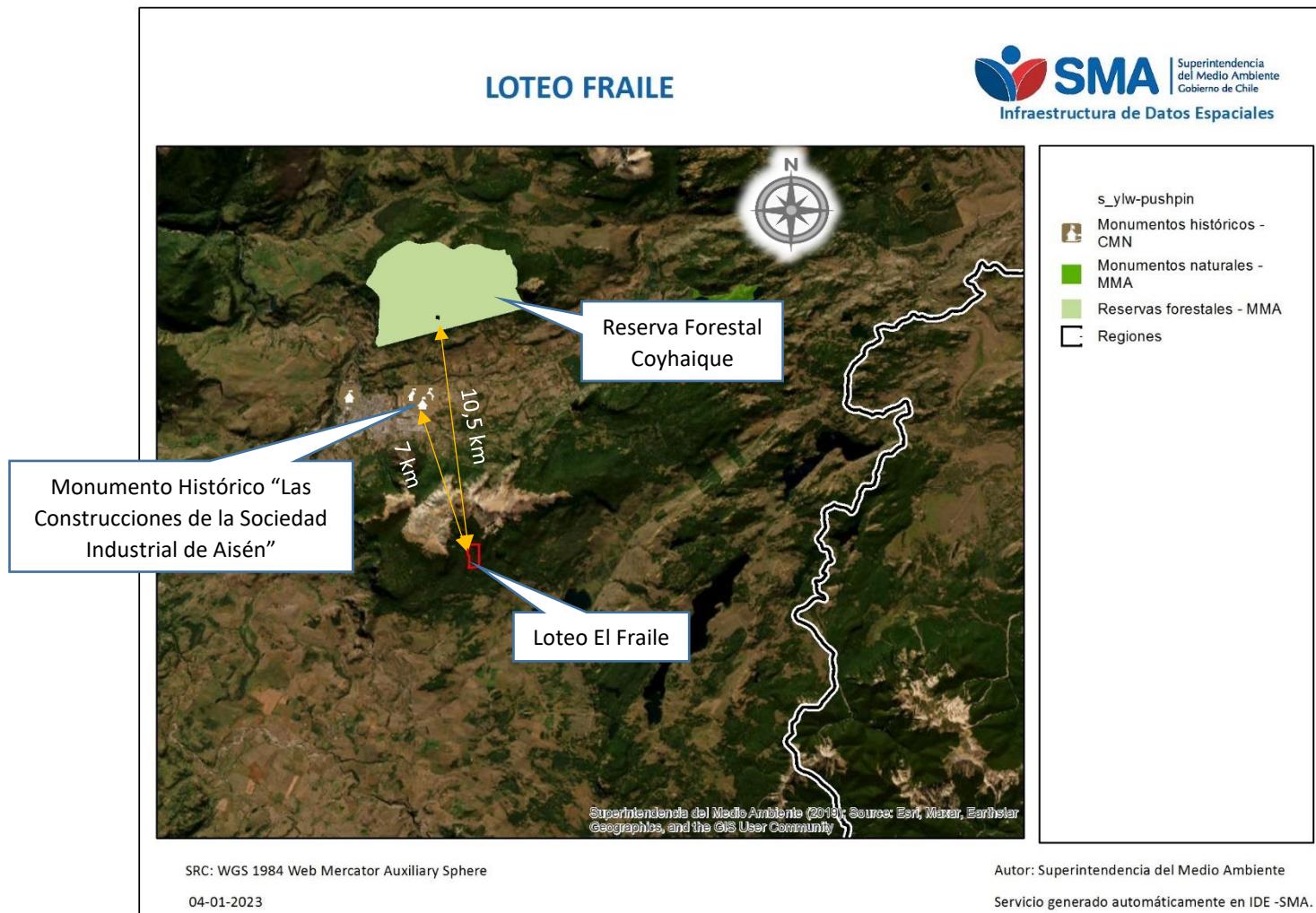


Figura 3.

Fecha: 04-01-2022

Descripción del medio de prueba: La imagen se extrajo el 4 de enero de 2022 de la plataforma de datos espaciales de la SMA desde la lista de capa áreas protegidas para efectos del SEIA <https://ide.sma.gob.cl/>.



5.3 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
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: De la documentación presentada por el titular, se verifica que el loteo se ubica fuera de los límites de humedales que se encuentre total o parcialmente dentro de un límite urbano (Figura 4).	
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 loteo se encuentra a una distancia mínima de 2600 metros de un humedal no asociado a límite urbano.	
Análisis de Tipología de Proyecto o Modificación El loteo se encuentra a una distancia mínima de 2,6 km de un humedal no asociado a límite urbano por lo cual se configura la causal de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.	



Registro

Loteo El Fraile

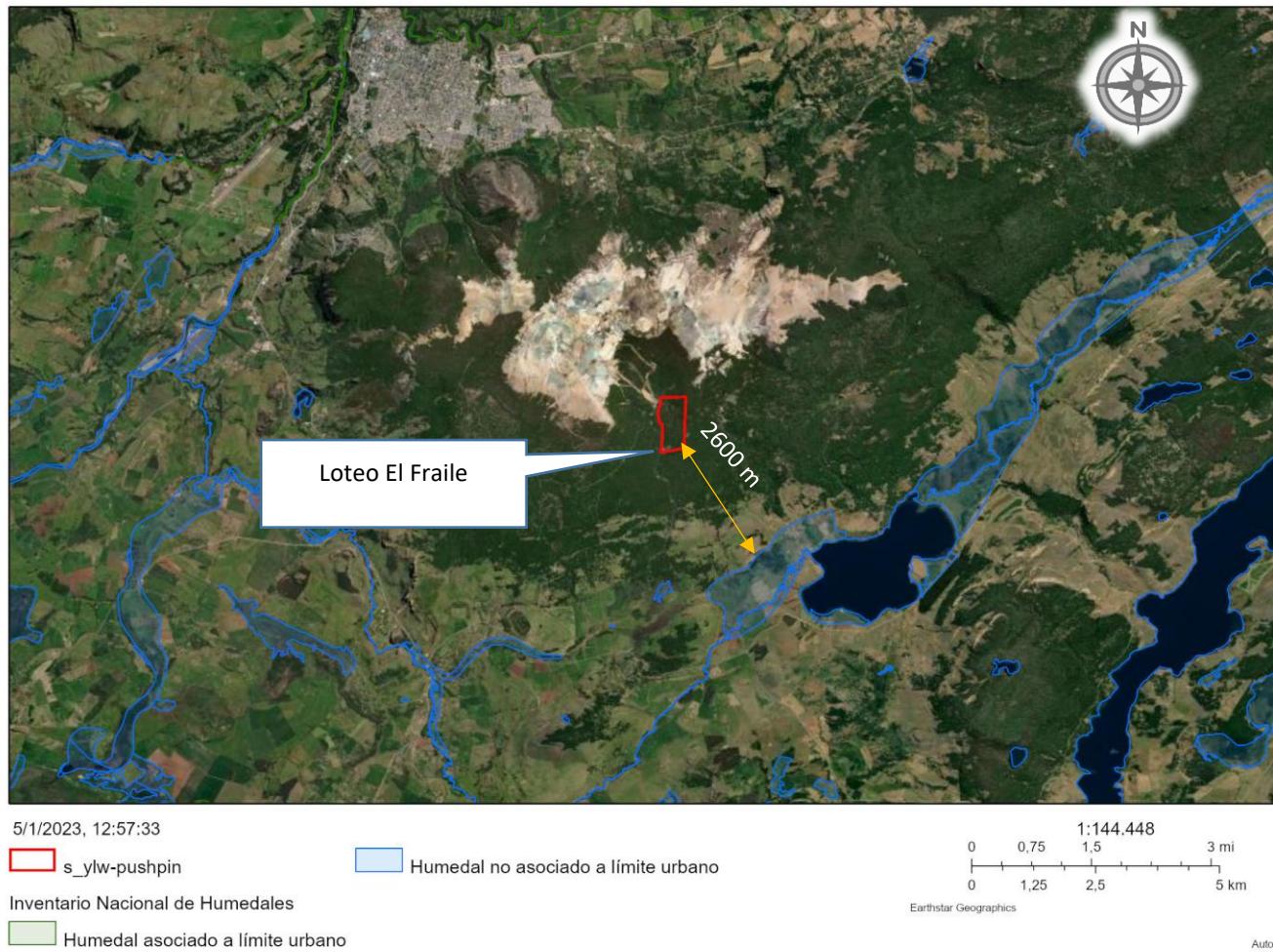


Figura 4.

Fecha: 05-01-2022

Descripción del medio de prueba: La distancia mínima entre el loteo y un humedal no asociado a límite urbano es de 2.600 metros.



6 CONCLUSIONES

La actividad de fiscalización ambiental realizada, consideró la revisión de los antecedentes del proyecto Loteo El Fraile, propiedad de la sucesión familiar Pérez Retamal.

En relación a 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 presidente Agrupación social y cultural Aysén reserva de vida, presidente Corporación privada para el desarrollo de Aysén y Patricio Segura Ortiz, denuncian elusión de ingreso al SEIA de loteos en la región de Aysén.
2	Ord. N° 73/2022 SMA requiere información al SAG
3	Email SAG 30.05.22
4	Res. Ex AYS N°049 de fecha 20 de mayo de 2022, requiere información a titular
5	Carta titular de fecha 30 de mayo de 2022, responde a requerimiento información
6	Carta AYS N°03/22.02.2023 SMA Región de Aysén dirigida a titular

