



Superintendencia del Medio Ambiente
Gobierno de Chile

INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

MACROLOTEO RIOS DE COYHAIQUE

DFZ-2021-1211-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	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	9
5.1 Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA.....	9
6 CONCLUSIONES.....	14
7 ANEXOS.....	14

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 Ríos de Coyhaique”, localizado en la comuna de Coyhaique. La actividad de fiscalización se efectuó mediante análisis de información entregada por el denunciante y requerimiento de información solicitado al titular, 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 Coyhaique (Figura 3). 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 indica entre otros antecedentes que se trata de un predio de 812 ha ubicado en la comuna de Coyhaique, subdividido en 90 lotes de entre 5 a 20 ha. Ante la necesidad de precisar otros antecedentes que permitan determinar el hecho denunciado, la SMA efectuó requerimiento de información al titular, mediante Res. Ex. AYS N°024 de fecha 20 de abril de 2021 (Anexo 2), solicitando los siguientes antecedentes:

Proyecto	Información requerida por la SMA
Ríos de Coyhaique	<ul style="list-style-type: none">• Confirmar la efectividad de la venta de los macro-lotes en la comuna de Coyhaique, 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

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 Ríos de Coyhaique	Estado operacional de la Unidad Fiscalizable: En venta
Región: Aysén	Ubicación específica de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada:
Provincia: Coyhaique	Río Cajón Bravo, predio Lote A, B y C
Comuna: Coyhaique	
Titular de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: Inversiones Roma S.A.	RUT o RUN: 76.250.457-K
Domicilio titular: Apoquindo N° 7935, Oficina 302, Torre A, Las Condes, Región Metropolitana	Correo electrónico: clatorre@escycia.cl
	Teléfono: +56442351112
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: +56 4 4235 1113
Fase de la actividad proyecto o fuente fiscalizada: En venta	

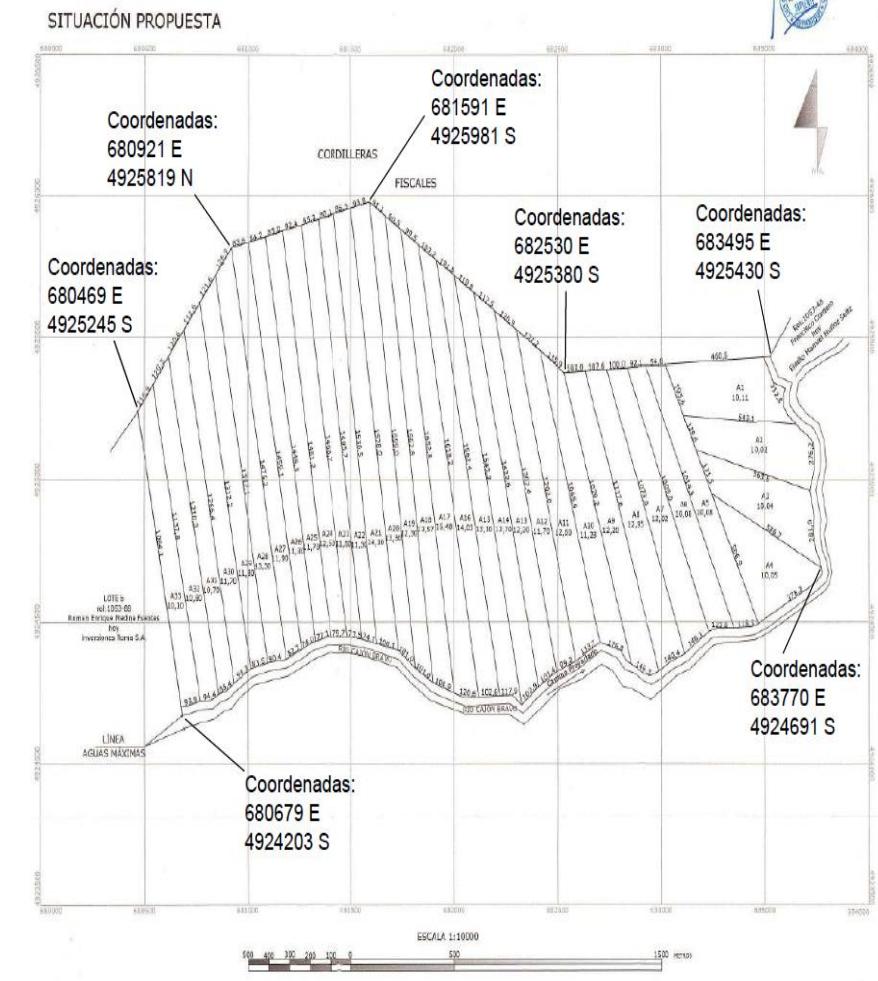
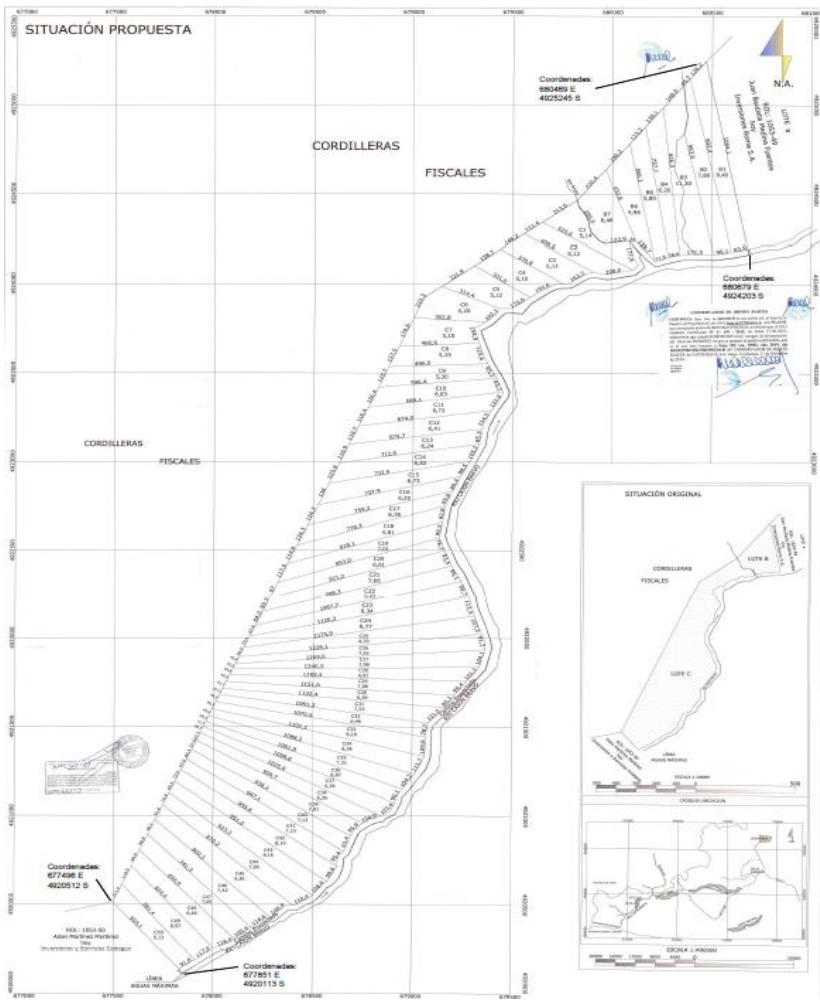
1.2 Ubicación y Layout

Figura 1. Mapa de ubicación local (Fuente: Elaboración propia, en base a georreferenciación informada por el titular, traspasada a Google Earth)



Ruta de acceso: Saliendo de Coyhaique hacia el suroeste se debe transitar en vehículo 73,2 km hasta el embarcadero de Lago Caro, desde aquí se cruza hacia el extremo noroeste del lago, en dirección a la desembocadura de la confluencia de los ríos Blanco y Cajón Bravo (20 min aprox.)

Figura 2. Mapa de Layout del proyecto correspondiente a Macrolotes A, B y C, con un total de 90 lotes de entre 5 a 20 ha (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.RETRATEFELIZ.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. Escycia	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	
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 [...]	
[...]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 la venta de macrolotes del proyecto denominado “Ríos de Coyhaique”, no especifica, ni promueve la venta anexa al loteo de obras de edificación y/o urbanización, ya sea habitacional o industrial, u obras que pueda considerarse como urbanización (Anexo 3), lo cual es ratificado por Doña Catalina Latorre Gerente General de RF Capital, quien en su correo electrónico de fecha 28 de abril de 2021 (Anexo 4) informa que los lotes se venden sin obras de acceso, caminos, cierre perimetral, electricidad, sistema de agua potable u otras obras anexas.

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 90 lotes de entre 5 a 20 ha cada uno (Figura 2). 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: 1 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 “Ríos de Coyhaique”, en la página web (Anexo 3) promueve la venta señalando que “en las cercanías se encuentran el río Paloma, el Lago Elizalde y el parque nacional Cerro Castillo”

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 Parque Nacional Cerro Castillo (Figura 3), se encuentra a una distancia de 16 km en línea recta. Se analizó además

la cercanía del sitio Prioritario sector Hudson (Ley 19.300 art. 11, letra d) SP1-042, el cual se ubica a 8 km del macroloteo (Figura 4), este sitio fue validado por COREMA en septiembre de 2004, incluye todo el volcán Hudson y cabeceras de valles de propiedad fiscal <http://areasprotegidas.mma.gob.cl/>

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 90 lotes de entre 5 a 20 ha cada uno (Figura 2), 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 <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 al Sitio Prioritario Sector Hudson, ubicado a 8 km de distancia y al Parque Nacional Cerro Castillo, ubicado a 16 km de distancia, que serían las áreas protegidas más cercanas al macro-loteo, sin embargo, es importante señalar que una vez que los terrenos hayan sido vendidos, y dependiendo el destino que le puedan dar los nuevos propietarios, debido a la cercanía podrían configurarse las condiciones que permitan acreditar una afectación a estas áreas protegidas, sobre todo el Sector Hudson, definido como “corredor biológico relevante por estudios de sucesión y restauración ecológica, en donde existe presencia de especies raras y vulnerables (CONAMA)” <http://bdrnap.mma.gob.cl/buscadornrap/#/busqueda?p=1247> o una eventual causal que obligue el ingreso al sistema de evaluación de Impacto Ambiental.

Registros

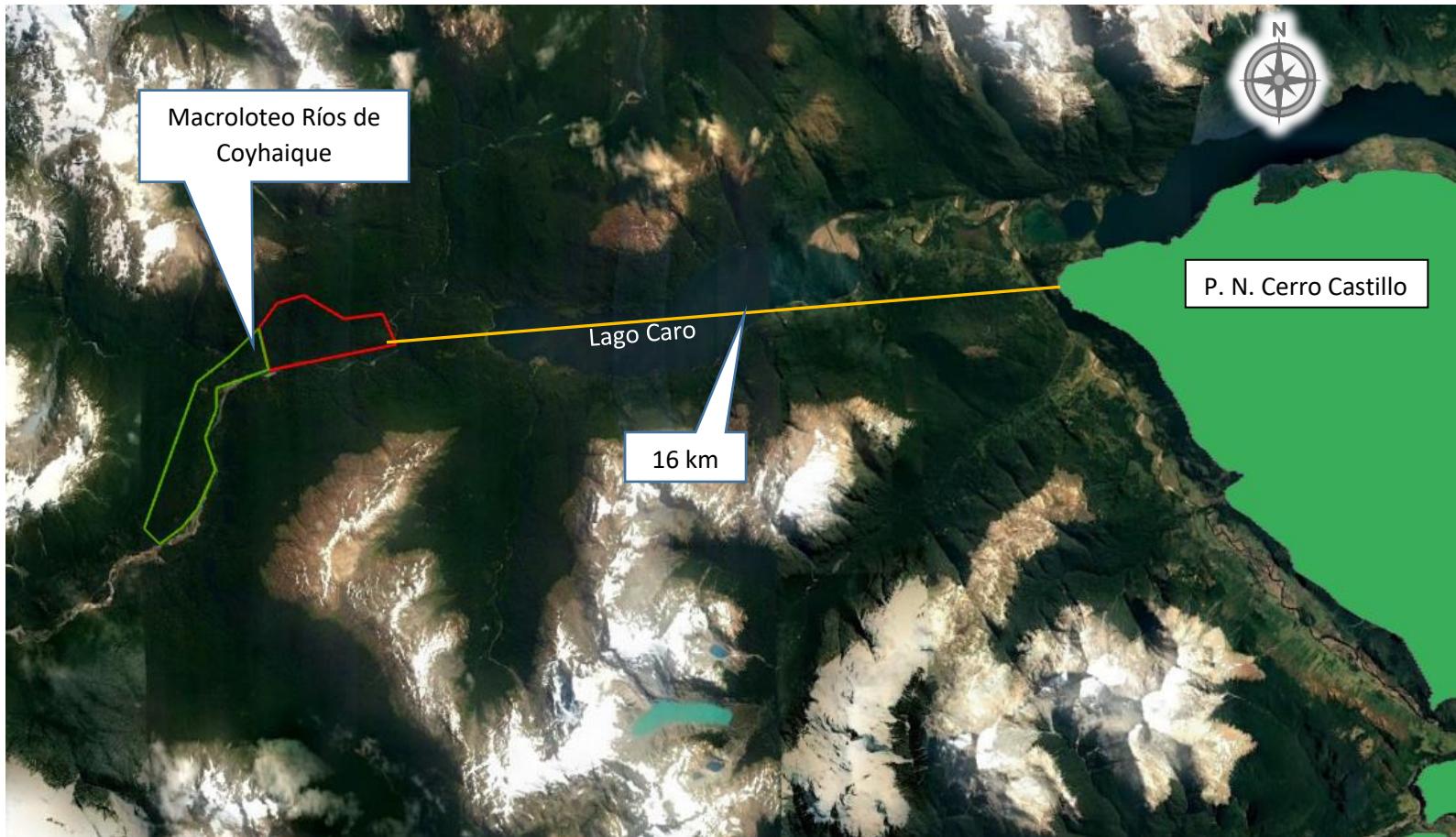


Figura 3.

Fecha: 17-05-2021

Descripción del medio de prueba: La imagen del polígono del P.N Cerro Castillo se extrajo el 17 de mayo de 2021 del registro nacional de áreas protegidas del Ministerio del Medio Ambiente <http://bdrnap.mma.gob.cl/buscador-rnap/#/busqueda?p=6> . La distancia entre el macroleto y el parque nacional en línea recta es de 16 Km.

Registro

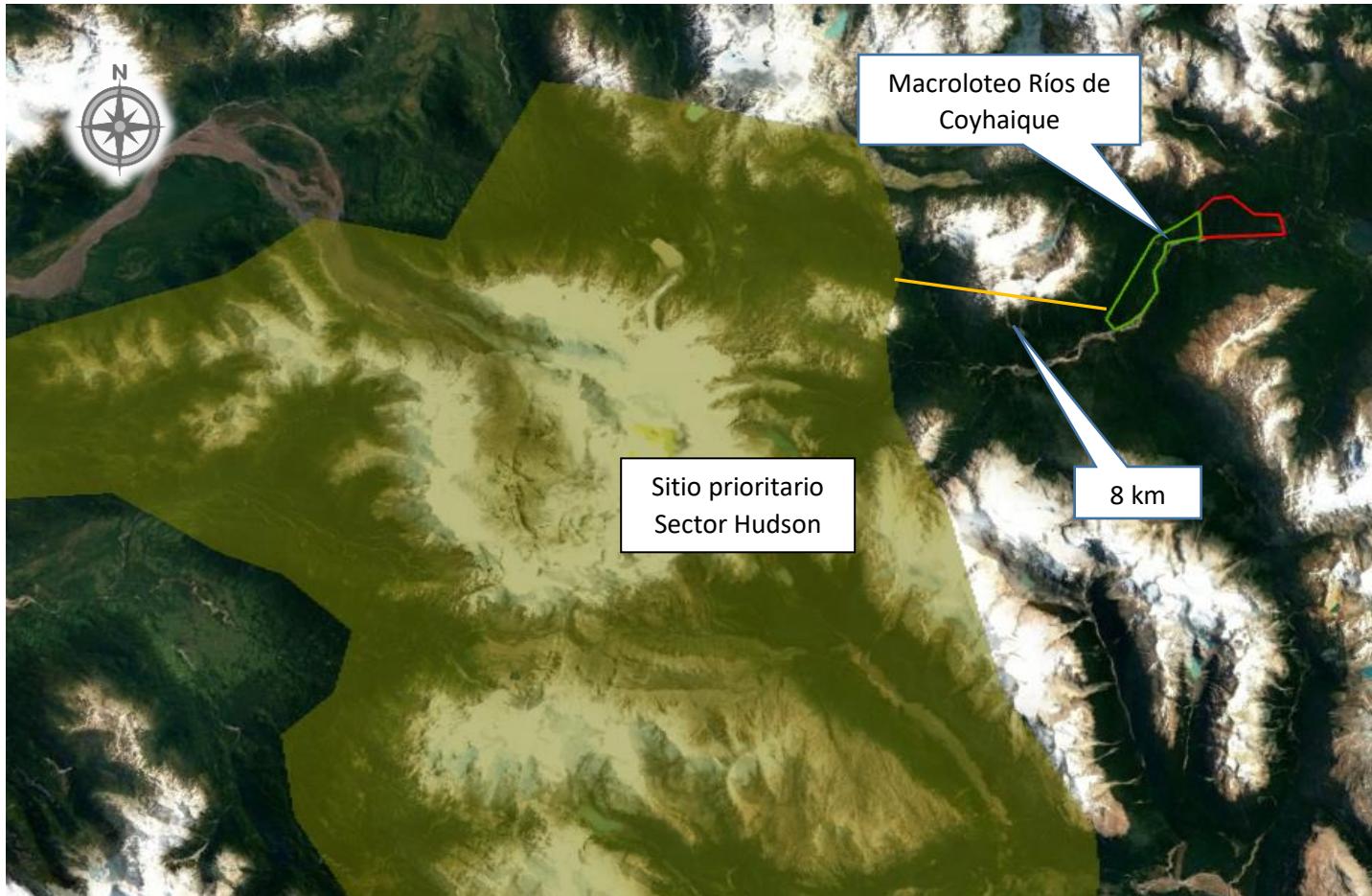


Figura 4.

Fecha: 17-05-2021

Descripción del medio de prueba: La imagen del polígono del Sitio Prioritario Sector Hudson se extrajo el 17 de mayo de 2021 del registro nacional de áreas protegidas del Ministerio del Medio Ambiente <http://bdrnap.mma.gob.cl/buscador-rnap/#/busqueda?p=1247> . La distancia entre el macrolooteo y el sitio prioritario es de 8 Km.

5 CONCLUSIONES

La actividad de fiscalización ambiental realizada, consideró la revisión de los antecedentes del proyecto Macroloteo Ríos de Coyhaique de la empresa Inversiones Roma S.A.

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 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°027/20.04.2021 SMA
3	Promoción venta lotes Ríos de Coyhaique página web WWW.RETIRATEFELIZ.CL/#PROJECTS
4	Correo electrónico de fecha 28 abril 2021, titular responde a requerimiento de la SMA