



Superintendencia del Medio Ambiente
Gobierno de Chile

INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

LOTEO HACIENDA ALTA VISTA

DFZ-2022-378-XI-SRCA

DFZ-2022-732-XI-SRCA

FEBRERO 2022

ABRIL 2022

	Nombre	Firma
Aprobado	Oscar Leal Sandoval	
Elaborado	Nicolás Poblete Anderson	

Contenido	
Contenido	3
1 RESUMEN	4
2 IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO, ACTIVIDAD O FUENTE FISCALIZADA	6
2.1 Antecedentes Generales	6
2.2 Ubicación y Layout	7
3 ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN	9
3.1 Motivo de la Actividad de Fiscalización	9
3.2 Materia Específica Objeto de la Fiscalización Ambiental	9
3.3 Aspectos relativos a la ejecución de la Inspección Ambiental	9
3.3.1 Ejecución de la inspección	9
4 REVISIÓN DOCUMENTAL	10
4.1.1 Documentos Revisados	10
5 HECHOS CONSTATADOS	11
5.1 Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA, literal g	11
5.2 Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA, literal h	17
5.3 Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA, literal p	21
5.4 Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA, Ley 19300 Art.10° s)	23
6 CONCLUSIONES	25
7 ANEXOS	25

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 Hacienda Alta Vista”, localizada en KM 6.5 camino Coyhaique Alto, comuna de Coyhaique. La actividad de fiscalización de la SMA fue iniciada de oficio mediante requerimientos de información realizado en noviembre del 2021 (Anexo 2) (Expediente DFZ-2022-378-XI-SRCA) a raíz de información recopilada por la SMA desde redes sociales. Posteriormente se le asoció la denuncia ingresada a la SMA con fecha 01 de abril 2022 código 27-XI-2022 por parte de 3 denunciantes: Agrupación Social y Cultural Aysén Reserva de Vida, Corporación Privada para el Desarrollo de Aysén y don Patricio Segura Ortiz como persona natural (Anexo 1).

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 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.
	h.1.1) h.1.3)	<i>Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas. que contemplen obras de edificación y/o urbanización y requieran sistemas propios de producción y distribución de agua potable y/o de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas y se emplacen en una superficie igual o superiora a siete hectáreas (7 ha) o consulten la construcción de trescientas (300) o más viviendas</i>
	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°068 de fecha 05 de noviembre de 2021 (Anexo 2), requirió a Sociedad Agrícola e inmobiliaria Los Cuatro Álamos S.A., los siguientes antecedentes:

Proyecto	Información requerida por la SMA
Loteo Hacienda Alta Vista	<ol style="list-style-type: none"> Identificación del o de los representantes legales de la Sociedad Agrícola e Inmobiliaria los Cuatro Álamos S.A., RUT 76.370.289-8 y copia de los antecedentes que los habilitan como tal. 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. Descripción de obras de urbanismo tales como portales caminos interiores, cierre perimetral, electricidad, sistema de agua potable u otras obras anexas. Copia del formato de contrato de compraventa entre la inmobiliaria y los clientes interesados en adquirir los terrenos en venta.

	<ol style="list-style-type: none"> 5. 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. 6. Informar el mecanismo de comercialización, como por ejemplo: venta directa, a través de inmobiliaria asociada, corredores independientes, etc. 7. Plano digital en formato KMZ o similar, proyectable sobre Google Earth, que indique los límites del predio del proyecto. En virtud de la naturaleza digital de esta información, sólo se requiere el envío al correo electrónico oficina.aysen@sma.gob.cl indicado en asunto "RESPUESTA RESEX AYS N°67/2021". 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 y disponibles a la fecha de respuesta 11. Informar si corresponde a un proyecto de loteo y venta de parcelas único, o considera posteriores proyectos similares en el sector.
--	--

Con fecha 23 de noviembre de 2021 mediante correo electrónico (Anexo 3), Don Carlos Loyola y Don Juan Gálvez, representantes del titular, dan respuesta a requerimiento de información efectuado por la SMA a Sociedad Agrícola e inmobiliaria Los Cuatro Álamos S.A., RUT N°76.370.289-8.

De las actividades de fiscalización ambiental desarrolladas, esto es revisión de los antecedentes entregados por el 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 Loteo Hacienda Alta Vista, de la Sociedad Agrícola e inmobiliaria Los Cuatro Álamos S.A., debe someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA), por configurarse las tipología de ingresos al SEIA g.1, h.1.1 y h.1.3 del D.S.N°40/2012 REGLAMENTO DEL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL al haberse verificado un loteo de 166 lotes con obras de urbanización, con un sistema propio de abastecimiento de agua, con una superficie de 88 Ha en total dentro del polígono de zona saturada de la ciudad de Coyhaique.

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>

2 IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO, ACTIVIDAD O FUENTE FISCALIZADA

2.1 Antecedentes Generales

Identificación de la Unidad Fiscalizable: Loteo Hacienda Alta Vista	Estado operacional de la Unidad Fiscalizable: En venta
Región: Aysén	Ubicación específica de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: Ruta 243 KM 6,5, Lote B4 Coyhaique Bajo
Provincia: Coyhaique	
Comuna: Coyhaique	
Titular de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: Sociedad Agrícola e inmobiliaria Los Cuatro Álamos S.A.	RUT o RUN: 76.370.289-8
Domicilio titular: Lote b4, Loteo Hacienda Alta Vista, km 6,5 Coyhaique Bajo	Correo electrónico: contacto.agrupa@gmail.com
	Teléfono: Sin antecedente
Identificación del representante legal: Carlos Gustavo Loyola Rehbein	RUT o RUN: 12.999.064-3
Domicilio representante legal: Lote b4, Loteo Hacienda Alta Vista, km 6,5 Coyhaique Bajo	Correo electrónico: Carlosloyolarehbein@gmail.com
	Teléfono: Sin antecedente

2.2 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: Avanzando por Avenida General Baquedano y luego avanzando hasta al kilómetro 6,5 de la ruta 243 camino a Coyhaique Alto.

Figura 2. Mapa de Layout del proyecto correspondiente a 166 lotes de 0,5 Ha (Fuente: KMZ ingresado a la SMA por el Titular) (Ver 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 código 27-XI-2022
			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	

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 Sociedad Agrícola 4 Alamos S.A. de fecha 20 noviembre 2021	Carta de la titular dirigida a la SMA en respuesta a requerimiento de información efectuado mediante Res. Ex. AYS N° 068/05.11.2021	Carta ingresada a la SMA mediante correo electrónico de fecha 23 de noviembre de 2021. (Anexo 3)
2	https://ide.sma.gob.cl/	Página de la SMA, Infraestructura de datos espaciales	Sin Observaciones
3	Decreto N° 33/2012 del Ministerio del Medio Ambiente	Ministerio del Medio Ambiente	declara Zona Saturada por material particulado respirable MP10, como concentración diaria y anual, a la ciudad de Coyhaique y su zona circundante, en conformidad al polígono que se indica
4	https://humedaleschile.mma.gob.cl/	Página del MMA, con catastro 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	
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 1° 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 (énfasis agregado): [...].g.1.1 Conjuntos habitacionales con una cantidad igual o superior a ochenta (80) viviendas [...]	
Hechos constatados: Con fecha 23 de noviembre de 2021 el titular respondió al requerimiento de información realizado en Res. Ex. Ays. N° 68/2021 de fecha 5 de noviembre de 2021 (Anexo 3), indicando que: <ul style="list-style-type: none">Las obras de urbanización introducidas al loteo “Haciendo Alta Vista” son Trompeta de Acceso, Portal Acceso, Caminos intraprediales de ripio, Red de agua predial, red eléctrica de media y baja tensión, aérea y soterrada, canalización de corrientes débiles soterrada.En el reglamento de copropiedad menciona que “no se podrá dar a los lotes o parcelas que conforman el loteo "Hacienda Alta Vista" y que quedan afectados por el presente Reglamento, un destino o uso comercial, industrial, fabril, ganadero o productivo de ningún tipo; de garajes o aparcamiento de vehículos o maquinarias; de funcionamiento de talleres mecánicos y/o de desabolladura y pintura de vehículos, o de cualquier otro tipo.” En la respuesta del titular adjunta mapa y tabla Excel con 166 lotes contemplado de 0,5 Ha para la venta (Figura 5). Los cuales son vendidos directamente por el titular sin la utilización de un intermediario.	

En el sitio web <https://altavistacoyhaique.cl/> ofrecen el servicio de inmobiliaria donde indican que cuentan con excelentes proyectos habitacionales y también desarrollan a la medida y se describen los elementos de urbanismo que facilitan la habitabilidad de los predios en venta (Ver figuras 3 y 4)

Del análisis de la ubicación del proyecto este se encuentra fuera del Plan Regular Comunal de Coyhaique, no tiene ningún instrumento de planificación territorial que lo regule (Figura 6)

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 166 parcelas de 0,5 Ha, las cuales contemplan obras de urbanización como agua, luz eléctrica, portal de acceso y camino interiores. Según estos antecedentes se configuraría la causal de ingreso g.1.1 del artículo 3° del DS N° 40/2012 para ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

Del análisis de los antecedentes presentados se deduce que el proyecto bajo análisis corresponde a la ejecución de un proyecto con destino residencial, configurándose así un conjunto habitacional en un área no amparada por un instrumento de planificación territorial, conforme al literal g.1.1) del RSEIA, al proyectar la creación de una agrupación de viviendas vinculadas entre sí, a través de los elementos de urbanismo tales como : caminos interiores, portal de acceso, redes de agua y canalizaciones para tendido eléctrico y Reglamento de Copropiedad. De esta manera, la cantidad de parcelas, las dimensiones de éstas y las intervenciones realizadas por el desarrollador hacen prever que los terrenos serán adquiridos para la construcción de al menos una vivienda y no para el desarrollo de actividades agrícolas.

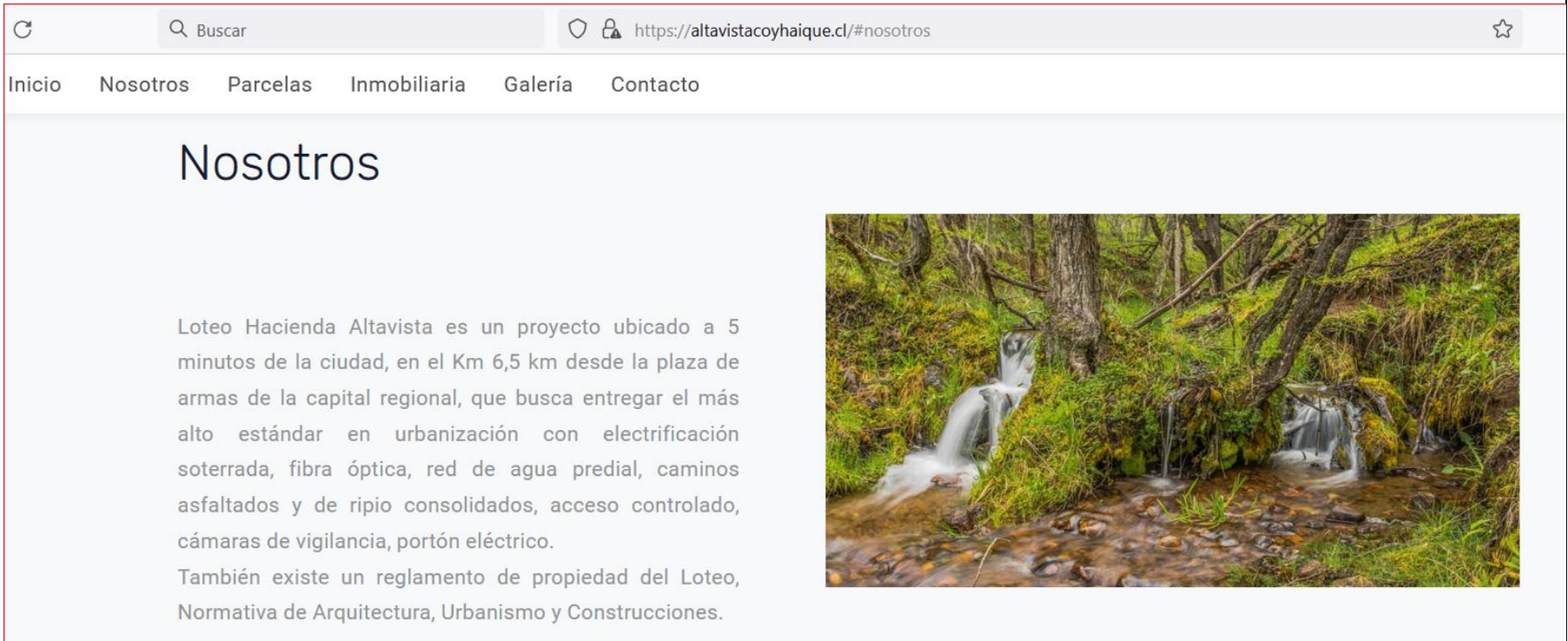


Figura 3.

Fecha: de captura 18 abril 2022.

Descripción del medio de prueba:

Recorte de pantalla en el que se muestra el proyecto como un desarrollo urbanístico “...que busca entregar el más alto estándar en urbanización con electrificación soterrada, fibra óptica, red de agua predial, caminos asfaltados y de ripio consolidados, acceso controlado, cámaras de vigilancia, portón eléctrico. También existe un reglamento de propiedad del Loteo, Normativa de Arquitectura, Urbanismo y Construcciones.”

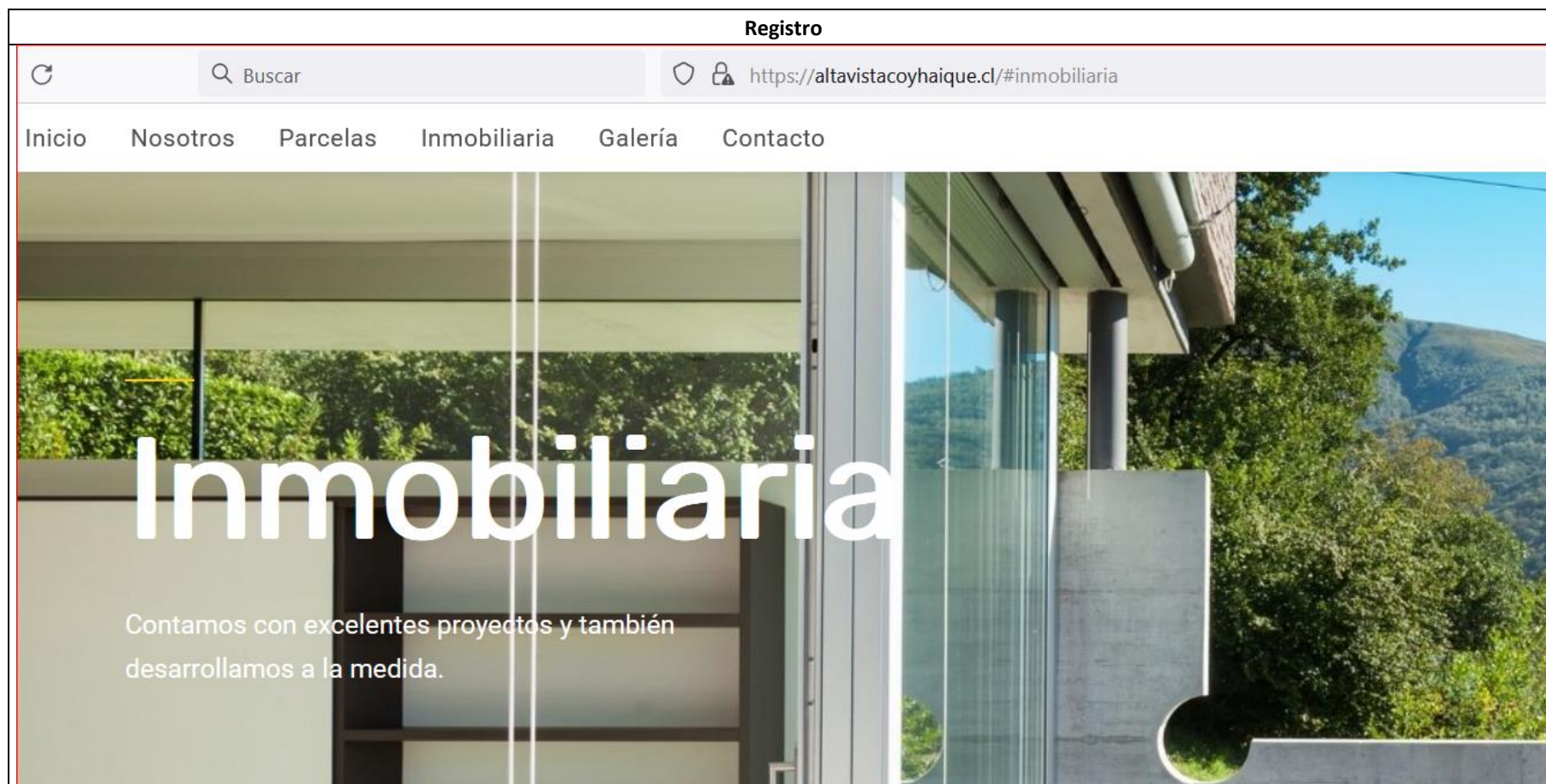


Figura 4.

Fecha: de captura 18 abril 2022.

Descripción del medio de prueba:

Recorte de pantalla que muestra al proyecto con una dimensión inmobiliaria, ofreciendo proyectos ya desarrollados o desarrollos según la medida de los clientes.

Fuente: <https://altavistacoyhaique.cl/#inmobiliaria>

Registro

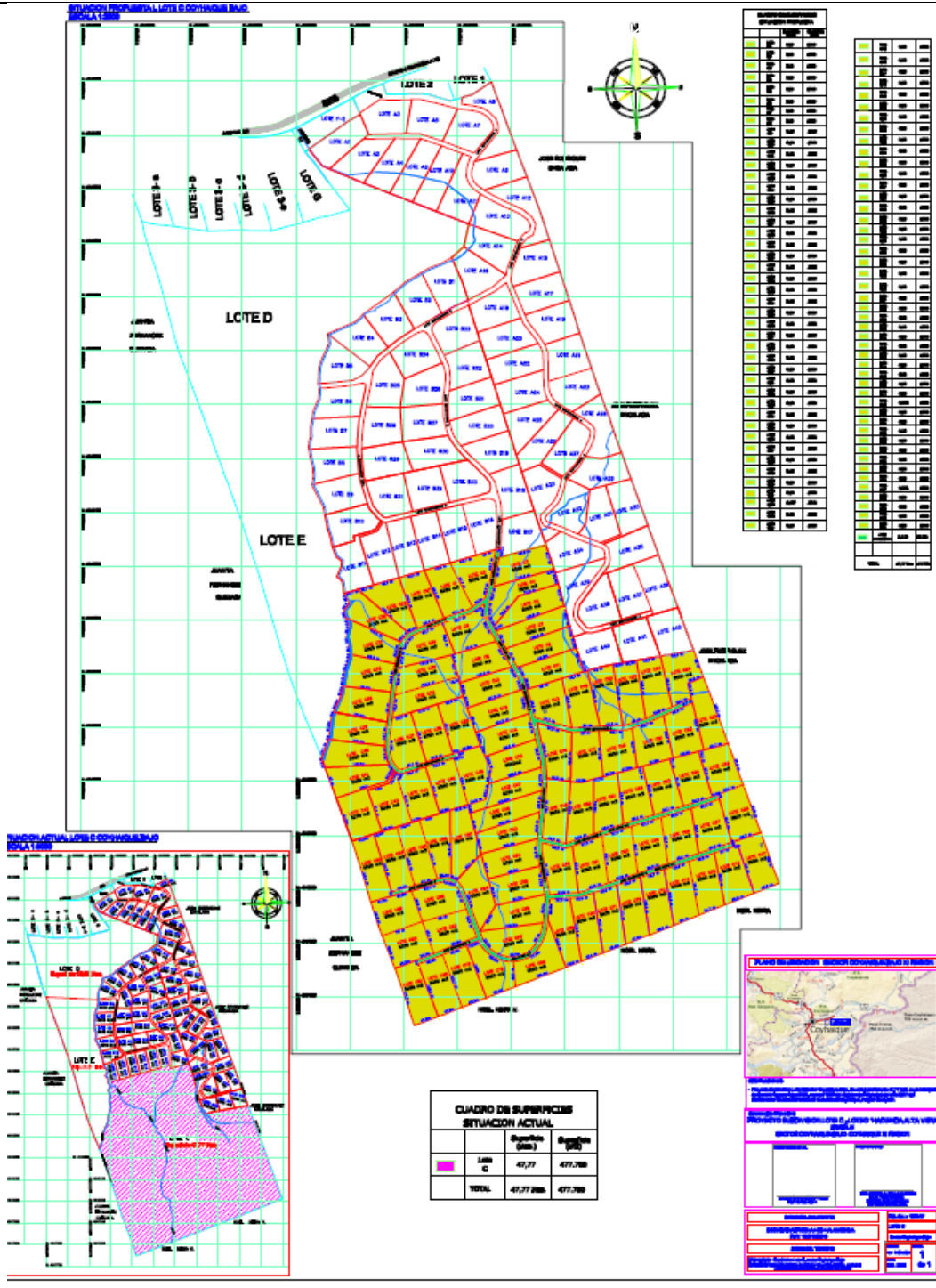


Figura 5.

Fecha: dic-2018

Descripción del medio de prueba: La imagen corresponde al mapa de la subdivisión de 166 lotes del proyecto Hacienda Alta Vista.

Registro

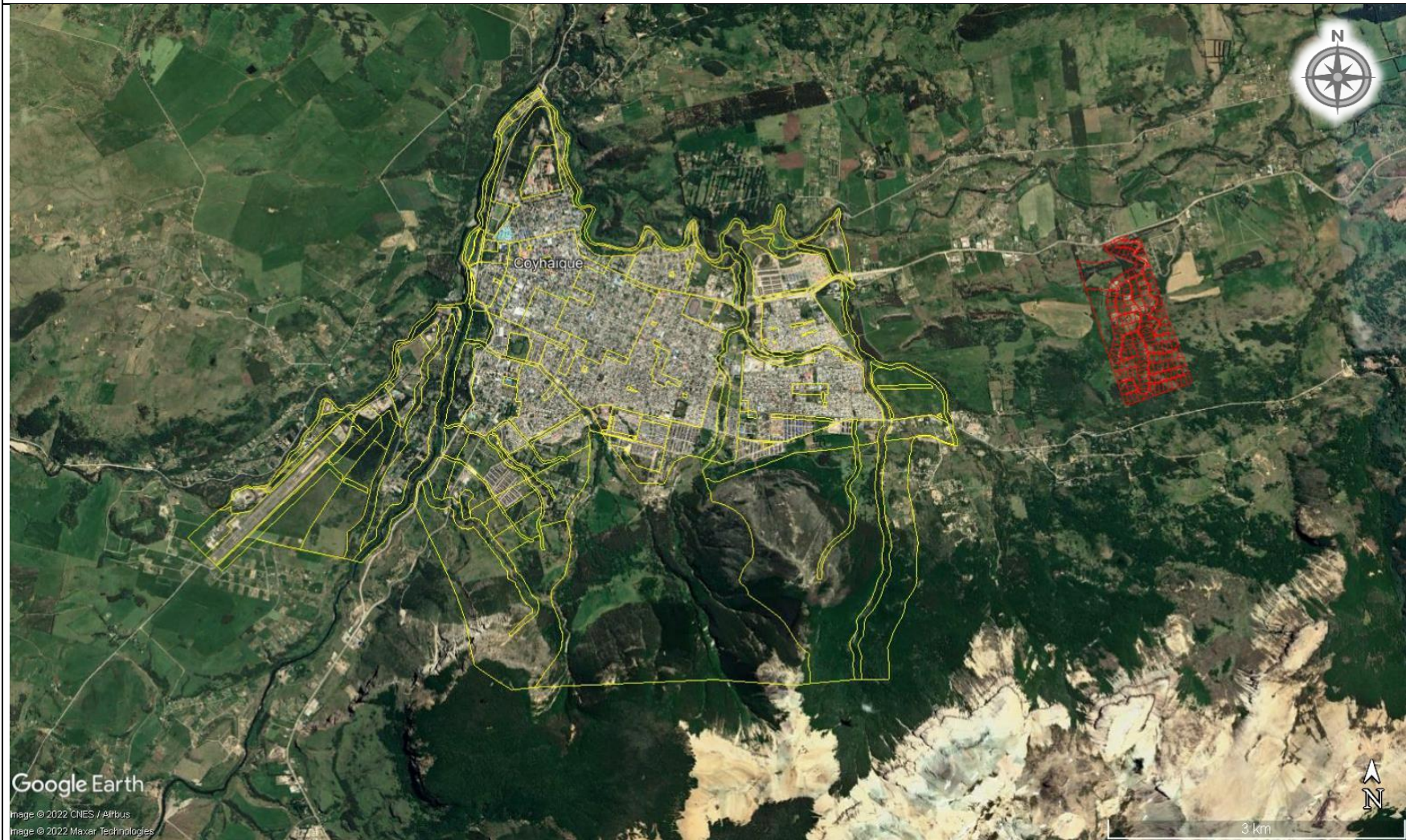


Figura 6.

Fecha: 24-03-2022

Descripción del medio de prueba: La línea amarilla corresponde al Plano Regulador de la Ciudad Coyhaique. En rojo está el loteo a unos 3 km fuera del Plan regulador de Coyhaique

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

Número de hecho constatado: 2	Estación N°: N/A
Documentación Revisada: 1	
<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: [...] h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas. 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: h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas. h.1. Se entenderá por proyectos inmobiliarios aquellos loteos o conjuntos de viviendas que contemplen obras de edificación y/o urbanización, así como los proyectos destinados a equipamiento, y que presenten alguna de las siguientes características: (énfasis agregado): h.1.1. Que se emplacen en áreas de extensión urbana o en área rural, de acuerdo al instrumento de planificación correspondiente y requiera sistemas propios de producción y distribución de agua potable y/o de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas (énfasis agregado). [...] h.1.3 Que se emplacen en una superficie igual o superior a siete hectáreas (7 ha) o consulten la construcción de trescientas (300) o más viviendas (énfasis agregado).</p>	
<p>Hechos constatados: Mediante el Decreto N° 33/2012 del Ministerio del Medio Ambiente, publicado el 28 de noviembre de 2012, se declara Zona Saturada por material particulado respirable MP10, como concentración diaria y anual, a la ciudad de Coyhaique y su zona circundante, en conformidad al polígono que se indica. En este el polígono delimita la zona saturada el cual tiene las siguientes coordenadas: <i>“La delimitación de la Zona Saturada inicia en el Río Simpson (vértice 1: UTM E= 723486,04; UTM N = 4943078,20), luego se extiende hacia el Este hasta el Cerro Castillo (vértice 2: UTM E = 731818,56; UTM N = 4943603,91). Luego, sigue en dirección hacia el Noreste llegando a la intersección con el cruce R240/x-589 (vértice 3: UTM E = 739907,45; UTM N = 4951444,12). Sigue hacia el Noroeste hasta llegar a la Laguna Verde (vértice 4: UTM E = 731661,85; UTM N = 4953758,26). Continúa hacia el Noroeste hasta la Central Eólica Alto Baguales (vértice 5: UTM E = 725844,61; UTM N = 4954413,09), finalmente, se extiende hacia el suroeste alcanzando al vértice 1, el cual corresponde al Río Simpson”. (Figura 7).</i> Se verificó que el proyecto fue iniciado con posterioridad a la dictación del decreto 33/2012 que declaró como zona saturada al emplazamiento del perdió original. Del análisis de Imágenes Satelitales se verifica que la construcción de caminos intraprediales se inició con posterioridad al año 2013. En una imagen de 26 de marzo de 2013 se observa la ausencia de caminos prediales que puedan conectar los distintos lotes, posteriormente en imagen del 27 de noviembre de 2018 se observan caminos construidos en el loteo denunciado (Figura 8 y 9).</p>	

Con fecha 23 de noviembre de 2021 el titular respondió al requerimiento de información realizado en Res. Ex. Ays. N° 68/2021 de fecha 5 de noviembre de 2021 (Anexo 3), en este indica que:

- Las obras de urbanización introducidas al loteo “Haciendo Alta Vista” son Trompeta de Acceso, Portal Acceso, Caminos intraprediales de ripio, **Red de agua predial**, red eléctrica de media y baja tensión, aérea y soterrada, canalización de corrientes débiles soterrada.

Los antecedentes entregados por el titular verifican que el proyecto de loteo se encuentra dentro del polígono decretado como zona saturada (Figura 7)

De los antecedentes presentados por el titular la extensión total de las subdivisiones es de aproximadamente 88 Ha (Figura 5).

Análisis de Tipología de Proyecto o Modificación;

El loteo informado por el titular se encuentra dentro de una zona saturada con una extensión de 88 Ha. Dicho proyecto cuenta con un sistema propio de producción y distribución de agua potable. En la promoción del proyecto en la web así como lo declarado por el titular verifican que se trata de un proyecto con un objetivo inmobiliario que contempla obras de urbanismo y equipamiento.

Según estos antecedentes se configuraría la causal de ingreso h.1.1 y h.1.3 del artículo 3° del D.S. N° 40/2012 para ingresar obligatoriamente al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

Registro

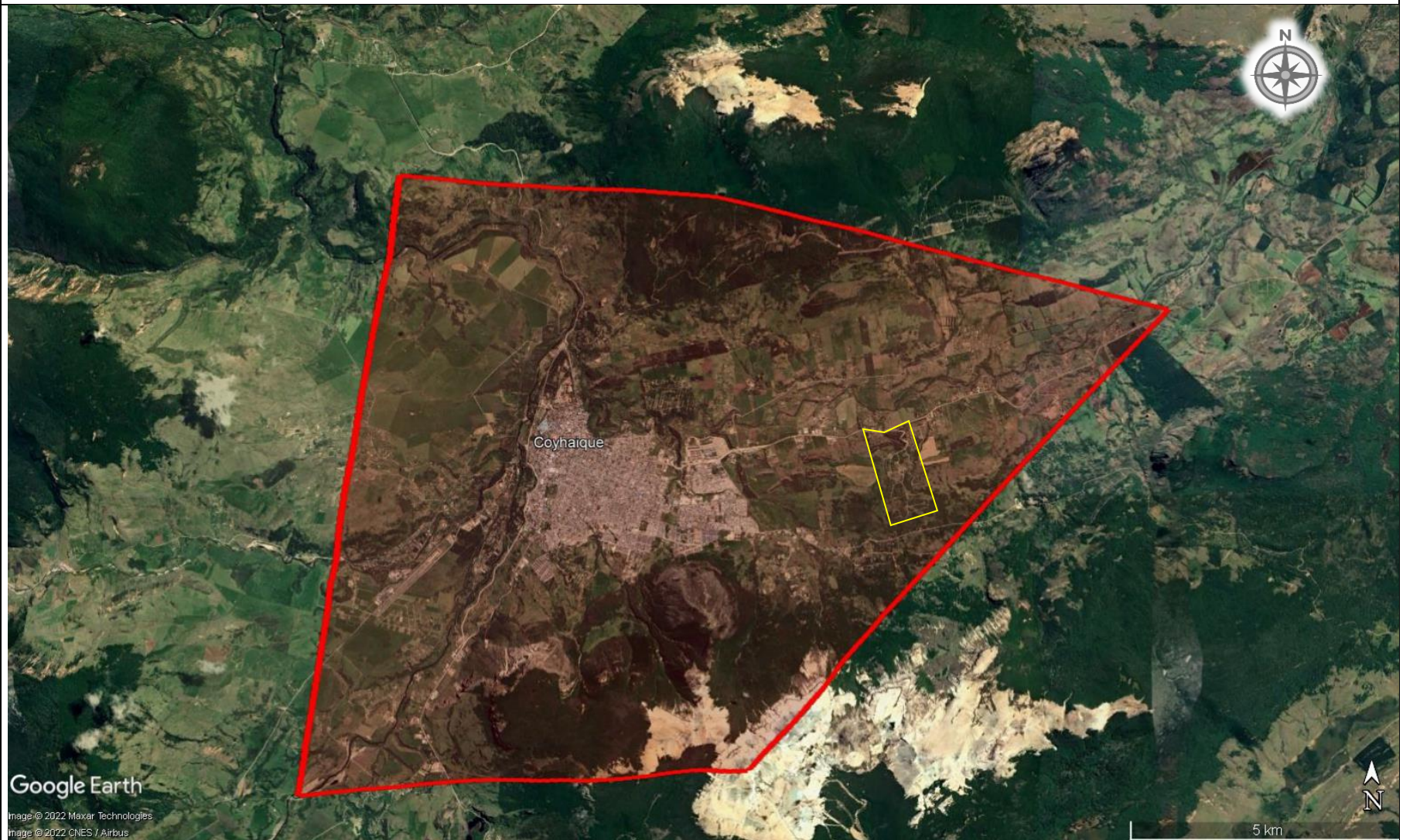


Figura 7. Fecha: 20-08-2012 (fecha promulgación Decreto N° 33/2012 MMA)

Descripción del medio de prueba: El polígono rojo corresponde a la zona saturada de la Comuna de Coyhaique. En amarillo se muestra la ubicación del proyecto denunciado, al interior del polígono saturado.

Registro

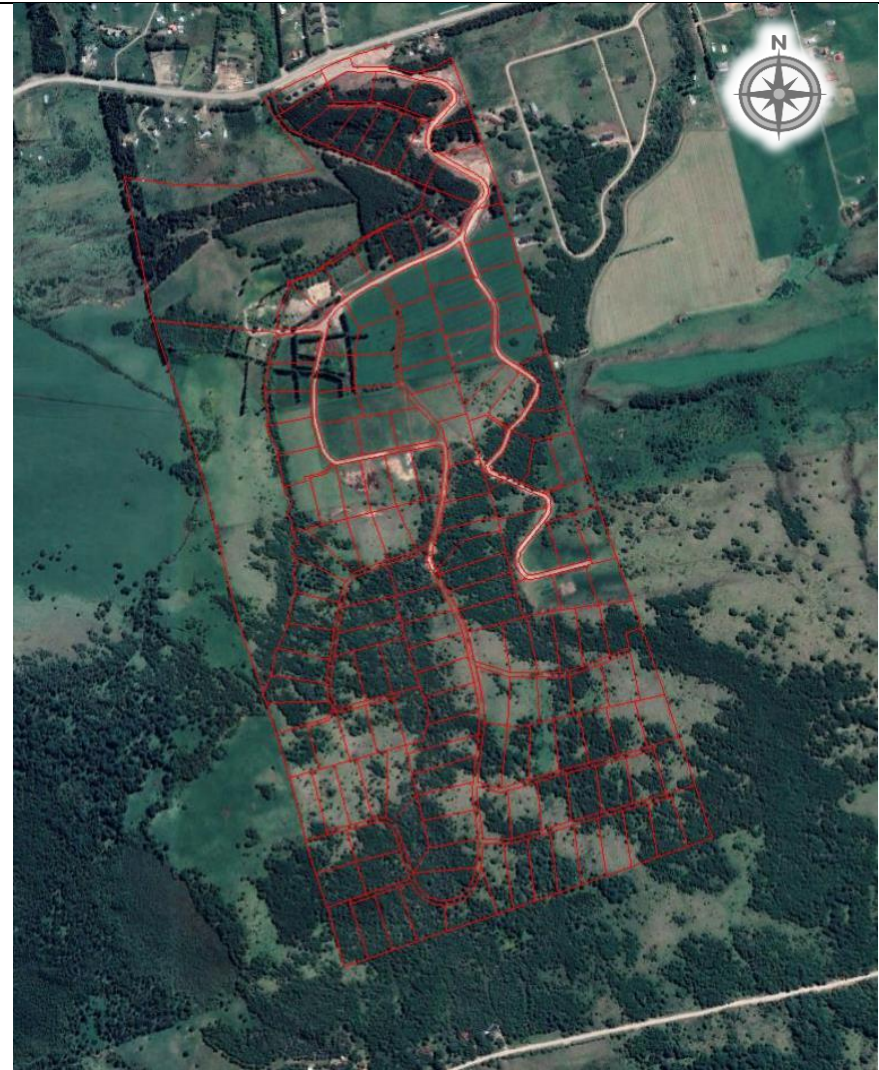
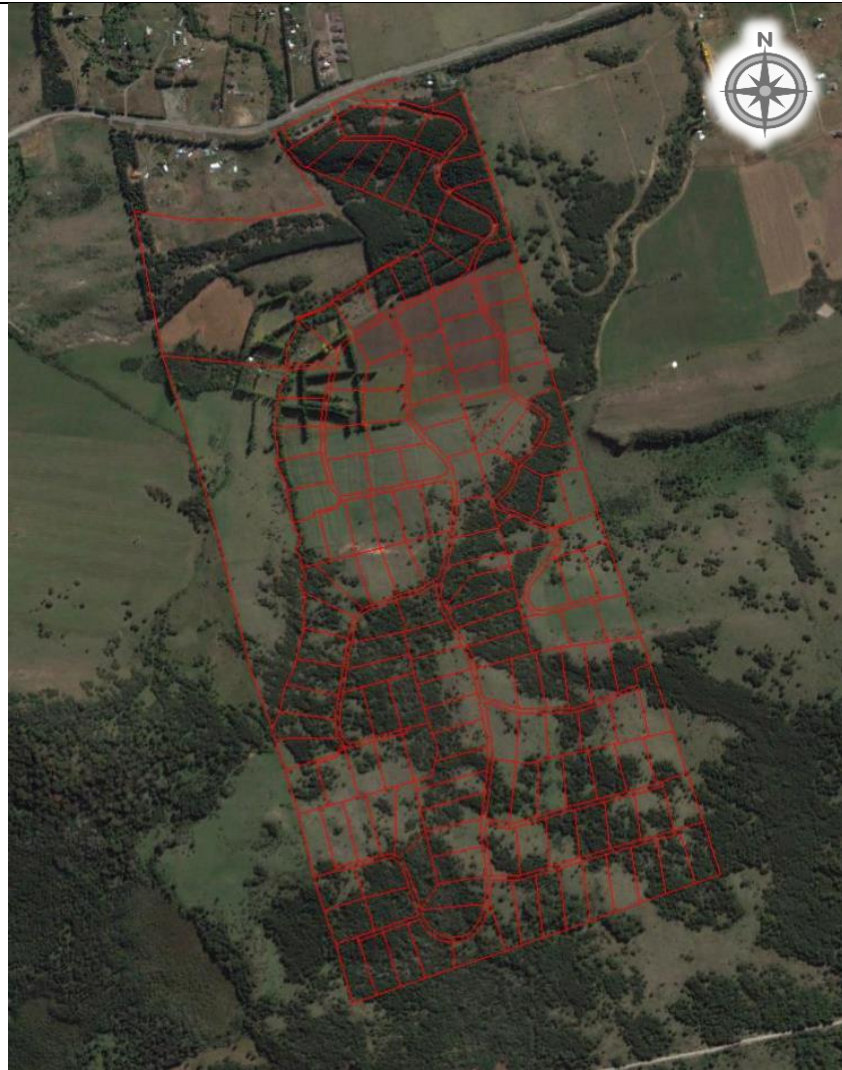


Figura 8 y 9.

IZQ - Fecha: 26-03-2013 (fecha imagen satelital)

DER - Fecha: 27-11-2018 (fecha imagen satelital)

Descripción del medio de prueba:

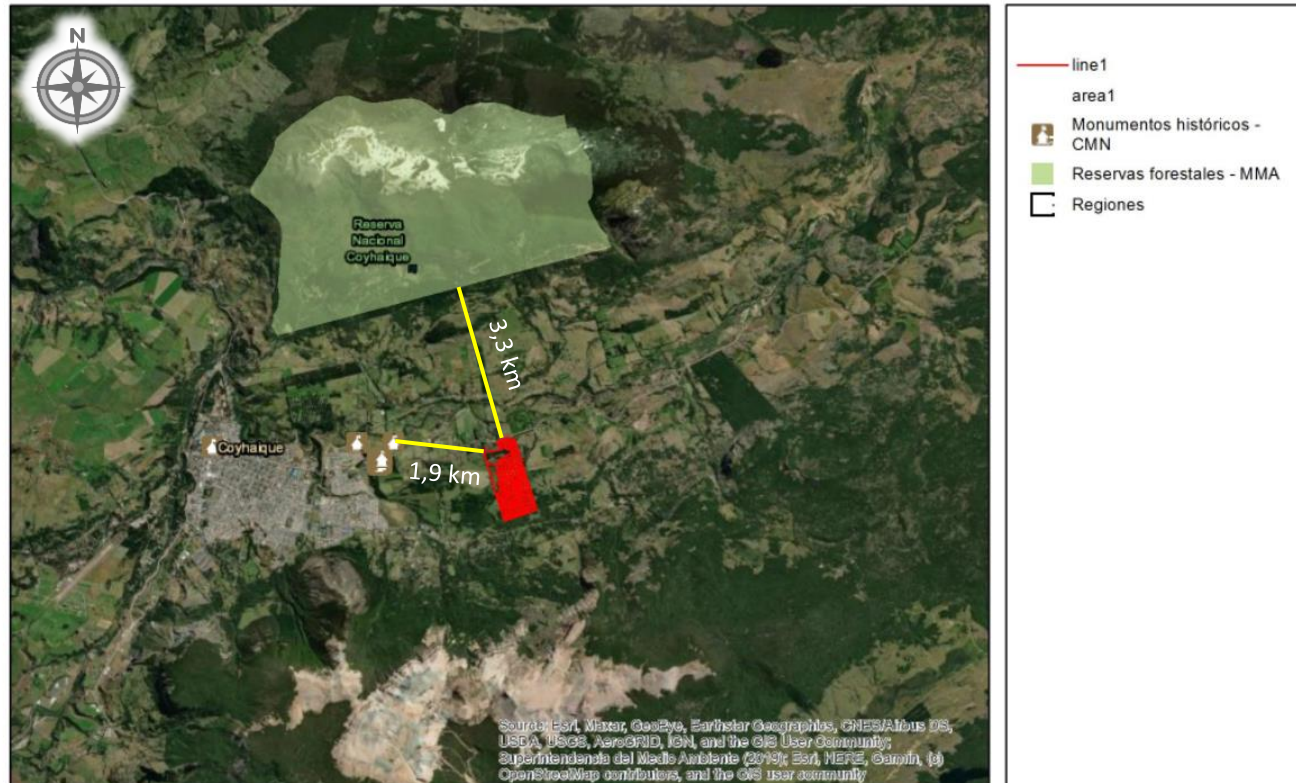
En imagen izquierda se verifica la ausencia de caminos intraprediales, previo a la declaración de zona saturada. En la imagen de la derecha, del año 2018, se verifica la existencia de caminos intraprediales ya construidos.

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

Número de hecho constatado: 3	Estación N°: N/A
Documentación Revisada: 1 y 2	
<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>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 una distancia aproximada en línea recta de 3.3 Km de la Reserva Forestal Coyhaique y a 1.9 km del Monumento Histórico “Las Construcciones de la Sociedad Industrial de Aisén” (Figura 10).</p>	
<p>Análisis de Tipología de Proyecto o Modificación;</p> <p>El loteo informado por el titular se encuentra fuera de cualquiera área puesta bajo protección oficial y no se identifican efectos generados directamente por el emplazamiento del proyecto ni en su área de influencia sobre el objeto de protección de las áreas bajo protección aledañas. No se identifican efectos que configuren la causal de ingreso por este literal.</p>	

Registro

LOTEO HACIENDA ALTA VISTA



SRC: WGS 1984 Web Mercator Auxiliary Sphere
11-04-2022

Autor: Superintendencia del Medio Ambiente
Servicio generado automáticamente en IDE -SMA.

Figura 10.

Fecha: 11-04-2022

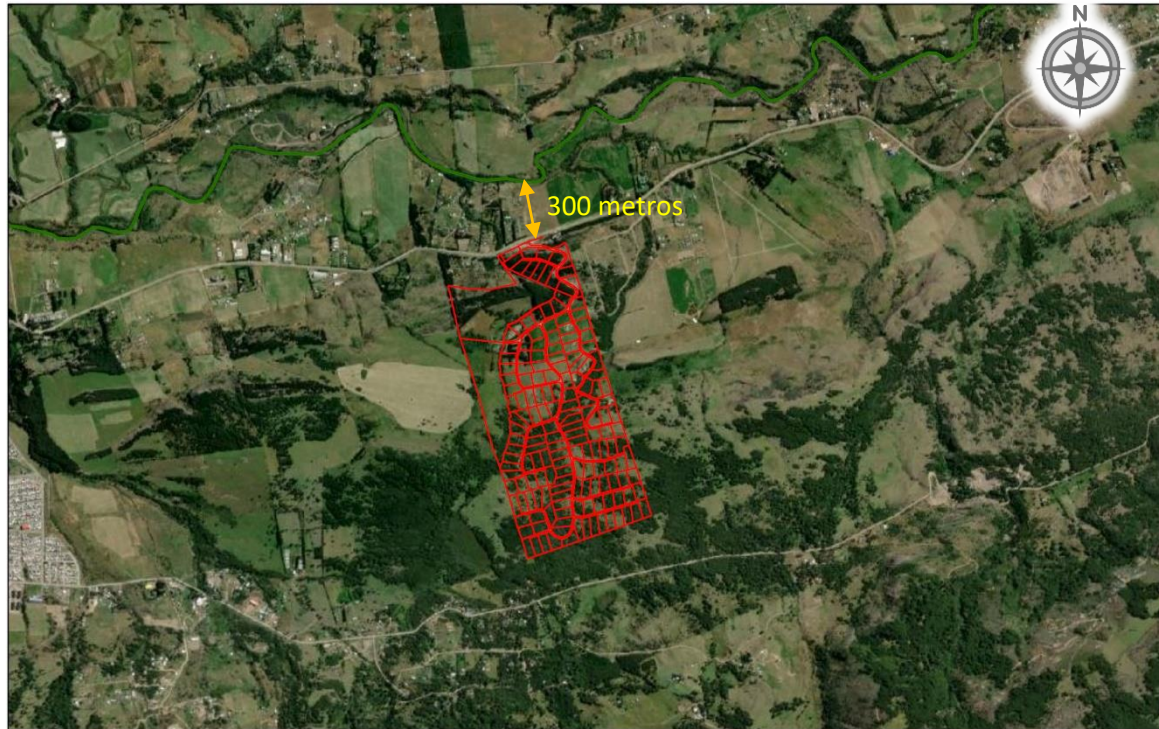
Descripción del medio de prueba: La imagen del polígono de la Reserva Forestal Coyhaique y Monumento Histórico “Las Construcciones de la Sociedad Industrial de Aisén” se extrajo el 11 de abril de 2022 de la plataforma de datos espaciales de la SMA desde la lista de capa áreas protegidas para efectos del SEIA <https://ide.sma.gob.cl/> . La distancia en línea recta entre el loteo y la Reserva Forestal Coyhaique en su polígono es de 3.3 Km y de 1,9 km al Monumento Histórico.

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

Número de hecho constatado: 4	Estación N°: N/A
Documentación Revisada: 1 y 4	
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: 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 300 metros del humedal urbano más cercano, correspondiente al Río Coyhaique (Figura 11).	
Análisis de Tipología de Proyecto o Modificación El loteo informado por el titular se encuentra alejado del humedal urbano, no existiendo ninguna obra que puede rellenar o extraer caudales del mencionado humedal por lo cual no se configura esta causal específica de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.	

Registro

Humedal Urbano Coyhaique



11/4/2022, 15:51:49

— line1 Inventario Humedales v.8.1
— area1 Humedal asociado a límite urbano

1:36,112
0 0,2 0,4 0,8 mi
0 0,33 0,65 1,3 km
Earthstar Geographics

Autor
Generado por Geoportal Humedales de Chile

Figura 11.

Fecha: 11-04-2022

Descripción del medio de prueba: La distancia entre el loteo y el humedal urbano asociado a la localidad de Coyhaique es de aprox. 300 metros.

6 CONCLUSIONES

De los resultados de las actividades de fiscalización, se verifica que el proyecto denominado Loteo Hacienda Alta Vista, de la Sociedad Agrícola 4 Álamos S.A, en consideración de ser un proyecto inmobiliario que contempla más de 80 viviendas y que tiene una extensión superior a 7 Ha dentro de una zona saturada, debe ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

N° Hecho Constatado	Tipología o Modificación	Hallazgo
1	<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 (énfasis agregado):</p> <p>[...]g.1.1 Conjuntos habitacionales con una cantidad igual o superior a ochenta (80) viviendas [...]</p>	<p>Se constató que el proyecto corresponde a un loteo de 166 parcelas de 0,5 Ha, las cuales contemplan obras de urbanización con un destino habitacional.</p>
2	<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>h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas.</p> <p>h.1. Se entenderá por proyectos inmobiliarios aquellos loteos o conjuntos de viviendas que contemplen obras de edificación y/o urbanización, así como los proyectos destinados a equipamiento, y que presenten alguna de las siguientes características: (énfasis agregado):</p> <p>h.1.1. Que se emplacen en áreas de extensión urbana o en área rural, de acuerdo al instrumento de planificación correspondiente y requiera sistemas propios de producción y distribución de agua potable y/o de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas (énfasis agregado).</p> <p>[...] h.1.3 Que se emplacen en una superficie igual o superiora a siete hectáreas (7 ha) o consulten la construcción de trescientas (300) o más viviendas (énfasis agregado).</p>	<p>Se constató que el proyecto corresponde a un loteo al interior de una zona saturada con una extensión aproximada de 88 Ha donde, además, existe un sistema propio de producción de agua potable.</p>

7 ANEXOS

N° Anexo	Nombre Anexo
1	Denuncia de fecha 01 abril de 2022
2	Res. Ex AYS N°068/2021, 20 noviembre 2021, requiere información al titular
3	Carta Sociedad Agrícola 4 Álamos S.A. de fecha 20 noviembre 2021