



Superintendencia del Medio Ambiente  
Gobierno de Chile

## INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

### LOTEO LOS ÑADIS

DFZ-2022-862-XI-SRCA

DFZ-2022-897-XI-SRCA

ABRIL 2022

	Nombre	Firma
Aprobado	Oscar Leal Sandoval	
Elaborado	Claudio Coñecar Abarzúa	



## 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 p .....	18
5.3 Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA, Ley 19300 Art.10° s) .....	20
6 CONCLUSIONES.....	23
7 ANEXOS .....	23



## 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 Los Ñadis", Ruta 7 sector los Ñadis, coordenadas lat-47.534109 long-72.858295, comuna de Cochrane. La actividad de fiscalización se inició a raíz de denuncia ingresada a la SMA con fecha 18 de abril 2022 Comprobante Digital N°19741 (Anexo 1), además se abrió una actividad de oficio, a raíz de información entregada para conocimiento de la SMA, por parte del Servicio Agrícola y Ganadero, mediante Ord. N°114 de fecha 14 abril 2022 (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 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.
	g.1.2. c)	Proyectos de equipamiento que correspondan a predios y/o edificios destinados en forma permanente a salud, educación, seguridad, culto, deporte, esparcimiento, cultura, comercio, servicios, fines científicos o sociales y que contemplen al menos una de las siguientes características: b) superficie predial igual o mayor a veinte mil metros cuadrados (20.000 m <sup>2</sup> )
	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°26 de fecha 19 de abril de 2022 (Anexo 4), requirió a Inmobiliaria e Inversiones Amanda SPA, los siguientes antecedentes:

Proyecto	Información requerida por la SMA
Loteo Los Ñadis	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Informar nombre del representante legal de la empresa, 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.</li><li>2. Informar el mecanismo de comercialización, como por ejemplo: venta directa, a través de inmobiliaria asociada, corredores independientes, etc.</li><li>3. Copia del formato de contrato de compraventa entre la inmobiliaria o propietario y los clientes interesados en adquirir los terrenos en venta.</li><li>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.</li></ol>



	<ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>7. Descripción de obras de urbanismo interior tales como caminos interiores, cierre perimetral, electricidad, sistema de agua potable u otras obras anexas.</li> <li>8. Copia del Título de Dominio matriz del predio del proyecto.</li> <li>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.</li> <li>10. Informar la cantidad de lotes vendidos, reservados, disponibles o en cualquier otro grado de comercialización, a la fecha de respuesta.</li> <li>11. Informar si la propiedad Rol de avalúo 253-18, ubicada en sector los Ñadis, corresponde a su propiedad, de ser efectivo señalar si en este predio al igual que en el predio individualizado en el considerando 4, se realizara también un proyecto de loteo o parcelamiento, en cuyo caso le solicitamos responder de igual manera a la información requerida en los puntos 1 al 10 del resuelvo primero.</li> </ol>
--	--

Con fecha 28 de abril de 2022 mediante correo electrónico (Anexo 5), Inmobiliaria e Inversiones Amanda SpA, representada por don Gonzalo Páez Castro, presento carta de respuesta a requerimiento de información efectuado por la SMA.

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 SEIA<sup>1</sup> y el Inventario Nacional de Humedales<sup>2</sup>, se verificó que el proyecto Loteo los Ñadis, de Inmobiliaria e Inversiones Amanda SpA, debe someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA), por configurarse las tipología de ingresos al SEIA g.1.2 letra b del D.S.N°40/2012 REGLAMENTO DEL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL al haberse verificado la venta de predios destinados en forma permanente a deporte y esparcimiento, en una superficie predial igual o mayor a veinte mil metros cuadrados (20.000 m<sup>2</sup>)

Es importante aclarar que el denunciante en primera instancia efectuó la denuncia ante la Seremi del Medio Ambiente de la región de Aysén, y que en la individualización del loteo cometió un error en el número de rol del predio donde esta instalado el proyecto de macroloteo (Anexo 1). Posteriormente ingreso una carta dirigida a la Superintendencia del Medio Ambiente región de Aysén, con fecha 18 de abril de 2022 (Anexo 3), donde señala el rol que correspondería al predio donde se desarrolla el proyecto de loteo Eco parque Patagonia o loteo los Ñadis.

<sup>1</sup> Link: <https://ide.sma.gob.cl/>

<sup>2</sup> Link:

<https://arctgis.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

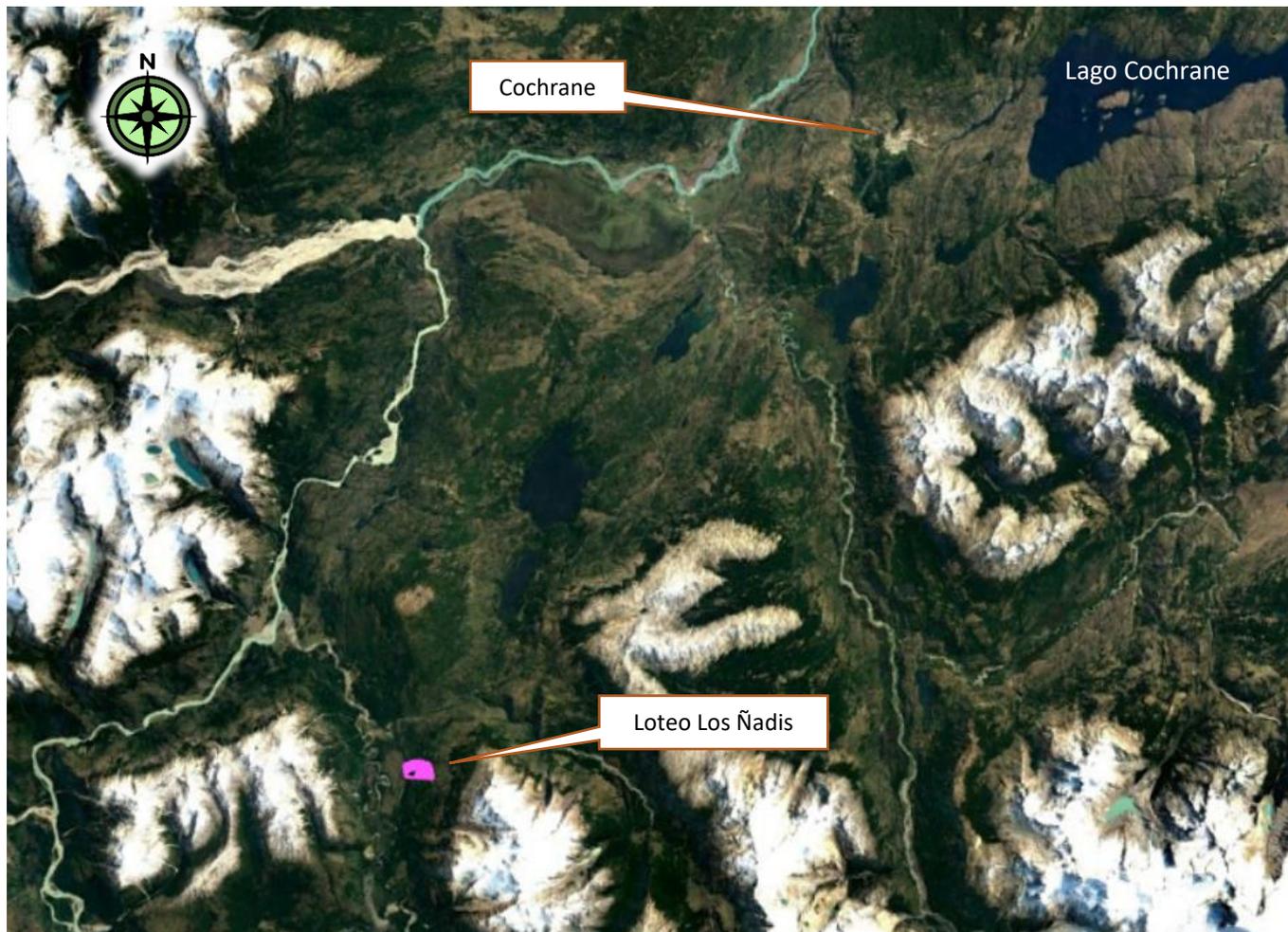
### 2.1 Antecedentes Generales

<b>Identificación de la Unidad Fiscalizable:</b> Loteo los Ñadis	<b>Estado operacional de la Unidad Fiscalizable:</b> En venta
<b>Región:</b> Aysén	<b>Ubicación específica de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada:</b> Ruta 7 sector los Ñadis, coordenadas lat-47.534109 long-72.858295
<b>Provincia:</b> Capitán Prat	
<b>Comuna:</b> Cochrane	
<b>Titular de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada:</b> Inmobiliaria e Inversiones Amanda SpA	<b>RUT o RUN:</b> 77.178.089-5
<b>Domicilio titular:</b> José Miguel de la Barra N° 536, oficina 601, comuna y ciudad de Santiago, Región Metropolitana	<b>Correo electrónico:</b> <a href="mailto:gpaez@actiolegal.cl">gpaez@actiolegal.cl</a>
	<b>Teléfono:</b> 981564176
<b>Identificación del representante legal:</b> Gonzalo Elías Páez Castro	<b>RUT o RUN:</b> 16.936.029-4
<b>Domicilio representante legal:</b> José Miguel de la Barra N° 536, oficina 601, comuna y ciudad de Santiago, Región Metropolitana	<b>Correo electrónico:</b> <a href="mailto:gpaez@actiolegal.cl">gpaez@actiolegal.cl</a>
	<b>Teléfono:</b> 981564176



## 2.2 Ubicación y Layout

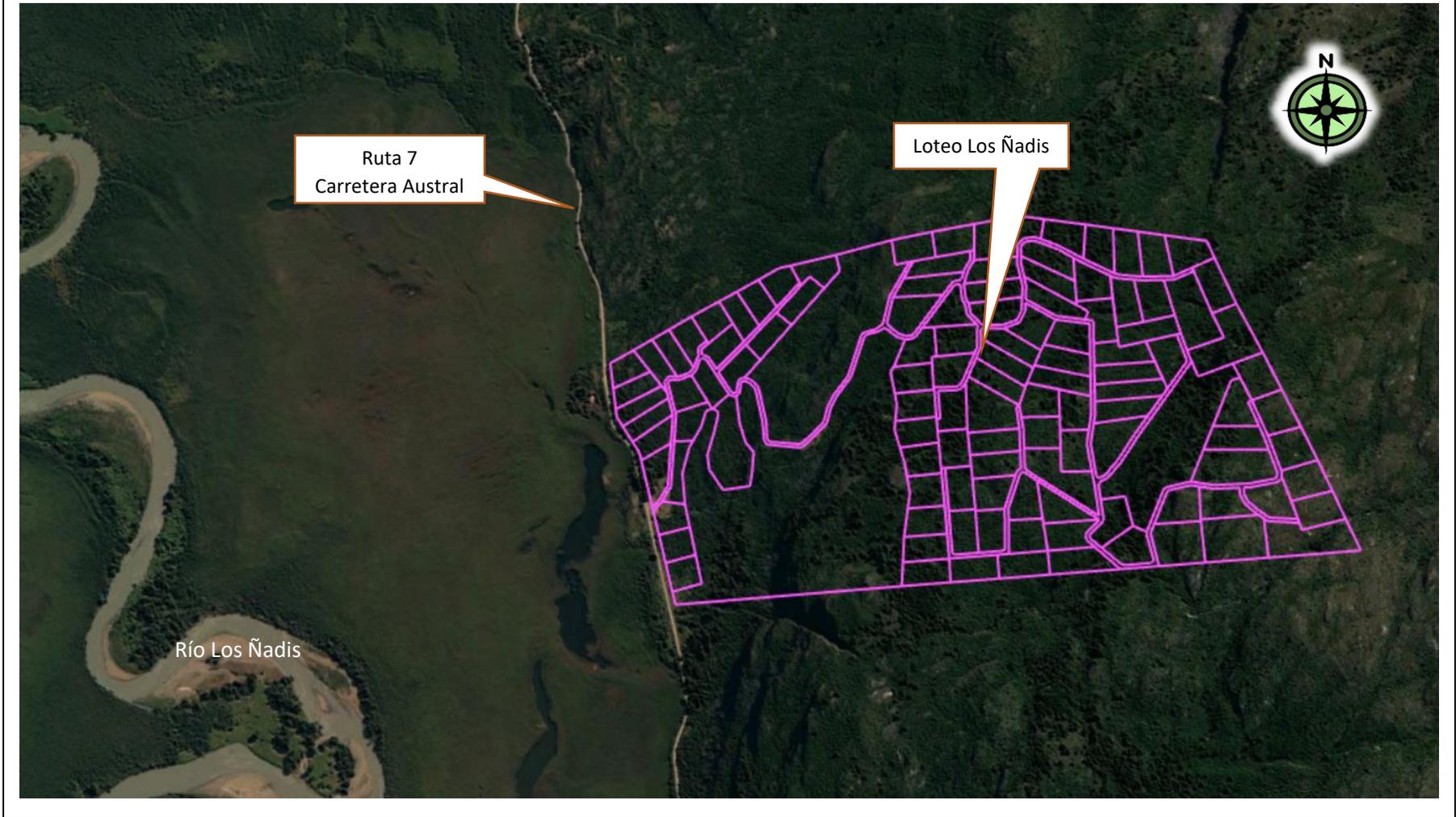
Figura 1. Mapa de ubicación local (Fuente: Elaboración propia, en base a mapa KMZ del loteo informado por el titular)



**Ruta de acceso:** Al proyecto se accede desde Cochrane hacia el sur por la Ruta 7, más conocida como Carretera Austral, en vehículo se deben recorrer aproximadamente 43 km para llegar al loteo los Ñadis.



Figura 2. Mapa de Layout del proyecto correspondiente a 118 lotes (Fuente: KMZ ingresado a la SMA 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
			Autodenuncia
		x	De Oficio
			Otro
		<b>Motivo:</b> verificar si existe elusión de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental en sus literales g.1.1), 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

<b>Existió oposición al ingreso:</b> Sin antecedente	<b>Existió auxilio de fuerza pública:</b> Sin antecedente
<b>Existió colaboración por parte de los fiscalizados:</b> sin antecedente	<b>Existió trato respetuoso y deferente:</b> Sin antecedente
<b>Observaciones:</b> 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 Inmobiliaria e Inversiones Amanda SpA de fecha 28 abril 2022	Carta de la titular dirigida a la SMA en respuesta a requerimiento de información efectuado mediante Res. Ex. AYS N° 26/19.04.2022	Carta ingresada a la SMA mediante correo electrónico de fecha 28 de abril de 2022. (Anexo 5)
2	<a href="https://ide.sma.gob.cl/">https://ide.sma.gob.cl/</a>	Página de la SMA, Infraestructura de datos espaciales	Sin Observaciones
3	<a href="https://humedaleschile.mma.gob.cl/">https://humedaleschile.mma.gob.cl/</a>	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	
<b>Tipología de Proyecto o Modificación</b> <b>Ley N° 19.300/1994, Ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente</b> <b>Artículo 10°.</b> “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; <b>Decreto Supremo N° 40/2012 MMA, RSEIA</b> <b>Artículo 3°.</b> “Tipos de proyectos o actividades. Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, son los siguientes: g) Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados estratégicamente de conformidad a lo establecido en el párrafo 1º bis del Título II de la Ley. Se entenderá por planes a los instrumentos de planificación territorial. g.1. Se entenderá por proyectos de desarrollo urbano aquellos <b>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):</b> [...].g.1.1 Conjuntos habitacionales con una cantidad igual o superior a ochenta (80) viviendas [...]	
<b>Hechos constatados:</b> Con fecha 28 de abril de 2022 el titular respondió al requerimiento de información (Anexo 5) realizado en Res. Ex. Ays. N° 26/2022 de fecha 19 de abril de 2021 (Anexo 4), indicando que: <ul style="list-style-type: none"><li>De acuerdo a la ley de Copropiedad, considerando el destino del loteo completo no es admisible un reglamento de copropiedad. Sin perjuicio, previo a la redacción de la compraventa de cada uno de los lotes, se redactará un reglamento interno vinculante para cada propietario con aspectos fundamentales de conservación de la naturaleza, exigibilidad de la normativa comunal y nacional.</li><li>El proyecto se encuentra determinado con las fajas, servidumbres de camino y lote camino indicado en el borrador de plano ingresado en el Servicio Agrícola Ganadero, las que serán inscrito con posterioridad a la aprobación de subdivisión. No existen cierres perimetrales, ni sistema de electricidad, tampoco sistema de agua potable u obras anexas. Estos últimos ítems se determinan respecto de las personas que puedan adquirir el terreno y puesto en conocimiento de los futuros compradores.</li></ul> En la respuesta del titular adjunta mapa con 118 lotes para la venta (Figura 2). Los cuales son vendidos directamente por el titular sin la utilización de un intermediario.  En el sitio web <a href="https://www.ecoparquepatagonia.cl/sitio/">https://www.ecoparquepatagonia.cl/sitio/</a> se promociona la venta de lotes de la siguiente manera “Eco Parque Patagonia es un Proyecto ubicado en la comuna de Cochrane, Región de Aysén, el cual busca un desarrollo sustentable en la industria de los terrenos no urbanos, el entorno natural y el armónico crecimiento de la población, con una convivencia pacífica entre el habitante y el medio ambiente, sin destruir el hábitat de los que estaban antes”	



**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 118 parcelas cada una con un mínimo de 0,5 Ha. No se encuentran construidas obras de urbanización, ni caminos, sin embargo, las fajas, servidumbres de camino y lote camino están indicados en el borrador de plano ingresado por el titular al Servicio Agrícola Ganadero

El loteo esta aledaño a la Ruta 7, sin embargo, se encuentra ubicado a 43 km de distancia al sur de Cochrane.

Del análisis de los antecedentes presentados no es factible acreditar que el proyecto de venta de lotes considera obras de urbanismo con un destino habitacional o industrial.



Número de hecho constatado: 2	Estación N°: N/A
Documentación Revisada: 1	
<p><b>Tipología de Proyecto o Modificación</b>  <b>Ley N° 19.300/1994, Ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente</b>  <b>Artículo 10°.</b> “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;  <b>Decreto Supremo N° 40/2012 MMA, RSEIA</b>  <b>Artículo 3°.</b> “Tipos de proyectos o actividades. Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, son los siguientes:  g) Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados estratégicamente de conformidad a lo establecido en el párrafo 1º bis del Título II de la Ley. Se entenderá por planes a los instrumentos de planificación territorial.  g.1. Se entenderá por proyectos de desarrollo urbano aquellos que contemplen obras de edificación y/o urbanización cuyo destino sea habitacional, industrial y/o de equipamiento, de acuerdo a las siguientes especificaciones:  [...]g.1.2 <b>Proyectos de equipamiento que correspondan a predios y/o edificios destinados en forma permanente a salud, educación, seguridad, culto, deporte, esparcimiento, cultura, comercio, servicios, fines científicos o sociales y que contemplen al menos una de las siguientes características: (énfasis agregado)</b>  <b>b) superficie predial igual o mayor a veinte mil metros cuadrados (20.000 m²) (énfasis agregado)</b></p>	
<p><b>Hechos constatados:</b>  Con fecha 28 de abril de 2022 (Anexo 5) el titular respondió al requerimiento de información realizado en Res. Ex. Ays. N° 26/2022 de fecha 19 de abril de 2021 (Anexo 4), entregando entre otros antecedentes Plano de subdivisión predio rústico lote b (Figura 3)</p> <p>En el sitio web <a href="https://www.ecoparquepatagonia.cl/sitio/">https://www.ecoparquepatagonia.cl/sitio/</a> se promociona la venta de lotes de la siguiente manera (Figura 4) “Eco Parque Patagonia es un Proyecto ubicado en la comuna de Cochrane, Región de Aysén, el cual busca un <b>desarrollo sustentable en la industria de los terrenos no urbanos, el entorno natural y el armónico crecimiento de la población, con una convivencia pacífica entre el habitante y el medio ambiente, sin destruir el hábitat de los que estaban antes</b>” (énfasis agregado)</p> <p>La promoción que realiza el titular para la venta de loteos en su página web señala textual “PROYECTO; ACTIVIDADES. <b>Desde deportes extremos hasta pesca. Acá podrás realizar distintas actividades al aire libre: recorrer senderos de Trekking</b> e ir subiendo de nivel. Realizar avistamientos de aves como cóndores y pájaros carpinteros e incluso animales como pumas y huemules” (énfasis agregado)</p>	
<p><b>Análisis de Tipología de Proyecto o Modificación;</b>  El titular promueve en su proyecto de venta de lotes del Eco Parque Patagonia, (Figura 4) la realización de deportes extremos y actividades al aire libre como; trekking por senderos y avistamientos de aves y fauna (Figura 5). Señala “<b>Acá podrás realizar distintas actividades al aire libre...</b>”(énfasis agregado)</p> <p>En primer lugar es relevante tener claro el significado del concepto <b>esparcimiento</b>. La RAE define esparcimiento como “conjunto de actividades con que se llena el tiempo libre” <a href="https://dle.rae.es/esparcimiento">https://dle.rae.es/esparcimiento</a>, por otro lado el diccionario de español de Google que es proporcionado por Oxford Languages define esparcimiento como “Diversión o distracción, en especial para descansar o alejarse por un tiempo del trabajo o de las preocupaciones” (énfasis agregado)</p>	



Es así que, el concepto de esparcimiento, engloba aquellas actividades que se realizan al aire libre y que permiten descansar o alejarse del trabajo, por lo que bajo esta definición las actividades de caminatas y avistamientos de aves y fauna, que promueve el titular y que se pueden realizar en su proyecto, calzan perfectamente en actividades de esparcimiento.

Pues bien, tenemos acreditada la promoción de deportes extremos y esparcimiento, en la venta de los lotes. Para ingresar al SEIA se requiere establecer que se trata de un proyecto de equipamiento que corresponda a un predio cuya superficie sea igual o mayor a veinte mil metros cuadrados (20.000 m<sup>2</sup>)

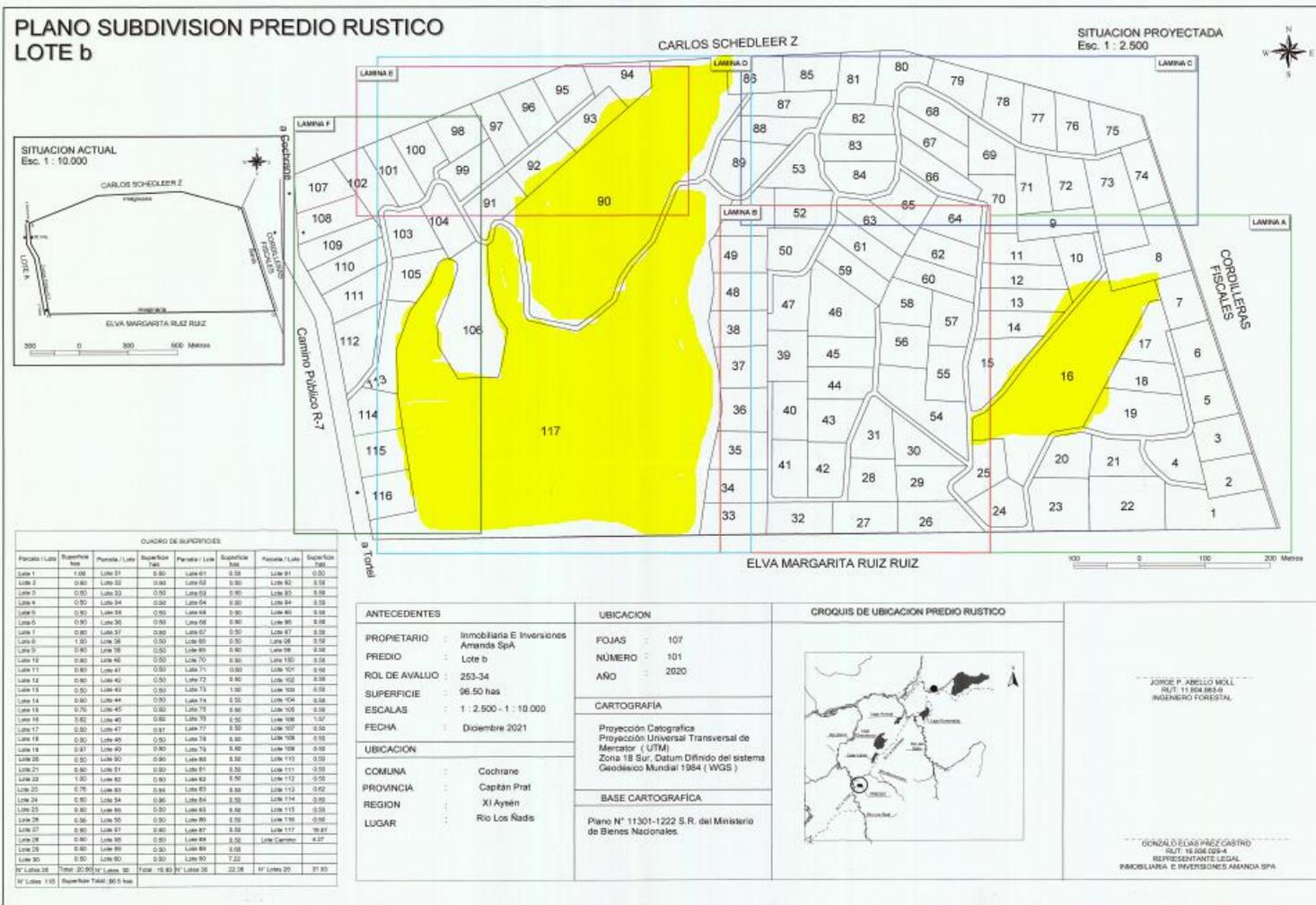
En los hechos constatados, se acredita al menos la venta de 3 lotes cuya superficie es mayor a 20.000 mil metros cuadrados (Figura 3)

Por todo lo anteriormente señalado se deduce que el proyecto bajo análisis, corresponde a la ejecución de un proyecto de equipamiento, correspondiente a un predio destinado en forma permanente a deporte y esparcimiento, en una superficie predial igual o mayor a veinte mil metros cuadrados (20.000 m<sup>2</sup>), por lo que debe ingresar obligatoriamente al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. El hecho que invite a vivir a los compradores en los lotes, permite establecer que las actividades que allí se realicen tendrán un carácter de permanente.

Es interesante el concepto que utiliza este titular en su promoción de ventas de terrenos, destacando que su proyecto de loteo en la región de Aysén, busca un desarrollo sustentable en la “**industria de los terrenos no urbanos**” (Figura 4).



## Registro



**Figura 3.**

Fecha: 14-04-2022.

**Descripción del medio de prueba:** Imagen del plano de subdivisión predio rústico correspondiente a Proyecto loteo los Maquis y que fue entregado por el titular al SAG región de Aysén. En este plano al menos se informa de tres lotes con una superficie mayor a 20.000 m<sup>2</sup>; lote 16 de 3,62 ha, lote 90 de 7,22 ha y lote 117 de 19,07 ha, achuradas en amarillo.



# Un proyecto en medio de la Patagonia.

En una zona que año a año aumenta su plusvalía por su flujo turístico, en un tramo de la carretera Austral pronto a ser pavimentado.

Eco Parque Patagonia es un Proyecto ubicado en la comuna de Cochrane, Región de Aysén, el cual busca un desarrollo sustentable en la industria de los terrenos no urbanos,

el entorno natural y el armónico crecimiento de la población, con una convivencia pacífica entre el habitante y el medio ambiente, sin destruir el habitat de los que estaban antes.

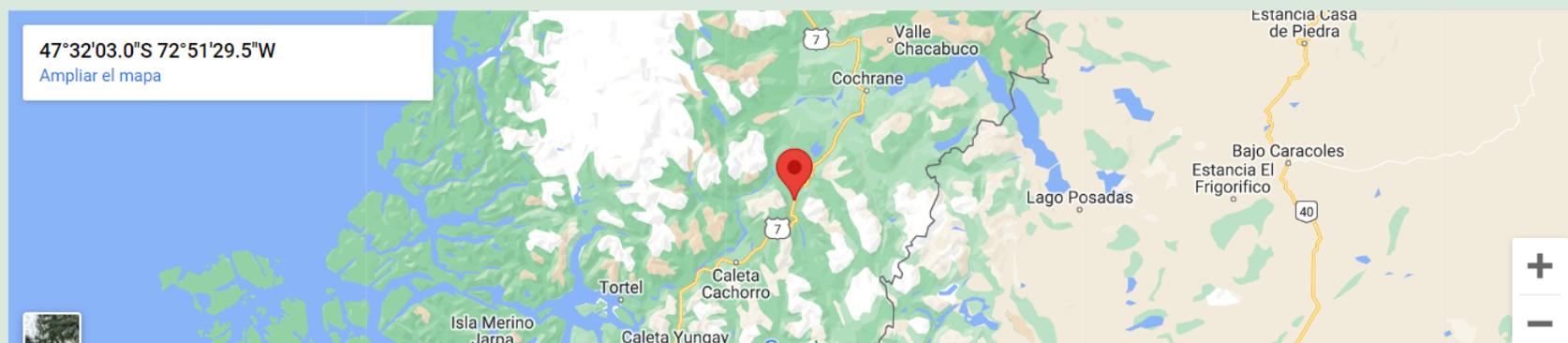


Figura 4.

Fecha: de captura 06 junio 2022.

**Descripción del medio de prueba:** Recorte de pantalla sitio web <https://www.ecoparquepatagonia.cl/sitio/>, el proyecto de loteo se define como “Eco Parque Patagonia... el cual busca un desarrollo sustentable en la industria de los terrenos no urbanos...”



## Registro

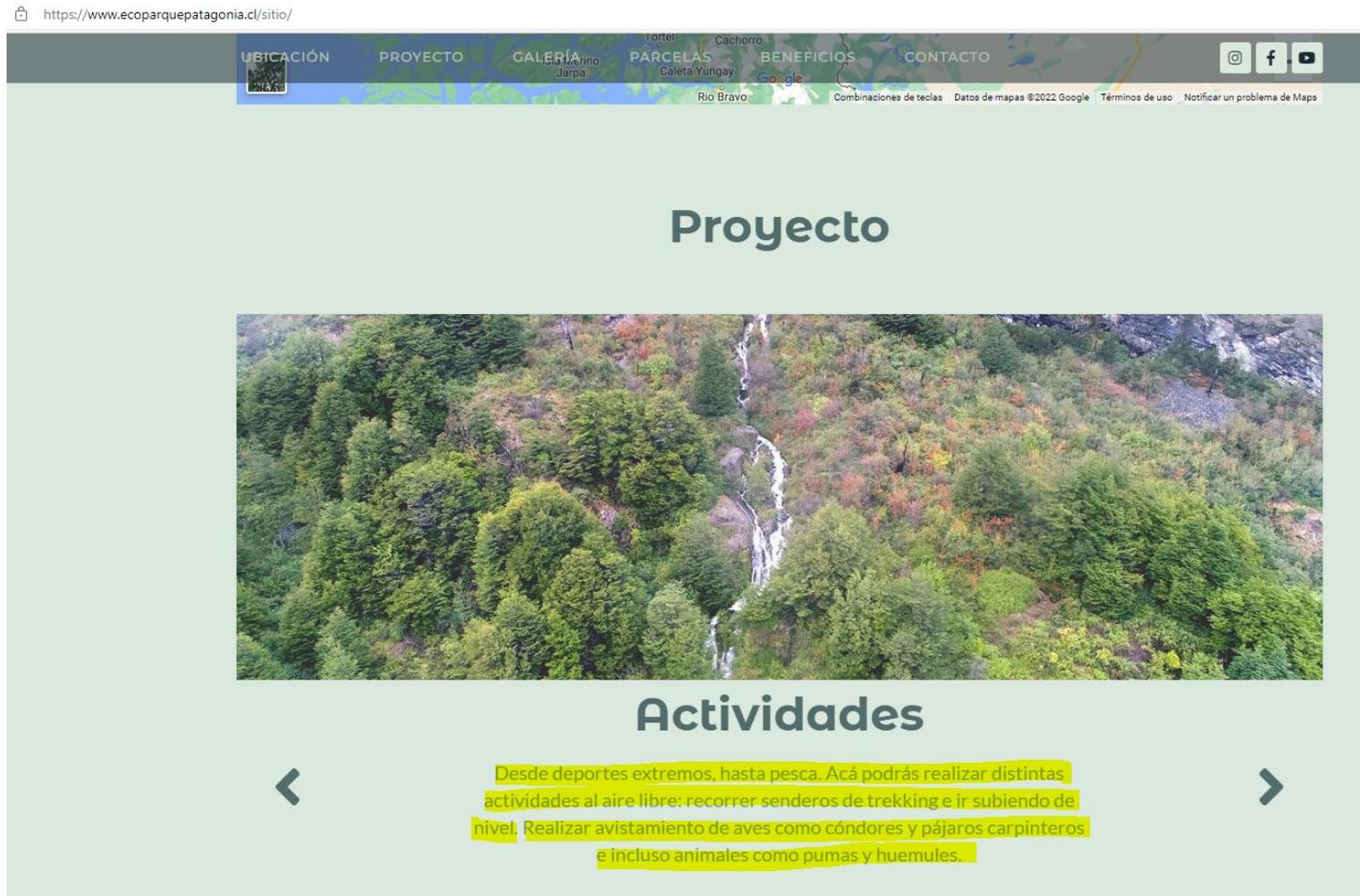


Figura 5.

Fecha: de captura 06 junio 2022.

**Descripción del medio de prueba:** Recorte de pantalla sitio web <https://www.ecoparquepatagonia.cl/sitio/>, dentro de las actividades que promueven asociadas al proyecto señala textual “Acá podrás realizar distintas actividades al aire libre: recorrer senderos de Trekking e ir subiendo de nivel. Realizar avistamientos de aves...e incluso animales...”



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

<b>Número de hecho constatado: 3</b>	<b>Estación N°: N/A</b>
<b>Documentación Revisada: 1 y 2</b>	
<b>Tipología de Proyecto o Modificación</b> <b>Ley N° 19.300/1994, Ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente</b> <b>Artículo 10°.</b> “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; [...]	
<b>Decreto Supremo N° 40/2012 MMA, RSEIA</b> <b>Artículo 3°.</b> “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	
<b>Hechos constatados:</b> 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 <a href="https://ide.sma.gob.cl/">https://ide.sma.gob.cl/</a> , 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 25, 8 Ha del proyecto se encuentran al interior de la ZOIT Provincia los Glaciares (Figura 6).	
<b>Análisis de Tipología de Proyecto o Modificación;</b> Si bien es cierto, parte del loteo los Ñadis se encuentran al interior de la ZOIT Provincia de los Glaciares, la norma general N°94/21.02.2018 que declara esta ZOIT, señala que el Plan de Acción propuesto por la parte solicitante identifica como condiciones especiales para la atracción turística, es decir, motivadores del flujo de visitantes a: Los Campos de Hielo Norte y Campos de Hielo Sur. Esto permite al destino conformar una oferta única en torno al turismo aventura, ecoturismo y turismo de intereses especiales, entre los cuales destaca la Ruta de Los Glaciares. De la revisión de los antecedentes, se concluye que la ubicación de loteo, se ubica en un área de tránsito hacia los atractivos turísticos principales, que serían los glaciares y otras áreas identificadas en la norma general. (Anexo 6)	



## Registro

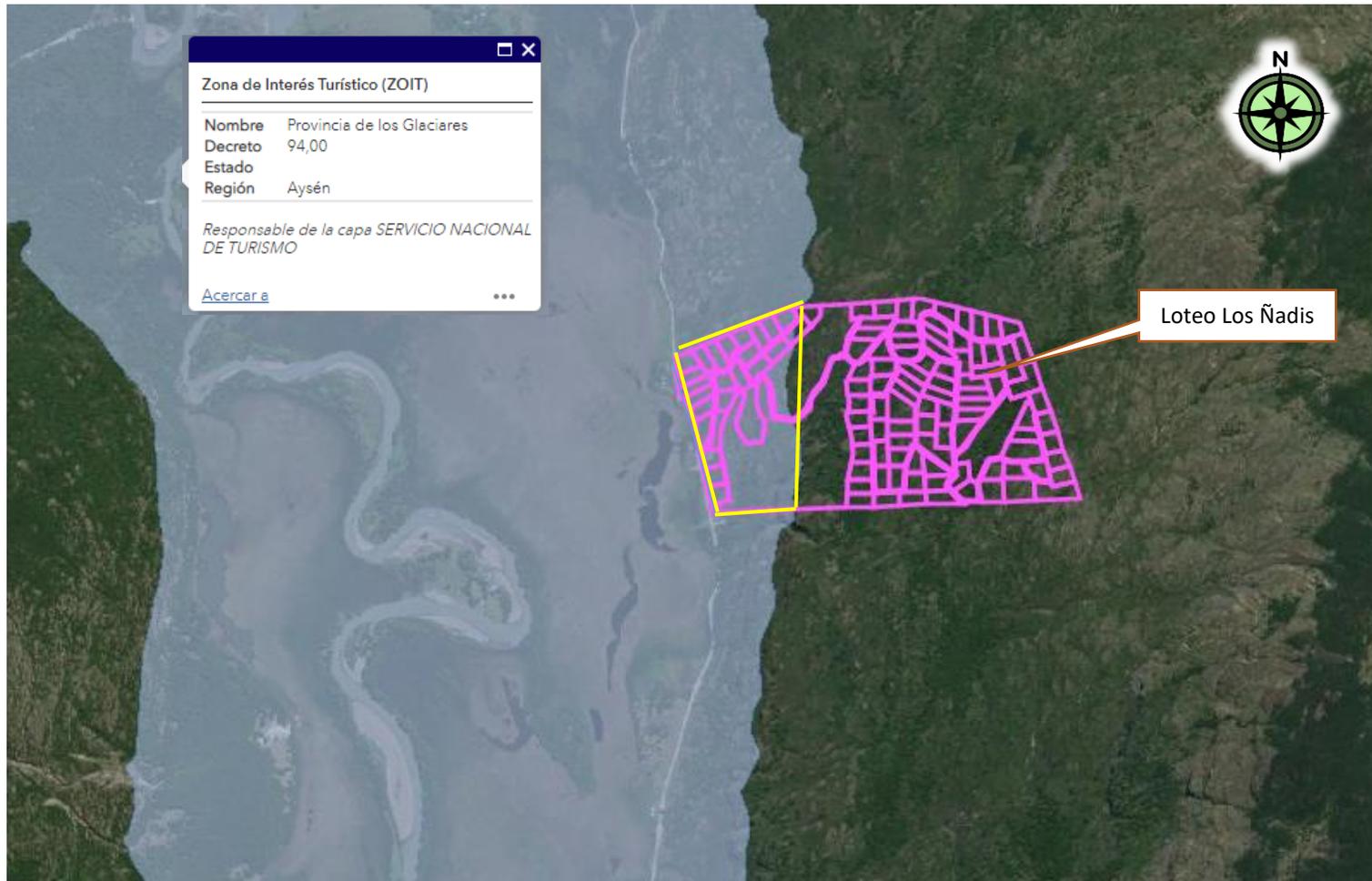


Figura 6.

Fecha: 06-06-2022

**Descripción del medio de prueba:** La imagen muestra el polígono del loteo Los Ñadis o Eco Parque Patagonia, se puede apreciar que prácticamente un tercio de su superficie específicamente 25,8 ha están al interior de la ZOIT Provincia de los Glaciares (polígono con bordes amarillo). La imagen de la ZOIT se extrajo el 06 de junio 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 de Ingreso al SEIA, Ley 19300 Art.10° s)

Número de hecho constatado: 4	Estación N°: N/A
Documentación Revisada: 1 y 3	
<b>Tipología de Proyecto o Modificación</b> <b>Ley N° 19.300/1994, Ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente</b> <b>Artículo 10°.</b> 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.	
<b>Hechos constatados:</b> Se efectuó la revisión en la plataforma de Inventario Nacional de humedales de Chile del Ministerio del Medio Ambiente <a href="https://arcgis.mma.gob.cl/portal/apps/webappviewer/index.html?id=6a79f6b535154991895f2bb2204b83bb&amp;extent=-8007706.1083%2C-4019000.5424%2C-7934326.5611%2C-3982884.0466%2C102100">https://arcgis.mma.gob.cl/portal/apps/webappviewer/index.html?id=6a79f6b535154991895f2bb2204b83bb&amp;extent=-8007706.1083%2C-4019000.5424%2C-7934326.5611%2C-3982884.0466%2C102100</a> , 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 140 km del humedal urbano más cercano, correspondiente al Lago General Carrera en la localidad de Chile Chico. (Figura 7).  El loteo se encuentra cercano al humedal no asociados a limite urbano del río los Ñadis, a una distancia aproximada de 800 m (Figura 8)	
<b>Análisis de Tipología de Proyecto o Modificación</b> El loteo informado por el titular se encuentra alejado del humedal urbano de Chile Chico, 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

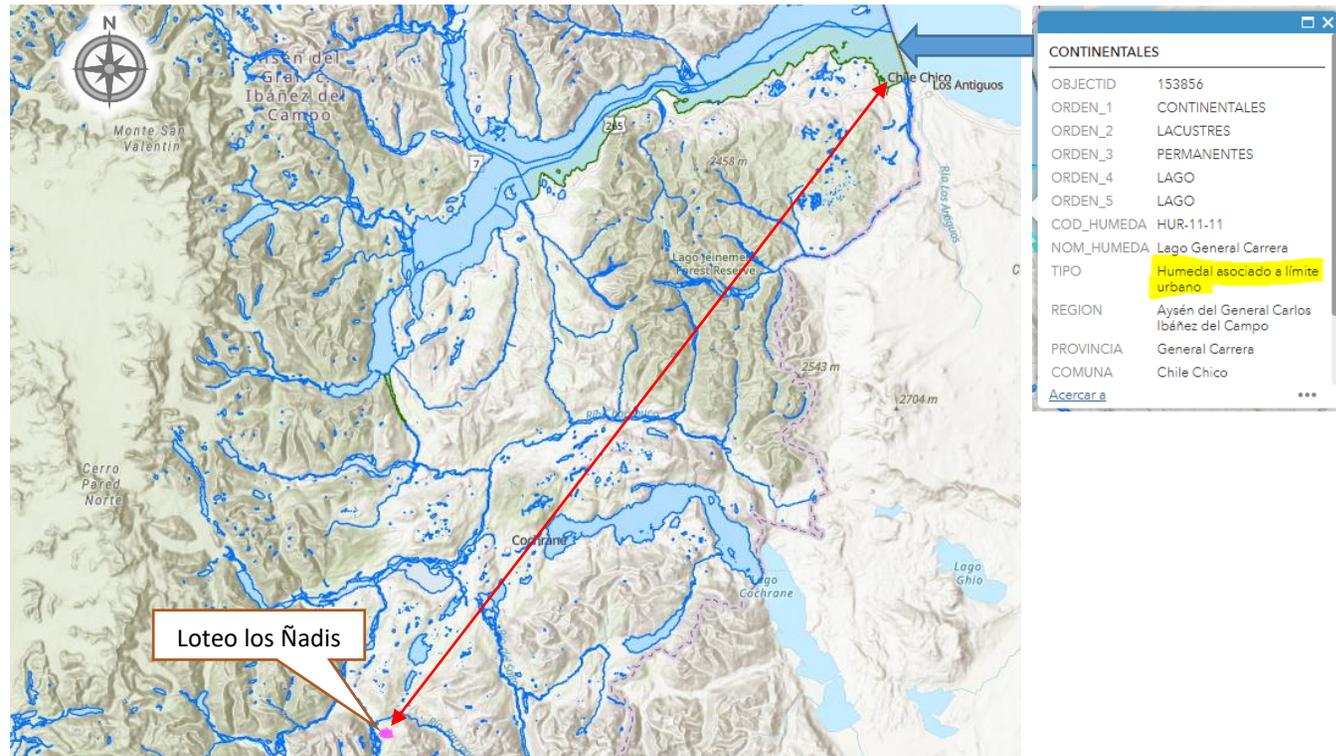
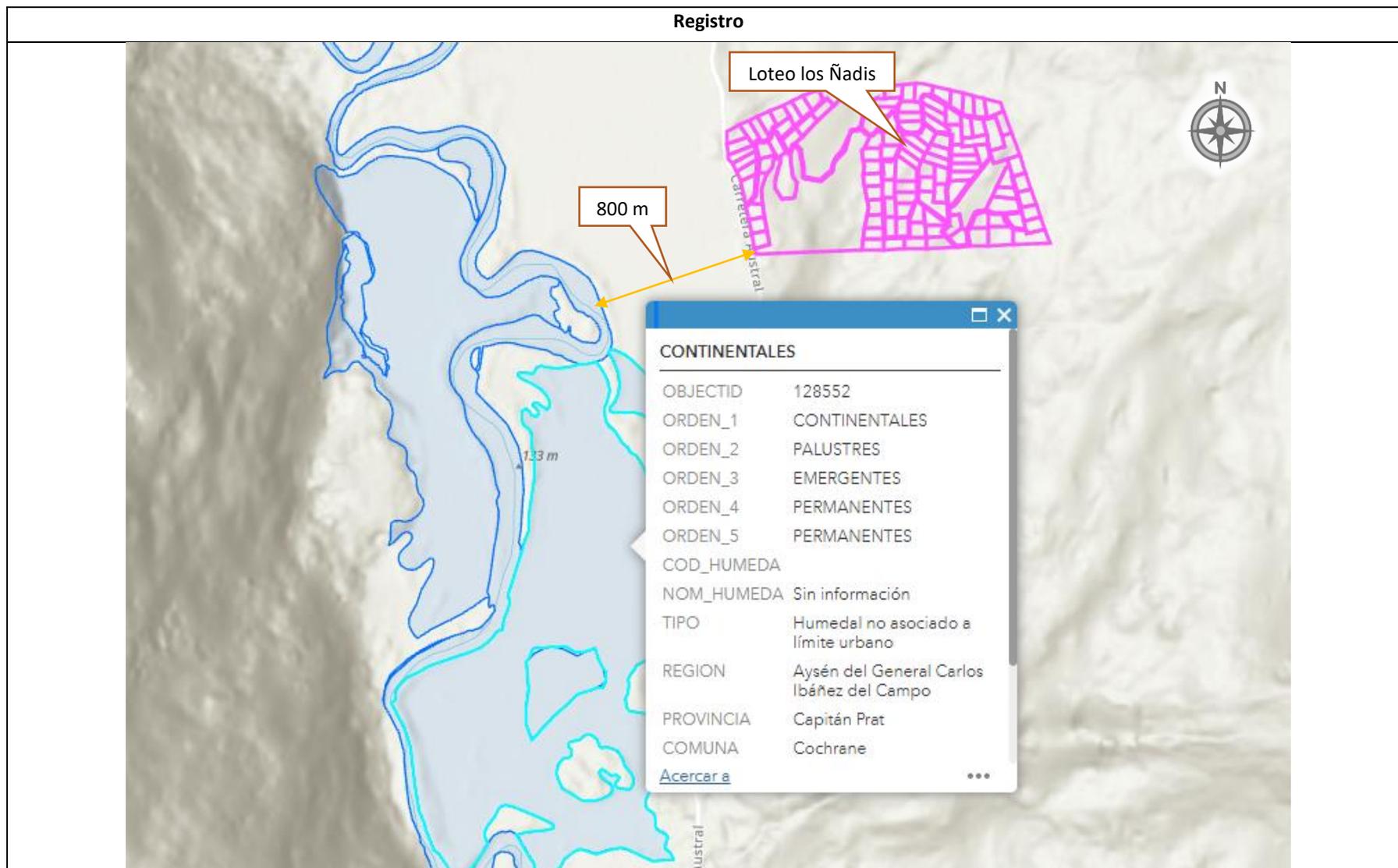


Figura 7.

Fecha: 07-06-2022

Descripción del medio de prueba: La distancia entre el loteo y el humedal urbano asociado a la localidad de Chile Chico es de aprox. 140 km.





**Figura 8.**

**Fecha:** 07-06-2022

**Descripción del medio de prueba:** La distancia entre el loteo y el humedal no asociado a límite urbano río los Ñadis es de aprox. 800 metros.



## 6 CONCLUSIONES

De los resultados de las actividades de fiscalización, se verifica que el proyecto denominado Loteo los Ñadis, de la Inmobiliaria e Inversiones Amanda SPA, se constató el siguiente hallazgo;

N° Hecho Constatado	Tipología o Modificación	Hallazgo
1	<p><b>Decreto Supremo N° 40/2012 MMA, RSEIA</b></p> <p><b>Artículo 3°.</b> <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> <p><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 1° bis del Título II de la Ley. Se entenderá por planes a los instrumentos de planificación territorial.</i></p> <p><i>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:</i></p> <p><i>[...]g.1.2 <b>Proyectos de equipamiento que correspondan a predios y/o edificios destinados en forma permanente a salud, educación, seguridad, culto, deporte, esparcimiento, cultura, comercio, servicios, fines científicos o sociales y que contemplen al menos una de las siguientes características: (énfasis agregado)</b></i></p> <p><i>[...] b) <b>superficie predial igual o mayor a veinte mil metros cuadrados (20.000 m²) (énfasis agregado)</b></i></p>	<p>Se constató que el proyecto contempla 3 lotes mayores a 20.000 m<sup>2</sup> y que el titular promueve en su venta el destino permanente para esparcimiento.</p>

## 7 ANEXOS

N° Anexo	Nombre Anexo
1	Comprobante Denuncia digital N°19741/18.04.2022 y anexos
2	Ord. N°114/14.04.2022 SAG deriva antecedentes a la SMA
3	Carta denunciante de fecha 18 abril 2022
4	Res. Ex. AYS N°26 de fecha 19 de abril de 2022
5	Carta de fecha 28 de abril de 2022 Inmobiliaria e Inversiones Amanda SpA
6	Norma General N°94/21.02.2018 que declara esta ZOIT Provincia de los Glaciares

