



Superintendencia del Medio Ambiente
Gobierno de Chile

INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

LOTEO ESTERO QUITRALCO

DFZ-2022-1104-XI-SRCA

MAYO 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	10
3.1 Motivo de la Actividad de Fiscalización	10
3.2 Materia Específica Objeto de la Fiscalización Ambiental	10
3.3 Aspectos relativos a la ejecución de la Inspección Ambiental	10
3.3.1 Ejecución de la inspección	10
4 REVISIÓN DOCUMENTAL	11
4.1.1 Documentos Revisados	11
5 HECHOS CONSTATADOS	12
5.1 Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA, literal g	12
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	22
7 ANEXOS	22



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 Estero Quitralco", localizada en Estero Quitralco, lat -45.668429° long-73.147504, comuna de Aysén. La actividad de fiscalización de la SMA se efectuó por oficio, a raíz de información ingresada por el SAG a la SMA mediante Ord. N°183/12.05.2022 (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 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 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°33 de fecha 13 de mayo de 2022 (Anexo 2), requirió a Sociedad Agrícola e inmobiliaria Los Cuatro Álamos S.A., los siguientes antecedentes:

Proyecto	Información requerida por la SMA
Loteo Estero Quitralco	<ol style="list-style-type: none">1. Informar representación legal y una dirección postal, la que será usada para realizar las notificaciones según lo dispone en art. 46 de la Ley 19.880, de Bases de Procedimientos Administrativos del Estado y un teléfono de contacto. En caso que el titular desee ser notificado electrónicamente podrá informar un correo electrónico en el cual ser notificado según la norma legal citada.2. Informar el mecanismo de comercialización, como por ejemplo: venta directa, a través de inmobiliaria asociada, corredores independientes, etc.3. Copia del formato de contrato de compraventa entre la inmobiliaria o propietario y los clientes interesados en adquirir los terrenos en venta.4. Copia del Reglamento de Copropiedad si existiese. En su defecto indicar restricciones, exigencias de constructibilidad, de uso, de habitabilidad o cualquier otra condición informada a los potenciales compradores.5. Informar los medios utilizados para dar a conocer el proyecto al público: páginas web, volantes, insertos en medios impresos y cualquier otro elemento de publicidad que tenga por objeto la comercialización de los terrenos en análisis enviando copia de folletos o direcciones web.6. Descripción de obras o infraestructura asociada al acceso al proyecto tales como caminos, portales, facilidades portuarias, 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, red de electricidad, sistema de agua potable u otras obras anexas.



- | | |
|--|--|
| | <ol style="list-style-type: none">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. Copia del Título de Dominio matriz del predio del proyecto. |
|--|--|

Con fecha 23 de mayo de 2022 mediante correo electrónico (Anexo 3), Don Alvaro Ide Nualart, representante del titular, dan respuesta a requerimiento de información efectuado por la SMA a Inmobiliaria IDEA Patagonia SpA, RUT N°77.460.143-0.

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 Estero Quitralco, de la Inmobiliaria IDEA Patagonia SpA, debe someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA), por configurarse las tipología de ingresos al SEIA por los literales g.1.1, y p del D.S.N°40/2012 REGLAMENTO DEL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL al haberse verificado la existencia de un loteo de 94 lotes que contempla obras de urbanización y con destino habitacional. Además el loteo considera un proyecto de construcción de un muelle al interior del Santuario de la Naturaleza Estero Quitralco.

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 Estero Quitralco	Estado operacional de la Unidad Fiscalizable: En venta
Región: Aysén	Ubicación específica de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada:
Provincia: Aysén	
Comuna: Aysén	
Titular de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: Inmobiliaria IDEA Patagonia SpA	RUT o RUN: 77.460.143-0
Domicilio titular: Avenida Las Flores N°12452, comuna de las Condes, Región Metropolitana	Correo electrónico: mnjconsultor2@gmail.com
	Teléfono: 998949016
Identificación del representante legal: Álvaro Alejandro Ide Nualart	RUT o RUN: Sin antecedente
Domicilio representante legal: El Brote 1544, Lo Barnechea, Santiago	Correo electrónico: alvaro.idenualart@gmail.com
	Teléfono: 98372517



2.2 Ubicación y Layout

Figura 1. Mapa de ubicación local (Fuente: KML entregado por el titular)



Ruta de acceso: Actualmente solo existen ruta directa al loteo vía marítima desde Pto. Chacabuco, navegando una distancia de 145 km o 78,3 millas náuticas, desde el fiordo Aysén al Estero Quitralco. Otra posibilidad es llegar en hidroavión o avioneta en pista privada aleadaña a termas de Quitralco.



Figura 2. Mapa de Layout del proyecto correspondiente a 94 lotes (Fuente: Video promocional de venta de lotes subido en la siguiente página web <https://www.portalinmobiliario.com/MLC-981837081-proyecto-santuario-quitrалco- JM>)

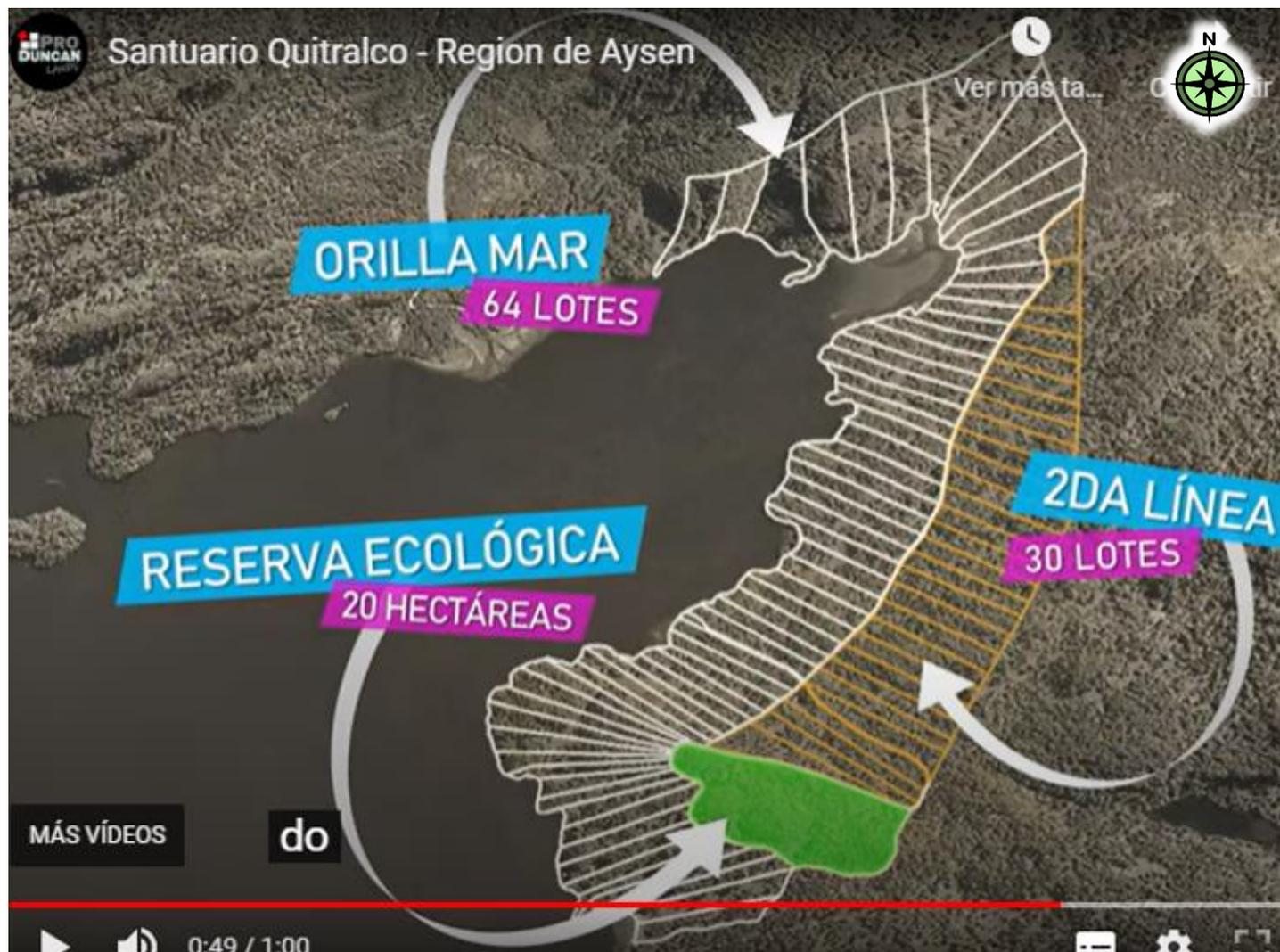
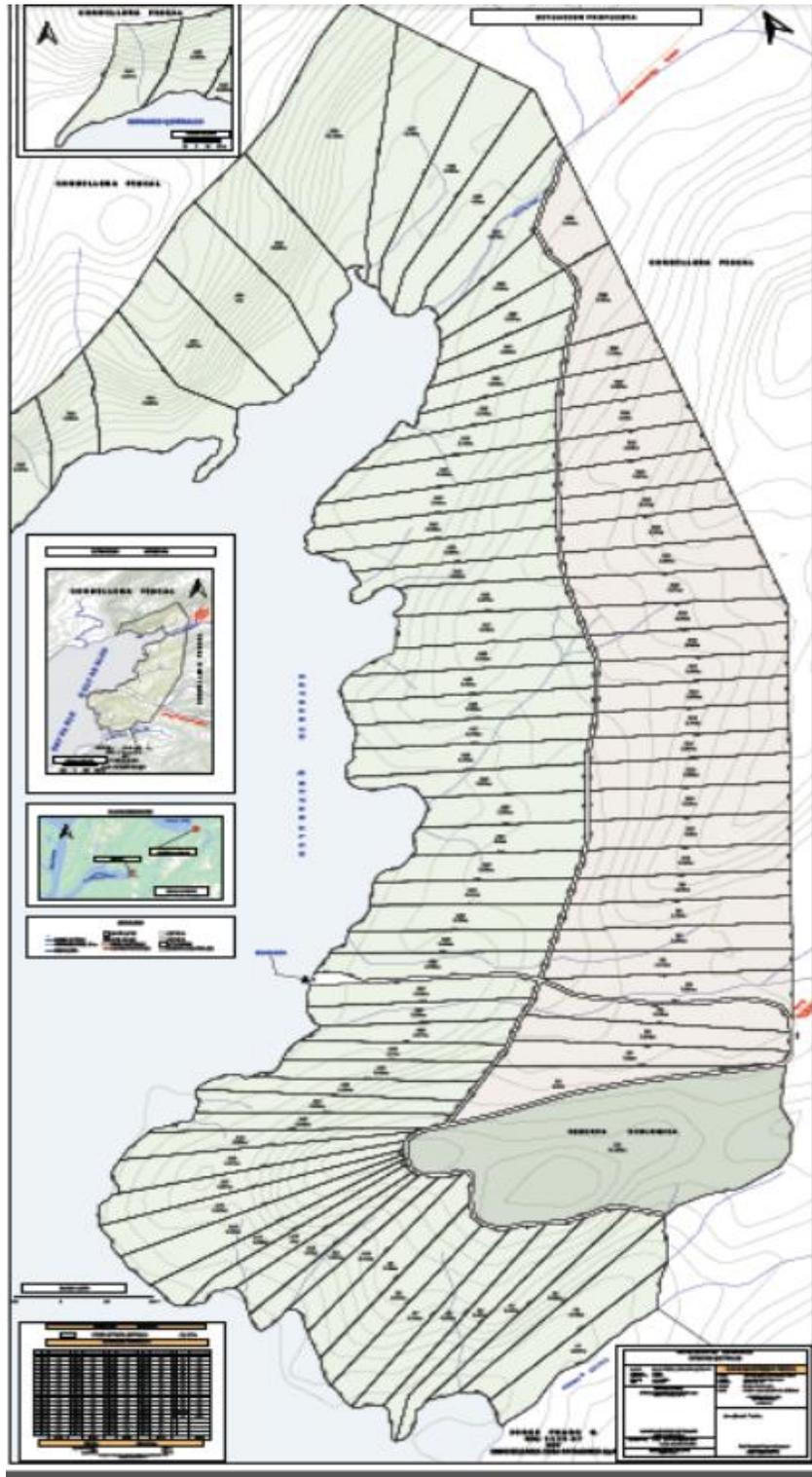


Figura 3. Mapa de Layout del proyecto correspondiente a 94 lotes (Fuente: Documento respuesta entregado a la SMA por Inmobiliaria Idea Patagonia SPA con fecha 23 mayo 2022 (Anexo 3))



3 ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN

3.1 Motivo de la Actividad de Fiscalización

Motivo		Descripción	
	Programada		
X	No programada		Denuncia
			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), 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	Documento respuesta Inmobiliaria Idea Patagonia SPA de fecha 23 mayo 2022	Documento del titular dirigido a la SMA en respuesta a requerimiento de información efectuado mediante Res. Ex. AYS N° 033/2022	Carta ingresada a la SMA mediante correo electrónico de fecha 23 de mayo 2022 (Anexo 3)
2	https://ide.sma.gob.cl/	Página de la SMA, Infraestructura de datos espaciales	Sin observaciones
3	D.S. N°600/1996, Ministerio de Educación Pública	Decreto Declara Santuario de la naturaleza Estero Quitralco, ubicado en la comuna de Aysén	Sin observaciones
4	https://humedaleschile.mma.gob.cl/	Página del MMA, 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	
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 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 (énfasis agregado): [...g.1.1 Conjuntos habitacionales con una cantidad igual o superior a ochenta (80) viviendas [...]	
Hechos constatados: Con fecha 23 de mayo 2022 (Anexo 3) el titular respondió al requerimiento de información realizado por la SMA mediante Res. Ex. Ays. N° 33/2022 (Anexo 2), indicando que: <ul style="list-style-type: none">• Con respecto a la accesibilidad al sector predial la única forma de ingreso hoy en día es por vía marítima por lo cual se proyecta realizar un muelle flotante (Figura 7) correspondiente a una obra menor que no contemple afectación la cual a la fecha no se cuenta todavía diseñada y que se propone construir entre los lotes A 27 y A 28 (Figura N°4 y 5) se recalca que la obra es solo para contar con acceso al proyecto.• Asociado al muelle se proyecta la construcción de un camino, si bien las servidumbres son de 8 metros, el camino que se establece es de 5 metros de ancho por 500 metros de largo con el fin de conectar el límite de los lotes de la segunda línea (Figura N°4 y 5). Con respecto a los caminos transversales también se cuenta con servidumbre de 8 metros pero se proyecta entregar con senderos peatonales para que las personas puedan acceder a sus Macrolotes... En el sitio web https://santuarioquitralco.com/ señalan entre otros que el proyecto “... se compone de una reserva ecológica de más de 20 hectáreas y de 94 macro lotes en su mayoría con orilla de mar, con abundantes vertientes y ríos, con diferentes tipos de orilla, playas y una vista hacia el mar donde se puede apreciar el reflejo de esos paisajes y contrastes de agua, rocas y vegetación propios de la Patagonia” En la página web https://www.portalinmobiliario.com/MLC-981837081-proyecto-santuario-quitralco- JM el titular se identifica como inmobiliaria y señala “La inmobiliaria contempló más de 20 hectáreas de parque para su conservación como espacio común para todos los partícipes del proyecto. Además de este, se suma el	



lote camino que contempla el embarcadero de 2500m2, la superficie del terreno que colinda con embarcadero y el camino de 5 metros de ancho (y 8mts de servidumbre) que llegará hasta la segunda línea, totalizando 4,44 hectáreas”(Figuras 4, 5 y 6)

*Por otro lado el mismo reglamento en su artículo octavo letra f) señala “...**Cada vivienda** deberá contar con fosas sépticas ecológicas que resguarden las napas subterráneas de toda contaminación. Se promueve un estilo de construcción de bosque y montaña, donde los colores, tonos y materialidades utilizados deben concordar con la naturaleza del lugar.”*

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 94 lotes, e incorpora obras de urbanización como son la construcción de un muelle o embarcadero, caminos transversales y de servidumbre.

Además, en el “Reglamento tipo”, reglamento de convivencia y normas especiales entregado por el titular (Anexo 3) señala “**Artículo Sexto:** El destino de los macrolotes del loteo y de **las construcciones que se hagan en ellos, será exclusivamente agrícola, debiendo privilegiarse construcciones autosustentables, ecológicas y amigables con el medio ambiente prohibiéndose todo otro uso, tales como establecimiento de industrias, comercios, talleres u oficinas de toda especie, ejercicio de profesionales u oficios, instalaciones de clubes sociales o deportivos o de juegos de azar, hoteles, restaurantes, colegios, escuelas, templos, clínicas y/o piscinas públicas. Los dueños de los macrolotes, así como sus sucesores en el dominio a título universal o singular **estarán obligados a construir y/o edificar respetando los parámetros, reglas urbanísticas y condiciones de constructibilidad máximos que a continuación se señalan;** a) La ocupación máxima de suelo será de veinte por ciento (20%) de la superficie útil de cada lote. b) El destino de cada uno de los macrolotes a que se refiere el presente reglamento es exclusivamente agrícola, de conformidad a lo dispuesto por Decreto Ley tres mil quinientos dieciséis, los macrolotes se encuentran afectos a la prohibición de cambiar el destino agrícola.” (Lo destacado en negrita es nuestro)**

De lo señalado en los párrafos anteriores la Inmobiliaria IDEA Patagonia SpA, presenta el proyecto como loteos para vivir y construir una vivienda respetando los parámetros, reglas urbanísticas y condiciones de constructibilidad que se establecen en reglamento de convivencia y normas especiales, y para facilitar estas acciones construirá un muelle y caminos interiores de acceso a los loteos. Esto lo posiciona como 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 promover la creación de una agrupación de viviendas vinculadas entre sí, a través de los elementos de urbanismo tales como: muelle, caminos interiores y reglamento de convivencia y normas especiales. Si bien es cierto, no se tiene certeza del número de viviendas que se van a instalar, de acuerdo al número de parcelas eventualmente se podrían construir 94 viviendas que corresponde a la totalidad de lotes que se venden.

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.



Registro



Figura 4.

Fecha: 23-05-2022

Descripción del medio de prueba:

Imagen entregada por el titular en respuesta ingresada a la SMA con fecha 23 de mayo 2022 (Anexo 3), se observa el sitio donde se proyecta instalar un muelle flotante y camino de 5 metros de ancho y 500 metros de largo



Registro



Figura 5.

Fecha: 23-05-2022

Descripción del medio de prueba:

Imagen extraída del sitio <https://santuariokitralco.com/>, se indica el lugar donde se construirá muelle flotante y que será utilizado como embarcadero del proyecto y se aprecian los caminos proyectados



Registro

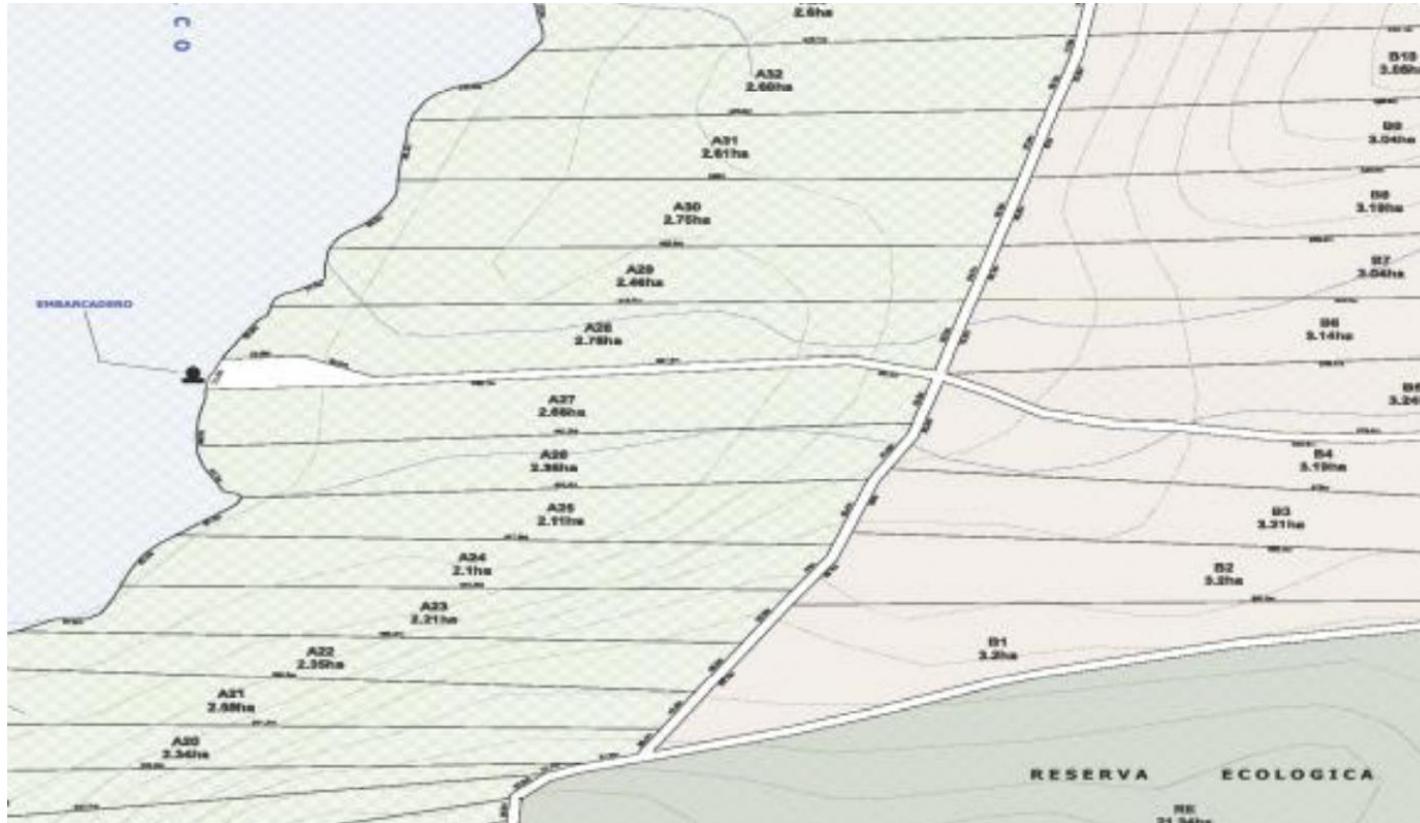


Figura 6.

Fecha: 23-05-2022

Descripción del medio de prueba: Imagen de plano entregado por el titular en respuesta ingresada a la SMA con fecha 23 de mayo 2022 (Anexo 3), se indica el lugar de embarcadero (Círculo rojo) desde donde se proyecta camino de acceso de 5 metros de ancho y 500 metros de largo el cual intersecta caminos transversales, correspondiente a servidumbre de 8 metros, pero se proyecta entregar con senderos peatonales para que las personas puedan acceder a sus Macrolotes



Registro



Figura 7.

Fecha: 23-05-2022

Descripción del medio de prueba: Recorte de video promocional de venta de lotes en Estero Quitralco, se promociona la construcción de muelle de acceso, caminos interiores y senderos



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 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: 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 limita con Santuario de la naturaleza Estero Quitralco (Figura 10).	
Análisis de Tipología de Proyecto o Modificación; El Estero Quitralco, fue declarado Santuario de la Naturaleza mediante Decreto N°600/23.11.1996 (Anexo 4) del Ministerio de Educación Pública. El loteo informado por el titular limita aproximadamente en 4,5 km en su borde costero con el Santuario de la Naturaleza Estero Quitralco. La relevancia de su protección la constituyen las especies de fauna y avifauna y el valor paisajístico, que se traduce en un importante atractivo turístico de la zona. Existen una serie de especies de fauna y avifauna, como la garza cuca (Ardea cocoi), el gallo huillín (Campephilus magellanicos), el pato lile (Phalacrocorax gaimardi), el pato vapor (Tachyeres pteneres) y, ocasionalmente, toninas (Cephalorhynchus commersoni) y cetáceos, para quienes es vital la conservación de su ecosistema. De igual forma, la preservación del paisaje del estero, islas y borde costero, junto a la flora y fauna de varios afloramientos termales, constituyen atractivos turísticos de proyección para la investigación básica y aplicada e impulso de actividades de producción de recursos hidrobiológicos en el marco de la normativa ambiental vigente y conservación del ecosistema.(http://bdrnap.mma.gob.cl/buscador-rnap/#/busqueda?p=0) La construcción de un muelle y caminos, son obras que conllevan traslado de embarcaciones con materiales y trabajadores en un tiempo no determinado, cuya intervención pudiera significar una alteración en la flora y fauna del Santuario. Por otro lado una vez que el muelle y los caminos estén construidos, los propietarios ocuparan estas estructuras para llegar con materiales de construcción y personal para edificar las viviendas, correspondiendo a actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en la flora y fauna del Santuario. En lo que respecta específicamente al muelle, la única posibilidad de proyección es hacia el medio marino, el cual es parte del santuario de la naturaleza. Según estos antecedentes, y en virtud del principio preventivo que rige el Sistema de Evaluación Ambiental, se configuraría la causal de ingreso por literal p del artículo 3° del DS N° 40/2012 para ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.	



Registro

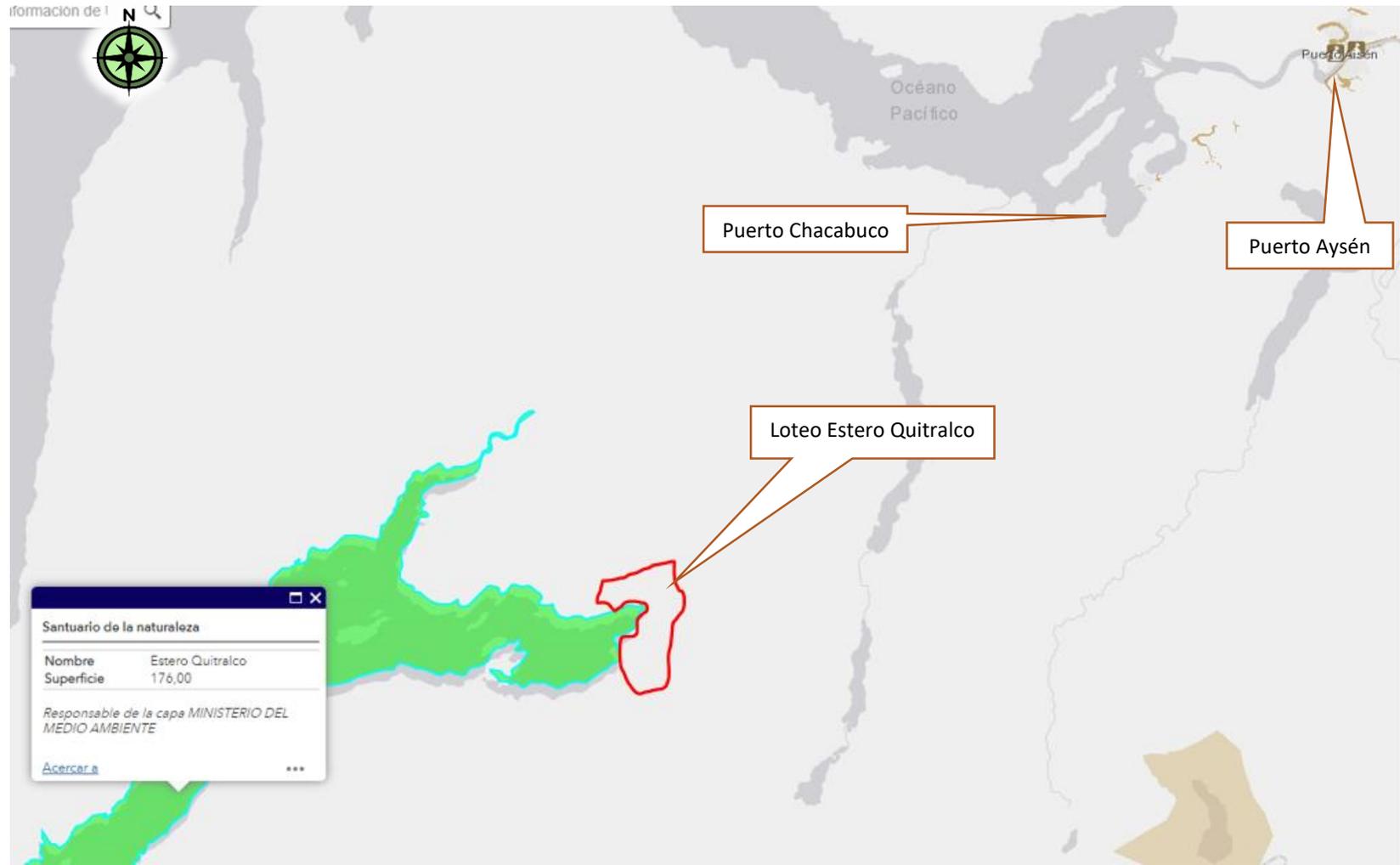


Figura 10.

Fecha: 26-05-2022

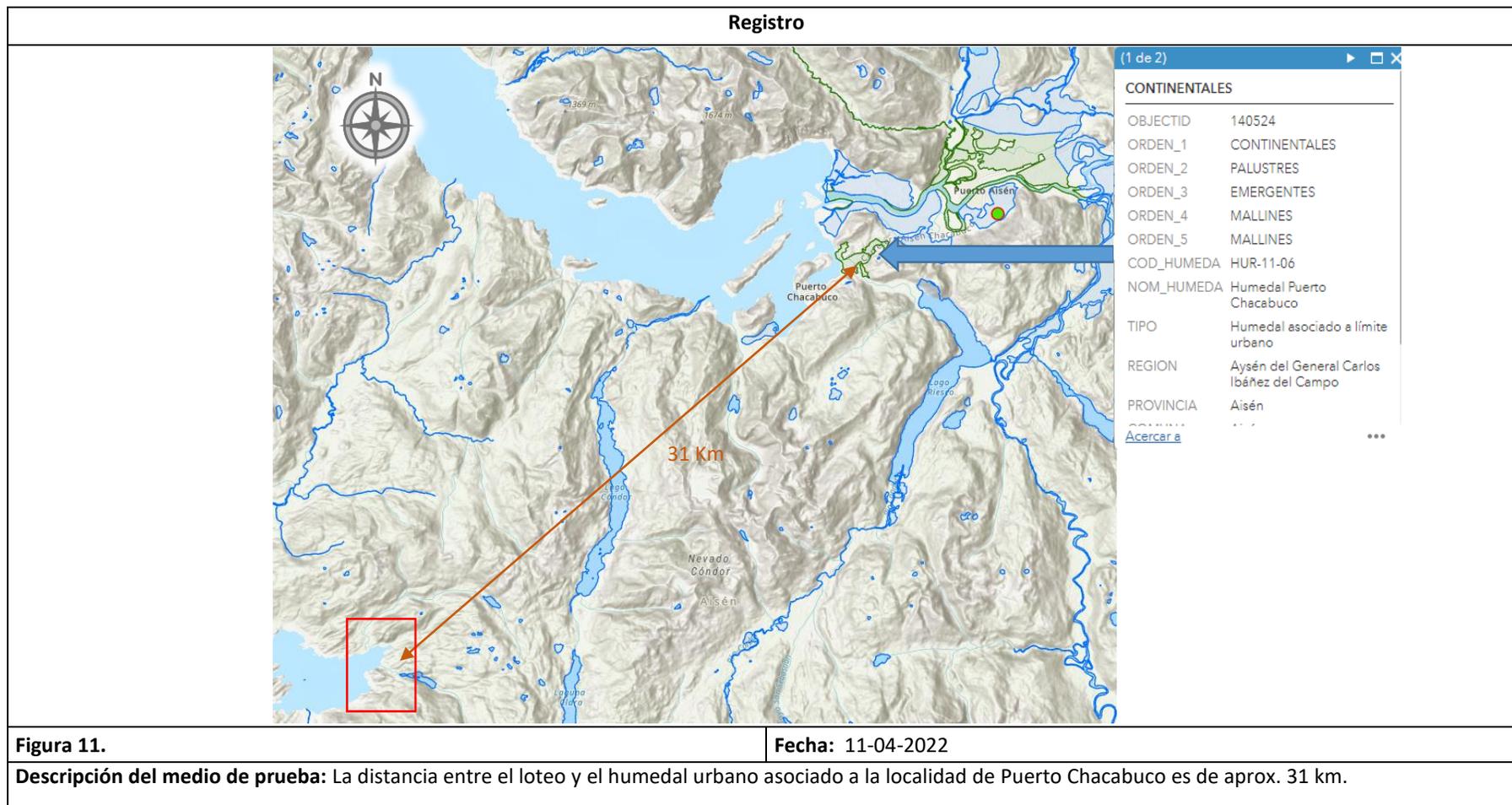
Descripción del medio de prueba: La imagen muestra el polígono del loteo Estero Quitrалco, el cual limita directamente con el Santuario de la naturaleza Estero Quitrалco (imagen achurada en verde). La Imagen es de elaboración propia en base a imagen obtenida con fecha 27 de mayo 2022 de la plataforma 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: 3	Estación N°: N/A
Documentación Revisada: 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 31 km del humedal urbano más cercano, correspondiente al Humedal Puerto Chacabuco (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.	





6 CONCLUSIONES

De los resultados de las actividades de fiscalización, se verifica que el proyecto denominado Loteo Estero Quitralco, de la Inmobiliaria IDEA Patagonia SpA, califica como proyecto inmobiliario ya que contempla la construcción de más de 80 viviendas y además construirá un muelle al interior del Santuario de la naturaleza Estero Quitralco, junto a obras de caminos y viviendas, inmediatamente aledañas al área protegida, todo lo anterior obligaría al proyecto a 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°. <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>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> <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 (énfasis agregado):</i> <i>[...]g.1.1 Conjuntos habitacionales con una cantidad igual o superior a ochenta (80) viviendas [...]</i></p>	<p>Se constató que el proyecto corresponde a un macroloteo de 94 lotes, los cuales contemplan obras de urbanización como muelle y caminos y promueve la construcción de viviendas.</p>
2	<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>Se constató que el macroloteo proyecta la construcción de un muelle al interior del Santuario de la naturaleza Estero Quitralco y un camino que nace de esta misma infraestructura hacia el interior del loteo.</p>

7 ANEXOS

N° Anexo	Nombre Anexo
1	Ord. N°183/12.05.2022 SAG
2	Res. Ex AYS N°033/13.05.2022, requiere información al titular
3	Correo Electrónico de fecha 23 mayo 2022 y sus anexos
4	Decreto N°600/23.11.1996 Ministerio de Educación Pública

