



Superintendencia del Medio Ambiente
Gobierno de Chile

INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

LOTEO PUERTO CRISTAL

DFZ-2022-452-XI-SRCA

MARZO 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	17
5.3 Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA, Ley 19300 Art.10° s)	22
6 CONCLUSIONES	23
7 ANEXOS	24

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 Costa Cristal”, localizada en Puerto Cristal, comuna de Coyhaique. La actividad de fiscalización de la SMA fue iniciada de oficio, luego de ingresar Ord. N°337/2021 del SAG (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.
	g.1.3)	Urbanizaciones y/o loteos con destino industrial de una superficie igual o mayor a treinta mil metros cuadrados (30.000 m²).
	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°057 de fecha 27 de octubre de 2021 (Anexo 2), requirió a Costa Cristal SPA, 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 del proyecto 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 o infraestructura asociada a él o los accesos al proyecto, tanto en el estado actual como a futuro. Incorporar un plano de tamaño oficio donde se muestren las infraestructuras mencionadas. Informar la solución considerada para el eventual cruce sobre el arroyo El Rosillo, ubicado al costado oeste del predio. Descripción de obras de urbanismo como 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"> 7. 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. 8. 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. 9. Informar el mecanismo de comercialización, como por ejemplo: venta directa, a través de inmobiliaria asociada, corredores independientes, etc. 10. Copia del Título de Dominio matriz del predio del proyecto. 11. 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 57/2021". 12. 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. 13. Informar la cantidad de lotes vendidos, reservados y disponibles a la fecha de respuesta
--	---

Con fecha 29 de noviembre de 2021 mediante correo electrónico (Anexo 3), Don Benjamín Pérez B, representante legal del titular, adjunta carta que da respuesta a requerimiento de información efectuado por la SMA a Costa Cristal SPA.

La SMA mediante Ord. AYS N° 56 (Anexo 4) y 57 (Anexo 5) ambos del año 2022, efectuó requerimiento de información a Sernatur Región de Aysén y a el Consejo de Monumentos Nacionales respectivamente, con la finalidad que se pronuncien respecto a posible afectación del loteo Costa Cristal al Monumento Histórico Campamento Minero Puerto Cristal.

De las actividades de fiscalización ambiental desarrolladas, esto es revisión de los antecedentes entregados por el SAG, Sernatur y el Consejo de Monumentos Nacionales (CMN), 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 Costa Cristal, de propiedad de Costa Cristal SPA, debe someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA), por configurarse las tipología de ingresos al SEIA g.1 y p del D.S.N°40/2012 REGLAMENTO DEL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL al haberse verificado que el proyecto corresponde a un loteo de 212 parcelas iguales o mayores a 0,5 ha, las cuales contemplan obras de urbanización con un destino habitacional y además se contempla la ejecución de obras de urbanización al interior de un área colocada bajo protección oficial e inmediatamente al lado del Monumento Histórico Campamento Minero de Puerto Cristal.

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 Costa Cristal	Estado operacional de la Unidad Fiscalizable: En venta
Región: Aysén	Ubicación específica de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada:
Provincia: General Carrera	
Comuna: Río Ibáñez	
Titular de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: Costa Cristal SpA	RUT o RUN: 77.322.459-5
Domicilio titular: Guardia Vieja 202, oficina 403, Comuna de Providencia, Región Metropolitana	Correo electrónico: info@costacristal.cl
	Teléfono: 958204394
Identificación del representante legal: Benjamín Javier Pérez Baranda	RUT o RUN: 16.606.394-9
Domicilio representante legal: Guardia Vieja 202, oficina 403, Comuna de Providencia, Región Metropolitana	Correo electrónico: info@costacristal.cl
	Teléfono: 958204394

2.2 Ubicación y Layout

Figura 1. Mapa de ubicación local: (Fuente: KMZ ingresado a la SMA por el Titular)



Ruta de acceso: A Puerto Cristal se accede sólo por ruta lacustre desde Puerto Ibañez (75 Km o 41,82 millas náuticas) y Puerto Tranquilo (26 Km o 14,45 Millas náuticas)

Figura 2. Mapa de Layout del proyecto correspondiente a 211 lotes de 0,5 Ha y 1 lote de 1,21 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
			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

<ul style="list-style-type: none"> 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 Costa Cristal SPA de fecha 29 noviembre 2021	Carta de la titular dirigida a la SMA en respuesta a requerimiento de información efectuado mediante Res. Ex. AYS N° 057/26.10.2021	Carta ingresada a la SMA mediante correo electrónico de fecha 29 de noviembre de 2021. (Anexo 3)
2	https://ide.sma.gob.cl/	Página de la SMA, Infraestructura de datos espaciales	Sin Observaciones
3	https://humedaleschile.mma.gob.cl/	Página del MMA, con catastro de humedales.	Sin observaciones
4	Ord. N°337/2021 del SAG (Anexo 1)	Ordinario dirigido a la SMA informa solicitud de certificación de subdivisión de predio rural con más de 80 lotes, provincia General Carrera.	denuncia ingresada a la SMA con fecha 13 de octubre 2021

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	
<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:</p> <p>[...] 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;</p> <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 1º 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>[...]g.1.3. Urbanizaciones y/o loteos con destino industrial de una superficie igual o mayor a treinta mil metros cuadrados (30.000 m²).</p>	
<p>Hechos constatados: Con fecha 23 de noviembre de 2021 el titular respondió al requerimiento de información (Anexo 3) realizado por la SMA mediante Res. Ex. Ays. N° 57/2021 de fecha 26 de octubre de 2021 (Anexo 2), indicando que:</p> <ul style="list-style-type: none"> • “Tomando en consideración la ubicación del proyecto y el modelo de negocio planteado, el proyecto no considera desarrollar obras de infraestructura para el acceso de los futuros propietarios. Actualmente el acceso al sector se realiza exclusivamente mediante navegación en barco o botes de turismo desde Puerto Río Tranquilo” • “Actualmente no se ha ejecutado ningún tipo de obra en los terrenos comprendidos en el proyecto Costa Cristal” • Caminos Interiores, Cierre Perimetral, Tendido Eléctrico, Sistema de Agua Potable y Aguas Servidas y cualquier otro tipo de obras, no serán ejecutadas por el titular del Proyecto Costa Cristal. Lo anterior queda ratificado en el Plano de Subdivisión presentado al SAG, en el cual sólo se reservaron lotes para Servidumbre de Tránsito y Área de Acceso al Lago • Finalmente, es necesario precisar que, una vez finalizada la venta de los 212 lotes disponibles, serán los futuros propietarios los que decidan diseñar y ejecutar las obras de urbanismo antes indicadas o en caso contrario mantener los lotes en el estado actual y conservarlos para que sigan con su proceso de aumento de la plusvalía <p>En formulario de solicitud del Servicio Agrícola y Ganadero (Anexo 1) el titular indica que el número de lotes o parcelas y servidumbres de tránsito del proyecto será de 212 de aproximadamente 0,5 Ha cada una (Figura 5). En su página web en esquema del loteo aparecen 71 sitios (Figura 4). En el plano formato KMZ entregado por el titular a la SMA, se observan 214 lotes (Figura 6)</p>	

En el sitio web www.costacristal.cl se ofrece el proyecto de la siguiente manera *“Costa Cristal fue desarrollado a orillas del Lago General Carrera; lago de múltiples afluentes glaciares, gran profundidad y diversas desembocaduras (a diferencia de lagunas), lo que garantizan su existencia por siglos. A escasos metros nuestro está Puerto Cristal; antiguo pueblo minero decretado Monumento Histórico. ¡Vivirás una conexión junto a la naturaleza sin límites!”* (Ver figuras 3 y 4)

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 212 parcelas igual o mayores a 0,5 Ha, 1 loteo de copropiedad “Acceso al lago” y 1 loteo de copropiedad “Servidumbre de tránsito” no contempla la venta con obras de urbanización como agua, luz eléctrica, portal de acceso y/o camino interiores, sin embargo el proyecto al menos en el plano contempla el trazado de los caminos interiores y acceso al lago para la totalidad de los lotes.

Si bien el titular reconoce tanto en su carta ingresada a la SMA y como en su borrador de pertinencia que ingresará al SEIA (página digital 30, Anexo 3), que tanto *“Camino Interiores, Cierre Perimetral, Tendido Eléctrico, Sistema de Agua Potable y Aguas Servidas y cualquier otro tipo de obras, no serán ejecutadas por el titular del Proyecto Costa Cristal”* también señala que *“una vez finalizada la venta de los 212 lotes disponibles, serán los futuros propietarios los que decidan diseñar y ejecutar las obras de urbanismo antes indicadas...”*

El titular en su carta ingresada a la SMA señala que el *“Proyecto Costa Cristal, nace como una opción de inversión a largo plazo y con respaldo en activos reales”* y que este modelo de negocio planteado no considera desarrollar obras de infraestructura para el acceso de los futuros propietarios.

Ahora bien, el titular deja clara su intención de vender terrenos o lotes sin urbanización, sin embargo, también deja clara su postura, en cuanto a que **serán los futuros propietarios quienes diseñaran y ejecutarán las obras de urbanismo**, pues bien, el D.S N°40/2012 señala que, se entenderá por proyectos de desarrollo urbano aquellos que **contemplen obras de edificación y/o urbanización** cuyo destino sea habitacional...[...].g.1.1 Conjuntos habitacionales con una cantidad igual o superior a ochenta (80) viviendas [...]. Bajo estas premisas el proyecto Costa Cristal, promueve la venta de lotes, y deja la responsabilidad de la urbanización a los compradores, ahora bien, la principal razón que tiene un propietario de un loteo para urbanizar, sobre todo en un terreno tan aislado, es la construcción de una vivienda, ya sea esta definitiva o de paso o veraneo, pero vivienda al fin. El titular está contemplando que los futuros propietarios, urbanizaran para construir, y si cada propietario de los loteos efectivamente decidiera urbanizar para construir, tendríamos eventualmente 212 viviendas en el loteo. Lo anterior se fundamenta, además, en el hecho que no existe infraestructura de alojamiento en los alrededores, por lo que la manera de dar cuenta del objetivo del proyecto es la construcción de obras de urbanismo y habitabilidad.

Del análisis de los antecedentes presentados se deduce que el proyecto bajo análisis corresponde a la ejecución de un proyecto con eventual 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. 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.

Registro



[Ubicación](#) [Proyecto](#) [Lago](#) [Lotes](#) [Precios](#) [Atractivos](#) [Fotos](#) [Como Llegar](#) [Contacto](#)



Figura 3.

Fecha: 03-05-2022.

Descripción del medio de prueba: Imagen capturada de página web proyecto Costa Cristal (www.costacristal.cl)

Registro



Ubicación Proyecto Lago Lotes Precios Atractivos Fotos Como Llegar

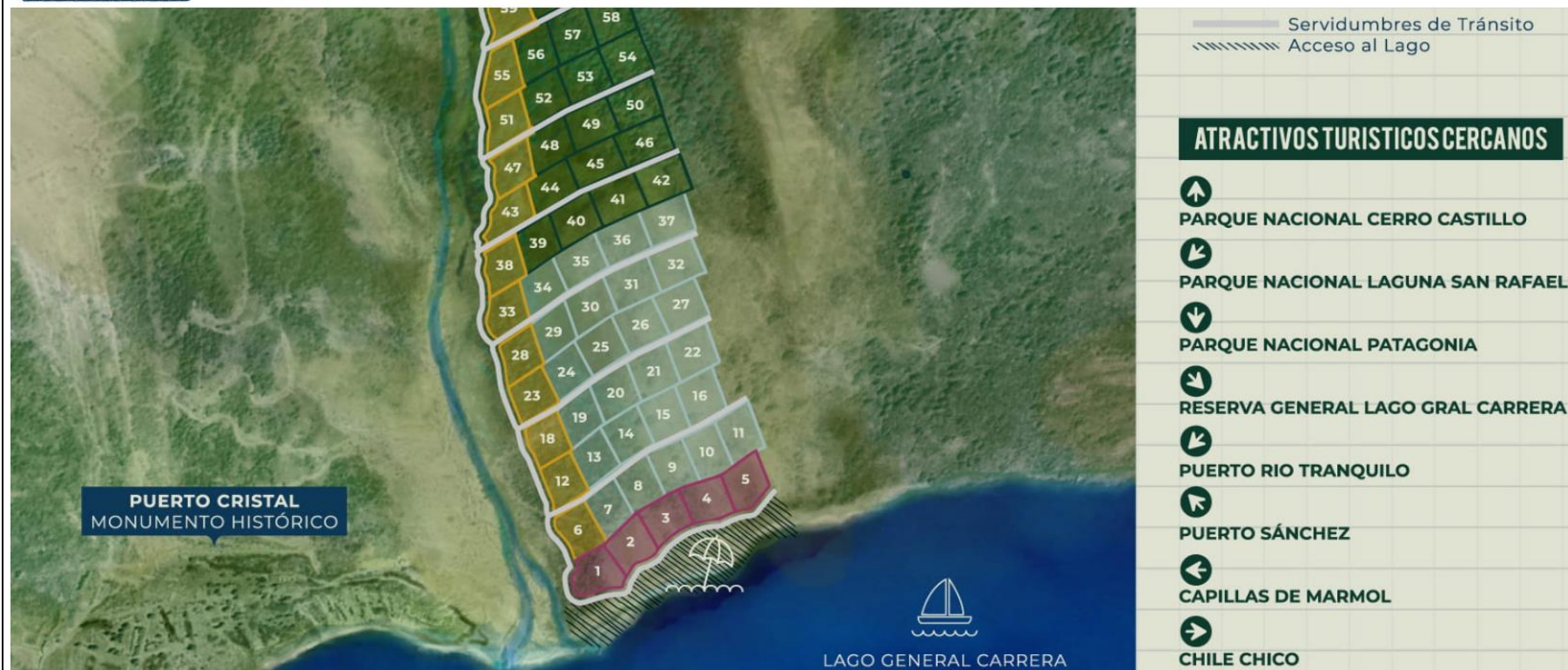


Figura 4.

Fecha: 03-05-2022.

Descripción del medio de prueba: Imagen capturada de página web proyecto Costa Cristal, donde se grafican 71 lotes

Registro

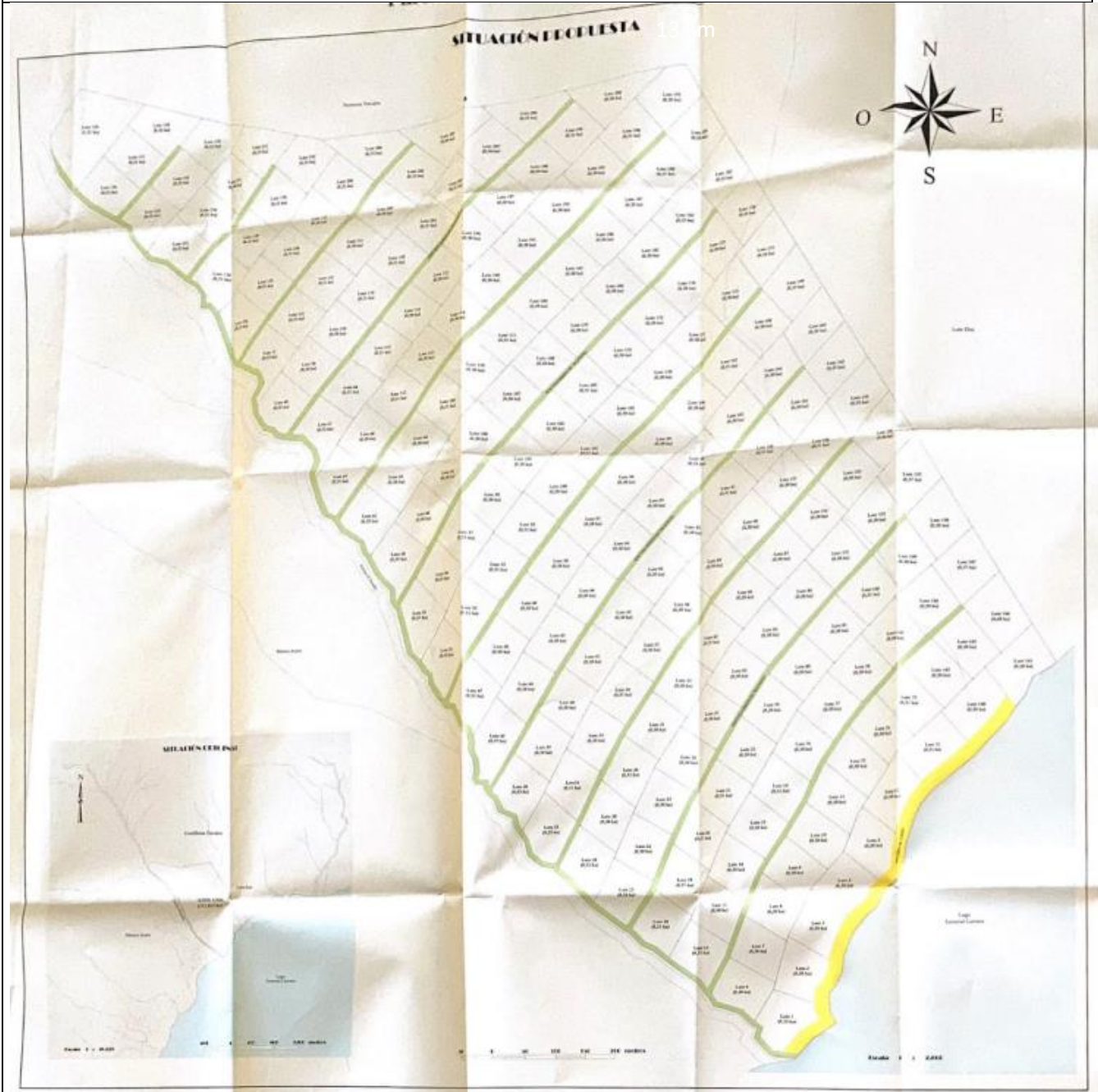


Figura 5.

Fecha: dic-2018

Descripción del medio de prueba: La imagen corresponde al mapa de la subdivisión de 212 loteos del proyecto Costa Cristal entregado por el titular al SAG

Registro

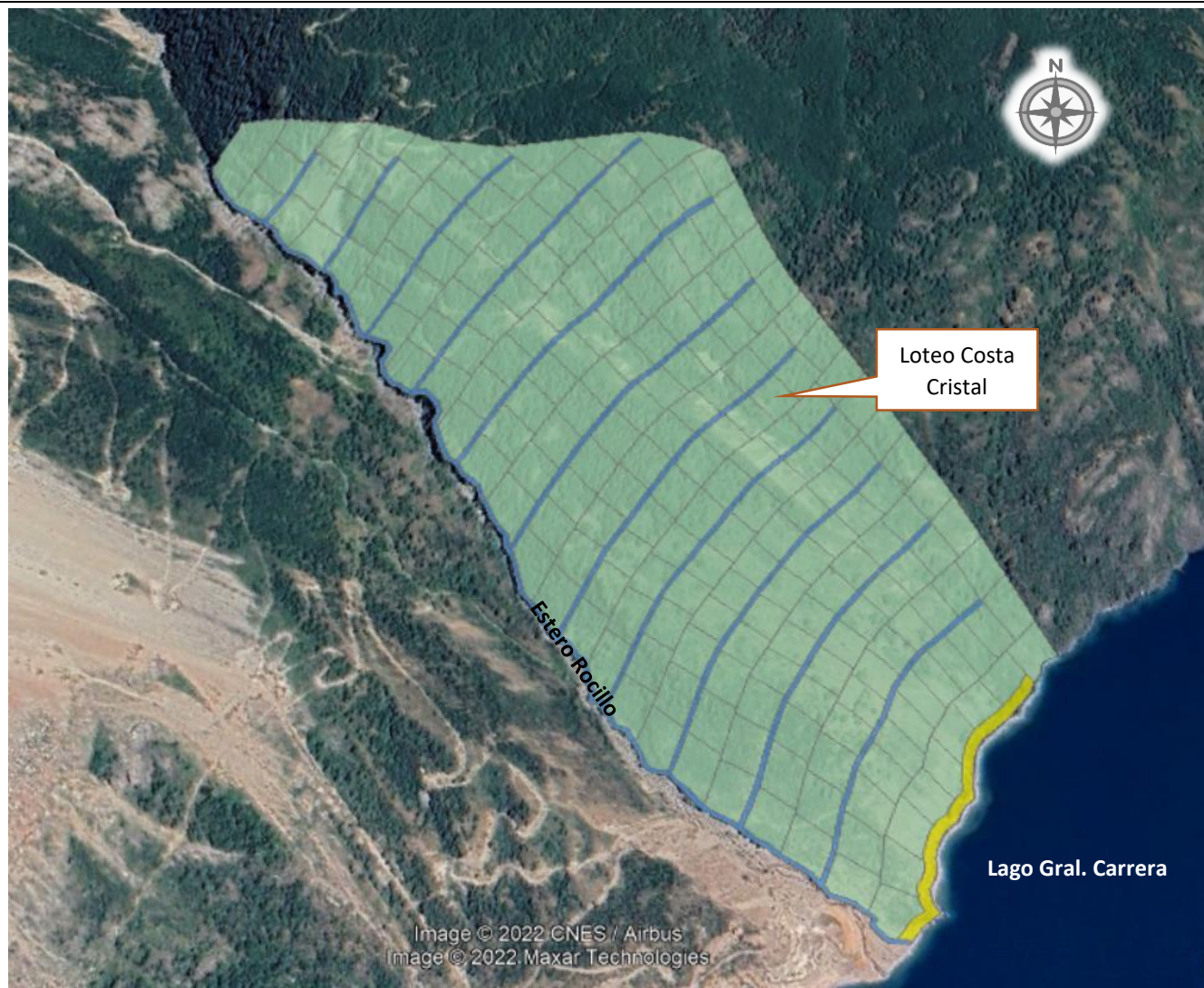


Figura 6.

Fecha: 29-11-2021

Descripción del medio de prueba: Loteo Costa Cristal, mapa en formato KMZ entregado por el titular a esta SMA, se observa subdivisión de 214 lotes

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

Número de hecho constatado: 2	Estación N°: N/A
Documentación Revisada: 1 y 2	
<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:</p> <p>[...] 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; [...]</p> <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>[...] 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</p>	
<p>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 se encuentra al interior de la ZOIT Chelenko en el lago General Carrera (Figura 7) y aledaña Monumento Histórico “Campamento Minero Puerto Cristal” (Figura 8).</p> <p>La SMA mediante Ord. AYS N° 56 (Anexo 4) y N°57 (Anexo 5) del año 2022, efectuó requerimiento de información a Sernatur Región de Aysén y al Consejo de Monumentos Nacionales, respectivamente, con la finalidad que se pronuncien respecto a posibles externalidades o efectos que pudiese generar el proyecto loteo Costa Cristal sobre el Monumento Histórico “Campamento Minero Puerto Cristal”.</p> <p>El consejo de monumentos Nacionales mediante Ord N°3678/14.09.2022 (Anexo 6) señala “A partir del análisis de la información, el CMN ha acordado señalar que los antecedentes disponibles respecto al proyecto de loteo no son suficientes para identificar impacto en el MH Campamento Minero Puerto Cristal. Sin perjuicio de lo anterior, en el caso que dentro del proyecto se consideren intervenciones en la parcelación aledaña al MH, que pudiesen afectar los valores ambientales y paisajísticos de este, se deberán remitir tales antecedentes a este Consejo para su evaluación, ya sea en el marco del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA) o de manera sectorial.”</p> <p>Sernatur región de Aysén, a través de Ord. N°67/23.05.2023 (Anexo 7) señala “...se informa que a este Servicio no le compete pronunciarse respecto de los efectos del proyecto consultado sin un análisis pormenorizado del proyecto, ya que solo se encuentra dentro de nuestras facultades referirnos al valor turístico y/o paisajístico, en este caso, del Monumento Histórico “Campamento Minero Puerto Cristal”, en el marco de un proceso de evaluación ambiental, de conformidad con lo dispuesto en la Ley N° 19.300.”</p>	

Mediante Decreto N°4/05.01.2018 (Anexo 8) Actualiza la zona de interés turístico "Lago General Carrera" denominándola Chelenko, se declara oficialmente el Campamento Minero Puerto Cristal incorporada en esta ZOIT. Con esta declaración del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, esta área queda bajo protección oficial.

A través de Decreto Exento 2507/2008 Ministerio Educación (Anexo 9), se declara Monumento Nacional en la categoría de Monumento Histórico el Campamento Minero Puerto Cristal, ubicado en la comuna de Río Ibáñez, Provincia General Carrera.

Análisis de Tipología de Proyecto o Modificación;

El "Campamento Minero Puerto Cristal" está declarado por el Ministerio de Educación como Monumento Nacional en la categoría de Monumento Histórico. Además La ZOIT Chelenko corresponde a un área colocada bajo protección oficial y El loteo Costa Cristal se encuentra al interior del polígono de la ZOIT Chelenko y aledaña al campamento minero Puerto Cristal.

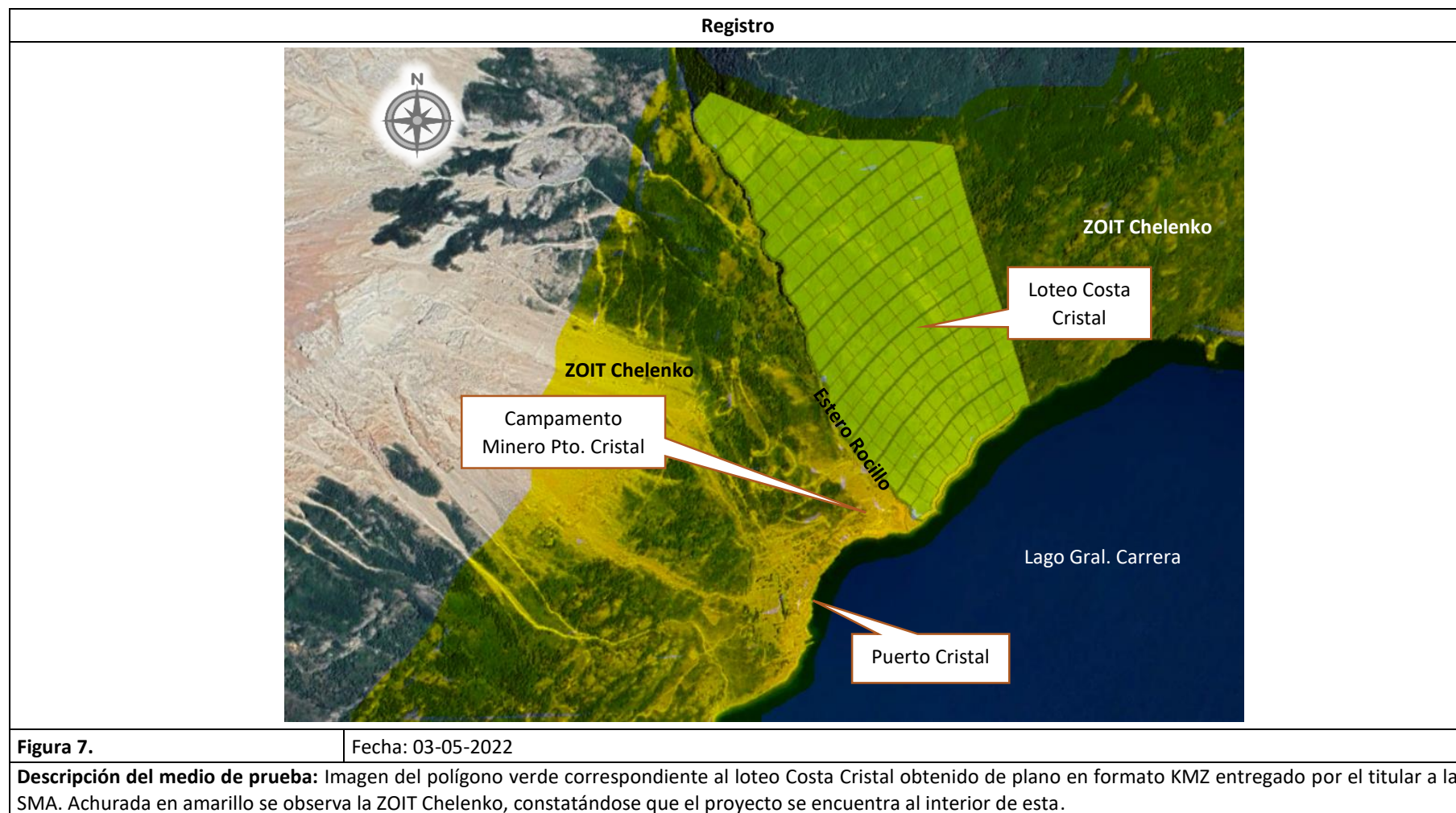
Como señala en su carta el titular *"Actualmente el acceso al sector se realiza exclusivamente mediante navegación en barco o botes de turismo desde Puerto Río Tranquilo"* (Anexo 3), por lo tanto la intervención humana y el tránsito de personas en esta zona es mínimo y de carácter esporádico, y asociado a actividades de turismo. No obstante una vez que se hayan vendido los loteos, se espera que los propietarios ocupen sus parcelas ya sea de manera esporádica o estacional y/o construyan casas para establecerse de manera más permanente. En cualquiera de estos escenarios se generara un tránsito y presencia de personas, mucho mayor y no controlado en la zona donde se ubica el Monumento Histórico.

El titular señala que "El proyecto no considera habilitar un cruce sobre el arroyo El Rosillo, el cual es el deslinde Sur del predio y por consiguiente del Monumento Histórico Puerto Cristal, es más se considera habilitar un cerco verde con especies nativas que impida o dificulte dicho cruce, en función de segregar el acceso y proteger el Monumento Histórico". Sin embargo, esta medida no asegura en ningún caso que las personas que habiten sus parcelas, no accedan libremente al Monumento. Más aún considerando que la única infraestructura portuaria existente en la zona y que permite el acceso a este proyecto se encuentra al interior del Monumento Histórico.

Por otro lado en la Ex Mina Silva ubicada en el Campamento Minero de Puerto Cristal, se ubican sitios de relave minero abandonados, cuyo impacto en la salud de las personas y animales no se ha evaluado en profundidad, toda vez que actualmente esta antigua localidad se encuentra abandonada. Lo que cambiaría en el caso que, por la venta de loteos, comiencen a llegar personas al sector. Actualmente está en elaboración un Proyecto de Biorremediación en la Prospección de Relaves Mineros en la Cuenca del Lago General Carrera, financiado por el GORE Aysén y ejecutado por la U. Austral de Chile, que podría entregar más antecedentes respecto de los metales pesados que se han detectado, volúmenes, sitios de disposición, entre otros. <https://patagonia.uach.cl/noticias/post.php?s=2018-10-24-proyecto-de-biorremediacion-avanza-en-la-prospeccion-de-relaves-mineros-en-la-cuenca-del-lago-general-carrera> . En la página web de Sernageomin, específicamente en Datos Públicos depósitos de relaves, se descarga los datos en planilla Excel de geoquímica de Depósitos de Relaves de Chile (Actualización: 13/01/2020) <https://www.sernageomin.cl/datos-publicos-deposito-de-relaves/> donde aparecen datos de 3 sitios de disposición de relaves en Puerto Cristal; Tranque relave 1 (Figura 9), Tranque relave 2 y Acopio de relave, a modo de ejemplo el resultado de monitoreo de las cubetas de estos sitios arrojaron los siguientes valores promedios para el parámetro plomo: Tranque de relave 1 Pb 12872 g/t; Tranque de relave 2 Pb 9336 g/t y Acopio de relave Pb 14030 g/t, siendo lo valores más elevados para relaves inactivos en la región de Aysén.

Por todo lo anteriormente señalado, y considerando que la **envergadura** del proyecto es tal que podría constituirse en un nuevo pueblo en el Lago General Carrera, con una **magnitud** que en el peor escenario, esto es con la totalidad de los lotes vendidos, con las casas construidas y las familias habitando en el sector, Puerto Cristal pasaría de tener 0 habitantes a un total aproximado de 636 habitantes (considerando un núcleo familiar de 3 personas), es decir , una población mayor aún a la de localidades vecinas como son Bahía Murta y Puerto Tranquilo, con una **duración** o permanencia en el tiempo indefinida, el proyecto de Loteo Costa Cristal

cumple los requisitos descritos en el Artículo 3°. Letra [...] p), toda vez que se ejecutarán obras, en área colocada bajo protección oficial e inmediatamente contigua y sólo separada por el estero El Rocillo del Monumento Histórico Campamento Minero de Puerto Cristal.



Registro



Figura 8.

Fecha: 08-02-2023

Descripción del medio de prueba: Imagen del polígono verde correspondiente al loteo Costa Cristal obtenido de plano en formato KMZ entregado por el titular a la SMA. El polígono rojo corresponde a la zona declarada como Monumento Histórico (Anexo 9)

Registro

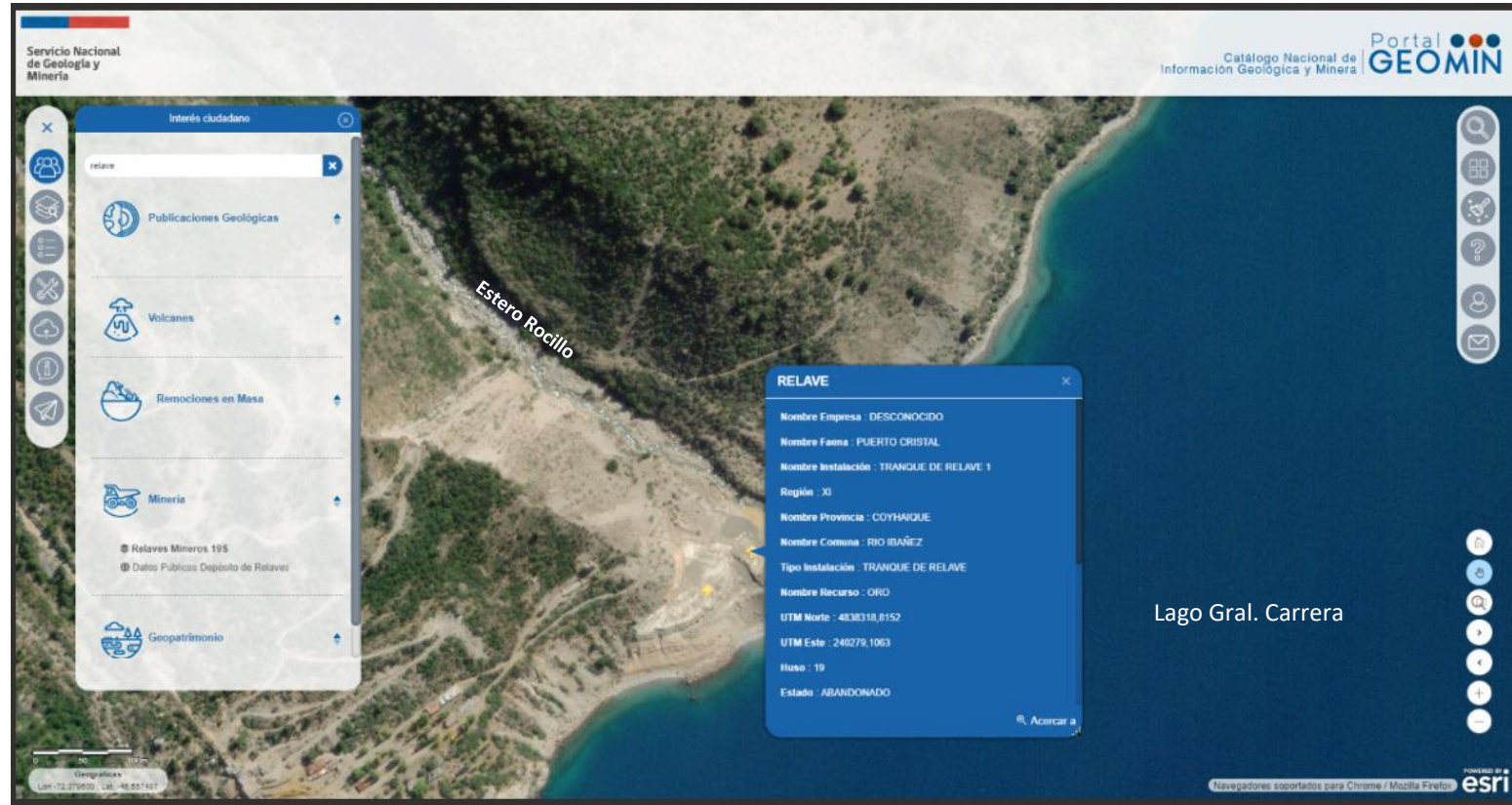


Figura 9.

Fecha: 08-02-2023

Descripción del medio de prueba: Ubicación del Tranque de relave 1, imagen obtenida de la página web de Sernageomin. Se aprecia la cercanía que tiene el relave inactivo del loteo Costa Cristal

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: 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 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 considerable de cualquiera de los humedales urbanos catastrados en la región de Aysén.	
Análisis de Tipología de Proyecto o Modificación El loteo informado por el titular se encuentra alejado de los humedales urbanos, 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 Costa Cristal, de la Sociedad Costa Cristal SpA, se constataron los siguientes hallazgos;

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></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 1º 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 (énfasis agregado):</i></p> <p><i>[...]g.1.1 Conjuntos habitacionales con una cantidad igual o superior a ochenta (80) viviendas [...]</i></p>	Se constató que el proyecto corresponde a un loteo de 212 parcelas iguales o mayores a 0,5 ha, las cuales contemplan obras de urbanización con un destino habitacional.
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></p> <p><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>	El proyecto contempla la ejecución de obras de urbanización al interior de un área colocada bajo protección oficial e inmediatamente al lado del Monumento Histórico Campamento Minero de Puerto Cristal, cuya envergadura, magnitud y duración podrían afectarlo.

7 ANEXOS

N° Anexo	Nombre Anexo
1	Ord. N°337/2021 del SAG y anexos
2	Res. EX AYS N°57/2021 requiere información a titular
3	Carta de fecha 29 noviembre 2021 Costa Cristal SPA
4	Ord. AYS N°56/2022 SMA requiere información a Sernatur
5	Ord. AYS N°57/2022 SMA requiere información a Consejo de Monumentos Nacionales
6	Ord N°3678/14.09.2022 del Consejo de Monumentos Nacionales
7	Ord. N°67/23.05.2022 Sernatur Región de Aysén
8	Decreto N°4/05.01.2018 Actualiza la zona de interés turístico "Lago General Carrera" denominándola Chelenko
9	Decreto Exento N°2507/2008 declara Monumento Nacional en la categoría de Monumento Histórico el Campamento Minero Puerto Cristal