



Superintendencia del Medio Ambiente
Gobierno de Chile

INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

LOTEO EL VERDIN

DFZ-2022-1580-XI-SRCA

AGOSTO 2022

	Nombre	Firma
Aprobado	Oscar Leal Sandoval	
Elaborado	Claudio Coñecar Abarzúa	



Contenido	
Contenido	2
1 RESUMEN.....	3
2 IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO, ACTIVIDAD O FUENTE FISCALIZADA.....	5
2.1 Antecedentes Generales	5
2.2 Ubicación y Layout.....	6
3 ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN	8
3.1 Motivo de la Actividad de Fiscalización.....	8
3.2 Materia Específica Objeto de la Fiscalización Ambiental	8
3.3 Aspectos relativos a la ejecución de la Inspección Ambiental	8
3.3.1 Ejecución de la inspección	8
4 REVISIÓN DOCUMENTAL	9
4.1.1 Documentos Revisados.....	9
5 HECHOS CONSTATADOS	10
5.1 Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA, literal g.....	10
5.2 Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA, literal h	11
5.3 Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA, literal p	15
5.4 Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA, Ley 19300 Art.10° s)	21
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 El Verdín”, localizada en sector El Verdín sin número, comuna de Coyhaique, coordenadas UTM 730516.00 E / 4950877.00 S / 18 G (ver Figura 1). La actividad de fiscalización de la SMA fue iniciada por la denuncia digital N°21483 ingresada con fecha 27 de junio 2022 código 80-XI-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 atinente a este proyecto.

Norma aplicable	literal	Descripción
Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, aprobado mediante Decreto Supremo N° 40/2012, del Ministerio del Medio Ambiente. Art.3°	g.1.1)	Proyectos de desarrollo urbano o turístico contemplen obras de urbanización cuyo destino sea habitacional con una cantidad igual o superior a ochenta (80) viviendas.
	h.1.1)	Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas. Que contemplen obras de edificación y/o urbanización, así como proyectos destinados a equipamiento, emplazados en área urbana o rural, y requieran sistemas propios de producción y distribución de agua potable y/o de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas
	h.1.3)	<i>Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas. Que contemplen obras de edificación y/o urbanización, así como proyectos destinados a equipamiento, emplazados en área urbana o rural, y se emplacen en una superficie igual o superior a a siete hectáreas (7 ha) o consulten la construcción de trescientas (300) o más viviendas.</i>
	p)	Ejecución de obras en áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita
Ley 19.300, de Bases Generales del Medio Ambiente, art 10°	s)	Ejecución de obras o actividades que puedan significar una alteración física o química a los componentes bióticos, a sus interacciones o a los flujos ecosistémicos de humedales que se encuentran total o parcialmente dentro del límite urbano, y que impliquen su relleno, drenaje, secado, extracción de caudales o de áridos, la alteración de la barra terminal, de la vegetación azonal hídrica y ripariana, la extracción de la cubierta vegetal de turberas o el deterioro, menoscabo, transformación o invasión de la flora y la fauna contenida dentro del humedal, indistintamente de su superficie.

La SMA a través, de Res. Ex. AYS N°83 de fecha 07 de julio de 2022 (Anexo 2), requirió a Sociedad Forestal e Inmobiliaria el Verdín Limitada, los siguientes antecedentes:

Proyecto	Información requerida por la SMA
Loteo El Verdín	<ol style="list-style-type: none"> 1. Informar nombre del representante legal de la empresa, ubicación del proyecto (coordenadas o KMZ), 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.



	<ol style="list-style-type: none"> 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, 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, electricidad, sistema de agua potable u otras obras anexas. 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.
--	--

Con fecha 13 de julio de 2022 mediante correo electrónico (Anexo 3), Don Nicolás Hepp V., adjunta carta de doña María de los Dolores Rubio, sin firma, quien en escritura adjunta al mismo correo, se acredita como representante del titular Sociedad Forestal e Inmobiliaria el Verdín Ltda., dando respuesta a requerimiento de información efectuado por la SMA.

Para mejor resolver en este proceso de fiscalización la SMA, mediante Ord. AYS N° 46/2023 (Anexo 5), requirió información al SAG. El SAG a través de Ord. N°87/2023 (Anexo 6) y correo electrónico de fecha 20 de marzo 2023 (Anexo 7), presentó los antecedentes requeridos.

De las actividades de fiscalización ambiental desarrolladas, esto es revisión de los antecedentes entregados por el denunciante y 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 y antecedentes entregados por el SAG Región de Aysén, se verificó que el proyecto Loteo el Verdín, cuyo titular es Sociedad Forestal e Inmobiliaria el Verdín Ltda., cumple los requisitos descritos en el literal h.1.1 y h.1.3 del D.S.N°40/2012 REGLAMENTO DEL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL al haberse verificado que el proyecto corresponde a un loteo con destino habitacional ubicado al interior del polígono de zona saturada de la ciudad de Coyhaique y cuenta con una superficie de proyecto mayor a 7 ha y un sistema particular de agua potable.

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 El Verdín	Estado operacional de la Unidad Fiscalizable: En venta
Región: Aysén	Ubicación específica de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: coordenadas UTM 730516.00 E / 4950877.00 S / 18 G, sector el Verdín
Provincia: Coyhaique	
Comuna: Coyhaique	
Titular de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: Sociedad Forestal e Inmobiliaria el Verdín Ltda.	RUT o RUN: 79.544.030-5
Domicilio titular: Riquelme N°395, Coyhaique	Correo electrónico: lolyswart@hotmail.com
	Teléfono: Sin antecedente
Identificación del representante legal: María de los Dolores Rubio	RUT o RUN: 8.019.779-9
Domicilio representante legal: Riquelme N°395, Coyhaique	Correo electrónico: lolyswart@hotmail.com
	Teléfono: Sin antecedente



2.2 Ubicación y Layout

Figura 1. Mapa de ubicación local (Fuente: Elaboración propia, en base a georreferenciación informada por el titular (Anexo 3), traspasada a Google Earth)



Ruta de acceso: Saliendo de Coyhaique hacia al norte por la Ruta 7, se avanza 1,5 km aproximadamente y se toma a la derecha la ruta X-599 a la Reserva Forestal Coyhaique; se continúa hasta el km 1.3 para tomar a la derecha un camino vecinal en dirección suroeste por 950 m para llegar al loteo el Verdín.



Figura 2. Mapa de Layout del proyecto correspondiente a 31 lotes (Fuente: KMZ ingresado a la SMA por el Titular) (Ver anexo 3)



3 ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN

3.1 Motivo de la Actividad de Fiscalización

Motivo		Descripción	
	Programada		
X	No programada	x	Denuncia código 80-XI-2022
			Autodenuncia
			De Oficio
			Otro
		Motivo: verificar si existe elusión de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental	

3.2 Materia Específica Objeto de la Fiscalización Ambiental

- Verificación de elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA)

3.3 Aspectos relativos a la ejecución de la Inspección Ambiental

3.3.1 Ejecución de la inspección

Existió oposición al ingreso: Sin antecedente	Existió auxilio de fuerza pública: Sin antecedente
Existió colaboración por parte de los fiscalizados: sin antecedente	Existió trato respetuoso y deferente: Sin antecedente
Observaciones: Se efectuó fiscalización documental, a través, de requerimiento de información. No se realizó fiscalización en terreno.	



4 REVISIÓN DOCUMENTAL

4.1.1 Documentos Revisados

ID	Nombre del documento revisado	Origen/ Fuente del documento	Observaciones
1	Carta Sociedad Forestal e Inmobiliaria el Verdín Ltda.	Carta de la titular dirigida a la SMA en respuesta a requerimiento de información efectuado mediante Res. Ex. AYS N° 083/2022	Carta ingresada a la SMA mediante correo electrónico de fecha 13 de julio de 2022. (Anexo 3)
2	https://ide.sma.gob.cl/	Página de la SMA, Infraestructura de datos espaciales	Sin Observaciones
3	Decreto N° 33/2012 del Ministerio del Medio Ambiente	Ministerio del Medio Ambiente	declara Zona Saturada por material particulado respirable MP10, como concentración diaria y anual, a la ciudad de Coyhaique y su zona circundante, en conformidad al polígono que se indica
4	https://humedaleschile.mma.gob.cl/	Página del MMA, con catastro de humedales.	Sin observaciones
5	https://ide.minvu.cl/datasets/MINVU::prc-ays%C3%A9n/about?layer=1	Página Minvu con plano del Plan Regulador de Coyhaique.	Plano regulador Coyhaique formato kmz.
6	Ord. N°87/27.02.2023 del SAG	Responde a requerimiento de información de la SMA efectuado a través de Ord. AYS N°46/2023	Oficio ingresado a la SMA con fecha 27.02.2023 (Anexo 6)



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 13 de julio de 2022 el titular respondió al requerimiento de información realizado mediante Res. Ex. Ays. N° 83/2022 de fecha 7 de julio de 2022 (Anexo 2), indicando que: <ul style="list-style-type: none">Las obras asociadas al proyecto actualmente corresponden a: un camino interior de 10m de ancho y de 1.3 km aproximados de largo (en construcción), portón de acceso controlado (proyectado), caseta de guardia (proyectado) y áreas verdes (proyectadas)Las obras de urbanismo interior solicitadas se describen a continuación: Electricidad; El empalme de la línea eléctrica se construirá desde el sector el Verdín. La línea en media tensión es una combinación de línea aérea y soterrado hasta el loteo. Dentro del loteo las líneas de baja tensión serán soterradas. Se adjunta certificado de factibilidad de Suministro Eléctrico. Agua; La conexión está proyectada a la matriz existente del sector El Verdín, el proyecto contará con estanques de almacenamiento para asegurar y resguardar el caudal de esta. De acuerdo a lo dispuesto en el reglamento de copropiedad, cada propietario deberá contar con un sistema de almacenaje y cloración de acuerdo a lo dispuesto por la entidad correspondiente. Plan de manejo de obras civiles; Se adjunta resolución emitida por CONAF. Se adjunta documento “resolución plan de manejo conaf”. En el documento notarial Gravamen Reglamento Loteo el Verdín II de fecha 22 de marzo 2022 (Anexo 3, pg. digital N°20), señala “ SUBDIVISIÓN LOTE DOCE GUIÓN A DOS PRETENECIENTE A FORESTAL E INMOBILIARIA EL VERDÍN LIMITADA: este inmueble fue subdividido en 31 lotes de distintas superficies conformando el loteo “El Verdín II”. ”	
Análisis de Tipología de Proyecto o Modificación; Este proyecto corresponde a un loteo de 31 parcelas, las cuales contemplan obras de urbanización como agua, luz eléctrica, caminos interiores, caseta de guardias, portón de acceso y áreas verdes. Del análisis de los antecedentes presentados se deduce que el proyecto bajo análisis si bien está orientado a la instalación o construcción de casas habitacionales, no corresponde a la ejecución de un proyecto con una cantidad igual o superior a ochenta (80) viviendas, según lo establecido en el literal g.1.1) del RSEIA.	



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

Número de hecho constatado: 2	Estación N°: N/A
Documentación Revisada: 1, 3, 5 y 6	
Tipología de Proyecto o Modificación Ley N° 19.300/1994, Ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente Artículo 10°. “Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental, son los siguientes: [...] h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas. Decreto Supremo N° 40/2012 MMA, RSEIA Artículo 3°. “Tipos de proyectos o actividades. Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, son los siguientes: h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas. h.1. Se entenderá por proyectos inmobiliarios aquellos loteos o conjuntos de viviendas que contemplen obras de edificación y/o urbanización, así como los proyectos destinados a equipamiento, y que presenten alguna de las siguientes características: (énfasis agregado): [...] h.1.1. Que se emplacen en áreas de extensión urbana o en área rural, de acuerdo al instrumento de planificación correspondiente y requieran de sistemas propios de producción y distribución de agua potable y/o de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas; [...] h.1.3 Que se emplacen en una superficie igual o superior a siete hectáreas (7 ha) o consulten la construcción de trescientas (300) o más viviendas (énfasis agregado).	
Hechos constatados: Mediante el Decreto N° 33/2012 del Ministerio del Medio Ambiente, publicado el 28 de noviembre de 2012, se declara Zona Saturada por material particulado respirable MP10, como concentración diaria y anual, a la ciudad de Coyhaique y su zona circundante. Se establece un polígono que delimita la zona saturada el cual tiene las siguientes coordenadas: “La delimitación de la Zona Saturada inicia en el Río Simpson (vértice 1: UTM E= 723486,04; UTM N = 4943078,20), luego se extiende hacia el Este hasta el Cerro Castillo (vértice 2: UTM E = 731818,56; UTM N = 4943603,91). Luego, sigue en dirección hacia el Noreste llegando a la intersección con el cruce R240/x-589 (vértice 3: UTM E = 739907,45; UTM N = 4951444,12). Sigue hacia el Noroeste hasta llegar a la Laguna Verde (vértice 4: UTM E = 731661,85; UTM N = 4953758,26). Continúa hacia el Noroeste hasta la Central Eólica Alto Baguales (vértice 5: UTM E = 725844,61; UTM N = 4954413,09), finalmente, se extiende hacia el suroeste alcanzando al vértice 1, el cual corresponde al Río Simpson”. (ver Figura 3). El titular en su carta ingresada a la SMA (Anexo 3, Pg.digital N°3) en el punto numero 7 señala “Agua: La conexión está proyectada a la matriz existente del sector El Verdín, el proyecto contará con estanques de almacenamiento para asegurar y resguardar el caudal de esta. De acuerdo a lo dispuesto en el reglamento de copropiedad, cada propietario deberá contar con un sistema de almacenaje y cloración de acuerdo a lo dispuesto por la entidad correspondiente”. Por lo anteriormente señalado se acredita que el loteo ubicado fuera del plano regulador de Coyhaique, cuenta con un sistema particular de agua potable. El titular en borrador de copia electrónica de compraventa (Anexo 3, pg. Digital N°6) señala “La sociedad FORESTAL E INMOBILIARIA EL VERDIN LIMITADA, es dueña del LOTE DOCE GUION A DOS, de una superficie aproximada de CINCUENTA Y DOS COMA CUATRO CINCO SEIS NUEVE HECTÁREAS, ubicado en el predio rústico denominado “El Verdín”, situado en la comuna y provincia de Coyhaique, undécima región de Aysén”.	



Mediante Oficio N°46/23.01.2023 (Anexo 5), se solicitó a SAG información respecto a planos con las certificaciones de los proyectos que identifican como titular a Sociedad Forestal e Inmobiliaria El Verdín Ltda.

El SAG mediante Ord. N°87/27.02.2023 (Anexo 6), responde a requerimiento de la SMA, adjuntando un resumen de la SPR, Subdivisión Predio Rural, aprobadas a la Sociedad Forestal e inmobiliaria el Verdín Ltda. (Figura 7) y copias de planos C-63-2017 (Figura 5) y C-179-2017 (Figura 6). Estos antecedentes acreditan que la aprobación de subdivisión de predios rurales correspondientes a los terrenos donde se emplaza el proyecto, se realizó con posterioridad a la declaración de zona saturada de la ciudad de Coyhaique y su zona circundante, dictada mediante Decreto 33/2012 (Anexo 4). En el plano C-179-2017 regularizado ante el SAG con fecha 09 de agosto 2017 el titular subdividió un total de 29,776 há (Figura 5). En el plano C-63-2017 regularizado ante el SAG con fecha 13 de marzo 2017 el titular subdividió un total de 35,45 há (Figura 6)

Análisis de Tipología de Proyecto o Modificación;

La revisión de la totalidad de los antecedentes mencionados anteriormente, permiten acreditar que el proyecto de loteo el Verdín, correspondiente a 36 lotes dispuestos en una superficie de 65,23 has, se encuentra íntegramente al interior del polígono decretado como zona saturada (Figura 3), se ubica fuera del plano regulador de Coyhaique (Figura 4) y cuenta con un sistema de agua potable particular para su abastecimiento (Anexo 3). La subdivisión predial fue certificada con posterioridad a la declaración de zona saturada de Coyhaique.

Por lo anteriormente señalado, el proyecto de Loteo el Verdín cumple los requisitos de los literales h.1.1 y h.1.3 del artículo 3° del D.S. N° 40/2012 para ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.



Registro

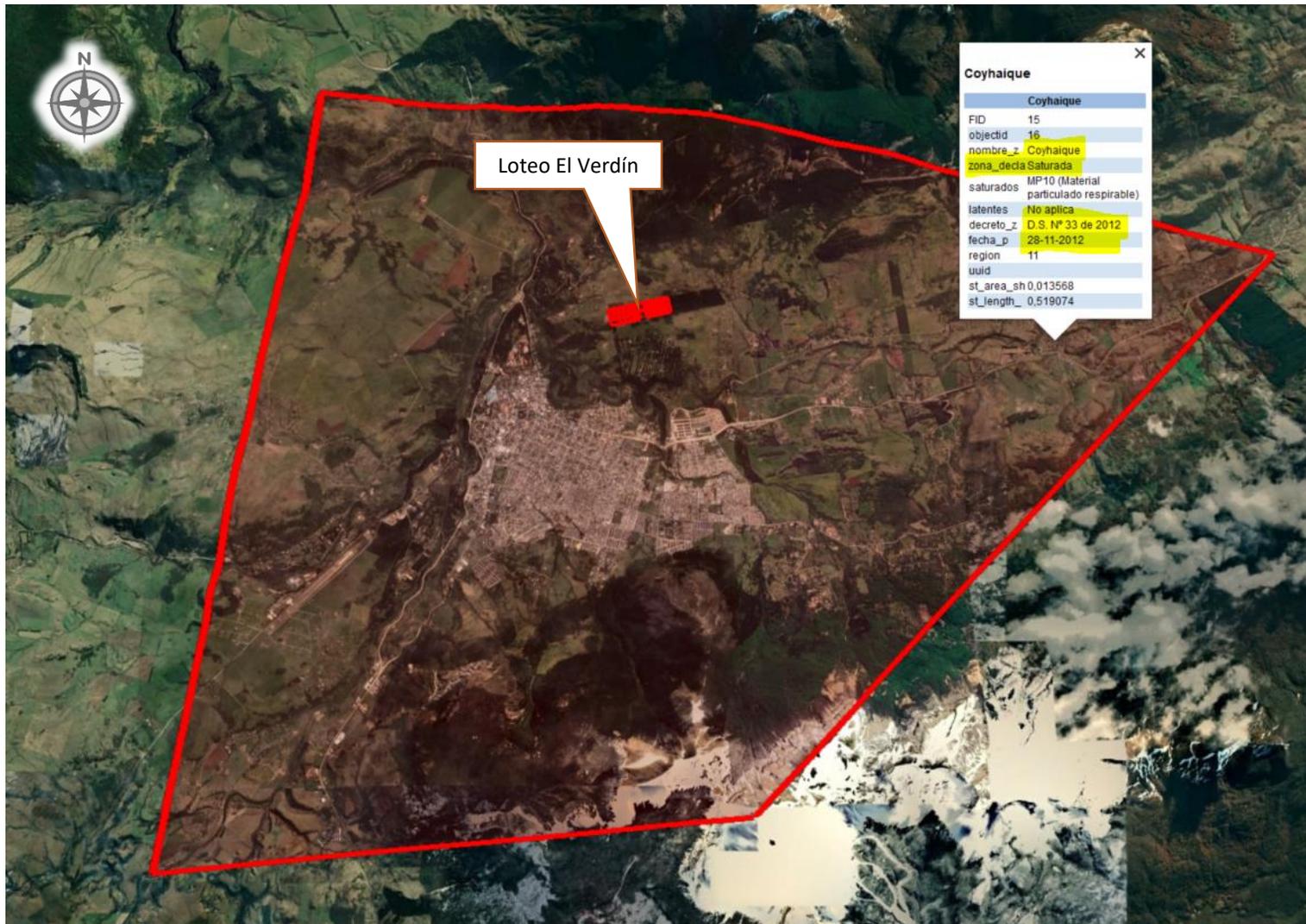


Figura 3. Fecha: 20-08-2012 (fecha promulgación Decreto N° 33/2012 MMA)

Descripción del medio de prueba: El polígono rojo corresponde a la zona saturada de la Comuna de Coyhaique. En rectángulo rojo e identificado se muestra la ubicación del proyecto denunciado, al interior del polígono saturado (kmz anexo 3)



Registro

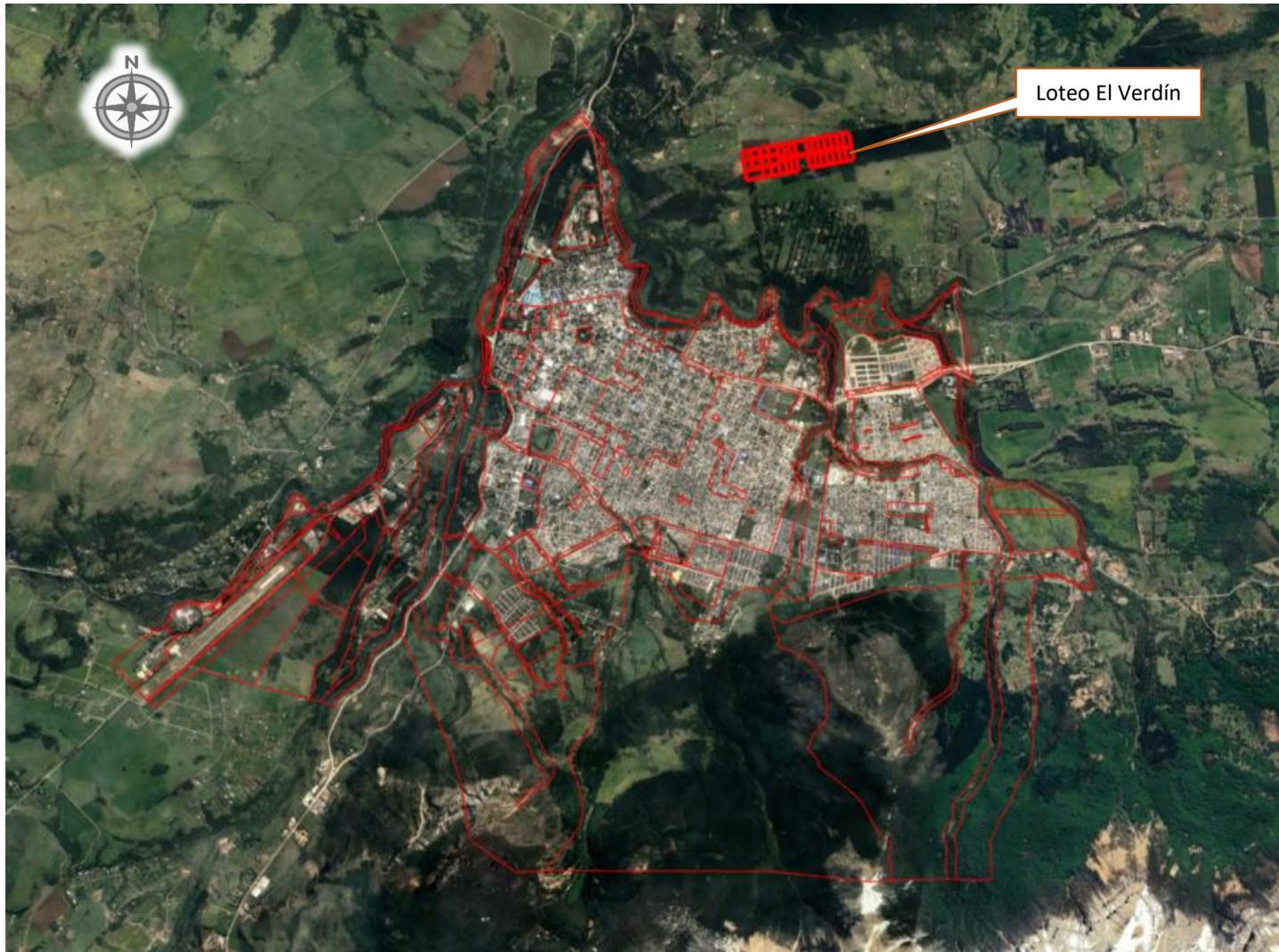


Figura 4. Fecha: 13-07-2022 (fecha ingreso KMZ del loteo a la SMA)

Descripción del medio de prueba: Se observa perímetro del Plano Regulador de Coyhaique (línea roja). El loteo se identifica con rectángulo rojo, a 925 m app, afuera del área urbana, (kmz anexo 3)



Registro

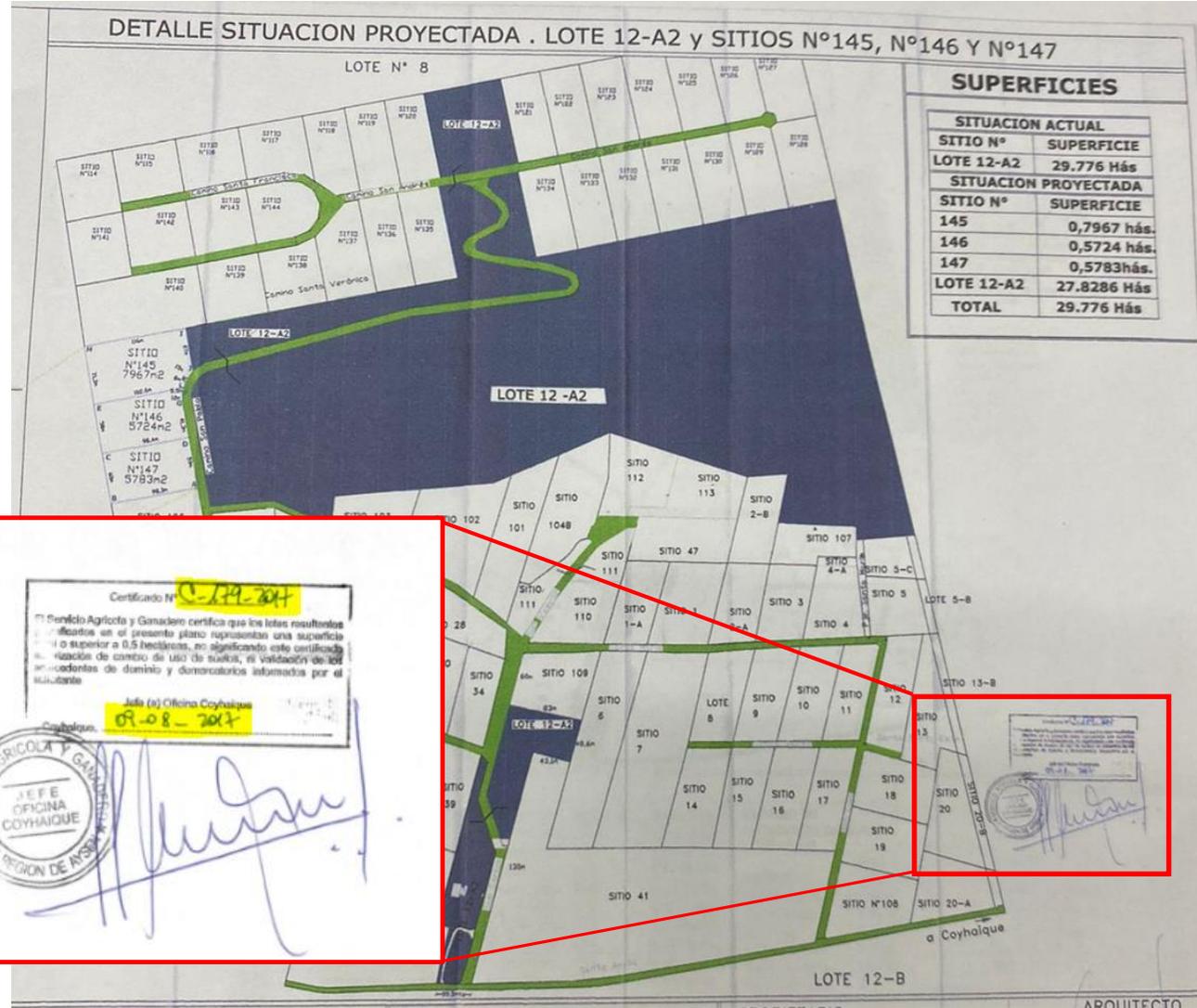


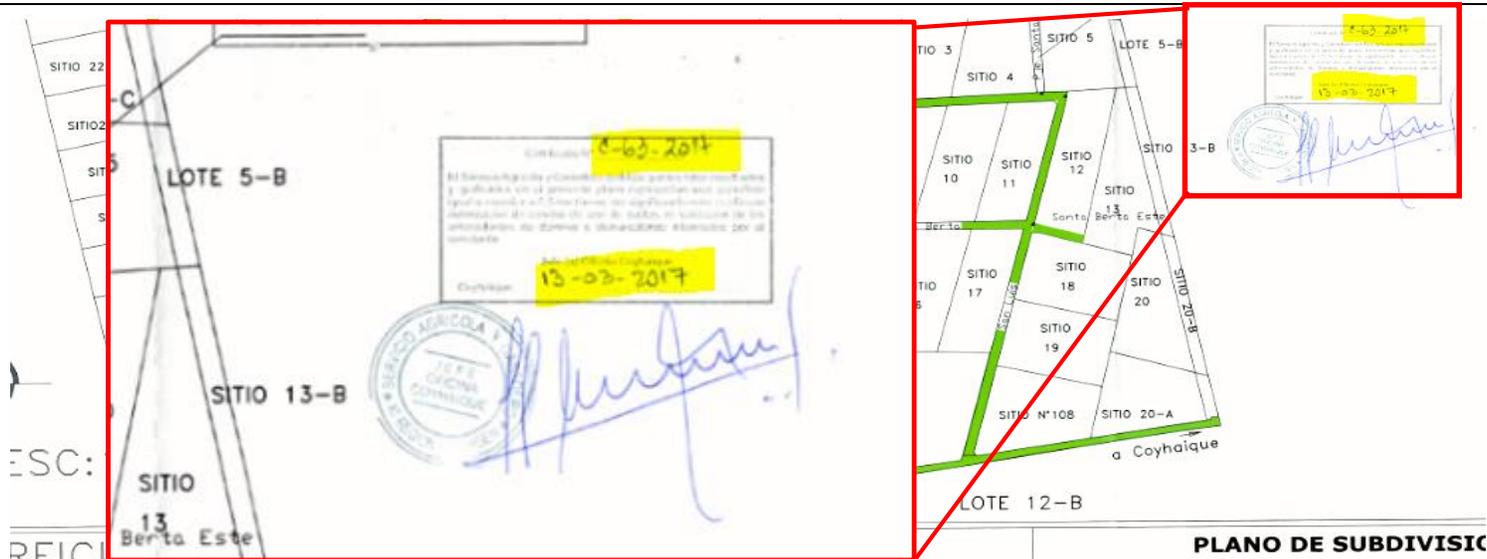
Figura 5.

Fecha: 09-08-2017

Descripción del medio de prueba: Plano de subdivisión de predio rural autorizado por el SAG C-179-2017 con fecha 9 de agosto de 2017, correspondiente al proyecto loteo El Verdín, por un total de 29,78 hás



Registro



Superficie	SITIO N°	Superficie	SITIO N°	Superficie
0,5016 hás.	125	0,5634 hás.	136	0,5214hás.
0,5001 hás.	126	0,5444 hás.	137	0,5620has.
0,5022 hás.	127	0,6492hás.	138	0,5006 hás.
0,5274 hás.	128	0,6045hás.	139	0,5283hás.
0,5062 hás.	129	0,5394hás.	140	1,0320hás.
0,5084 hás.	130	0,5584 hás.	141	0,5192hás.
0,5097 hás.	131	0,5515hás.	142	0,5237hás.
0,5096 hás.	132	0,5517hás.	143	0,5041hás.
0,5095hás.	133	0,5063hás.	144	0,5092hás.
0,5557 hás.	134	0,5301.hás.		
0,5557hás.	135	0,5655hás.	Total	17,0510hás.

CUADRO RESUMEN	
Lote 12-A2	29,776hás.
Lote Caminos	5,629hás.
Sitios N°114 al N°144.	17,051hás.
TOTAL	52,456hás.

CUADRO DE SUPERFICIE CAMINOS LOTE 12-A2	
CAMINO	SUP. HÁS
Santa Amalia	0,538
San Carlos	0,539
San Luis	0,270
Santa Elena.	0,229
Santa Berta E.	0,034
Santa Berta O.	0,139
Santa María	0,357
San Vicente	0,245
Santa Victoria	0,261
San Fernando	0,250
San Pablo	0,869
San Andres	0,526
Santa Francisca	0,684
Santa Verónica	0,688
TOTAL	5,629

PLANO DE SUBDIVISIÓN	
EL VERDIN	
LOTE 12 -A2	
UBICACION	
REGION : XI DE AYSEN	
PROVINCIA: COYHAIQUE	
COMUNA : COYHAIQUE	
LUGAR : EL VERDIN	
ROL S.I.I. 1001-28	
FECHA febrero 2017	
APROBACION SAG N°	FECHA
PROPIETARIO	ARQUITECTO
Sociedad Forestal e Inmobiliaria EL VERDIN LTDA.	MAURICIO QUERCIA MA
RUT: 79.544.030-5	ARQUITECTO U.C.V.
REP. LEGAL:	I.C.A.:5172
MARIA DE LOS DOLORES RUBIO	R.U.T. 9.186.203-4
RUT: 8.019.799-9	

Figura 6. Fecha: 13-03-2017

Descripción del medio de prueba: Plano de subdivisión de predio rural autorizado por el SAG C-63-2017, del 13 de marzo de 2017 , correspondiente al proyecto loteo El Verdín, por un total de 52,456 hás



Registro

CERTIFICACIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS DE LA SOCIEDAD FORESTAL E INMOBILIARIA EL VERDÍN LIMITADA.

AÑO	CERTIFICADO SAG	FECHA	NOMBRE PREDIO	APELLIDOS	ROL SII	COMUNA	Nº PARCELAS	TOTAL HECTAREAS
1997	C-002-1997	07-01-1997	El Verdín Lote 12A	Sociedad Forestal e Inmobiliaria el Verdín Ltda.	1001-28	Coyhaique	49	69,43
1998	C-46-1998	30-09-1998	El Verdín	Sociedad Forestal e Inmobiliaria El Verdín Ltda.	1001-28	Coyhaique	1	92,45
2000	C-08-2000	07-02-2000	Lote N° 12 Parcela 15	Soc. Forestal E Inmobiliaria el Verdín Ltda.	1001-106	Coyhaique	2	3,13
2008	C-111-2008	26-11-2008	LOTE 12-A	SOCIEDAD FORESTAL E INMOBILIARIA EL VERDIN LIMITADA	1001-28	Coyhaique	2	57,85
2010	C-025-2010	08-03-2010	LOTE 12 A1	SOCIEDAD FORESTAL E INMOBILIARIA EL VERDIN LIMITADA	1001-28	Coyhaique	2	57,27
2012	C-110-2012	06-07-2012	Sitio N°18	SOCIEDAD FORESTAL E INMOBILIARIA EL VERDIN LIMITADA	1001-28	Coyhaique	2	1,08
2013	C-190	18-12-2013	Lote 12-A2	SOCIEDAD FORESTAL E INMOBILIARIA EL VERDIN LIMITADA	1001-28	Coyhaique	2	55,61
2014	C-180	03-10-2014	LOTE 12-A2	SOCIEDAD FORESTAL E INMOBILIARIA EL VERDIN LIMITADA	1001-28	Coyhaique	2	55,11
2015	C-87	18-06-2015	Lote 12-A2	SOC. FOREST. E INMOB. EL VERDIN LTDA	1001-28	Coyhaique	2	54,53
2015	C-224	23-12-2015	LOTE 12-A2	SOC. FORESTAL E INMOB. EL VERDIN LTDA	1001-28	Coyhaique	5	54,76
2017	C-63	13-03-2017	LOTE 12-A2	SOC EL VERDIN LTDA	1001-28	Coyhaique	32	35,45
2017	C-179	09-08-2017	LOTE 12-A2	SOCIEDAD FORESTAL e INMOBILIARIA EL VERDIN LTDA	1001-28	Coyhaique	4	29,78



Figura 7.

Fecha: 20-03-2023

Descripción del medio de prueba: Listado de las SPR aprobadas a la Sociedad Forestal e inmobiliaria el Verdín Ltda. elaborado por el SAG. Destacadas en amarillo están las subdivisiones del proyecto de loteo el verdín autorizadas el año 2017



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

Número de hecho constatado: 3	Estación N°: N/A
Documentación Revisada: 1 y 2	
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 se encuentra a una distancia aproximada en línea recta de 880 m de la Reserva Forestal Coyhaique” (Figura 8).	
Análisis de Tipología de Proyecto o Modificación; El loteo informado por el titular se encuentra fuera de cualquiera área puesta bajo protección oficial. Al realizar un análisis bajo el Principio de Gradualismo se concluye que, pese a ser un proyecto permanente en el tiempo, la distancia del área declarada como Reserva Nacional y su área de influencia permiten deducir que los criterios de envergadura y magnitud no afectan de manera relevante los objetos de protección de esta área bajo protección oficial. A pesar que el loteo en análisis se ubica cercano a la Reserva Forestal Coyhaique y es posible apreciar una gran cantidad de casas particulares circundantes entre el loteo y la reserva (Figura 9), a la fecha no existen antecedentes en esta oficina regional de alguna afectación provocada al objeto de protección del área protegida por el asentamiento humano señalado. En el presente proceso de fiscalización, no se constatan efectos que configuren la causal de ingreso por este literal.	



Registro

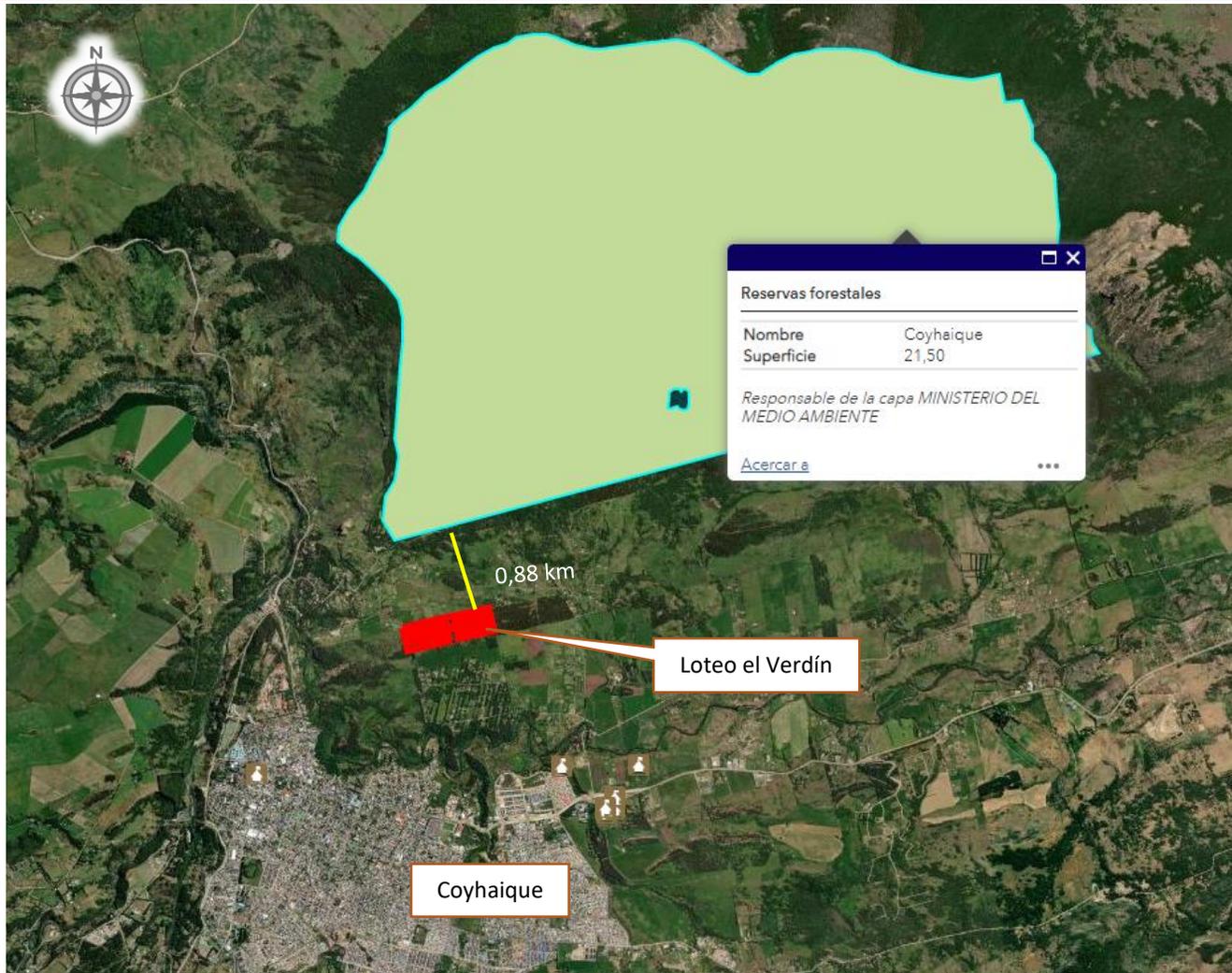


Figura 8.

Fecha: 23-02-2023

Descripción del medio de prueba: La imagen del polígono de la Reserva Forestal Coyhaique Aisén se extrajo el 23 de junio de 2022 de la plataforma de datos espaciales de la SMA, lista de capa áreas protegidas para efectos del SEIA <https://ide.sma.gob.cl/>. La distancia en línea recta entre el loteo y la Reserva Forestal Coyhaique es de 880 m, entre medio existen parcelas privadas con casas habitaciones.



Registro

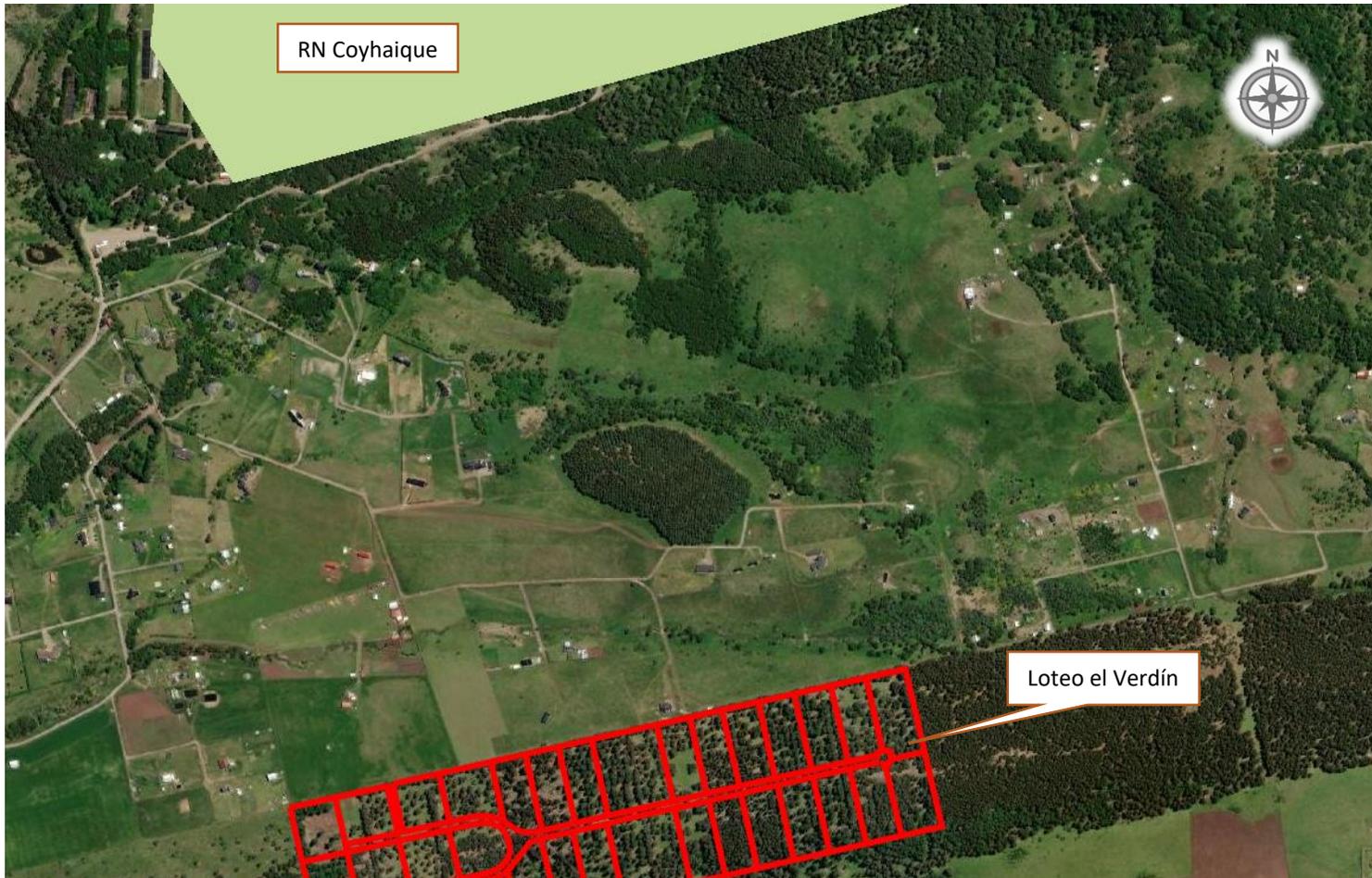


Figura 9.

Fecha: 23-02-2023

Descripción del medio de prueba: Se observa una gran cantidad de viviendas particulares entre la Reserva Forestal Coyhaique y el Loteo el Verdín. Hasta el momento en esta oficina regional, no se registran antecedentes que den cuenta de alguna afectación provocada por esta población circundante al sitio bajo protección oficial.



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

Número de hecho constatado: 4	Estación N°: N/A
Documentación Revisada: 1 y 4	
Tipología de Proyecto o Modificación Ley N° 19.300/1994, Ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente Artículo 10°. s) Ejecución de obras o actividades que puedan significar una alteración física o química a los c) componentes bióticos, a sus interacciones o a los flujos D.O. 26.01.2010 ecosistémicos de humedales que se encuentran total o parcialmente dentro del límite urbano, y que impliquen su relleno, drenaje, secado, extracción de caudales o de áridos, la alteración de la barra terminal, de la vegetación azonal hídrica y ripariana, la extracción de la cubierta vegetal de turberas o el deterioro, menoscabo, transformación o invasión de la flora y la fauna contenida dentro del humedal, indistintamente de su superficie.	
Hechos constatados: Se efectuó la revisión en la plataforma de Inventario Nacional de humedales de Chile del Ministerio del Medio Ambiente https://arcgis.mma.gob.cl/portal/apps/webappviewer/index.html?id=6a79f6b535154991895f2bb2204b83bb&extent=-8007706.1083%2C-4019000.5424%2C-7934326.5611%2C-3982884.0466%2C102100 , con la finalidad de verificar el emplazamiento del proyecto considerando la ubicación de los humedales urbanos de la región de Aysén. De esta revisión, se constató que el loteo se encuentra contiguo al humedal asociado a límite urbano denominado Río Simpson-Coyhaique-Claro, específicamente a una distancia de 860 metros (Figura 8).	
Análisis de Tipología de Proyecto o Modificación El loteo informado por el titular se encuentra a una distancia de 860 metros del humedal “Río Simpson-Coyhaique-Claro”, asociado a límite urbano de la ciudad de Coyhaique. Se observa una gran cantidad de viviendas particulares entre el humedal “Río Simpson-Coyhaique-Claro” y el Loteo el Verdín (Fig.8). Hasta el momento en esta oficina regional no se registran antecedentes que den cuenta de alguna afectación provocada por esta población circundante al humedal asociado al límite urbano. Por lo anteriormente señalado, a pesar de la distancia a la que se encuentra el loteo el Verdín del humedal “Río Simpson-Coyhaique-Claro”, no se configura la causal analizada para el ingreso del proyecto al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.	



Registro

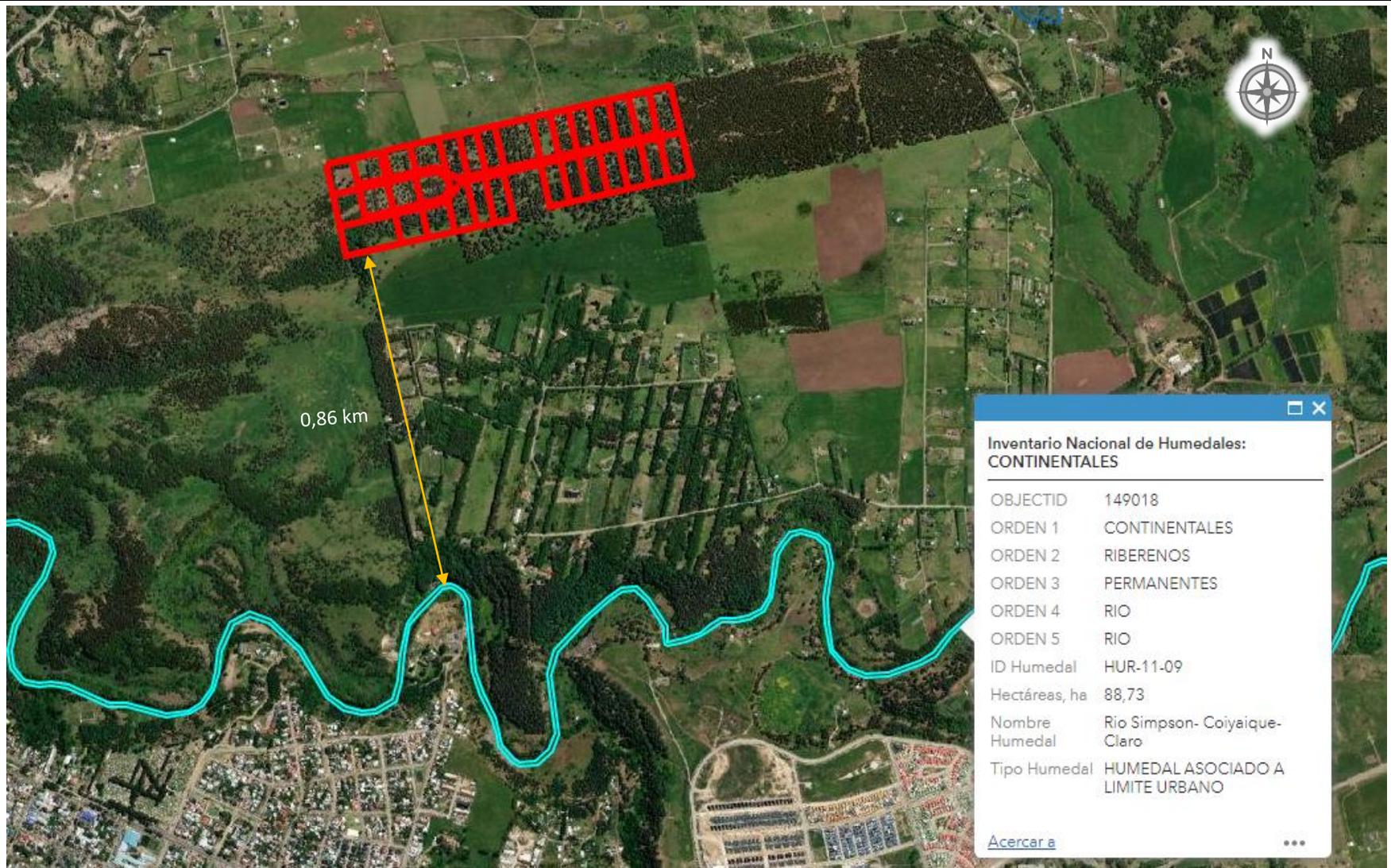


Figura 8.

Fecha: 23-02-2023

Descripción del medio de prueba: La distancia entre el loteo y el humedal urbano Río Simpson-Coyhaique-Claro es de aprox. 0,86 Km.



6 CONCLUSIONES

De los resultados de las actividades de fiscalización, se verifica que el proyecto denominado Loteo El Verdín, propiedad de la empresa Sociedad Forestal e Inmobiliaria el Verdín Ltda., se constataron los siguientes hallazgos;

N° Hecho Constatado	Tipología o Modificación	Hallazgo
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>h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas.</i> <i>h.1. Se entenderá por proyectos inmobiliarios aquellos loteos o conjuntos de viviendas que contemplen obras de edificación y/o urbanización, así como los proyectos destinados a equipamiento, y que presenten alguna de las siguientes características: (énfasis agregado):</i> <i>[...] h.1.1 Que se emplacen en áreas de extensión urbana o en área rural, de acuerdo al instrumento de planificación correspondiente y requieran de sistemas propios de producción y distribución de agua potable y/o de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas (énfasis agregado).</i></p>	Se constató que el proyecto se ubica al interior del polígono del área declarada como saturada de la ciudad de Coyhaique y cuenta con un sistema propio de producción y distribución de agua potable
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>h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas.</i> <i>h.1. Se entenderá por proyectos inmobiliarios aquellos loteos o conjuntos de viviendas que contemplen obras de edificación y/o urbanización, así como los proyectos destinados a equipamiento, y que presenten alguna de las siguientes características: (énfasis agregado):</i> <i>[...] h.1.3 Que se emplacen en una superficie igual o superior a siete hectáreas (7 ha) o consulten la construcción de trescientas (300) o más viviendas (énfasis agregado).</i></p>	Se constató que el proyecto se ubica al interior del polígono del área declarada como saturada de la ciudad de Coyhaique y corresponde a un loteo con destino habitacional y una extensión de 52,4569 has

7 ANEXOS

N° Anexo	Nombre Anexo
1	Denuncia digital N°21483 de fecha 27 de junio 2022
2	Res. Ex AYS N°83 de fecha 07.07.2022, requiere información al titular
3	Correo de titular de fecha 13 de julio 2022 y anexos
4	Decreto N°33/2013 del Ministerio del Medio Ambiente
5	Ord. N° 46/2023 solicita antecedentes al SAG
6	Ord. N°87/2023 SAG responde a requerimiento de la SMA
7	Correo electrónico SAG de fecha 20 de marzo 2023, adjunta antecedentes

