



Superintendencia del Medio Ambiente  
Gobierno de Chile

## INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

### LOTEO LAGO LAPPARENT

**DFZ-2022-768-XI-SRCA**

**ABRIL 2022**

	Nombre	Firma
Aprobado	Oscar Leal Sandoval	
Elaborado	Claudio Coñecar Abarzúa	



## Contenido

Contenido.....	3
1 RESUMEN .....	4
2 IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO, ACTIVIDAD O FUENTE FISCALIZADA.....	6
2.1 Antecedentes Generales .....	6
2.2 Ubicación y Layout .....	7
3 ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN .....	11
3.1 Motivo de la Actividad de Fiscalización .....	11
3.2 Materia Específica Objeto de la Fiscalización Ambiental .....	11
3.3 Aspectos relativos a la ejecución de la Inspección Ambiental.....	11
3.3.1 Ejecución de la inspección .....	11
4 REVISIÓN DOCUMENTAL .....	12
4.1.1 Documentos Revisados.....	12
5 HECHOS CONSTATADOS .....	13
5.1 Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA, literal g.....	13
5.2 Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA, literal p .....	22
5.3 Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA, Ley 19300 Art.10° s) .....	24
6 CONCLUSIONES.....	26
7 ANEXOS .....	26



## 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 Lago Lapparent”, ubicado en Lote 2B, sector lago Lapparent, comuna de Río Ibáñez. La actividad de fiscalización se inició a raíz de denuncia ingresada a la SMA con fecha 01 de abril 2022 mediante carta a la Oficina de la SMA Aysén (Anexo 1) y reingresada el 22 de abril 2022 según Comprobante Digital N°19908 (Anexo 2).

La materia objeto de fiscalización fue verificar la obligatoriedad de someter el proyecto al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. La normativa descrita en la tabla siguiente fue considerada relevante en la fiscalización del proyecto.

Norma aplicable	literal	Descripción
Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, aprobado mediante Decreto Supremo N° 40/2012, del Ministerio del Medio Ambiente. Art.3°	g.1.1	Proyectos de desarrollo urbano o turístico contemplen obras de urbanización cuyo destino sea habitacional con una cantidad igual o superior a ochenta (80) viviendas.
	g.1.2. b)	Proyectos de equipamiento que correspondan a predios y/o edificios destinados en forma permanente a salud, educación, seguridad, culto, deporte, esparcimiento, cultura, comercio, servicios, fines científicos o sociales y que contemplen al menos una de las siguientes características: b) superficie predial igual o mayor a veinte mil metros cuadrados (20.000 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°88 de fecha 12 de julio de 2022 (Anexo 3), requirió a Inmobiliaria Activo Real SpA, los siguientes antecedentes:

Proyecto	Información requerida por la SMA
Loteo Lago Lapparent	<ol style="list-style-type: none"><li>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.</li><li>2. Informar el mecanismo de comercialización, como por ejemplo: venta directa, a través de inmobiliaria asociada, corredores independientes, etc.</li><li>3. Copia del formato de contrato de compraventa entre la inmobiliaria o propietario y los clientes interesados en adquirir los terrenos en venta.</li><li>4. Copia del Reglamento de Copropiedad si existiese. En su defecto indicar restricciones, exigencias de constructibilidad, de uso, de habitabilidad o cualquier otra condición informada a los potenciales compradores.</li></ol>



	<ol style="list-style-type: none"> <li>5. Informar los medios utilizados para dar a conocer el proyecto al público: páginas web, volantes, insertos en medios impresos y cualquier otro elemento de publicidad que tenga por objeto la comercialización de los terrenos en análisis enviando copia de folletos o direcciones web.</li> <li>6. Descripción de obras o infraestructura asociada al acceso al proyecto tales como caminos, portales, casetas de vigilancia, etc; indicando si estas obras se encuentran construidas o proyectadas a futuro, incorporando un plano del proyecto en formato KMZ para Google Earth.</li> <li>7. Descripción de obras de urbanismo interior tales como caminos interiores, cierre perimetral, electricidad, sistema de agua potable u otras obras anexas.</li> <li>8. Copia del Título de Dominio matriz del predio del proyecto.</li> <li>9. Copia de documentación intercambiada con el Servicio de Evaluación Ambiental en relación a este proyecto, tales como Consultas de Pertinencia o similares, si las hubiese.</li> <li>10. Informar la cantidad de lotes vendidos, reservados, disponibles o en cualquier otro grado de comercialización, a la fecha de respuesta.</li> </ol>
--	---

Con fecha 26 de julio de 2022 mediante correo electrónico (Anexo 4), Inmobiliaria Activo Real SpA, representada por don Jorge Pérez Hartard, presento carta de respuesta a requerimiento de información efectuado por la SMA.

De las actividades de fiscalización ambiental desarrolladas, esto es revisión de los antecedentes entregados por el 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 SEIA<sup>1</sup> y el Inventario Nacional de Humedales<sup>2</sup>, se verificó que el proyecto Loteo Lago Lapparent, de la Inmobiliaria Bosque Austral SpA, presenta indicios de corresponder a un proyecto al cual se podría requerir su ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA), por tipología de ingreso al SEIA g.1.2 letra b del D.S.N°40/2012 REGLAMENTO DEL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL al haberse constatado que; parte del predio será destinado en forma permanente a deporte y esparcimiento, en una superficie predial igual o mayor a veinte mil metros cuadrados (20.000 m²).

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

<sup>2</sup> 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

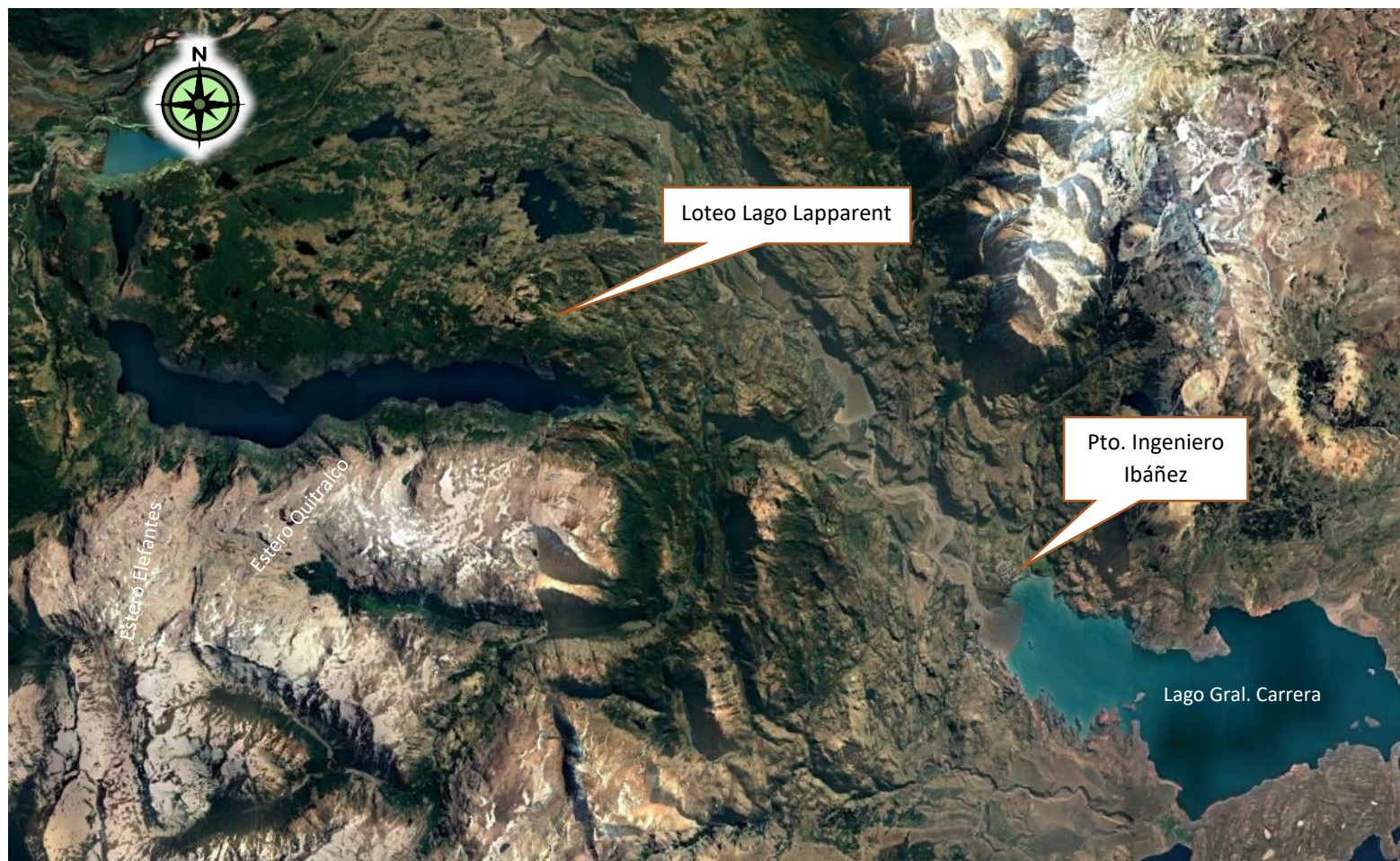
<b>Identificación de la Unidad Fiscalizable:</b> Loteo Lago Lapparent	<b>Estado operacional de la Unidad Fiscalizable:</b> En venta
<b>Región:</b> Aysén	<b>Ubicación específica de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada:</b>  Lote 2B, sector Lago Lapparent, comuna Río Ibáñez Coordenadas Huso 18 721524,13 m E – 4877674,58m S
<b>Provincia:</b> General Carrera	
<b>Comuna:</b> Río Ibáñez	
<b>Titular de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada:</b> Inmobiliaria Activo Real SpA	<b>RUT o RUN:</b> 76.765.968-7
<b>Domicilio titular:</b> San Pío X, N°2460, Oficina N°1201, Providencia Santiago	<b>Correo electrónico:</b> <a href="mailto:jperez@saep.cl">jperez@saep.cl</a> / <a href="mailto:paguilar@iacre.cl">paguilar@iacre.cl</a>
	<b>Teléfono:</b> 971358797 / 999982328
<b>Identificación del representante legal:</b> Jorge Enrique Rolando Cristian Pérez Hartard	<b>RUT o RUN:</b> 9.974.383-2
<b>Domicilio representante legal:</b> San Pío X, N°2460, Oficina N°1201, Providencia Santiago	<b>Correo electrónico:</b> <a href="mailto:jperez@saep.cl">jperez@saep.cl</a> / <a href="mailto:paguilar@iacre.cl">paguilar@iacre.cl</a>
	<b>Teléfono:</b> 971358797 / 999982328





## 2.2 Ubicación y Layout

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



**Ruta de acceso:** Al proyecto se accede desde Pto. Ingeniero Ibáñez por la ruta X-723 en dirección al noroeste, aproximadamente 20 km. Desde ese punto se accede por un guardaguanado al predio, la ruta o caminos interiores se encuentran en construcción.





**Figura 2. Mapa de ubicación local** (Fuente: Elaboración propia, en base a mapa KMZ del loteo informado por el titular)



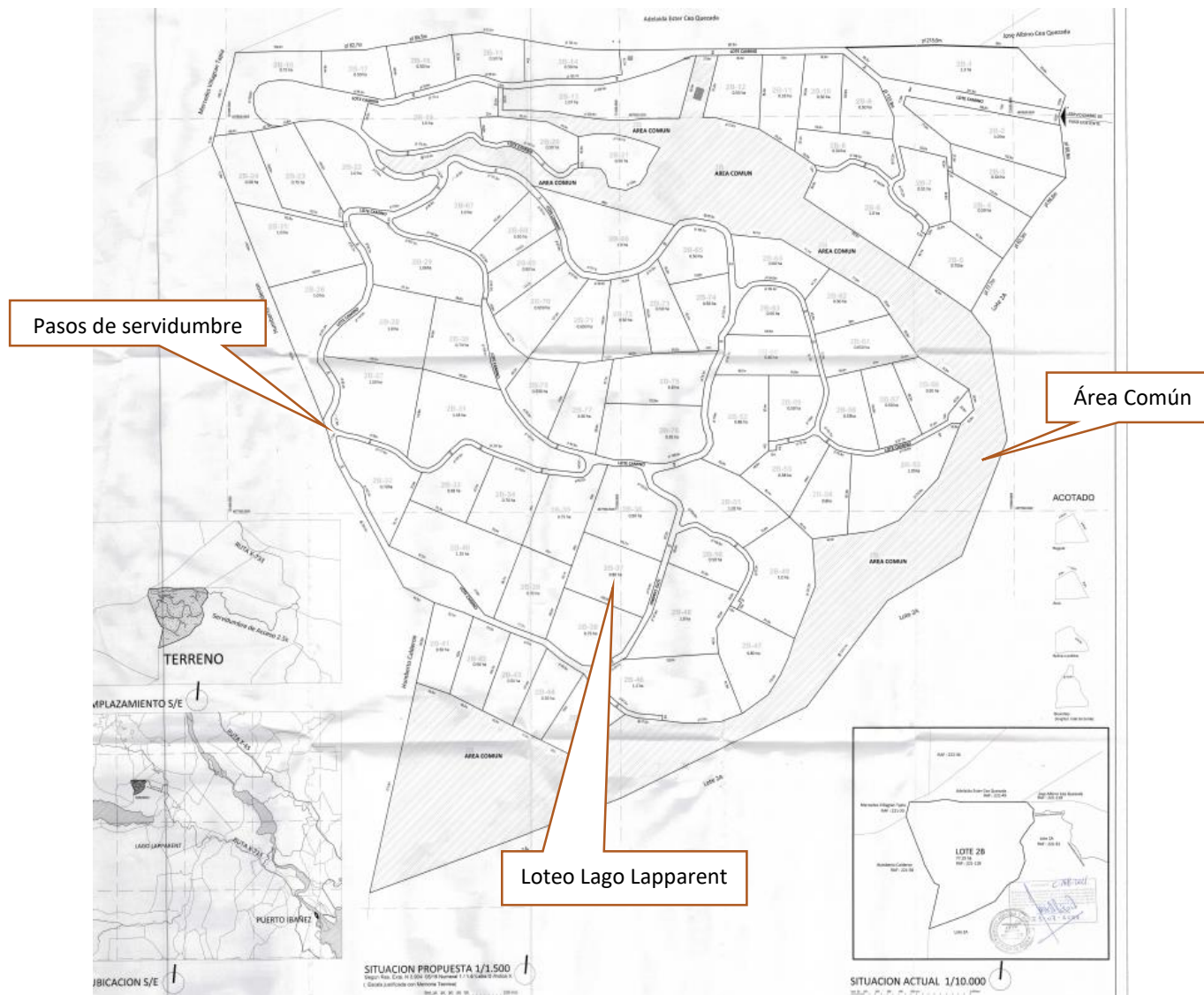


**Figura 3 Mapa de Layout** del proyecto correspondiente a 271 lotes (Fuente: KMZ ingresado a la SMA por el Titular) (Ver anexo 4)





**Figura 4.** Plano del proyecto Loteo lago Lapparent correspondiente a 78 lotes (Fuente: Plano ingresado por el SAG ante requerimiento de la SMA) (Ver anexo 6)



### 3 ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN

#### 3.1 Motivo de la Actividad de Fiscalización

Motivo		Descripción	
	Programada		
X	No programada	x	Denuncia
			Autodenuncia
			De Oficio
			Otro
		<b>Motivo:</b> verificar si existe indicios de elusión de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental en sus literales g.1.1), g.1.2. c), 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

- Verificar 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
<b>Observaciones:</b> Se efectuó fiscalización documental, a través, de requerimiento de información. No se realizó fiscalización en terreno.	



## 4 REVISIÓN DOCUMENTAL

### 4.1.1 Documentos Revisados

ID	Nombre del documento revisado	Origen/ Fuente del documento	Observaciones
1	Carta Inmobiliaria Activo Real SpA	Carta de la titular dirigida a la SMA en respuesta a requerimiento de información efectuado mediante Res. Ex. AYS N°88/12.07.2022	Carta ingresada a la SMA mediante correo electrónico de fecha 26 de julio de 2022 por Don Jorge Enrique Rolando Cristian Pérez Hartard (Anexo 3)
2	<a href="https://ide.sma.gob.cl/">https://ide.sma.gob.cl/</a>	Página de la SMA, Infraestructura de datos espaciales	Sin Observaciones
3	<a href="https://humedaleschile.mma.gob.cl/">https://humedaleschile.mma.gob.cl/</a>	Página del MMA, con catastro de humedales.	Sin observaciones
4	<a href="https://www.yatenuau.com/">https://www.yatenuau.com/</a>	Página de titular, donde promueve la venta de lotes	Sin observaciones





## 5 HECHOS CONSTATADOS

### 5.1 Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA, literal g.1.

Número de hecho constatado: 1	Estación N°: N/A
Documentación Revisada: 1 y 4	
<p><b>Tipología de Proyecto o Modificación</b> <b>Ley N° 19.300/1994, Ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente</b> <b>Artículo 10°.</b> “Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental, son los siguientes:</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><b>Decreto Supremo N° 40/2012 MMA, RSEIA</b> <b>Artículo 3°.</b> “Tipos de proyectos o actividades. Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, son los siguientes:</p> <p>g) Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados estratégicamente de conformidad a lo establecido en el párrafo 1° bis del Título II de la Ley. Se entenderá por planes a los instrumentos de planificación territorial.</p> <p>g.1. Se entenderá por proyectos de desarrollo urbano aquellos <b>que contemplen obras de edificación y/o urbanización cuyo destino sea habitacional, industrial y/o de equipamiento, de acuerdo a las siguientes especificaciones (énfasis agregado):</b></p> <p>[...]g.1.1 Conjuntos habitacionales con una cantidad igual o superior a ochenta (80) viviendas [...]</p>	
<p><b>Hechos constatados:</b></p> <p>Con fecha 26 de julio de 2022 el titular respondió al requerimiento de información (Anexo 4) realizado mediante Res. Ex. N° 88/2022 (Anexo 3), indicando que:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Se ha efectuado el mejoramiento de la servidumbre de acceso desde el camino público Ruta X-723 al Lote 2B, que se encuentra emplazada en el interior del Lote 2A, colindante con el proyecto “Reserva Yaten Uau”, contemplado en la subdivisión aprobada por el SAG en el año 2015</li><li>• Durante los meses de marzo y abril se trabajó en la apertura y limpieza de la faja del lote denominado camino interior de la Reserva Yaten Uau, según aprobación por parte de la Corporación Nacional Forestal del Plan de Manejo destinado a vialidad interior y plan de desafectación de la misma faja. Actualmente estos trabajos se encuentran paralizados por la inclemencia del tiempo hasta el mes de Septiembre de este año (se adjuntan las respectivas autorizaciones de Conaf).</li><li>• Con el objeto de preservar la vegetación del terreno, se encuentra en estudio la instalación de alcantarillas para evitar la acumulación o empozamiento de las aguas lluvias, las que afectan el terreno generando canchales o agrietamientos con el consiguiente relave de la escasa cobertura vegetal del suelo, producto de las excesivas pendientes existentes en el terreno</li><li>• No se contempla la ejecución de postación ni el emplazamiento de ductos subterráneos para el suministro de energía eléctrica.</li><li>• No se contempla el cierre de cada uno de los lotes resultantes de la subdivisión, por el contrario, se establece la prohibición de construir cercos a objeto de permitir la libre circulación de las especies, como liebres, zorros, armadillos, por toda la Reserva y permitir la visualización de la extensión del entorno y de la naturaleza.</li><li>• Se contempla regular la convivencia, el uso y goce de los lotes, de los caminos y de las áreas de conservación y el mantenimiento del Proyecto Reserva Yaten Uau mediante dictación de un Reglamento Interno de Convivencia (RIC)</li></ul> <p>En la respuesta del titular adjunta documentación de compraventa Inmobiliaria Activo Real SpA a Aladino Grandolfo Cea Jara (Anexo 4), donde se señala que la superficie del predio es de 77,29 há (Figura 3 y 4). Los cuales son vendidos directamente por la inmobiliaria al cliente.</p> <p>En el sitio web <a href="https://www.yatenuau.com/">https://www.yatenuau.com/</a>, el titular señala textual “Caminos interiores ejecutados (acceso a cada sitio)” (figuras 5, 6 y 7)</p>	



**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 parcelamiento de 78 lotes.

El proyecto no reúne las condiciones establecidas en el literal g.1.1) del RSEIA, para su eventual ingreso al SEIA.





## Registro



**Figura 5.**

Fecha: 02-02-2023.

**Descripción del medio de prueba:** Imagen obtenida de la página web <https://www.yatenuau.cl/>. Inmobiliaria Activo Real SpA, se muestra parte de los caminos de acceso a los loteos, los cuales según lo señalado en la misma página web ya se encuentran construidos. La superficie ocupada por los caminos interiores según lo indicado en plano del proyecto corresponde a 5,96 hectáreas (Anexo 3).





## Registro



**Figura 6.**

Fecha: 02-02-2023.

**Descripción del medio de prueba:** Imagen obtenida de la página web <https://www.yatenuau.cl/>. Inmobiliaria Activo Real SpA, se muestra parte de los caminos de acceso a los loteos, los cuales según lo señalado en la misma página web ya se encuentran construidos. La superficie ocupada por los caminos interiores según lo indicado en plano del proyecto corresponde a 5,96 hectáreas (Anexo 3).





## Registro



Figura 7.

Fecha: 02-02-2023.

**Descripción del medio de prueba:** Imagen obtenida de la página web <https://www.yatenuau.cl/>. Destacado en amarillo, el titular señala que los caminos interiores se encuentran ejecutados con acceso a cada sitio.



## 5.2 Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA, literal g.1.2

Número de hecho constatado: 2	Estación N°: N/A
Documentación Revisada: 1 y 4	
<p><b>Tipología de Proyecto o Modificación</b>  <b>Ley N° 19.300/1994, Ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente</b>  <b>Artículo 10°.</b> “Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental, son los siguientes:</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><b>Decreto Supremo N° 40/2012 MMA, RSEIA</b>  <b>Artículo 3°.</b> “Tipos de proyectos o actividades. Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, son los siguientes:</p> <p>g) Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados estratégicamente de conformidad a lo establecido en el párrafo 1° bis del Título II de la Ley. Se entenderá por planes a los instrumentos de planificación territorial.</p> <p>g.1. Se entenderá por proyectos de desarrollo urbano aquellos que contemplen obras de edificación y/o urbanización cuyo destino sea habitacional, industrial y/o de equipamiento, de acuerdo a las siguientes especificaciones:</p> <p>[...]g.1.2 <b>Proyectos de equipamiento que correspondan a predios y/o edificios destinados en forma permanente a salud, educación, seguridad, culto, deporte, esparcimiento, cultura, comercio, servicios, fines científicos o sociales y que contemplen al menos una de las siguientes características: (énfasis agregado)</b></p> <p><b>b) superficie predial igual o mayor a veinte mil metros cuadrados (20.000 m²) (énfasis agregado)</b></p>	
<p><b>Hechos constatados:</b>  Mediante carta de fecha 26 de julio de 2022 (Anexo 4) el titular adjunta entre otros antecedentes copia de “Promesa de Compraventa Reserva Yaten UAU Inmobiliaria Activo Real SpA a ...” donde se señala textual; “El proyecto contempla un área de Conservación superior a 15 hectáreas que podrá ser destinada por los propietarios para practicar senderismo, trail running, escalada, trekking, avistamiento de aves, fotografía o simplemente disfrutar de la hermosa vista de los paisajes naturales.” (Anexo 4, pág. 12 del documento pdf)</p> <p>En su página web el titular promueve la venta del loteo señalando “Si eres amante del deporte y las actividades outdoor, Yaten Uau es para ti. Solicita más información en yatenuau.cl” (Figura 8)</p>	
<p><b>Análisis de Tipología de Proyecto o Modificación;</b>  De acuerdo a la definición de la Unión Internacional para la Conservación de la Naturaleza (UICN), un área protegida es “un espacio geográfico claramente definido, reconocido, dedicado y gestionado, mediante mecanismos legales u otro tipo de medios eficaces para conseguir la conservación a largo plazo de la naturaleza y de sus servicios ecosistémicos y valores culturales asociados” (<a href="https://www.iucn.org/es">https://www.iucn.org/es</a>)</p> <p>Según el documento “Estándares para la conservación privada en Chile” <a href="https://www.estandaresparaconservar.cl/publicacion-estandares">https://www.estandaresparaconservar.cl/publicacion-estandares</a> las acciones de manejo orientadas a la conservación al interior de áreas bajo protección privada (APP) son las siguientes; conservación in situ y acorde a la planificación, restauración ecológica o rehabilitación, preservación o control de amenazas, educación ambiental e investigación. Todas estas acciones por separado o en conjunto, conlleva la interacción humana en distinto grado al interior de la reserva</p> <p>Es relevante tener claro el significado del concepto esparcimiento. La RAE define esparcimiento como “conjunto de actividades con que se llena el tiempo libre” <a href="https://dle.rae.es/esparcimiento">https://dle.rae.es/esparcimiento</a> , por otro lado el diccionario de español de Google que es proporcionado por Oxford Languages define esparcimiento como “Diversión o distracción, en especial para descansar o alejarse por un tiempo del trabajo o de las preocupaciones” (énfasis agregado)</p>	





El titular en su carta (Anexo 4) señala *“ha sido nuestra ocupación constante someter el proyecto a todos los requerimientos sectoriales, que permitan hacer convivir los principios de conservación y preservación del hábitat, la cultura y del entorno, que son los principios que nos inspiran, con la práctica de diversas actividades recreativas, contemplativas y deportivas al aire libre, de avistamiento de animales y aves, entre otros, orientados al cumplimiento de los objetivos de conservación, preservación, sostenibilidad, sustentabilidad y protección del medio ambiente y de la cultura local”*, esta actividad permitirá a los propietarios de los demás lotes, en su tiempo libre llegar hasta este lugar y observar su entorno, lo que califica como una actividad de esparcimiento, esto sin considerar que eventualmente a futuro, incluso tengan acceso a esta reserva privada e interactúen con la naturaleza, esto según las acciones de manejo que definan como comunidad para esta APP.

Pues bien, tenemos acreditada factibilidad que el proyecto pone al alcance de los propietarios de los lotes, un área común donde se tendrá la posibilidad de realizar actividades recreativas, contemplativas y deportivas al aire libre, de avistamiento de animales y aves, entre otros al menos en un comienzo, lo que claramente aplica como actividades de esparcimiento.

En los hechos constatados, se acredita al menos que el lote tipificado como área común y que será destinado a un área de conservación, tiene una superficie de 15 hectáreas, es decir, una superficie de 150.000 mil metros cuadrados (Figura 9)

Por todo lo anteriormente señalado, el proyecto bajo análisis, presenta indicios de corresponder a un proyecto de equipamiento, específicamente a un predio destinado en forma permanente a deporte y esparcimiento, en una superficie predial igual o mayor a veinte mil metros cuadrados (20.000 m<sup>2</sup>). El hecho que promueva un estilo de construcción de montaña que concuerden con la naturaleza de lugar (ver promesa de compraventa anexo 3), permite establecer que las actividades que allí se realicen tendrán un carácter de permanente.



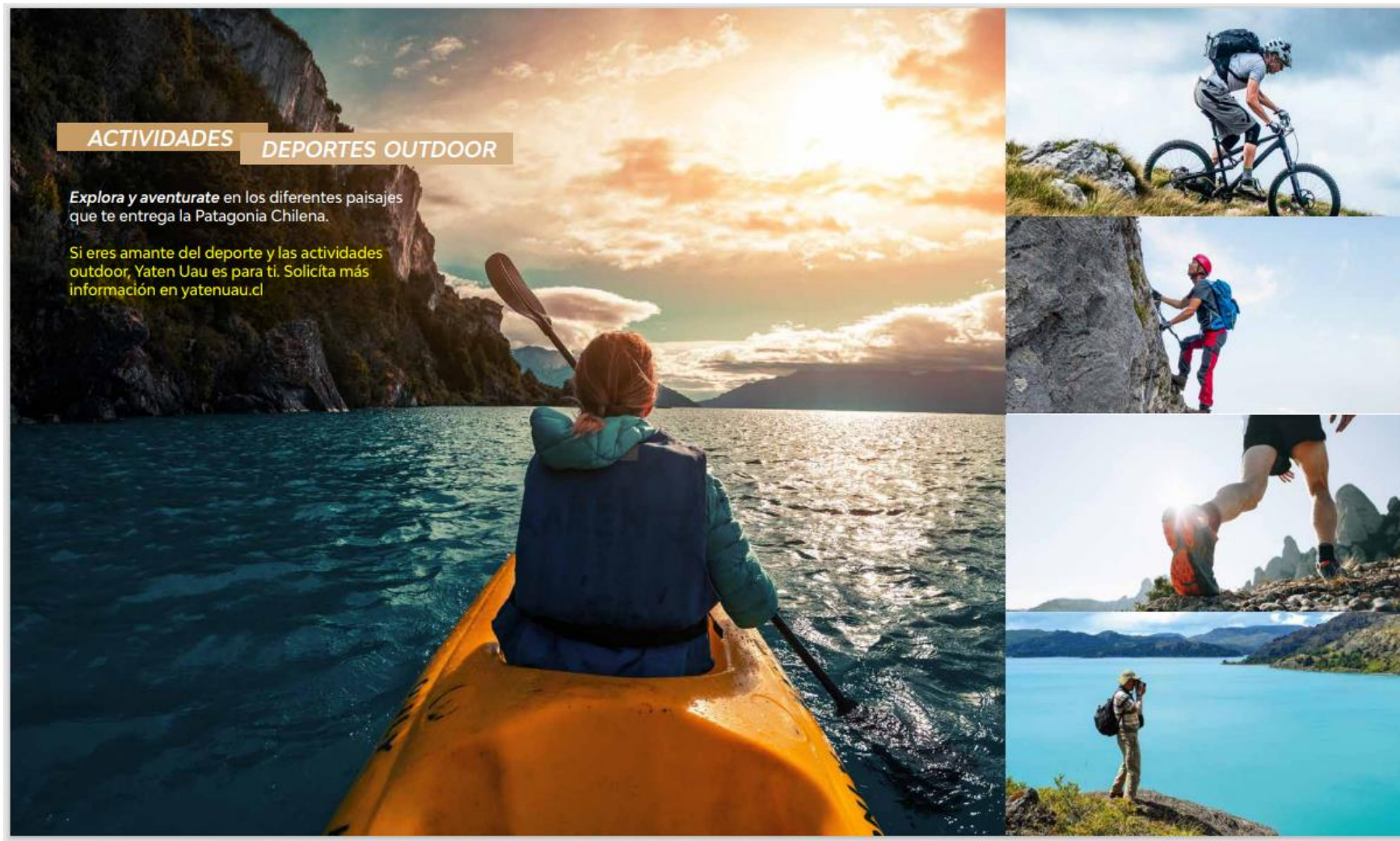


Figura 8.

Fecha: 02-02-2023.

**Descripción del medio de prueba:** Imagen obtenida de la página web <https://www.yatenuau.cl/>. Inmobiliaria Activo Real SpA, promueve la venta de lotes, a través, de texto y fotografías, como un sitio para realizar deporte y actividades outdoor.





## Registro



**Figura 9.**

Fecha: 02-02-2023.

**Descripción del medio de prueba:** Imagen obtenida de la página web <https://www.yatenuau.cl/>. Achurada en verde se observa la superficie del área común del proyecto, destinada a practicar senderismo, trail running, escalada, trekking, avistamiento de aves, fotografía o simplemente disfrutar de la hermosa vista de los paisajes naturales.



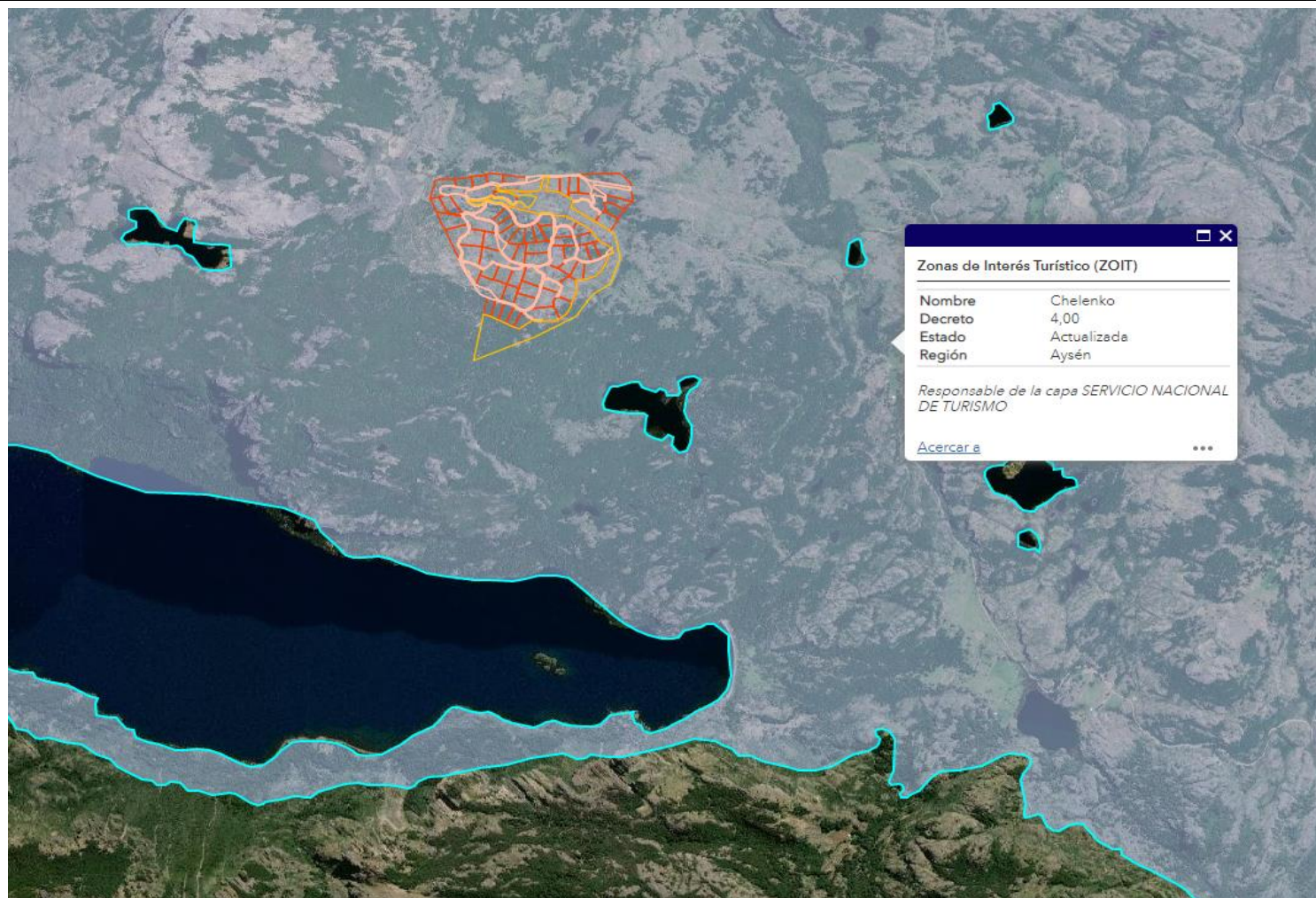


### 5.3 Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA, literal p

Número de hecho constatado: 3	Estación N°: N/A
Documentación Revisada: 1 y 2	
<p><b>Tipología de Proyecto o Modificación</b>  <b>Ley N° 19.300/1994, Ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente</b>  <b>Artículo 10°.</b> “Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental, son los siguientes:</p> <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><b>Decreto Supremo N° 40/2012 MMA, RSEIA</b>  <b>Artículo 3°.</b> “Tipos de proyectos o actividades. Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, son los siguientes:</p> <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><b>Hechos constatados:</b>  Se efectuó la revisión en la plataforma de datos espaciales de la SMA, específicamente desde la lista de capa áreas protegidas para efectos del SEIA <a href="https://ide.sma.gob.cl/">https://ide.sma.gob.cl/</a> , con la finalidad de verificar el emplazamiento del proyecto considerando la ubicación de las áreas protegidas de la región de Aysén. De esta revisión, se constató que el proyecto se encuentra ubicado en su totalidad en la Zona de Interés Turístico (ZOIT) Chelenko (Figura 10).</p>	
<p><b>Análisis de Tipología de Proyecto o Modificación;</b>  Si bien es cierto, el loteo se encuentra ubicado al interior del polígono ZOIT Chelenko, en el Plan de Acción para Prórroga de Zona de Interés Turístico (ZOIT) Chelenko (Anexo 5) en la identificación de los atractivos naturales, atractivos culturales y atractivos patrimoniales no aparece ningún lugar cercano o colindante al proyecto. El atractivo natural más cercano corresponde al “Salto del Río Ibáñez” ubicado en línea recta al sureste del proyecto a 10.6 km aproximadamente, el atractivo cultural más cercano es el “Alero de las manos de Cerro Castillo”, ubicado al norte del alero a una distancia aproximada en línea recta de 8,4 km y el atractivo patrimonial más cercano corresponde al Museo Escuela Antigua de Cerro Castillo, ubicado a 10,8 km en línea recta al norte del loteo, en la localidad de Cerro Castillo.</p> <p>Por lo anteriormente señalado y considerando que en el Plan de Acción ZOIT Chelenko, no aparece descrito ningún objeto de protección susceptible de ser afectado en cualquier etapa del proyecto, no se constata hallazgos para el presente hecho analizado.</p> <p>Dicho resultado no obsta a que en el futuro se realicen nuevos procedimientos de fiscalización ambiental, y no lo exime de ninguna clase de responsabilidad que pudiese contraer por cualquier hallazgo debido a elusión al SEIA, que se produzca con anterioridad o simultaneidad a la fecha en que se efectuó la actividad de fiscalización ambiental, y no hubiera sido directamente percibido y/o constatado en la misma por el fiscalizador.</p>	



## Registro



**Figura 10.**

Fecha: 03-02-2023

**Descripción del medio de prueba:** La imagen muestra el polígono del loteo Lago Lapparent, se puede apreciar que se encuentra al interior de la ZOIT Chelenko. La imagen se extrajo el 03 de febrero de 2023 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/> y se incorporó el polígono del loteo como imagen Kml.



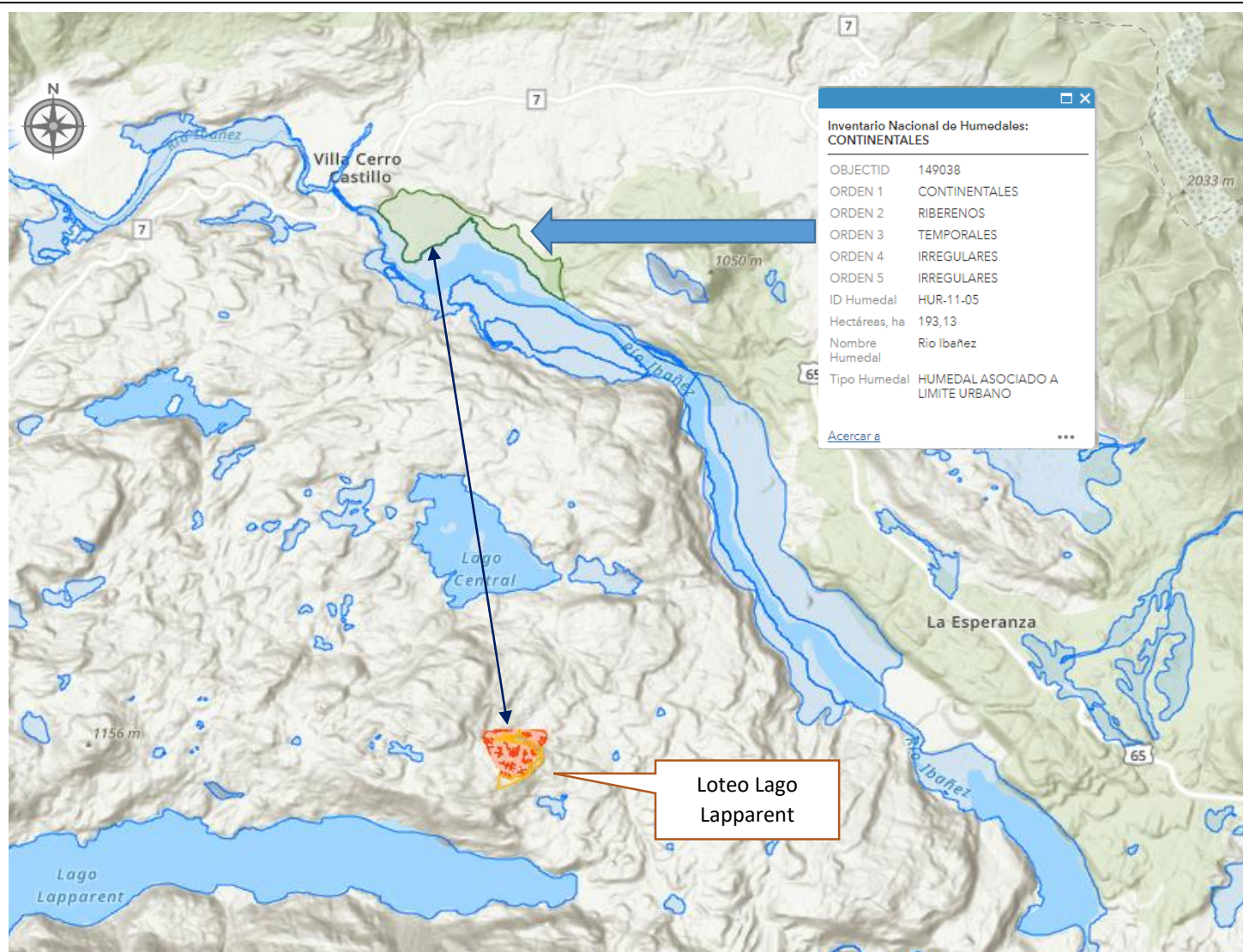
### 5.3 Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA, Ley 19300 Art.10° s)

Número de hecho constatado: 4	Estación N°: N/A
Documentación Revisada: 1 y 3	
<b>Tipología de Proyecto o Modificación</b> <b>Ley N° 19.300/1994, Ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente</b> <b>Artículo 10°.</b> S) Ejecución de obras o actividades que puedan significar una alteración física o química a los c) componentes bióticos, a sus interacciones o a los flujos D.O. 26.01.2010 ecosistémicos de humedales que se encuentran total o parcialmente dentro del límite urbano, y que impliquen su relleno, drenaje, secado, extracción de caudales o de áridos, la alteración de la barra terminal, de la vegetación azonal hídrica y ripariana, la extracción de la cubierta vegetal de turberas o el deterioro, menoscabo, transformación o invasión de la flora y la fauna contenida dentro del humedal, indistintamente de su superficie.	
<b>Hechos constatados:</b> Se efectuó la revisión en la plataforma de Inventario Nacional de humedales de Chile del Ministerio del Medio Ambiente <a href="https://arcgis.mma.gob.cl/portal/apps/webappviewer/index.html?id=6a79f6b535154991895f2bb2204b83bb&amp;extent=-8007706.1083%2C-4019000.5424%2C-7934326.5611%2C-3982884.0466%2C102100">https://arcgis.mma.gob.cl/portal/apps/webappviewer/index.html?id=6a79f6b535154991895f2bb2204b83bb&amp;extent=-8007706.1083%2C-4019000.5424%2C-7934326.5611%2C-3982884.0466%2C102100</a> , con la finalidad de verificar el emplazamiento del proyecto considerando la ubicación de los humedales urbanos de la región de Aysén. De esta revisión, se constató que el loteo se encuentra a una distancia aproximada de 9 km del humedal urbano más cercano, correspondiente al Humedal Río Ibáñez, en la localidad de Cerro Castillo (Figura 11).	
<b>Análisis de Tipología de Proyecto o Modificación</b> El loteo informado por el titular se encuentra alejado del humedal urbano de Río Ibáñez, no existiendo ninguna obra que puede rellenar o extraer caudales del mencionado humedal por lo cual no se configura esta causal específica de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.	





## Registro



**Figura 11.**

**Fecha:** 03-02-2022

**Descripción del medio de prueba:** La distancia entre el loteo y el humedal urbano Río Ibáñez ubicado en la localidad de Cerro Castillo es de aprox. 8,9 km en línea recta entre bosques, lago, ríos y montaña.



## 6 CONCLUSIONES

De los resultados de las actividades de fiscalización, en el proyecto denominado Loteo Lago Lapparent, de la Inmobiliaria Activo Real SpA, se constató el siguiente hallazgo;

N° Hecho Constatado	Tipología o Modificación	Hallazgo
2	<p><b>Decreto Supremo N° 40/2012 MMA, RSEIA</b></p> <p><b>Artículo 3°.</b> “Tipos de proyectos o actividades. Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, son los siguientes:</p> <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:</p> <p>[...] g.1.2 <b>Proyectos de equipamiento que correspondan a predios y/o edificios destinados en forma permanente a salud, educación, seguridad, culto, deporte, esparcimiento, cultura, comercio, servicios, fines científicos o sociales y que contemplen al menos una de las siguientes características: (énfasis agregado)</b></p> <p>b) <b>superficie predial igual o mayor a veinte mil metros cuadrados (20.000 m²) (énfasis agregado)</b></p>	<p>El titular destinará un área común, de 150.000 mil metros cuadrados, para conformar un área de conservación, destinada a los propietarios de los lotes para practicar senderismo, trail running, escalada, trekking, avistamiento de aves, fotografía o disfrute escénico; todas ellas actividades deportivas y de esparcimiento.</p>

## 7 ANEXOS

N° Anexo	Nombre Anexo
1	Carta denunciante de fecha 01 de abril 2022
2	Comprobante Denuncia digital N°19908/22.04.2022 y anexos
3	Res. Ex. AYS N°88 de fecha 12 de julio de 2022
4	Carta Inmobiliaria Activo Real SpA de fecha 26 de julio de 2022 y anexos
5	Plan de Acción para Prórroga de Zona de Interés Turístico (ZOIT) Chelenko
6	Ord. N°104/06.04.2022 SAG y adjuntos

