



Superintendencia del Medio Ambiente  
Gobierno de Chile

## INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

### LOTEO GALERA CHICO

DFZ-2022-775-XI-SRCA

ABRIL 2022

	Nombre	Firma
Aprobado	Oscar Leal Sandoval	
Elaborado	Nicolás Poblete Anderson	



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 p .....	14
5.4 Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA, Ley 19300 Art.10° s) .....	16
6 CONCLUSIONES.....	18
7 ANEXOS.....	18



## 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 Galera Chico”, localizada en Km 7 ruta X-695, comuna de Coyhaique. La actividad de fiscalización de la SMA fue iniciada por la denuncia ingresada a la SMA con fecha 01 de abril 2022 código 25-XI-2022 por parte de 3 denunciantes: Agrupación Social y Cultural Aysén Reserva de Vida, Corporación Privada para el Desarrollo de Aysén y don Patricio Segura Ortiz como persona natural (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.
	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°062 de fecha 07 de junio de 2022 (Anexo 3), requirió a Bosque Sur Inversiones Spa., los siguientes antecedentes:

Proyecto	Información requerida por la SMA
Loteo Galera Chico	<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><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></ol>



	<ol style="list-style-type: none"> <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 15 de junio de 2022 mediante correo electrónico (Anexo 3), Don Francisco Ignacio Cortes Santolalla, representante del titular, dan respuesta a requerimiento de información efectuado por la SMA a Bosque Sur Inversiones Spa, RUT: 76.847.711-6. En este indica que identifica al proyecto bajo análisis como “Reserva Huemules”, el cual corresponde a la Unidad Fiscalizable, UF, identificada internamente en los sistemas de la SMA como Loteo Galera Chico (# 19482)

De las actividades de fiscalización ambiental desarrolladas, esto es revisión de los antecedentes entregados por el titular, más la revisión de la plataforma de datos espaciales de la SMA, específicamente la lista de capa áreas protegidas para efectos del SEIA<sup>1</sup> y el Inventario Nacional de Humedales<sup>2</sup>, se verificó que el proyecto Loteo Galera Chico, de Bosque Sur Inversiones Spa, cumple los requisitos descritos en el literal g.1.1), del D.S.N°40/2012 REGLAMENTO DEL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL. Lo anterior al haberse verificado que el proyecto bajo análisis está constituido por una subdivisión de 144 lotes semiurbanizados, con factibilidad de agua y luz y mejora de caminos interiores.

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

<sup>2</sup> Link:

<https://arctgis.mma.gob.cl/portal/apps/webappviewer/index.html?id=6a79f6b535154991895f2bb2204b83bb&extent=-8007706.1083%2C-4019000.5424%2C-7934326.5611%2C-3982884.0466%2C102100>



## 2 IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO, ACTIVIDAD O FUENTE FISCALIZADA

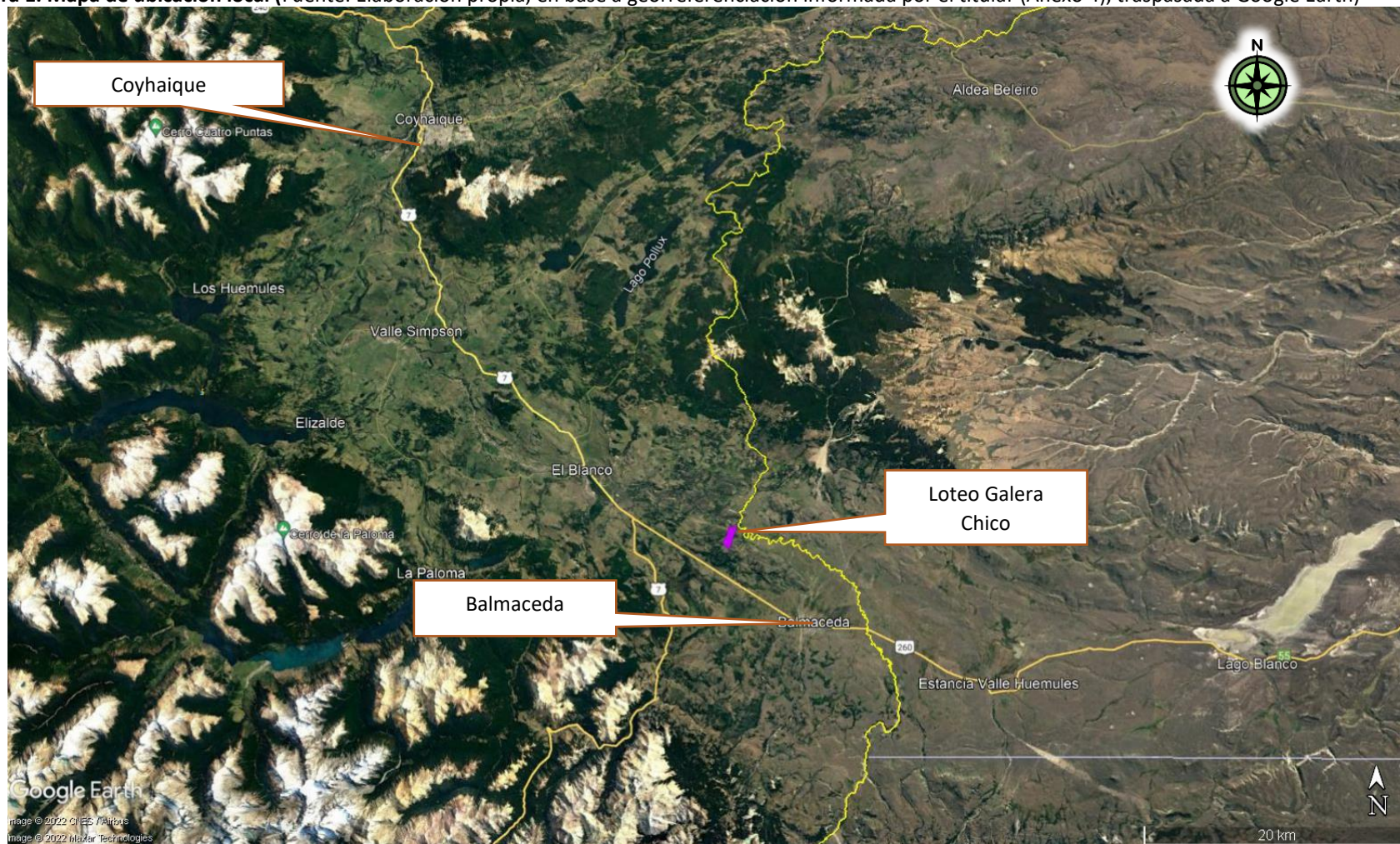
### 2.1 Antecedentes Generales

<b>Identificación de la Unidad Fiscalizable:</b> Loteo Galera Chico	<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>  Km 7 ruta X-695 comuna de Coyhaique.
<b>Provincia:</b> Coyhaique	
<b>Comuna:</b> Coyhaique	
<b>Titular de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada:</b> Bosque Sur Inversiones Spa	<b>RUT o RUN:</b> 76.847.711-6
<b>Domicilio titular:</b> José Miguel Carrera 33, Coyhaique, Región de Aysén	<b>Correo electrónico:</b> franciscocortessantolalla@gmail.com
	<b>Teléfono:</b> 995779945
<b>Identificación del representante legal:</b> Francisco Ignacio Cortés Santolalla	<b>RUT o RUN:</b> 17.855.477-8
<b>Domicilio representante legal:</b> José Miguel Carrera 33, Coyhaique, Región de Aysén	<b>Correo electrónico:</b> franciscocortessantolalla@gmail.com
	<b>Teléfono:</b> 995779945



## 2.2 Ubicación y Layout

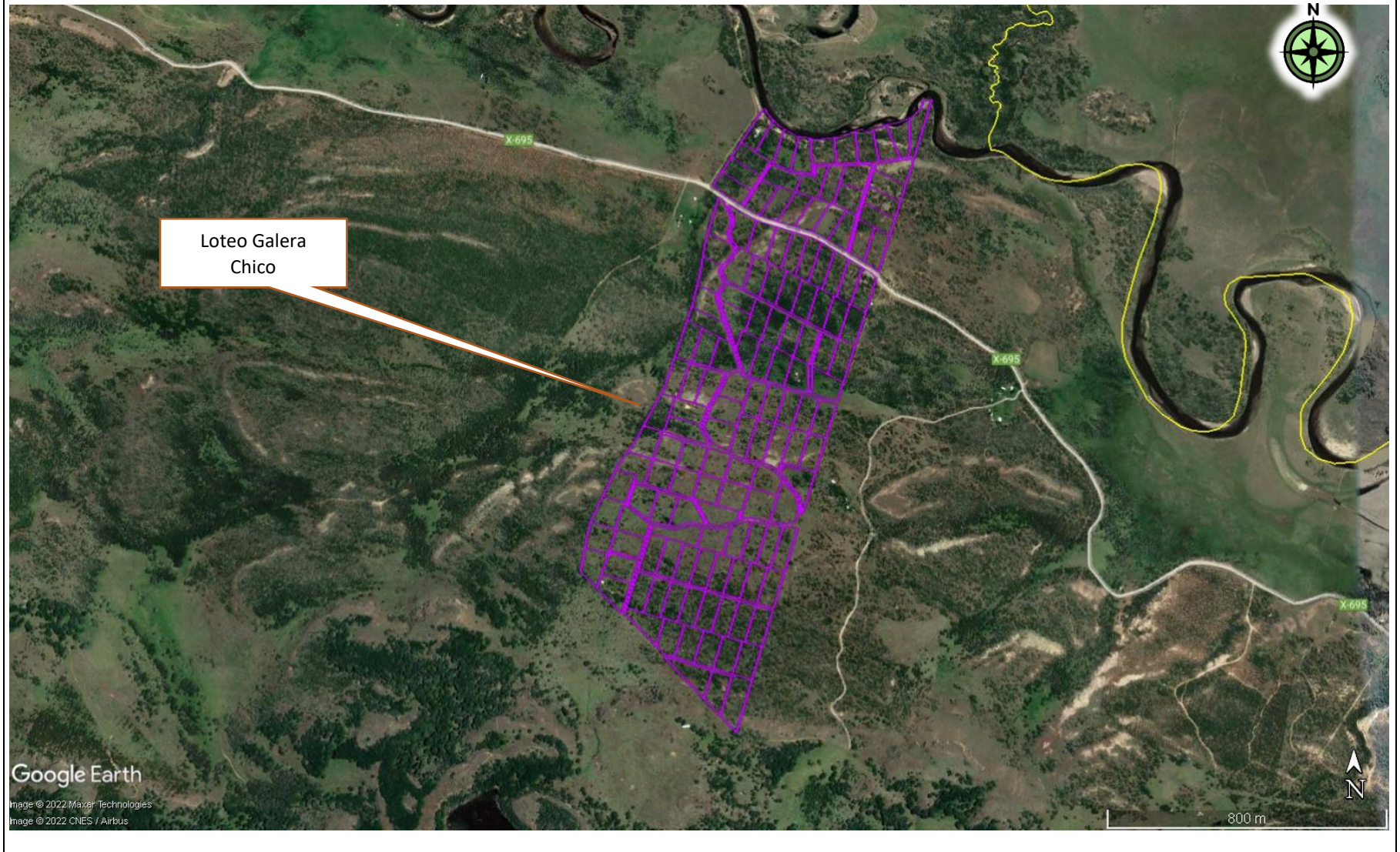
Figura 1. Mapa de ubicación local (Fuente: Elaboración propia, en base a georreferenciación informada por el titular (Anexo 4), traspasada a Google Earth)



**Ruta de acceso:** Saliendo de Coyhaique hacia al sur por la Ruta 7, se avanza unos 35 km aproximadamente hacia la localidad de El Blanco, continuando por la ruta hacia el aeropuerto de Balmaceda unos 1,5 km, luego se dobla hacia la izquierda (al norte) por la ruta X-695 avanzando unos 7 km aproximadamente.



**Figura 2. Mapa de Layout** del proyecto correspondiente a 144 lotes de 0,5 Ha como área mínima (Fuente: KMZ ingresado a la SMA por el Titular) (Ver anexo 4)



### 3 ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN

#### 3.1 Motivo de la Actividad de Fiscalización

Motivo		Descripción	
	Programada		
X	No programada	x	Denuncia código 25-XI-2022
			Autodenuncia
			De Oficio
			Otro
		<b>Motivo:</b> 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

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



## 4 REVISIÓN DOCUMENTAL

### 4.1.1 Documentos Revisados

ID	Nombre del documento revisado	Origen/ Fuente del documento	Observaciones
1	Carta Bosque Sur Inversiones SpA.	Carta de la titular dirigida a la SMA en respuesta a requerimiento de información efectuado mediante Res. Ex. AYS N° 062/07.06.22	Carta ingresada a la SMA mediante correo electrónico de fecha 15 de junio de 2022. (Anexo 4)
2	Ord. N°104/2022 SAG	Respuesta a solicitud de antecedentes de Ord.SMA Ays N° 43/2022	Sin observaciones
3	<a href="https://ide.sma.gob.cl/">https://ide.sma.gob.cl/</a>	Página de la SMA, Infraestructura de datos espaciales	Sin Observaciones
4	<a href="https://humedaleschile.mma.gob.cl/">https://humedaleschile.mma.gob.cl/</a>	Página del MMA, con catastro de humedales.	Sin observaciones



## 5 HECHOS CONSTATADOS

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

Número de hecho constatado: 1	Estación N°: N/A
Documentación Revisada: 1,2	
<b>Tipología de Proyecto o Modificación</b> <b>Ley N° 19.300/1994, Ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente</b> <b>Artículo 10°.</b> “Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental, son los siguientes: [...] g) <i>Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados según lo dispuesto en el Párrafo 1 Bis;</i> <b>Decreto Supremo N° 40/2012 MMA, RSEIA</b> <b>Artículo 3°.</b> “Tipos de proyectos o actividades. Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, son los siguientes: g) <i>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> g.1. <i>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></i> [...] <i>g.1.1 Conjuntos habitacionales con una cantidad igual o superior a ochenta (80) viviendas [...]</i> [.] <i>g.1.2 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:</i> <b>b) superficie predial igual o mayor a veinte mil metros cuadrados (20.000 m²);</b>	
<b>Hechos constatados:</b>  Con fecha 15 de junio de 2022 el titular respondió al requerimiento de información realizado en Res. Ex. Ays. N° 63/2022 de fecha 7 de junio de 2022 (Anexo 4), indicando que: <ul style="list-style-type: none"><li>• Reserva Huemules (Galera Chico) solo tiene caminos interiores antiguos y no considera ningún tipo de infraestructura adicional.</li><li>• El proyecto Reserva Huemules, no considera obras de urbanización.</li></ul> Según los antecedentes enviados por SAG mediante ORD. N°104/ 2022 (Anexo 2). La subdivisión de lotes presentada a ese servicio por parte del titular corresponde a 144 lotes que van de los 0,5 Ha a 0,65 Ha el cual se encuentra certificado por el SAG con fecha 22 de mayo de 2018, con caminos de paso de servidumbre para conectar los distintos lotes (Imagen 1).  En el sitio web <a href="https://www.reservaaustral.com/reserva-mirador-huemules/">https://www.reservaaustral.com/reserva-mirador-huemules/</a> (el cual fue informado por el titular en anexo 4) se menciona que el proyecto será semiurbanizado con factibilidad de luz y agua (Imagen 2).	



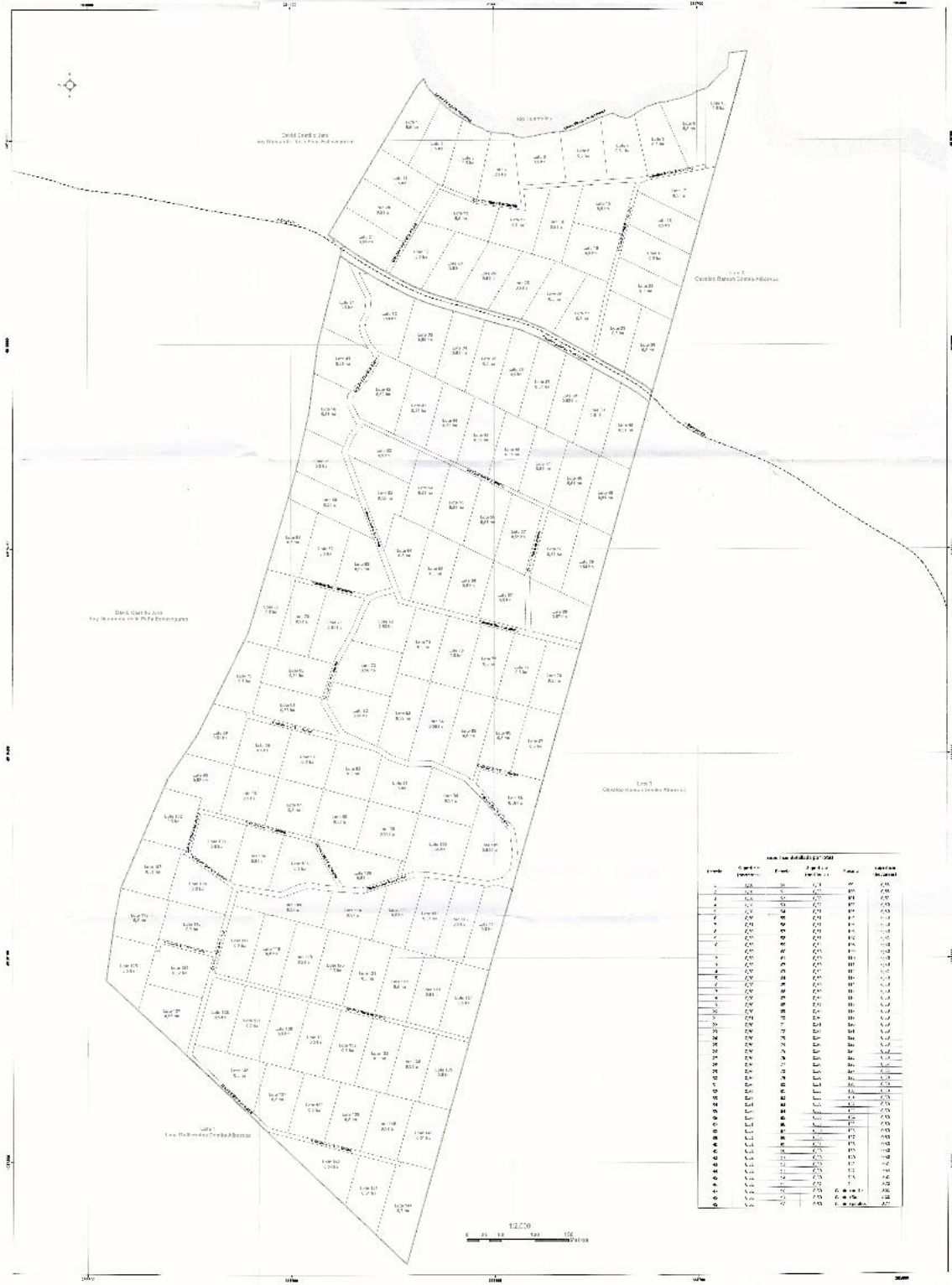
**Análisis de Tipología de Proyecto o Modificación;**

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 144 parcelas de un area mínima de 0,5 Ha, las cuales menciona factibilidad de obras de urbanización como agua, luz eléctrica, caminos interiores.

Del análisis de los antecedentes presentados se deduce que el proyecto bajo análisis corresponde a la ejecución de un proyecto con destino residencial, configurándose así un conjunto habitacional en un área no amparada por un instrumento de planificación territorial, conforme al literal g.1.1) del RSEIA, al proyectar la creación de una agrupación de viviendas vinculadas entre sí, a través de los elementos de urbanismo tales como: caminos interiores, factibilidad de agua y luz y. 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 dándole un destino residencial.



## Registro



**Imagen 1.** Fecha: 05-05-2018  
**Descripción del medio de prueba:**  
 Mapa presentado por el titular al SAG con 144 lotes y pasos de servidumbre (caminos interiores).



Registro	
<b>Imagen 2.</b>	Fecha de captura 01 de julio de 2022
<b>Descripción del medio de prueba:</b>	
Recorte de pantalla de su página web que indica terreno semiurbanizado y con factibilidad de luz y agua.	



## 5.2 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 3	
<p><b>Tipología de Proyecto o Modificación</b></p> <p><b>Ley N° 19.300/1994, Ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente</b>  <b>Artículo 10°.</b> “Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental, son los siguientes:          [...] p) Ejecución de obras, programas o actividades en parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas, humedales urbanos o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita; [...]</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) 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></p> <p>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 loteo se encuentra a una distancia aproximada en línea recta de 10,5 Km del Parque Nacional Cerro Castillo (Figura 3).</p>	
<p><b>Análisis de Tipología de Proyecto o Modificación;</b></p> <p>El loteo informado por el titular se encuentra fuera de cualquiera área puesta bajo protección oficial y no se identifican efectos generados directamente por el emplazamiento del proyecto ni en su área de influencia sobre las áreas bajo protección aledaña. No se identifican efectos que configuren la causal de ingreso por este literal.</p>	



Registro

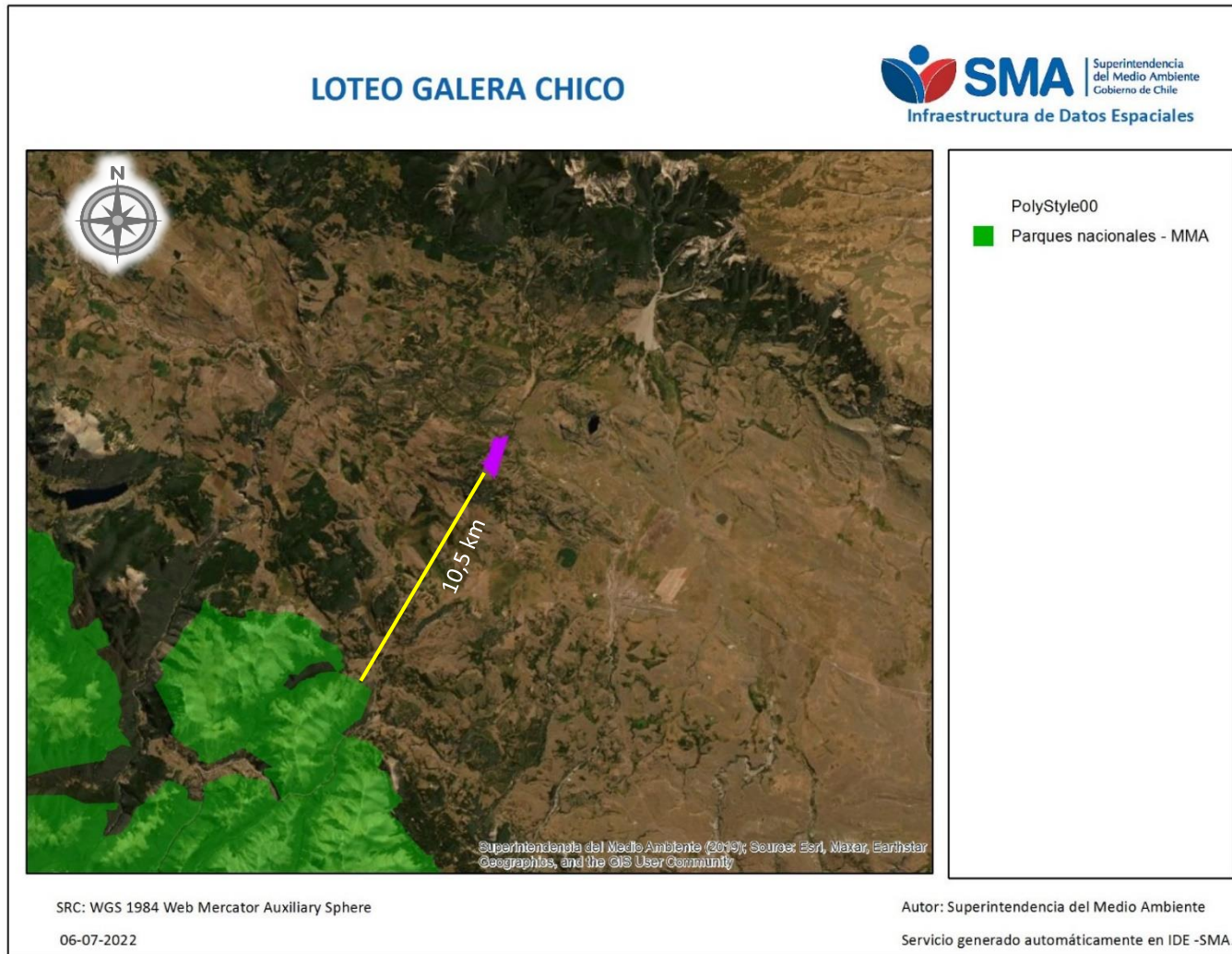


Figura 3.

Fecha: 06-07-2022

**Descripción del medio de prueba:** La imagen del polígono del Parque Nacional Cerro Castillo se extrajo el 06 de julio de 2022 de la plataforma de datos espaciales de la SMA desde la lista de capa áreas protegidas para efectos del SEIA <https://ide.sma.gob.cl/> . La distancia en línea recta entre el loteo y el Parque Nacional Cerro Castillo es de 10,5 km (kmz loteo ver en anexo 4)



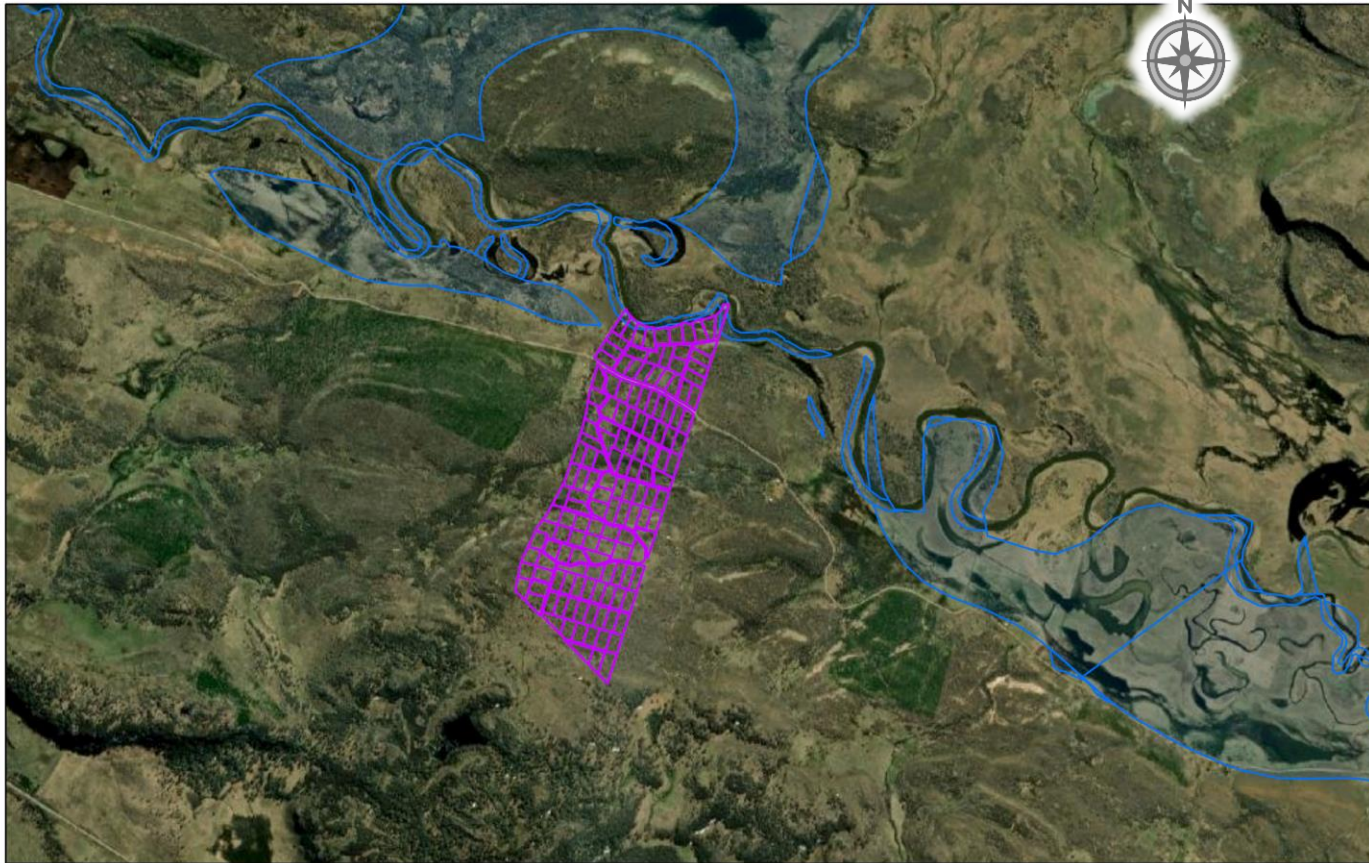
#### 5.4 Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA, Ley 19300 Art.10° s)

Número de hecho constatado: 4	Estación N°: N/A
Documentación Revisada: 1 y 4	
<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 contiguo a un humedal no asociado a limite urbano. (Figura 6).	
<b>Análisis de Tipología de Proyecto o Modificación</b>  El loteo informado por el titular se encuentra contiguo a un humedal no asociado a limite urbano por lo cual no se configura esta causal específica de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.	





Registro

Loteo Galera Chico



6/7/2022, 13:07:54

-  PolyStyle00 Inventario Humedales v.8.1
-  Humedal no asociado a límite urbano

1:36.112  
0 0,2 0,4 0,8 mi  
0 0,33 0,65 1,3 km  
Earthstar Geographics

Autor  
Generado por Geoportal Humedales de Chile

Figura 6.

Fecha: 06-07-2022

Descripción del medio de prueba: El loteo se encuentra contiguo a un humedal no asociado al límite urbano.



## 6 CONCLUSIONES

De los resultados de las actividades de fiscalización, se verifica que el proyecto denominado Loteo Galera Chico, de la empresa Bosque Sur Inversiones SpA en consideración de ser un proyecto inmobiliario que contempla obras de urbanización para más de 80 viviendas, con destino habitacional.

N° Hecho Constatado	Tipología o Modificación	Hallazgo
1	<p><b>Decreto Supremo N° 40/2012 MMA, RSEIA</b>  <b>Artículo 3°.</b> <i>“Tipos de proyectos o actividades. Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, son los siguientes:</i></p> <p><i>g) Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados estratégicamente de conformidad a lo establecido en el párrafo 1° bis del Título II de la Ley. Se entenderá por planes a los instrumentos de planificación territorial.</i></p> <p><i>g.1. Se entenderá por proyectos de desarrollo urbano aquellos que contemplen obras de edificación y/o urbanización cuyo destino sea habitacional, industrial y/o de equipamiento, de acuerdo a las siguientes especificaciones (énfasis agregado):</i></p> <p><i>[...]g.1.1 Conjuntos habitacionales con una cantidad igual o superior a ochenta (80) viviendas [...]</i></p>	<p>Se constató que el proyecto corresponde a un loteo de 144 parcelas de 0,5 Ha como superficie mínima, las cuales tienen factibilidad de agua y luz y caminos interiores. Lo anterior configura obras de urbanización con un destino habitacional.</p>

## 7 ANEXOS

N° Anexo	Nombre Anexo
1	Denuncia de fecha 01 abril de 2022
2	Ord. N°104/2022 SAG
3	Res. Ex AYS N°062/2022, 07.06.2022, requiere información al titular
4	Carta Bosque Sur Inversiones SpA.y anexos 15.06.2022

