



Superintendencia del Medio Ambiente  
Gobierno de Chile

## INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

### LOTEO PUERTO BONITO

DFZ-2022-1233-XI-SRCA

JUNIO 2022

	Nombre	Firma
Aprobado	Oscar Leal Sandoval	
Elaborado	Claudio Coñecar Abarzúa	



## Contenido

Contenido.....	3
1 RESUMEN .....	4
2 IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO, ACTIVIDAD O FUENTE FISCALIZADA.....	6
2.1 Antecedentes Generales .....	6
2.2 Ubicación y Layout .....	7
3 ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN .....	10
3.1 Motivo de la Actividad de Fiscalización .....	10
3.2 Materia Específica Objeto de la Fiscalización Ambiental .....	10
3.3 Aspectos relativos a la ejecución de la Inspección Ambiental.....	10
3.3.1 Ejecución de la inspección .....	10
4 REVISIÓN DOCUMENTAL .....	11
4.1.1 Documentos Revisados.....	11
5 HECHOS CONSTATADOS .....	12
5.1 Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA, literal g.....	12
5.2 Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA, literal p .....	21
5.3 Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA, Ley 19300 Art.10° s) .....	23
6 CONCLUSIONES.....	25
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 Fundo San Juan Puerto Bonito”, ubicado en Puerto Bonito Canal Elefantes, coordenadas lat-45.926368° long-73.588090°, comuna de Aysén. La actividad de fiscalización se inició a raíz de denuncia ingresada a la SMA con fecha 10 de mayo 2022 Comprobante Digital N°20717 (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 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 m <sup>2</sup> )
	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°45 de fecha 20 de mayo de 2022 (Anexo 2), requirió a Inmobiliaria Bosque Austral SpA, los siguientes antecedentes:

Proyecto	Información requerida por la SMA
Loteo Fundo San Juan Puerto Bonito	<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 02 de junio de 2022 mediante correo electrónico (Anexo 3), Inmobiliaria Bosque Austral SpA, representada por don Vicente Guidi-Morosini, 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 Puerto Bonito, de la Inmobiliaria Bosque Austral SpA, debe someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA), por configurarse las tipologías de ingresos al SEIA g.1.1 y g.1.2 letra b del D.S.N°40/2012 REGLAMENTO DEL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL al haberse verificado; que el proyectos contempla obras de urbanización cuyo destino será habitacional con una cantidad igual o superior a ochenta (80) viviendas y la venta de predios destinados 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>)

<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

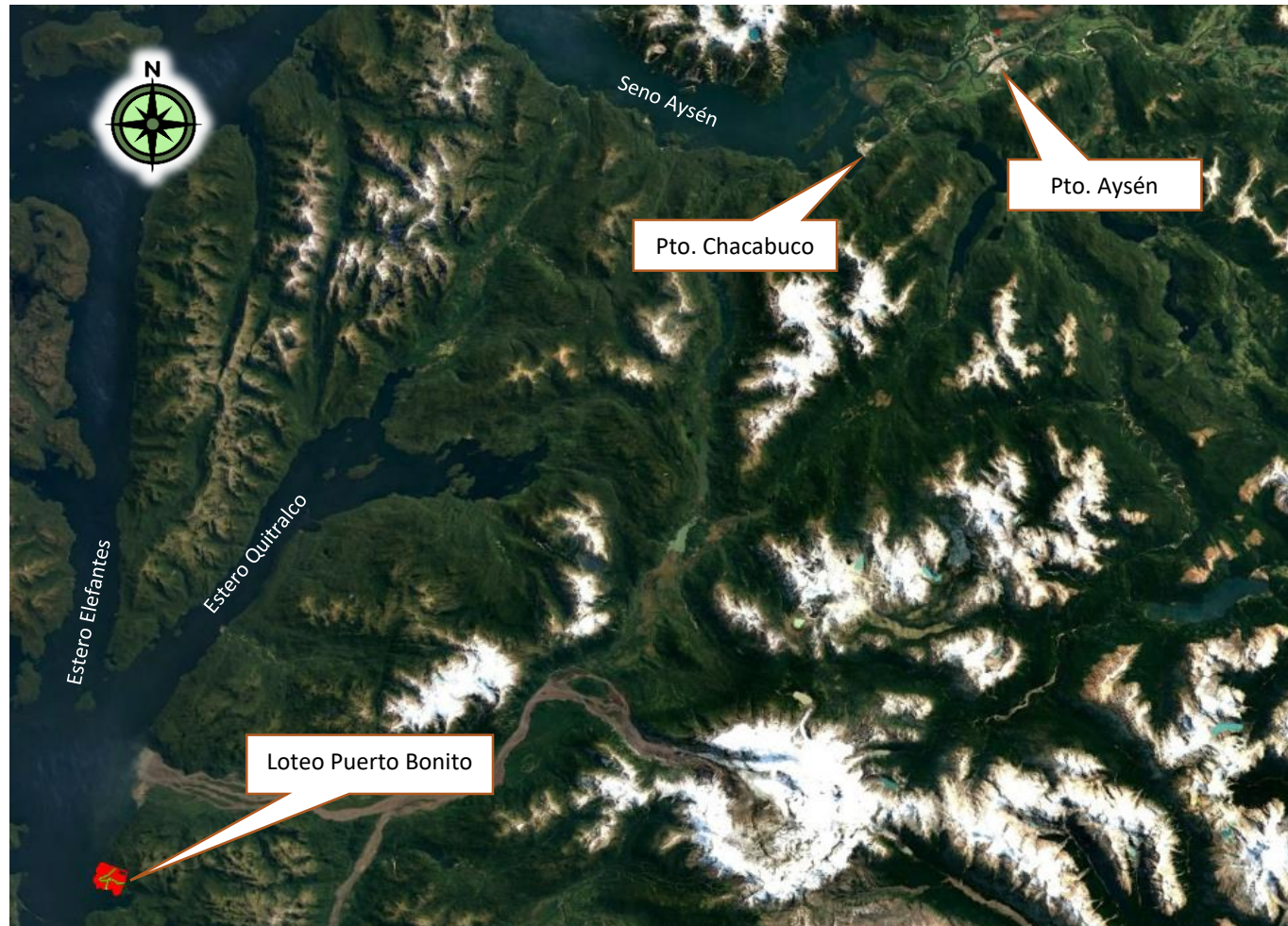
### 2.1 Antecedentes Generales

<b>Identificación de la Unidad Fiscalizable:</b> Loteo Puerto Bonito	<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> Puerto Bonito Canal Elefantes coordenadas, lat-45.926368° long-73.588090°,
<b>Provincia:</b> Aysén	
<b>Comuna:</b> Aysén	
<b>Titular de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada:</b> Inmobiliaria Bosque Austral SpA	<b>RUT o RUN:</b> 77.189.547-6
<b>Domicilio titular:</b> Sin antecedente	<b>Correo electrónico:</b> <a href="mailto:vicente@bosqueaustral.com">vicente@bosqueaustral.com</a>
	<b>Teléfono:</b> 992225277
<b>Identificación del representante legal:</b> Vicente Guillermo Guidi-Morosini de la Barra	<b>RUT o RUN:</b> 12.054.842-5
<b>Domicilio representante legal:</b> Sin antecedente	<b>Correo electrónico:</b> <a href="mailto:vicente@bosqueaustral.com">vicente@bosqueaustral.com</a>
	<b>Teléfono:</b> 992225277



## 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. Chacabuco en embarcación hacia el oeste por el seno Aysén, luego hacia el sur por el Estero Elefante, recorriendo un total aproximado de 70 millas náuticas.



Figura 2. Mapa de Layout del proyecto correspondiente a 271 lotes (Fuente: KMZ ingresado a la SMA por el Titular) (Ver anexo 3)

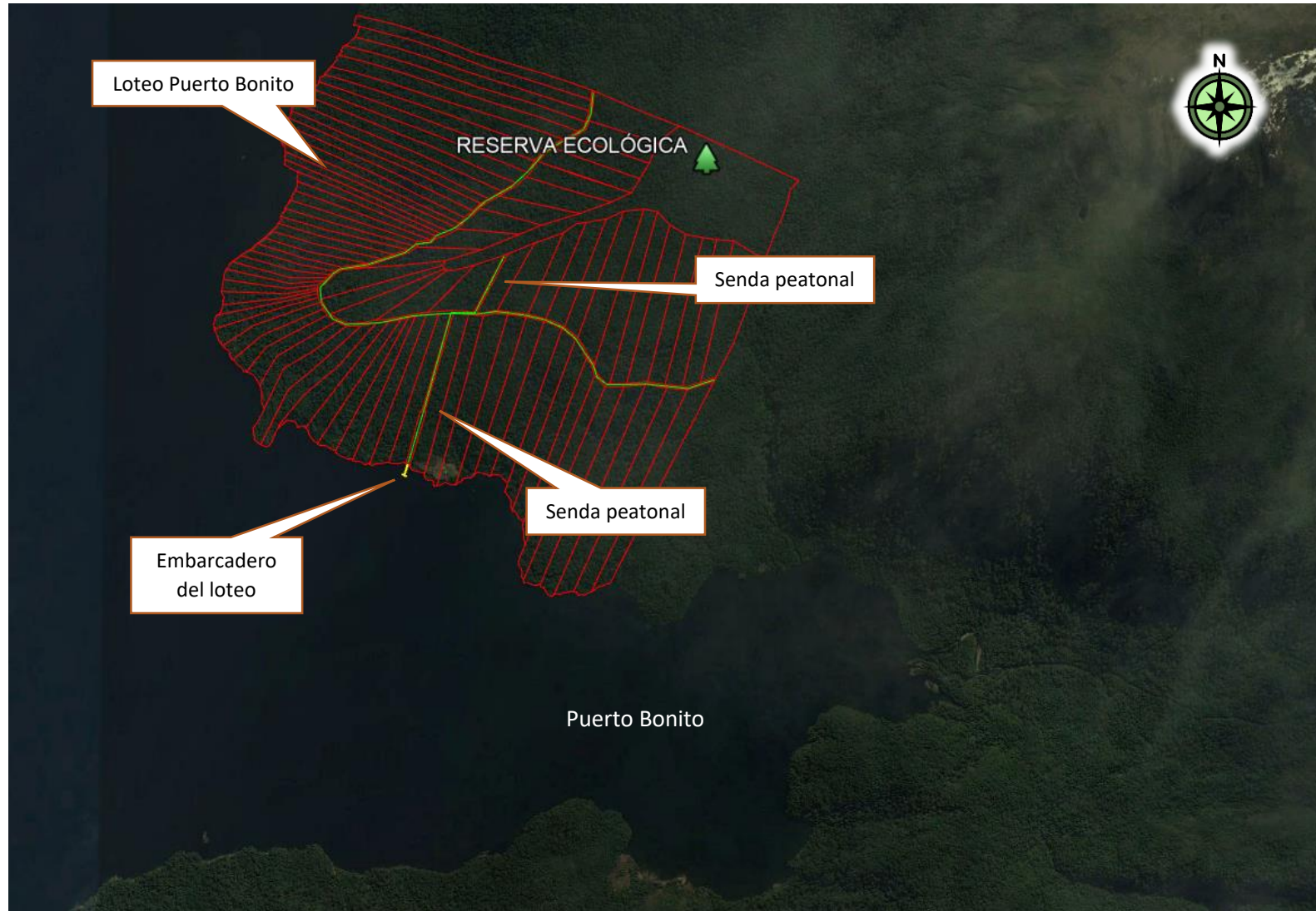
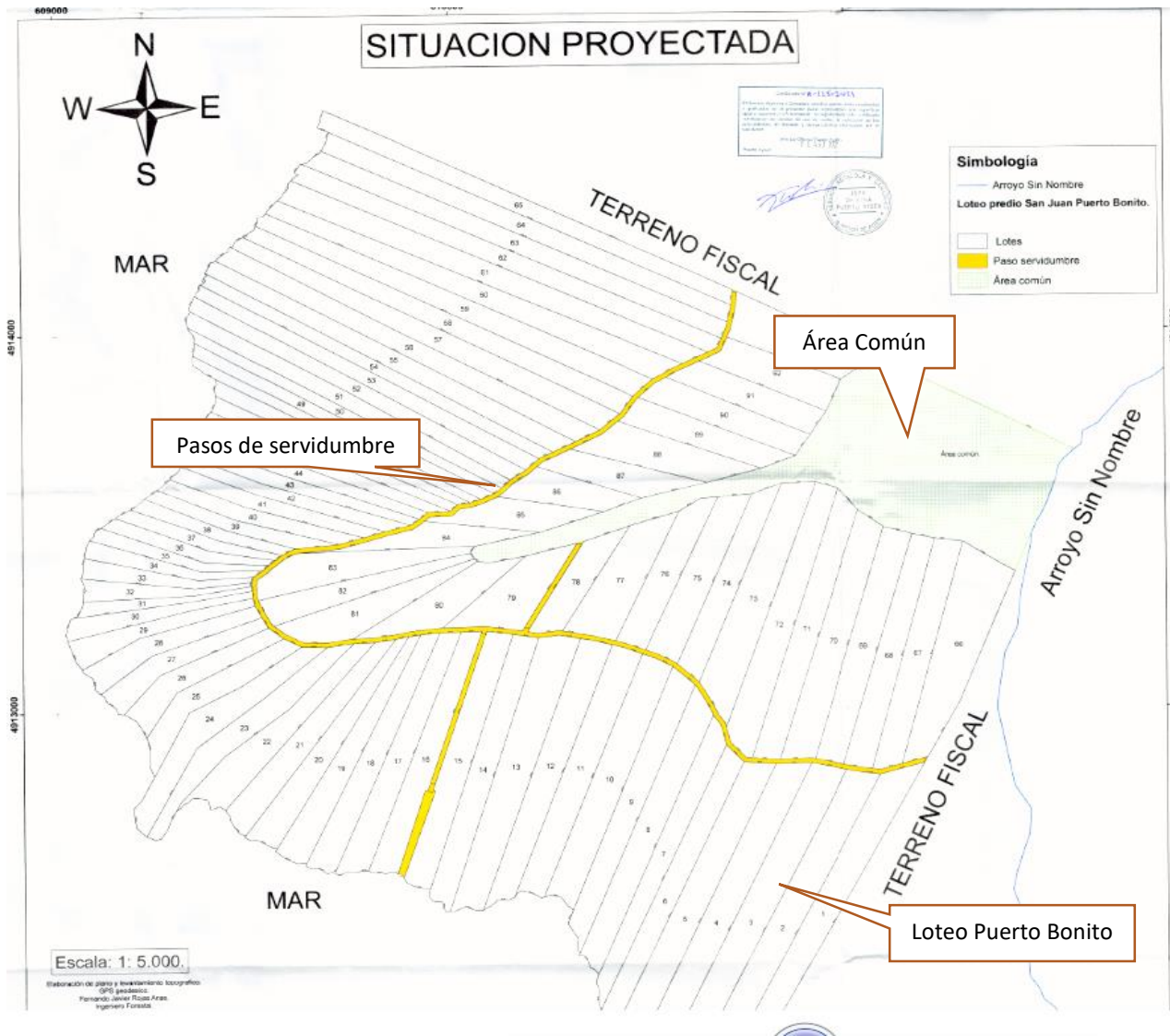


Figura 3. Plano del proyecto correspondiente a 93 lotes (Fuente: Plano ingresado a la SMA por el SAG ante requerimiento de la SMA) (Ver anexo 6)





### 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 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

- 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 Inmobiliaria Bosque Austral SpA de fecha 02 junio 2022	Carta de la titular dirigida a la SMA en respuesta a requerimiento de información efectuado mediante Res. Ex. AYS N°45/20.05.2022	Carta ingresada a la SMA mediante correo electrónico de fecha 02 de junio de 2022 por Don Vicente Guidi-Morosini (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.bosqueaustral.com/">https://www.bosqueaustral.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

Número de hecho constatado: 1	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> “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; <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) 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. 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> [...g.1.1 Conjuntos habitacionales con una cantidad igual o superior a ochenta (80) viviendas [...]	
<b>Hechos constatados:</b> Con fecha 02 de junio de 2022 el titular respondió al requerimiento de información (Anexo 3) realizado en Res. Ex. Ays. N° 45/2022 de fecha 20 de mayo de 2022 (Anexo 2), indicando que: <ul style="list-style-type: none"><li>Respecto de la accesibilidad al proyecto señala que “No existe camino de acceso alguno. 130 kilómetros navegando de Puerto Chacabuco”</li><li>Dentro de las obras de urbanismo con que cuenta el proyecto, señala que cuentan con “un embarcadero flotante metálico de 50 metros por 25 metros (obra ejecutada)” y “Una senda peatonal de 3.5 metros de ancho por todo el camino de servidumbre (obra sin ejecutar).”</li></ul> En la respuesta del titular adjunta documentación de compraventa Bosque Austral SpA a Eduardo Undurraga Undurraga (Anexo 3), donde se señala que la superficie del predio es de 366,30 há con 93 lotes para la venta (Figura 2 y 3). Los cuales son vendidos directamente y a través de corredores independientes.  En el sitio web <a href="https://www.bosqueaustral.com/">https://www.bosqueaustral.com/</a> , el titular se identifica como inmobiliaria Bosque Austral y señala textual “Además de buscar proyectos atractivos, con elementos diferenciadores, Inmobiliaria Bosque Austral <b>se caracteriza por generar comunidad con sus clientes</b> . Su política es siempre quedarse con un lote o más en cada uno de sus proyectos y ser un vecino activo en la búsqueda de mejorar continuamente cada proyecto”(Figura 4). También señala “Nuestra idea es siempre trabajar para incrementar la plusvalía de la inversión de nuestros clientes. En Fundo Puerto Bonito, no sólo hemos decidido construir un embarcadero y las sendas interiores del proyecto, sino que mantener todo hasta el 2031, ¡para que en 10 años más esté todo como nuevo!” (Figura 5). Otro antecedente interesante que indica en la página web en el área de post venta señala “ <b>Apoyamos a nuestros clientes en todos los procesos que quieran realizar</b> en sus terrenos, como subdividir, <b>construir o revender</b> ” (Figura 6). (Énfasis agregado)	



**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 93 lotes.

Si bien es cierto, no se han construido viviendas en el parcelamiento, el titular habilitó un embarcadero, que permite el atraque de embarcaciones provenientes de Pto. Chacabuco y/o Puerto Grosse, lo que facilitaría la eventual urbanización del sector. Más aún, cuando la misma inmobiliaria señala que apoyaran a sus clientes en el proceso de construcción (Figura 6) y promueve el itinerario de la barcaza subvencionada 2 veces al mes desde Puerto Chacabuco ideal para transporte de materiales y servicio de hidroavión desde Coyhaique (Figura 7, ver anexo 3). Es relevante lo señalado por la inmobiliaria como una de sus características “generar comunidad con sus clientes”, toda vez que estamos hablando de instalar o conformar una comunidad de al menos 93 propietarios y sus familias, en un lugar donde antes no existían pobladores sino, solo bosques vírgenes y ecosistemas prácticamente sin intervenir.

En consideración a que la Inmobiliaria Bosque Austral ahora que ha vendido prácticamente la totalidad de los lotes del proyecto Puerto Bonito, según lo señalado en su carta ingresada a la SMA (Anexo 3), señala en su página web que su característica es generar comunidad con sus clientes, y que además, como inmobiliaria y parte de la comunidad apoyaran en el proceso de construcción de los vecinos en sus terrenos, esto facilitado por la construcción de un embarcadero el cual ya se encuentra operativo (Figura 8), convierten este proyecto de loteo en un futuro proyecto de construcción de una comunidad con sendas y viviendas, que si bien no se sabe un número exacto, podría a llegar ser al menos 93 viviendas.

Del análisis de los antecedentes presentados se deduce que el proyecto bajo análisis corresponde a la ejecución de un proyecto con destino habitacional, 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 y un embarcadero. 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 conformar una comunidad con la consecuente construcción de al menos una vivienda y no exclusivamente para el desarrollo de actividades agrícolas.





## GENERANDO COMUNIDAD

Además de buscar **proyectos atractivos**, con elementos diferenciadores, **Inmobiliaria Bosque Austral se caracteriza por generar comunidad con sus clientes**. Su política es siempre quedarse con un lote o más en cada uno de sus proyectos y ser un **vecino activo** en la búsqueda de **mejorar continuamente cada proyecto**.



Figura 4.

Fecha: 16-06-2022.

**Descripción del medio de prueba:** Imagen obtenida de la página web <https://www.bosqueaustral.com/>. Inmobiliaria Bosque Austral reconoce como una de sus características el generar comunidad con sus clientes, quedándose con un lote o más en cada proyecto y ser un vecino activo.





The screenshot shows the website 'Bosque Austral' with a navigation bar containing 'HOME', '¿POR QUÉ BOSQUE AUSTRAL?', 'PROYECTOS', and 'CONTACTO'. The main content area features a large photograph of a paved road winding through a lush green forest towards blue mountains under a blue sky with white clouds. To the right of the image is a text article titled 'PLUSVALÍA Y MANTENCIÓN'. The text describes a project in 'Aguas de la Patagonia' that is 100% sold, mentioning a WhatsApp group for owners and improvements like a public road and a bridge. It highlights the company's commitment to maintaining the project until 2031. Several phrases in the text are highlighted in yellow.

Figura 5.

Fecha: 16-06-2022.

**Descripción del medio de prueba:** Imagen obtenida de la página web <https://www.bosqueaustral.com/>. Inmobiliaria Bosque Austral reconoce la intención de construir embarcadero y sendas interiores, sino que además su mantención hasta el año 2031.





## POST VENTA Y REVENTA

---

Apoyamos a nuestros clientes en todos los procesos que quieran realizar en sus terrenos, como subdividir, construir o revender. De hecho, recientemente hemos vendido el lote de un cliente con un **80% de plusvalía** respecto de su valor de compra hace un año y medio (Lote 80, valor de compra 13.200.000 marzo 2020, valor de venta 25.000.000, noviembre 2022)

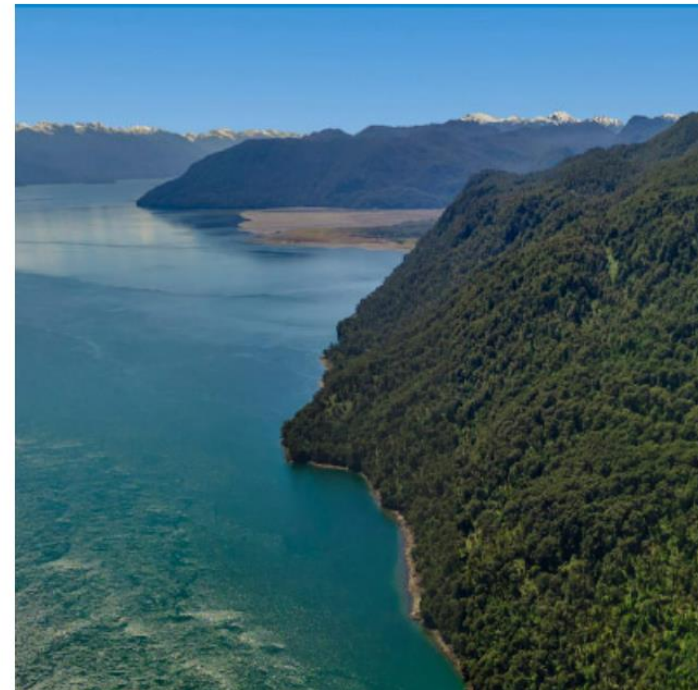


Figura 6.

Fecha: 16-06-2022.

Descripción del medio de prueba: Imagen obtenida de la página web <https://www.bosqueaustral.com/>. Inmobiliaria Bosque Austral reconoce el apoyo a los propietarios de los lotes del proyecto Puerto Bonito, en los procesos que quieran realizar en sus terrenos, incluyendo la construcción.



Registro

Barcaza subvencionada 2 veces al mes desde Puerto Chacabuco ideal para transporte de materiales. Servicio de hidroavión desde Coyhaique, 45 minutos.



FUNDO  
**PUERTO  
BONITO**  
LAGUNA SAN RAFAEL

Figura 7.

Fecha: 16-06-2022.

**Descripción del medio de prueba:** Imagen obtenida de carta ingresada por el titular (Anexo 3). La Inmobiliaria Bosque Austral promueve el arribo al sector de barcaza subvencionada como medio de transporte de materiales.





## Registro

Este embarcadero de 50 mts de largo x 25 mts de ancho ya es una realidad apenas a un año desde el lanzamiento del proyecto (estaba previsto para el 2023).



Figura 8.

Fecha: 16-06-2022.



**Descripción del medio de prueba:** Imagen obtenida de carta ingresada por el titular (Anexo 3). La Inmobiliaria Bosque Austral promueve el arribo al sector de barcaza subvencionada como medio de transporte de materiales.

**Número de hecho constatado:** 2

**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°.** “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 1° 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:*

[...]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: (énfasis agregado)**

**b) superficie predial igual o mayor a veinte mil metros cuadrados (20.000 m<sup>2</sup>) (énfasis agregado)**

#### **Hechos constatados:**

Mediante Res. Ex. AYS N° 75 de fecha 16 de junio de 2022 (Anexo 4), la SMA requirió la siguiente información al titular;

- Informar el destino u objetivo del área común del Loteo Puerto Bonito equivalente a 27,1 há y que se gráfica en el plano de subdivisión con certificado vigente N°A-125-2021 del SAG (ver Imagen 1). Esta área común en la página web del titular <https://www.bosqueaustral.com/porque/> es denominada por el titular como Reserva Ecológica 27,2 ha (ver Imagen 2)
- Informar si el titular habilitará acceso no regulado a esta área común de 27,1 Has a los propietarios o visitas de los loteos.
- Informar el Objeto de Protección del área común de 27,1 Has e identificada como Reserva ecológica en la página web del proyecto.
- Informar las actividades que se permitirían al interior de esta área común y describir la infraestructura que se implementaría para la ejecución de las mismas.

Don Vicente Guidi-Morosini, representante legal de Bosque Austral SpA, a través, de correo electrónico de fecha 17 de junio de 2022 (Anexo 5) ingreso carta respuesta a requerimiento de la SMA, señalando lo siguiente:

1. El área común tiene como objetivo ser una reserva ecológica privada.
2. Habilitaremos una senda peatonal de 3.5 metros de ancho, senda de trekking, por la servidumbre indicada en el plano (fuera del área de reserva)
3. Se establecerá junto a los propietarios un Derecho Real de Conservación, una vez cada cliente haya firmado la escritura de compraventa definitiva.
4. No se implementará ninguna infraestructura en su interior. Por ahora sólo está establecida como área de reserva sin reglamento formal.

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



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” (<https://www.iucn.org/es>)

Según el documento “Estándares para la conservación privada en Chile” <https://www.estandaresparaconservar.cl/publicacion-estandares> 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

El titular en su respuesta reconoce que el lote de 27, 2 ha (área común) será destinado a reserva ecológica privada, y que en relación al acceso la senda de trekking de 3,5 metros de ancho quedara fuera del área de la reserva (Figura 3), también señala que respecto al objeto de protección, éste quedara establecido con los propietarios en un derecho real de conservación una vez que se hayan firmado las escrituras. Finalmente el titular señala que en cuanto a las actividades al interior de la reserva e infraestructura a habilitar, por ahora sólo está establecida como área de reserva, sin reglamento formal y no se implementará ninguna infraestructura en su interior.

Es relevante tener claro el significado del concepto esparcimiento. La RAE define esparcimiento como “conjunto de actividades con que se llena el tiempo libre” <https://dle.rae.es/esparcimiento>, 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)

De lo señalado por el titular en la actuales condiciones del proyecto, por ahora no se construirán infraestructuras en esta área común, pero claramente no lo descarta y tampoco se establece fehacientemente que esta área no será utilizada por los propietarios del loteo, es más el titular ha definido una senda de trekking que llega al límite de la reserva, 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 de realizar actividades deportivas como trekking, proyectando una senda para aquello, pero además dicha senda llega al límite de una futura APP, que permitirá contemplarla al menos por ahora, lo que claramente aplica como una actividad de esparcimiento.

En los hechos constatados, se acredita al menos que el lote tipificado como área común y que será destinado a una reserva Ecológica privada, tiene una superficie de 27,2 ha, es decir, una superficie mayor a 270.000 mil metros cuadrados (Figura 3)

Por todo lo anteriormente señalado, se deduce que el proyecto bajo análisis, corresponde a la ejecución de un proyecto de equipamiento, correspondiente 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>), por lo que debe ingresar obligatoriamente al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. El hecho que promueva la generación de comunidad a los compradores, permite establecer que las actividades que allí se realicen tendrán un carácter de permanente.



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

<b>Número de hecho constatado: 3</b>	<b>Estación N°: N/A</b>
<b>Documentación Revisada: 1 y 2</b>	
<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) 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; [...]	
<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	
<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 encuentran a 2,8 millas náuticas de distancia en línea recta del Bien Nacional Protegido Isla Simpson y Huemules y a 3,8 millas náuticas de distancia del Santuario de la Naturaleza Estero Quitralco (Figura 7).	
<b>Análisis de Tipología de Proyecto o Modificación;</b> El loteo se encuentra alejado del Santuario de la Naturaleza Estero Quitralco y del Bien Nacional Protegido Isla Simpson y Huemules, por lo que en las condiciones actuales del proyecto y teniendo como barrera física el mar, actualmente no es factible asociar una eventual afectación a estas áreas protegidas. Dicho lo anterior, es importante señalar que, si bien el mar que separa estos terrenos, se constituye en una barrera natural que podría impedir una eventual afectación al área protegida, esto no asegura que al cambiar las condiciones una vez que los terrenos hayan sido vendidos, y dependiendo el destino que le puedan dar los nuevos propietarios, a futuro existan condiciones que permitan configurar una eventual causal que obligue el ingreso al sistema de evaluación de Impacto Ambiental.	



## Registro

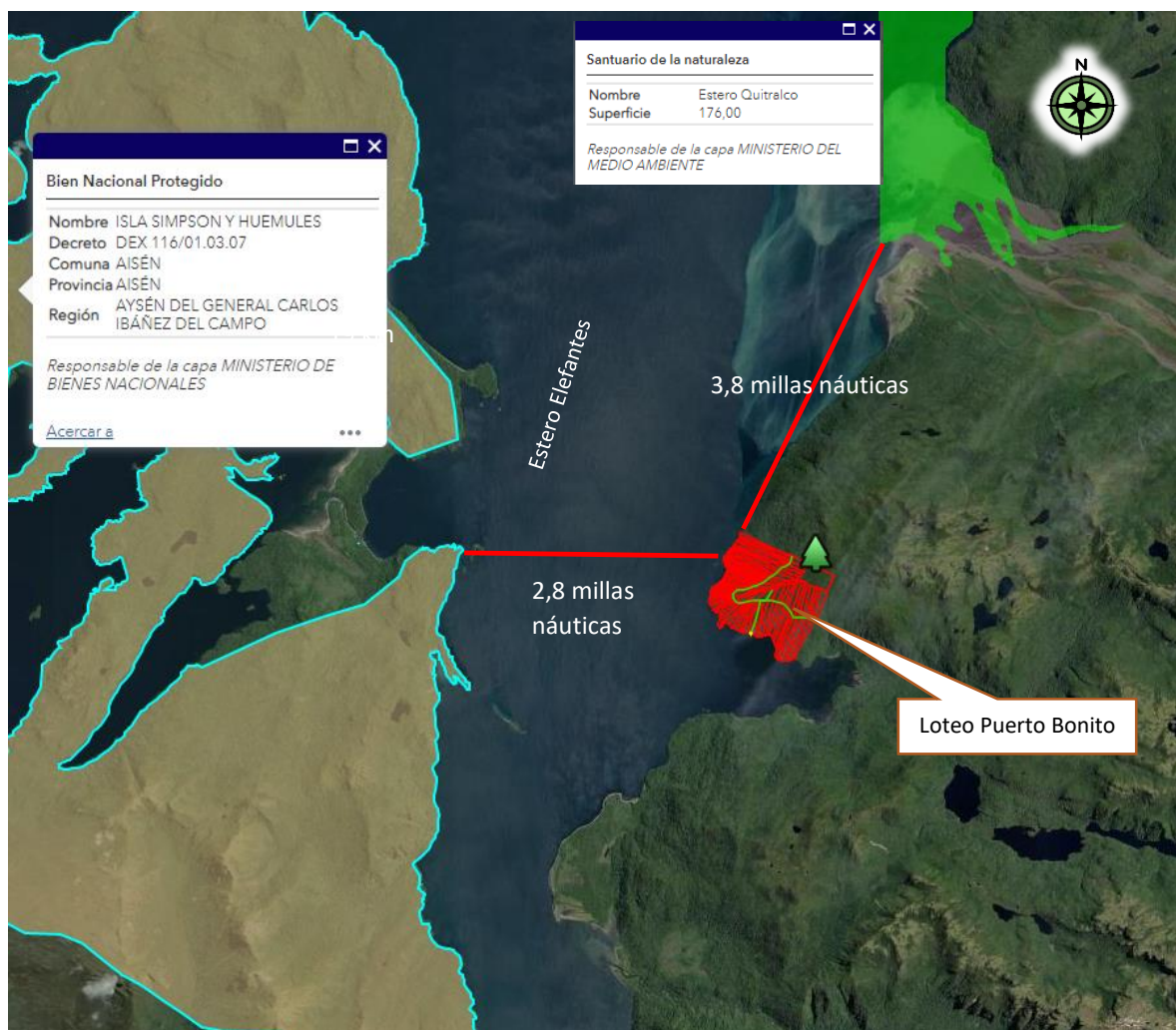


Figura 9.

Fecha: 16-06-2022

**Descripción del medio de prueba:** La imagen muestra el polígono del loteo Puerto Bonito, se puede apreciar que se encuentra a 3,8 millas náuticas de distancia del Santuario de la Naturaleza Estero Quitralco y a 2,8 millas náuticas de distancia en línea recta del Bien Nacional Protegido Isla Simpson y Huemules, atravesando el Estero Quitralco. La imagen se extrajo el 16 de junio 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/>.



### 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 77 km del humedal urbano más cercano, correspondiente al Humedal Puerto Chacabuco (Figura 8).	
<b>Análisis de Tipología de Proyecto o Modificación</b> El loteo informado por el titular se encuentra alejado del humedal urbano de Puerto Chacabuco, 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 10.**

**Fecha:** 16-06-2022

**Descripción del medio de prueba:** La distancia entre el loteo y el humedal urbano Puerto Chacabuco es de aprox. 77 km en línea recta entre bosques, mar, ríos y montaña.



## 6 CONCLUSIONES

De los resultados de las actividades de fiscalización, en el proyecto denominado Loteo Puerto Bonito, de la Inmobiliaria Bosque Austral SpA, se constataron los siguientes hallazgos;

N° Hecho Constatado	Tipología o Modificación	Hallazgo
1	<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) <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></p> <p>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></p>	<p>La Inmobiliaria Bosque Austral SpA promueve la venta de lotes y la construcción en ellos para conformar una comunidad, para lo cual previamente deberá en cierta medida urbanizar, esto se desprende de las siguientes aseveraciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que apoyaran a sus clientes en el proceso de construcción</li> <li>- Promueve el itinerario de la barcaza subvencionada 2 veces al mes desde Puerto Chacabuco, ideal para transporte de materiales</li> <li>- Habilitó un embarcadero que permite el atraque de embarcaciones provenientes de Pto. Chacabuco y/o Puerto Grosse</li> <li>- Que una de sus características es “generar comunidad con sus clientes”, la cual podría llegar a conformarse con al menos 93 propietarios, sus familias y sus viviendas, en un lugar donde antes no existían pobladores sino, solo bosques vírgenes y ecosistemas prácticamente sin intervenir.</li> </ul>
2	<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) <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></p> <p>g.1. <i>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:</i>  <i>[...]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></i></p> <p>b) <b>superficie predial igual o mayor a veinte mil metros cuadrados (20.000 m<sup>2</sup>) (énfasis agregado)</b></p>	<p>El titular destinará un área común, cuya superficie es mayor a 270.000 mil metros cuadrados, para conformar una reserva ecológica privada, con rutas de trekking que lo bordean y que permitirá el esparcimiento de los propietarios de los lotes del proyecto.</p>





## 7 ANEXOS

N° Anexo	Nombre Anexo
1	Comprobante Denuncia digital N°20717/10.05.2022 y anexos
2	Res. Ex. AYS N°45 de fecha 20 de mayo de 2022
3	Carta denunciante de fecha 02 de junio de 2022
4	Res. Ex. AYS N°75 de fecha 16 de junio 2022
5	Correo electrónico Sr. Vicente Guidi-Morosini ingresado a la SMA con fecha 17 de junio 2022
6	Correo SAG 30 de mayo 2022 y anexos

