



Superintendencia del Medio Ambiente
Gobierno de Chile

INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

LOTEO VALLE RIO FIGUEROA

DFZ-2022-476-XI-SRCA

MARZO 2022

	Nombre	Firma
Aprobado	Oscar Leal Sandoval	
Elaborado	Claudio Coñecar Abarzúa	



Contenido	
Contenido	3
1 RESUMEN	4
2 IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO, ACTIVIDAD O FUENTE FISCALIZADA	6
2.1 Antecedentes Generales	6
2.2 Ubicación y Layout	7
3 ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN	9
3.1 Motivo de la Actividad de Fiscalización	9
3.2 Materia Específica Objeto de la Fiscalización Ambiental	9
3.3 Aspectos relativos a la ejecución de la Inspección Ambiental	9
3.3.1 Ejecución de la inspección	9
4 REVISIÓN DOCUMENTAL	10
4.1.1 Documentos Revisados	10
5 HECHOS CONSTATADOS	11
5.1 Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA, literal g	11
5.2 Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA, literal p	21
5.3 Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA, Ley 19300 Art.10° s)	25
6 CONCLUSIONES	27
7 ANEXOS	28



1 RESUMEN

El presente documento da cuenta de los resultados de la actividad de fiscalización ambiental realizada por funcionarios de la Superintendencia del Medio Ambiente, a la unidad fiscalizable “Loteo Valle Río Figueroa”, ubicado en Lote C, parte dos, camino La Junta-Lago Verde, KM 35 ruta X-13, coordenadas 18G 725556m E – 5113204m S, comuna de Cisnes. La actividad de fiscalización se inició de oficio por la Oficina de la SMA Región de Aysén.

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°20 de fecha 14 de marzo de 2022 (Anexo 1), requirió a Biosfera Austral, los siguientes antecedentes:

Proyecto	Información requerida por la SMA
Loteo Reserva Escondida	<ol style="list-style-type: none">1. Informar una dirección postal, la que será usada para realizar las notificaciones según lo dispone en art. 46 de la Ley 19.880, de Bases de Procedimientos Administrativos del Estado. En caso que el titular desee ser notificado electrónicamente podrá informar un correo electrónico en el cual ser notificado según la norma legal citada.2. Informar razón social de la empresa titular del proyecto “Biosfera Austral” y su RUT, además de indicar los representante/s legal/es con sus respectivos rut, según corresponda.3. Informar el mecanismo de comercialización, como por ejemplo: venta directa, a través de inmobiliaria asociada, corredores independientes, etc4. Copia del formato de contrato de compraventa entre la inmobiliaria o propietario y los clientes interesados en adquirir los terrenos en venta.



	<ol style="list-style-type: none"> 5. 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. 6. 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. 7. Descripción de obras o infraestructura asociada al acceso al proyecto tales como caminos, portales, muelles, casetas de vigilancia, etc; indicando si estas obras se encuentran construidas o proyectadas a futuro. Incorporar un plano de tamaño oficio donde se muestren las infraestructuras mencionadas. 8. Descripción de obras de urbanismo interior tales como caminos interiores, cierre perimetral, electricidad, sistema de agua potable u otras obras anexas. 9. Copia del Título de Dominio matriz del predio del proyecto. 10. 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. 11. Informar la cantidad de lotes vendidos, reservados, disponibles o en cualquier otro grado de comercialización, a la fecha de respuesta.
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Con fecha 28 de marzo de 2022 mediante correo electrónico (Anexo 2), Biosfera Austral SPA, representada por don Diego Varela Charme, Gerente Gral. de la empresa, presento carta de respuesta a requerimiento de información efectuado por la SMA.

Mediante Ord. AYS N°205 de fecha 27 de diciembre 2022 (Anexo 5), se requirió pronunciamiento a Sernatur respecto del Objeto de Protección “Atractivo natural Río Figueroa”, ubicado al interior de la ZOIT Aysén Patagonia Queulat. Sernatur responde a requerimiento mediante Oficio N°3/10.01.2023 de Directora Regional de Turismo (S) (Anexo 7).

La SMA mediante Res. Ex. N°143/2022 requirió nueva información al titular, quien a través de escrito ingresado por correo electrónico el 22 de diciembre 2022, da respuesta a lo requerido.

Finalmente el titular, mediante email del 12 enero 2023, aportó una serie de antecedentes y un Informe en Derecho del Sr Luis Cordero respecto del Derecho Real de Conservación

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 SEIA¹ y el Inventario Nacional de Humedales², se verificó que el proyecto Loteo Valle Río Figueroa, de la Sociedad Río Figueroa SpA, debe someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA), por configurarse las tipologías de ingresos al SEIA g.1.2 letra b y literal p del D.S.N°40/2012 REGLAMENTO DEL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL al haberse verificado; que el proyecto contempla 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 m²) y la ejecución de obras permanentes al interior de la ZOIT Aysén Patagonia Queulat y aledaña al atractivo natural Río Álvarez, correspondientes a atractivos naturales colocadas bajo protección oficial.

¹ Link: <https://ide.sma.gob.cl/>

² Link:

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



2 IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO, ACTIVIDAD O FUENTE FISCALIZADA

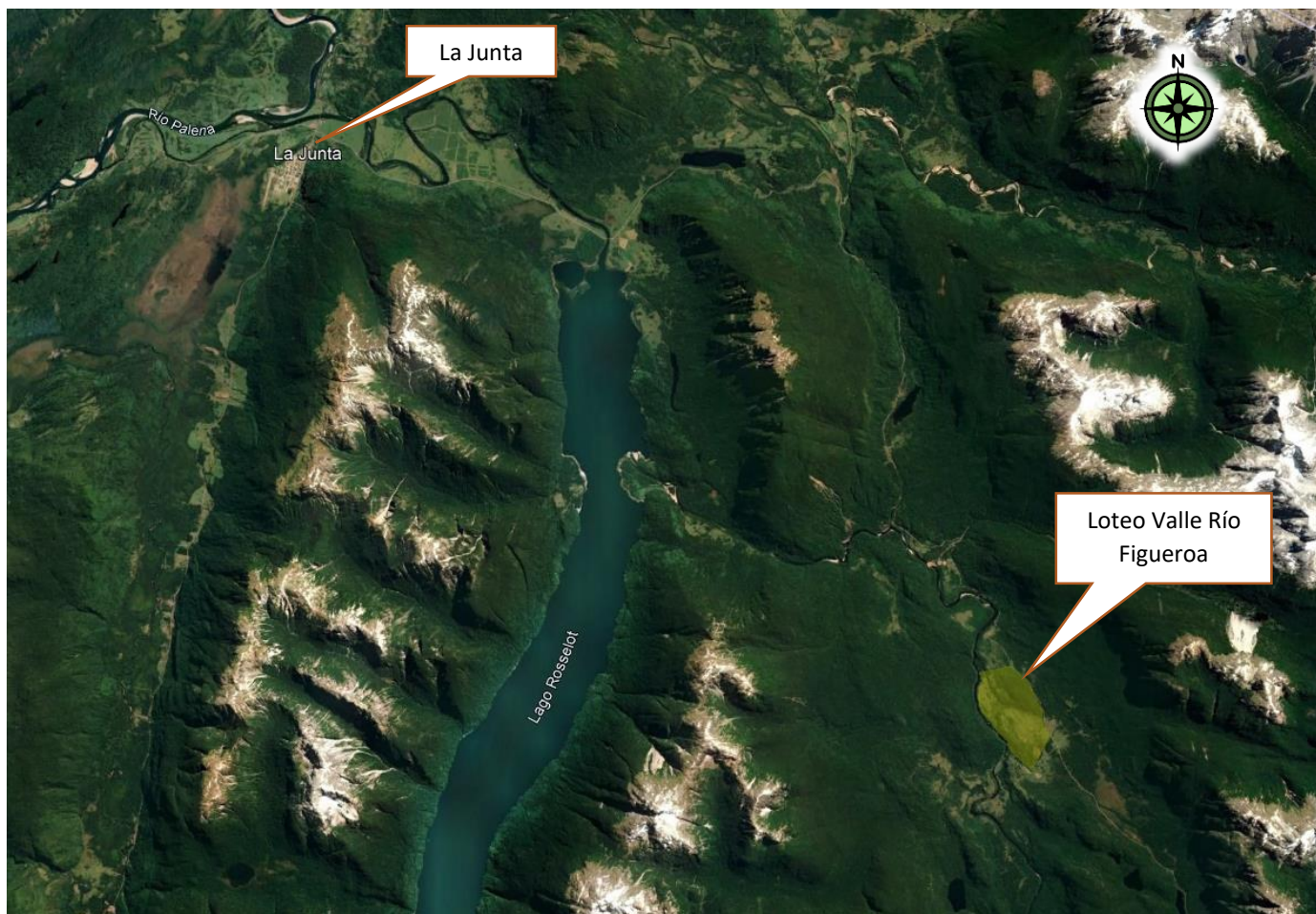
2.1 Antecedentes Generales

Identificación de la Unidad Fiscalizable: Loteo Valle Río Figueroa	Estado operacional de la Unidad Fiscalizable: En venta
Región: Aysén	Ubicación específica de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: Lote C, parte dos, Ruta X-13 camino La Junta-Lago Verde, km 35, coordenadas 18G 725556m E – 5113204m S
Provincia: Aysén	
Comuna: Cisnes	
Titular de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: Sociedad Río Figueroa SpA	RUT o RUN: 77.494.583-0
Domicilio titular: Av. Pdte. Kennedy N°7900, oficina 404, Comuna de Vitacura, Región Metropolitana.	Correo electrónico: administración@biosfera-austral.cl
	Teléfono: +56965009020
Identificación del representante legal: Diego Varela Charme	RUT o RUN: 16.359.292-4
Domicilio representante legal: Sin antecedente	Correo electrónico: administración@biosfera-austral.cl
	Teléfono: +56965009020



2.2 Ubicación y Layout

Figura 1. Mapa de ubicación local (Fuente: Elaboración propia, en base a mapa Google)

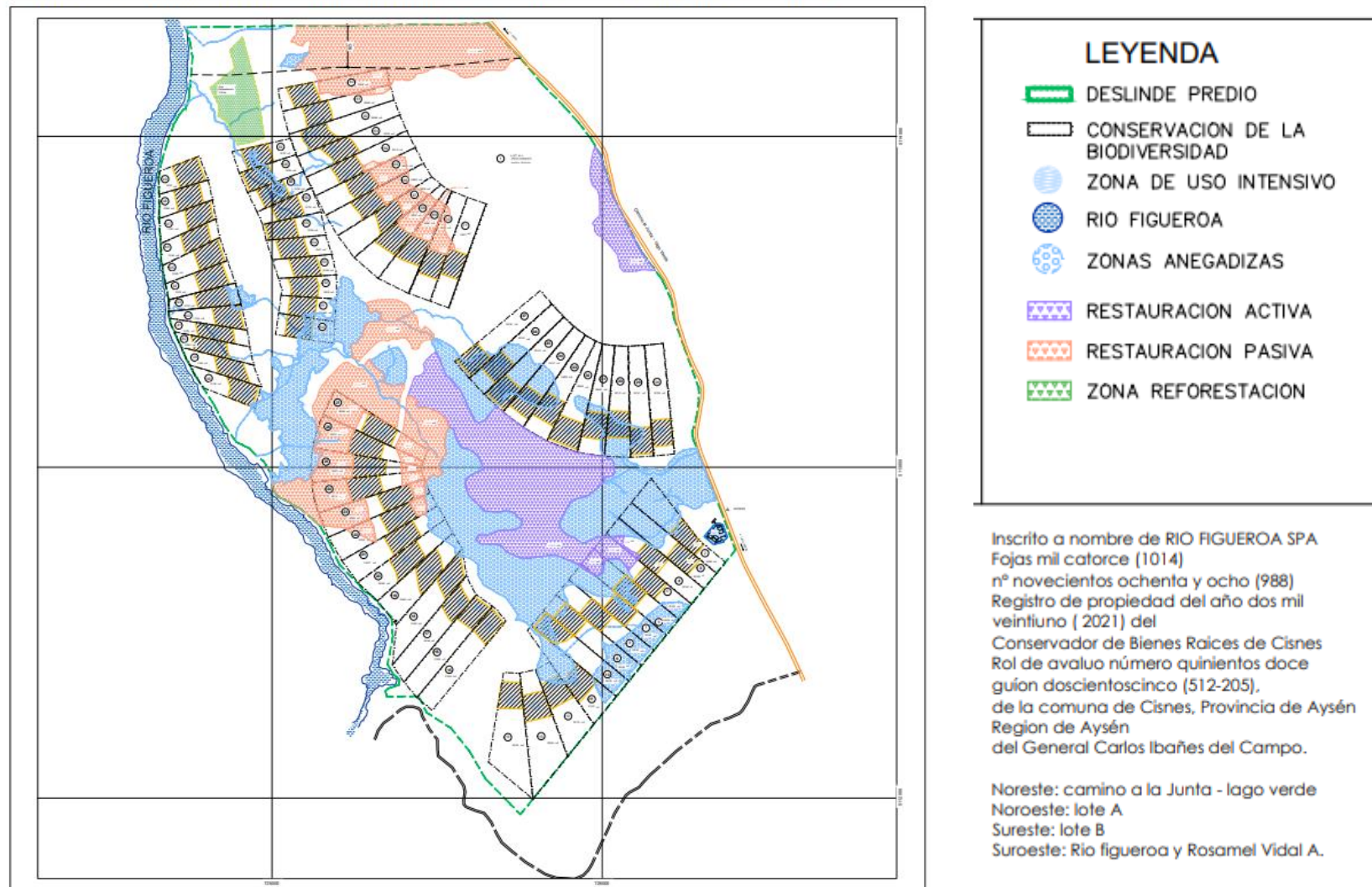


Ruta de acceso: El proyecto se ubica al sureste de la localidad de la Junta en la ruta X-13, aproximadamente en el km 35 en el camino La Junta – Lago Verde. Al proyecto se accede desde la misma ruta.



Figura 2. Plano del proyecto correspondiente a 71 lotes en una superficie total de 263 HA (Fuente: Plano ingresado a la SMA por el titular, ante requerimiento de la SMA y lo informado en carta de fecha 28 de marzo 2022 en punto 2.2.7) (Ver anexo 2)

LAMINA 01 . ZONIFICACION DEL DERECHO REAL DE CONSERVACION VALLE RIO FIGUEROA



3 ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN

3.1 Motivo de la Actividad de Fiscalización

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

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



4 REVISIÓN DOCUMENTAL

4.1.1 Documentos Revisados

ID	Nombre del documento revisado	Origen/ Fuente del documento	Observaciones
1	Carta Biosfera Austral SpA de fecha 28 marzo 2022	Carta de la titular dirigida a la SMA en respuesta a requerimiento de información efectuado mediante Res. Ex. AYS N°20/14.03.2022	Carta ingresada a la SMA mediante correo electrónico de fecha 28 de marzo de 2022 por Don Diego Varela (Anexo 3)
2	https://ide.sma.gob.cl/	Página de la SMA, Infraestructura de datos espaciales	Sin Observaciones
3	https://humedaleschile.mma.gob.cl/	Página del MMA, con catastro de humedales.	Sin observaciones
4	https://www.biosfera-austral.cl/proyectos/valle-rio-figueroa/	Página de titular, donde promueve la venta de lotes	Sin observaciones
5	Correo Electrónico Biosfera Austral 12 enero 2023	Mail del titular que complementa información entregada	Ingreso Correo electrónico con fecha 12 de enero 2023 (Anexo 8)



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	
<p>Tipología de Proyecto o Modificación Ley N° 19.300/1994, Ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente Artículo 10°. “Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental, son los siguientes:</p> <p>[...] g) Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados según lo dispuesto en el Párrafo 1 Bis;</p> <p>Decreto Supremo N° 40/2012 MMA, RSEIA Artículo 3°. “Tipos de proyectos o actividades. Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, son los siguientes:</p> <p>g) Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados estratégicamente de conformidad a lo establecido en el párrafo 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 (énfasis agregado):</p> <p>[...]g.1.1 Conjuntos habitacionales con una cantidad igual o superior a ochenta (80) viviendas [...]</p>	
<p>Hechos constatados: Con fecha 28 de marzo de 2022 el titular respondió al requerimiento de información (Anexo 2) realizado mediante Res. Ex. Ays. N° 45/2022 de fecha 20 de mayo de 2022 (Anexo 1), indicando que:</p> <ul style="list-style-type: none">• “De esta forma, en el Inmueble se desarrollará un Parque con altos estándares de conservación compuesto por los referidos 71 macrolotes, cuyo diseño se ha ordenado de forma tal que el 85% del Inmueble se destina a perpetuidad a la conservación del patrimonio ambiental y restauración de los ecosistemas presentes en el Inmueble.”• “El Proyecto Río Figueroa se emplaza colindante a la ruta X-13 que una el Sector de la Junta con Lago Verde, a la altura del KM 35, desde el cual se proyecta una única vía principal de un ancho máximo de 5 metros, privilegiándose en el diseño la menor intervención forestal. En caso de implementar la referida vía se solicitará previamente a CONAF la aprobación del Plan de Manejo de Obras Civiles de conformidad a lo establecido en el Artículo 21 de la Ley 20.283 sobre manejo y recuperación de Bosque Nativo”• “Las franjas que se establezcan para la implementación de la referida vía podrán ser utilizadas además como trazado de servidumbres eléctricas y de agua. Del mismo modo el contrato de DRC’s y el Reglamento Interno, fijarán las condiciones y restricciones para la adopción de los acuerdos necesarios por parte de los propietarios en caso de que adopten la decisión de realizar la construcción de Infraestructura común”• “... el Proyecto Río Figueroa no contempla obras de urbanización ni de construcción de viviendas... En este sentido, y con el propósito de privilegiar la conservación ambiental y menor intervención posible e impactos en el medio natural se propone que los Propietarios privilegien sistemas autónomos de autoabastecimiento, como lo son las cosecha de lluvias, o habilitación de pozos para fines domésticos.” <p>En la respuesta del titular adjunta documentación de dominio aporte Río Figueroa SPA dueña del predio rústico denominado Lote C, parte dos, de una superficie de 263 hectáreas (Figura 2).</p>	



En la carta presentada por el titular señala; 1.3 “En consecuencia, cada proyecto admite potencialmente una cantidad inferior a 80 hijuelas, señalándose al respecto expresamente que no se podrá volver a subdividir o fraccionar los referidos Lotes y que tampoco se podrá exceder de una única vivienda por cada hijuela o macro lote, viviendas que sólo podrán ser edificadas en zonas previamente determinadas para ello, denominadas de uso intensivo (ZUI).”

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 71 lotes o hijuelas.

El proyecto Loteo Valle Río Figueroa, dentro de lo establecido en las respectivas cláusulas del borrador de Contrato Constitutivo de Derecho Real de Conservación Medioambiental, se establece obligación de construcción de una sola vivienda por cada hijuela. Esta restricción permite concluir que las viviendas a construir en el loteo será un total de 71 unidades.

Del análisis de los antecedentes presentados se deduce que el proyecto bajo análisis no corresponde a la ejecución de un proyecto con destino habitacional, con una cantidad igual o superior a ochenta (80) viviendas, según lo establecido en el literal g.1.1) del RSEIA.



Número de hecho constatado: 2	Estación N°: N/A
Documentación Revisada: 1 y 4	
<p>Tipología de Proyecto o Modificación Ley N° 19.300/1994, Ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente Artículo 10°. “Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental, son los siguientes: [...] 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 m²) (énfasis agregado)</p>	
<p>Hechos constatados: Don Diego Varela Charme, en representación de Biosfera Austral SpA, en su carta de fecha 28 de marzo de 2022 (Anexo 2), señala entre otros: 1. “A la fecha el Proyecto Río Figueroa se encuentra en etapa de diseño, en consecuencia el Reglamento Interno y Derecho Real de Conservación se encuentran en proceso de elaboración. Sin perjuicio de lo anterior, el Proyecto a través de su Reglamento Interno y suscripción del Derecho Real de Conservación sigue las mismas restricciones y exigencias de garantizar a perpetuidad la conservación y características de predios rústicos del Inmueble. Es así como el Proyecto se ejecuta en un Inmueble de una superficie total de 263 hectáreas, respecto del cual aproximadamente 247 hectáreas son destinadas para la Conservación de la Biodiversidad, es decir el 93% de la superficie predio, denominada al efecto como Zona de Conservación de la Biodiversidad (ZCB)” 2. “El Proyecto Río Figueroa se emplaza colindante a la ruta X-13 que une el Sector de la Junta con Lago Verde, a la altura del KM 35, desde el cual se proyecta una única vía principal de un ancho máximo de 5 metros, privilegiándose en el diseño la menor intervención forestal” 3. “En cuanto a caminos interiores, se permitirá la habilitación de senderos peatonales, los para el caso que los Propietarios decidan ejecutarlos deberán ser de un ancho máximo de 1,6 metros, debiendo construirse dentro del área de servidumbre establecida, procurando la mínima intervención forestal, en cuyo caso deberá obtenerse el respectivo Plan de Manejo de Obras Civiles aprobado por CONAF” (Figura 3)</p> <p>Entre los anexos entregados por el titular se cuenta con Borrador de Contrato de Promesa de Compraventa (Anexo 2) y borrador de Contrato Constitutivo de Derecho Real de Conservación Medioambiental entre Río Figueroa SpA y Fundación Geute Conservación Sur (Anexo 2).</p> <p>Por su parte en el texto del borrador de Contrato Constitutivo de Derecho Real de Conservación en el punto cuarto (Pág 7) señala “..., la Zona de Conservación de la Biodiversidad está sujeta a las siguientes restricciones de uso: No será intervenida por actividades humanas, con la única excepción de aquella infraestructura que permita proveer de servicios básicos de agua y electricidad a la Zona de Uso Intensivo, o aquella infraestructura que tenga por objeto permitir el acceso al sector</p>	



En la página web del proyecto <https://www.biosfera-austral.cl/proyectos/valle-río-figueroa/>, el titular señala dentro de las características “El proyecto Valle Río Figueroa cuenta con increíbles atributos que lo convierten en una gran oportunidad... Alto valor paisajístico y reserva de agua dulce, actividades y deportes outdoor” (Figura 5), entre otros.

- Plano digital en formato KMZ o similar, proyectable sobre Google Earth, que indique los límites de los predios de cada uno de los proyectos.
- Informar la cantidad de superficie o área común, con que contará cada proyecto, señalando específicamente que actividades se podrán realizar en ella, ya sean estas del área de la investigación, deportes, esparcimiento u otras que se contemplen o proyecten realizar.

Análisis de Tipología de Proyecto o Modificación;

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

Para el presente análisis, 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”

En su página web efectivamente el titular promueve dentro de las características del proyecto la práctica de deportes outdoor y su alto valor paisajístico. La práctica de estas actividades, se realizarán gracias a la construcción de vías de tránsito vehicular (116.130 m²), y caminos peatonales (4.780 m²). Esta infraestructura está proyectada por el titular y se detalla en planos que adjunta en la documentación entregada a las SMA. (Figuras 2, 3, 4 y 5), sin esta infraestructura de uso común, el proyecto no tendría las características necesarias para realizar actividades outdoor, ni apreciar el paisaje al interior de la reserva. En el borrador del Contrato Constitutivo de Derecho Real de Conservación Medioambiental, en su pág 21, numeral 4.6.3 Senderos peatonales señala *“El objetivo de estos senderos será establecer una red de movilidad peatonal que permita recorrer el Parque y conectar los hitos de atracción del lugar con las vías, puntos de servicio y los accesos.”*

El titular se contradice en lo señalado en su carta presentada en diciembre ante la SMA (Anexo 4) y lo señalado en los anexos presentados en su carta entregada en marzo de 2022 (Anexo 2), toda vez que, en diciembre señala que el proyecto no cuenta con superficie a área común, sin embargo, en el plano de servidumbre de tránsito Valle Río Figueroa (Anexo 2, ver Figura 5 y 6), se establece un área común de 139,306 hectáreas y en el borrador de Contrato Constitutivo de Derecho Real de Conservación Medioambiental numeral 4.6.2 Vía principal, señala que esta vía permite el acceso a cada lote, además del área de servicios, **áreas comunes** y zona de Estacionamiento.

Por otro lado el titular en su carta entregada en diciembre (Anexo 4), también señala que las servidumbres de tránsito han sido concebidas como recíprocas, es decir que todos los inmuebles resultantes del proceso de subdivisión son recíprocamente predios dominantes y sirvientes unos de otros, por lo que no se trata de áreas o superficies comunes, esta argumentación conceptualmente no es suficiente para acreditar que los caminos y servidumbre que se construirán en el predio, no corresponden a áreas comunes, ya que incluso siendo caminos privados al interior del predio, serán utilizados por al menos 71 propietarios, sus familiares y amigos, para fines particulares, pero de tránsito común por dichas infraestructuras. El titular no presenta argumentos suficientes que desvirtúen el carácter de comunitario de los caminos que usaran al interior del proyecto los mismos propietarios, tanto para el tránsito vehicular, como el tránsito de peatones.

Pues bien, tenemos acreditada la factibilidad que el proyecto pone al alcance de los propietarios de los lotes la realización de actividades outdoor y disfrutar del entorno paisajístico, proyectando caminos para aquello, calificándose estas como actividades de esparcimiento (Figura 7). A continuación se detalla un cuadro resumen de las superficies comunes que se reconocen en el proyecto y que permitirán de una u otra manera la realización de las actividades anteriormente señaladas:

Tabla 1.

ZONA	EXTENSIÓN DEL TERRENO	SUPERFICIE UTILIZADA
Servidumbres de tránsito (Figura 3 y 5) sin considerar los caminos que pasan por el interior de los lotes	8,075 ha	80.750 m ²
Caminos peatonales (Figura 4)	1,6 m ancho x 2988 m largo app	4.781 m ²
Área de conservación de la biodiversidad (Figura 5 y 6)	94,150 ha	941.500 m ²
Total	103 ha app	1.030.000 m ²

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 m²), por lo que cumple los requisitos bajo análisis, del Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. El hecho que promueva la generación de soluciones comunitarias para la instalación de agua, luz eléctrica, (Numeral 1,5 carta 28 marzo 2022) y que deban acordar entre los propietarios un Plan de Manejo de Conservación adaptativo cada 5 años (Numeral 1,6 carta 28 marzo 2022) entre otras responsabilidades del comprador, permite establecer que las actividades que allí se realicen tendrán un carácter de permanente.



Registro

LAMINA 03 . SERVIDUMBRES DE TRANSITO VALLE RIO FIGUEROA

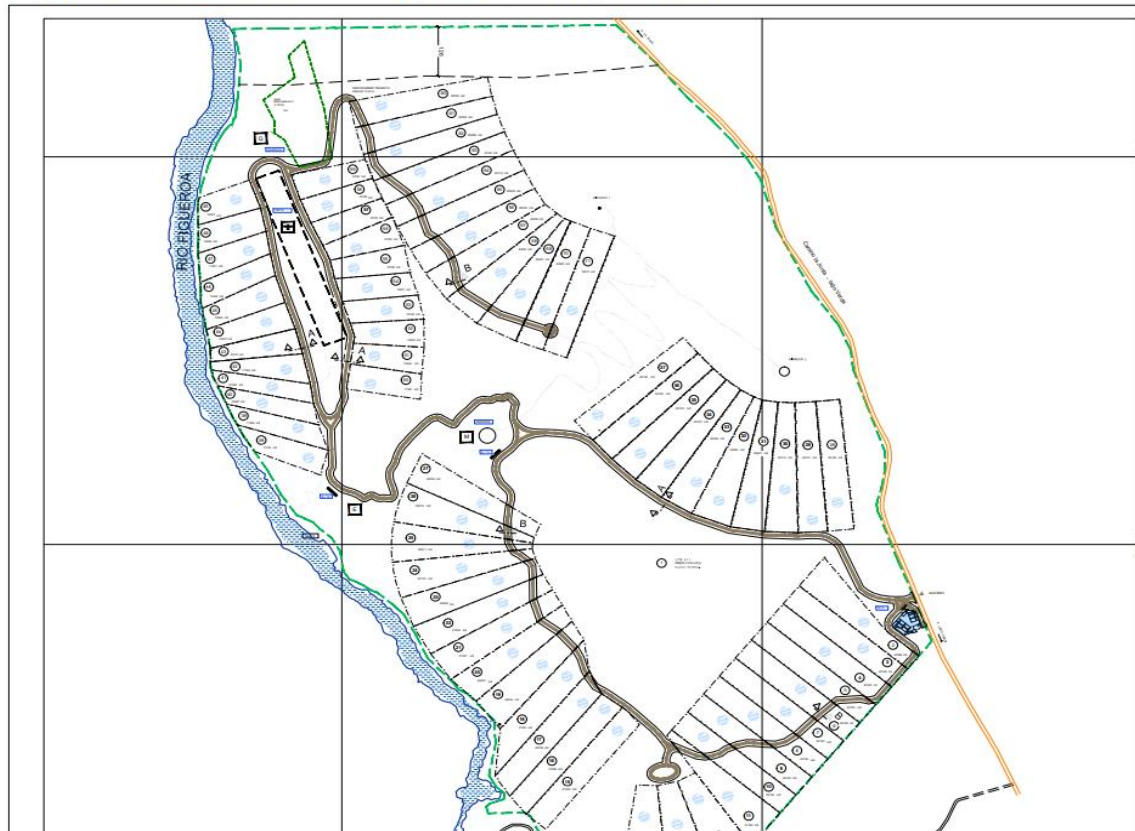
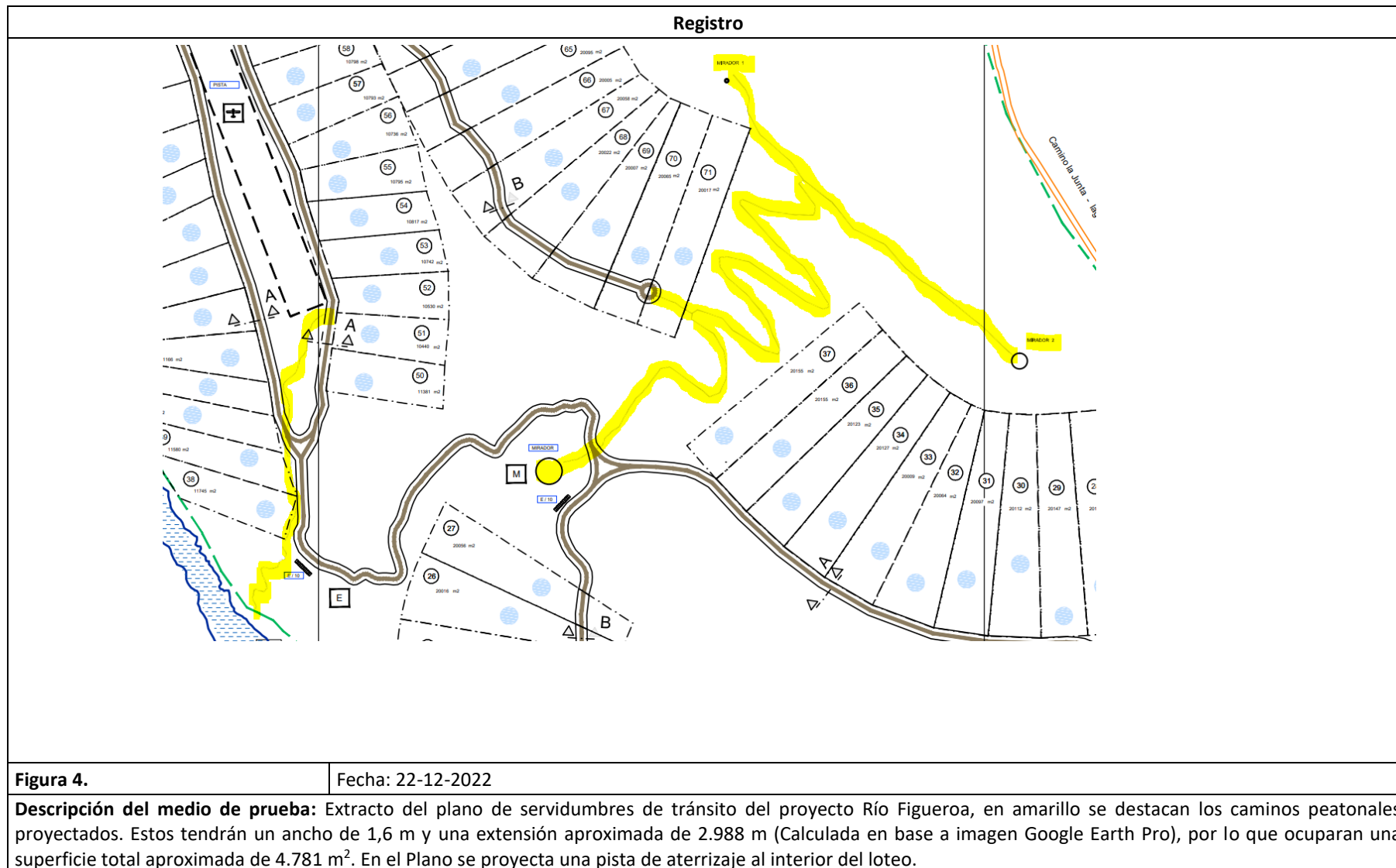


Figura 3.

Fecha: 22-12-2022

Descripción del medio de prueba: En la lámina de superficies, se observa el esquema de perfil de circulación vehicular, el cual tiene un ancho de 17 m y una extensión aproximada de 4.750 m (calculada en base a lo informado por el titular en lámina 02) ocupará una superficie de 80.750 m².





Registro

LAMINA 02 . SUPERFICIES - ZONIFICACION DEL DERECHO REAL DE CONSERVACION VALLE RIO FIGUEROA

SUPERFICIES							
Nº LOTE	Conservacion de la Biodiversidad (Hás.)	Restauracion Activa	Restauracion Pasiva	Reforestacion	Uso Intensivo (Hás.)	SERVIDUMBRE TRANSITO - ANCHO 17 m (Hás)	SUPERFICIE TOTAL (Hás)
1 / AREAS COMUNES	94,150	16,758	17,260	2,784	0,279	8,075	139,306
2	1,906	-	-	-	0,06	0,073	2,039
3	1,851	-	-	-	0,06	0,099	2,010
4	1,724	0,118	-	-	0,06	0,107	2,010
5	1,197	0,602	-	-	0,06	0,151	2,010
6	1,498	0,349	-	-	0,06	0,103	2,010
7	1,847	-	-	-	0,06	0,103	2,010
8	1,828	-	-	-	0,06	0,122	2,010
9	1,801	-	-	-	0,06	0,149	2,010
10	1,832	-	-	-	0,06	0,118	2,010
11	1,896	-	-	-	0,06	0,131	2,087
12	2,012	-	-	-	0,06	-	2,072
13	2,876	-	-	-	0,06	-	2,936
14	2,950	-	-	-	0,06	-	3,010
55	1,020	-	-	-	0,06	-	1,080
56	1,014	-	-	-	0,06	-	1,074
57	1,019	-	-	-	0,06	-	1,079
58	1,020	-	-	-	0,06	-	1,080
59	1,019	-	-	-	0,06	-	1,079
60	0,741	-	1,090	-	0,06	0,119	2,010
61	1,675	-	0,154	-	0,06	0,120	2,009
62	1,825	-	-	-	0,06	0,124	2,009
63	1,825	-	-	-	0,06	0,125	2,010
64	1,755	-	0,090	-	0,06	0,106	2,011
65	1,234	-	0,602	-	0,06	0,114	2,010
66	1,255	-	0,570	-	0,06	0,115	2,001
67	1,415	-	0,394	-	0,06	0,137	2,006
68	1,198	-	0,596	-	0,06	0,148	2,002
69	1,235	-	0,551	-	0,06	0,154	2,001
70	1,303	-	0,508	-	0,06	0,136	2,007
71	1,863	-	0,028	-	0,06	0,051	2,002
LOTES 2 al 71	104,172	1,070	10,714	-	4,200	3,539	123,695
TOTAL	198,322	17,827	27,974	2,784	4,479	11,613	263,000

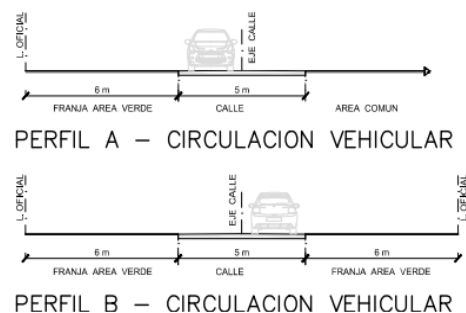
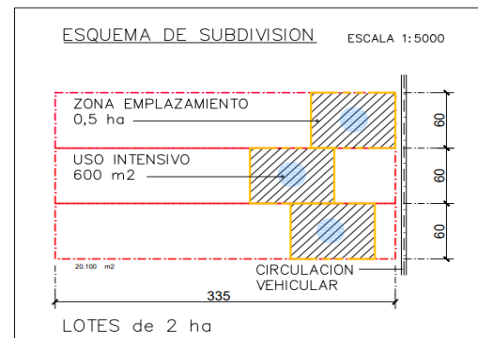
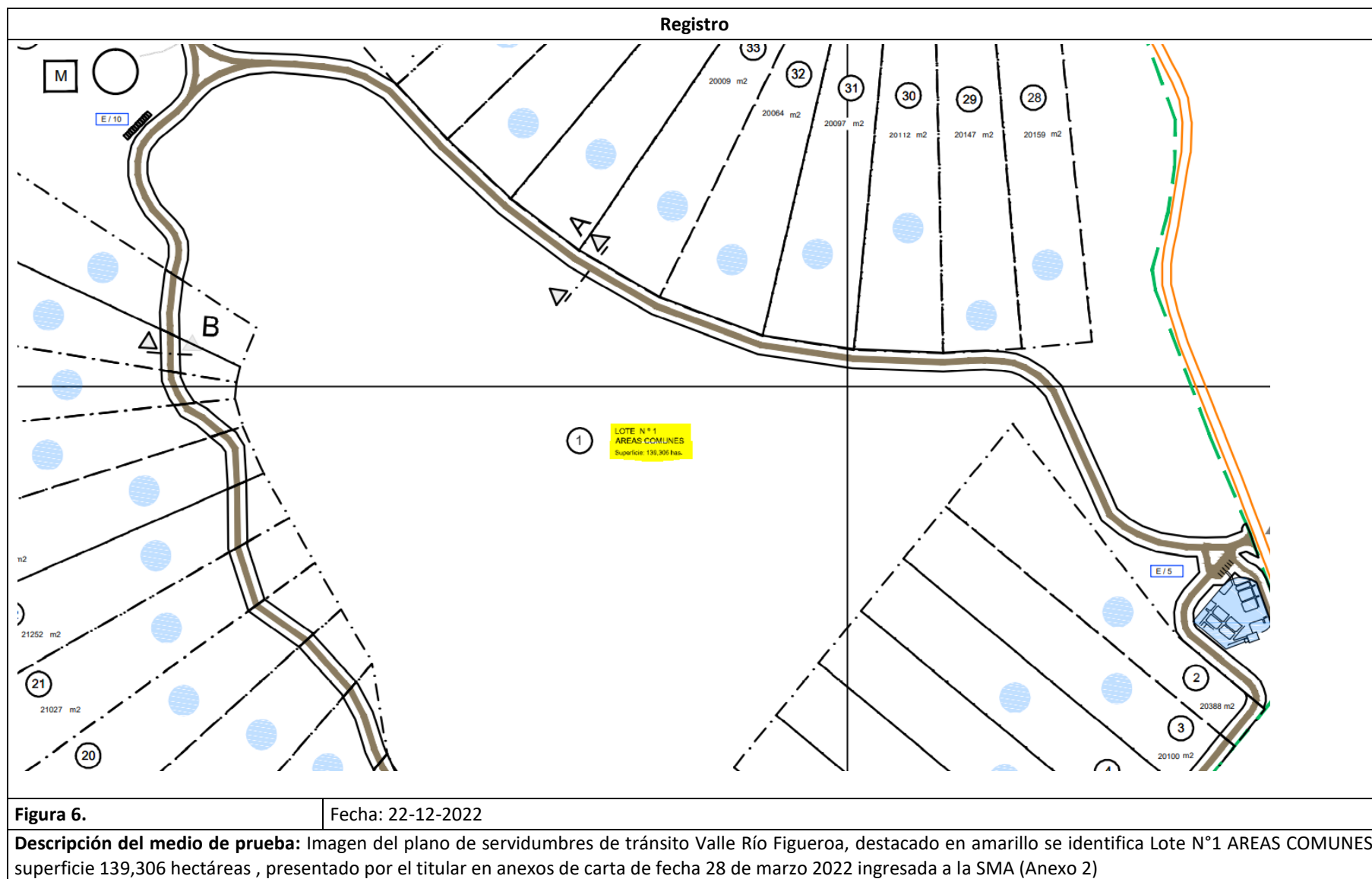


Figura 5.

Fecha: 22-12-2022

Descripción del medio de prueba: En la lámina de superficies, se observa el esquema de perfil de circulación vehicular, el cual tiene un ancho de 17 m y ocupara una superficie de 80.750 m² sólo en áreas comunes. Por otro lado el titular identifica en la lámina 2 que el área de Conservación de la Biodiversidad correspondiente a 94,150 has corresponde a un área común del proyecto equivalente a 941.500 m². Si a estas áreas se le suman las áreas de restauración activa, restauración pasiva, reforestación y uso intensivo, arroja un total de 139.306 has, es decir, 1.393.060 m²





CARACTERÍSTICAS

El proyecto Valle Río Figueroa cuenta con increíbles atributos que lo convierten en una gran oportunidad.

- ✓ Macrolotes de restauración.
- ✓ Gran belleza escénica.
- ✓ Proyecto diseñado bajo un innovador modelo de clase mundial y con altos estándares de conservación.
- ✓ Ubicado en la cuenca del Río Palena y en la ruta hacia lago verde.
- ✓ Bosque nativo protegido de por vida con derechos reales de conservación.
- ✓ Alto valor paisajístico y reserva de agua dulce.
- ✓ Cercano a parques nacionales.
- ✓ Actividades y deportes outdoor.
- ✓ Geute conservación sur como garante de conservación.
- ✓ Plan de manejo de conservación.



Figura 7.

Fecha: 20-02-2023

Descripción del medio de prueba: Imagen de la página web Biosfera Austral, Proyecto Valle Río Figueroa, en ella el titular que vende el proyecto señala dentro de sus características el alto valor paisajístico, actividades y deportes outdoor, <https://www.biosfera-austral.cl/proyectos/valle-rio-figueroa/>



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 2	
<p>Tipología de Proyecto o Modificación Ley N° 19.300/1994, Ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente Artículo 10°. <i>“Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental, son los siguientes:</i> <i>[...] 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; [...]</i></p> <p>Decreto Supremo N° 40/2012 MMA, RSEIA Artículo 3°. <i>“Tipos de proyectos o actividades. Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, son los siguientes:</i> <i>[...] p) Ejecución de obras, programas o actividades en parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita</i></p>	
<p>Hechos constatados: Mediante Carta de fecha 23 de diciembre 2022, Biosfera Austral (Anexo 4), ingresó plano del proyecto en formato KMZ, esto a raíz de requerimiento efectuado por la SMA (Anexo 3).</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 https://ide.sma.gob.cl/ , con la finalidad de verificar el emplazamiento del proyecto considerando la ubicación de las áreas protegidas de la región de Aysén. De esta revisión, se constató que el proyecto se encuentran al interior de la ZOIT Aysén Patagonia Queulat (Figura 8).</p> <p>En la Ficha de Actualización del Plan de Acción para Prórroga de Zona de Interés Turístico (ZOIT) “Queulat”, se incorpora el Río Álvarez, como atractivo natural http://www.subturismo.gob.cl/wp-content/uploads/2022/08/Plan-de-Acci%C3%B3n-Ays%C3%A9n-Patagonia-Queulat.pdf</p> <p>Por lo anteriormente señalado se solicitó a Sernatur, a través de Ord AYS N°205/2022 (Anexo 5), pronunciamiento respecto de externalidades o efectos que pudiese generar el proyecto sobre el objeto de Protección “Atractivo natural Río Figueroa”, ubicado al interior de la ZOIT Aysén Patagonia Queulat.</p> <p>Sernatur mediante Ord. N°3/10.01.2023 (Anexo 7) responde a requerimiento efectuado por la SMA señalando entre otros lo siguiente; <i>“En base a lo planteado en párrafos precedentes - considerando los antecedentes tales como el “Borrador contrato Constitutivo de Derecho Real de Conservación Medioambiental” en el que se informa de criterios y orientaciones de constructibilidad y planos que informan de la ubicación del proyecto, respondiendo la pregunta respecto a posibles externalidades o efectos que pudiese generar el proyecto de loteo Valle Río Figueroa - se estima que un Loteo predial con estas características, ejecutado al interior de una ZOIT que releva la importancia del atractivo en cuestión, y que en este caso concretamente alude al Río Figueroa, el cual está latamente señalado en los antecedentes que justifican la declaratoria de la ZOIT Aysén Patagonia Queulat, y en su Plan de Acción respectivo, sería susceptible de generar algún impacto sobre el valor turístico y paisajístico del área”</i></p>	
<p>Análisis de Tipología de Proyecto; El titular en el borrador de Contrato Constitutivo de Derecho Real de Conservación (Anexo 2), señala :</p>	



- Pág 3 *“Esta estrategia de Conservación privilegia la ruralidad e impide el desarrollo de núcleos urbanos fuera de la planificación territorial. La distribución predial además contempla la protección de los humedales (mallines) y cursos de agua al interior del predio, el bosque de tipo forestal Siempreverde, a las especies de fauna nativa presentes, la calidad ambiental de los suelos, el Río Figueroa y su ribera, estableciendo una franja de amortiguación de modo de no impactar el paisaje y permitir un funcionamiento continuo del Río Figueroa como corredor biológico, es decir, un espacio que permita que las especies que dependen del río y sus riberas para existir, tengan espacios naturales de calidad y conectados entre sí, para desplazarse entre ecosistemas y conectarse con otras poblaciones”*
- en el acápite SEGUNDO, VALORES DE CONSERVACIÓN letra v) Vegetación ribereña: la propiedad colinda en aproximadamente 2.310 metros lineales con la ribera del Río Figueroa, cuya vegetación alberga una alta diversidad de especies de fauna y flora silvestre especialistas de hábitats húmedos, y actúa además como reguladora de funciones ecosistémicas, especialmente de los ciclos hidrológicos, siendo un verdadero refugio de la flora regional en épocas secas y actuando como corredor y amortiguador biológico, entre otras características relevantes.
- Pág 10, dentro de la zona de conservación de la Biodiversidad se encuentra prohibido cualquier tipo de obra, acción y/o actividad que afecte o pueda afectar la calidad ambiental y/o paisajística de alguno de los componentes ambientales de la Zona de Conservación de la Biodiversidad, especialmente la realización de acciones que afecten o puedan afectar interacciones a los flujos ecosistémicos de humedales que se encuentran total o parcialmente dentro de los límites del proyecto y que impliquen su relleno, drenaje, secado, extracción de caudales o de áridos, la alteración de la vegetación zonal 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 de los humedales, indistintamente de su superficie

Por otro lado la norma general CVE 2158188 del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo declara la Prórroga de la Zona de Interés Turístico Aysén Patagonia Queulat, N°DEXE202200089, Santiago 14 de julio de 2022 (Anexo 6). Dentro de los objetos de protección de la ZOIT se encuentra, el atractivo natural río Figueroa.

Sernatur en su Ordinario N°3/10.01.2023 (Anexo 7) señala que en relación al Río Figueroa, el proyecto de loteo ubicado al interior de la ZOIT Aysén Patagonia Queulat, sería susceptible de generar algún impacto sobre el valor turístico y paisajístico del objeto de protección (Río Figueroa).

Tenemos al río Figueroa declarado como objeto de Protección al interior de la ZOIT Aysén Patagonia Queulat (Figura 9). Por otro lado el titular reconoce al río Figueroa como corredor biológico, y que su proyecto colinda con la ribera del río en aproximadamente 2.310 metros lineales, cuya vegetación alberga una alta diversidad de especies de fauna y flora silvestre especialistas de hábitats húmedos, y actúa además como reguladora de funciones ecosistémicas, especialmente de los ciclos hidrológicos, siendo un verdadero refugio de la flora regional en épocas secas y actuando como corredor y amortiguador biológico, entre otras características relevantes (Anexo 2). En este contexto, el titular establece una serie de prohibiciones y obligaciones a los propietarios de los lotes a través del Contrato Constitutivo de Derecho Real de Conservación (Anexo 2), y señala que será la Fundación Geute el garante del cumplimiento de dichas obligaciones, incluso determinando eventuales infracciones, si así fuese el caso. Pues bien a pesar de lo señalado por el titular y en consideración a que en este caso el objeto de protección está al interior del área del proyecto y que existe la posibilidad de que pudiera ser afectado por los titulares, es que el proyecto cumple los requisitos descritos en el reglamento bajo análisis.



Registro

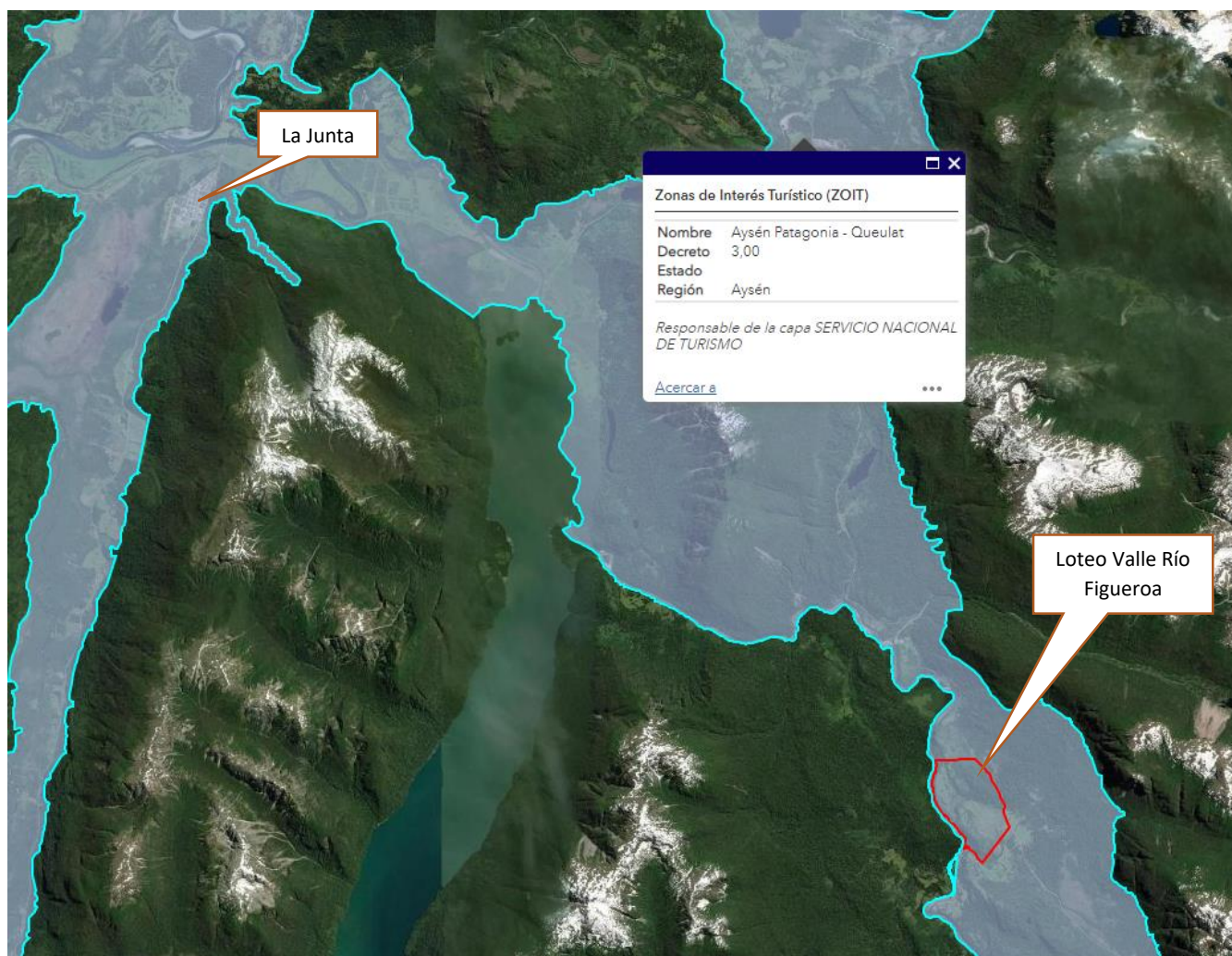


Figura 8.

Fecha: 27-12-2022

Descripción del medio de prueba: La imagen muestra el polígono del loteo Valle Río Figueroa, se puede apreciar que se encuentra al interior de la ZOIT Aysén Patagonia Queulat. La imagen se extrajo el 27 de diciembre 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/>.



Registro	
----------	--

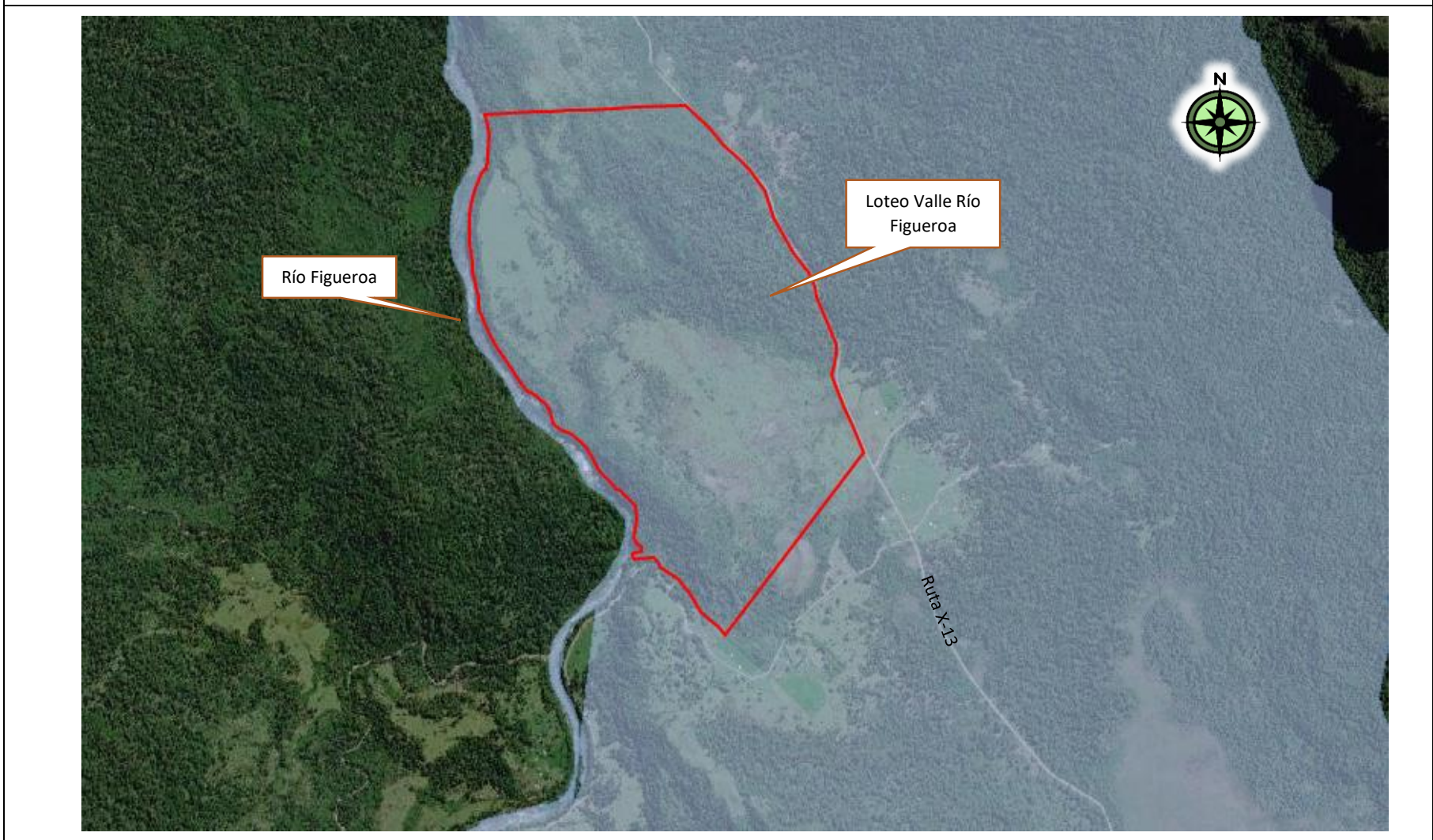


Figura 9.	Fecha: 20-02-2023
------------------	-------------------

Fecha: 20-02-2023

Descripción del medio de prueba: La imagen muestra el polígono del loteo Valle Río Figueroa, se puede apreciar que se encuentra al interior de la ZOIT Aysén Patagonia Queulat. La imagen se extrajo el 20 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/>. El río Figueroa se encuentra al interior de la ZOIT e inmediatamente colindante al loteo.



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	
Tipología de Proyecto o Modificación Ley N° 19.300/1994, Ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente Artículo 10°. S) Ejecución de obras o actividades que puedan significar una alteración física o química a los c) componentes bióticos, a sus interacciones o a los flujos D.O. 26.01.2010 ecosistémicos de humedales que se encuentran total o parcialmente dentro del límite urbano, y que impliquen su relleno, drenaje, secado, extracción de caudales o de áridos, la alteración de la barra terminal, de la vegetación azonal hídrica y ripariana, la extracción de la cubierta vegetal de turberas o el deterioro, menoscabo, transformación o invasión de la flora y la fauna contenida dentro del humedal, indistintamente de su superficie.	
Hechos constatados: Se efectuó la revisión en la plataforma de Inventario Nacional de humedales de Chile del Ministerio del Medio Ambiente https://arcgis.mma.gob.cl/portal/apps/webappviewer/index.html?id=6a79f6b535154991895f2bb2204b83bb&extent=-8007706.1083%2C-4019000.5424%2C-7934326.5611%2C-3982884.0466%2C102100 , con la finalidad de verificar el emplazamiento del proyecto considerando la ubicación de los humedales urbanos de la región de Aysén. De esta revisión, se constató que el loteo se encuentra a una distancia aproximada de 40 km (ruta X-13) del humedal urbano más cercano, ubicado en la localidad de la Junta y en línea recta, atravesando el lago Rosselot, la distancia es aproximadamente de 22,5 km (Figura 12).	
Análisis de Tipología de Proyecto o Modificación El loteo informado por el titular se encuentra alejado del humedal urbano de La Junta, 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

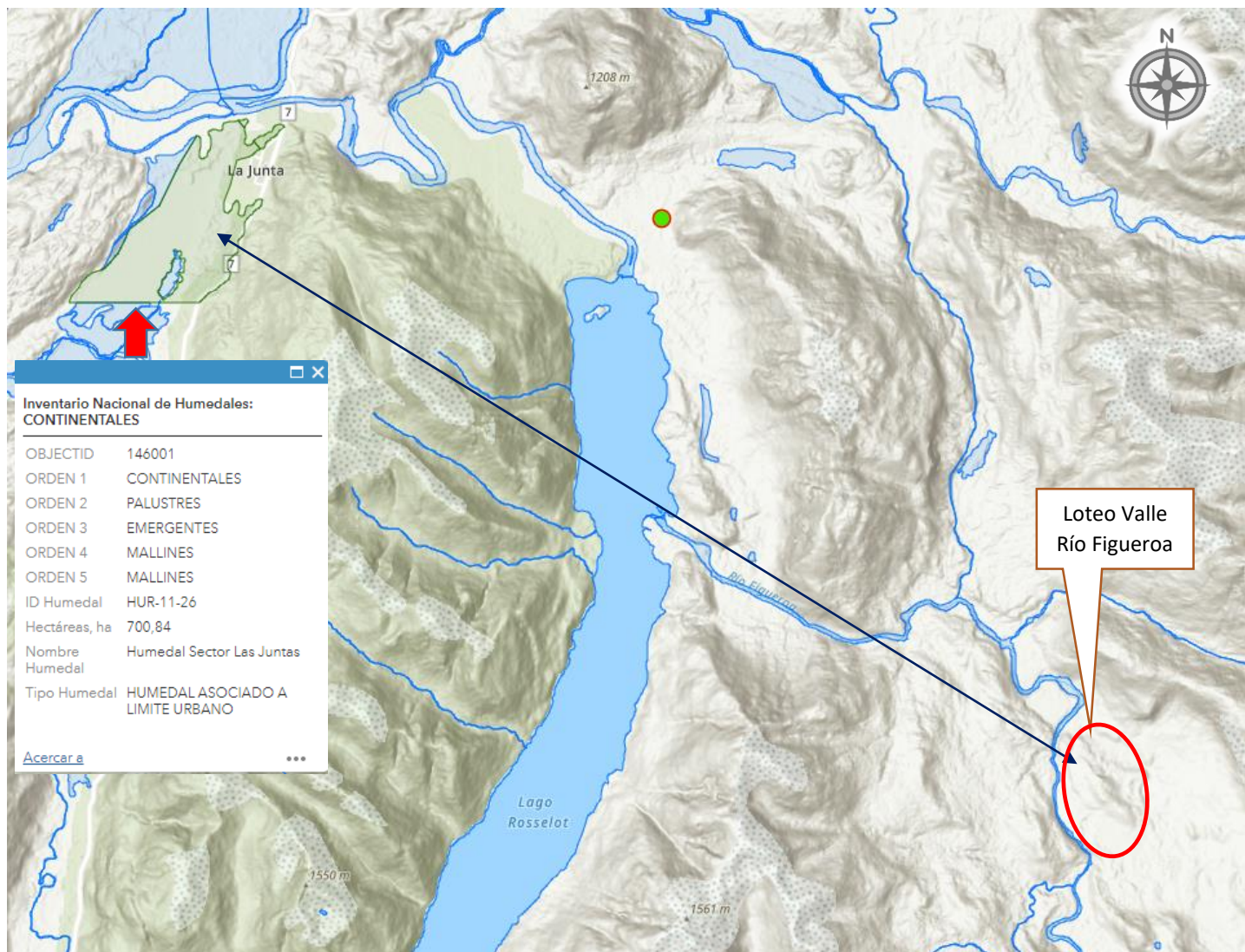


Figura 10.

Fecha: 14-12-2022

Descripción del medio de prueba: La distancia entre el loteo y el humedal urbano Sector Las Juntas es de aprox. 40 km por la ruta X-13 y en línea recta atravesando el Lago Rosselot la distancia aproximada es de 22,5 km



6 CONCLUSIONES

De los resultados de las actividades de fiscalización, en el proyecto denominado Loteo Valle Río Figueroa, propiedad de Sociedad Río Figueroa SpA, se constataron los siguientes hallazgos;

N° Hecho Constatado	Tipología o Modificación	Hallazgo
2	<p>Decreto Supremo N° 40/2012 MMA, RSEIA Artículo 3°. “Tipos de proyectos o actividades. Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, son los siguientes:</p> <p>g) Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados estratégicamente de conformidad a lo establecido en el párrafo 1º bis del Título II de la Ley. Se entenderá por planes a los instrumentos de planificación territorial.</p> <p>g.1. Se entenderá por proyectos de desarrollo urbano aquellos que contemplen obras de edificación y/o urbanización cuyo destino sea habitacional, industrial y/o de equipamiento, de acuerdo a las siguientes especificaciones:</p> <p>[...] 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)</p> <p>b) superficie predial igual o mayor a veinte mil metros cuadrados (20.000 m²) (énfasis agregado)</p>	<p>El titular cuenta con un área común con infraestructura permanente cuya superficie es de 85.531 metros cuadrados aproximadamente, destinados a servidumbres de tránsito (sin considerar los caminos que pasan por el interior de los loteos) y caminos peatonales, que permitirán realizar actividades deportivas y de esparcimiento a los propietarios de los lotes del proyecto.</p>
3	<p>Decreto Supremo N° 40/2012 MMA, RSEIA Artículo 3°. “Tipos de proyectos o actividades. Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, son los siguientes:</p> <p>[...] p) Ejecución de obras, programas o actividades en parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita</p>	<p>El proyecto Loteo Río Figueroa proyecta la ejecución de obras permanentes al interior de la ZOIT Aysén Patagonia Queulat y aledaña al atractivo natural Río Álvarez, correspondientes a áreas colocadas bajo protección oficial</p>



7 ANEXOS

N° Anexo	Nombre Anexo
1	Res. Ex. AYS N°20 de fecha 14 de marzo de 2022
2	Carta titular de fecha 28 de marzo de 2022 y anexos
3	Res. Ex. AYS N°143 de fecha 14 de diciembre de 2022
4	Escrito titular de fecha 22 de diciembre de 2022 y anexos
5	Ord AYS N°205 de fecha 27 de diciembre 2022
6	CVE 2158188 del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo declara la Prórroga de la Zona de Interés Turístico Aysén Patagonia Queulat, N°DEXE202200089, Santiago 14 de julio de 2022
7	Oficio N°3/10.01.2023 Directora Regional de Turismo (S), responde a SMA
8	Anexos correo electrónico de fecha 12 enero 2023 Biosfera Austral

