



Superintendencia del Medio Ambiente
Gobierno de Chile

INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

LOTEO RESERVA ESCONDIDA

DFZ-2022-478-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	11
3.1 Motivo de la Actividad de Fiscalización	13
3.2 Materia Específica Objeto de la Fiscalización Ambiental	13
3.3 Aspectos relativos a la ejecución de la Inspección Ambiental.....	13
3.3.1 Ejecución de la inspección	13
4 REVISIÓN DOCUMENTAL	14
4.1.1 Documentos Revisados.....	14
5 HECHOS CONSTATADOS	15
5.1 Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA, literal g.....	15
5.2 Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA, literal p	24
5.3 Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA, Ley 19300 Art.10° s)	27
6 CONCLUSIONES.....	29
7 ANEXOS	30



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 Reserva Escondida”, ubicado en Laguna Escondida, coordenadas 18G 686443mE – 5034392mS, 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 m ²)
	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, etc 4. 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.

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.

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 Reserva Escondida, de la Sociedad Laguna Escondida SpA, cumple los requisitos por el 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 Laguna Escondida que forma parte de la cuenca del Río Cisnes, 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

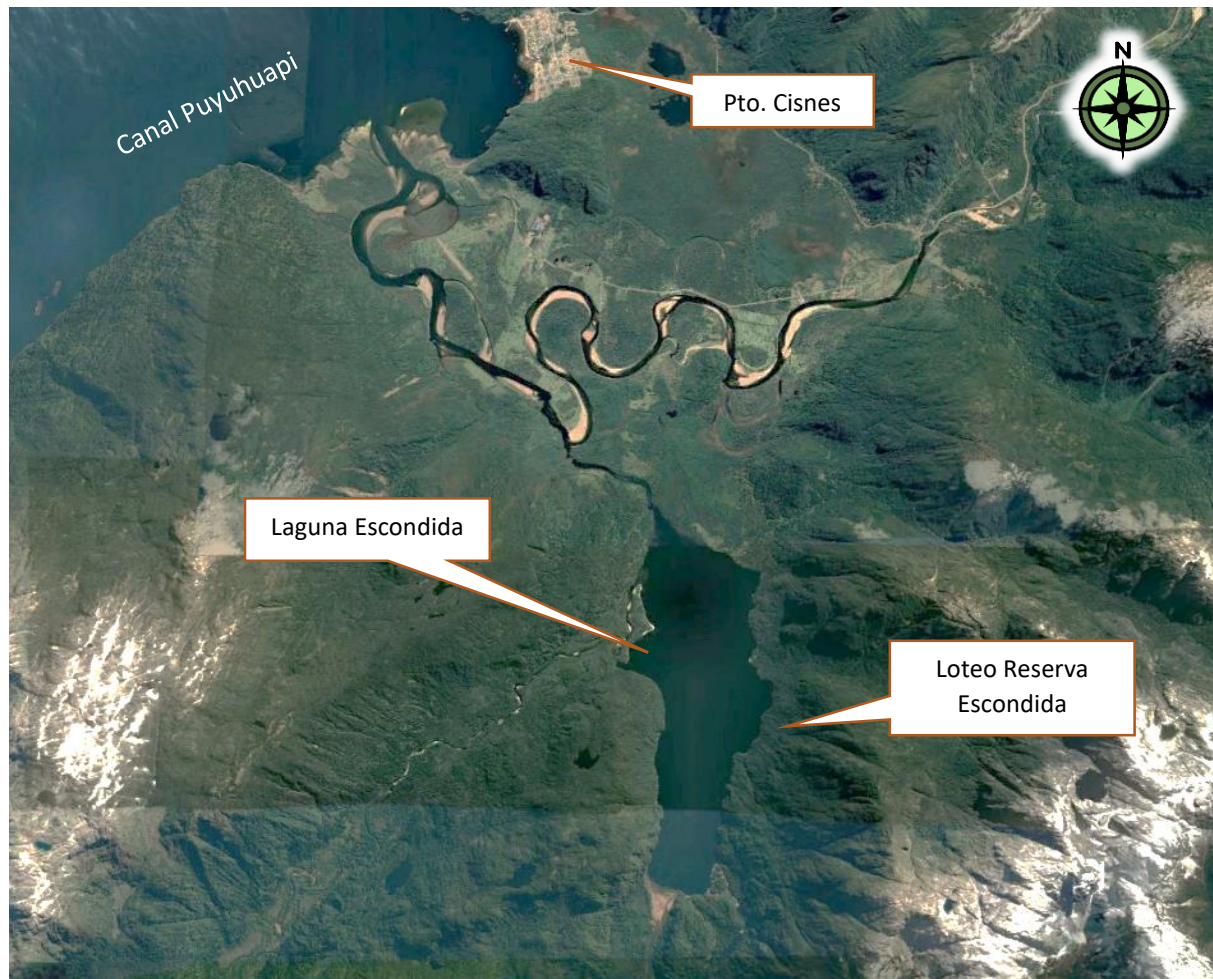
2.1 Antecedentes Generales

Identificación de la Unidad Fiscalizable: Loteo Reserva Escondida	Estado operacional de la Unidad Fiscalizable: En venta
Región: Aysén	Ubicación específica de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: Ribera Este de la Laguna Escondida, a 10 kms de la localidad de Puerto Cisnes
Provincia: Aysén	
Comuna: Cisnes	
Titular de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: Sociedad Laguna Escondida SpA	RUT o RUN: 77.303.317-K
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 no cuenta con una ruta de acceso habilitada. Se encuentra ubicada en el costado este de la Laguna Escondida, la cual se ubica a 7,3 km en línea recta a Puerto Cisnes , atravesando el río Cisnes



Figura 2. Mapa de Layout del proyecto, correspondiente a Zonas 1 a la 4 con un total de 33 macrolotes (Fuente: https://www.biosfera-austral.cl/proyectos/reserva-escondida/?utm_source=google_PMAX&utm_medium=cpa&utm_campaign=biosfera_pmax_2022&gclid=Cj0KCCQiA1sucBhDgARIsAFoytUtI82MtcFsE2UzLo-n57uhOsDZE1O_9aP81B_whEV11bOAGKaNdqBYaAi5yEALw_wcB)

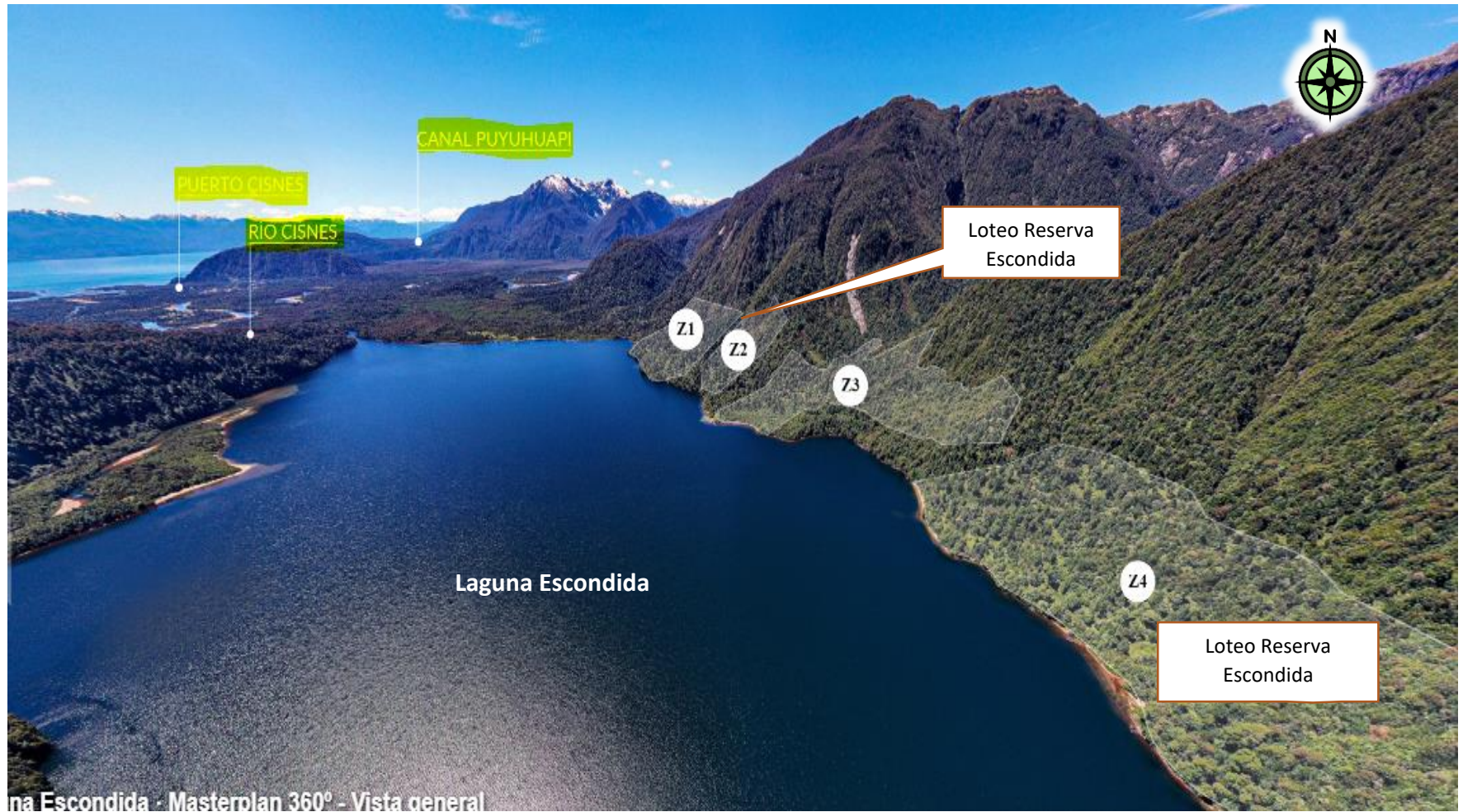


Figura 3. Mapa de Layout del proyecto, correspondiente a Zonas 5 a la 7 con un total de 25 macrolotes (Fuente: https://www.biosfera-austral.cl/proyectos/reserva-escondida/?utm_source=google_PMAX&utm_medium=cpa&utm_campaign=biosfera_pmax_2022&gclid=Cj0KCCQiA1sucBhDgARIsAFoytUtl82MtcFsE2UzLo-n57uhOsDZE1O_9aP81B_whEV11bOAGKaNdqBYaAi5yEALw_wcB)



Figura 4. Plano del proyecto correspondiente a 67 lotes en una superficie total de 378,78 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 2.4.7) (Ver anexo 2)

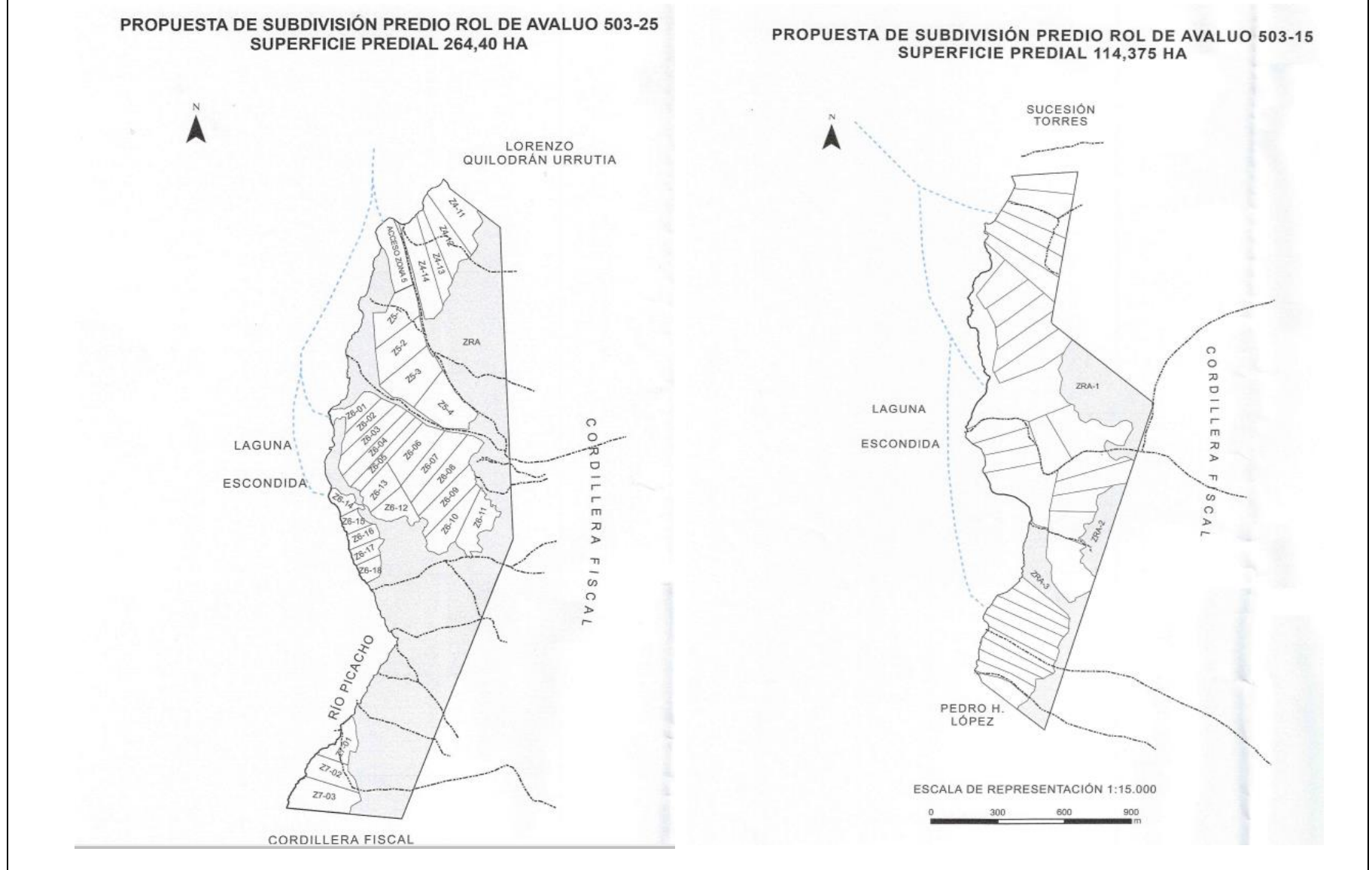


Figura 5. Mapa de zonificación del proyecto Reserva Escondida (Fuente: mapa entregado por el titular, ver Anexo 2)

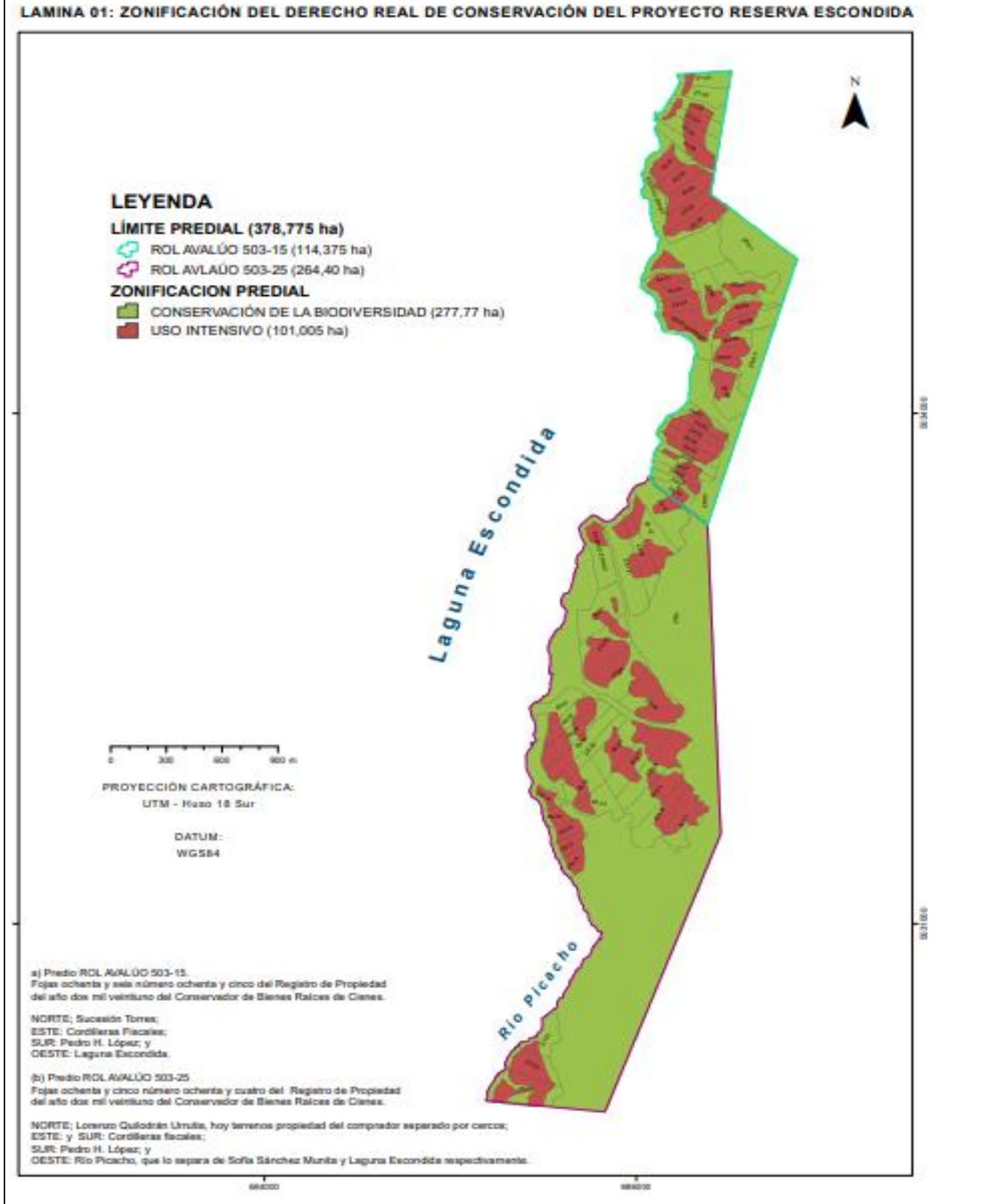
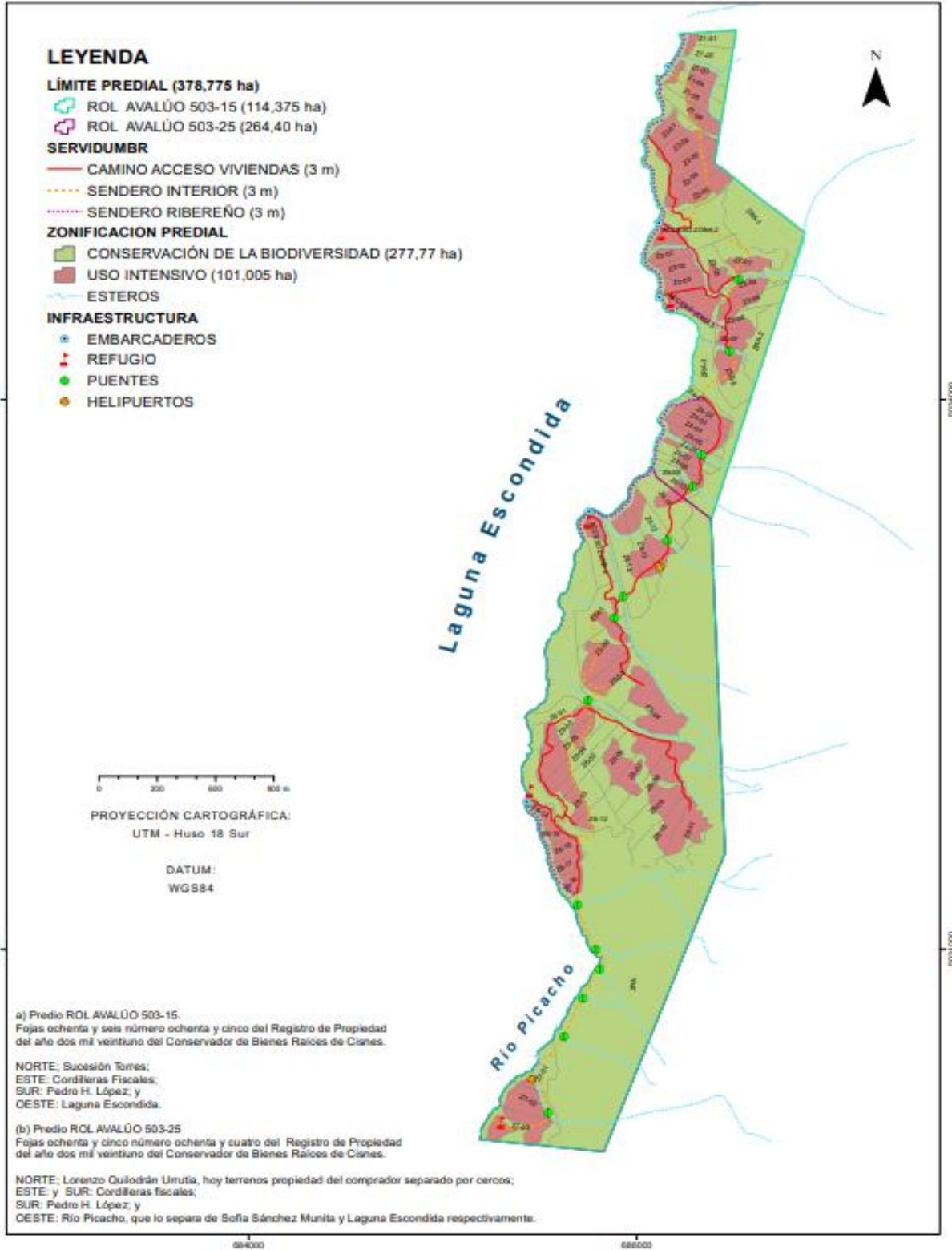


Figura 6. Mapa de Servidumbres de Tránsito Reserva Escondida (Fuente: mapa entregado por el titular, ver Anexo 2)

LAMINA 02: SERVIDUMBRES DE TRÁNSITO DEL DERECHO REAL DE CONSERVACIÓN DEL PROYECTO RESERVA ESCONDIDA



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 2)
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/reserva-escondida/?utm_source=google_PMAX&utm_medium=cpa&utm_campaign=biosfera_pmax_2022&gclid=Cj0KQCQiA1sucBhDgARIsAFoytUtI82MtcFsE2UzLo-n57uhOsDZE1O_9aP81B_whEV11bOAGKaNdqBYaAi5yEALw_wcB	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	
Tipología de Proyecto o Modificación Ley N° 19.300/1994, Ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente Artículo 10°. “Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental, son los siguientes: [...] g) Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados según lo dispuesto en el Párrafo 1 Bis; Decreto Supremo N° 40/2012 MMA, RSEIA Artículo 3°. “Tipos de proyectos o actividades. Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, son los siguientes: g) Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados estratégicamente de conformidad a lo establecido en el párrafo 1º bis del Título II de la Ley. Se entenderá por planes a los instrumentos de planificación territorial. g.1. Se entenderá por proyectos de desarrollo urbano aquellos que contemplen obras de edificación y/o urbanización cuyo destino sea habitacional, industrial y/o de equipamiento, de acuerdo a las siguientes especificaciones (énfasis agregado): [...]g.1.1 Conjuntos habitacionales con una cantidad igual o superior a ochenta (80) viviendas [...]	
Hechos constatados: Con fecha 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: <ul style="list-style-type: none">• “El acceso se proyecta a través de cinco embarcaderos, desde el cual se contempla la habilitación de una Servidumbre de Tránsito, cuya construcción deberá ejecutarse con las restricciones de arquitectura que contempla el DRC, privilegiándose en el diseño la menor intervención forestal. En todo caso la habilitación de embarcaderos es decisión facultativa de los Propietarios debiendo en todo caso cumplir al efecto con la legislación pertinente en lo que se refiere al otorgamiento de Concesiones Marítimas y demás legislación aplicable”• “para la habilitación de los referidos Senderos se deberá solicitar 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” En la respuesta del titular adjunta documentación de compraventa Laguna Escondida SpA a Francisco Roberto Pizarro Borgoño (Anexo 2), repertorio N°136 donde se señala que la superficie del predio es de 114 há (Figura 4) y compraventa Laguna Escondida SpA a Francisco Roberto Pizarro Borgoño (Anexo 2), repertorio N°135 donde se señala que la superficie del predio es de 264,40 há (Figura 4). En la carta presentada por el titular señala “... En este sentido, y al igual que los demás Proyectos se establece expresamente la obligación de construcción de una sola vivienda por cada hijuela , y se prohíbe a cada propietario el fraccionar, subdividir o dividir en cualquier forma los Inmuebles, así como cambiar su destino agrícola, forestal y de conservación. A través de esta estrategia de planificación se privilegia la ruralidad y se impide el desarrollo de núcleos urbanos al margen de la planificación territorial, contemplando además la protección del patrimonio ambiental y los atributos y funciones del ecosistema y componentes ambientales.”	



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 67 lotes o hijuelas (Figura 4).

El proyecto Loteo Reserva Escondida, según lo informado por el titular, 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. Dentro de las obligaciones, prohibiciones y restricciones informadas a los potenciales compradores, en las respectivas cláusulas de los borradores de Promesas y Contrato de Compraventa, 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 67 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. El Proyecto Reserva Escondida 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 378,775 hectáreas, respecto del cual aproximadamente 277,77 hectáreas son destinadas para la Conservación de la Biodiversidad, es decir el 73% de la superficie total del predio, denominada al efecto como Zona de Conservación de la Biodiversidad (ZCB) (Figuras 2 y 3) 2. El acceso se proyecta a través de cinco embarcaderos, desde el cual se contempla la habilitación de una Servidumbre de Tránsito (Figura 6)...para la habilitación de los referidos Senderos se deberá solicitar 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</p> <p>Entre los anexos entregados por el titular se cuenta con Reglamento Interno y de copropiedad Reserva Escondida (Anexo 2.2, subanexo 5.1) y Contrato Constitutivo de Derecho Real de Conservación Medioambiental entre Laguna Escondida SpA y Fundación Geute Conservación Sur (Anexo 2.2, subanexo 5.2).</p> <p>El Reglamento interno (Anexo 2.2, subanexo 5.1) en el título segundo, Art. Séptimo (Pág. 7 y 8) señala “...para estos efectos se consideraran como expensas o gastos comunes ordinarios...gastos de cualquier servicio que la administración entregue a los propietarios, tales como: extracción de basura, regadío, pago de sueldos del administrador, Guardaparque y demás personal necesario para el funcionamiento de la reserva...” (lo destacado es nuestro)</p>	



Por su parte en el texto del Contrato Constitutivo de Derecho Real de Conservación (Anexo 2.2, subanexo 5.2) en el punto cuatro (Pág 7) señala “...la Zona de Conservación de la Biodiversidad corresponde a una superficie total de doscientos setenta y siete coma setenta y siete háts que conforman la estructura ecológica principal del predio, tiene alto valor paisajístico... En consideración a los señalado, la **Zona de Conservación de la Biodiversidad** está sujeta a las siguientes restricciones de uso: ...a) **infraestructura de acceso**: se permite la construcción y habilitación de senderos según se identifican en el **Anexo tres plano cero dos Servidumbres de Tránsito Reserva Escondida** (Figura 6), los cuales podrán ser habilitados con infraestructura como puentes, pasarelas, terrazas, señalética, escaleras, miradores y pasamanos... b) **Infraestructura de Servicios**, se permite la construcción de Embarcaderos y Refugios indicados en el **Anexo tres Plano cero dos Servidumbres de Tránsito Reserva Escondida**” (Figura 6, 7, 9 y 10)

En el Contrato Constitutivo de Derecho Real de Conservación (Pág 11) (Anexo 2.2, subanexo 5.2), también se establece las **restricciones y prohibiciones correspondientes a la zona de uso intensivo (Anexo uno Plano cero uno Zonificación del Derecho Real de Conservación Reserva Escondida)** (ver Figura 5). La zona de uso intensivo corresponde a una superficie total de ciento un coma cero cero cinco hectáreas aproximadamente... b) **infraestructura de acceso**: se permite la construcción de senderos los cuales podrán ser habilitados con infraestructura como puentes, pasarelas, terrazas, señalética, escaleras, miradores y pasamanos... b) **Infraestructura de Servicios**, se permite la construcción de Embarcaderos y Refugios indicados en el **Anexo tres Plano cero dos Servidumbres de Tránsito Reserva Escondida...**”(Ver Figura 6, 7, 9 y 10)

En la página web del proyecto³, el titular señala dentro de las características que “El proyecto Reserva Escondida cuenta con increíbles atributos que lo convierten en una gran oportunidad... Alto valor paisajístico y reserva de agua dulce, actividades y deportes outdoor, parte de uno de los mejores circuitos de pesca con mosca de la Patagonia” (Figura 8), entre otros.

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 señala que el proyecto se ejecuta en un inmueble de una superficie total de 378,775 hectáreas, respecto del cual aproximadamente 277,77 hectáreas son destinadas para la Conservación de la Biodiversidad, es decir el 73% de la superficie total del predio, denominada al efecto como Zona de Conservación de la Biodiversidad (ZCB). En el documento *Contrato Constitutivo de Derecho Real de Conservación (Anexo 2.2, subanexo 5.2)* señala en su página 11 que, dentro de las infraestructuras de acceso se permite la construcción de senderos los cuales podrán habilitarse con puentes, terrazas, escaleras, miradores y pasamanos,

³ Link : https://www.biosfera-austral.cl/proyectos/reserva-escondida/?utm_source=google_PMAX&utm_medium=cpa&utm_campaign=biosfera_pmax_2022&qclid=CjwKCAiAv9ucBhBXEiwA6N8nYAk0dCHap0Hrw-0pWvjJHVUriQ1sY9CsUwkEsSiqaQYknOEaldcnRoCBQ0QAvD_BwE



adjuntando además, un plano con un detalle de la ubicación y extensión de los senderos, los cuales son de tres tipos; Sendero Ribereño, Sendero Interior y caminos de acceso a las viviendas (Figura 6)

En escrito presentado por el titular (Anexo 2.1) señala que; "...1.5 En cuanto al diseño de los proyectos, estos no contemplan obras de edificación, urbanización, infraestructura, ni equipamiento sino que, para el caso de que los futuros propietarios decidan implementar algún tipo de obras, únicamente se han establecido Servidumbres recíprocas entre las hijuelas o macrolotes, limitando de forma obligatoria el espacio de eventual intervención, la materialidad, y construcción de dichas obras, garantizando además una mínima perturbación del entorno", esto queda establecido en el DRC, sus planos anexos y reglamento interno (Anexo 2)

Para el presente análisis, es relevante tener claro el significado del concepto de **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 la pesca, estas actividades tienen un carácter de esparcimiento, ya que cualquier persona puede eventualmente practicarlos, esto favorecido además, por el entorno paisajístico que promueve el titular (Figura 8). Los senderos ribereños e interiores proyectados, claramente facilitan la práctica de estas actividades y se debe considerar que eventualmente a futuro pudieran generarse otras rutas o infraestructuras que defina la comunidad en el marco del DRC.

Pues bien, tenemos acreditada la factibilidad que el proyecto pone al alcance de los propietarios de los lotes la realización de actividades outdoor, pesca y disfrutar del entorno paisajístico, proyectando senderos para aquello, calificándose estas como actividades de esparcimiento. Además, al realizar el análisis de los senderos ribereños y senderos interiores proyectados, incluso dejando fuera los caminos de acceso a las viviendas, embarcaderos, puentes y refugios la superficie del predio destinada para dicha infraestructura supera los 20.000 m² según el siguiente detalle:

Tabla N°1. Superficie ocupada por senderos comunes en el proyecto Reserva Escondida



SENDERO	EXTENSIÓN APROXIMADA (LARGO)	ANCHO *	SUPERFICIE UTILIZADA
Sendero ribereño (Figura 9)	3.200 m	3 m	9.600 m ²
Sendero interior 1 (Figura 10)	1.500 m	3 m	4.500 m ²
Sendero interior 2 (Figura 10)	380 m	3 m	1.140 m ²
Sendero interior 3 (Figura 10)	1.700 m	3 m	5.100 m ²
Sendero interior 4 (Figura 10)	1.400 m	3 m	4.200 m ²
Total	8.180 m	3 m	24.540 m ²

* El ancho está señalado en planos de servidumbre entregados por el titular (ver figura 7)




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 debe ingresar obligatoriamente al 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.



LÍMITE PREDIAL (378,775 ha)

-  ROL AVALÚO 503-15 (114,375 ha)
-  ROL AVALÚO 503-25 (264,40 ha)

SERVIDUMBR





-  CAMINO ACCESO VIVIENDAS (3 m)
-  SENDERO INTERIOR (3 m)
-  SENDERO RIBEREÑO (3 m)

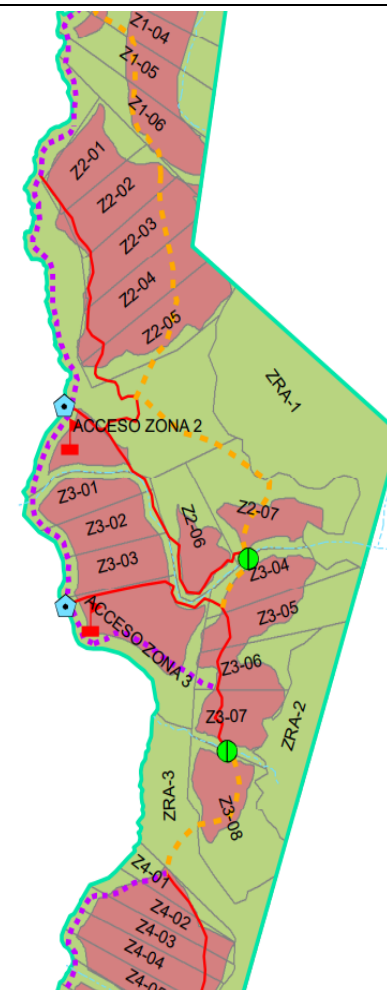
ZONIFICACION PREDIAL

-  CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD (277,77 ha)
-  USO INTENSIVO (101,005 ha)

 ESTEROS

INFRAESTRUCTURA

-  EMBARCADEROS
-  REFUGIO
-  PUENTES
-  HELIPUERTOS



ida

Figura 7.

Fecha: 16-06-2022

Descripción del medio de prueba: En el plano Servidumbres de Tránsito Reserva Escondida presentado por el titular, se observan algunos de los embarcaderos, refugios y puentes, proyectados para la reserva. También se puede observar algunos de los senderos de accesos a viviendas, senderos interiores y senderos ribereños proyectados, se indica entre paréntesis el ancho de los caminos y senderos, correspondiente a 3 metros para todos ellos.



CARACTERÍSTICAS

El proyecto Reserva Escondida cuenta con increíbles atributos que lo convierten en una gran oportunidad.

- ✓ Terrenos con orilla de Laguna Escondida.
- ✓ Macrolotes de alta plusvalía.
- ✓ Proyecto diseñado bajo un innovador modelo de clase mundial y con altos estándares de conservación.
- ✓ Ubicado en Puerto Cisnes, uno de los puertos estratégicos de la Región de Aysén.
- ✓ Bosque Nativo protegido de por vida.
- ✓ Alto valor paisajístico y reserva de agua dulce.
- ✓ Actividades y deportes outdoor.
- ✓ Inversión con Propósito.
- ✓ Parte de uno de los mejores circuitos de pesca con mosca de la Patagonia.



Figura 8.

Fecha:

Descripción del medio de prueba: Imagen de la página web Biosfera Austral, Proyecto Reserva Escondida, en ella el titular que vende el proyecto señala dentro de sus características el alto valor paisajístico, actividades y deportes outdoor que sería parte de uno de los mejores circuitos de pesca con mosca de la Patagonia.
https://www.biosfera-austral.cl/proyectos/reserva-escondida/?utm_source=google_PMAX&utm_medium=cpa&utm_campaign=biosfera_pmax_2022&gclid=Cj0KCOiA4uCcBhDdARIsAH5jyUkMsUOmho20gbfMtFsLYpKT36PLGrS_e-LyzEf6Vbx2hPwLGYeygaAuS2EALw_wcB



Registro

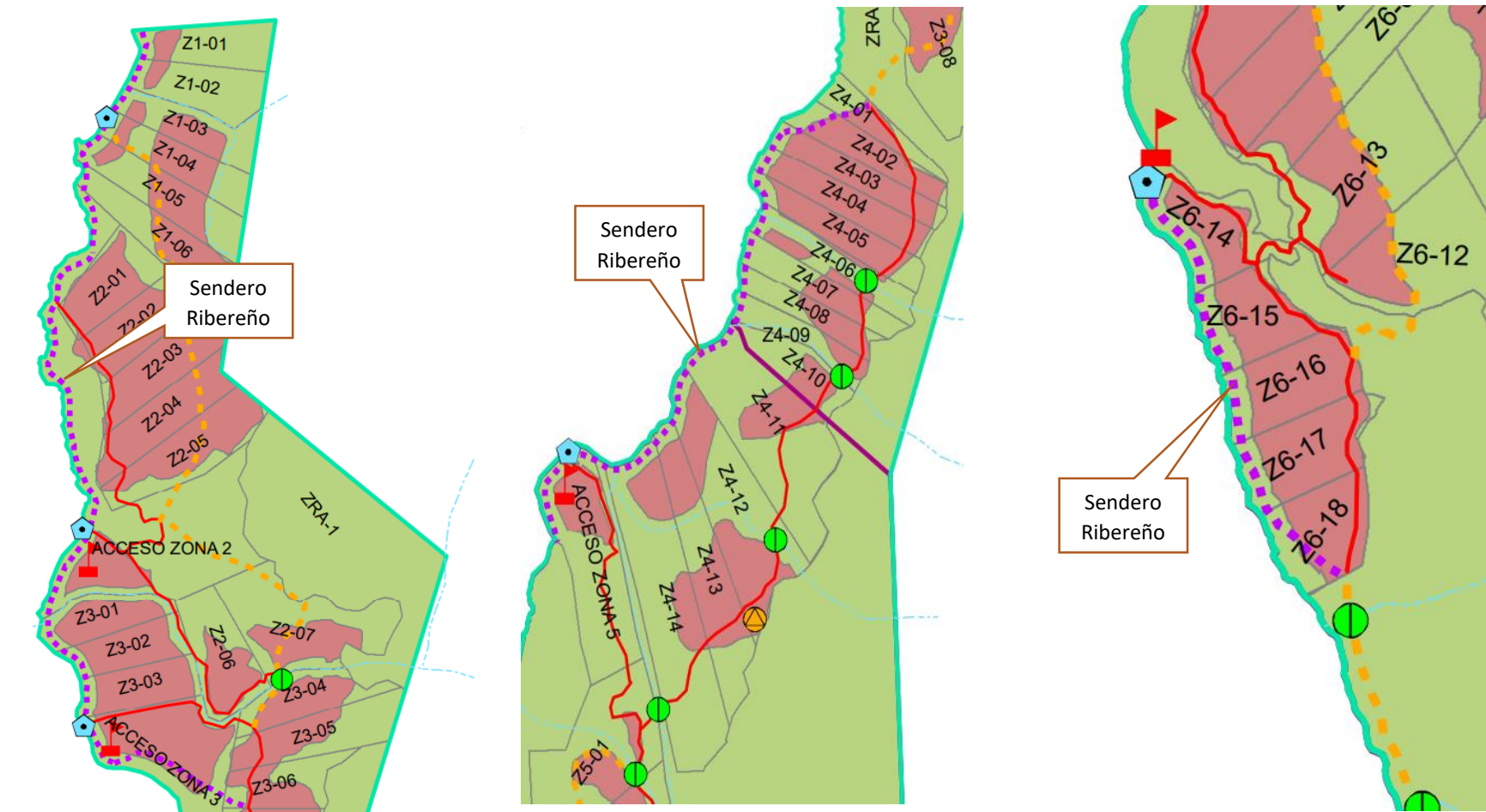


Figura 9.

Fecha: 14-12-2022

Descripción del medio de prueba: Extractos de plano de servidumbre de tránsito del DRC Reserva Escondida. La línea precipada color lila corresponde a los senderos ribereños proyectados y que totalizan una extensión aproximada de 9.600 m²



Registro

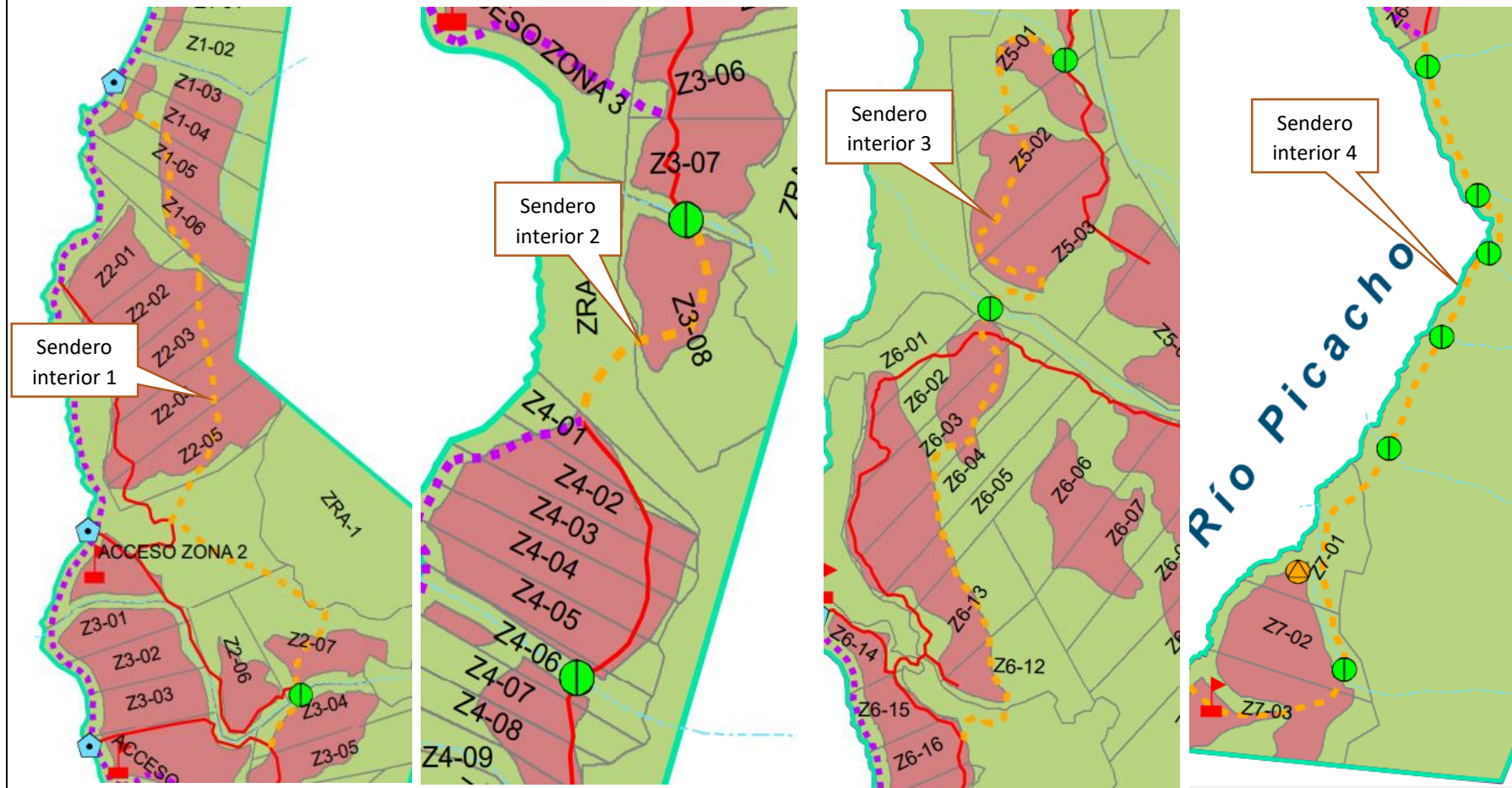


Figura 10.

Fecha:

Descripción del medio de prueba: Extractos de plano de servidumbre de tránsito del DRC Reserva Escondida. La línea prepicada color amarillo corresponden a los senderos interiores proyectados y que totalizan una extensión aproximada de 14.940 m²



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	
Tipología de Proyecto o Modificación Ley N° 19.300/1994, Ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente Artículo 10°. “Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental, son los siguientes: [...] p) Ejecución de obras, programas o actividades en parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas, humedales urbanos o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita; [...]	
Decreto Supremo N° 40/2012 MMA, RSEIA Artículo 3°. “Tipos de proyectos o actividades. Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, son los siguientes: [...] p) Ejecución de obras, programas o actividades en parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita	
Hechos constatados: 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). 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 parte del proyecto en su costado Oeste se encuentra al interior del área de la ZOIT Aysén Patagonia Queulat y hacia el Este colinda en toda su extensión con el Bien Nacional Protegido Lago Copa (Figura 11). El decreto Exento N°783/04.02.2009 del Ministerio de Bienes Nacionales (Anexo 8), destina al Ministerio de Bienes Nacionales, terrenos fiscales ubicados en el sector Lago Copa, comuna de cisnes, provincia de Aysén, región Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo, la presente destinación tendrá como objetivo específico la protección del cuerpo de agua de los afluentes de la Cuenca del Lago y terrenos con riesgos morfolodinámicos altos, lo cual justifica el resguardo de la vegetación allí existente compuesta por bosque siempre verde templado andino de Nothofagus betuloides y Chasquea macrostachya y Matorral caducifolio templado andino de Nothofagus antártica. En la Ficha de Actualización del Plan de Acción para Prórroga de Zona de Interés Turístico (ZOIT) “Queulat”, se incorpora el Río Cisnes como atractivo natural, siendo la laguna Escondida parte de la cuenca de este río http://www.subturismo.gob.cl/wp-content/uploads/2022/08/Plan-de-Acci%C3%B3n-Ays%C3%A9n-Patagonia-Queulat.pdf Por lo anteriormente señalado se solicitó a Sernatur, a través de Ord AYS N°206/2022 (Anexo 5), pronunciamiento respecto de externalidades o efectos que pudiese generar el proyecto tanto sobre el objeto de Protección Atractivo Natural Laguna Escondida, entendiendo que esta forma parte de la cuenca del Río Cisnes ubicado al interior de la ZOIT Aysén Patagonia Queulat, como la Cuenca del Lago Copa y los bosques detallados como objeto de protección del Bien Nacional de Uso Público Lago Copa.	



Sernatur mediante Ord. N°4/10.01.2023 (Anexo 6) responde a requerimiento efectuado por la SMA señalando entre otros lo siguiente; *“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 Reserva Escondida - se estima que un Loteo predial con estas características, ejecutado al interior de un área que ha sido propuesta para conformar el polígono ZOIT del territorio aludido, sería susceptible de generar algún impacto o efectos sobre el valor turístico y paisajístico del área”*. Señala, además, que *“en relación al BNP Lago Copa, las referencias y antecedentes de actividad turística en la zona son escasas”*.

Análisis de Tipología de Proyecto;

El titular en el borrador de Contrato Constitutivo de Derecho Real de Conservación (Anexo 2), señala :

- Pág 3 “Descripción general del proyecto:... La planificación predial además contempla la preservación de los cursos hídricos, el bosque siempre verde, a las especies de fauna nativa presentes y la laguna Escondida y su ribera, estableciendo una franja de amortiguación de modo de no impactar el paisaje y permitir un funcionamiento continuo de la laguna como corredor biológico”
- en el acápite SEGUNDO, VALORES DE CONSERVACIÓN letra v) Vegetación ribereña: la propiedad colinda en más de cinco kilómetros con la ribera de la Laguna escondida y río Picacho, 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 9, dentro de la zona de conservación de la Biodiversidad se encuentra prohibida *“la realización de acciones que afecten o puedan interacciones a los flujos ecosistémicos de la ribera de laguna Escondida y río Picacho 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 barra terminal 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 7).

Sernatur en su Ordinario N°4/10.01.2023 (Anexo 6) señala que en relación a la Laguna Escondida, 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. Si bien es cierto, el objeto de protección es el Río Cisnes, la laguna Escondida es parte de la cuenca del río Cisnes y por ende es parte del objeto de protección.

Tenemos al río Cisnes y por ende a la Laguna Escondida como parte de su cuenca, declarada como atractivo natural ubicado al interior de la ZOIT Aysén Patagonia Queulat (Figura 11). Por otro lado el titular reconoce que la Laguna Escondida y Río Picacho, albergan una alta diversidad de especies de fauna y flora silvestre especialistas de hábitats húmedos, y actúan además como reguladores 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). Además, tenemos la categorización de Bien Nacional Protegido el lago Copa y sus terrenos aledaños, destinación objetivo específico la protección del cuerpo de agua de los afluentes de la Cuenca del Lago y terrenos con riesgos morfológicos altos, lo cual justifica el resguardo de la vegetación allí existente.

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 parte del objeto de protección (Laguna Escondida) está al interior del área del proyecto y que existe la posibilidad de que pudiera ser afectado por los titulares, al igual que el BNP Lago Copa que queda colindante con el loteo, es que el proyecto requiere evaluar ambientalmente los impactos potenciales del proyecto..



Registro

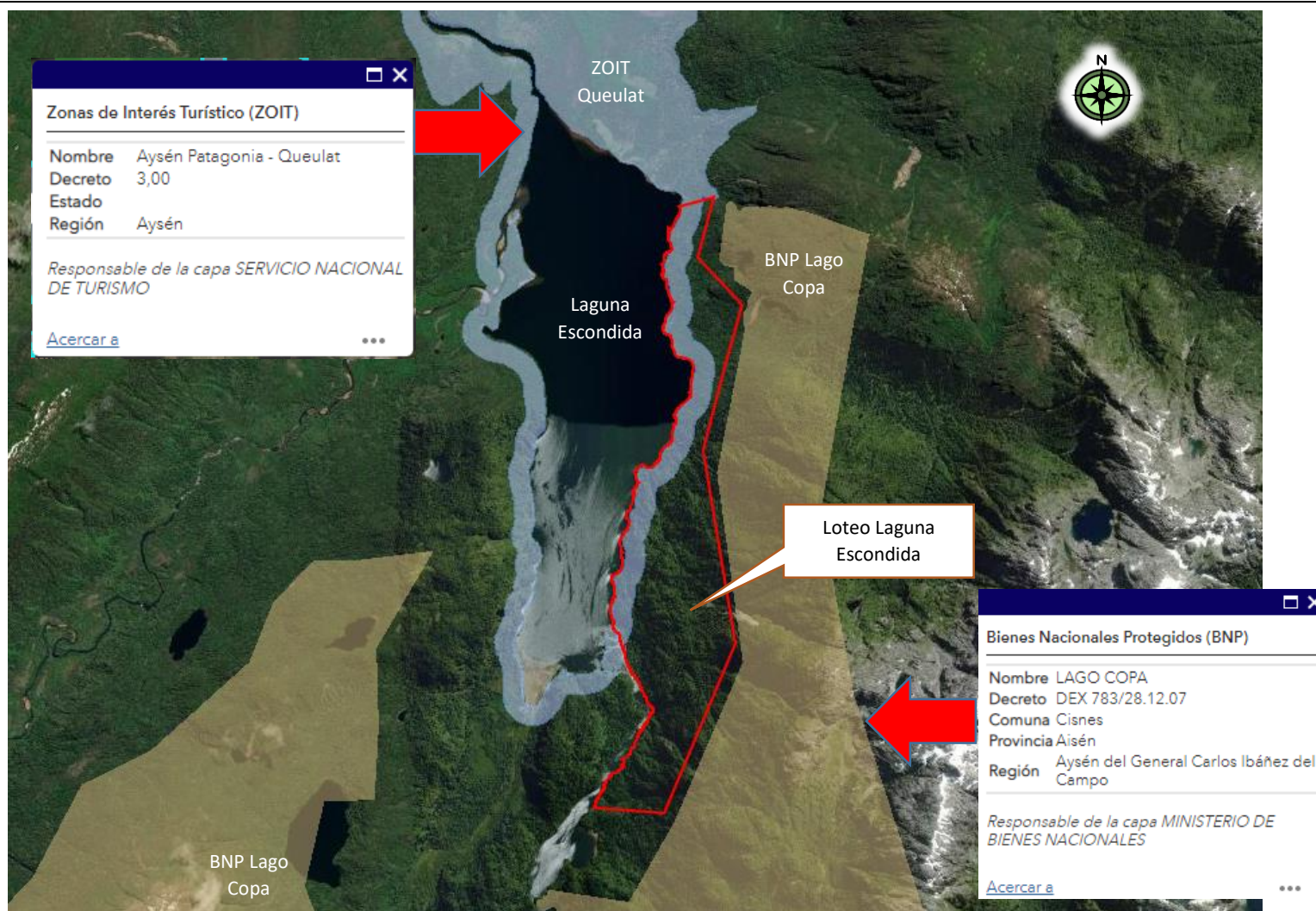


Figura 11.

Fecha: 28-12-2022

Descripción del medio de prueba: La imagen muestra el polígono del loteo Reserva Escondida, se puede apreciar que parte del costado oeste del proyecto se encuentra al interior del área de la ZOIT Aysén Patagonia Queulat y hacia el oeste colinda con el Bien Nacional Protegido Lago Copa. La imagen se extrajo el 29 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/> y se le superpuso el plano del loteo en formato KML.



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

Número de hecho constatado: 4	Estación N°: N/A
Documentación Revisada: 1 y 3	
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 9 km del humedal urbano más cercano, ubicado en la localidad de Puerto Cisnes (Figura 12).	
Análisis de Tipología de Proyecto o Modificación El loteo informado por el titular se encuentra alejado del humedal urbano de Puerto Cisnes, 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

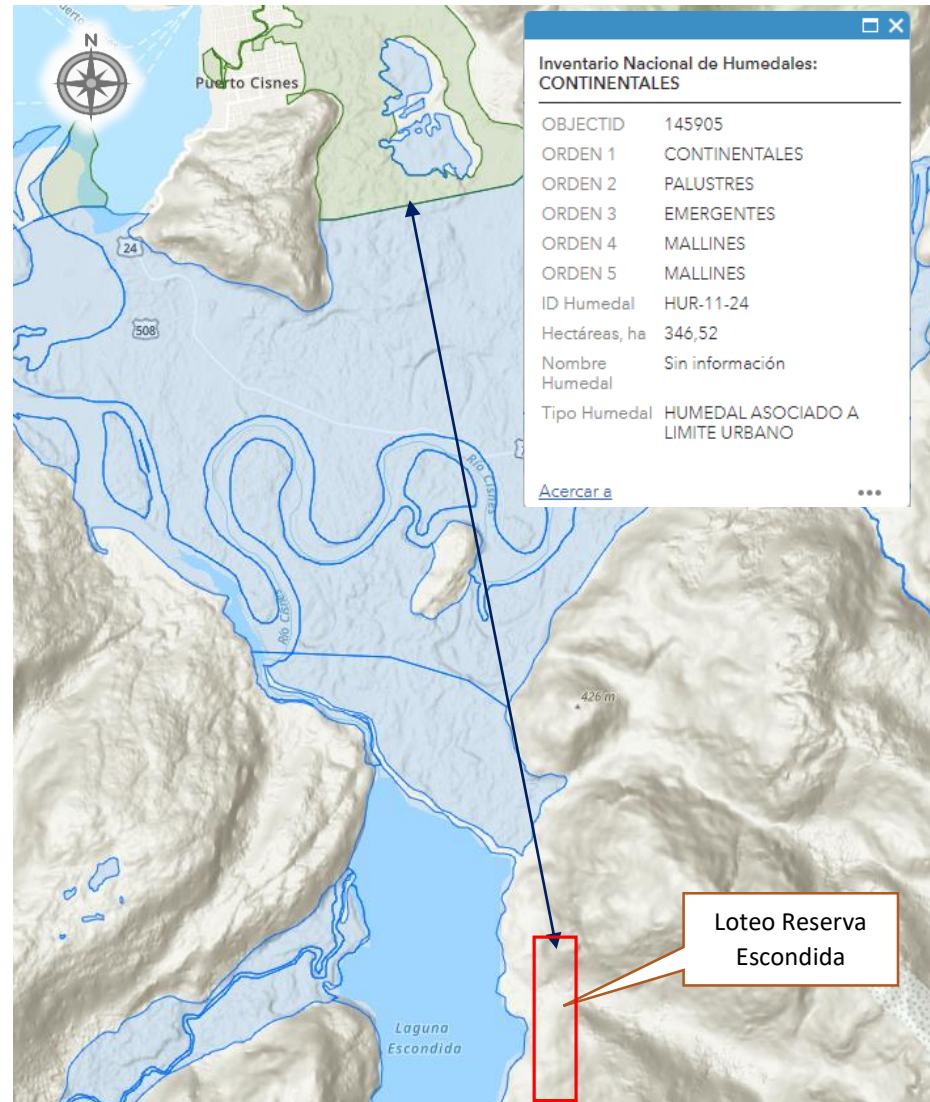


Figura 12.

Fecha: 14-12-2022

Descripción del medio de prueba: La distancia entre el loteo y el humedal urbano Puerto Cisnes es de aprox. 9 km en línea recta atravesando el río Cisnes.



6 CONCLUSIONES

De los resultados de las actividades de fiscalización, en el proyecto denominado Loteo Reserva Escondida, de la Sociedad Laguna Escondida 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: g) Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados estratégicamente de conformidad a lo establecido en el párrafo 1º bis del Título II de la Ley. Se entenderá por planes a los instrumentos de planificación territorial. g.1. Se entenderá por proyectos de desarrollo urbano aquellos que contemplen obras de edificación y/o urbanización cuyo destino sea habitacional, industrial y/o de equipamiento, de acuerdo a las siguientes especificaciones: [...] 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>El titular cuenta con un área común con infraestructura permanente cuya superficie es de 24.540 metros cuadrados aproximadamente, destinados a senderos ribereños y senderos interiores proyectados 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) <i>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>El proyecto Loteo Reserva Escondida proyecta la ejecución de obras permanentes al interior de la ZOIT Aysén Patagonia Queulat y aledaña al atractivo natural Laguna Escondida que forma parte de la cuenca del río Cisnes, correspondiente a un área colocada bajo protección oficial.</p>



7 ANEXOS

N° Anexo	Nombre Anexo
1	Res. Ex. AYS N°20 de fecha 14 de marzo de 2022
2.1	Carta titular de fecha 28 de marzo de 2022 y anexos
2.2	Otros anexos de la carta titular de fecha 28 de marzo de 2022 (se incluyen 9 subanexos)
3	Res. Ex. AYS N°143 de fecha 14 de diciembre de 2022
4	Escrito Biosfera Austral de fecha 22 de diciembre 2022
5	Ord. AYS N° 206/30.12.2022 SMA requiere pronunciamiento a Sernatur
6	Oficio N°4/10.01.2023 Sernatur
7	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
8	D.E. 783/2009 Ministerio de Bienes Nacionales

