



Superintendencia del Medio Ambiente
Gobierno de Chile

INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

LOTEO PARQUE AUSTRAL

DFZ-2022-479-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	10
3.1 Motivo de la Actividad de Fiscalización	10
3.2 Materia Específica Objeto de la Fiscalización Ambiental	10
3.3 Aspectos relativos a la ejecución de la Inspección Ambiental	10
3.3.1 Ejecución de la inspección	10
4 REVISIÓN DOCUMENTAL	11
4.1.1 Documentos Revisados	11
5 HECHOS CONSTATADOS	12
5.1 Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA, literal g	12
5.2 Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA, literal p	20
5.3 Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA, Ley 19300 Art.10° s)	23
6 CONCLUSIONES	26
7 ANEXOS	27



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 PARQUE AUSTRAL”, ubicado en coordenadas 18G 683357,10 m E – 5126346.11 m 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 Río Parque Austral	<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 General de la empresa, presento carta de respuesta a requerimiento de información efectuado por la SMA.

Mediante Ord. AYS N°96 de fecha 07 de diciembre 2023 (Anexo 3), se requirió pronunciamiento a Sernatur respecto de eventual afectación a la ZOIT Aysén Patagonia Queulat. Sernatur. SERNATUR responde a requerimiento mediante Oficio N°3/10.01.2023 de Directora Regional de Turismo (S) (Anexo 8) informando los efectos que tendría el proyecto en la ZOIT Patagonia Queulat.

La SMA mediante Res. Ex. N°143/2022 (Anexo 5) requirió nueva información al titular, quien a través de escrito ingresado por correo electrónico el 22 de diciembre 2022 (Anexo 6), da respuesta a lo requerido.

Finalmente el titular, mediante email del 12 enero 2023 (Anexo 7), 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 Parque Austral, de la Sociedad Parque Austral SpA, presenta indicios de cumplir con los requisitos para ser sometido al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA). Los indicios apuntan a 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 que podrían afectar el objeto de protección del área..

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 Parque Austral	Estado operacional de la Unidad Fiscalizable: En venta
Región: Aysén	Ubicación específica de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: Coordenadas 18G 683357,10 m E – 5126346.11 m S, colinda con Ruta X-12, a la altura del Km 35, que une la localidad de la Junta con Raúl Marín Balmaceda
Provincia: Aysén	
Comuna: Cisnes	
Titular de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: Sociedad Parque Austral SpA	RUT o RUN: 77.414.367-K
Domicilio titular: Avenida Presidente 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

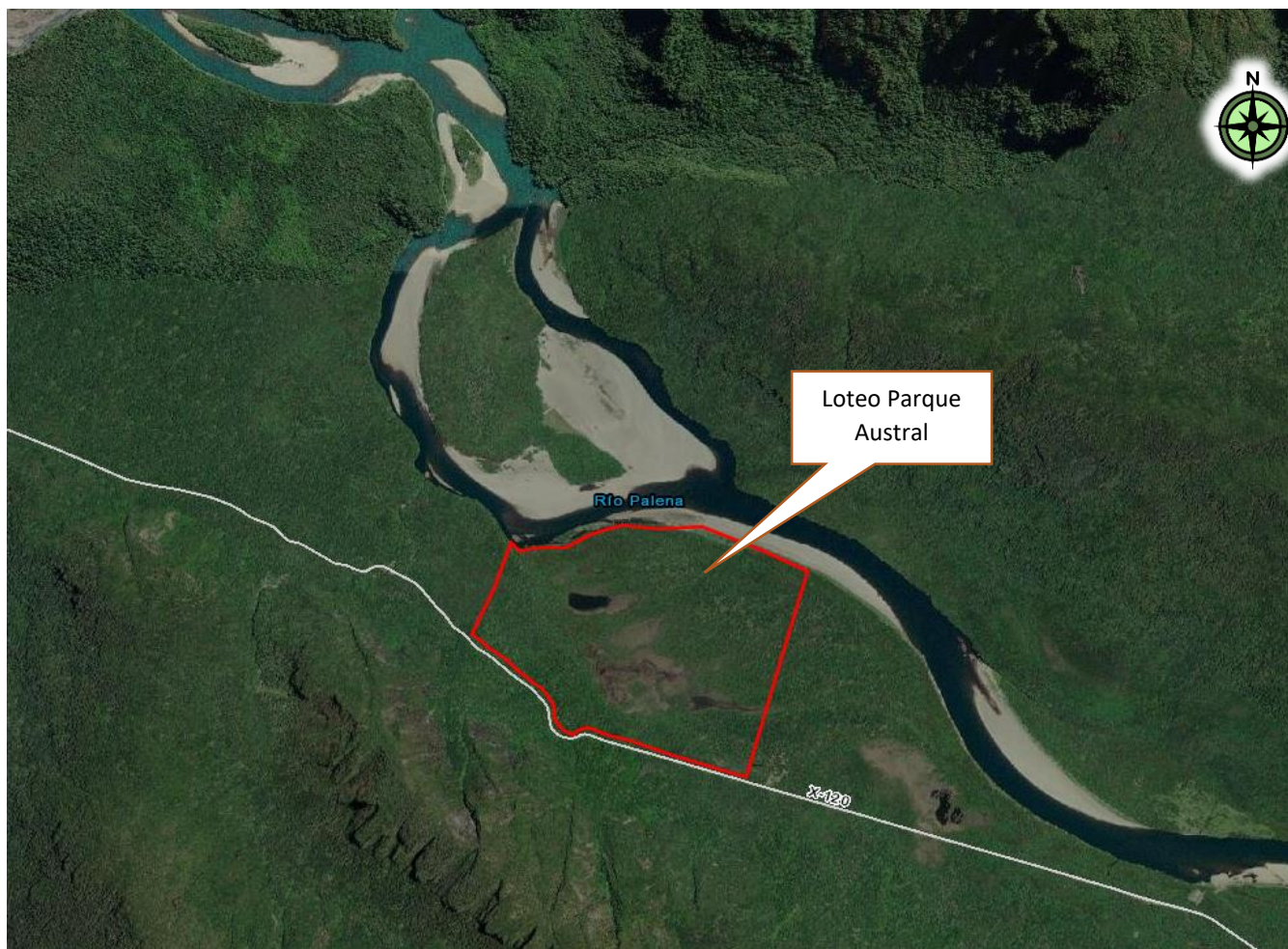
Figura 1. Mapa de ubicación (Fuente: Elaboración propia, en base a mapa Google)



Ruta de acceso: El proyecto se ubica al Este de la localidad de la Junta, aproximadamente en el km 35 de la ruta X-12, camino La Junta – Raúl Marín Balmaceda. Se ubica colindante con la ruta X-12



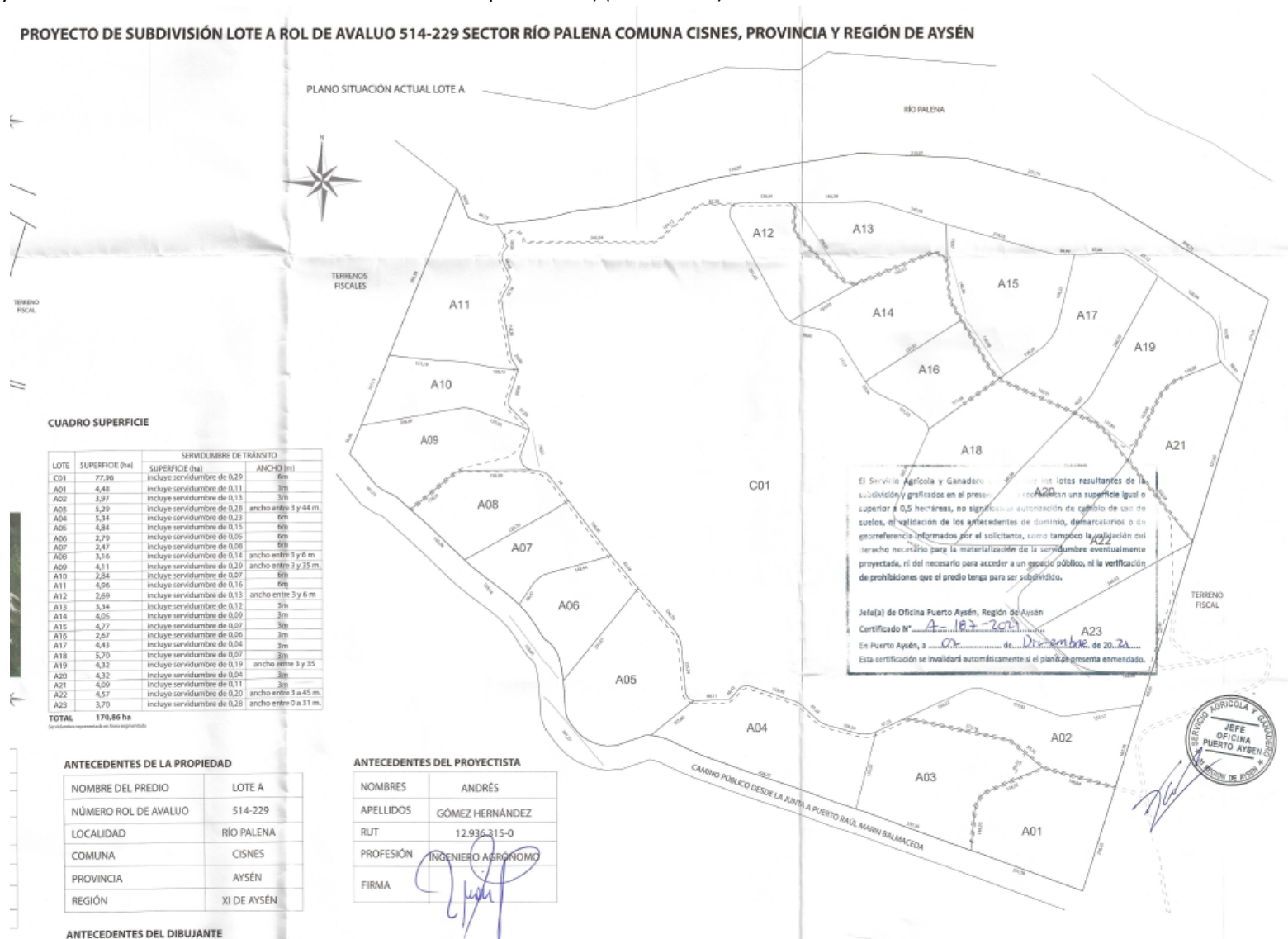
Figura 2. Mapa de ubicación local (Fuente: Elaboración propia, en base a mapa Google)



Ruta de acceso: El proyecto se ubica al Este de la localidad de la Junta, aproximadamente en el km 35 de la ruta X-12, camino La Junta – Raúl Marín Balmaceda. Se ubica colindante con la ruta X-12



Figura 3. Plano del proyecto correspondiente a 24 lotes en una superficie total de 170,86 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 2.3.7) (Ver anexo 2)



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	Carta Biosfera Austral SpA de fecha 22 diciembre 2022	Carta de la titular dirigida a la SMA en respuesta a requerimiento de información efectuado mediante Res. Ex. AYS N°143/2022	Carta ingresada a la SMA mediante correo electrónico de fecha 22 de diciembre de 2022 por Don Diego Varela (Anexo 3)
6	Oficio Sernatur de fecha	Respuesta de Sernatur ante requerimiento de la SMA	Ingreso Correo electrónico con fecha 12 de enero 2023 (Anexo 5)



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° 20/2022 de fecha 20 de marzo de 2022 (Anexo 1), indicando que:</p> <ul style="list-style-type: none"> • “En dicho inmueble se contempla la subdivisión en 24 hijuelas acogidas al D.L 3516 sobre “Normas de Subdivisión de Predios Rústicos”, procurando y garantizando la preservación y conservación del patrimonio ambiental..” (Página ubicación 41 en documento PDF) • 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. (Página ubicación 44 en documento PDF) • ...el Proyecto Parque Austral no contempla obras de urbanización ni de construcción de viviendas. En este sentido, las servidumbres de acceso que se establezcan para la implementación de la vía de acceso podrán ser utilizadas además como trazado de las servidumbres eléctricas y de agua. <p>En la respuesta del titular adjunta documentación de dominio compraventa Parque Austral SpA a Agrícola Pichidegua Limitada, correspondiente al predio de 170,86 hectáreas de la comuna de Cisnes. (Figura 3).</p> <p>En la carta presentada por el titular (Anexo 2) 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).”</p>	
<p>Análisis de Tipología de Proyecto o Modificación; El loteo informado por el titular no se encuentra dentro de una zona comprendida en algunos de los planes evaluado estratégicamente. Este proyecto corresponde a un parcelamiento de 24 macrolotes.</p>	



El proyecto Loteo Parque Austral, dentro de lo establecido en las respectivas cláusulas del Contrato Constitutivo de Derecho Real de Conservación Medioambiental, se establece *“La superficie máxima de suelo que podrá utilizarse en la zonas de uso intensivo es la siguiente: a) trescientos metros cuadrados para la construcción de una única vivienda por cada hijuela”* . Esta restricción permite concluir que las viviendas a construir en el loteo será un máximo de 24 unidades.

Del análisis de los antecedentes presentados se deduce que el proyecto bajo análisis no presenta indicios de corresponder 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:</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 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>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. “A la fecha el Proyecto Parque Austral se encuentra diseñado, habiéndose suscrito por consiguiente el Reglamento Interno de Parque Austral por medio de Escritura Pública de fecha 09 de febrero de 2022, otorgada en la Notaría de Santiago de don Juan Ricardo San Martín Urrejola. Del mismo modo y en la misma fecha y notaría señalada, se suscribió un Contrato Constitutivo de Derecho Real de Conservación (DRC Reserva Parque Austral).” 2. “...el Proyecto Parque Austral se ejecuta sobre un inmueble rural de propiedad Parque Austral SpA, el cual posee una superficie total aproximada de 170,86 hectáreas. En dicho inmueble se contempla la subdivisión en 24 hijuelas acogidas al D.L 3516 sobre “Normas de Subdivisión de Predios Rústicos”, procurando y garantizando la preservación y conservación del patrimonio ambiental). 1. “El Proyecto Parque Austral se emplaza en el lugar denominado Río Palena, colindante con la Ruta camino público desde la Junta hacia Puerto Raul Marín Balmaceda. El acceso se proyecta desde la Ruta a través de la habilitación de una Servidumbre de Tránsito, cuya construcción deberá ejecutarse con las especificaciones técnicas de arquitectura, privilegiándose en el diseño la menor intervención forestal posible. En todo caso la habilitación de la Servidumbre de Acceso es decisión facultativa de los Propietarios debiendo en todo caso cumplir al efecto con la legislación pertinente solicitando en su caso de forma 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” (Figura 3) <p>Entre los anexos entregados por el titular se cuenta con Reglamento interno y de copropiedad (Anexo 2) y Contrato Constitutivo de Derecho Real de Conservación Medioambiental (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 6 y 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 mediante caminos, senderos, puentes, pasarelas y miradores...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 Parque Río Palena (Figura 4). En el mismo docu</p>	



punto tres. Vías Secundarias: el objetivo de estas vías es conectar las vías principales y los puntos de servicio con cada lote. Estas vías tendrán un ancho máximo de dos coma cuatro metros, con ensanchamientos en sectores específicos a cuatro coma ocho metros, los que permiten en tránsito en ambos sentidos. En el numeral cuatro punto seis punto cuatro. Senderos peatonales, 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. Estos senderos tendrán un ancho máximo de uno coma seis metros, con ensanchamientos en sectores específicos que permiten visitar hitos relevantes, miradores y otros elementos naturales. El numeral cuatro punto seis punto cinco puente/embarcadero señala: en el anexo número tres: plano cero dos servidumbre de tránsito Parque Austral, se identifica uno puente/embarcadero..

Por otro lado en el numeral tres.catorce, página 17 del Contrato Constitutivo de Derecho Real de Conservación (Anexo 2) señala “... Sin perjuicio de lo señalado, podrán desarrollarse infraestructura y actividades turísticas en los lotes setenta y seis y setenta y siete, previo acuerdo por escrito con el titular, sujeto a que no se afecten las condiciones de conservación de la totalidad del parque Río Palena.”

Si bien el titular en su carta de fecha 28 de marzo de 2022 señal que ; La comercialización de cada uno de los proyectos se realiza principalmente a través de la página web de Biosfera Austral: <https://www.biosfera-austral.cl/proyectos/rio-palena/> , el proyecto Parque Austral no aparece en dicha página, por lo que no es factible verificar los atributos y actividades que se promueven al vender los lotes.

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 (Anexo 2) señala que el proyecto se ejecuta en un inmueble de una superficie total de 170,86 hectáreas, respecto del cual aproximadamente 166,26 hectáreas son destinadas para la Conservación de la Biodiversidad, es decir el 97% de la superficie total del predio, denominada al efecto como Zona de Conservación de la Biodiversidad (ZCB).

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 el plano de servidumbres de tránsito en el cuadro de simbología (Figura 6) El símbolo de carro se denomina “carro eléctrico”, el símbolo de ruta de caminata también se denomina “Carro Eléctrico, se asume que hubo un error al denominarlo de esta manera. La simbología de “Acceso”, “vía Vehicular”, “ruta de caminata”, “Carro Eléctrico”, “Puente”, “Mirador”, “Zona Navegable”, demuestran que el titular ha diseñado el parque con la habilitación necesaria que permitirá a sus propietarios ocupar su tiempo libre realizando actividades outdoor, incluyendo lugares para visualizar el entorno y navegar, todo lo cual califica dentro de actividades de esparcimiento.



A continuación se detalla un cuadro resumen de las superficies comunes, que se reconocen en el proyecto, específicamente en el plano entregado por el titular (Figura 4) y que permitirán de una u otra manera la realización de las actividades anteriormente señaladas:

Tabla 1. Servidumbre de tránsito Loteo Parque Austral (Figura 5)

ZONA	EXTENSIÓN DEL TERRENO (Ha)	SUPERFICIE UTILIZADA (m2)
Servidumbre de tránsito	3,38 Ha	33.800 m ²
Total	3,38 ha	33.800 m²

Por todo lo anteriormente señalado, se deduce que el proyecto bajo análisis, presenta indicios de corresponder a un proyecto de equipamiento, correspondiente a un predio destinado en forma permanente a esparcimiento, en una superficie predial igual o mayor a veinte mil metros cuadrados (20.000 m²). El hecho que promueva la generación de soluciones comunitarias para la instalación de agua, luz eléctrica, (Anexo 2, Numeral 1,5 carta 28 marzo 2022) y que deban acordar entre los propietarios un Plan de Manejo de Conservación adaptativo cada 5 años (Anexo 2, 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

PLANO 02. SERVIDUMBRES DE TRÁNSITO PARQUE AUSTRAL

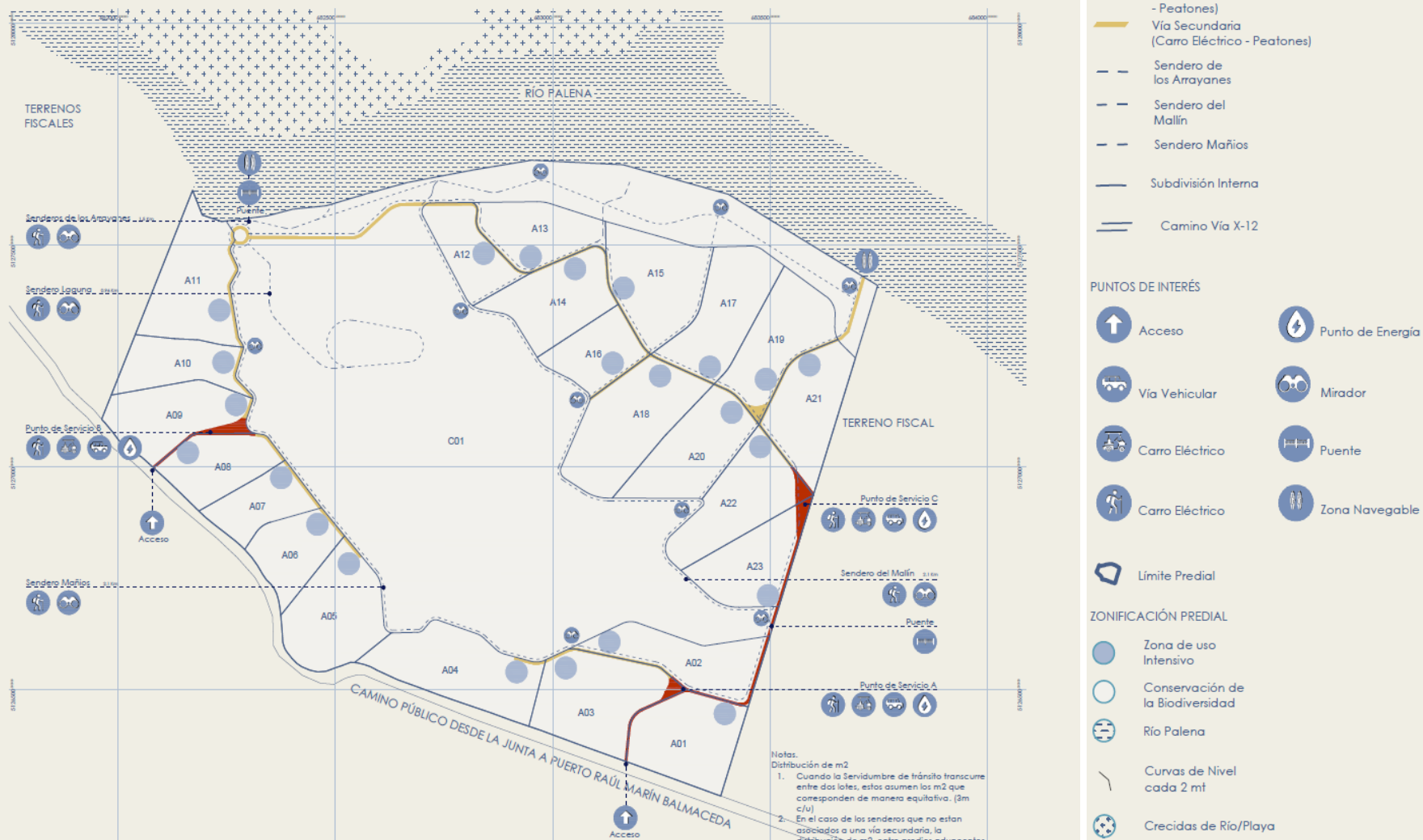


Figura 4.

Fecha: 28-03-2022

Descripción del medio de prueba: En el plano 02 de servidumbres de tránsito, se observan las servidumbres de tránsito al interior del proyecto e infraestructuras anexas como puente y miradores



Registro

LOTE	SUPERFICIE (Ha)	Z.U.I (Ha)	Z.C.B (Ha)	SERVIDUMBRES DE TRANSITO	
				SUPERFICIE (Ha)	ANCHO
A01	4,48	0,2	4,28	0,11	3m
A02	3,97	0,2	3,77	0,13	3m
A03	5,29	0,2	5,09	0,28	3 - 44m
A04	5,34	0,2	5,14	0,23	6m
A05	4,84	0,2	4,64	0,15	6m
A06	2,79	0,2	2,59	0,05	6m
A07	2,47	0,2	2,27	0,08	6m
A08	3,16	0,2	2,96	0,14	3 - 6m
A09	4,11	0,2	3,91	0,29	3 - 35m
A10	2,84	0,2	2,64	0,07	6m
A11	4,96	0,2	4,76	0,16	6m
A12	2,69	0,2	2,49	0,13	3 - 6m
A13	3,34	0,2	3,14	0,12	3m
A14	4,05	0,2	3,85	0,09	3m
A15	4,77	0,2	3,57	0,07	3m
A16	2,67	0,2	2,47	0,06	3m
A17	4,43	0,2	4,23	0,04	3m
A18	5,70	0,2	5,50	0,07	3m
A19	4,32	0,2	4,12	0,19	3 - 45m
A20	4,32	0,2	4,12	0,04	3m
A21	4,09	0,2	3,89	0,11	3m
A22	4,57	0,2	4,37	0,20	3 - 45m
A23	3,70	0,2	3,50	0,28	3 - 31m
C01	77,96	0,0	77,78	0,29	6m
TOTAL	170,86	4,6	166,26	3,38	

Figura 5.

Fecha: 28-03-2022

Descripción del medio de prueba: La Tabla corresponde a un extracto del plano 02 servidumbres de tránsito Parque Austral (Anexo 2). En esta tabla se registra la servidumbre de tránsito la cual ocupa una superficie de 3,38 hectáreas equivalente a 33.800 m².



Registro



Figura 6

Fecha: 28-03-2022

Descripción del medio de prueba: Simbología del plano 02 servidumbres de tránsito Parque Austral (Anexo 2). Dentro de los puntos de interés, se detalla “mirador”, este lugar se entiende como un sitio de uso común y al cual se accede desde las distintas servidumbres de tránsito. El símbolo de carro se denomina “carro eléctrico”, el símbolo de ruta de caminata también se denomina “Carro Eléctrico, se asume que hubo un error al denominarlo de esta manera.



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°. “Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental, son los siguientes:</p> <p>[...] p) Ejecución de obras, programas o actividades en parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas, humedales urbanos o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita; [...]</p> <p>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>Hechos constatados: Mediante Carta de fecha 22 de diciembre 2023, Biosfera Austral (Anexo 6), ingresó plano del proyecto en formato KMZ, esto a raíz de requerimiento efectuado por la SMA (Anexo 5).</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 7) y colindante con la ruta principal de la zona, ruta X-12, que une las localidades de La Junta y Raul Marin Balmaceda</p> <p>Por lo anteriormente señalado se solicitó a Sernatur, a través de Ord AYS N°96/2023 (Anexo 3), pronunciamiento respecto a eventual afectación de objetos de protección correspondientes a ZOIT Aysén Patagonia Queulat.</p> <p>Sernatur mediante Ord. N°86/22.08.2023 (Anexo 8) 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 “Contrato Constitutivo de Derecho Real de Conservación Medioambiental” - en el que se informa restricciones, criterios y orientaciones de constructividad, entre otros - tabla de superficies, planos de zonificación y planos de servidumbres, podemos responder que, respecto de posibles externalidades o efectos que pudiese generar el proyecto Parque Río Palena (SIC, el oficio está dando respuesta a una consulta referida al proyecto Parque Austral) , se estima que un Loteo predial con estas características, ejecutado al interior de una ZOIT, en un área natural relevada con carácter excepcional, sería susceptible de generar algún impacto sobre el valor turístico y paisajístico del área y en este contexto, nuestras facultades radican en referirnos a una eventual afectación sobre el valor turístico y/o paisajístico, en el marco de un proceso de evaluación ambiental, de conformidad con lo dispuesto en la Ley N° 19.300.” (Énfasis agregado)</p>	
<p>Análisis de Tipología de Proyecto; El titular en su carta de fecha 28 de marzo 2023 (Anexo 2) señala; “De la misma forma como se ejecutan los Proyectos, Parque Austral se basó en una estrategia de planificación que privilegia la ruralidad y se impide por consiguiente el desarrollo de núcleos urbanos al margen de la planificación territorial, contemplando además</p>	



la conservación del patrimonio ambiental y las funciones de los ecosistemas y componentes ambientales así como de los lotes resultantes de la subdivisión. En especial, los objetos de conservación consisten en las características ecosistémicas, la conectividad biológica, el valor escénico, la protección de ecosistemas y especies en categoría de conservación, y la vegetación ribereña.

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

- Página 3, La distribución predial contempla la protección de los cursos hídricos preservando las áreas ribereñas de los cuerpos y cursos de agua al interior del predio, el bosque siempreverde, a las especies de fauna nativa presentes, el Río Palena y su ribera, estableciendo una franja de amortiguación de modo de no impactar el paisaje y permitir un funcionamiento continuo de Río Palena como corredor biológico
- Valores de Conservación; Características ecosistémicas generales, Conectividad biológica, valor escénico, protección de ecosistémicos y especies en categoría de conservación y vegetación ribereña. Respecto de la vegetación ribereña, la propiedad colinda en mil seiscientos ochenta y cinco metros lineales con la ribera del río Palena, 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 biológico, entre otras características relevantes.

Los párrafos anteriores permiten reconocer el valor ecosistémico que el propio desarrollador le otorga al área de influencia de esta subdivisión.

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 4).

El Decreto Núm. 3 del 5 de enero de 2018 del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo (Anexo 9), que otorga la Declaratoria de Zona de Interés Turístico al territorio en cuestión, menciona y releva como parte del texto del acto declaratorio específicamente al Río Palena, en su carácter de escenario excepcional para el desarrollo de diversas actividades de ecoturismo y turismo aventura en el territorio. Además, es relevado también en el plan de Acción ZOIT Aysén Patagonia Queulat 2022-26.

Sernatur en su Ordinario N°85/22.08.2023 (Anexo 8) señala que respecto de posibles externalidades o efectos que pudiese generar el proyecto Parque Austral, se estima que un Loteo predial con estas características, ejecutado al interior de una ZOIT, en un área natural relevada con carácter excepcional, sería susceptible de generar algún impacto sobre el valor turístico y paisajístico del área.

En conclusión, tenemos al río Palena, declarado como escenario excepcional al interior de la ZOIT Aysén Patagonia Queulat (Figura 7). Por otro lado el titular reconoce al río Palena como corredor biológico, y que su proyecto colinda con la ribera del río en aproximadamente 1685 m lineales, y le reconoce explícitamente varios servicios ecosistémicos (Anexo 2, página 23 revisando el documento PDF). También SERNATUR (Anexo 8) reconoce la potencial afectación al objeto de protección río Palena, que podría provocar este proyecto.

En base a lo expuesto se deduce que existen indicios que el proyecto bajo análisis cumpliría los requisitos para ser evaluado ambientalmente en base al literal p) del RSEIA.



Registro

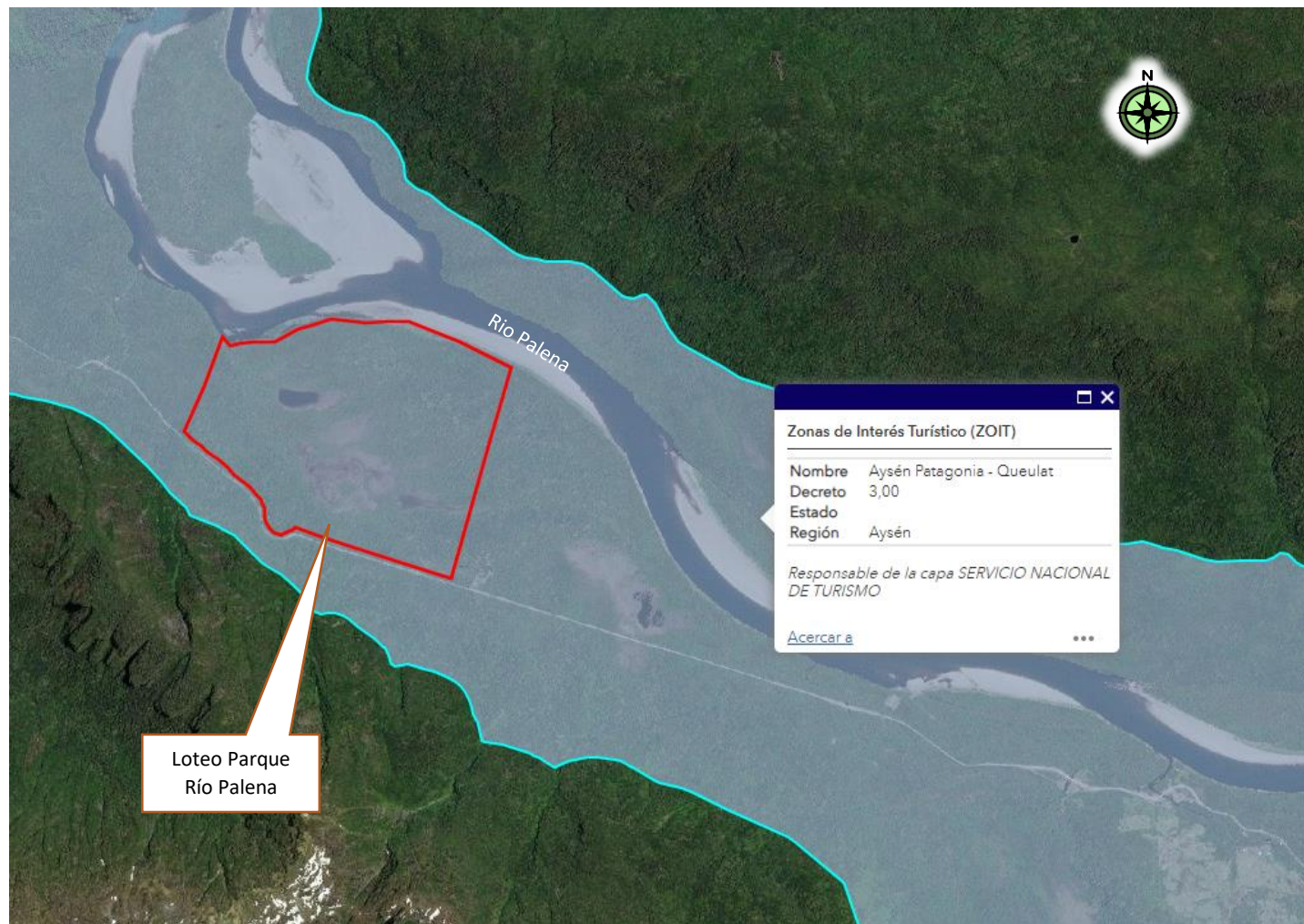


Figura 7.

Fecha: 14-08-2023

Descripción del medio de prueba: La imagen muestra que la totalidad del polígono del loteo Parque Austral, se encuentra al interior de la ZOIT Aysén Patagonia Queulat. La imagen se extrajo el 14 de agosto 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/>.



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 20,5 km en línea recta del humedal urbano Sector Las Juntas (Figura 9) y a 3,3 Km del “Humedal Urbano Sistema Cuenca Río Palena”, (Figura 8).	
Análisis de Tipología de Proyecto o Modificación El loteo informado por el titular se encuentra alejado de los humedales urbanos “Sector las Juntas” y “Sistema Cuenca Río Palena”, 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

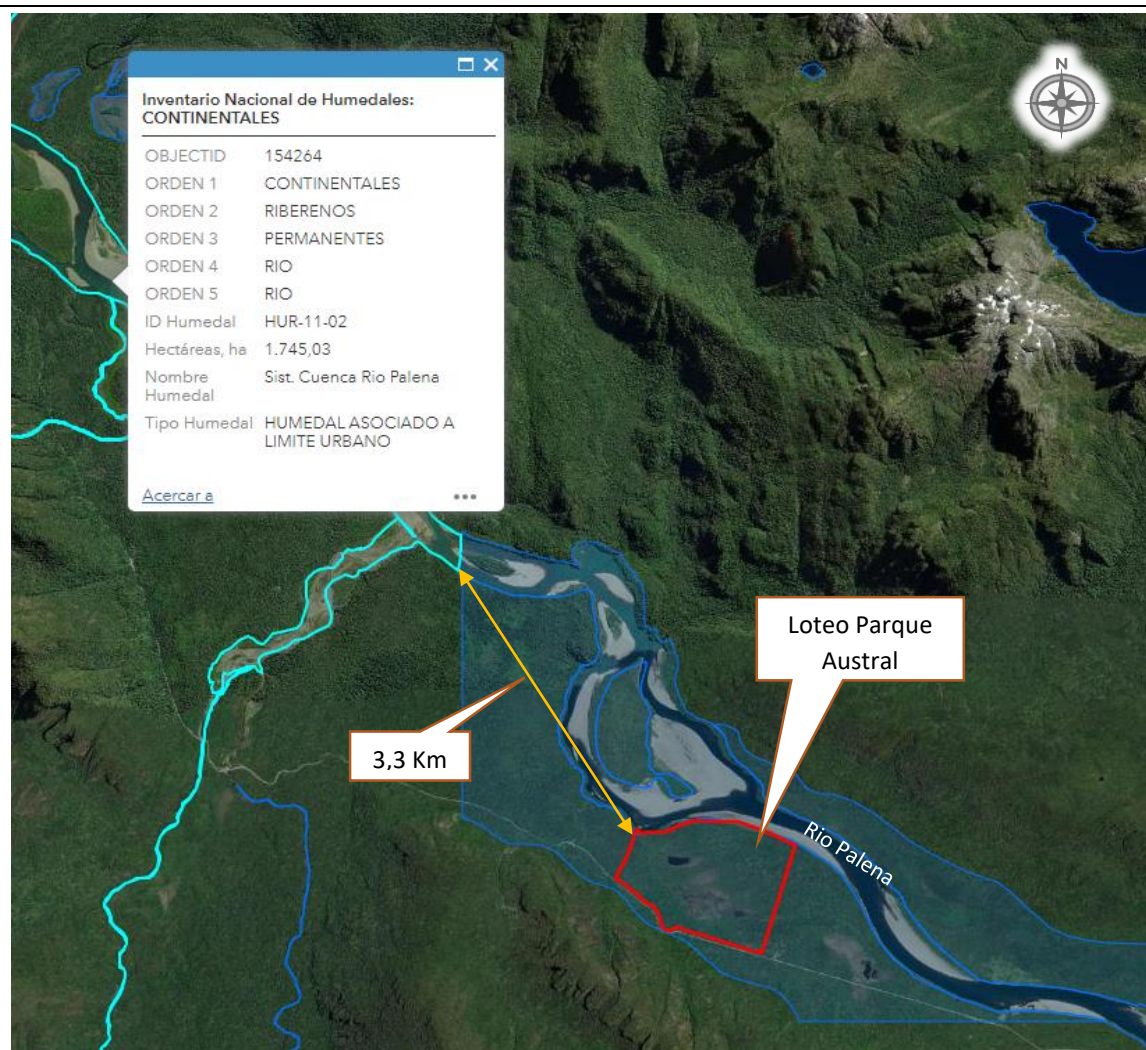


Figura 8.

Fecha: 09-08-2023

Descripción del medio de prueba: La distancia en línea recta entre el loteo y el humedal urbano Cuenca Río Palena en línea recta es de 2,8 km aproximadamente



Registro

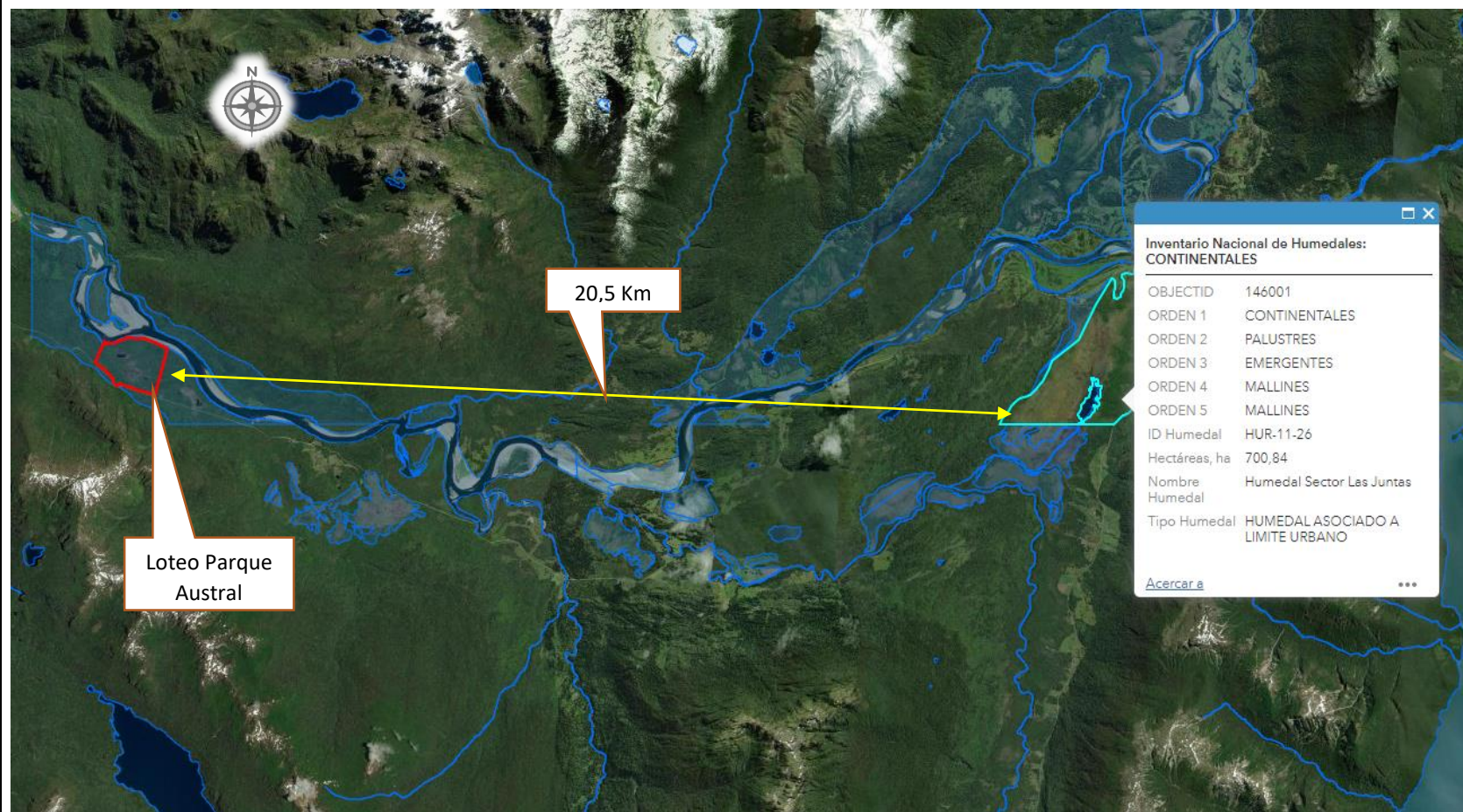


Figura 9.

Fecha: 09-08-2023

Descripción del medio de prueba: La distancia en línea recta entre el loteo y el humedal urbano Sector Las Juntas es de aprox. 20,5Km.



6 CONCLUSIONES

De los resultados de las actividades de fiscalización, en el proyecto denominado Loteo Parque Austral, propiedad de Sociedad Parque Austral 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 en el macroloteo Parque Austral, cuenta con un área destinada a esparcimiento comunitario (caminata y miradores) de 33.800 m2 aproximadamente, correspondientes a senderos y miradores.</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 Parque Austral proyecta la ejecución de obras permanentes al interior de la ZOIT Aysén Patagonia Queulat, área colocada bajo protección oficial y aledañas al escenario excepcional Río Palena, ubicado al interior de la misma ZOIT</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	Ord AYS N°96 de fecha 07 de agosto 2023, requiere información a SERNATUR
4	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
5	Res. Ex. AYS N°143 de fecha 14 de diciembre de 2022
6	Escrito titular de fecha 22 de diciembre de 2022 y anexos
7	Anexos correo electrónico de fecha 12 enero 2023 Biosfera Austral
8	Oficio N°86/2023 Director Regional de Turismo, responde a SMA
9	Decreto N°3/05.01.2018 Ministerio de Economía, Fomento y Turismo

