



Superintendencia del Medio Ambiente  
Gobierno de Chile

## INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

### LOTEO AGUAS DE LA PATAGONIA

DFZ-2022-1230-XI-SRCA

JUNIO 2022

	Nombre	Firma
Aprobado	Oscar Leal Sandoval	
Elaborado	Claudio Coñecar Abarzúa	



<b>Contenido</b>	
<b>Contenido</b> .....	<b>3</b>
<b>1 RESUMEN</b> .....	<b>4</b>
<b>2 IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO, ACTIVIDAD O FUENTE FISCALIZADA</b> .....	<b>6</b>
<b>2.1 Antecedentes Generales</b> .....	<b>6</b>
<b>2.2 Ubicación y Layout</b> .....	<b>7</b>
<b>3 ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN</b> .....	<b>10</b>
<b>3.1 Motivo de la Actividad de Fiscalización</b> .....	<b>10</b>
<b>3.2 Materia Específica Objeto de la Fiscalización Ambiental</b> .....	<b>10</b>
<b>3.3 Aspectos relativos a la ejecución de la Inspección Ambiental</b> .....	<b>10</b>
<b>3.3.1 Ejecución de la inspección</b> .....	<b>10</b>
<b>4 REVISIÓN DOCUMENTAL</b> .....	<b>11</b>
<b>4.1.1 Documentos Revisados</b> .....	<b>11</b>
<b>5 HECHOS CONSTATADOS</b> .....	<b>12</b>
<b>5.1 Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA, literal g</b> .....	<b>12</b>
<b>5.2 Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA, literal p</b> .....	<b>19</b>
<b>5.3 Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA, Ley 19300 Art.10° s)</b> .....	<b>21</b>
<b>6 CONCLUSIONES</b> .....	<b>23</b>
<b>7 ANEXOS</b> .....	<b>23</b>



## 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 Aguas de la Patagonia”, ubicado al suroeste de lago Riesco, coordenadas lat-45.656260 long-72.861710, comuna de Aysén. La actividad de fiscalización se inició a raíz de denuncia ingresada a la SMA con fecha 10 de mayo 2022 Comprobante Digital N°20692 (Anexo 1).

La materia objeto de fiscalización fue verificar la obligatoriedad de someter el proyecto al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. La normativa descrita en la tabla siguiente fue considerada relevante en la fiscalización del proyecto.

Norma aplicable	literal	Descripción
Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, aprobado mediante Decreto Supremo N° 40/2012, del Ministerio del Medio Ambiente. Art.3°	g.1.1	Proyectos de desarrollo urbano o turístico contemplen obras de urbanización cuyo destino sea habitacional con una cantidad igual o superior a ochenta (80) viviendas.
	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°50 de fecha 20 de mayo de 2022 (Anexo 2), requirió a Inmobiliaria Río Cóndor SPA, los siguientes antecedentes:

Proyecto	Información requerida por la SMA
Loteo Los Ñadis	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Informar nombre del representante legal de la empresa, ubicación del proyecto (coordenadas o KMZ), una dirección postal, la que será usada para realizar las notificaciones según lo dispone en art. 46 de la Ley 19.880, de Bases de Procedimientos Administrativos del Estado y un teléfono de contacto. En caso que el titular desee ser notificado electrónicamente podrá informar un correo electrónico en el cual ser notificado según la norma legal citada.</li><li>2. Informar el mecanismo de comercialización, como por ejemplo: venta directa, a través de inmobiliaria asociada, corredores independientes, etc.</li><li>3. Copia del formato de contrato de compraventa entre la inmobiliaria o propietario y los clientes interesados en adquirir los terrenos en venta.</li><li>4. Copia del Reglamento de Copropiedad si existiese. En su defecto indicar restricciones, exigencias de constructibilidad, de uso, de habitabilidad o cualquier otra condición informada a los potenciales compradores.</li><li>5. Informar los medios utilizados para dar a conocer el proyecto al público: páginas web, volantes, insertos en medios impresos y cualquier otro elemento de publicidad que tenga por objeto la comercialización de los terrenos en análisis enviando copia de folletos o direcciones web.</li><li>6. Descripción de obras o infraestructura asociada al acceso al proyecto tales como caminos, portales, casetas de vigilancia, etc; indicando si estas obras se encuentran construidas o proyectadas a futuro, incorporando un plano del proyecto en formato KMZ para Google Earth.</li></ol>



- |  |
|--|
| <ol style="list-style-type: none"><li>7. Descripción de obras de urbanismo interior tales como caminos interiores, cierre perimetral, electricidad, sistema de agua potable u otras obras anexas.</li><li>8. Copia del Título de Dominio matriz del predio del proyecto.</li><li>9. Copia de documentación intercambiada con el Servicio de Evaluación Ambiental en relación a este proyecto, tales como Consultas de Pertinencia o similares, si las hubiese.</li><li>10. Informar la cantidad de lotes vendidos, reservados, disponibles o en cualquier otro grado de comercialización, a la fecha de respuesta.</li></ol> |
|--|

Con fecha 01 de junio de 2022 mediante correo electrónico (Anexo 3), Inmobiliaria Río Cóndor SpA, representada por don Vicente Guillermo Guidi-Morosini De La Barra, presento carta de respuesta a requerimiento de información efectuado por la SMA.

De las actividades de fiscalización ambiental desarrolladas, esto es revisión de los antecedentes entregados por el denunciante y el titular, más la revisión de la plataforma de datos espaciales de la SMA, específicamente la lista de capa áreas protegidas para efectos del SEIA<sup>1</sup> y el Inventario Nacional de Humedales<sup>2</sup>, se verificó que el proyecto Loteo Río Cóndor Aguas de la Patagonia, de la Inmobiliaria Río Cóndor SpA, debe someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA), por configurarse las tipologías de ingreso al SEIA g.1.1) del D.S.N°40/2012 REGLAMENTO DEL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL, al haberse verificado la ejecución de un proyecto que contempla obras de urbanización con un destino habitacional.

---

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

<sup>2</sup> Link:

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



## 2 IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO, ACTIVIDAD O FUENTE FISCALIZADA

### 2.1 Antecedentes Generales

<b>Identificación de la Unidad Fiscalizable:</b> Loteo Río Cóndor Aguas de la Patagonia	<b>Estado operacional de la Unidad Fiscalizable:</b> En venta
<b>Región:</b> Aysén	<b>Ubicación específica de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada:</b>  Ruta X-550, lat-45.656260 long-72.861710
<b>Provincia:</b> Aysén	
<b>Comuna:</b> Aysén	
<b>Titular de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada:</b> Inmobiliaria Río Cóndor SpA	<b>RUT o RUN:</b> 77.080.434-5
<b>Domicilio titular:</b>	<b>Correo electrónico:</b> <a href="mailto:contacto@aguasdelapatagonias.com">contacto@aguasdelapatagonias.com</a>
	<b>Teléfono:</b> 992225277
<b>Identificación del representante legal:</b> Vicente Guillermo Guidi-Morosini de la Barra	<b>RUT o RUN:</b> 12.054.842-5
<b>Domicilio representante legal:</b>	<b>Correo electrónico:</b> <a href="mailto:contacto@aguasdelapatagonias.com">contacto@aguasdelapatagonias.com</a>
	<b>Teléfono:</b> 992225277



## 2.2 Ubicación y Layout

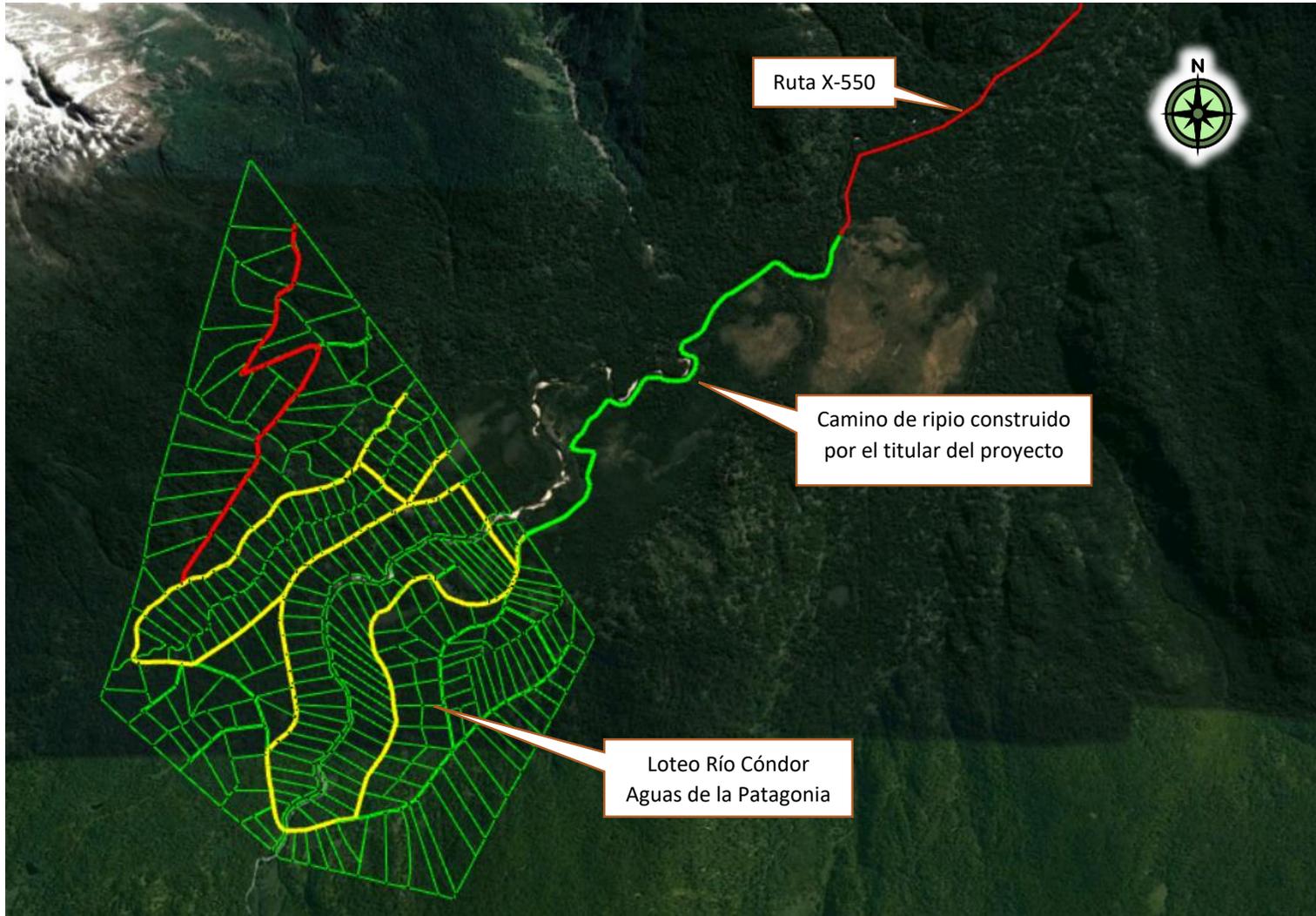
Figura 1. Mapa de ubicación local (Fuente: Elaboración propia, en base a mapa KMZ del loteo informado por el titular)



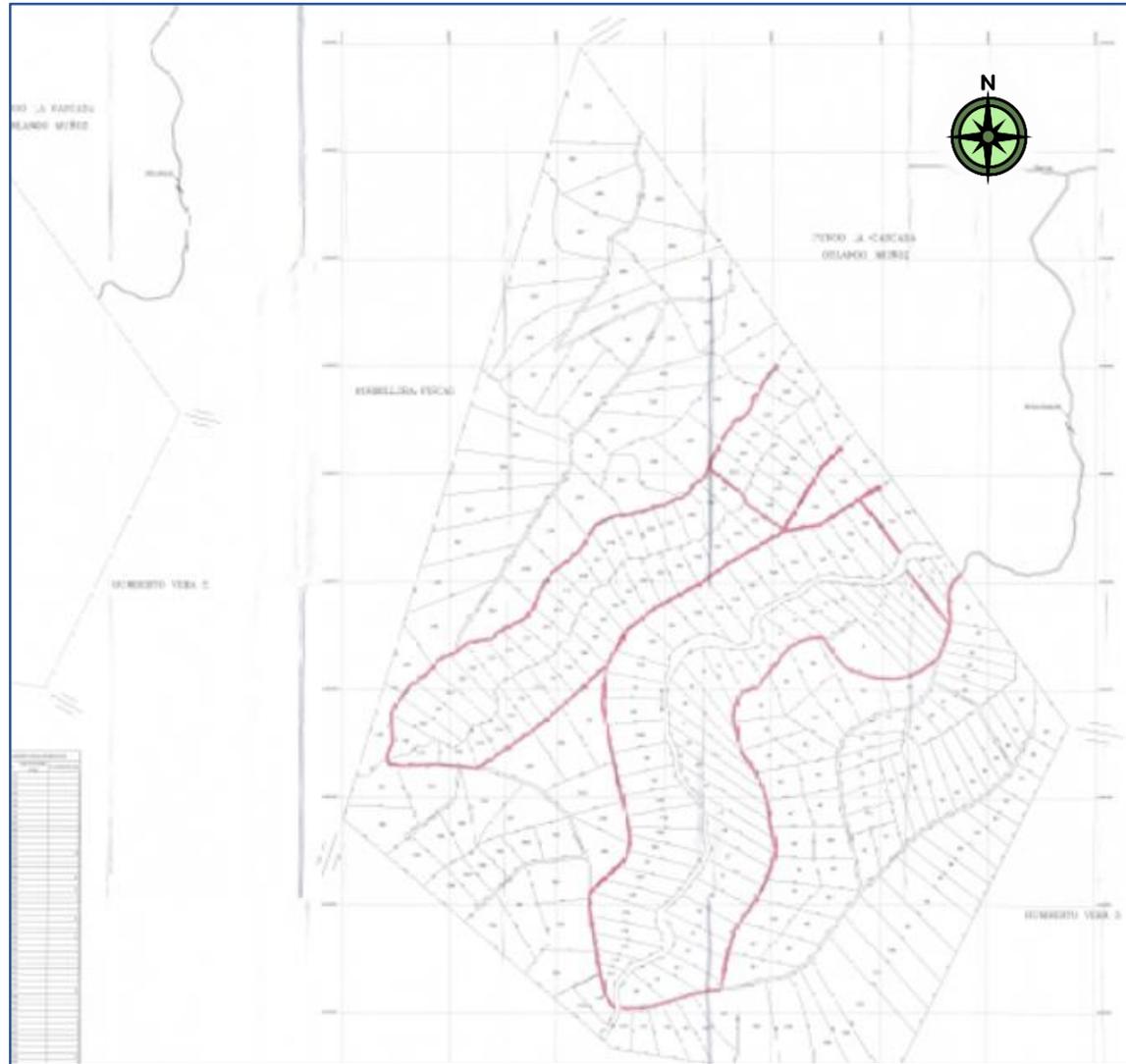
**Ruta de acceso:** Al proyecto se accede desde Pto. Aysén hacia el sur por la Ruta X-550, en vehículo se deben recorrer aproximadamente 40 km para llegar al loteo.



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



**Figura 3. Plano del proyecto correspondiente a 270 lotes (Fuente: Plano ingresado a la SMA por el Titular) (Ver anexo 3)**



### 3 ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN

#### 3.1 Motivo de la Actividad de Fiscalización

Motivo		Descripción	
	Programada		
X	No programada	x	Denuncia
			Autodenuncia
			De Oficio
			Otro
		<b>Motivo:</b> verificar si existe elusión de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental en sus literales g.1.1), g.1.2. c), p) y/o incumplimiento del literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300	

#### 3.2 Materia Específica Objeto de la Fiscalización Ambiental

- Verificación de elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA)

#### 3.3 Aspectos relativos a la ejecución de la Inspección Ambiental

##### 3.3.1 Ejecución de la inspección

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



## 4 REVISIÓN DOCUMENTAL

### 4.1.1 Documentos Revisados

ID	Nombre del documento revisado	Origen/ Fuente del documento	Observaciones
1	Carta Inmobiliaria Río Cóndor SpA de fecha 01 junio 2022	Carta de la titular dirigida a la SMA en respuesta a requerimiento de información efectuado mediante Res. Ex. AYS N°50/20.05.2022	Carta ingresada a la SMA mediante correo electrónico de fecha 01 de junio de 2022. (Anexo 3)
2	<a href="https://ide.sma.gob.cl/">https://ide.sma.gob.cl/</a>	Página de la SMA, Infraestructura de datos espaciales	Sin Observaciones
3	<a href="https://humedaleschile.mma.gob.cl/">https://humedaleschile.mma.gob.cl/</a>	Página del MMA, con catastro de humedales.	Sin observaciones



## 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	
<b>Tipología de Proyecto o Modificación</b> <b>Ley N° 19.300/1994, Ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente</b> <b>Artículo 10°.</b> “Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental, son los siguientes: [...] g) Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados según lo dispuesto en el Párrafo 1 Bis; <b>Decreto Supremo N° 40/2012 MMA, RSEIA</b> <b>Artículo 3°.</b> “Tipos de proyectos o actividades. Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, son los siguientes: g) Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados estratégicamente de conformidad a lo establecido en el párrafo 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 <b>que contemplen obras de edificación y/o urbanización cuyo destino sea habitacional, industrial y/o de equipamiento, de acuerdo a las siguientes especificaciones (énfasis agregado):</b> [...]g.1.1 Conjuntos habitacionales con una cantidad igual o superior a ochenta (80) viviendas [...]	
<b>Hechos constatados:</b> Con fecha 01 de junio de 2022 el titular respondió al requerimiento de información (Anexo 3) realizado en Res. Ex. Ays. N° 50/2022 de fecha 20 de mayo de 2022 (Anexo 2), indicando que: <ul style="list-style-type: none"><li>Adjunta repertorio tipo de compraventa, el cual en su art. décimo cuarto, establece las siguientes obligaciones recíprocas; “Los propietarios, poseedores, tenedores o usuarios de las parcelas quedaran obligados a observar, cumplir, respetar y hacer cumplir respecto de su respectiva Parcela, las siguientes normas generales: <b>A) Se prohíbe expresamente cambiar el destino del uso del suelo en los términos a que se refieren los artículos cincuenta y cinco y cincuenta y seis de la Ley General de Urbanismo y construcción;</b> <b>B) Se prohíbe utilizar el lote o parcela para desarrollar actividades industriales u otras similares que impliquen la utilización y/o contaminación de cualquier clase en la tierra, vegetación o aguas de la parcelación. Asimismo queda igualmente prohibido cualquier clase de actividad que pueda afectar o perjudicar el ecosistema natural que rodea el inmueble que por este acto se enajena;</b> <b>C) Se obliga al propietario en velar por la limpieza y aseo interior de su terreno y el resguardo de su carácter natural. No se permitirá hacer fuego en el proceso de limpia del inmueble objeto del contrato, salvo bajo estrictas normas de seguridad, en lugares especialmente diseñados para ello. La quema de poda deberá ser de acuerdo a las normas, esto es, contar con una autorización previa de CONAF e informando a Bomberos y a Carabinero de Chile, acerca de la fecha y hora a realizarse la quema;</b> <b>D) Asimismo, en relación al uso del agua que entregan los cauces naturales se encuentran restringidos SOLO para el consumo humano básico, quedando prohibido absolutamente verter elementos de cualquier naturaleza a los mismos cauces, variar o alterar los cursos naturales de los recursos hídricos que cursan el inmueble y cuya intervención pueda causar algún tipo de perjuicio de los mismo y los demás inmueble; y,</b></li></ul>	



*E) en general, cada propietario deberá hacer uso de su propiedad en forma ordenada y tranquila, sin restringir ni perturbar el legítimo ejercicio de los derechos de los demás propietarios, en consecuencia, se prohíbe cualquier acción u omisión que atente contra el correcto funcionamiento de la subdivisión predial, los terrenos y valores naturales que los constituyen en el proyecto de parcelación Aguas de la Patagonia”*

Respecto de la comunicación con el SEA, Servicio de Evaluación Ambiental el titular indica:

*“Nos guiamos por el Instructivo para la Evaluación Ambiental, que fue bajado hace unas semanas de la página web del SEA... El instructivo señala expresamente que a los proyectos de desarrollo urbano que no involucran la construcción de viviendas no les resulta aplicable el literal g.1.1, “que es específico para este fin y que establece como requisito la construcción de las mismas.” Por este motivo, y por la claridad de este instructivo, no estimamos pertinente establecer una comunicación con el SEA”.*

En la respuesta del titular adjunta plano de predio de 903 Há con 270 lotes para la venta (Figura 2 y 3). Los cuales son vendidos directamente y a través de corredores independientes.

En el sitio web <https://www.bosqueaustral.com/>, el titular se presenta como inmobiliaria Bosque Austral y señala textual *“Además de buscar proyectos atractivos, con elementos diferenciadores, Inmobiliaria Bosque Austral se caracteriza por generar comunidad con sus clientes. Su política es siempre quedarse con un lote o más en cada uno de sus proyectos y ser un vecino activo en la búsqueda de mejorar continuamente cada proyecto.”* También señala *“En Aguas de la Patagonia, proyecto 100% vendido, hemos creado un grupo de Whatsapp con todos los propietarios y ya se han establecido las directrices para mejorar el proyecto, tales como la continuidad del camino público, un puente y la mejora de los caminos. Sabemos que la unión hace la fuerza. La Inmobiliaria pone a disposición todos sus contactos y experiencia en la Región de Aysén, para, junto a los vecinos, mejorar continuamente sus proyectos”.* Otro antecedente interesante que indica en la página web en el área de post venta señala *“Apoyamos a nuestros clientes en todos los procesos que quieran realizar en sus terrenos, como subdividir, construir o revender”.* (Énfasis agregado)

Respecto al titular del proyecto, mediante correo electrónico complementario ingresado a la SMA con fecha 13 de junio 2022 (Anexo 4) se indica que corresponde a Inmobiliaria Río Cóndor SpA, RUT N°77.080.434-5 y que el representante legal es don Vicente Guillermo Guidi-Morosini de la Barra. Mediante correo electrónico de fecha 13 de junio de 2022 la SMA solicitó aclarar la figura de Inmobiliaria Bosque Austral que aparece en la página web <https://www.bosqueaustral.com/>, respondiendo el titular que *“Bosque Austral SpA no participa del Loteo de Río Cóndor, sí es dueña del loteo en Fundo Puerto Bonito”.*

A raíz de esta respuesta la SMA con la finalidad de aclarar la participación de Inmobiliaria Bosque Austral, emitió Res. EX. AYS N°74/15.06.2022 (Anexo 5) donde se le requirió al titular entre otros, lo siguiente;

1. Aclarar la participación de Inmobiliaria Bosque Austral SpA, RUT 77.189.547-6, en la titularidad del proyecto loteo Aguas de la Patagonia.
2. Informar qué empresa participa en el grupo de WhatsApp donde se han tomado las directrices para mejorar el proyecto junto a los otros propietarios.
3. Informar cuáles son las directrices que se han establecido entre la inmobiliaria y los otros propietarios, para mejorar el proyecto Aguas de la Patagonia. Se requiere indicar específicamente las medidas o gestiones concretas que se han tomado para la continuidad del camino público, la construcción de un puente, la mejora de caminos, así como cualquier otra obra que facilite la urbanización del sector.
4. Informar en que consiste o consistirá el apoyo de la inmobiliaria a sus clientes en los procesos de construcción en sus terrenos, según lo señalado en la página web de Inmobiliaria Bosque Austral (Ver Imagen 2), precisando en cuales de los proyectos ofertados en su plataforma web se realiza este apoyo de post venta



5. Informar cual es el objetivo de la construcción de una senda peatonal de 3,5 km aproximadamente, en la ladera norte del proyecto, descrita en carta ingresada por don Vicente Guidi-Morosini a la SMA con fecha 01 de junio de 2022, y aclarar la relación con lo señalado en la página web de Inmobiliaria Bosque Austral donde se señala “El único Glaciar de la zona, se encuentra a sólo 4 km del proyecto y pronto se podrá acceder por una senda peatonal, creando un nuevo hito turístico en los alrededores de Puerto Aysén.” (ver imagen 3)
6. Informar, respecto de lo señalado en el punto anterior, como se va a desarrollar o gestionar este nuevo hito turístico en los alrededores de Puerto Aysén. Cómo mínimo se requiere informar:
  - a. Quien será el responsable de tramitar eventuales permisos ante Conaf, BBNN u otros organismos sectoriales
  - b. Qué tipo de acceso se dará al público en general (No propietarios ni visitas de propietarios del loteo) y si se realizará algún tipo de control de acceso a la senda peatonal.

El titular mediante correo electrónico de fecha 22 de junio 2022 (Anexo 6) responde lo siguiente:

1. Bosque Austral Spa, 77.189.547-6, está compuesta por dos de los tres socios que componen Inmobiliaria Río Cóndor, 77.080.434-5. Se adjuntan los estatutos de ambas sociedades. Bosque Austral SpA, como tal, no participa del proyecto Aguas de la Patagonia, ubicado en sector alto Río Cóndor. El proyecto Aguas de la Patagonia está en el sitio web de Bosque Austral simplemente por un asunto de organización publicitaria de la información, sin embargo, el proyecto está cien por ciento legalmente a cargo de Inmobiliaria Río Cóndor SpA.
2. En el grupo de Whatsapp con los propietarios del proyecto Agua de la Patagonia participa Vicente Guillermo Guidi-Morosini De La Barra como representante legal de Inmobiliaria Río Cóndor SpA.
3. Los objetivos que los propietarios han establecido según se lee en el mismo grupo de Whatsapp son:
  - camino y miradores
  - puente/cruce seguro
  - senda glaciar
  - refugios mediante plan de manejo
  - desmalezado responsable
  - luz y agua
  - manual GPX

No se ha, al día de hoy, concretado ninguna gestión o medida para estos objetivos. Tampoco se ha detallado claramente cada objetivo ni establecido como definitivo. Son planteamientos muy previos de lo que se piensa hacer. Principalmente el objetivo es dar mejor conectividad a los lotes.

4. En su calidad de dueños de macro lotes agrícolas los propietarios tienen según la legislación actual el derecho de construir una casa. En la eventualidad de que lo hagan (sólo algunos tienen ese objetivo en el mediano plazo) la Inmobiliaria ofrece apoyo en el sentido de ayudar a buscar mano de obra local calificada para dicha construcción. La Inmobiliaria no construye casas para sus clientes de ninguna forma. Este es un loteo de macro lotes agrícolas, con acceso precario, sin servicios, a 1 hora de la ciudad de Puerto Aysén.
5. El objetivo de dicha senda es, además de dar acceso a varios lotes, aportar a la comunidad aysenina, dando acceso a un lugar de interés educacional y turístico. No es un proyecto turístico privado, sino que la intención es dar un acceso a la comunidad y los turistas que visitan la región. Esta senda aún no se construye y se pretende gestionar los permisos necesarios ante las instituciones públicas pertinentes para su correcto funcionamiento.
6. A- Los vecinos serán los responsables de gestionar estos permisos.  
B- Esto se tendrá que determinar junto a las autoridades de los organismos sectoriales pertinentes. Nuestra idea es que sea aprovechable turísticamente por la comuna y región con los evidentes cuidados que esto requiere y no hacer de esto un proyecto turístico privado



### **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 270 lotes.

Si bien es cierto, no se han construido viviendas en el parcelamiento, el titular construyó un camino de ripio, que permite conectarse con la Ruta X-550, y a través de esta con la Ciudad de Puerto Aysén, esto facilitaría la eventual urbanización del sector. Más aún, cuando la misma inmobiliaria señala que apoyaran a sus clientes en el proceso de construcción. Es relevante lo señalado por la inmobiliaria como una de sus características “generar comunidad con sus clientes”, toda vez que estamos hablando de instalar o conformar una comunidad de al menos 270 propietarios y sus familias, en un lugar donde antes no existían pobladores sino, solo bosques vírgenes y ecosistemas prácticamente sin intervenir.

La inmobiliaria además, reconoce en su página web que, junto a los propietarios han establecido las directrices para mejorar el proyecto, tales como la continuidad del camino público, un puente y la mejora de los caminos. Si bien no lo señala, tanto la continuidad del camino público, como la construcción de un puente, son obras que comprometen de alguna manera recursos del estado, y que estas obras ahora serán gestionadas por esta nueva comunidad, creada bajo el proyecto de venta de lotes de la inmobiliaria Bosque Austral.

Por otro lado en su correo electrónico ingresado con fecha 22 de junio 2022 (Anexo 6), señaló que los objetivos que los propietarios han establecido en el grupo de WhatsApp, donde la inmobiliaria Río Cóndor forma parte representada por don Vicente Guillermo Guidi-Morosini De La Barra son los siguientes: *“caminos y miradores, puente/cruce seguro, senda glaciar, refugios mediante plan de manejo, desmalezado responsable, luz y agua, manual GPX”*. En la misma carta también se señala que: *“en su calidad de dueños de macro lotes agrícolas los propietarios tienen según la legislación actual el derecho de construir una casa. En la eventualidad de que lo hagan (sólo algunos tiene ese objetivo en el mediano plazo) la Inmobiliaria ofrece apoyo en el sentido de ayudar a buscar mano de obra local calificada para dicha construcción. La Inmobiliaria no construye casas para sus clientes de ninguna forma”*

Los objetivos que los propietarios de los lotes junto a la inmobiliaria, han manifestado en su grupo de WhatsApp (Anexo 6), como son; caminos, puente, luz y agua, constituyen claramente obras de urbanización, si bien es cierto el titular señala que son planteamientos muy previos de lo que se piensa hacer, existe una intención de concretarlos y a juicio de esta superintendencia ameritan ser evaluados. Se debe considerar además que como obra ya existente, la inmobiliaria Río Cóndor construyó un camino que permitió unir el loteo con el camino público (Figura 2), lo cual facilitará la urbanización de los lotes. También en su carta incorporada en anexo 6, el titular transparenta su posición señalando que *“En su calidad de dueños de macro lotes agrícolas los propietarios tienen según la legislación actual el derecho de construir una casa”*. Todo lo anteriormente señalado convierten este proyecto de loteo en un futuro proyecto de construcción de una comunidad con estructuras relevante como un puente, caminos y viviendas, que si bien no se sabe un número exacto, podría a llegar ser al menos 270 viviendas.

Del análisis de los antecedentes presentados se deduce que el proyecto bajo análisis corresponde a la ejecución de un proyecto que contempla obras de urbanismo con destino habitacional, configurándose así un conjunto habitacional en un área no amparada por un instrumento de planificación territorial, conforme al literal g.1.1) del RSEIA, al proyectar la creación de una agrupación de viviendas vinculadas entre sí, a través de los elementos de urbanismo tales como: caminos interiores y la construcción de un puente. De esta manera, la cantidad de parcelas, las dimensiones de éstas y las intervenciones realizadas por el desarrollador hacen prever que los terrenos serán adquiridos para la construcción de al menos una vivienda y no para el desarrollo de actividades agrícolas.





## GENERANDO COMUNIDAD

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

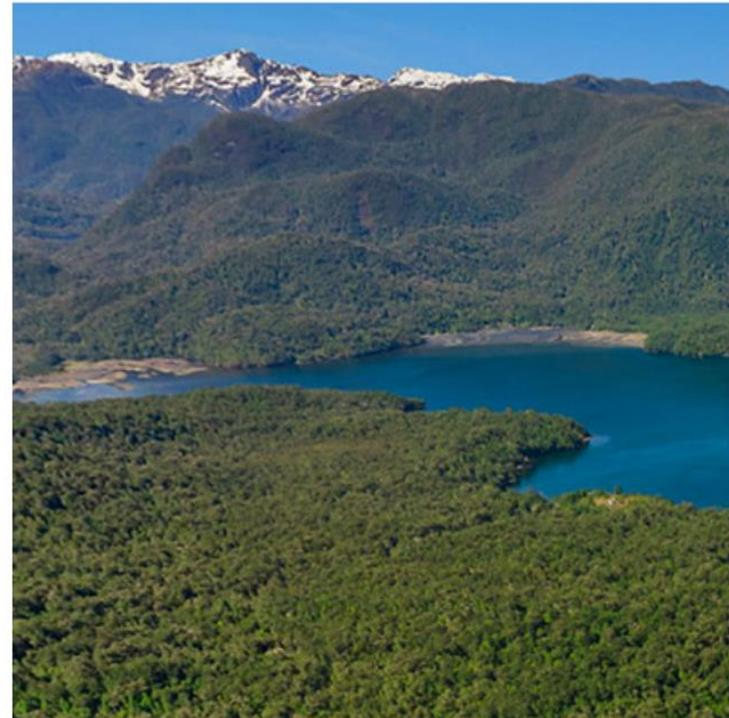
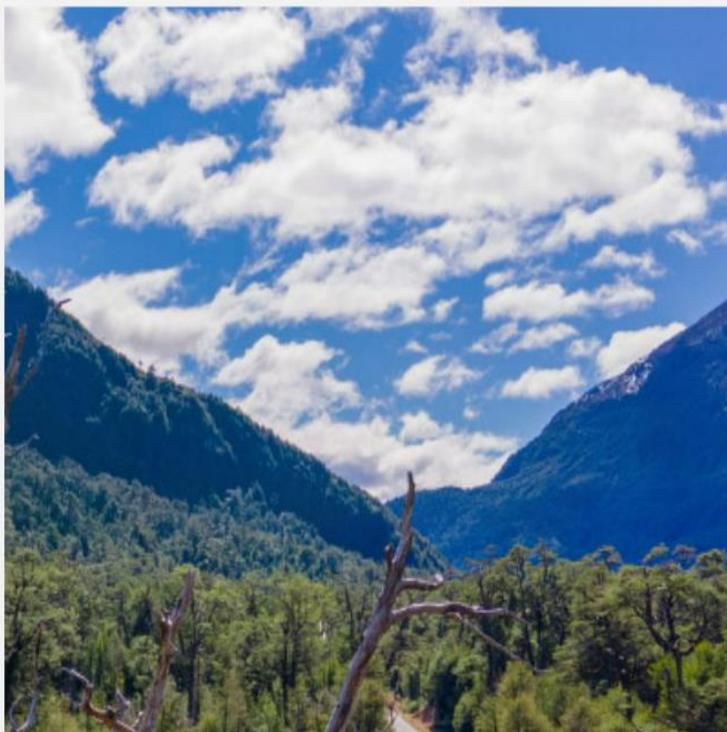


Figura 4.

Fecha: 13-06-2022.

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





## PLUSVALÍA Y MANTENCIÓN

En **Aguas de la Patagonia**, proyecto 100% vendido, hemos creado un **grupo de Whatsapp** con todos los **propietarios** y ya se han establecido las directrices para **mejorar el proyecto**, tales como la continuidad del **camino público**, un **punte** y la mejora de los caminos. Sabemos que **la unión hace la fuerza**. La Inmobiliaria pone a disposición todos sus **contactos y experiencia** en la Región de Aysén, para, junto a los vecinos, mejorar continuamente sus proyectos.

Figura 5.

Fecha: 13-06-2022.

**Descripción del medio de prueba:** Imagen obtenida de la página web <https://www.bosqueaustral.com/>. Inmobiliaria Bosque Austral reconoce que junto a los propietarios de los lotes del proyecto Aguas de la Patagonia, han establecido las directrices para mejorar el proyecto, tales como la continuidad del camino público, un puente y la mejora de los caminos.

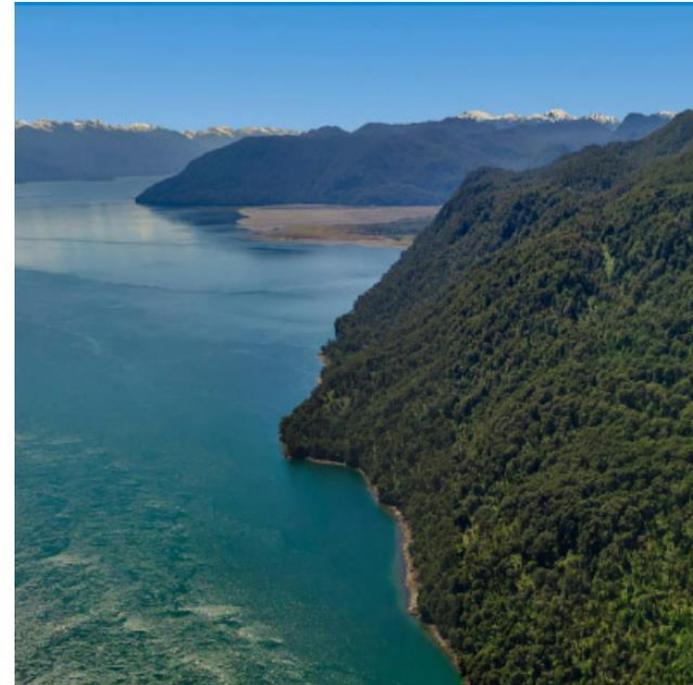




## POST VENTA Y REVENTA

---

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



**Figura 6.**

Fecha: 13-06-2022.

**Descripción del medio de prueba:** Imagen obtenida de la página web <https://www.bosqueaustral.com/>. Inmobiliaria Bosque Austral reconoce que junto a los propietarios de los lotes del proyecto Aguas de la Patagonia, han establecido las directrices para mejorar el proyecto, tales como la continuidad del camino público, un puente y la mejora de los caminos.

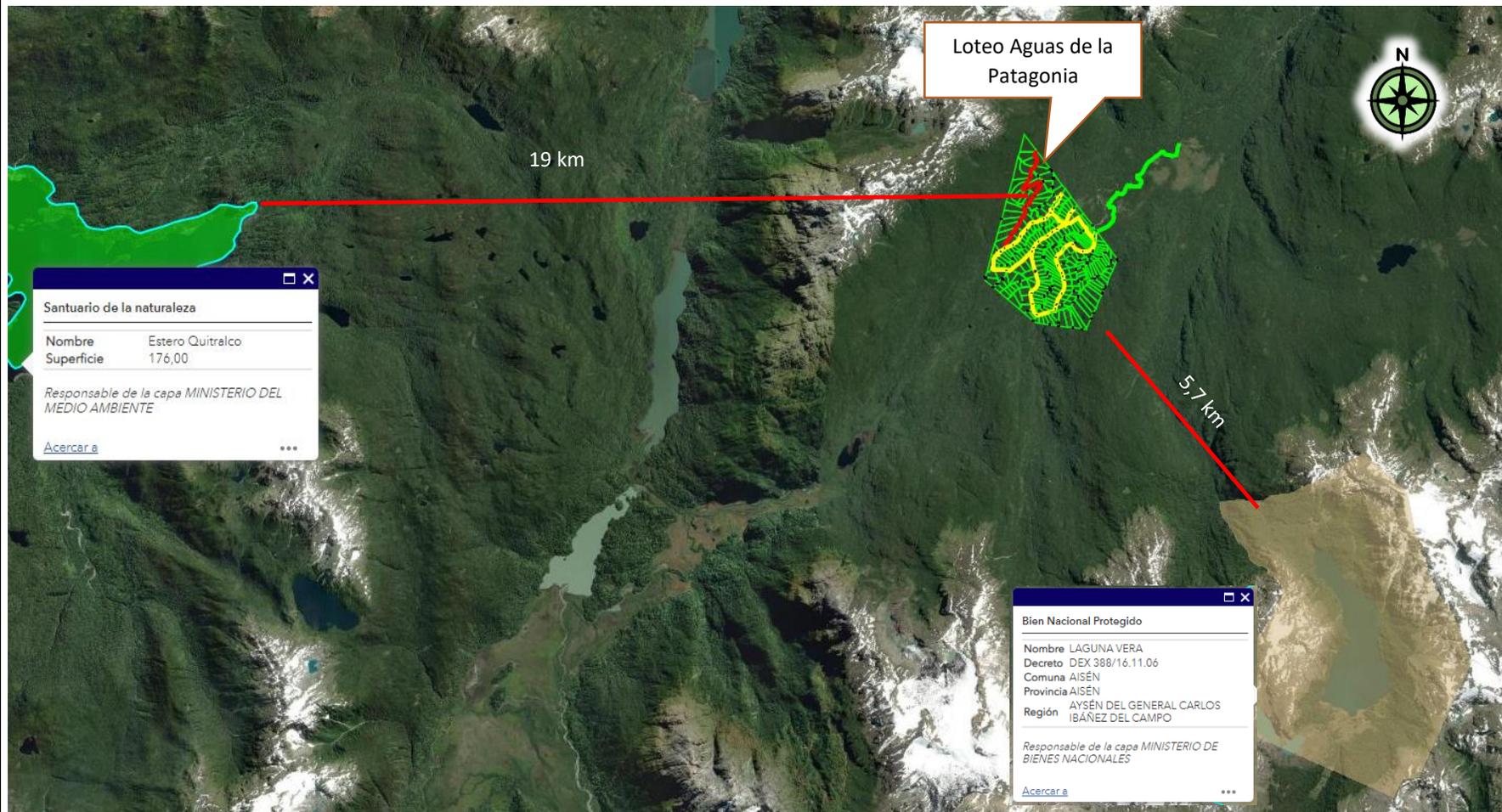


## 5.2 Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA, literal p

<b>Número de hecho constatado: 3</b>	<b>Estación N°: N/A</b>
<b>Documentación Revisada: 1 y 2</b>	
<b>Tipología de Proyecto o Modificación</b> <b>Ley N° 19.300/1994, Ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente</b> <b>Artículo 10°.</b> “Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental, son los siguientes: [...] p) Ejecución de obras, programas o actividades en parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas, humedales urbanos o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita; [...]	
<b>Decreto Supremo N° 40/2012 MMA, RSEIA</b> <b>Artículo 3°.</b> “Tipos de proyectos o actividades. Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, son los siguientes: [...] p) Ejecución de obras, programas o actividades en parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita	
<b>Hechos constatados:</b> Se efectuó la revisión en la plataforma de datos espaciales de la SMA, específicamente desde la lista de capa áreas protegidas para efectos del SEIA <a href="https://ide.sma.gob.cl/">https://ide.sma.gob.cl/</a> , con la finalidad de verificar el emplazamiento del proyecto considerando la ubicación de las áreas protegidas de la región de Aysén. De esta revisión, se constató que el proyecto se encuentran a 5,7 km de distancia del bien Nacional Protegido Laguna Vera y a 19 km del Santuario de la Naturaleza Estero Quitralco (Figura 7).	
<b>Análisis de Tipología de Proyecto o Modificación;</b> El loteo se encuentra a una distancia considerable del Santuario de la Naturaleza Estero Quitralco, por lo que en las condiciones actuales del proyecto, las probabilidades de afectación del área protegida son bajas.  Con respecto al Bien Nacional Protegido Laguna Vera la distancia desde el loteo al área protegida es de 5,7 km. En este momento y en las condiciones que se encuentra el loteo, no es factible reconocer eventuales afectaciones al área protegida por causa del proyecto.	



## Registro



**Figura 7.**

Fecha: 13-06-2022

**Descripción del medio de prueba:** La imagen muestra el polígono del loteo Aguas de la Patagonia, se puede apreciar que se encuentra a 5,7 km de distancia del Bien Nacional Protegido Laguna Vera y a 19 km de distancia en línea recta del Santuario de la naturaleza Estero Quitralco. La imagen se extrajo el 14 de junio de 2022 de la plataforma de datos espaciales de la SMA desde la lista de capa áreas protegidas para efectos del SEIA <https://ide.sma.gob.cl/>.



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

Número de hecho constatado: 4	Estación N°: N/A
Documentación Revisada: 1 y 3	
<b>Tipología de Proyecto o Modificación</b> <b>Ley N° 19.300/1994, Ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente</b> <b>Artículo 10°.</b> S) Ejecución de obras o actividades que puedan significar una alteración física o química a los c) componentes bióticos, a sus interacciones o a los flujos D.O. 26.01.2010 ecosistémicos de humedales que se encuentran total o parcialmente dentro del límite urbano, y que impliquen su relleno, drenaje, secado, extracción de caudales o de áridos, la alteración de la barra terminal, de la vegetación azonal hídrica y ripariana, la extracción de la cubierta vegetal de turberas o el deterioro, menoscabo, transformación o invasión de la flora y la fauna contenida dentro del humedal, indistintamente de su superficie.	
<b>Hechos constatados:</b> Se efectuó la revisión en la plataforma de Inventario Nacional de humedales de Chile del Ministerio del Medio Ambiente <a href="https://arcgis.mma.gob.cl/portal/apps/webappviewer/index.html?id=6a79f6b535154991895f2bb2204b83bb&amp;extent=-8007706.1083%2C-4019000.5424%2C-7934326.5611%2C-3982884.0466%2C102100">https://arcgis.mma.gob.cl/portal/apps/webappviewer/index.html?id=6a79f6b535154991895f2bb2204b83bb&amp;extent=-8007706.1083%2C-4019000.5424%2C-7934326.5611%2C-3982884.0466%2C102100</a> , con la finalidad de verificar el emplazamiento del proyecto considerando la ubicación de los humedales urbanos de la región de Aysén. De esta revisión, se constató que el loteo se encuentra a una distancia aproximada de 20 km del humedal urbano más cercano, correspondiente al Humedal Puerto Chacabuco (Figura 8).	
<b>Análisis de Tipología de Proyecto o Modificación</b> El loteo informado por el titular se encuentra alejado del humedal urbano de Puerto Chacabuco, no existiendo ninguna obra que puede rellenar o extraer caudales del mencionado humedal por lo cual no se configura esta causal específica de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.	



## Registro



Figura 8.

Fecha: 14-06-2022

Descripción del medio de prueba: La distancia entre el loteo y el humedal urbano Puerto Chacabuco es de aprox. 20 km en línea recta entre bosques y montaña.



## 6 CONCLUSIONES

De los resultados de las actividades de fiscalización, se verifica que el proyecto denominado Loteo los Ñadis, de la Inmobiliaria e Inversiones Amanda SPA, se constató el siguiente hallazgo;

N° Hecho Constatado	Tipología o Modificación	Hallazgo
1	<p><b>Decreto Supremo N° 40/2012 MMA, RSEIA</b>  <b>Artículo 3°.</b> <i>“Tipos de proyectos o actividades. Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, son los siguientes:</i></p> <p><i>g) Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados estratégicamente de conformidad a lo establecido en el párrafo 1º bis del Título II de la Ley. Se entenderá por planes a los instrumentos de planificación territorial.</i></p> <p><i>g.1. Se entenderá por proyectos de desarrollo urbano aquellos que contemplen obras de edificación y/o urbanización cuyo destino sea habitacional, industrial y/o de equipamiento, de acuerdo a las siguientes especificaciones (énfasis agregado):</i>  <i>[...]g.1.1 Conjuntos habitacionales con una cantidad igual o superior a ochenta (80) viviendas [...]</i></p>	<p>Inmobiliaria Río Cóndor SpA, construyó un camino que permitió unir el loteo con el camino público. En su página web promueve la venta de sus lotes destacando que junto a los propietarios <i>“se han establecido las directrices para mejorar el proyecto, tales como la continuidad del camino público, un puente y la mejora de los caminos”</i> Esto es reforzado por el titular en carta entregada a la SMA donde consigna que los objetivos de los propietarios en el proyecto son <i>“caminos y miradores, puente/cruce seguro, senda glaciar, refugios mediante plan de manejo, desmalezado responsable, luz y agua, manual GPX”</i>.</p> <p>El titular también señala en su página web que <i>“se caracteriza por generar comunidad con sus clientes”</i>, esto lo refuerza en documentación entregada a la SMA señalando que <i>“en su calidad de dueños de macro lotes agrícolas los propietarios tienen según la legislación actual el derecho de construir una casa. En la eventualidad de que lo hagan (sólo algunos tiene ese objetivo en el mediano plazo) la Inmobiliaria ofrece apoyo en el sentido de ayudar a buscar mano de obra local calificada para dicha construcción”</i></p> <p>El proyecto contempla obras de urbanización con destino habitacional en una zona no evaluada estratégicamente y que facilita la instalación de 80 o más viviendas sobre los 270 lotes analizados.</p>

## 7 ANEXOS

N° Anexo	Nombre Anexo
1	Comprobante Denuncia digital N°20692 N°19741/10.05.2022 y anexos
2	Res. Ex. AYS N°50 de fecha 20 de mayo de 2022
3	Carta denunciante de fecha 01 de junio de 2022
4	Correo electrónico Inmobiliaria Río Cóndor ingresado a la SMA con fecha 13 de junio 2022
5	Res. Ex. AYS N°74/15.06.2022
6	Correo electrónico Inmobiliaria Río Cóndor ingresado a la SMA con fecha 22 de junio 2022

