



Superintendencia del Medio Ambiente
Gobierno de Chile

INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

LOTEO PORVENIR MAÑIHUALES

DFZ-2022-1253-XI-SRCA

ABRIL 2022

	Nombre	Firma
Aprobado	Claudio Coñecar Abarzúa	
Elaborado	Nicolás Poblete Anderson	



Contenido

Contenido.....	3
1 RESUMEN	4
2 IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO, ACTIVIDAD O FUENTE FISCALIZADA.....	6
2.1 Antecedentes Generales	6
2.2 Ubicación y Layout.....	7
3 ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN	9
3.1 Motivo de la Actividad de Fiscalización	9
3.2 Materia Específica Objeto de la Fiscalización Ambiental	9
3.3 Aspectos relativos a la ejecución de la Inspección Ambiental.....	9
3.3.1 Ejecución de la inspección	9
4 REVISIÓN DOCUMENTAL	10
4.1.1 Documentos Revisados.....	10
5 HECHOS CONSTATADOS	11
5.1 Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA, literal g)	11
5.2 Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA, literal p)	13
5.3 Hechos constatados y Análisis de Tipología literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300	15
6 CONCLUSIONES.....	18
7 ANEXOS	18



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 Porvenir Mañihuales”, localizada en las siguientes coordenadas -45.214422° lat, -72.444674° long, comuna de Aysén, Región de Aysén, propiedad de Inmobiliaria Nuevoriente SpA. La actividad de fiscalización de la SMA se efectuó por denuncia ciudadana ingresada a la SMA con fecha 20 de mayo de 2022. (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 y atingente a este 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)	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.

SMA a través, de Res. Ex. AYS N°070 de fecha 18 de junio de 2022 (Anexo 2), requirió a Patagonia Broker, los siguientes antecedentes:

Proyecto	Información requerida por la SMA
Loteo Porvenir Mañihuales	<ol style="list-style-type: none"> 1. Informar nombre y RUT 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. 2. Informar el o los mecanismos de comercialización, como por ejemplo: venta directa, a través de inmobiliaria asociada, corredores independientes, etc. 3. Copia del formato de contrato de compraventa entre la inmobiliaria o propietario y los clientes interesados en adquirir los terrenos en venta. 4. Copia del Reglamento de Copropiedad si existiese. En su defecto indicar restricciones, exigencias de constructibilidad, de uso, de habitabilidad o cualquier otra condición



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

Con fecha 22 de julio 2022 mediante correo electrónico (Anexo 3), Don Álvaro Kanno Oyarce Monzón en representación Inmobiliaria Nuevoriente SpA, da respuesta a requerimiento de información de la SMA.

De las actividades de fiscalización ambiental desarrolladas, los antecedentes entregados por el denunciante y titular del proyecto, 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 no cumple con los requisitos exigidos en la norma para someterse obligatoriamente al Sistema de Evaluación Ambiental.

El resultado del presente informe no obsta a que en el futuro se realicen nuevos procedimientos de fiscalización ambiental, y no lo exime de ninguna clase de responsabilidad que pudiese contraer por cualquier hallazgo respecto de eventuales modificaciones posteriores al proyecto y que incorporen eventuales causales de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

La Oficina Regional de Aysén, mediante carta N°01/16.02.2023 dirigida al titular (Anexo 4), le informó el marco regulatorio sectorial³ que prohíbe la subdivisión predial y la construcción en terrenos rurales con fines distintos a la agricultura y sanciona el incumplimiento de esta obligación con multas, con la paralización de las obras o su demolición a costa del infractor. Sin perjuicio de lo anterior, los actos y contratos otorgados o celebrados en contravención a lo dispuesto en la norma podrían ser declarados absolutamente nulos

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>

³ a) Decreto con Fuerza de Ley 458. MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO APRUEBA NUEVA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES, Artículo 55

b) Decreto Ley 3516, AGRICULTURA (1980) ESTABLECE NORMAS SOBRE DIVISIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS



2 IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO, ACTIVIDAD O FUENTE FISCALIZADA

2.1 Antecedentes Generales

Identificación de la Unidad Fiscalizable: Loteo Porvenir Mañihuales	Estado operacional de la Unidad Fiscalizable: En venta
Región: Aysén	Ubicación específica de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: 24 km al oeste de Mañihuales (-45.214422° lat, -72.444674° long)
Provincia: Aysén	
Comuna: Aysén	
Titular de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: Inmobiliaria Nuevoriente SpA	RUT o RUN: 96.791.850-4
Domicilio titular: Calle Ebro N° 2740 Oficina 701-A, comuna de Las Condes, Región Metropolitana	Correo electrónico: aoyarce@cafcapital.cl
	Teléfono: 232451190
Identificación del representante legal: Álvaro Kanno Oyarce Monzón	RUT o RUN: 15.470.460-4
Domicilio representante legal: Calle Ebro N° 2740 Oficina 701-A, comuna de Las Condes, Región Metropolitana	Correo electrónico: aoyarce@cafcapital.cl
	Teléfono: 232451190
Fase de la actividad proyecto o fuente fiscalizada: En venta	



2.2 Ubicación y Layout

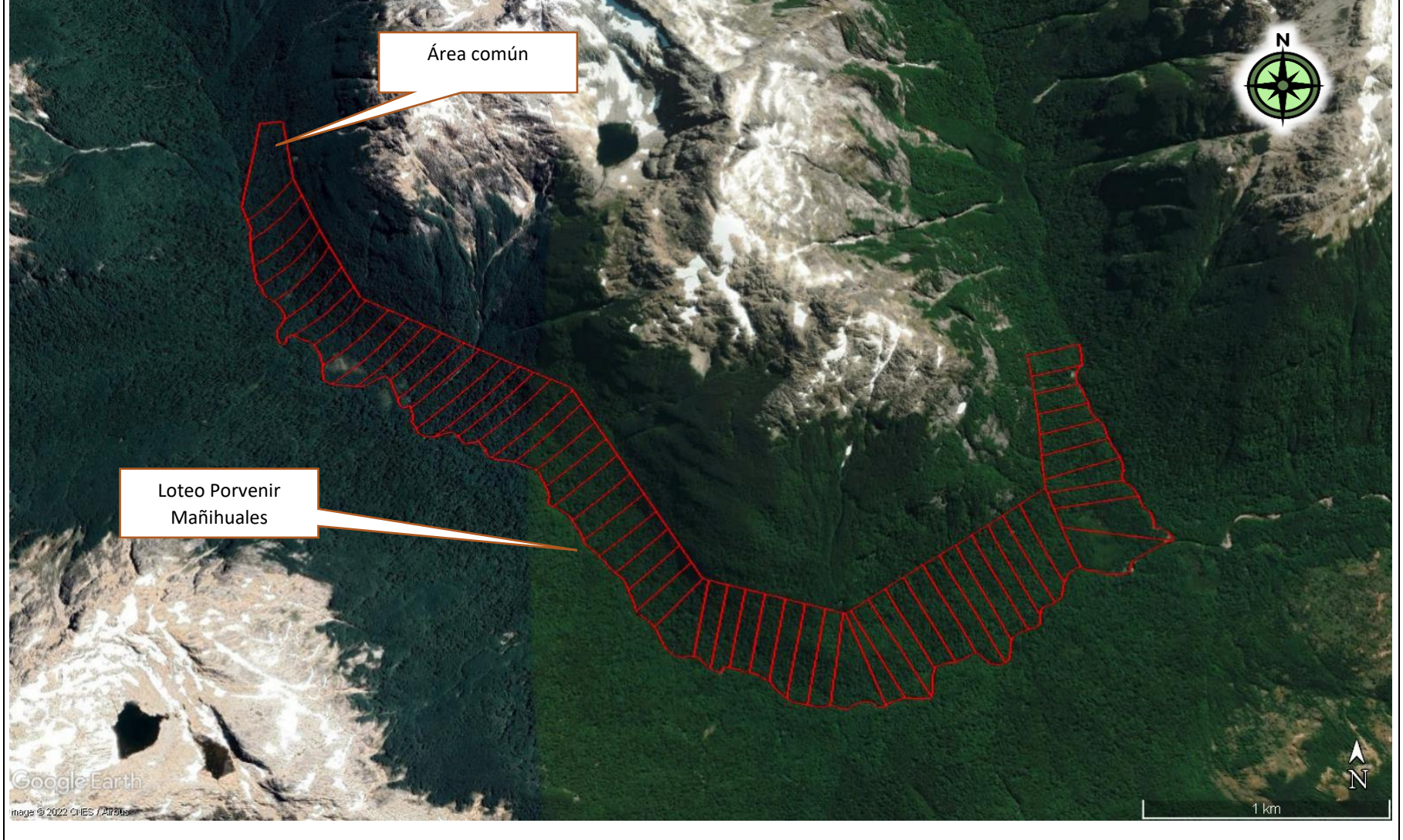
Figura 1. Mapa de ubicación local (Fuente: KMZ en pagina web del titular)



Ruta de acceso: Desde villa mañihuales se toma la ruta 7 al sur por unos 7 km ahí se cruza una pasarela, luego se avanza un 3 km perdiéndose la huella vehicular, desde ese punto son 12 km en línea recta hasta el loteo.



Figura 2. Mapa de Layout Loteo Porvenir de Mañihuales (Fuente: KMZ entregado por el titular 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
		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), 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, mediante 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	Correo electrónico titular	Correo electrónico adjunta carta en respuesta a requerimiento de información de la SMA realizado mediante Res. Ex. AYS N°070/2022	Correo electrónico recepcionado por la SMA con fecha 22 de julio de 2022.
2	https://www.patagoniabroker.com/el-porvenir/	Página web del proyecto,	Sin observaciones
3	https://ide.sma.gob.cl/	Página de la SMA, Infraestructura de datos espaciales	Sin Observaciones
4	https://humedaleschile.mma.gob.cl/	Página del Ministerio del Medio Ambiente correspondiente al Inventario Nacional 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 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: [...] 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: [...].g.1.1 Conjuntos habitacionales con una cantidad igual o superior a ochenta (80) viviendas [...] [...].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: ...b) superficie predial igual o mayor a veinte mil metros cuadrados (20.000 m²)	
Hechos constatados: Mediante correo electrónico del 22 de julio de 2022 (Anexo 3) el titular responde requerimiento de información de Res. Ex. Ays N°70/2022 en este indica lo siguiente: “Este proyecto está concebido para personas que quieran invertir y conservar, en ningún caso se trata de conjunto de viviendas, por tanto y en consecuencia, No existen obras o infraestructuras ejecutadas o consideradas en el proyecto, salvo una huella de 6 metros de ancho sobre el lote denominado “camino” En el documento adjunto “Constitución de Servidumbres y Reglamento de Convivencia” se indica lo siguiente en el Punto Tercero artículo 1: “... El Proyecto privado denominado “El Porvenir Mañihuales”, quienes forman parte de la comunidad de propietarios, la cual se registrá por el presente reglamento y subsidiariamente por las disposiciones de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete, sus modificaciones y reglamentos, en cuanto las mismas sean aplicable.- Ambiente Natural Protegido: Este proyecto ha sido concebido, estructurado y desarrollado para un grupo de personas que desean convivir en un entorno natural, sin contaminación ambiental, sin explotación comercial o industrial de ningún tipo y que incentive la vida aire libre, los deportes y el cuidado y conservación de la naturaleza. “	



De los antecedentes entregados por el titular (Anexo 3), se verifica que las dimensiones de la subdivisión del predio consideran 60 parcelas o lotes y un lote de área común de 8,23 Ha (Figura 2), siendo la superficie total del predio 247 ha. Respecto a la área común no se menciona nada respecto al uso de esta en su página web (<https://www.patagoniabroker.com/el-porvenir/>) y tampoco se menciona nada sobre el uso que se le dará en los documentos entregados por el titular (Anexo 3)

Análisis de Tipología de Proyecto o Modificación;

El loteo informado por el Servicio Agrícola y Ganadero (Anexo 1) cuya subdivisión es de 60 parcelas (Figura 2) y un área de conservación, se venderán sin obras de infraestructuras asociadas, ni urbanización según lo señalado por el titular (Anexo 4).

En base a la distancia de centros urbanos y la dificultad de acceso, es posible deducir que este proyecto no reúne las características para convertirse en un polo de desarrollo urbano o industrial, y que cuenta con menos de 80 parcelas.

De la revisión de los antecedentes, la SMA verificó la ausencia de elementos que permitan acreditar fehacientemente que el titular del proyecto contemple obras de edificación y/o urbanización cuyo destino sea habitacional, o de equipamiento.

En consideración a lo expuesto previamente, no es factible constatar una causal de ingreso del proyecto al SEIA por el literal g.1.1 y g.1.2 analizados, no obstante, se informó al titular mediante carta del Jefe Oficina de la SMA región de Aysén de fecha 16 de febrero de 2023 (Anexo 4), las eventuales causales de ingreso del proyecto Loteo Porvenir de Mañihuales y normativas sectoriales aplicables que igualmente pudiese incumplir y que deben ser consideradas al momento de la venta de los lotes.

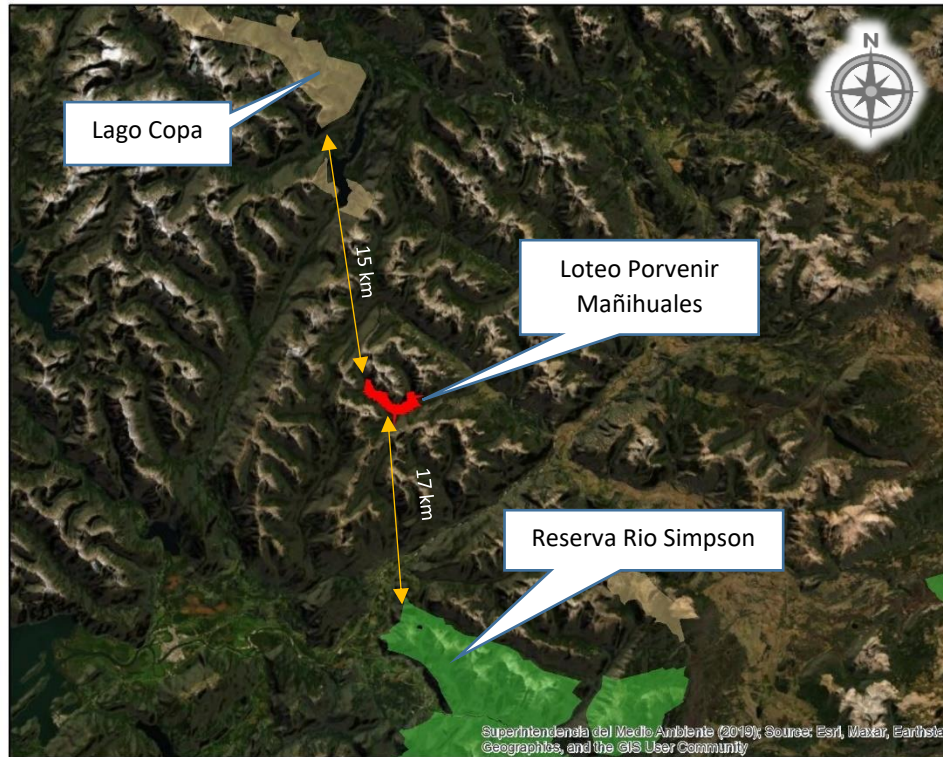


5.2 Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA, literal p)

Número de hecho constatado: 2	Estación N°: N/A
Tipología de Proyecto o Modificación	
Ley N° 19.300/1994, Ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente	
Artículo 10°. <i>“Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental, son los siguientes:</i>	
<i>[...] p) Ejecución de obras, programas o actividades en parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas, humedales urbanos o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita; [...]</i>	
Decreto Supremo N° 40/2012 MMA, RSEIA	
Artículo 3°. <i>“Tipos de proyectos o actividades. Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, son los siguientes:</i>	
<i>[...] p) Ejecución de obras, programas o actividades en parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita</i>	
Hechos constatados y análisis:	
De la documentación presentada por el SAG, no existen antecedentes que permitan acreditar que el loteo se encuentre al interior de un área protegida del tipo SNASPE o cercana a ella. Por lo anteriormente señalado 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 lote se encuentra fuera de alguna área protegida y que las áreas protegidas más cercana es la reserva Rio Simpson a unos 17 km aproximadamente y Bien Nacional Protegido Lago Copa a 15 km (Figura 3).	
Por tanto, por la ubicación del proyecto no es aplicable esta causal de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.	



LOTEO PORVENIR MAÑIHUALES



SRC: WGS 1984 Web Mercator Auxiliary Sphere
14-06-2022

Autor: Superintendencia del Medio Ambiente
Servicio generado automáticamente en IDE -SMA.

Figura 3.

Descripción del medio de prueba: 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/>. El loteo se encuentra a una distancia de 17 km de la Reserva Nacional Rio Simpson y a 15 km del Bien Protegido Lago Copa.



5.3 Hechos constatados y Análisis de Tipología literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300

Número de hecho constatado: 1	Estación N°: N/A
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: De la documentación presentada por el SAG, se verifica que el loteo se ubica fuera de los límites de humedales que se encuentre total o parcialmente dentro de un límite urbano. Para confirmar lo anteriormente señalado 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 dentro del humedal no asociado a limite urbano COD_HUMEDA HUR-11-01, OBJECTID 149038 (Figura 4). El humedal asociado a limite urbano esta una distancia aproximada de 23 km en la Ciudad de Puerto Aysén (Figura 5).	
Análisis de Tipología de Proyecto o Modificación Considerando la distancia de 23 km al humedal asociado al límite urbano de Puerto Aysén, y los obstáculos geográficos, este proyecto no provocaría una alteración física o química a los componentes bióticos, a sus interacciones o a los flujos ecosistémicos del humedal.	



Registro

Loteo Porvenir Mañihuales



10/6/2022, 17:33:12

 poly-FF0000-2000-0-normal Inventario Humedales v.8.1
 Humedal no asociado a límite urbano

1:72.224
0 0,42 0,85 1,7 mi
0 0,5 1 2 km
Earthstar Geographics

Autor
Generado por Geoportal Humedales de Chile

Figura 4.

Fecha: 10-06-2022

Descripción del medio de prueba: El loteo se encuentra dentro de un humedal no asociado al límite urbano código HUR-11-01.



Registro

Loteo Porvenir Mañihuales



10/6/2022, 17:34:42

poly-FF0000-2000-0-normal

Humedal no asociado a límite urbano

Inventario Humedales v.8.1

Humedal asociado a límite urbano

1:577.792
0 3,5 7 14 mi
0 5 10 20 km
Earthstar Geographics

Autor
Generado por Geoportal Humedales de Chile

Figura 5.

Fecha: 10-06-2022

Descripción del medio de prueba: El loteo se encuentra a 23 km del humedal urbano a límite urbano más cercano



6 CONCLUSIONES

La actividad de fiscalización ambiental realizada, consideró la revisión de los antecedentes del proyecto loteo Porvenir Mañihuales, propiedad de Inmobiliaria Nuevoriente SpA, RUT N°96.791.850-4

En relación a los antecedentes y hechos analizados, el proyecto no cumple con las características de un proyecto que corresponda someterse al Sistema de Evaluación Ambiental.

Dicho resultado no obsta a que en el futuro se realicen nuevos procedimientos de fiscalización ambiental, y no lo exime de ninguna clase de responsabilidad que pudiese contraer por cualquier hallazgo respecto de eventuales modificaciones posteriores al proyecto y que incorporen eventuales causales de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

7 ANEXOS

N° Anexo	Nombre Anexo
1	Denuncia ciudadana 20.05.22
2	Res. Ex AYS N°070 de fecha 9 de junio de 2022, requiere información a titular
3	Carta titular de fecha 22 de julio 2022, responde a requerimiento información
4	Carta AYS N°01/16.02.2023 SMA Región de Aysén dirigida a titular

