




Superintendencia del Medio Ambiente
Gobierno de Chile

INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

UF "LOTEO EN PN PUYEHUE"

PROYECTO INMOBILIARIO ALTOS DEL RANCO.

DFZ-2021-2606-XIV-SRCA

	Nombre	Firma
Aprobado	Eduardo Rodríguez Sepúlveda	X  Eduardo Rodríguez Sepúlveda Jefe Oficina Regional Los Ríos
Revisor	Mauricio Benítez Morales	X  Mauricio Benítez Morales Fiscalizador DFZ
Elaborador	Juan Harries Muñoz.	X  Juan Harries Muñoz Fiscalizador DFZ

Contenido	
Contenido	4
1 RESUMEN	4
2 IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO, ACTIVIDAD O FUENTE FISCALIZADA	5
2.1 Antecedentes Generales	5
2.2 Ubicación del proyecto (Fuente CONAF)	6
3.- Plano de Subdivisión Predial	7
3 ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN	12
3.1 Motivo de la Actividad de Fiscalización	12
3.2 Materia Específica Objeto de la Fiscalización Ambiental	12
3.2.1 Ejecución de la inspección.	12
4 REVISIÓN DOCUMENTAL	13
4.1.1 Documentos Revisados	13
5 HECHOS CONSTATADOS	14
5.1 Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA	14
6 CONCLUSIONES	34
7 ANEXOS	36

1 RESUMEN

El presente informe da cuenta de los resultados de la(s) actividad(es) de fiscalización ambiental realizadas al proyecto Altos del Ranco, sector Riñinahue, comuna de Lago Ranco, XIV Región de Los Ríos. La inspección ambiental se desarrolló por personal de la SMA, en conjunto con CONAF, y personal de la Municipalidad de Lago Ranco, con fecha 11 de mayo de 2021 (Anexo 1).

El proceso de investigación se inicia por denuncia de CONAF, que da cuenta de la ejecución de un loteo, con destino inmobiliario, que se estaría ejecutando, en parte, en el Parque Nacional Puyehue (Oficios CONAF N°93/2020, y N°15/2021, Anexo 2). En su parte medular, dichos oficios señalan; El oficio N°93/2020 expresa que desde el año 2014 se ha venido gestando un proyecto inmobiliario llamado “Parcelas Altos del Lago Ranco”, ubicado entre el río Los Venados y el río Nilahue (dentro del Parque Nacional). El predio se llama “Hijuela 22 Predio Nilahue”, Rol 67-270 de propiedad de Inversiones Altos del Ranco Ltda., el que obtuvo en el año 2014 por parte del Servicio Agrícola y Ganadero, un certificado de subdivisión predial, que dio origen a 944 parcelas superiores a 0,5 hectáreas, ello según consta en Certificado N°016 del año 2015 emitido por dicho servicio. El mismo oficio señala que, según la información oficial proporcionada por el Ministerio de Bienes Nacionales, dicho proyecto posee un 38%, es decir, 362 parcelas de agrado emplazadas físicamente dentro del Parque Nacional Puyehue y las restantes 582 parcelas inmediatamente aledañas al área protegida. Por su parte, el oficio CONAF N°15/2021, complementa esa información señalando, por ejemplo, que según el Plan de Manejo vigente para el Parque Nacional Puyehue (documento de trabajo N°487/2008) existen distintos tipos de zonas de uso, dependiendo de las aptitudes de cada territorio, existiendo normativas específicas para cada zona.

Atendido lo anterior, la SMA procedió a abrir un expediente de investigación de oficio, en que se desarrollaron las siguientes actividades de fiscalización; Inspección ambiental; Requerimiento de información al titular bajo apercibimiento de sanción; y oficio a organismos con competencia ambiental.

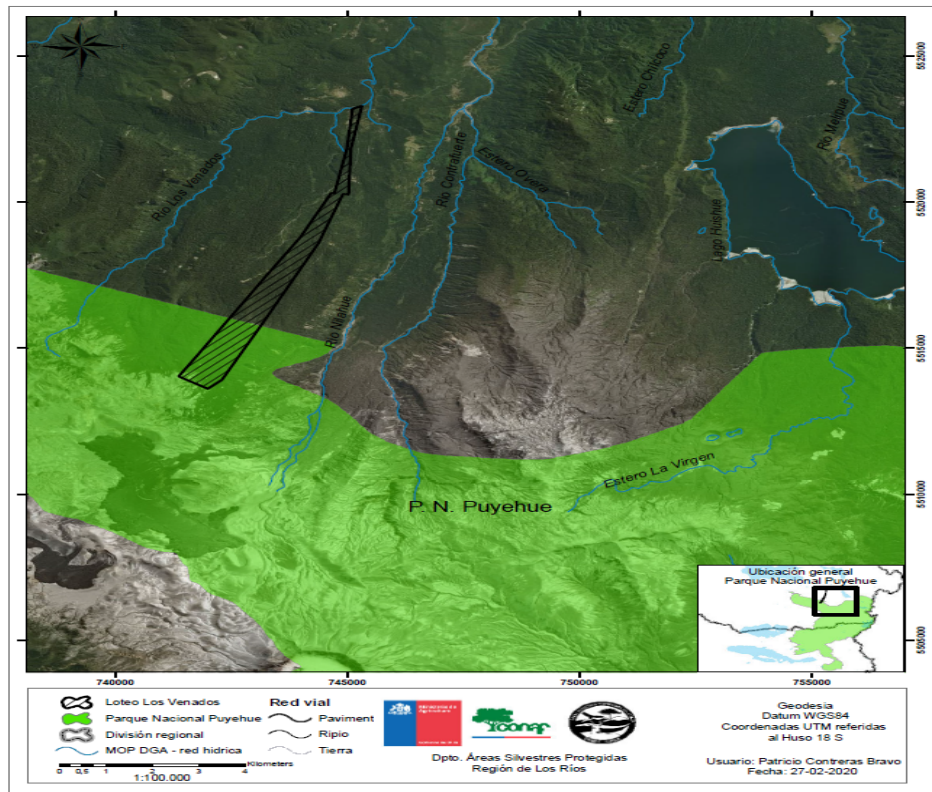
De los resultados de las actividades de fiscalización se puede establecer que se trata de un proyecto con fines habitacionales, que se desarrolla, en parte en la Reserva Nacional Puyehue, y por tanto en Área Protegida, por lo que le sería aplicable la causal de ingreso contemplada en la letra p del artículo 10 de la Ley 19.300 de Bases Generales del Medio Ambiente.

2 IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO, ACTIVIDAD O FUENTE FISCALIZADA

2.1 Antecedentes Generales

Identificación de la Unidad Fiscalizable: LOTEO EN PN PUYEHUE	Estado operacional de la Unidad Fiscalizable: En operación (venta de lotes)
Región: Los Ríos	Ubicación específica de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: Sector Riñinahue, comuna de Lago Ranco, XIV Región de Los Ríos, a 30km de Riñinahue, cercanas a "Los Saltos del Nilahue", entre el Parque Futangue, y PN Puyehue
Provincia: Del Ranco	
Comuna: Lago Ranco	
Titular de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: INVERSIONES ALTOS DE LAGO RANCO LTDA	RUT o RUN: 76.365.357-9
Domicilio titular: Calle Padre Mariano 253, oficina 1, comuna de Providencia, Región Metropolitana	Correo electrónico: Para notificaciones informa siguientes correos: cfm@i-cea.cl Con copia a: rplaza@pfr.cl
	Teléfono: +56 9 3382 6775; +56963659730
Fase de la/s actividad/es, proyecto/s o fuente/s fiscalizada: Operación.	

2.2 Ubicación del proyecto (Fuente CONAF)

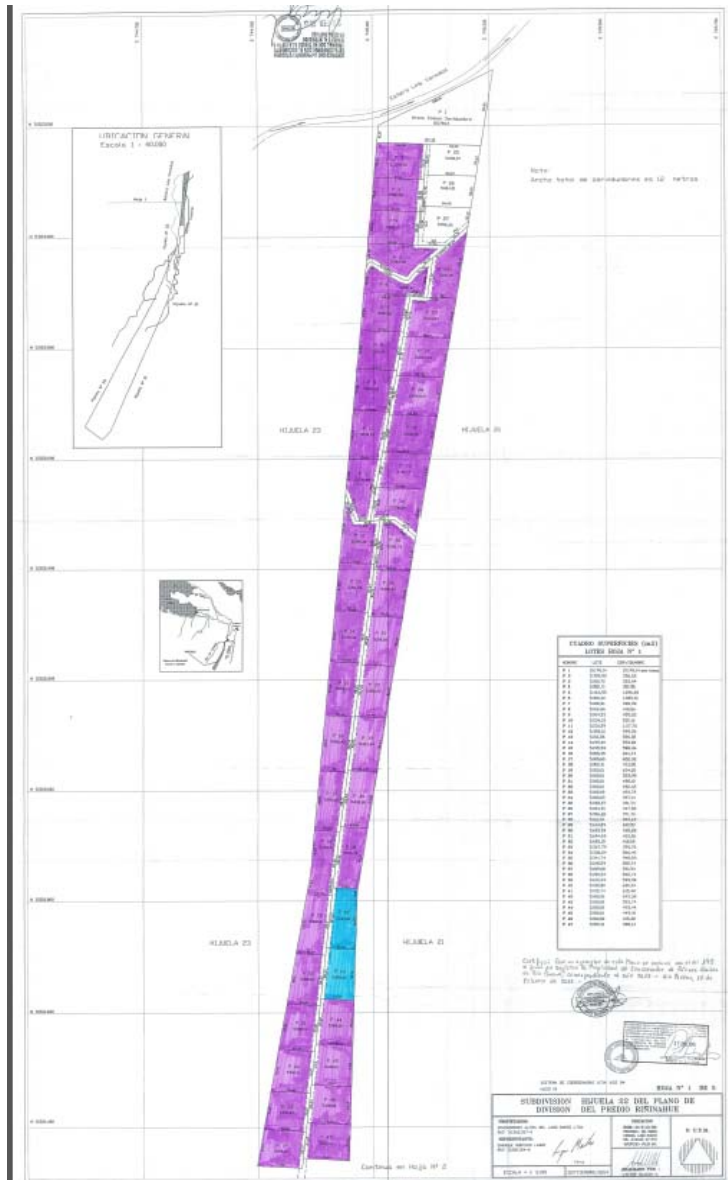


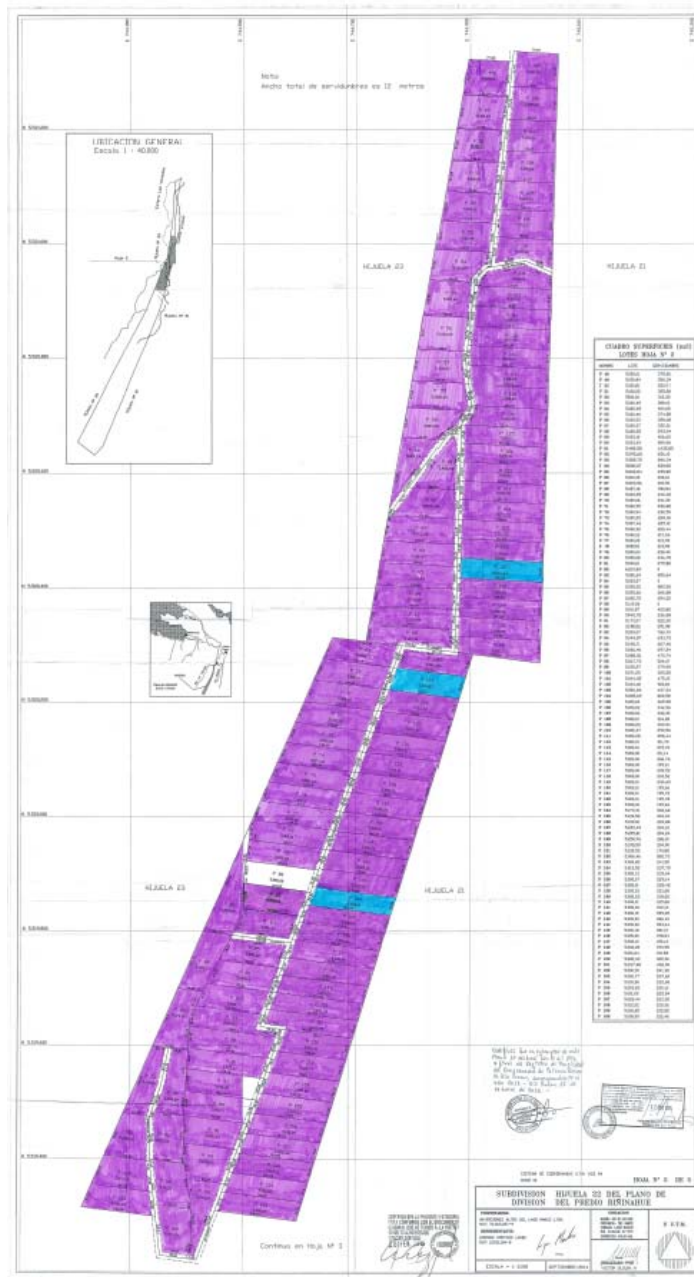
Coordenadas UTM de referencia: Datum WGS-84	Huso: 18S	UTM N: 5.558.788	UTM E: 724.050
--	------------------	-------------------------	-----------------------

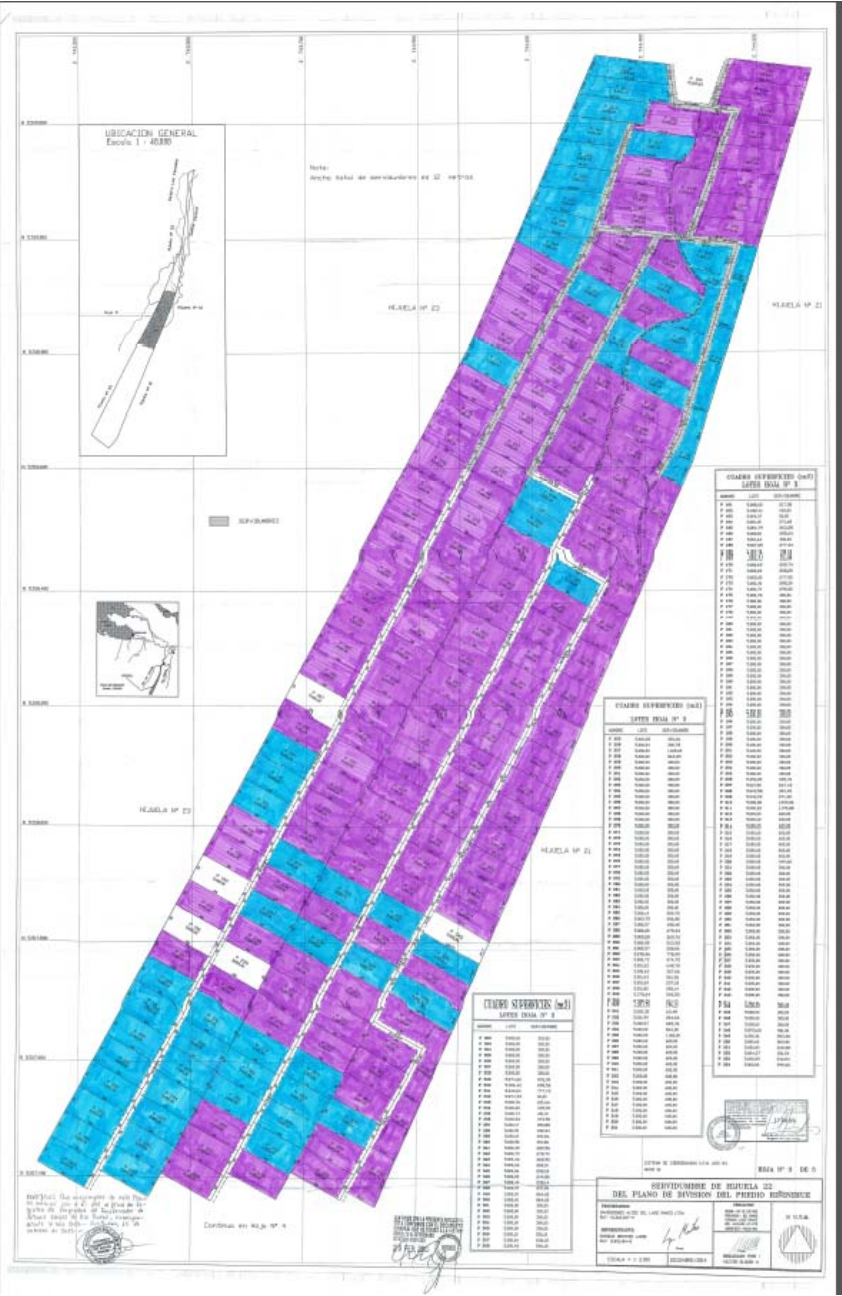
Sector Riñinahue, comuna de Lago Ranco, XIV Región de Los Ríos, a 30 km de Riñinahue, cercano a "Los Saltos del Nilahue", entre el Parque Futangue, y PN Puyehue.

3.- Plano de Subdivisión Predial.

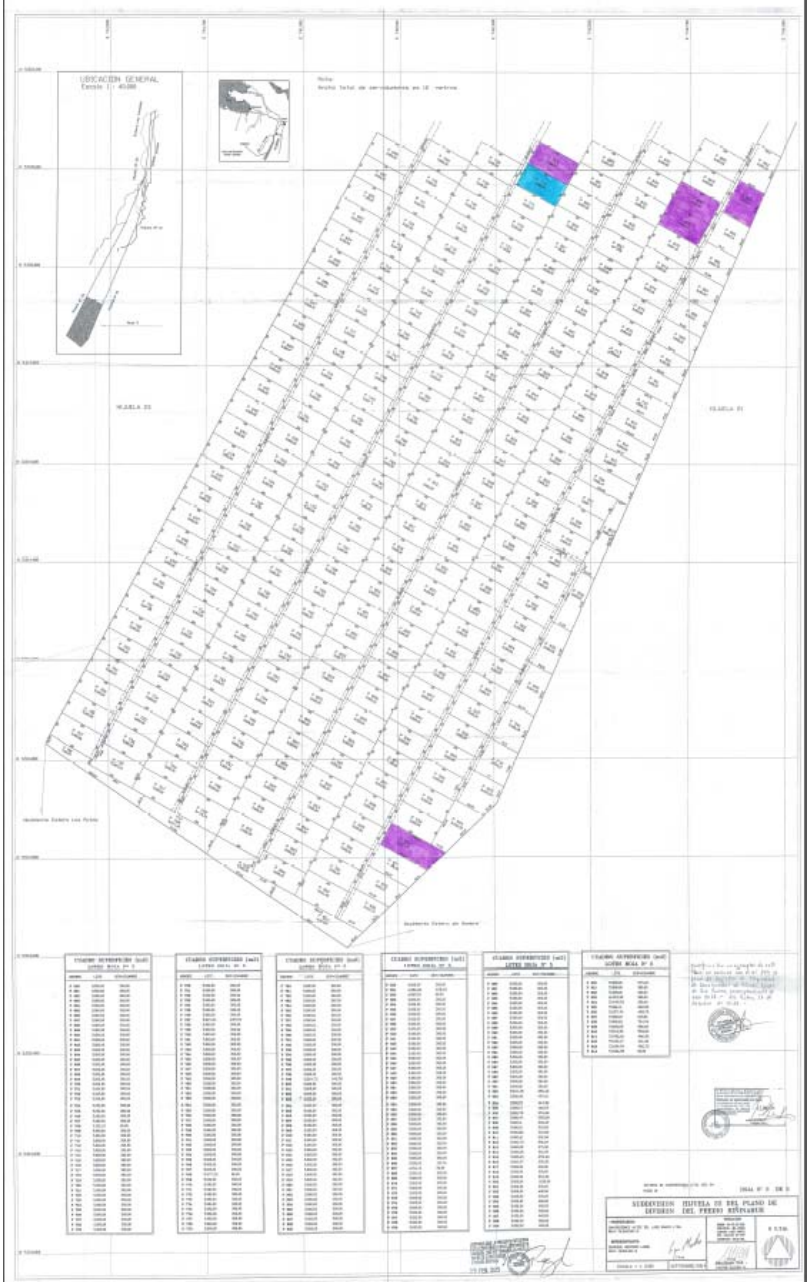
A continuación se presenta plano de subdivisión presentado al SAG, el que se encuentra inscrito en el Conservador de Bienes Raíces de Rio Bueno, junto al certificado del SAG número 016 de fecha 27 de Enero de 2015. El plano consta de cinco láminas. Cabe mencionar que se le solicitó al titular del proyecto, en la solicitud de requerimiento de información agregar colores para hacer una distinción entre parcelas vendidas, y aquellas con compromiso de venta. El titular en su respuesta expresa; *“De acuerdo a lo solicitado, los colores con que se han pintado los cinco planos, tienen la siguiente significación, al 21 de Mayo de 2021: (i) Color Morado: con escritura de compraventa, (ii) Color celeste: con compromiso de venta”*.











USUARIO	USUARIO	USUARIO	USUARIO	USUARIO	USUARIO
10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000
10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000
10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000
10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000
10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000
10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000
10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000
10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000
10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000
10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000
10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000
10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000
10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000
10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000

SERVICIO NACIONAL DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD

DIVISION TECNICA DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD

VALDIVIA - 2012

3 ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN

3.1 Motivo de la Actividad de Fiscalización

Motivo	Descripción
Denuncia	Oficios CONAF N°93/2020, y N°15/2021.

3.2 Materia Específica Objeto de la Fiscalización Ambiental

<ul style="list-style-type: none">• Presunta elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA).
--

3.2.1 Ejecución de la inspección.

Existió oposición al ingreso: No	Existió auxilio de fuerza pública: No
Existió colaboración por parte de los fiscalizados: Si	Existió trato respetuoso y deferente: Si

4 REVISIÓN DOCUMENTAL.

4.1.1 Documentos Revisados

ID	Nombre del documento revisado	Origen/ Fuente del documento	Observaciones
1	Requerimiento de Información al titular N°010/2021	SMA	Respondido.
2	Oficios CONAF N°93/2020; N°15/2021)	CONAF	Revisados

5 HECHOS CONSTATADOS

5.1 Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA

Número de hecho constatado: 1	Estación N°: No aplica.
Documentación Revisada: - Requerimiento de Información al titular mediante Resolución N°010 del 14 de mayo de 2021.	
Causal de ingreso analizada: Artículo 3°.- La Superintendencia tendrá las siguientes funciones y atribuciones: i) Requerir, previo informe del Servicio de Evaluación, mediante resolución fundada y bajo apercibimiento de sanción, a los titulares de proyectos o actividades que conforme al artículo 10 de la ley N° 19.300, debieron someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental y no cuenten con una Resolución de Calificación Ambiental, para que sometan a dicho sistema el Estudio o Declaración de Impacto Ambiental correspondiente. Tipos de Proyectos o actividades. Artículo 10 Ley 19.300 de Bases Generales del Medio Ambiente.- Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental, son los siguientes: p) Ejecución de obras, programas o actividades en parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita.	
Hechos constatados: Inspección ambiental SMA en conjunto con CONAF de fecha 11 de mayo del 2021. - En la actividad de inspección ambiental al proyecto denominado “Parcelas Altos del Lago Ranco”, participa personal de la SMA, de CONAF, y de la Ilustre Municipalidad de Lago Ranco, y como representante del titular en la zona don Marcelo Obando. - El proyecto Altos del Lago Ranco se ubica en la comuna del Lago Ranco, en el sector Los Venados, y específicamente entre los ríos Los Venados, y río Contrafuerte. La Subdivisión del predio fue aprobada por el SAG mediante el certificado N° 016 de fecha 27 de enero del año 2015, y que da cuenta	

de la subdivisión de la hijuela N° 22 Predio Riñinahue, rol 67- 270, **dando origen a 944 Lotes con una cabida superior a 0,5 hectáreas, según señala esa certificación.**

- La inspección ambiental se inicia en portón de madera que da acceso al predio. El predio según señala don Marcelo Obando es de 450 hectáreas aproximadamente, lo que debe corroborarse con los títulos. En el portón se observa letrero promocional de la venta de las parcelas con leyendas tales como - Parcelas de 5000m2 con rol propio cada una a \$ 4.000.000.-, crédito directo, un millón de pie, hasta 15 cuotas sin intereses-, u otro “Gran Remate de Parcelas “, contacto Sr. Boris Nuñez.
- Una vez ingresada a la parcelación, es posible observar intervención de caminos, los que según señala el Sr. Obando se trata más bien de acondicionamiento de antiguos caminos madereros. Las intervenciones y mejoramiento se realizan con maquina bulldozer que es de propiedad del Sr. Obando y que arrienda a la empresa. En los caminos se pueden observar huellas de maquinaria, como también corta de especies nativas, en este caso según señala el Sr Obando, recolección de especies muertas, o que son parte de Plan de Manejo para Obras Civiles aprobadas por la misma CONAF.
- A medida que se avanza por los caminos de la parcelación se observan diversas demarcaciones, tales como estacas, marcas con pintura, colgajos de telas, que darían cuenta de las delimitaciones de los lotes que se ofertan. El camino atraviesa por distintos bosques, de coihues, lenga y gran diversidad de especies nativas que dan cuenta de la riqueza en biodiversidad que posee el sector.
- El camino seguido por el equipo fiscalizador atraviesa el límite del Parque Nacional Puyehue, donde se siguen observando delimitaciones de parcelas, como también corta de especies nativas que como se señaló deben ser informadas técnicamente por CONAF. En el sector alto, específicamente en los sectores 4, y 5 del loteo, se observan elementos de construcción, tales como tablas impregnadas para la construcción de terrazas y ventanas PVC, aún empacetas.
- Un poco más arriba, en ese mismo sector, se constata la construcción de tres terrazas de madera, de una dimensión aprox. de 10 x 10, ello para instalación de Carpa- Domos. De hecho, en una de las terrazas ya se encuentra instalado una carpa domo de color rojo, con puerta metálica, la que aprovecha la vista al valle. Según señala el Sr Obando se trata de construcciones realizadas por un particular que adquirente de parcelas.

REQUERIMIENTO DE INFORMACIÓN A LA EMPRESA Y SU RESPUESTA. -

Por su parte mediante la Resolución Exenta ORLR Número 010 de 14 de mayo de 2021, la Superintendencia del Medio Ambiente, solicito una serie de antecedentes al titular, cuya respuestas el titular las hizo llegar por medio del correo electrónico.

1.- En relación a la escritura de constitución con sus extractos inscritos y publicados:

R.- (repuesta de la empresa): La sociedad “Inversiones Altos del Lago Ranco Limitada”, rol único tributario 76.365.357-9 se constituyó por escritura pública otorgada con fecha treinta y uno de Enero de dos mil catorce, ante el notario interino de la Vigésima Primera notaria de Santiago don Pedro Aylwin Valenzuela. Su extracto se inscribió a fojas once mil cuatrocientos noventa y uno número siete mil ciento setenta y seis en el Registro de Comercio del año dos mil catorce, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, y se publicó en el Diario Oficial de ocho de Febrero de dos mil catorce. Posteriormente, por escritura pública de treinta de octubre de treinta de Octubre de dos mil diecisiete, otorgada ante el notario público de Santiago don Andrés Rieutord Alvarado, cuyo extracto se inscribió a fojas ochenta y tres mil veintisiete número cuarenta y cuatro mil seiscientos cincuenta y tres del Registro de Comercio de dos mil diecisiete y su publicó en el Diario Oficial de ocho de Noviembre de dos mil diecisiete, se modificó la sociedad. Se acompañan los documentos antes mencionados.

2.- Inscripción de dominio, con certificado de vigencia, con constancia de anotaciones marginales:

R.- Inversiones Altos del Lago Ranco Limitada es dueña de la parte no transferida del inmueble denominado Higuera número veintidós de cuatrocientas setenta y seis coma veinte hectáreas, correspondiente a la división del predio denominado Riñinahue, Lote B Quirrasco; Lote C Riñintulelfu, ubicado en la comuna de Lago Ranco, cuyos deslindes según sus títulos son: Norte: El estero Venados; Este: Una faja quebrada separando de la higuera número veintiuno y un estero sin nombre; Sur: Una línea recta desde el nacimiento del estero sin nombre en dirección al nacimiento del estero Los Patos; y Oeste: Una faja quebrada separando de la higuera número veintitrés.

Se acompaña la inscripción de dominio, con certificado de vigencia al 2 de Junio de 2021, y con anotaciones marginales, de fojas ochocientos sesenta y seis vuelta número novecientos treinta y tres del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Río Bueno, correspondiente al año dos mil catorce. El inmueble Higuera 22, antes singularizada, tiene el rol de avalúo número sesenta y siete guión doscientos setenta, de la comuna de Lago Ranco.

3.- La empresa acompaña además Minuta Explicativa del proyecto, en que expone lo siguiente:

R.- “Inversiones Altos del Lago Ranco Limitada, era dueña de la Higuera número veintidós de cuatrocientas setenta y seis coma veinte hectáreas, correspondiente a la división del predio denominado Riñinahue, Lote B Quirrasco; Lote C Riñintulelfu, ubicado en la comuna de Lago Ranco, y cuyos deslindes según sus títulos son: Norte: El estero Venados; Este: Una faja quebrada separando de la higuera número veintiuno y un estero sin nombre; Sur: Una línea recta desde el nacimiento del estero sin nombre en dirección al nacimiento del estero Los Patos; y Oeste: Una faja quebrada separando de la higuera número veintitrés.

Señala que la sociedad subdividió el inmueble en 944 lotes, cada uno, con los deslindes y las superficies que se singularizan en los planos de subdivisión que se le han enviado.

A partir del año 2015-2016 se comenzaron a celebrar promesas de compraventas, y compraventas, respecto de cada uno de los lotes, los que han continuado hasta esta fecha. La situación actual, fue informada en la misiva que con esta fecha, en documento aparte, se le ha enviado. Tal y como consta en las promesas de compraventa y en las compraventas, esta parte consignó la prohibición de cambiar el destino agrícola de los lotes, en los términos que establecen los artículos 55 y 56 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de acuerdo a los dispuesto por el Decreto Ley 3516”. A mayor abundamiento, se consignó en todos los contratos,

que las partes están de acuerdo que el fin último de esta subdivisión es la “conservación de la flora y fauna del sector”, y por ello “Las partes están contestes que los inmuebles se venden sin caminos, y el comprador se obliga a no talar árboles sin antes tener la aprobación de la Corporación Nacional Forestal o el organismo pertinente, de acuerdo a la legislación actual”

Al día 21 de Junio de 2021, el estado de los lotes con escritura de compraventa celebradas, y con compromisos de venta, son los siguientes: (i) Lotes con compraventas celebradas: 531. (ii) Lotes con compromiso de compraventa: 125. El Lote número 1 es un inmueble de propiedad común.

En atención a que el proyecto tiene por objeto la conservación de la flora y fauna del sector, esta parte no ha desarrollado obras de equipamiento, urbanización, estacionamientos u otras que vayan contra esa idea fundamental. No hay empresa a cargo de obra alguna.

En cuanto a su consulta en orden a la relación del inmueble de esta parte, para con el Parque Nacional Puyehue, le expongo que, de acuerdo a lo que señalan sus títulos de dominio, nuestro inmueble carece de toda relación con el señalado parque”.

4.- Se le solicitó copia del plano inscrito en el Conservador de Bienes Raíces de Río Bueno, junto con el certificado del SAG número 16 de 27 de Enero de 2015.

R.- El plano, que consta de cinco láminas, más el certificado de asignación de roles de avalúo en trámite del Servicio de Impuestos Internos antes indicado, fueron archivados con fecha diecisiete de Febrero de dos mil quince, al final del Registro de Propiedad del año dos mil quince del Conservador de Bienes Raíces de Río Bueno, respectivamente, bajo los números ciento cuarenta y cuatro, ciento cuarenta y cinco, ciento cuarenta y seis, cientos cuarenta y siete, ciento cuarenta y ocho, ciento cuarenta y nueve y ciento cincuenta.

Esta parte no ha realizado más subdivisiones, con nuevas autorizaciones del SAG.

De acuerdo a lo solicitado, los colores con que se han pintado los cinco planos, tienen la siguiente significación, al 21 de Mayo de 2021: (i) Color Morado: con escritura de compraventa, (ii) Color celeste: con compromiso de venta.

5.- En cuanto a presentar un Plano general del proyecto, con indicación de las zonas intervenidas.

R.- Al efecto, me remito al plano adjuntado en el punto anterior. Esta parte no ha intervenido ninguna parcela o lote originado como consecuencia de la subdivisión.

6.- Copia de resoluciones o inscripciones de aguas otorgados por la Dirección General de Aguas

R.- Esta parte no es titular de derechos de aprovechamiento de aguas concedidas por la Dirección General de Aguas en la comuna de Lago Ranco.

7.- Copia de resoluciones de cambio de uso de suelo, si las hubiere.

R.- Esta parte no ha presentado ninguna solicitud de cambio de uso de suelo. A mayor abundamiento, tal y como consta en las escrituras de compraventa y de promesa de compraventa, que en forma ilustrativa se adjuntan a esta presentación, en las cláusulas cuarta de ambos instrumentos, como en todos los celebrados, se establece: *“Se consigna que cada parcela vendida quedan sujetas a la prohibición de cambiar su destino agrícola, en los términos que establecen los artículos 55 y 56 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de acuerdo a los dispuesto por el Decreto Ley 3516”*. A mayor abundamiento, la misma cláusula agrega: *“Las partes están contestes que los inmuebles se venden sin caminos, y el comprador se obliga a no talar árboles sin antes tener la aprobación de la Corporación Nacional Forestal o el organismo pertinente, de acuerdo a la legislación actual; y ello desde que las partes entienden que el fin último de esta subdivisión es la conservación de la flora y fauna del sector.”*

8.- Descripción del proyecto de abastecimiento de agua potable y tratamiento de aguas servidas.

R.- En atención a que, como se señaló anteriormente, estando establecidos en la cláusula cuarta, tanto de las compraventas como de las promesas de compraventa, que las partes convienen que *“el fin último de esta la subdivisión es la conservación de la flora y fauna del sector”*, esta parte no se obligó a desarrollar proyectos de abastecimiento de agua potable y de tratamiento de aguas servidas.

9.- Copia de resoluciones que autorizan los planes de manejo por parte de Conaf

R.- Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, y sólo con el objeto de realizar el camino principal de acceso, se presentó un Plan de manejo de corta y reforestación de bosques nativo para ejecutar obras civiles, en la Hijueta 22, rol de avalúo 67-270 de la comuna de Lago Ranco. Ella fue aprobada, en los términos que se consignan en la misma, por Resolución 109/341-142/20 de fecha 25 de Agosto de 2020, la que se acompaña.

10.- Copia de los permisos de edificación otorgados hasta la fecha, por la Dirección de Obras Municipales de Rio Bueno, asociados a la construcción de viviendas en el proyecto.

R.- Esta parte no ha construido vivienda alguna en el predio, por lo que no ha necesitado tramitar permisos de edificación. En todo caso, como en las escrituras de compraventa y en las promesas de compraventa, como se deja expresa constancia que el fin último de este proyecto *“es la conservación de la flora y fauna del sector”*, con el fin de cautelar ello, en las promesas de compraventa, como la que se acompaña, se ha establecido en sus cláusulas terceras que: *“Las partes convienen en que mientras no se celebre la compraventa definitiva, el promitente comprador no podrá hacer construcción alguna, ni aún cercos, en el inmueble y derechos de dominio prometidos vender. La infracción de esta prohibición resolverá de pleno derecho el presente contrato de promesa”*

RESULTADO Y ANÁLISIS EXAMEN DE INFORMACIÓN:

- El proyecto Altos del Lago Ranco se desarrolla en el predio denominado hijuela 22 de 476, 20 hectáreas de superficie, correspondiente a la división del predio denominado Riñinahue, Lote B Quirrasco; Lote C Riñintulelfu, ubicado en la comuna de Lago Ranco. A su cargo se encuentra la sociedad - Inversiones Altos del Lago Ranco Limitada-, rol único tributario 76.365.357-9 la que se constituyó por escritura pública otorgada con fecha 31 de enero del año 2014.
- La mencionada sociedad procedió a subdividir el inmueble en 944 lotes, con los deslindes y las superficies que se singularizan en los planos de subdivisión aprobado por el SAG, Oficina Río Bueno, mediante el certificado N° 016 de fecha 27 de enero del año 2015.
- Según informa la empresa a partir del año 2015-2016 se comenzaron a celebrar promesas de compraventas, y compraventas, respecto de cada uno de los lotes, los que han continuado hasta esta fecha. Al día 21 de Junio de 2021, el estado de los lotes con escritura de compraventa celebradas, y con compromisos de venta, son los siguientes: **(i) Lotes con compraventas celebradas: 531. (ii) Lotes con compromiso de compraventa: 125.** El Lote número 1 es un inmueble de propiedad común. La primera enajenación según certificado de anotaciones del Conservador de Bienes Raíces de Bueno data de fecha 25 de febrero del año 2016, en que se enajena la parcela N° 26 de 5,024 m², y una 943 parte de la hijuela N° 1. La ultima anotación marginal de transferencia de dominio, al margen de la inscripción de propiedad, es de fecha 21 de abril del año 2021, que da cuenta de la enajenación de las parcelas 142, 99, 158, y 182 a los propietarios que ahí indican, más derechos comunes de la parcela N° 1. Lo que indica que el proyecto está en pleno desarrollo.
- Según informa la empresa, los lotes se venden sin ningún tipo de infraestructura o equipamiento, no se oferta algún tipo de construcción de casas, ni menos sistema de agua potable o luz, o algún otro tipo de redes, sin perjuicio, y sólo con el objeto de realizar el camino principal de acceso, se presentó un Plan de manejo de corta y reforestación de bosque nativo para ejecutar obras civiles, la que fue aprobada, en los términos que se consignan en la Resolución CONAF N°109/341-142/20 de fecha 25 de agosto del año 2020, por 2,19 hectáreas. Según consigna la solicitud, ese plan de manejo tiene como propósito es despejar una faja de 8 metros de ancho para ampliar una huella maderera pre-existente, se trata de una huella que habilitará para las partes altas del predio, y diseñado para un volumen bajo de tránsito, para uso residencial.
- En la inspección ambiental se observó intervención de bosque nativo, lo que debe ser detallado por CONAF, además de las delimitaciones de las parcelas, a través de diversas demarcaciones, tales como estacas, marcas con pintura, colgajos de telas. El camino atraviesa por distintos bosques, de coihues, lenga y gran diversidad de especies nativas que dan cuenta de la riqueza en biodiversidad que posee el sector.
- El camino seguido por el equipo fiscalizador atraviesa el límite del Parque Nacional Puyehue, donde se siguen observando delimitaciones de parcelas, como también corta de especies nativas que como se señaló deben ser informadas técnicamente por CONAF. En el sector alto, específicamente en los sectores 4, y 5 del loteo, se observan elementos de construcción, tales como tablas impregnadas para la construcción de terrazas y ventanas PVC, aún empaquetadas.

- Un poco más arriba, en ese mismo sector alto, y dentro del Parque Nacional Puyehue, se constata la construcción de tres terrazas de madera, de una dimensión aproximada de 10 x 10, ello para instalación de Carpas-Domos, de hecho, en una de las terrazas, ya se encuentra instalado una carpa domo de color rojo, con puerta metálica, la que aprovecha la vista al valle, la que habría sido instalada por los adquirentes de las parcelas.
- Cabe mencionar que según el Oficio Informe de CONAF N° 93/2020, y en base a la información proporcionada por el Ministerio de Bienes Nacionales el proyecto posee un 38%, es decir, 362 parcelas de agrado emplazadas físicamente dentro del Parque Nacional Puyehue, y las restantes 582 parcelas inmediatamente aledañas al área protegida. En esas áreas el 93% de la vegetación corresponde a bosque nativo adulto en su mayor proporción, acompañados de bosques achaparrados de lenga, los que también fueron observados en la inspección ambiental.

Número de hecho constatado: 2	Estación N°: No aplica
Documentación Revisada: <ul style="list-style-type: none"> - Oficio CONAF N°63 de fecha 18 de agosto del año 2021 	
<p>Mediante Oficio N°092/2021, esta oficina regional realizó una serie de consultas a la CONAF, especialmente respecto de las parcelas transferidas, y el número que están efectivamente dentro del Parque Nacional Puyehue. CONAF emite respuesta mediante el oficio N 63/2021, en que señala:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Todas las parcelas de la lámina N°5 (265) están dentro del PN Puyehue, mientras que sólo 100 parcelas de la lámina N°4 están dentro de los límites del Área Silvestre Protegida (se adjunta plano lamina 4 y 5 PNP). - Según actualización y utilizando las láminas que nos envían (De la 1 a la 5), son 365 parcelas que están dentro del PN Puyehue. Cabe señalar que de éstas, hay siete que están parcialmente dentro del Parque. - Las parcelas mencionadas N° 142, 99, 158 y 282 (o también 182) se encuentran fuera del PN Puyehue. - La información oficial del Ministerio de Bienes Nacionales a que hace referencia el oficioN°93 corresponde a lo disponible en el portal de ese Ministerio (www.catastro.cl) donde se contienen las coberturas de límites de las Áreas Silvestres Protegidas del Estado. 	

Traslape Parque Nacional Puyehue con Hijuera N° 22



También la CONAF, adjunta como Anexo en el Oficio N°63/2021, el Informe Técnico de Corta No Autorizada N°7/2008-142/21 de fecha 02 de agosto del año 2019, cuyo apartado referido a las Observaciones, señala:

- En las fechas 11 y 19 de mayo, fiscalizadores de Conaf acudieron a las hijuelas 22 y 23 (roles de avalúo 67-270 y 67-271, respectivamente), en ambas instancias la autorización de ingreso al predio la otorgó el señor Marcelo Obando Montecinos, quien acompañó al personal en la primera visita. Estas fiscalizaciones tuvieron el fin de realizar un control de cumplimiento a la resolución 109/341-142/20, la cual aprueba un plan de manejo de corta y reforestación de bosque nativo para ejecutar obras civiles, en dos rodales que suman 2.19 ha. Es importante señalar que en dicho plan de manejo, se habían presentado tres rodales, pero el tercero fue rechazado por que incluía superficie de corta dentro de los límites del Parque Nacional Puyehue, lo cual contraviene lo señalado en la Ley de Bosques (D.L N° 4.363 de 1931), que le entrega a la Corporación Nacional Forestal, la tuición y administración de los Parques y Reservas Nacionales. Y en razón de esta calidad de organismo administrador, que la Corporación, debe salvaguardar los intereses del Estado y de todos sus habitantes. Igualmente, la Convención de Washington, suscrita y ratificada por el Estado de Chile el año 1967, a través del D.S N° 531, impide la autorización de actividades dentro de las Áreas Silvestres Protegidas del Estado, que no sean las de conservación y preservación.
- En la fiscalización de fecha 11 de mayo, se acudió con personal de la Superintendencia de Medio Ambiente (SMA) y se recorrió el camino principal aprobado en el plan de manejo de obras civiles antes señalado; no obstante, se evidenció que se había ejecutado también parte del trazado que Conaf había denegado en la resolución 109/341-142/20, sobre esto fue consultado el señor Marcelo Obando, quien afirmó que se había trabajado con máquina retroexcavadora en el área por orden de la empresa; adicionalmente, se encontraron 4 áreas de corta de bosque, en las cuales se encontraron construcciones hechas dentro del área del parque nacional, en el bosque de Lengua y a poco más de 1 kilómetro del límite altitudinal de la vegetación. En el recorrido de esta visita se observaron también caminos de madereo laterales y en áreas no aprobadas en el plan de manejo de obras civiles, razón por la cual, se planificó una segunda visita.
- En la segunda visita, del 19 de mayo, acudieron sólo fiscalizadores de Conaf y se recorrieron aquellos caminos de madereo observados en la primera visita; en el recorrido pudo determinarse que dichos caminos correspondían a aperturas en la vegetación, con el objetivo de llegar a individuos de Coigüe de grandes dimensiones, los cuales fueron volteados para aprovechar su madera; esto se le conoce como floreo de bosque y consiste en el aprovechamiento no racional de los ejemplares de mayor valor del bosque, intervención que se hace sin ningún método silvicultural. Es importante mencionar que una de las áreas de floreo traspasa los límites de la hijuela 22 y se interna en la hijuela 23, de este último predio, se generará su correspondiente informe técnico de corta no autorizada.

En cuanto al Impacto Ambiental y riesgo sobre esta Corta No Autorizada, la CONAF, en el N°6 de ese mismo informe señala:

Para las intervenciones hechas en el tipo forestal Siempreverde, la corta no autorizada representa un impacto en la composición florística de este tipo de bosques, pues se intervinieron individuos de grandes dimensiones los cuales, actualmente, se encuentran en un bajo número dadas las intervenciones históricas a las cuales han sido sometidos estos bosques; también cobra relevancia, el impacto al ecosistema de otras especies, ya que

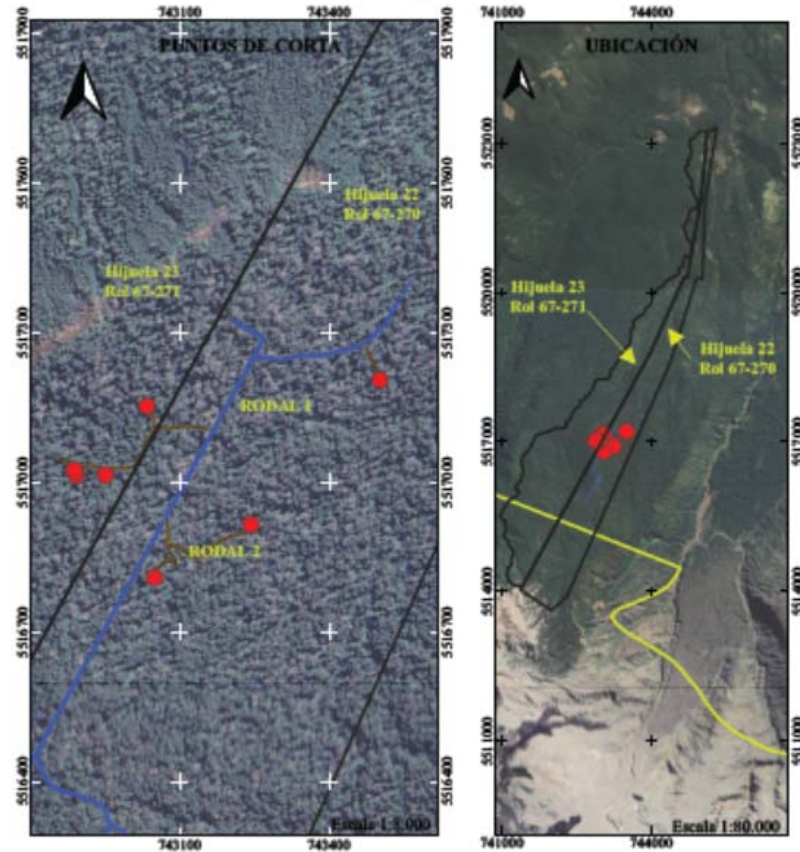
estos árboles añosos de grandes dimensiones son el albergue de varias especies de plantas hepáticas, que crecen en las partes altas de estos individuos; desde el punto de vista de la fauna, se pierde el albergue de varias especies de avifauna.

En el tipo forestal Lengua, el impacto es evidente, ya que se trata de bosques que han desarrollado su dinámica sucesional con muy poca intervención antrópica; están ubicados en una zona de vegetación Alto andina con especies únicas de ese tipo de ambientes como el Canelo enano (*Drimys andina*) y Myrtáceas como *Myrceugenia chrysocarpa*. Una particularidad importante es que, la intervención de estos ecosistemas para urbanización, constituye un riesgo de fragmentación de ecosistemas casi prístinos. Desde el punto de vista del componente ambiental suelo, existe un impacto importante y un riesgo aún mayor de deslizamientos o erosión en masa, dada la característica de suelo derivado de cenizas volcánicas recientes, muy poco estructurados y por lo tanto muy inestables. El componente ambiental agua, por su parte, es afectado, ya que se cruza por la parte alta de cursos de agua provenientes de las altas cumbres y que podrían generar cambios de curso importantes, aguas abajo.

Finalmente hay que recordar que, parte de la intervención se da dentro de un área silvestre protegida del Estado, la cual existe por la protección de uno o varios objetos de conservación, que deberían mantenerse inalterados en el tiempo.

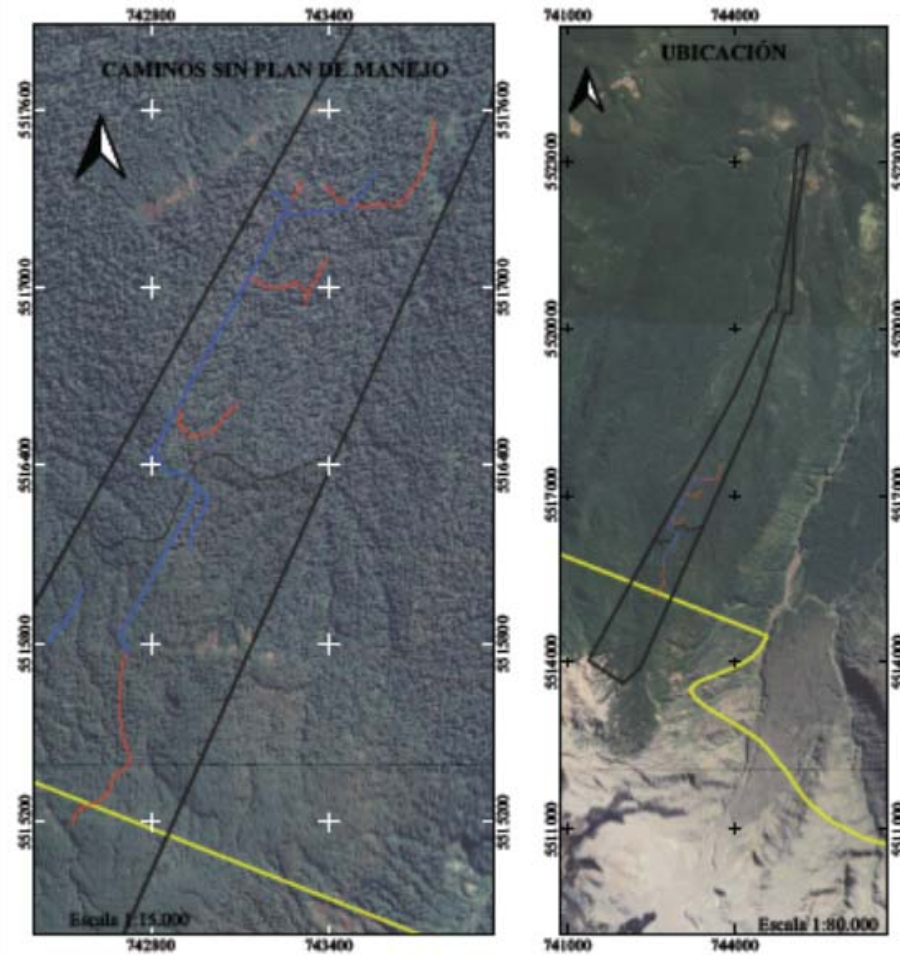
Todo lo anterior finalmente se deriva en formato denuncia al JPL competente, de acuerdo a la ley de Bosque Nativo.

**PLANO DE CORTA NO AUTORIZADA DE BOSQUE NATIVO
(Cortas por floreo)**



Antecedentes predictivos	Leyenda	Bases cartográficas	Superficie
Parcela: +Hijuela 23 +Hijuela 22 Rol: +43.270 y +43.271 Propietario: +Inversiones Abo del Ranco Cultivos: +Legos Ranco Provincia: +Ranco Región: +Los Ríos	<ul style="list-style-type: none"> Límites parcelal Límites parcelas nacionales ● Puntos de corte Áreas de corte por floreo 	<ul style="list-style-type: none"> • Datos WGS 84, UTM 18N • Hoja OROCC 18N046-14030 • Hoja de ORO General Roca 1192011 • Imagen Satelital 30m 	Superficie: Corta en Hijuela 23: 0,21 ha Corta en Hijuela 22: 0,14 ha
			Mónica A. Huidobro Cortés Ingeniera Forestal Fiscalizadora Oficina Provincial del Ranco

**PLANO DE CORTA NO AUTORIZADA DE BOSQUE NATIVO
(Caminos no autorizados)**



Autoredes perdidos	Legenda	Bases cartográficas	Reportes
Puelo : Eljerle 22 Rul : 47376 Propietario : Inverciones A los del Razon Comarca : Lago Ranco Provincia : Razon Region : Los Rios	<ul style="list-style-type: none"> Límite predial Caminos no autorizados Límite Parque Nacional Puyuhon Caminos autorizados Tipo Forestal Largo 	<ul style="list-style-type: none"> - Datos WGS 84, UTM 18S - Sistema OGC 18N/561-14020 - Datos de IGN Chile año 2011 - Imagen Satelite 2014 - Plano línea disponible en la web 	Reportes Cortado dentro del Parque : 8.04 ha Total caminos no autorizados : 8.82 ha



Marco A. Flores Cortés
 Ingeniero Forestal
 Fiscalizador
 Oficina Provincial del Razon

Otro adjunto del Oficio N°73/2021 es el Informe del Departamento de Áreas Silvestres Protegidas, que da cuenta de afectaciones al Parque Nacional Puyehue, en el marco de un proyecto inmobiliario y de evidencias de ingreso de motos-. En cuanto al proyecto inmobiliario ese informe, en su desarrollo y parte conclusiva señala:

- La primera observación importante a destacar, y de la cual se ha recabado antecedentes desde el 2016, hace referencia a un proyecto de subdivisión (loteo) y venta de parcelas de aproximadamente 0.5 hectáreas de la totalidad de la superficie del predio Hijuela 22 (476.2 hectáreas). De acuerdo a la cartografía del loteo (de acceso público en redes sociales que publicitaban la venta de parcelas) y al recorrido en terreno y posterior análisis de gabinete, que una superficie aproximada de 181.3 hectáreas del predio Hijuela 22 se encuentra traslapada con el límite norte del PNP, traduciéndose en que cerca de 360 parcelas del loteo se encontrarían en el territorio correspondiente al PNP. Respecto a este último punto, se pudo observar en terreno la instalación de alrededor de cuatro infraestructuras (terrazas de madera, domos y pilotes de construcción) y que evidencian la eliminación de algunos árboles de la especie *Nothofagus pumilio* (lenga) por lo que también significaría una corta no autorizada de bosque nativo.
- Se observó la instalación de obras habitacionales rústicas dentro del parque nacional y delimitación de parcelas con diferentes materiales, como además caminos no autorizados en la zona de traslape lo que sin duda en un corto y mediano plazo facilitara el acceso de más personas en diferentes medios al lugar.
- Se observó corta de bosque nativo sin autorización, transgrediendo de esta manera el Artículo 5o de la Ley 20.283 Ley sobre Recuperación del Bosque Nativo y Fomento Forestal., información ya levantada por el Departamento de Fiscalización Forestal de CONAF.
- Las evidencias encontradas en esta inspección nos indican graves daños al patrimonio natural del área protegida, afectando los ecosistemas presentes, en esa zona de uso primitivo según el plan de manejo vigente (Anexo 3), condición que prevemos se agravara con el mejoramiento del acceso y de las condiciones habitacionales de la infraestructura presente u otra, y peor aún, sin la presencia de Conaf en el lugar.

Registros



FOTOGRAFÍA 1.

Fecha: 11-05-2021

Descripción medio de prueba: Portón de entrada al proyecto que da cuenta de oferta y remate de parcelas.

FOTOGRAFÍA 2.

Fecha: 11-05-2021

Descripción medio de prueba: Letrero que oferta gran remate de parcelas desde \$ 4.000.000.-

Registros



FOTOGRAFÍA 3.

Fecha: 11-05-2021

Descripción medio de prueba: Camino principal de acceso al proyecto, entre medio de bosque nativo. Se observan huellas de maquinaria pesada para la apertura de caminos y despeje.

FOTOGRAFÍA 4.

Fecha: 11-05-2021

Descripción medio de prueba: Camino principal, con corta de bosque nativo al costado. Se observan huellas de maquinaria pesada.

Registros



FOTOGRAFÍA 5.

Fecha: 11-05-2021

Descripción medio de prueba: Demarcación de la parcela 378.



FOTOGRAFÍA 6.

Fecha: 11-05-2021

Descripción medio de prueba: Demarcación de parcela S/N°.

Registros



FOTOGRAFÍA 7.

Fecha: 11-05-2021

Descripción medio de prueba: En la parte alta de la parcelación, en pleno Parque Nacional se observan estructuras de construcción, ventanas PVC, para fines habitacionales.

FOTOGRAFÍA 8.

Fecha: 11-05-2021

Descripción medio de prueba: En la parte alta de la parcelación, en pleno Parque Nacional se observan material de construcción, listones de eucaliptus para terraza.

Registros



FOTOGRAFÍA 9.

Fecha: 11-05-2021

Descripción medio de prueba: Una de las tres terrazas en construcción para la instalación de Domos.



FOTOGRAFÍA 10.

Fecha: 11-05-2021

Descripción medio de prueba: Una de las tres terrazas en construcción. Parte alta, dentro del Parque Nacional Puyehue.

Registros



FOTOGRAFÍA 11.

Fecha: 11-05-2021

Descripción medio de prueba: Terraza y Domo ya instalado en parte alta del predio, dentro del Parque nacional Puyehue.



FOTOGRAFÍA 12.

Fecha: 11-05-2021

Descripción medio de prueba: Terraza y Domo ya instalado en parte alta del predio, dentro del Parque nacional Puyehue.

6 CONCLUSIONES

De los resultados de las actividades de fiscalización, se puede establecer que el proyecto denominado Altos del Ranco, sector Riñinahue, comuna de Lago Ranco, de 933 lotes, tienen una finalidad habitacional, con un 38% dentro del Área Protegida Reserva Nacional Puyehue, por lo que le es aplicable la letra p del artículo 10 de la Ley 19.300 de Bases Generales del Medio Ambiente.

N° Hecho Constatado	Exigencia	Hallazgo
1, 2	<p>Artículo 10 Ley 19.300 de Bases Generales del Medio Ambiente. 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 Altos del Lago Ranco se desarrolla en el predio denominado hijuela 22 de 476, 20 hectáreas de superficie, correspondiente a la división del predio denominado Riñinahue, Lote B Quirrasco; Lote C Riñintulefu, ubicado en la comuna de Lago Ranco.</p> <p>El predio pasó por un proceso de subdivisión predial en que resultaron 944 lotes, con los deslindes y las superficies que se singularizan en los planos de subdivisión aprobado por el SAG, Oficina Río Bueno, mediante el certificado N° 016 de fecha 27 de enero del año 2015.</p> <p>Según informa CONAF mediante Oficio N° 93/2020, y en base a la información proporcionada por el Ministerio de Bienes Nacionales, un proyecto 38% del proyecto, es decir, 362 parcelas de agrado se emplazan físicamente dentro del Parque Nacional Puyehue, y las restantes 582 parcelas inmediatamente aledañas al área protegida. En esas áreas el 93% de la vegetación corresponde a bosque nativo adulto en su mayor proporción, acompañados de bosques achaparrados de lenga, los que también fueron observados en la inspección ambiental.</p> <p>En respuesta al requerimiento de información practicado por la SMA, el titular del proyecto informa que al día 21 de junio de 2021, se han vendido un total de 531 parcelas, 125 están con compromiso de venta, y que el Lote N°1 es de propiedad común.</p> <p>Por su parte, mediante oficio N° 63/2021 la CONAF especifica que son 365 parcelas que las están dentro del PN Puyehue, y que, de éstas, hay siete que están parcialmente dentro del Parque.</p> <p>En la inspección ambiental realizada se constató corta de bosque nativo, además de las delimitaciones de las parcelas, a través de diversas demarcaciones, tales como estacas, marcas con pintura, colgajos de telas etc. El camino de acceso atraviesa por distintos bosques, de coihues, lenga y gran diversidad de especies nativas que dan cuenta de la riqueza en biodiversidad que posee el sector. Por su parte, en la parte alta, específicamente en los sectores 4, y 5 del</p>

		<p>loteo, se observan distintos elementos de construcción, tales como tablas impregnadas para la construcción de terrazas y ventanas PVC, aún empaquetadas.</p> <p>Un poco más arriba, en ese mismo sector alto, y dentro del Parque Nacional Puyehue, se constata la construcción de tres terrazas de madera, de una dimensión aprox. de 10 x 10, ello para instalación de Carpas- Domos. De hecho, en una de las terrazas ya se encuentra instalado una carpa domo de color rojo, con puerta metálica, la que aprovecha la vista al valle, la que habrían sido instaladas por los adquirentes de las parcelas.</p> <p>Todo lo anterior es indicativo que se está en presencia de un proyecto destinado a fines habitacionales y/o turístico dentro de una Área Protegida, lo que amerita su evaluación ambiental de acuerdo al artículo 10 letra p de la Ley 19.300 de Bases Generales del Medio Ambiente.</p>
--	--	--

7 ANEXOS

N° Anexo	Nombre Anexo
1.-	Actas de inspección.
2.-	Oficios CONAF (Denuncias y Consultas).
3.-	Requerimiento de información.
4.-	Respuesta del titular al requerimiento de información.