



Superintendencia
del Medio Ambiente
Gobierno de Chile



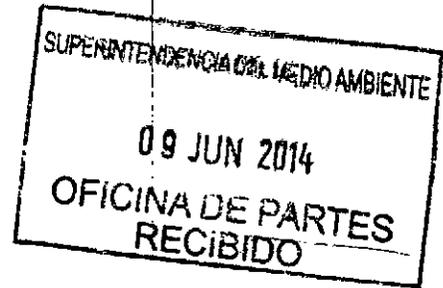
061

MEMORANDUM - MZS - Nº

Valdivia, 06 JUN 2014.

DE: SR. EDUARDO RODRIGUEZ SEPULVEDA
JEFE OFICINA MACROZONA SUR
SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE

A: SRTA. DOMINIQUE HERVÉ ESPEJO
FISCAL
SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE

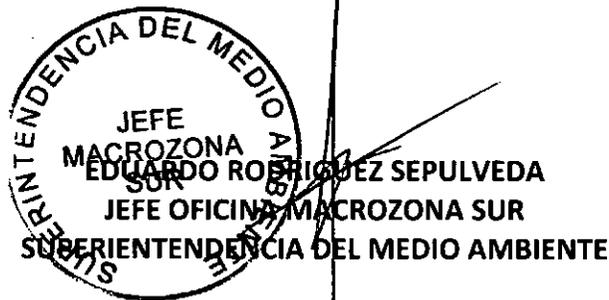


REF: Adjunta escrito mediante el cual solicita Medidas Provisionales.

Por medio del presente, adjunto remito a Ud., escrito presentado por el Sr. Felipe Guerra Schleef, en representación de don Juan Pallares Luengo, recepcionado en fecha 06 de junio de 2014, en Oficina de Partes de esta Macrozona, mediante el cual Solicita Medidas Provisionales, en contra de proyecto "Loteo Riberas de la Dehesa", cuyo titular es el Sr. Carlos Montoya Villarroel.

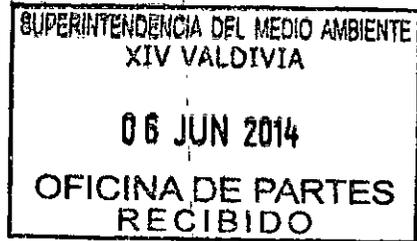
Lo anterior, para su conocimiento y fines pertinentes,

Sin otro particular, se despide atentamente,



[Handwritten signature]
GCO/gco
C.c.:

- Archivo Oficina de Partes, Oficina Macrozona Sur SMA.



**EN LO PRINCIPAL: SOLICITA MEDIDAS PROVISIONALES; OTROSÍ:
ACOMPAÑA DOCUMENTOS.**

Sr. EDUARDO RODRÍGUEZ

JEFE DE LA MACRO ZONA SUR

SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE

FELIPE GUERRA SCHLEEF, Abogado, en representación de don **JUAN GABRIEL PALLARÉS LUENCO**, ciudadano español, cédula nacional de identidad para extranjeros número 24.164.336-0, periodista, soltero, domiciliado en calle Las Pataguas número 426, sector de Isla Teja, ciudad y comuna de Valdivia, denunciante ante esta Superintendencia dando inicio al **procedimiento sancionador Rol N° D-004-2014**, seguido en contra del **proyecto "Loteo Riberas de la Dehesa"**, cuyo titular es el Sr. **Carlos Montoya Villarroel**, al Sr. Jefe de la Macro Zona Sur de la Superintendencia del Medio Ambiente, respetuosamente digo:

Que por este acto, **vengo en solicitar medida provisionales** de conformidad con lo establecido en los artículos 21 y 48 de la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente y el artículo 32 de la Ley N° 19.880, que Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado, por los antecedentes de hecho y fundamentos de derecho que a continuación paso a exponer:

I. ANTECEDENTES DE HECHO.

1. Que el 30 de mayo del presente año, el Tercer Tribunal Ambiental dictó sentencia definitiva en el en causa Rol N° R-2-2014, en autos caratulados **“MONTROYA VILLAROEL CARLOS JAVIER CON SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE”**, la que actualmente se encontraría en etapa de impugnación. En dicha sentencia, el Tribunal resolvió acoger la solicitud del Reclamante de 7 de marzo de 2014, en contra de la Resolución Exenta N° 98 de 14 de febrero de 2014, de esta Superintendencia, por no ajustarse a derecho, anulando, en consecuencia, el proceso de fiscalización ambiental que le sirvió de base a dicha resolución con excepción de la denuncia realizada por mi representado, debiendo continuar el proceso de fiscalización a partir de esta etapa. De esta manera, se acoge parcialmente la reclamación de autos, dejándose subsistente la denuncia interpuesta por nuestra parte y se instruye un nuevo proceso de fiscalización al que debe estarse el Reclamante con respecto al ingreso de su proyecto **“Loteo Riberas de la Dehesa”** al SEIA.

Sin perjuicio de esto, y como se expondrá a continuación, los argumentos que el Tribunal tuvo en consideración para dictar su sentencia le dan la razón a esta Superintendencia en aspectos fundamentales, estos son: 1) que el Predio donde se encuentra emplazado el proyecto del señor Montoya **“Loteo Riberas de la Dehesa”** se encuentra dentro del Santuario; 2) que ese proyecto tiene como objetivo la urbanización; y 3) que el titular del proyecto en cuestión quiere traspasar, por vía del fraccionamiento, la carga que supone el someterse al SEIA a los futuros parceleros cuando decidan urbanizar.

2. Que a la fecha el señor Carlos Montoya se encuentra vendiendo las parcelas loteadas correspondientes al mencionado proyecto **“Loteo Riberas de la Dehesa”**, hecho de público conocimiento, del cual nos hemos enterado al llegar a nuestras manos las presentaciones de Power Point y la lista de precios por las que se ofrecen las denominadas **“parcelas de agrado”** correspondientes al proyecto de titularidad del Reclamante y objeto de la controversia de autos.

En efecto, como esta Superintendencia podrá observar de los documentos que se acompañan a esta presentación, las parcelas loteadas actualmente se encuentra efectivamente a la venta y tememos seriamente que esto pueda consolidar una situación de hecho, que termine por fraccionar definitivamente el proyecto controvertido y dificulte o

haga imposible en el futuro una evaluación de impacto ambiental seria e integra del proyecto controvertido.

II. FUNDAMENTOS DE DERECHO.

1. El denunciante es interesado en el procedimiento administrativo sancionador que se inicie como consecuencia de su denuncia. En efecto, el artículo 21 de la Ley Orgánica de la Superintendencia señala:

“Artículo 21.- Cualquier persona podrá denunciar ante la Superintendencia el incumplimiento de instrumentos de gestión ambiental y normas ambientales, debiendo ésta informar sobre los resultados de su denuncia en un plazo no superior a 60 días hábiles.

En el evento que producto de tales denuncias se iniciare un procedimiento administrativo sancionador, el denunciante tendrá para todos los efectos legales la calidad de interesado en el precitado procedimiento.”

Que como consta en el Expediente del Proceso de Sanción Rol N° D-004-2014, mi representado realizo una denuncia el 17 de julio de 2013, la que fue la que fue complementada el 19 de agosto del mismo año, dando inicio al proceso sancionador ya individualizado. de tal forma, que tenemos para todos los efectos legales la calidad de interesados en el precitado procedimiento.

Ademas, hay que señalar que a propósito de nuestro interés en el procedimiento administrativa llevado ante esta Superintendencia, se nos admitió como parte coadyuvante en la causa Rol N° R-2-2014, lleva ante el Tercer Tribunal Ambiental, reconociéndonos un interés público en dicho proceso contencioso.

2. Que actualmente el titular del proyecto cuestionado se encuentra vendiendo las parcelas loteadas, lo que podría afectar la eficacia de la decisión que esta Superintendencia hiciera recaer sobre el procedimiento administrativo que se instruye por el Tribunal. El titular del proyecto cuestionado se encuentra vendiendo las parcelas loteadas mediante la modalidad de copropiedad, lo que significa consolidaran una situación de hecho que complicara la ejecución de la decisión que pudiera recaer de esta

Superintendencia y la eventual evaluación ambiental del proyecto en su conjunto. Con los documentos que se adjuntan esta Superintendencia podrá constatar la grave situación que pretende generar el señor Montoya.

La facultad de esta Superintendencia de decretar medidas provisionales se encuentra recogida en el artículo 48 de la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente y en el artículo 32 de la Ley 19.880. La primera de estas normas señala en sus incisos 1° y 2°:

“Artículo 48.- Cuando se haya iniciado el procedimiento sancionador, el instructor del procedimiento, con el objeto de evitar daño inminente al medio ambiente o a la salud de las personas, podrá solicitar fundadamente al Superintendente la adopción de alguna o algunas de las siguientes medidas provisionales:

a) Medidas de corrección, seguridad o control que impidan la continuidad en la producción del riesgo o del daño.

b) Sellado de aparatos o equipos.

c) Clausura temporal, parcial o total, de las instalaciones.

d) Detención del funcionamiento de las instalaciones.

e) Suspensión temporal de la resolución de calificación ambiental.

f) Ordenar programas de monitoreo y análisis específicos que serán de cargo del infractor.

Las medidas señaladas en el inciso anterior podrán ser ordenadas, con fines exclusivamente cautelares, antes del inicio del procedimiento administrativo sancionador, de conformidad a lo señalado en el artículo 32 de la ley No 19.880 y deberán ser proporcionales al tipo de infracción cometida y a las circunstancias señaladas en el artículo 40.

[...]”

Por su parte, los incisos 1° y 2° del artículo 32 de la Ley N° 19.880 señalan:

“Artículo 32. Medidas provisionales. Iniciado el procedimiento, el órgano administrativo podrá adoptar, de oficio o a petición de parte, las medidas provisionales que estime oportunas para asegurar la eficacia de la decisión que pudiera recaer, si existiesen elementos de juicio suficientes para ello.

Sin embargo, antes de la iniciación del procedimiento administrativo, el órgano competente, de oficio o a petición de parte, en los casos de urgencia y para la protección provisional de los intereses implicados, podrá adoptar las medidas correspondientes. Estas medidas provisionales deberán ser confirmadas, modificadas o levantadas en la iniciación del procedimiento, que deberá efectuarse dentro de los quince días siguientes a su adopción, el cual podrá ser objeto del recurso que proceda.

[...]”

De esta forma, iniciado el procedimiento o incluso antes de su iniciación, de oficio o a petición de partes (como es en este último el caso), con el objeto de evitar daño inminente al medio ambiente, esta Superintendencia puede adoptar las medidas provisionales con fines cautelares que estime oportunas para asegurar la eficacia de la decisión que pudiere recaer, si existiesen elementos suficientes de juicio para ellos.

Los antecedentes que se acompañan e identifican en el Otrosí constituyen, a nuestro juicio, presunción grave de los hechos enunciados y constituyen elementos de juicio suficientes para que esta Superintendencia adopte medidas provisionales. Son prueba de un proceder de mala fe del titular del cuestionado proyecto, toda vez que está vendiendo las parcelas loteadas de manera apresurada, lo que queda demostrado en la oferta que consiste en la reducción del valor de las parcelas si se compran en este momento. Esto hace, además, surgir la duda respecto a la transparencia de la venta, en el sentido de si se está informando a los futuros compradores de la controversia judicial que en este momento se está desarrollando ante el Tercer Tribunal Ambiental.

Por otra parte, en este caso decretar medidas provisionales es fundamental para asegurar la eficacia de la decisión que pudiera recaer en el futuro procedimiento sancionador que el Tercer Tribunal Ambiental instruye mediante su sentencia de 30 de mayo pasado, ya que al haber anulado la Resolución Exenta N° 98 de 14 de febrero de

2014, de esta Superintendencia, se anulan en consecuencia la orden de abstención de los órganos competentes para dar permisos sectoriales fundamentales para llevar a cabo el proyecto cuestionado, como son los permisos que le corresponde otorgar al Servicio Agrícola y Ganadero y a la Seremi de Salud de la Región de los Ríos, para el cambio de uso de suelo del Predio donde se emplaza el proyecto "Riberas de la Dehesa". De esta manera, en la actualidad el Santuario se encuentra en una situación de vulnerabilidad frente al desarrollo inminente de un proyecto de urbanización que se encuentra en ejecución sin respetar las normas legales que lo regulan. Esta situación es del todo grave y debe ser atendida con urgencia por esta Superintendencia para evitar daño inminente al medio ambiente.

Hay que recordar que con la sentencia, tantas veces mencionada, pronunciada por el Tercer Tribunal Ambiental se puede sostener actualmente que efectivamente el predio donde se encuentra emplazado el proyecto "Riberas de la Dehesa", se ubica dentro del Santuario de la Naturaleza del Río Cruces, ya que como se sostiene en el párrafo final del considerando Octogésimo séptimo de la sentencia señalada:

"Este Tribunal ha llegado a la convicción de que, independiente de si el Predio se ubica en una isla o península, el Ministerio del Medio Ambiente ha zanjado la controversia, en estrado y con posterioridad a la dictación de la Resolución Recurrída, al esclarecer la ubicación del Predio en relación con el Santuario, mediante su Resolución Exenta N° 120, de 20 de febrero de 2014, la cual a la fecha de la dictamino del presente fallo no ha sido impugnada, ni menos invalidada. En consecuencia, a contar del 20 de febrero de 2014, puede aseverarse con propiedad que el Predio se encuentra situado dentro del Santuario."

Por otra parte, en el considerando Nonagésimo segundo de la misma sentencia, se sostiene y agrega:

"Que este Tribunal se ha formado la opinión con la prueba aportada que el Loteo tiene como finalidad última su urbanización; pues, no resulta racional ni lógico que el Reclamante sostenga que la venta de "parcelas de agrado" pueda tener otro destino que

aquel. Sumado a ello, las labores de consolidación del terraplén de acceso del que se ha dado cuenta en autos, no puede sino estar vinculado al uso futuro del Predio.

[...]

El Reclamante quiere traspasar, por vía del fraccionamiento, la carga que supone el someterse al SEIA a los futuros parceleros cuando decidan urbanizar.

Este Tribunal coincide con la Reclamada en el sentido de establecer que la normativa ambiental vigente faculta solo al SEA para determinar si las actividades ejecutadas dentro de un Santuario de la Naturaleza son o no susceptibles de causar impacto ambiental. En la controversia ambiental de autos ha quedado establecido que el Loteo se encuentra dentro del Santuario, por lo que corresponderá al SEA determinar el impacto que él tenga sobre el mismo.” (El destacado es nuestro)

Lo anterior, significa que el Tribunal acoge varios de los argumentos de esta Superintendencia, lo que trae aparejado el reconocimiento de los supuestos para que el proyecto “Loteo Riberas de la Dehesa” deba ingresar al SEIA de acuerdo al artículo 10 letra p) de la Ley 10.300 (“Ejecución de obras, programas o actividades en [...] santuarios de la naturaleza [...]”). Lo que en este caso no se podrá realizar hasta que el nuevo procedimiento de fiscalización que instruyó el Tribunal, en la parte resoluta de la sentencia citada, no sea llevado a cabo. De esta manera, el argumento que, a juicio del Tribunal, se tuvo a la vista para anular el anterior procedimiento de fiscalización e instruir el nuevo, es que este no ajustaba a las reglas procedimentales y de validez de los actos administrativos, en particular la falta de motivación o fundamentación de la resolución objeto de la reclamación, sin perjuicio de que el Tribunal llegue a las mismas conclusiones que esta Superintendencia.

POR TANTO, y en virtud de los antecedentes aportados, y de la facultad conferida a esta Superintendencia por el artículo 48 de la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente y el artículo 32 de la Ley N° 19.880, solicito a Ud. acceder a lo solicitado y adoptar las medidas provisionales que estime oportunas para asegurar la eficacia de la decisión que pudiera recaer en el procedimiento administrativo, con el objeto de evitar daño inminente al medio ambiente; en particular, adoptar la medida prevista por el artículo 48

letra c) de la Ley Orgánica de esta Superintendencia que indica “la clausura temporal, parcial o total, de las instalaciones”.

EN EL OTROSÍ: que vengo en acompañar los siguientes documentos:

- 1- Presentación Power Point donde se ofrecen las parcelas del proyecto ‘Loteo Riberas de la Dehesa’ por el agente de bienes raíces Andrés Zerpa. En esta presentación se señala, entre otras cosas: *“que se contempla destinar un área para la tenencia de Caballos, con Caballerizas”*; *“la construcción de una Marina sobre el río Cruces para Embarcadero”*; *“parcelas desde 5.000 m2, la gran mayoría con borde de río o estero”*; *“precio de venta una vez finalizado el proyecto \$ 50.000.000; ahora oferta desde \$35.000.000”*; lista de precios de las diferentes parcelas ofertadas;
- 2- Mandato administrativo de JUAN GABRIEL PALLARÉS LUENGO al abogado don FELIPE GUERRA SCHLEEF, 6 de junio de 2014.

POR TANTO, solicito a Usted, tenerlos por acompañados.

Felipe Guerra
16.656.127-2

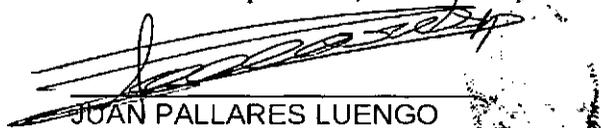
MANDATO ADMINISTRATIVO

En Valdivia, a 06 de junio de 2014, comparece don **JUAN GABRIEL PALLARÉS LUENCO**, ciudadano español, cédula nacional de identidad para extranjeros número 24.164.336-0, periodista, soltero, domiciliado en calle Las Pataguas número 426, sector de Isla Teja, ciudad y comuna de Valdivia, en adelante "el mandante", y expone lo siguiente:

El mandante confiere mandato administrativo en conformidad a lo establecido en el artículo 22 de la Ley N°19.880, a el abogado don **FELIPE GUERRA SCHLEEF**, cédula de identidad N° 16.656.127-2, domiciliado para estos efectos, en calle Las Pataguas número 426, sector de Isla Teja, ciudad y comuna de Valdivia; para que, en su nombre y representación, actúen en toda gestión o actuación administrativa de cualquiera especie en que el mandante tenga interés actual o lo tenga en el futuro, ante cualquier Órgano de la Administración Pública, que surja a propósito del procedimiento sancionador Rol N° D-004-2014, seguido en contra del proyecto "Loteo Riberas de la Dehesa", cuyo titular es el Sr. Carlos Montoya Villarroel, ante la Superintendencia del Medio Ambiente.

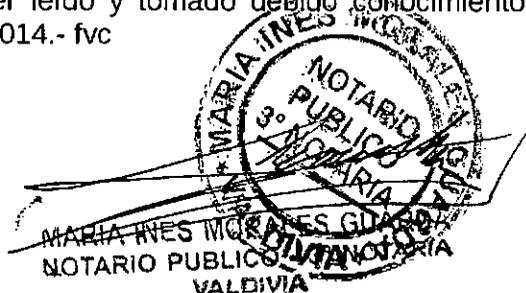
Asimismo el mandatarios estarán facultados para retirar documentos en que conste la información solicitada.

En comprobante, firman

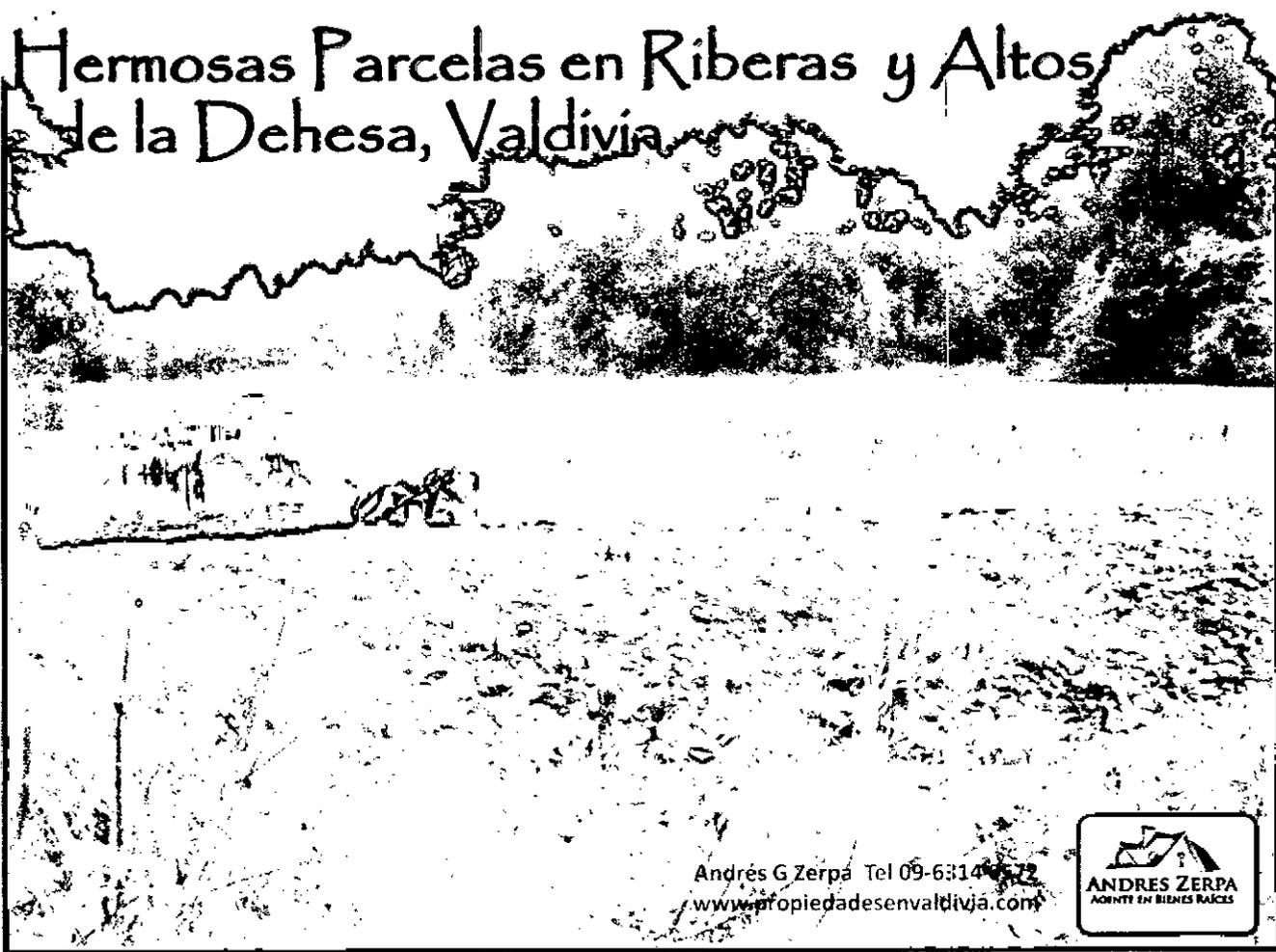

JUAN PALLARES LUENGO
CNI N°
MANDANTE
24.164.336-0


FELIPE GUERRA SCHLEEF
CNI N° 16.656.127-2
MANDATARIO

FIRMO ANTE MI, únicamente don(ña) JUAN GABRIEL PALLARES LUENGO Cédula de Identidad Extranjera N° 24.164.336-0, como mandante; y don(ña) FELIPE ANDRES GUERRA SCHLEEF Cédula Nacional de Identidad N°16.656.127-2, como mandatario; quienes declaran haber leído y tomado debido conocimiento del presente documento. Valdivia, 06 Junio del 2014.- fvc



Hermosas Parcelas en Riberas y Altos de la Dehesa, Valdivia



Andrés G Zerpa Tel 09-6314 0572
www.propiedadesenvaldivia.com



Parcelas en Riberas y Altos de la Dehesa

- Loteo de Parcelas maravillosas ubicadas a 7 kms. de Valdivia.
- Parcelas rodeadas con el Río Cruces, Río Pichoy y el Estero Cua Cua.
- Terrenos limpios con una vista privilegiada de la naturaleza y fauna del sector.
- Árboles nativos como arrayanes, coihues, robles y flores nativas como copihues y loto.
- Gran abundancia de Cisnes de cuello negro que habitan el área.

Andrés G Zerpa Tel 09-6314 0572
www.propiedadesenvaldivia.com



- Parcelas con característica de **Condominio bajo Contrato de Co-Propiedad**,
- Buenos caminos internos de ripio,
- Cercos de madera de forma de tranqueras

Andrés G Zerpa Tel 09-6314 0572
www.propiedadesensvaldivia.com

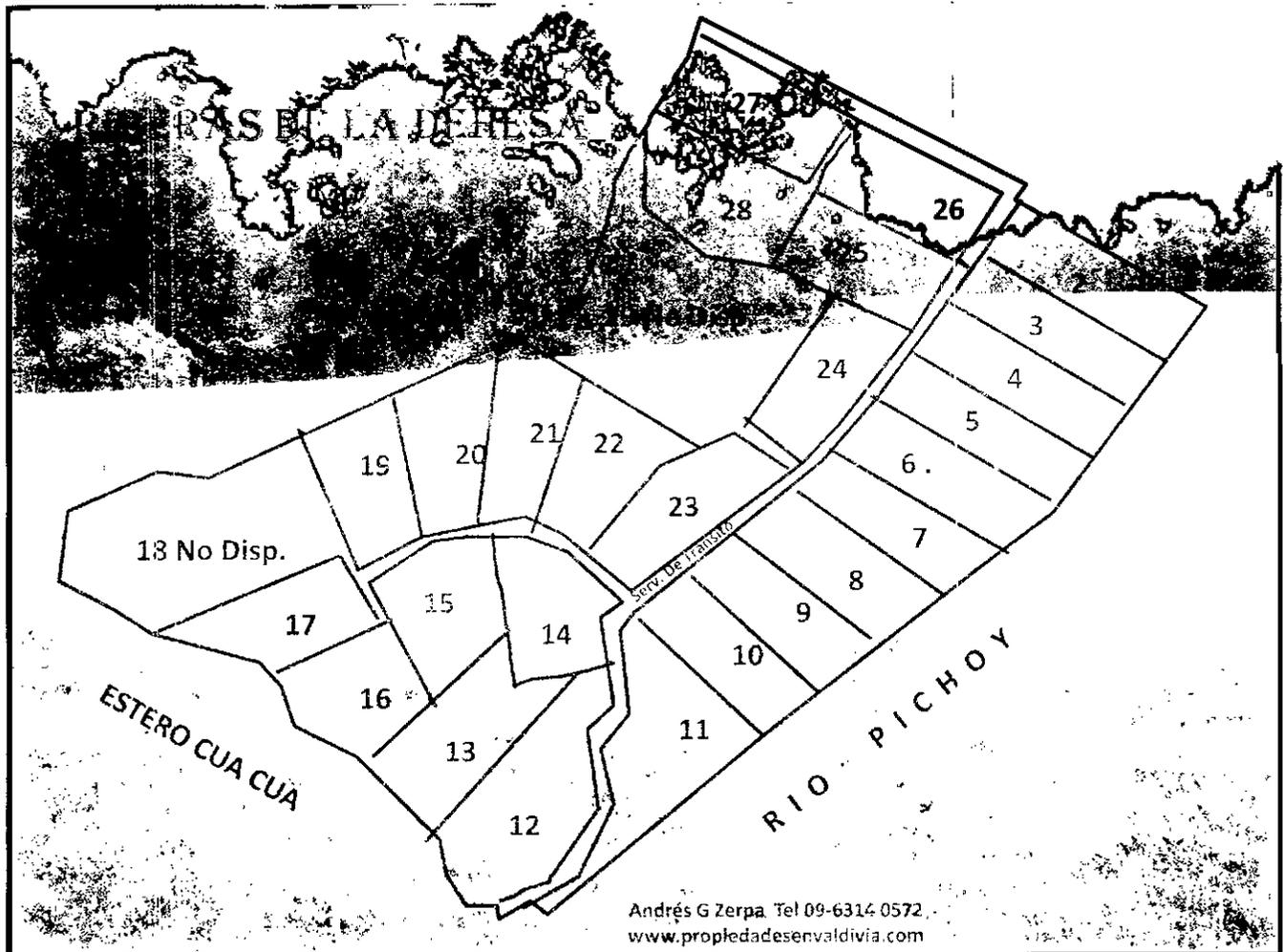
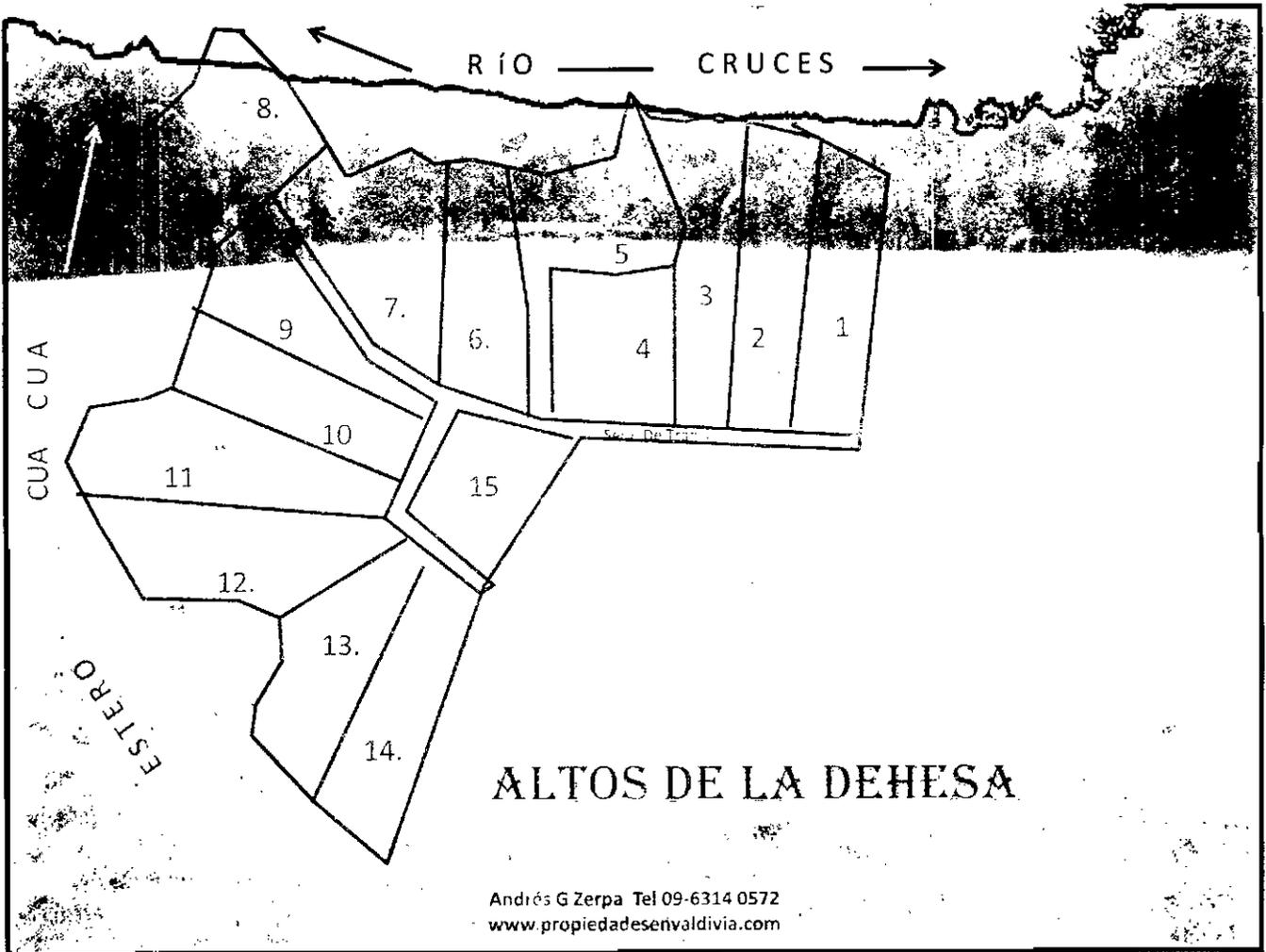


- Se contempla destinar un área para la tenencia de **Caballos**, con Caballerizas.
- Así como, la construcción de una Marina sobre **Río Cruces** para Embarcadero.

- Parcelas desde 5.000 m2, la gran mayoría con **bordé de río o estero**

• Precio de Venta una vez finalizado el Proyecto \$ 50.000.000
• Ahora Oferta desde. \$35.000.000

Andrés G Zerpa Tel 09-6314 0572
www.propiedadesensvaldivia.com



Valor Parcelas Riberas de la Dehesa

Lote	Superficie (M ²)	Valor Terreno	Valor \$
2	5000	1650	\$ 38,907,000.00
3	5000	1600	\$ 37,728,000.00
4	5000	1650	\$ 38,907,000.00
5	5000	1500	Vendida
6	5000	1500	Vendida
7	5000	1700	\$ 40,086,000.00
8	5000	1700	\$ 40,086,000.00
9	5000	1700	\$ 40,086,000.00
10	5000	1700	\$ 40,086,000.00
11	7300	2000	\$ 47,160,000.00
12	8000	1850	\$ 43,623,000.00
13	6600	1800	\$ 42,444,000.00
14	5000	1500	\$ 35,370,000.00
15	5000	1500	\$ 35,370,000.00
16	5000	1700	\$ 40,086,000.00
17	5000	1700	\$ 40,086,000.00
18	13500	N/A	No Disponible
19	5000	1500	\$ 35,370,000.00
20	5000	1500	\$ 35,370,000.00
21	5000	1500	\$ 35,370,000.00
22	5000	1500	\$ 35,370,000.00
23	5200	1560	\$ 36,784,800.00
24	5000	1500	\$ 35,370,000.00
25	5000	1500	\$ 35,370,000.00
26	5000	1500	\$ 35,370,000.00
27	5800	1500	\$ 35,370,000.00
28	5800	1500	\$ 35,370,000.00
29	16300	N/A	No Disponible

Valor Parcelas Altos de la Dehesa

Lote	Superficie (M ²)	Valor Terreno	Valor \$
1	5000	1930	\$ 45,509,400.00
2	5000	1930	\$ 45,509,400.00
3	5000	1930	\$ 45,509,400.00
4	5000	1930	\$ 45,509,400.00
5	5000	1930	\$ 45,509,400.00
6	5000	1930	Vendida
7	5000	1930	Vendida
8	5000	1930	Vendida
9	5000	1930	\$ 45,509,400.00
10	5000	1930	\$ 45,509,400.00
11	5000	1880	\$ 44,330,400.00
12	5000	1930	Vendida
13	5000	1930	Vendida
14	5000	1930	Reservada
15	5000	1800	\$ 42,444,000.00

Andrés G Zerpa Tel 09-6314 0572
www.propiedadesensvaldivia.com

Contacto

Andrés G. Zerpa
 Agente en Bienes Raíces
 Cel: 09 6314 0572

Oficina; Arauco No. 163 Of. 24, Valdivia.
WWW.PROPIEDADESENSVALDIVIA.COM

Andrés G Zerpa Tel 09-6314 0572
www.propiedadesensvaldivia.com

Email: andreszerpavende@gmail.com

Date: Sun, 6 Apr 2014 12:55:25 -0400

Subject: Parcelas en la Dehesa

From: andreszerpavende@gmail.com

To: *por razón de privacidad, se ha eliminado el nombre del destinatario

Estimado Raul,

Le envío aquí información de las Parcelas que acabamos de obtener para la venta en cercanía a Valdivia con borde de Río.

Adjunto Presentacion Power Point y Lista de precios

En caso que te ineterse como inversion.

Saludos

Andrés Zerpa

Presentamos Parcelas en Riberas y Altos de la Dehesa en Valdivia.

El proyecto esta siendo creado de un loteo de Parcelas maravillosas ubicadas a 7 kms de Valdivia. Parcelas que en su mayoría son rodeadas y limitan con el Río Cruces, Río Pichoy y el Estero Cua Cua.

Parcelas limpias con una vista maravillosa de la naturaleza y fauna del sector, con crecimiento de loto.

Arboles nativos como arrayanes, coihues, robles y copihues que adornan el sector.

También una gran abundancia de Cisnes de cuello negro que habitan el área.

Estas Parcelas tienen característica de Condominio bajo Contrato de Co-Propiedad, con buenos caminos, cercos de madera de forma de tranqueras en madera.

-Se proyecta instalación de Luz eléctrica que llegara a cada parcela de forma subterránea como también agua potable tratada el cual se podrá obtener desde cada sitio.

-Se destinara de espacio para Equitación con caballos para usar y/o tener sus propios dueños.

-Construcción de Marina para embarcar botes y lanchas.

Las dimensiones de estas oscilan desde 5.000 m2 hasta los 16.000 m2 siendo la gran mayoría con borde de río o estero

Precio de Venta una vez todo terminado \$50.000.000

Ahora Oferta desde. \$35.000.000

Para Mayor Información y concertar visita al sector

Contactar:

Andrés Zerpa

Agente en Bienes Raíces

Cel 09 63140572

Email: andreszerpavende@gmail.com

www.propiedadesensvaldivia.com