

ORD.Nº: 99/2017

ANT. : A) ORD. N° 69, CONAF, DE 06-04-2017, A SMA LOS LAGOS, DENUNCIAS POR OBRAS EN PARQUE NACIONAL PÉREZ ROSALES. B) ORD. N° 132, CONAF, DE 31-05-2016, A SMA, SANTIAGO, LOTEO PUERTO ESMERALDA, PARQUE NACIONAL VICENTE PÉREZ ROSALES.

MAT. : DENUNCIA POR ELUSIÓN DE INGRESO AL SEIA, A PROYECTO INMOBILIARIO "NAVEGANTES DEL TRONADOR", DE INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA RÍO BLANCO SPA, EN PARQUE NACIONAL VICENTE PÉREZ ROSALES.

PUERTO MONTT, 21/05/2017

DE : DIRECTOR REGIONAL DIRECCIÓN REGIONAL LOS LAGOS OR.X

A : SEÑORA IVONNE MANSILLA GÓMEZ, ENCARGADA OFICINA REGIONAL LOS LAGOS, SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE, PUERTO MONTT

CONAF Región de Los Lagos, en su calidad de organismo Administrador del Parque Nacional Vicente Pérez Rosales, viene en denunciar a la "Inmobiliaria y Constructora Río Blanco SpA", quien está llevando a cabo el Proyecto Inmobiliario "Navegantes del Tronador", por elusión de ingreso de dicho proyecto a evaluación ambiental en el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA).

En relación a este caso, esta Dirección Regional de CONAF, acompaña los antecedentes que se indican, y solicita a Ud. lo siguiente:

#### 1. Antecedentes del caso.

##### 1.1. Consulta de Pertinencia al SEA por proyecto "Atracadero Río Blanco".

a) El Servicio de Evaluación Ambiental, (SEA), Los Lagos, informó a CONAF mediante Oficio N° 89 de 14-02-2017 y Res.Ex N°71 de la misma fecha, que la "Inmobiliaria y Constructora Río Blanco" RUT N° 76.368.262-5, representada por los Sres. Andrés Vargas Meza y Rodrigo Covarrubias Lalanne, efectuó una Consulta de Pertinencia de ingreso al SEIA, por el proyecto "Atracadero Río Blanco", localizado en la ribera Lago Todos Los Santos (Sector Río Blanco), en Coordenadas UTM, Datum WGS 84, Este 743 911 y Norte 5440 950.

El SEA resolvió que el proyecto no era susceptible de causar impacto ambiental, y por ende no requería someterse al SEIA.

b) CONAF efectuó una inspección de terreno en fecha 24-02-2017, por intermedio del personal de guardaparques, y constató que el Atracadero ya estaba construido, obra para la cual el Titular no solicitó ni se emitió autorización alguna por parte de CONAF, ni tampoco consta de autorización de la Autoridad Marítima, respecto de concesión de uso de bienes nacionales de uso público como son las aguas, fondo de lago y terrenos de playa utilizados por el Atracadero.

c) Al ingresar a los terrenos del predio adyacente, los funcionarios de CONAF verificaron la construcción de un camino, corta de bosque y movimiento de tierras y letreros que correspondían a un proceso de parcelación de terrenos.

Mayores antecedentes se encuentran en denuncia realizada mediante el **Ord. N°69 de CONAF**, de fecha 06-04-2017, enviado a la Superintendencia del Medio Ambiente, Oficina Regional Los Lagos, y copia del cual se acompaña.

## 1.2. Loteo Inmobiliario "Navegantes del Tronador".

a) Con la información de parcelación de terrenos obtenida en la inspección predial, y la localización física del predio en terreno, CONAF identificó la propiedad en el catastro predial del Parque Pérez Rosales, como sigue:

- El predio figura con el nombre **"La Vega", Rol N° 1459-21 de la comuna de Puerto Varas**, con una superficie de 78 ha.
- En el año 1932 el Ministerio de Tierras y Colonización, otorgó T.G. mediante D.S. N° 3765, de predio de 78 ha y plano N° 16.507.
- La Inscripción de dominio se anotó a nombre del Sr. Antonio Sánchez Núñez, a Fojas 218, N° 344 del año 1933, en el Conservador de Bienes Raíces de Puerto Montt.

b) El Servicio Agrícola y Ganadero (SAG) emitió el **Certificado N° 140 de 22-06-2016**, en cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 46 de la Ley N° 18.755, que certifica que la **Solicitud de subdivisión del predio Rol N° 1459-21, de propiedad de Inmobiliaria y Constructora Río Blanco SPA** cumple con la normativa vigente para predios rústicos, no significando cambio de uso de suelos:

- El predio figura ahora con el nombre **"Fundo Río Blanco"**.
- La solicitud de la Inmobiliaria indica la representación legal por los Sres. Andrés Schmidt Klein y Rodrigo Covarrubias Lalanne.
- Predio de 78 ha, **inscrito a Fojas 104 N° 148 del Registro de Propiedades del año 2016, del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas.**
- La subdivisión del predio comprende **17 lotes de terreno**, según detalla la Solicitud realizada por la Inmobiliaria ante el SAG.

c) El Loteo inmobiliario se publicita en medios de prensa, como la revista **"Patagon Journal"**, y posee una página web propia, cuyo link es el siguiente:

<http://www.navegantesdeltronador.cl/>

Otros Links:

<https://www.youtube.com/watch?v=mmpERW2ZrC4> video

<http://www.sur-realista.cl/>

La página Web del Loteo se encontraba inactiva al día 17-05-2017, y entregaba el mensaje "estamos trabajando en nuestro sitio".

No obstante, el día 08-05-2017, CONAF obtuvo información desde la página, de la cual se podía descargar un folleto del Loteo, que se adjunta en documentos anexos. El mismo folleto se puede bajar de la página [www.sur-realista.cl/](http://www.sur-realista.cl/), quien también figura como contacto del proyecto.

De la información del folleto se destaca:

- Se identifica como un proyecto inmobiliario- paisajístico localizado inserto en el Parque Nacional Vicente Pérez Rosales.
- Que se ubica en ribera lago Todos Los Santos, con 1.910 m de orilla.
- Que de las 78 ha del predio, 67,6 ha son bosques adultos y renovales, y 10,4 ha potreros limpios.
- El Loteo distingue 4 sectores, los cuales se subdividen en **16 Macrolotes entre 8 y 2,6 ha, pero cada uno contiene "varios roles"**, "incentivando a los compradores a generar su propio barrio..". Ello implica incremento de la subdivisión real, según las nuevas parcelas dentro de los Macrolotes.

## 2. Antecedentes del Parque Nacional Vicente Pérez Rosales.

El Parque Nacional Vicente Pérez Rosales fue creado por D.S. N° 552 de 17-08-1926 del Ministerio de Tierras y Colonización, y sus deslindes actuales se determinaron mediante el D.S. N° 369 del año 1994 del Ministerio de Bienes Nacionales, con una superficie de 253.780 ha, que incorpora dentro de sus deslindes al Lago Todos Los Santos.

El Parque Nacional Pérez Rosales constituye un área bajo protección oficial, y por lo tanto se aplica lo dispuesto en el **Artículo 10 letra "p" de la Ley N° 19.300** Sobre Bases Generales del Medio Ambiente, y el **Artículo 3 letra "p" del D.S. N° 40/ 2012** del Ministerio del Medio Ambiente (Reglamento del SEIA), que indican que debe someterse al SEIA, la "Ejecución de obras, programas o actividades en parques nacionales, reservas nacionales,...., en los casos que la legislación respectiva lo permita".

El **D.S. N° 459 del año 1992, del Ministerio de Bienes Nacionales** declaró que el Lago Todos Los Santos está sometido a la normativa legal y reglamentaria de Parques Nacionales, por encontrarse inserto dentro de los límites del Parque Nacional Vicente Pérez Rosales.

El mismo D.S. declara que corresponde a CONAF la administración, vigilancia y control oficial del Parque Nacional Pérez Rosales, incluido el Lago Todos Los Santos.

Añade que las acciones y actividades permitidas y a desarrollar en el Parque, deberán estar en concordancia con los objetivos que se persiguen, y no podrán ejecutarse sin previa autorización de CONAF, quien podrá determinar las condiciones en que puedan realizarse, sin perjuicio de las competencias de DIRECTEMAR, u otros organismos o servicios.

El Parque Nacional cuenta con un **Plan de Manejo vigente**, y actualizado mediante Resolución aprobatoria N° 624/ 2015 de la Dirección Ejecutiva de CONAF. Dicho tiene el carácter de Instrumento de Gestión Ambiental, de la misma forma que lo es el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA).

### **3. Acerca del Loteo Inmobiliario, elusión de ingreso al SEIA y jurisprudencia en la materia.**

a) El predio "Río Blanco", Rol N° 1459-21 de la comuna de Puerto Varas, objeto de la subdivisión predial, **está afecto a la condición legal de Parque Nacional**, que involucra a todo el territorio dentro de los límites actuales del Parque Nacional Vicente Pérez Rosales, incluidas las tierras y bienes nacionales de uso público entre las cuales se encuentran los terrenos de playa y el lago Todos Los Santos.

En tal condición, según establece la legislación vigente, forma parte de un área bajo protección oficial, a la que aplica lo dispuesto en los ya citados Art. 10, letra "p" de la Ley 19.300, y Art. 3 letra "p" del D.S. N° 40/ 2012 del Ministerio del Medio Ambiente.

b) El Loteo Inmobiliario "Navegantes del Tronador", que involucra la Subdivisión predial solicitada ante el Servicio Agrícola y Ganadero, no constituye sólo una división de predios rústicos, sino como señala el folleto publicitario del Loteo, un proyecto inmobiliario-paisajístico, el cual no es el objetivo que regule la legislación de Subdivisión.

El Loteo "Navegantes del Tronador" no ha sido sometido a evaluación ambiental en el SEIA, lo que constituye a juicio de CONAF, y sobre la base de la legislación vigente y jurisprudencia existente, una condición de **elusión de la obligación que establece la legislación ambiental**.

El Loteo inmobiliario que identifica **16 Macrolotes de terreno**, con divisiones en nuevos retazos en su interior, tiene una finalidad netamente comercial que está involucrada en la creación de parcelas turísticas de agrado de alto costo, que provocará sin duda los mismos efectos sobre el Parque Nacional que se mencionaron por CONAF, para el "Loteo Puerto Esmeralda".

Entre dichos impactos resultantes de la instalación y operación de las parcelaciones de terreno, se cuenta:

- Impactos incrementales y sinérgicos debido a futuras edificaciones, caminos, redes de agua y sistemas de eliminación de aguas servidas, redes eléctricas, equipamiento comercial, desechos y nutrientes hacia el lago Todos Los Santos.
- Construcción de un importante número de casas, incrementada con la subdivisión esperada para los "macrolotes", y la formación de "barrios".
- Intervención y corta de bosques para la localización de instalaciones y servicios, en un predio cubierto mayormente por bosques.
- Incremento del riesgo de ocurrencia de incendios forestales en el Parque Nacional.
- Presión de uso hacia sectores fuera de la propiedad privada, como el lago Todos Los Santos y el resto del Parque Nacional, por incremento de la población humana, demanda para ingreso de nuevas embarcaciones al lago, etc.

c) En el caso del proyecto Puerto Esmeralda, localizado en el predio Puntahuano, en la ribera Sur del Lago Todos Los Santos, análogo al proyecto "Navegantes del Tronador", CONAF solicitó a la Superintendencia del Medio Ambiente, mediante **Oficio N° 132 de de 31-05-2016**, que en uso de las facultades propias de la Superintendencia (Art. 3°, letra "i" de la ley N° 20.417/ 2010), se requiriese del Titular del proyecto que se someta a evaluación ambiental en el SEIA.

La Superintendencia del Medio Ambiente resolvió finalmente mediante **Res. Ex. N° 1 de 27-04-2017, Rol D-022-2017**, la **formulación de cargos** en contra de la Sociedad Inmobiliaria e Inversiones Puerto Esmeralda Ltda, por la ejecución de proyecto al interior del Parque Nacional Pérez Rosales, sin contar con RCA , infracción calificada como **grave**.

La SMA otorgó plazos para la presentación de un Programa de Cumplimiento, o formulación de descargos por parte del Titular.

A solicitud de la SMA, el **Servicio de Evaluación Ambiental (SEA)** emitió en forma previa un pronunciamiento, por **Ord. N° 170.247 de 10-03-2017** de la Dirección Ejecutiva de dicho Servicio, el cual concluye en que el proyecto Puerto Esmeralda, **se encuentra obligado a ingresar al SEIA**.

d) Otro antecedente que entrega la jurisprudencia existente, que apoyó el caso de Puerto Esmeralda, es el "**Proyecto Loteo Riberas de la Dehesa, Predio Tres Bocas**", en la Provincia de Valdivia, que afectaba al "Santuario de la Naturaleza Carlos Anwandter", con una superficie de **16,85 há y 29 lotes**, para el cual el SEA emitió el **Oficio N° 140.068 de 10-01-2014, dirigido a la SMA**, el cual consideraba que el proyecto estaba sujeto a la obligación de ingreso al SEIA.

La **SMA** resolvió para este proyecto mediante **Res. Ex. N° 98 de 14-02-2014** del Superintendente del Medio Ambiente, que se requiriese ingresar al SEIA el proyecto "Loteos Riberas de la Dehesa", otorgando un plazo para presentar un cronograma de trabajo que acreditase la fecha en la cual el proyecto ingresaría al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

e) Los Loteos Inmobiliarios "Riberas de la Dehesa", "Puerto Esmeralda" y "Navegantes del Tronador", son todos de características similares, y concuerdan en los siguientes aspectos:

- Se ubican en terrenos de propiedad privada.
- Los predios se localizan al interior de Áreas bajo protección oficial: Santuario de la Naturaleza Carlos Anwandter para "Ribera de la Dehesa", y Parque Nacional Vicente Pérez Rosales, para "Puerto Esmeralda" y "Navegantes del Tronador".
- Aplica la exigencia del Art 10, letra "p" de la Ley 19.300, y Art. 3°, letra "p" del D.S. N° 40/2012 del MMA.

#### 4. Conclusión.

En consecuencia, a juicio de CONAF y sustentado en los antecedentes de la subdivisión predial del predio "Río Blanco" y su Loteo "Navegantes del Tronador", localizado al interior del Parque Nacional Vicente Pérez Rosales, y en un predio privado afecto a dicha categoría protegida, el Titular del proyecto ha eludido someterse al SEIA, por lo cual en virtud de las facultades legales de la Superintendencia del Medio Ambiente, CONAF le solicita **requerir a Inmobiliaria y Constructora Río Blanco SpA**, como Titular del proyecto, que se someta a evaluación ambiental en el SEIA, según obliga la legislación vigente.

Se anexa un CD con antecedentes.

Saluda atentamente a usted



**LUIS INFANTE AYANCÁN**  
**DIRECTOR REGIONAL**  
**DIRECCIÓN REGIONAL LOS LAGOS**

Incl.: Documento Digital: Ord N° 69, CONAF, de fecha 06-04-2017, Denuncias obras en Parque Nacional  
Documento Digital: Folleto Loteo Inmobiliario Navegantes del Tronador  
Documento Digital: Plano Loteo Navegantes - Public PatagonJournal

Documento Digital: Certificado N° 140 SAG, Solic.Subdiv. Inmobiliaria- Plano Subdiv.

Documento Digital: Ord. N° 132; CONAF a SMA, de 31-05-2016, Denuncia Puerto Esmeralda

Documento Digital: Res.Ex. N°1, SMA, 27-04-2017, Formula cargos a Puerto Esmeralda

Documento Digital: Ord. N° 170.247, SEA para SMA, de fecha 10-03-17, Pronunc. Puerto Esmeralda

Documento Digital: Res. Ex. N°98, SMA, de fecha 14-02-2014, Requiere someter SEIA, Riberas de la Dehesa

1 copia(s) de Un CD - Antecedentes Loteo Navegantes Tronador-Denuncia. Para SMA Los Lagos. (1 hojas)

1 copia(s) de Un CD - Antecedentes Loteo Navegantes Tronador-Denuncia. Para SEA Los Lagos. (1 hojas)

1 copia(s) de Un CD - Antecedentes Loteo Navegantes Tronador-Denuncia. Para DASP Los Lagos. (1 hojas)

1 copia(s) de Un CD - Antecedentes Loteo Navegantes Tronador-Denuncia. Para Dpto.FiscEvAmb-CONAF Los Lagos. (1 hojas)

c.c.: Hildegard Krause Dumenez - Secretaria, Departamento de Fiscalización y Evaluación Ambiental Or.X

Luis Infante Ayancán - Director Regional, Dirección Regional Los Lagos Or.X

Gerardo Elzo Aguirre - Jefe Sección Evaluación Ambiental, Departamento de Fiscalización y Evaluación Ambiental Or.X

Germán Pando Jara - Jefe, Departamento de Fiscalización y Evaluación Ambiental Or.X

Carlos Ritter Lillo - Jefe, Sección de Control de Gestión y Presupuestos Or.X

Marco Inarejo Muñoz - Jefe (I), Departamento Áreas Silvestres Protegidas Or.X

Javier Castro Caro - Jefe, Unidad Jurídica Or.X

Paula Schmidt Espinosa - Abogado, Unidad Jurídica Op.LLhue

Waldo Rubilar Flores - Jefe Provincial, Provincial LLanquihue Op.LLhue

Eduardo Isla Lillo - Jefe, Programa Fiscalización y Evaluación Ambiental Op.LLhue

Marco Carrillo Sanchez - Administrador (I), Parque Nacional Vicente Perez Rosales Or.X

Fernando Gabriel Aizman Sevilla - Gerente, Gerencia de Areas Silvestres Protegidas

Alfredo Wendt Scheblein, - Director Regional Los Lagos,, SERVICIO DE EVALUACION AMBIENTAL