

**CONFIERE TRASLADO SOBRE POSIBLE
REQUERIMIENTO DE INGRESO AL SISTEMA DE
EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DEL
PROYECTO INMOBILIARIO “NAVEGANTES DEL
TRONADOR”, DEL TITULAR INMOBILIARIA Y
CONSTRUCTORA RÍO BLANCO SPA.**

RESOLUCIÓN EXENTA N° 1587

SANTIAGO, 18 DIC 2018

VISTOS:

Lo dispuesto en el artículo segundo de la Ley N° 20.417, que establece la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “LOSMA”); en la Ley N° 20.600, que crea los Tribunales Ambientales; en la Ley N° 19.880, que Establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; en la Ley N° 18.834 que Aprueba el Estatuto Administrativo; en la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente; en el Decreto Supremo N° 40, del Ministerio del Medio Ambiente, publicado con fecha 12 de agosto de 2013, que fija el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental; en el Decreto con Fuerza de Ley N° 3/2010, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que Fija la Planta de la Superintendencia del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta RA 119123/58/2017 del 27 de diciembre de 2017, que renueva nombramiento de Rubén Eduardo Verdugo Castillo; en la Resolución Exenta N° 424 del 12 de mayo de 2017, que fijó la estructura orgánica interna de la Superintendencia del Medio Ambiente; y en la Resolución N° 1.600, de 30 de octubre 2008, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón.

CONSIDERANDO:

I. Antecedentes Generales

1° La Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “SMA”) corresponde a un servicio público creado por la Ley N° 20.417 para ejecutar, organizar y coordinar el seguimiento y fiscalización de las Resoluciones de Calificación Ambiental y los demás instrumentos de carácter ambiental que establece la ley, así como imponer sanciones en caso que se constaten infracciones de su competencia.

2° La letra i) del artículo 3 de la LOSMA, establece que la Superintendencia tiene, entre otras funciones y atribuciones, el requerir, previo informe del Servicio de Evaluación Ambiental, 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 (en adelante “SEIA”) y no cuenten con una Resolución de Calificación Ambiental, para que sometían a dicho sistema el Estudio o Declaración de Impacto Ambiental correspondiente.

3° El SEIA tiene por objeto que los proyectos o actividades establecidos en el artículo 10 de la Ley N° 19.300, sean evaluados ambientalmente en forma previa, para identificar sus impactos y adoptar de manera preventiva y oportuna las medidas ambientales que permitan su ejecución dentro de los estándares ambientales vigentes, todo lo anterior para evitar cualquier perjuicio o menoscabo a los bienes jurídicos tutelados por la regulación ambiental.

4° La obligación de evaluar ambientalmente el proyecto, tiene su origen en el artículo 8 de la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales de Medio Ambiente, que dispone que los proyectos listados en el artículo 10 de la misma ley, sólo podrán ejecutarse previa evaluación de su impacto ambiental. Por su parte, el referido artículo 10, enumera los proyectos o actividades que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental. Estos proyectos deberán ingresar a evaluación por medio de una Declaración o de un Estudio de Impacto Ambiental, según corresponda, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 11 de la misma ley y en atención a la concurrencia de los efectos, características y circunstancias que son descritos en este último artículo.

II. Descripción del Proyecto Inmobiliario Navegantes del Tronador

5° Los antecedentes que se tuvieron en cuenta para dar inicio al presente requerimiento de ingreso al SEIA, dan cuenta que la empresa “Inmobiliaria y Constructora Río Blanco SpA.” (en adelante “Inmobiliaria” o “titular”) lleva a cabo el proyecto inmobiliario denominado “Navegantes del Tronador” (en adelante, “proyecto”). Este consiste en un proyecto inmobiliario-paisajístico inserto en el Parque Nacional Vicente Pérez Rosales, a orillas del Lago Todos Los Santos y a los pies del Volcán Tronador, comuna de Puerto Varas, región de Los Lagos.

6° Que, según los antecedentes y el Layout del proyecto, este se estaría desarrollando en un predio de 78 há. en las cuales se distinguen 4 sectores denominados Los Arrayanes; La Pampa; Los Coihues y Los Ulmos; estos a su vez están compuestos de macrolotes con superficies que van desde las 2.6 há. hasta las 8,5 há.



III. Sobre la posible hipótesis de elusión

7° Con fecha 24 de febrero de 2017, la Corporación Nacional Forestal de la Región de Los Lagos (en adelante, "CONAF" o "denunciante"), realizó un patrullaje en el Lago Todos Los Santos del Parque Nacional Vicente Pérez Rosales (en adelante, "parque nacional"), en la zona de Río Blanco, con el objeto de verificar en terreno la existencia de un atracadero en dicha zona.

8° En la inspección, CONAF visualizó el atracadero finalizado, el cual tiene una extensión aproximada de 100 m², con 50 m. de largo y 2 m. de ancho aproximadamente, con una estructura gruesa de metal galvanizado, sogas de perlón, flotadores tipo balsa y algunos tramos del piso en madera.

9° Los inspectores de CONAF, recorrieron el predio y los caminos interiores donde pudieron apreciar en varios tramos, trabajos con maquinaria pesada, donde existió gran movimiento de tierra, quedando esto al descubierto debido a la existencia de cortes de tierra en algunos tramos y el destronque de raíces de árboles con el fin de confeccionar el camino. Además, se detectó que el predio presenta características de un proyecto de "loteo de parcelación", encontrándose letreros y numeración.



Figura N° 2: Zona de emplazamiento del proyecto, el lugar del atracadero, proyecto de parcelación, y en líneas azules los caminos interiores detectados por CONAF.

10° Se visualizaron en los caminos interiores, algunos lotes de madera dimensionada de coihue (*Nothofagus dombeyi*) las cuales fueron aprovechadas de los árboles sacados para la confección del camino y de árboles muertos.

11° Al volver al atracadero, los inspectores de CONAF se encontraron con el cuidador del predio, quien señaló que los caminos interiores se habrían realizado con una maquina pesada (retroexcavadora) y que el terreno corresponde a un loteo de parcelación de agrado a la venta.

12° Con fecha 06 de abril de 2017, mediante el ORD. N° 69/2017, CONAF denuncia ante la Superintendencia del Medio Ambiente de Puerto Montt la ejecución de obras al interior del Parque Nacional Vicente Pérez Rosales, entre ellas, la construcción del Atracadero Río Blanco. Entre los antecedentes que acompaña a la denuncia está la Consulta de Pertinencia resuelta el 14 de febrero de 2017 del proyecto "Atracadero Río Blanco" la cual concluyó que dicho proyecto no requería ingresar al SEIA ya que las obras y actividades eran consideradas menores y no susceptibles de causar impacto ambiental.

13° Agrega CONAF que, el titular no le solicitó autorización alguna para la ejecución de las obras, ni en forma previa o en forma posterior, y que la corta e intervención de árboles de bosque nativo, o ejemplares que no constituyen bosque, se realizaron sin trámite ni permiso alguno.

14° Finaliza CONAF solicitando a la SMA que los proyectos de subdivisión predial y parcelación en terrenos privados, afectos a la

calidad de Parque Nacional, u otra categoría del Sistema de Área Protegida, se sometan previamente al SEIA.

15° Con fecha 22 de mayo de 2017, mediante ORD. N° 99/2017, CONAF denunció por elusión de ingreso al SEIA, al proyecto inmobiliario "Navegantes del Tronador", de la inmobiliaria y constructora Río Blanco, en el Parque Nacional.

16° Para fundamentar dicha denuncia, identificaron la propiedad de la parcelación en la propiedad predial del parque, con los siguientes hallazgos: (a) el predio figura con el nombre "La Vega", Rol N° 1459-21 de la comuna de Puerto Varas, con una superficie de 78 há.; y, (b) en el año 1932 el Ministerio de Tierras y Colonización, otorgó mediante D.S. N° 3765, el predio de 78 há. y plano N° 16.507.

17° Agrega además que, 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. cumplió con la normativa vigente para predios rústicos, no significando cambio de uso de suelos. Además, que el predio figura con el nombre "Fundo Río Blanco" contando con 78 há, y que la subdivisión del predio comprende 17 lotes de terreno, según detalla la Solicitud realizada por la Inmobiliaria ante el SAG.

18° Finalmente, CONAF obtuvo la siguiente información del proyecto: (a) se identificó como un proyecto inmobiliario- paisajístico localizado inserto en el Parque Nacional Vicente Pérez Rosales; (b) que se ubica en la ribera lago Todos Los Santos, con 1.910 m. de orilla; (c) que de las 78 há. del predio, 67,6 há. son bosques adultos y renovales, y 10,4 há. potreros limpios; y, (d) 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.

19° Con fecha 16 de junio de 2017, mediante el ORD. N° 112, esta Superintendencia le informó al denunciante que tomó conocimiento de su denuncia por una posible infracción a la normativa ambiental por elusión al SEIA, a raíz del loteo Inmobiliario Navegantes del Tronador del titular Inmobiliaria y Constructora Río Blanco SpA. Se informó además que, la denuncia sería incorporada en el sistema de la SMA con el ID 50-X-2017.

20° Con fecha 23 de marzo de 2018, esta Superintendencia recibió una denuncia ciudadana realizada por don Alex Habibeh Mufdi. En esta se reclamó que, el loteo Navegantes del Tronador está ubicado en el Parque

Nacional Vicente Pérez rosales, específicamente en el Lago Todos Los Santos el cual, a juicio de quien denuncia, debería contar con un estudio de impacto ambiental y ser rechazado. Además, se adjuntaron a la denuncia los siguientes documentos: (i) Estudio de Capacidad de Carga, Lago Todos Los Santos, Universidad Austral de Chile, de junio de 2008; (ii) copia de documento de CONAF “Normas básicas para usuarios del Lago Todos Los Santos, Parque Nacional Vicente Pérez Rosales” de fecha 14 de diciembre de 1995; (iii) Documento de trabajo N° 191 de CONAF con el Plan de Manejo del Parque Nacional Vicente Pérez Rosales”; y (iv) copia de respuesta consulta ciudadana por parte de CONAF de fecha 19 de marzo de 2018.

21° Con fecha 30 de abril de 2018, mediante el ORD. N° 88, esta Superintendencia le informó a don Alex Habibeh Mufdi, que tomó conocimiento de su denuncia por una posible infracción a la normativa ambiental por elusión al SEIA. Se informó además que, la denuncia sería incorporada en el sistema de la SMA con el ID 60-X-2018.

22° Esta Superintendencia, según los hechos constatados, revisó la información disponible respecto del loteo inmobiliario Navegantes del Tronador que ilustran en detalle las características y finalidad del proyecto, destacando la siguiente información:

a) De la página web <http://casas.cosas.com/naturaleza-sin-limites/>: *“Con más de dos kilómetros de orilla del lago Todos los Santos, **inserto en los bosques milenarios del Parque Nacional Vicente Pérez Rosales** y a los pies del volcán Tronador se encuentra este proyecto inmobiliario paisajístico de 16 macrolotes en 78 hectáreas. El compromiso del masterplan es el resguardo de la naturaleza prístina del lugar, así como la plusvalía de cada comprador.”* (Énfasis propio)

b) De la página web <http://www.navegantesdeltronador.cl/>: *“**Inserto en el Parque Nacional Vicente Pérez Rosales** en los bosques milenarios de la décima región, a orillas del Lago Todos los Santos y a los pies del Volcán Tronador, se encuentra el proyecto inmobiliario - paisajístico responsable Navegantes del Tronador.”* (Énfasis propio)

23° Revisada la información disponible en el Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas, según consta en el registro de propiedad Fs 3190v N° 4289 año 2017 CBR Puerto Varas la Inmobiliaria e Inversiones Benjamín Rioseco Perry EIRL RUT N° 76.416.779-1 es dueña del lote A5 de una superficie de 5,9 há del proyecto de parcelación agrícola denominado Navegantes del Tronador, ubicado en Peulla, sector Río Blanco, Lago Todos Los Santos tras haberlo adquirido a la Inmobiliaria y Constructora Río Blanco SpA RUT N° 76.368.262-5

24° Respecto del Parque Nacional Vicente Pérez Rosales, este fue creado por D.S. N° 52 del 17 de agosto de 1926 del Ministerio de Tierras y Colonización, y sus deslindes actuales se determinaron mediante el D.S. N° 39 del

año 1994 del Ministerio de Bienes Nacionales, con una superficie de 253.780 há. incorporando dentro de sus deslindes al Lago Todos Los Santos.

IV. Sobre la causal de ingreso al SEIA que se configuraría en la especie

25° Toda la información recabada en la etapa investigativa, fue analizada y sistematizada por la División de Fiscalización de la SMA, quien elaboró el Informe de Fiscalización N° DFZ-2018-2061-X-SRCA donde se concluye que, el proyecto denominado "Navegantes del Tronador", de la Inmobiliaria y Construcción Río Blanco SpA, atendida su inserción al interior del Parque Nacional Vicente Pérez Rosales, debió ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, al configurarse la tipología de ingreso que se encuentra contenida en el artículo 10 letra p) de la Ley N° 19.300, en relación con el literal p) del artículo 3 del Decreto Supremo N° 40 del Ministerio del Medio Ambiente, que aprobó el Reglamento del SEIA.

26° Prescribe el artículo 3, literal p) del Reglamento lo siguiente:

"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:

*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." (Énfasis propio).*

27° Que, en aplicación del principio de economía procedimental dispuesto en el artículo 9 de la Ley N° 19.880, en este mismo acto se procede a: (i) Otorgar traslado a la empresa Inmobiliaria y Construcción Río Blanco SpA., titular del proyecto inmobiliario "Navegantes del Tronador" para que formule las alegaciones de hecho y derecho que estime pertinente para la defensa de sus intereses; (ii) Solicitar a la Dirección Ejecutiva del SEA su pronunciamiento en torno al ingreso del proyecto inmobiliario "Navegantes del Tronador" al SEIA.

28° Así, en razón de lo precedentemente expuesto, resulta necesario darle traslado a Andrés Hugo Schmidt y Rodrigo Walter Covarrubias Lalanne, quienes actúan en representación de la empresa Inmobiliaria y Construcción Río Blanco SpA., por un plazo de 15 días hábiles, para que se pronuncie sobre el requerimiento de ingreso al SEIA del proyecto, respecto de la tipología del literal p) del artículo 3 del Decreto Supremo N° 40 del Ministerio del Medio Ambiente, que aprobó el Reglamento del SEIA en relación al artículo 10 letra p) de la Ley 19.300.

29° Finalmente se deja constancia que a este procedimiento administrativo se le ha asignado el Rol REQ-011-2018, y puede ser revisado en las dependencias de la SMA y a través de la plataforma web disponible en el Sistema Nacional de Información de Fiscalización Ambiental¹.

RESUELVO:

PRIMERO: DAR INICIO a un procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA), en contra de la empresa Inmobiliaria y Construcción Río Blanco SpA., RUT N° 76.368.262-5, en su carácter de titular del proyecto inmobiliario "Navegantes del Tronador", domiciliada para estos efectos en Calle Freire N° 140, Piso 4, Puerto Montt, Región de Los Lagos.

SEGUNDO: SE CONFIERE TRASLADO a la empresa Inmobiliaria y Construcción Río Blanco SpA., RUT N° 76.368.262-5, titular del proyecto inmobiliario "Navegantes del Tronador", domiciliada para estos efectos en Calle Freire N° 140, Piso 4, Puerto Montt, Región de Los Lagos y representada legalmente por Andrés Hugo Schmidt y Rodrigo Walter Covarrubias Lalanne, para que en un plazo de 15 días hábiles, haga valer las observaciones, alegaciones, o pruebas, que estime pertinente frente al posible requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

TERCERO: SE SOLICITA INFORME a la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental para que, al tenor de lo relatado precedentemente, determine si el proyecto inmobiliario "Navegantes del Tronador", debe ser evaluado ambientalmente en forma previa a su ejecución. Oficiese al efecto adjuntando el informe de fiscalización.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y DESE CUMPLIMIENTO.



RUBÉN VERDUGO CASTILLO
SUPERINTENDENTE DEL MEDIO AMBIENTE (S)

EIS/MRM

¹ <http://snifa.sma.gob.cl/v2/Resolucion/RequerimientoIngreso>



Notificación por carta certificada

- Empresa Inmobiliaria y Construcción Río Blanco SpA., RUT N° 76.368.262-5, ubicada en Calle Freire N° 140, Piso 4, Puerto Montt, Región de Los Lagos.
- Alex Habibeh Mufdi. Av. Costanera N° 1197, Pichilemu, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins.

Adj:

- Informe de Fiscalización N° DFZ-2018-2061-X-SRCA

C.C.:

- Servicio de Evaluación Ambiental de la región de Los Lagos
- Oficina de Partes, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Fiscalía, SMA.
- Oficina de Partes, SMA.
- Oficina Regional de Los Ríos, SMA.
- Corporación Nacional Forestal de la Región de Los Lagos