

23 de agosto de 2021

Señor
Klaus Kosiel Leiva
SEREMI Región de Los Lagos
Ministerio del Medio Ambiente
PRESENTE

Ref.: Observaciones en procedimiento
administrativo de reconocimiento de
humedal urbano, “La Marina Sur”.

Adj.: Documentos que indica.

De mi consideración,

Claudio Fischer Llop, C.I N° [REDACTED] en representación de **Inversiones F.K. Limitada, RUT N°** [REDACTED], ambos domiciliados para estos efectos en [REDACTED], comuna de Puerto Montt, en el marco del procedimiento administrativo de reconocimiento de humedal urbano, “La Marina Sur”, solicitado por la Ilustre Municipalidad de Puerto Varas (“la Municipalidad”) el 16 de junio de 2021, y cuya admisibilidad fue declarada mediante Resolución Exenta N°93, de 5 de julio de 2021, de la Secretaría Regional Ministerial de Medio Ambiente de la Región de Los Lagos (“la SEREMI”), publicada en el Diario Oficial el 2 de agosto del año en curso, a usted respetuosamente digo:

De conformidad con lo establecido en el artículo 9° del D.S. N°15, de 30 de julio de 2020, que aprueba el Reglamento de la Ley N°21.202, (“el Reglamento”), en mi calidad de directamente interesado en el procedimiento por afectar una futura declaratoria a un inmueble de propiedad de mi representada ubicado en la comuna de Puerto Varas¹, a continuación me permito exponer algunas observaciones relacionadas con la solicitud de reconocimiento, cuya ponderación jurídica y técnica solicito sea efectuada por la SEREMI en el trámite procesal que corresponda:

1. La solicitud de reconocimiento de humedal urbano adolece de una falta de delimitación respecto de los inmuebles de propiedad privada que afectará, lo que incide en aspectos de certeza jurídica y el correcto ejercicio de los derechos

La ficha técnica de solicitud presentada por la Municipalidad indica una representación cartográfica del área objeto de la solicitud, en coordenadas UTM, a la vez que acompaña en formato .kmz una descripción de los polígonos que ilustran el área cuyo reconocimiento se pretende y una estimación de la superficie total en hectáreas.

Enseguida, en lo que respecta al régimen de propiedad del o los predios en que se emplaza el área solicitada, se indica que ésta pertenece en gran parte a bienes nacionales de uso público, para luego insertar una tabla indicativa de inmuebles privados. Dicha tabla es la siguiente:

¹ Me refiero al inmueble de propiedad de Inversiones F.K Limitada, correspondiente al Lote N°8, del Loteo Altué, ubicado en el sector de la Fábrica, comuna de Puerto Varas, que fue adquirido por compraventa de doña Margot Silvia Vyhmeister Karl.

HUMEDAL MARINA SUR		
ROL	PROPIETARIO	DIRECCIÓN
1439-7	PEREZ ROSALES 1679	PEREZ ROSALES 1679
1400-213	VYHMEISTER KARL MARGOT SILVIA	ST 12 CALLE LA MARINA 0950 V PEREZ ROSALES LOTE0 ALTUE
1400-212	VYHMEISTER KARL MARGOT SILVIA	ST 11 CALLE LA MARINA 0940 V PEREZ ROSALES LOTE0 ALTUE
1400-211	VYHMEISTER KARL MARGOT SILVIA	ST 10 CALLE LA MARINA 0930 V PEREZ ROSALES LOTE0 ALTUE
1400-210	PRADENAS LIZAMA ROBERTO PATRICIO	LA MARINA 920 SITIO 9 LOTE0 ALTUE
1400-209	FISCHER LLOP CLAUDIO FELIX	LOTE0 ALTUE SITIO 8
1400-208	INMOBILIARIA MARINA DE P VARAS	LA MARINA ST 7 ALTUE
1400-207	BERRIOS RAMIREZ ENRIQUE EXEQUIEL	LOTE0 ALTUE ST 6

Sobre el mismo aspecto, la Municipalidad incorpora una imagen en la que grafica, con una línea amarilla, las áreas que abarca la solicitud, al mismo tiempo que refiere los predios involucrados.



Con todo, dicha delimitación es insuficiente para brindar la debida certeza jurídica sobre una futura afectación al inmueble de mi representada, por cuanto no es posible determinar cuál es la superficie que abarca la línea demarcatoria. Asimismo, la solicitud se encuentra formulada en una medida distinta a la establecida en los criterios registrales, es decir, la primera en coordenadas UTM, mientras que la segunda en deslindes territoriales.

En definitiva, en los términos que se encuentra elaborada la solicitud, esta parte se vería forzada a georreferenciar los deslindes de la propiedad, para luego realizar un ejercicio de contraste con los puntos del polígono propuesto por la Municipalidad. Recién entonces estaría en condiciones de conocer un eventual grado de afectación y de ponderar los efectos jurídicos de la medida administrativa.

Además, como se evidencia, lo anterior constituye un obstáculo adicional al correcto, completo y oportuno ejercicio de los derechos que el ordenamiento jurídico franquea. En efecto, la Constitución Política de la República en su artículo 19 N°3 asegura a todas las personas “la igual protección de la ley en el ejercicio de sus derechos”, garantía de que todo procedimiento o actuación -independiente de su naturaleza pública o privada, o de su estado de tramitación- debe optimizar o maximizar la realización de intereses, encontrándose vedado el establecer condiciones discriminatorias o cargas no razonables, ya sea jurídica o fácticamente.

2. Los registros fotográficos tomados desde o hacia distintos puntos de la propiedad de mi representada, dan cuenta de que no se configuran en ella los requisitos normativos para el reconocimiento de un humedal urbano

Conforme la definición establecida en el artículo 1° de la Ley N°21.202 y en el artículo 2° letra g) del Reglamento, los humedales urbanos son todas aquellas extensiones de marismas, pantanos y turberas, o superficies cubiertas de aguas, sean estas de régimen natural o artificial, permanentes o temporales, estancadas o corrientes, dulces, salobres o saladas, incluidas las extensiones de agua marina, cuya profundidad en marea baja no exceda los seis metros y que se encuentren total o parcialmente dentro del límite urbano.

Más allá de la enorme amplitud de la citada definición de humedal, que estimamos exige una delimitación de otros cuerpos de agua como mares, ríos y lagos, del concepto normativo se desprende que el elemento esencial en la caracterización de un humedal es la presencia de agua en un terreno con una profundidad que no exceda, en marea baja, los seis metros. En otras palabras, la descripción coincide con **la existencia de un ecosistema de tipo acuático.**

El documento titulado “Protección y manejo sustentable de humedales integrados a la cuenca hidrográfica”² confirma lo anterior, dando cuenta que las múltiples concepciones de humedal lo describen como un medio de tipo acuático. En tal sentido, por ejemplo, se señala que el humedal corresponde a un *“área que es regularmente saturada por agua superficial o subterránea”* (Environmental Protection Agency, EPA, 1994) y que *“la característica esencial mínima de un humedal es la inundación recurrente, sostenida”* (Academia Nacional de Ciencias de Estados Unidos, 1995).

Los registros que se acompañan evidencian que, sin perjuicio de que la propiedad de mi representada colinda con la orilla del Lago Llanquihue, no se verifica la existencia de un ecosistema acuático del tipo humedal, ni en las proximidades del Lago, ni menos al interior del predio. Por el contrario, en el inmueble sólo es posible constatar especies vegetales de tipo arbórea. De lo anterior fluye que el polígono presentado por la Municipalidad debe ser ajustado conforme a la realidad verificada en cada uno de los inmuebles que cruza, no siendo suficiente su delimitación a través de imágenes satelitales.

A continuación, se inserta un set de 6 fotografías con indicación de los distintos puntos desde los cuales fueron registradas.

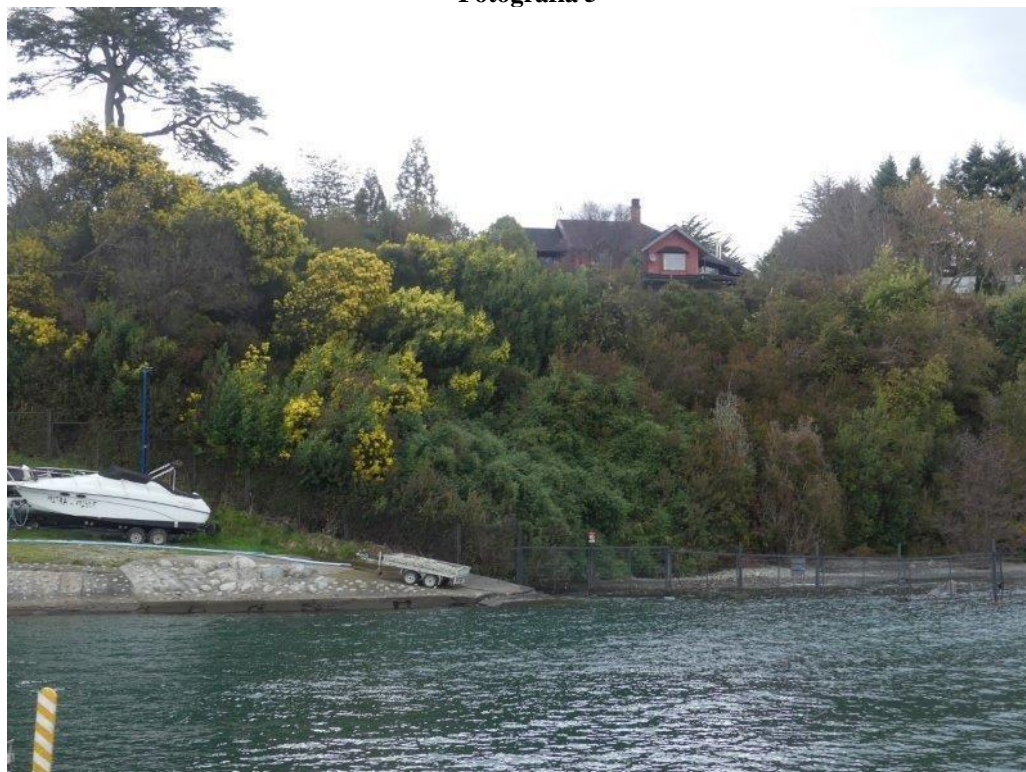
² Disponible en: <https://humedaleschile.mma.gob.cl/wp-content/uploads/2014/03/ecotipos-V2-102007.pdf>



Fotografía 1



Fotografía 2**Fotografía 3**

Fotografía 4**Fotografía 5**

Fotografía 6

3. Existencia de otros instrumentos de protección que resultan más adecuados según las condiciones y/o elementos ambientales verificados en el inmueble

Tal como se aprecia en las fotografías que se acompañan a esta presentación, en las inmediaciones de la propiedad de mi representada sólo existen abundantes especies arbóreas que, de constituir bosque nativo y en la forma que reconoce la misma Municipalidad, encuentran especial protección en otros instrumentos ambientales.

Sobre el particular, la Ley N°20.283 sobre Recuperación del Bosque Nativo y Fomento Forestal, su Reglamento General³ y, en especial, el Reglamentos de Suelos, Aguas y Humedales⁴, entre otros aspectos, regulan la corta de bosque y especies nativas, y establecen prohibiciones destinadas a la protección del suelo, las aguas y los humedales, que deben ser respetadas para la obtención de planes de manejo, instrumentos que son aprobados por la Corporación Nacional Forestal (CONAF). Del mismo modo, se prevén facultades fiscalizadoras para la CONAF, en caso de incumplimiento a las obligaciones dispuestas en los referidos instrumentos o en la normativa sectorial.

Según señala el artículo 1° de la Ley N°20.283, esta normativa precisamente tiene como objetivos la protección, recuperación y mejoramiento de los bosques nativos, a los fines de asegurar la sustentabilidad forestal y la política ambiental.

A su turno, el propio informe titulado “Línea de base componente vegetación y flora vascular: levantamiento de antecedentes para la conservación del humedal urbano La Marina Sur, Lago

³ Contenido en el D.S. N°93 de 2008 del Ministerio de Agricultura.

⁴ Contenido en el D.S. N°82 de 2010 del Ministerio de Agricultura.

Llanquihue, comuna de Puerto Varas”, elaborado por el ingeniero forestal Sr. Patricio Medina e incorporado por la Municipalidad a la solicitud de reconocimiento, concluye que a lo largo del polígono existiría presencia de una comunidad de vegetación boscosa de composición mixta de especies nativas y alóctonas, que cumple con las definiciones y características que prevé la Ley N°20.283, por lo que su protección e intervención requerirá de planes de manejo y, en su caso, de reforestación de bosque nativo, conforme a las condiciones que establece aquella normativa sectorial.

Por lo anterior, de existir formaciones vegetales nativas al interior del predio, el instrumento ambiental adecuado para conferir protección es el plan de manejo que aprueba la CONAF.

En suma, la extensión artificial de un área que se pretende resguardar, considerando que en los hechos no se verifican los elementos que la normativa aplicable exige, redundaría únicamente en una carga adicional e innecesaria para esta parte.

Al respecto debe tenerse presente que la jurisprudencia del Tribunal Constitucional, al describir el concepto de “carga pública”, ha manifestado que aquellas consisten en prestaciones u obligaciones que la ley impone a la generalidad de las personas para el cumplimiento de fines éticos y jurídicamente lícitos, queridos por el legislador, las que deben ser repartidas entre todos los llamados a soportarlas de manera igualitaria y equitativa. Asimismo, ha establecido que la igualdad ante las cargas públicas que asegura la Constitución **es una aplicación del principio general de igualdad ante la ley**⁵, por tanto, **deben ser un medio necesario, adecuado y proporcionado para conseguir un determinado fin**⁶.

4. Errores, inconsistencias o deficiencias formales de la solicitud de reconocimiento presentada por la Ilustre Municipalidad de Puerto Varas

Revisados los antecedentes incorporados al procedimiento, se identifican algunos errores, inconsistencias y/o deficiencias que ameritan ser enmendadas o aclaradas por la Municipalidad.

En primer lugar, en el apartado titulado “Información complementaria del área propuesta”, correspondiente a la página 7 de la “Ficha técnica solicitud de declaración humedal urbano La Marina Sur de Puerto Varas” (la “Ficha Técnica”), se indica que el humedal presenta 2 tipos de ecosistemas: “*Humedal Palustre: conformada por juncal, fango, laguna y arbustos*” y “*Humedal Lacustre: en el borde lago*”. Mientras que en la página 16 de dicho documento se señala que existen 3 tipos de humedales juntos: “*el humedal en su conjunto está conformado por humedal Ribereño (estero), humedal Palustre (fango y laguna) y humedal Lacustre (lago orilla)*”.

Luego, todas las imágenes que se insertan en la Ficha Técnica -que no corresponden a planos satelitales de la zona urbana de la ciudad de Puerto Varas-, carecen del punto geográfico específico al cual pertenecen y no indican el lugar desde el cual fueron obtenidas. Aquello no puede constituir una información certera, fidedigna y completa sobre la cual justificar todos y cada uno de los puntos del polígono propuesto por la Municipalidad.

Enseguida, al identificar las principales amenazas del humedal cuya protección se pretende, la Ficha Técnica enumera 13 razones, pero aporta antecedentes (fotografías) respecto de algunas de ellas. Sobre el particular, por ejemplo, la Municipalidad indica que una de estas razones es la urbanización del sector asociada a la mayor densidad poblacional y edificaciones de mayor altura, pero no

⁵ STC, de 11 de diciembre de 2007, Rol N°790-07, consid. 38.

⁶ Entre otros, STC de 31 de marzo de 2008, Rol N°755-07, consid. 46, 53, 55 y 58, y STC de 4 de noviembre de 2010, Rol N°1469-09, consid. 12 a 15.

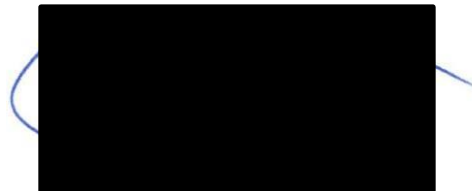
incorpora al respecto estudio alguno que lo fundamente. Dicha carencia resulta aún más grave si se considera que la Dirección de Obras Municipales, entidad con las competencias técnicas para elaborar y aportar dichos antecedentes, es un órgano que integra la orgánica de la Municipalidad.

Finalmente, y sin perjuicio de lo indicado en el punto 1 de esta presentación, los documentos técnicos acompañados por la Municipalidad indican que “*el sitio a caracterizar corresponde a un humedal urbano y se encuentra emplazado de manera contigua a predios de propiedad privada, que bordean la ribera del lago Llanquihue*”⁷, mientras que de la Ficha Técnica se aprecia que el polígono propuesto por la Municipalidad, en su parte superior, no sigue por la línea natural de la ribera del Lago sino que se desvía hacia el interior y atraviesa la propiedad de mi representada.

De conformidad con lo señalado y las normas citadas, hago presente mis observaciones al Sr. SEREMI, en el marco del procedimiento de reconocimiento del área denominada La Marina Sur como humedal urbano, con la finalidad de que se declare que no se cumplen las condiciones para decretar su reconocimiento como tal, al menos, en la parte que incide en el inmueble de propiedad de mi representada.

Por último, solicito que las notificaciones o comunicaciones que origine esta presentación sean efectuadas a la casilla electrónica [REDACTED] con copia a los correos [REDACTED]

Sin otro particular, saluda atentamente a usted,



Claudio Fischer Llop

C.I.N° [REDACTED]

pp. Inversiones F.K. Limitada.

Documentos adjuntos:

1. Escritura de constitución Inversiones F.K Limitada y personería de Claudio Fischer Llop.
2. Registro de propiedad del inmueble.
3. Atestado, de 18 de agosto de 2021, de la Notario Público Suplente, Sra. Macarena Molina Cortés.
4. Set de fotografías con sello notarial.

⁷ Documento titulado “Línea de base componente fauna de vertebrados terrestres, Proyecto: Levantamiento de antecedentes para la conservación del humedal urbano La Marina Sur, Lago Llanquihue, comuna de Puerto Varas”, pág. 3 y documento “Línea de base componente vegetación y flora vascular: levantamiento de antecedentes para la conservación del humedal urbano La Marina Sur, Lago Llanquihue, comuna de Puerto Varas”, pág. 5.