

POR MATEO NAVAS GARCÍA

EL REVIVAL DEL PRINCIPAL PROYECTO INMOBILIARIO



CON NUEVO NOMBRE Y UNA ESTRUCTURA SOCIETARIA RECONFIGURADA, EL DESARROLLO DE PARCELAS PREMIUM FRENTE AL LAGO PANGUIPULLI VOLVIÓ AL MERCADO. LO HACE TRAS AÑOS MARCADOS POR DISPUTAS CON ORGANIZACIONES LOCALES, SANCIONES AMBIENTALES Y UN EXTENSO PROCESO JUDICIAL. HOY, FINANCIADO POR CONSORCIO Y RESPALDADO POR SOCIOS COMO RAFAEL ARANEDA, PAUL FONTAINE Y EL EXEJECUTIVO DE CMPC JORGE MOREL, BUSCA CAPITALIZAR UNA NUEVA ETAPA COMERCIAL, CON RECURSOS FRESCOS Y UN MENSAJE CLARO A LOS POTENCIALES COMPRADORES: "ESTÁ TODO EN REGLA".

Durante años se llamó Bahía Panguipulli. Bajo ese nombre cruzó cortes, tribunales ambientales y superintendencias. En la mayoría de esos frentes, el desenlace fue adverso.

Hoy, Bahía Panguipulli ya no existe. Pero en el mismo terreno avanza un nuevo intento, con otro nombre, características distintas y una estructura de propiedad renovada.

En completo bajo perfil -y "en regla", subrayan quienes lo comercializan-, el proyecto volvió al mercado: tiene sitio web, publicidad activa y cotizaciones en curso. "Un nuevo refugio en el sur de Chile", se lee en el brochure que ha llegado a potenciales compradores. Se trata de Costa Panguipulli, el renovado desarrollo que ofrece sitios de 5.000 metros

cuadrados y promete "la mejor urbanización del sur". Ubicado a orillas del lago y a tres kilómetros del centro de Panguipulli, el proyecto suma más de mil metros de costa y vistas a los volcanes de la zona.

Pero para llegar a este punto, el proyecto atravesó años de trámites regulatorios, cambios de propiedad y una amenaza de quiebra que, según cercanos, estuvo a punto de concretarse.

El origen

La historia parte en 2017. Ese enero se constituyó la sociedad Inversiones Panguipulli SpA. Entre los accionistas figuraban sociedades vinculadas al empresario Claudio Cordero, el economista Paul Fontaine y el animador Rafael Araneda.

Meses después, se concretó la com-

(Y MÁS POLÉMICO) EN PANGUIPULLI

praventa de cinco inmuebles colindantes, de distintas superficies, que sumaban en total 141 hectáreas. Posteriormente, esos terrenos fueron fusionados en un solo lote. El vendedor, según la escritura a la que accedió DF MAS, fue Hartmut Boettcher, y el comprador fue Inversiones Panguipulli SpA, representada por el empresario Claudio Cordero, fundador de Constructora Ambienta.

Tras la fusión, el terreno fue subdividido en 228 predios rústicos. Ahí comenzó a tomar forma el proyecto Bahía Panguipulli, basado en la venta de lotes de 5.000 metros cuadrados, junto con obras de infraestructura y conectividad interna. En 2018, el negocio se promocionó en El Mercurio como un desarrollo de lujo con canchas de golf, tres marinas con muelles, gimnasio, helipuerto, restorán e incluso ofrecía la construcción de viviendas gestionadas por Ambienta. Con el tiempo, ese plan fue ajustado.

El proyecto no tardó en captar la atención de los reguladores y sumar detractores. Uno de ellos fue el activista Vito Capraro, quien presentó una denuncia ante la Superintendencia del Medio Ambiente (SMA) por presunta elusión del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA). Según su argumento, se trataba de un plan urbano-turístico que debía ingresar obligatoriamente al sistema. Tras la denuncia, la SMA visitó el predio, levantó información y solicitó antecedentes a la empresa a cargo, en el marco de su proceso de fiscalización. Y aunque el SEA concluyó que el proyecto no requería evaluación ambiental, la SMA formuló cargos igualmente. Su argumento: a su juicio, correspondía a un desarrollo urbano que incluía obras habitacionales superiores a las 80 unidades, lo que lo obligaba a pasar por el SEIA.

En paralelo a la denuncia ambiental, otro actor se sumó a las críticas: la Corporación de Adelanto Amigos de Panguipulli, una institución privada sin fines de lucro que financia proyectos culturales y educativos en la comuna, y que ha tenido respaldo de familias empresarias como los Von Appen, Nicolás Ibáñez y los Luksic. Desde la organización cuestionaron el avance de Bahía Panguipulli y expresaron su preocu-

pación por el impacto que podría tener en el entorno natural y comunitario.

Esto abrió otro flanco para el proyecto: ya no era cuestionado sólo por temas ambientales, sino también por una organización con vínculos directos con el empresario. A raíz de esto, Paul Fontaine, uno de los accionistas del negocio, salió a defender la iniciativa. En una carta publicada en El Mercurio en 2018, escribió: "Sería sano y ético que los directivos y socios de esta agrupación prediquen con el ejemplo: tratando sus propias aguas servidas, teniendo cables subterráneos, sin cargar combustible en el lago, sin usar lanchas ni motos de dos tiempos, cuidando el borde costero, todo tal cual lo hará Bahía Panguipulli".

La misiva no cayó nada de bien en la organización sin fines de lucro.

La multa suprema

La formulación de cargos de la SMA abrió un extenso proceso judicial que se prolongó por casi cinco años y que mantuvo al proyecto en suspenso. En 2019, Inversiones Panguipulli presentó sus descargos y solicitó la absolución. A su juicio, el proyecto no debía ingresar al SEIA y la sanción se basaba -según su defensa- en hechos futuros e inciertos que no fueron acreditados durante la fiscalización.

Independientemente de los descargos, la SMA resolvió -mediante una resolución exenta de 2020- que Inversiones Panguipulli proyectaba un desarrollo con más de 80 viviendas y que, por lo tanto, correspondía aplicar una sanción. En concreto, impuso una multa equivalente a 351 Unidades Tributarias Anuales (unos \$ 258 millones) y ordenó el ingreso del proyecto al Sistema de Evaluación Ambiental.

Ese mismo año, la empresa solicitó dejar sin efecto la resolución sancionatoria, pero la petición fue rechazada. Esto la llevó a presentar un reclamo de ilegalidad ante la Corte Suprema, con el objetivo de anular la resolución exenta, tras la sentencia dictada por el Tercer Tribunal Ambiental de Valdivia. Finalmente, en mayo de 2022, la Tercera Sala del máximo tribunal -integrada entonces por Sergio Muñoz, Ángela Vivanco y Mario Carroza, entre otros- resolvió rechazar el recurso.

Aunque ya lo habían anunciado previa-

mente, todos estos hechos terminaron por forzarlos a modificar *in extremis* el proyecto original: de más de 200 predios, informaron que se enfocarían sólo en 79, para así evitar el ingreso al Sistema de Evaluación Ambiental.

Pero eso no era todo.

Ese mismo año, en 2022, en medio de la crisis del sector inmobiliario, uno de los principales accionistas enfrentó su propio colapso. Constructora Ambienta, ligada a Claudio Cordero, ingresó a un proceso de

relanzarlo. A comienzos de año, los accionistas inyectaron recursos frescos para ordenar el predio y dejarlo en condiciones óptimas. También habilitaron caminos e invirtieron en publicidad. En marzo lanzaron una nueva campaña que ha generado contactos con potenciales compradores. "Dejamos todo impecable. De verdad, es el proyecto más completo y funcional del sur. Hay cableado subterráneo, pavimentación, tratamiento de aguas. Es de alto estándar", insiste un socio. Los precios

ALFREDO CORDERO, HERMANO DEL EXACCIONISTA MAYORITARIO CLAUDIO CORDERO -CUYA FIRMA, CONSTRUCTORA AMBIENTA, ENTRÓ EN CRISIS FINANCIERA EN 2022-, ES HOY EL ENCARGADO DE LA VENTA Y GESTIÓN DEL PROYECTO.

quiebra y, desde entonces, no se volvió a tener noticias de sus operaciones en Chile. Según fuentes conocedoras, Cordero habría salido de todos sus negocios locales para enfocarse en proyectos en Estados Unidos, donde reside.

En ese proceso, Claudio Cordero salió de Inversiones Panguipulli y el mapa de socios se reconfiguró. Según cercanos, los principales accionistas hoy son el exejecutivo de CMPC Jorge Morel y el empresario Anibal Flores. También permanecen socios minoritarios, como Paul Fontaine y Rafael Araneda. Los involucrados -algunos más activos en la gestión, otros en segundo plano- se coordinan a través de un grupo de WhatsApp, donde siguen los avances del proyecto y toman decisiones clave.

Ahora que el proyecto fue retomado, la organización Amigos de Panguipulli no ha emitido comentarios en contra del nuevo desarrollo. Desde Costa Panguipulli señalan a DF MAS: "A pesar de lo mal que nos trataron en un inicio, no existe de nuestra parte animadversión hacia ellos. Hoy somos una fuente de trabajo estable y permanente para la gente de Panguipulli, tanto en la construcción de viviendas y la mantención de las parcelas".

Rol de Consorcio

"Estuvo a punto de quebrar", explica uno de los socios del proyecto, crítico del nivel de permisología y de las restricciones para desarrollos inmobiliarios en la zona. En 2023, luego de pagar la multa, reactivaron la venta de sitios, pero el interés volvió a caer. Este 2025 decidieron

actuales van desde las UF 3.600 hasta las UF 5.200, con rol propio y el SAG aprobado. En el último año ya se construyeron cinco casas, y hay otras dos en proceso de edificación.

Uno de los actores clave en la etapa de venta es Consorcio. Según explica Costa Panguipulli, la institución financiera "nos ha apoyado en los momentos complicados y estamos trabajando codo a codo para financiar en condiciones preferenciales a potenciales clientes".

Quien hoy está a cargo de la venta y la gestión del proyecto es Alfredo Cordero, hermano del exaccionista Claudio Cordero. Es gerente de Australis Propiedades, una firma especializada en inmuebles en el sur del país.

El mes pasado, agrega uno de los involucrados, se concretaron tres nuevas ventas, y la meta es cerrar todas las transacciones en los próximos dos años. ¿Es un buen negocio? "Para nada", responde un socio. Con suerte, dice, lograrán recuperar la mitad del capital. "Las multas y los costos financieros nos mataron", añade.

El foco en el futuro estará en los terrenos que quedaron fuera del proyecto, y que eventualmente podrían ponerse a la venta, aunque esta vez con una Declaración de Impacto Ambiental aprobada de antemano.

Sin embargo, eso lo ven como un proyecto lejano. "En el momento que llegue, se evaluarán las opciones que tenemos, como siempre cumpliendo las reglamentaciones que puedan existir en dicha instancia", rematan desde Costa Panguipulli. +

LOS PRECIOS ACTUALES VAN DESDE LAS UF 3.600 HASTA LAS UF 5.200, CON ROL PROPIO Y EL SAG APROBADO. EN EL ÚLTIMO AÑO YA SE CONSTRUYERON CINCO CASAS, Y HAY OTRAS DOS EN PROCESO DE EDIFICACIÓN.