

EN LO PRINCIPAL: TÉNGASE PRESENTE, EN EL PRIMER OTROSÍ: ACOMPAÑA DOCUMENTOS.

SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE

Sr. Fiscal Instructor

Fernando Hernán López Fernández, en representación legal de la Junta de Vecinos Reserva Ecológica Oasis de La Campana, en el marco del procedimiento sancionatorio **D-029-2023** seguido en contra de la infractora **“Inmobiliaria Oasis de La Campana S.A.”** a UD., respetuosamente digo:

Venimos en solicitar que se tengan especialmente presentes las contradicciones entre los descargos presentados por Inmobiliaria Oasis de La Campana SpA y los instrumentos fundacionales del proyecto, a saber: el Reglamento Interno (según escritura pública de 25 de julio de 1996), el Reglamento de Servidumbres y el Reglamento del Club Oasis del Campo. Todos estos documentos están acompañados en un otrosí de esta presentación.

Estos documentos desmienten la tesis de la empresa que sostiene que se trata de una mera “parcelación agrícola”, ya que acreditan un diseño, estructura y administración de carácter habitacional y planificado, con bienes comunes, servidumbres permanentes e

1.- Resumen de los descargos de la inmobiliaria.

La inmobiliaria, al evacuar sus descargos ante la SMA, plantea en esencia los siguientes argumentos:

Negación del carácter urbano del proyecto. Señala que “Reserva Ecológica Oasis de La Campana” corresponde únicamente a una subdivisión agrícola conforme al D.L. N°3.516, sin un propósito urbano ni habitacional, por lo que, según su postura, no se encuentra obligada a ingresar al SEIA.

Desligamiento de las construcciones existentes. Aduce que las obras y viviendas edificadas corresponden a iniciativas individuales de los propietarios, ajenas a la responsabilidad del titular del proyecto.

Naturaleza “particular” de las redes e instalaciones. Argumenta que las redes de agua potable y electricidad no constituyen urbanización, sino instalaciones particulares, y por tanto, no son indicativas de un desarrollo urbano.

Ausencia de control actual sobre el predio. Declara que la empresa ya no detenta la propiedad ni el control directo de los terrenos, sosteniendo que las obras y usos actuales no son atribuibles a su gestión.

Solicitud de absolución o sanción mínima. En subsidio, solicita ser absuelta del cargo formulado o, en caso de sanción, que esta se fije en el mínimo legal.

2.- Antecedentes relevantes

En febrero de 2023, la SMA imputó una infracción gravísima a la inmobiliaria por eludir el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA), al ejecutar un proyecto que supera el umbral de 80 viviendas, establecido en el artículo 10 letra h) de la Ley N°19.300 y el artículo 3º, letra g.1.1, del D.S. N°40/2012.

En 2024, la empresa presentó un Plan de Cumplimiento (PDC), posteriormente rectificado, que fue recientemente rechazado mediante resolución por carecer de relación con la infracción y no abordar los impactos ambientales reales del proyecto.

3.- Responsabilidad y continuidad jurídica del titular original

El Reglamento Interno de 1996 y el Reglamento de Servidumbres suscritos por Inmobiliaria Oasis de La Campana S.A. establecen expresamente la existencia de servidumbres de tránsito, acueducto, energía y comunicaciones de carácter perpetuo y colectivo, obligaciones reales de mantención de bienes y servicios comunes, restricciones constructivas, índices de ocupación, y un régimen de administración centralizada, ejercido por la propia inmobiliaria como Administrador General.

Dichas disposiciones configuran un conjunto inmobiliario planificado, con densidad y destino habitacional, y no una mera parcelación agrícola individualizada bajo el D.L. N°3.516.

En el artículo 6º y siguientes del Reglamento Interno de la Reserva Ecológica Oasis de La Campana, se establece que:

- Cada propietario debe adherir obligatoriamente al reglamento al comprar una parcela,
- Los propietarios tienen derechos y deberes comunes,
- Se conforma una Asamblea de Propietarios y un Consejo de Administración,
- Se fijan cuotas obligatorias de gastos comunes que siguen al dominio,
- Se crean mecanismos de sanción, cobro ejecutivo y arbitraje privado para resolver conflictos,

- Y se dispone que el Administrador (Inmobiliaria Oasis de La Campana S.A.) tiene mandato irrevocable y poder judicial y extrajudicial para representar al conjunto

Por otro lado, el Reglamento de Servidumbres de 1996, suscrito por Inmobiliaria Oasis de La Campana S.A., establece un régimen jurídico de carácter colectivo e indivisible, incompatible con el previsto en el D.L. N° 3.516 sobre subdivisión de predios rústicos. En sus artículos 6°, 7° y 8°, se constituyen servidumbres voluntarias, continuas y aparentes de paso, acueducto, energía eléctrica y comunicaciones, de carácter perpetuo y obligatorio para todos los predios, junto con una obligación real de mantención de caminos, áreas verdes, zonas de recreación y servicios básicos. Estas disposiciones configuran una infraestructura común y una administración centralizada, rasgos propios de un conjunto habitacional planificado, y no de una mera subdivisión agrícola.

Por tanto, el Reglamento de Servidumbres demuestra que desde su origen el proyecto fue diseñado con vocación urbana y destino habitacional, lo que refuta la alegación de la inmobiliaria de tratarse de un proyecto amparado únicamente en el D.L. N° 3.516.

A su vez, el Reglamento del Club Oasis del Campo S.A. (1997), refuerza la naturaleza residencial del proyecto al establecer instalaciones recreativas y de uso común (piscinas, canchas, dependencias, club de tenis, etc.), cuotas obligatorias de mantención y administración, estructura de gobierno interno (directorio, socios, sanciones). Los pagos del Club House, se recaudaban en la cuenta de Inmobiliaria Oasis de la Campana S.A., al igual que el pagos de los gastos comunes y del agua.

Resulta pertinente destacar que el propio Reglamento Interno del proyecto (artículo 18°, letra o) prohíbe expresamente *“la crianza de todo tipo de animales, entendiéndose por tales animales mayores o menores, tales como perros, gatos, conejos, chanchos, aves de corral y otros”*. Esta disposición es completamente ajena a un régimen de subdivisión agrícola conforme al D.L. N°3.516, pues restringe actividades propias de dicho uso y refleja, en cambio, un sistema de convivencia típico de desarrollos habitacionales. La existencia de este tipo de limitaciones, junto con otras relativas a construcción, cercos, materiales y comportamiento vecinal, demuestra que el proyecto fue concebido y regulado como un conjunto residencial planificado, bajo normas urbanas de administración y control centralizado.

En consecuencia, los propios instrumentos constitutivos señalados desmienten la tesis de la empresa, según la cual se trataría de simples parcelas agrícolas, y confirman la continuidad jurídica y material del titular original, responsable ambientalmente del conjunto.

4.- Cuadros Comparativos entre las Alegaciones de la Inmobiliaria y las Normas del Reglamento Interno, Reglamento de Servidumbre y Reglamento de Club House.

a) ANEXO 1

- Análisis de coherencia normativa entre los descargos presentados y los instrumentos fundacionales del proyecto: **Reglamento Interno de la Reserva Ecológica Oasis de La Campana.**

| Alegaciones de la Inmobiliaria (Descargos 2025) | Contenido del Reglamento Interno (1996) | Artículo / Cláusula específica del RI | Ánalysis Técnico-Jurídico |
|---|---|--|---|
| El proyecto es una “parcelación agrícola” bajo el DL 3.516. | En el RI se establecen servidumbres de paso, agua, electricidad, jardines y zonas verdes de uso común. | Art. 6°, 7° y 8° | Estas disposiciones configuran un proyecto habitacional planificado, no agrícola. |
| Las viviendas fueron construidas por decisiones individuales. | Se imponen normas arquitectónicas y estéticas obligatorias definidas por la administración. | Art. 26° (Normas de construcción y materiales) | Existencia de control sobre el diseño y destino habitacional. |
| No hay administración común. | Se designa a Inmobiliaria Oasis de La Campana S.A. como Administrador General, con facultades para cobrar gastos comunes. | Art. 9°, 10° | Configura una administración que emula la ley de Copropiedad. |
| No se requiere SEIA porque no supera 80 viviendas. | El RI reconoce más de 300 parcelas iniciales y la expansión del proyecto. | Preámbulo y Art. 3° | Constituye un desarrollo urbano progresivo , sujeto al SEIA. |
| El titular no conserva control ni beneficio económico. | La inmobiliaria retiene el control administrativo y económico del conjunto. | Art. 9°, 12° | Prueba el control funcional y de beneficio directo. |

| Alegaciones de la Inmobiliaria (Descargos 2025) | Contenido del Reglamento Interno (1996) | Artículo / Cláusula específica del RI | Ánalysis Técnico-Jurídico |
|---|--|---------------------------------------|--|
| Los propietarios asumen individualmente los servicios. | El RI los obliga a pagar gastos comunes obligatorios y mantener infraestructura compartida. | Art. 8° y 9° | Configura un régimen de copropiedad de hecho. |
| Las viviendas fueron construidas por decisiones individuales. | Normas sobre número de viviendas, alturas, índices de ocupación, cierros y distancias mínimas. | Arts. 25°-30° | Constituyen reglamentación urbanística de facto, propia de proyectos habitacionales. |

b) ANEXO 2

- Análisis de coherencia normativa entre los descargos presentados y los instrumentos fundacionales del proyecto: **Reglamento de Servidumbres de la Reserva Ecológica Oasis de La Campana**

| Fuente Normativa / Documento | Artículo / Cláusula | Contenido Relevante | Aplicación al Caso (Resumen Jurídico) |
|-----------------------------------|---------------------|---|---|
| Reglamento de Servidumbres (1996) | Art. 6° | Servidumbres de tránsito, paso y uso común, perpetuas y colectivas. | Acredita existencia de bienes y vías comunes. Refuerza naturaleza de conjunto habitacional. |
| | Art. 7° | Servidumbres para acueducto, electricidad, gas, comunicaciones y futuros servicios. | Confirma existencia de red de infraestructura común, incompatible con uso agrícola. |
| | Art. 8° | Obligación real y perpetua de mantención a cargo de todos los propietarios. | Demuestra la existencia de gastos comunes y administración centralizada. |

c) ANEXO 3

- Análisis de coherencia normativa entre los descargos presentados y los instrumentos fundacionales del proyecto: **Reglamento del Club Oasis del Campo**

| Alegaciones de la Inmobiliaria (Descargos 2025) | Contenido del Reglamento del Club Oasis del Campo (1997) | Artículo / Cláusula específica | Análisis Técnico-Jurídico |
|---|---|---------------------------------|---|
| El Club Oasis del Campo sería una entidad independiente, sin vínculo con el proyecto inmobiliario principal. | El reglamento fue suscrito por Inmobiliaria Oasis del Campo S.A. y Sociedad Club Oasis del Campo Ltda., ambas controladas por el mismo grupo empresarial de Inmobiliaria Oasis de La Campana S.A. | Título Preliminar y Título VIII | Acredita continuidad jurídica y administrativa entre las sociedades. El club forma parte integral del proyecto, no una entidad ajena. |
| El proyecto sería una simple subdivisión agrícola sin infraestructura común. | El reglamento crea un Club recreacional exclusivo para los propietarios, con piscinas, canchas, dependencias, gimnasio y servicios de uso común, además de cuotas obligatorias de mantención. | Título II, arts. 1°-3° | Las instalaciones y cobros colectivos evidencian una estructura de equipamiento comunitario propia de un desarrollo urbano, incompatible con parcelación agrícola del D.L. 3516. |
| No existiría administración común o cobros centralizados. | Se regula una administración jerarquizada, con directorio, tesorería y sanciones por morosidad, financiada por aportes obligatorios de los socios-propietarios. | Título VII, arts. 18°-24° | Configura un régimen de administración compartida, con rasgos equivalentes a una copropiedad inmobiliaria de hecho. Refuerza la existencia de gestión unificada del conjunto. |
| La inmobiliaria no mantiene control ni participación en la gestión, solo se limita a vender parcelas agrícolas. | El reglamento designa a las sociedades vinculadas a la inmobiliaria como responsables de la administración y manejo de recursos del Club. | Título VIII | Prueba la continuidad del control empresarial y la unidad operativa del proyecto, demostrando que el club no es autónomo, sino una extensión funcional del conjunto habitacional. |

5.- Participación directa de empresas vinculadas en la construcción de viviendas

Asimismo, desde los comienzos del proyecto la inmobiliaria denunciada ofrecía a los nuevos compradores los servicios de una constructora vinculada a su grupo empresarial, denominada **Construcciones y Montajes Generales S.A. (CIMGES)**, cuya representación también es de don **Francisco Moreno Sagredo**. Esta empresa operó muchos años en la Reserva Ecológica Oasis de La Campana, celebrando contratos con distintos propietarios para el diseño, dirección y construcción de viviendas dentro de la Reserva.

Por consiguiente, las edificaciones no fueron resultado de decisiones individuales y aisladas de los parceleros, como sostiene la denunciada en sus descargos, sino parte de un modelo constructivo planificado, ejecutado por una empresa asociada al mismo grupo controlador.

La inmobiliaria no solo promovió la subdivisión del terreno, sino que además participó directamente en la materialización de las viviendas, reafirmando el carácter habitacional del proyecto y la infracción a la obligación de someterlo al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

Prueba de estas afirmaciones son los documentos acompañados en un otrosí de esta presentación.

6.- Pautas y control constructivo vigentes: evidencia de administración y planificación urbana

La Inmobiliaria exige a todos los compradores de parcelas que antes de cualquier construcción, debe presentar un proyecto y su diseño debe ser aprobado por la Inmobiliaria (Artículo Vigésimo Sexto del Reglamento Interno y de Poderes). Ver documento adjunto.

Se acompaña el documento denominado “Pautas de Proyecto Oasis 2025”, el cual establece requisitos técnicos, administrativos y financieros aplicables a toda nueva construcción dentro del área del proyecto Reserva Ecológica Oasis de la Campana.

Dicho instrumento exige que los propietarios presenten planos de arquitectura firmados por arquitecto, autorización previa del Consejo de Administración, y permiso municipal de edificación, además de fijar un cobro de 2 UF por concepto de estudio de proyecto y condicionar toda aprobación a la regularidad en el pago de los gastos comunes.

Estas disposiciones también revelan la existencia actual de una estructura administrativa y normativa centralizada, que regula las construcciones, cobra derechos, aprueba proyectos y fiscaliza su ejecución, funciones que son propias de un conjunto inmobiliario habitacional organizado, no de una parcelación agrícola autónoma.

En consecuencia, las denominadas *“Pautas de Proyecto Oasis 2025”* constituyen una continuación funcional del régimen de administración y control establecido en el Reglamento Interno de 1996 y el Reglamento de Servidumbres, confirmando que el proyecto mantiene hasta hoy un modelo de gobernanza, planificación y operación típicamente urbano, bajo la misma identidad jurídica y administrativa de su titular original.

7.- Sobre el control y cobro de servicios básicos por parte de la inmobiliaria

El dominio y administración efectiva del proyecto por parte de la Inmobiliaria Oasis de La Campana S.A. se extendió incluso al manejo de servicios básicos esenciales. Documentos como recibos de cobro emitidos directamente por la empresa acreditan que la inmobiliaria operaba la red interna de agua potable y efectuaba cobros individuales a los propietarios, actuando como prestador de un servicio común dentro del conjunto.

Esta circunstancia confirma el carácter centralizado, organizado y habitacional del proyecto, alejado del modelo agrícola individual propio del D.L. N°3.516, reforzando la tesis de que la titularidad y control del sistema general recaen en la inmobiliaria como único ente planificador y responsable ambiental del desarrollo. Los pagos del agua se recaudaban en la cuenta de Inmobiliaria Oasis de la Campana S.A. Luego, en el año 2013 crearon otra empresa del mismo grupo controlador, lo que demuestra la continuidad funcional del titular original. Se trata de Aguas Oasis S.A., encargada de administrar el abastecimiento, almacenamiento, tratamiento, distribución y mantenimiento de la red de agua potable dentro de los terrenos de la Reserva Ecológica Oasis de La Campana, tanto en las áreas de uso común como en las parcelas vendidas y por vender.

8.- Falta de transparencia y continuidad de control

A todo esto se suma la ausencia de mecanismos efectivos de gobernanza, transparencia y rendición de cuentas hacia los propietarios. Durante años, la inmobiliaria ha mantenido la administración sin convocar asambleas válidas ni rendir estados financieros ni de gestión, lo que evidencia una continuidad material en el control del proyecto y una falta total de fiscalización interna. Este escenario refuerza la falta de independencia alegada en sus descargos y confirma la existencia de una administración

de facto, contraria al espíritu de preservación y participación con que originalmente se promovió la Reserva Ecológica Oasis de La Campana.

9.- Conclusión

De los antecedentes expuestos y de los instrumentos fundacionales acompañados, se desprende que el proyecto *“Reserva Ecológica Oasis de La Campana”* fue concebido, ejecutado y mantenido bajo una estructura organizacional y funcional propia de un conjunto inmobiliario habitacional planificado. La existencia de servidumbres colectivas, reglamentos internos con potestades administrativas centralizadas, cobros por servicios comunes, control constructivo y gestión de infraestructura por parte del mismo grupo empresarial configuran un sistema que excede ampliamente el marco del D.L. N°3.516 sobre subdivisión de predios rústicos.

Asimismo, la creación y operación de sociedades filiales, como Aguas Oasis S.A. y Club Oasis del Campo S.A, no implican una transferencia efectiva de responsabilidades, sino una continuidad material y jurídica del titular original, que ha conservado durante casi tres décadas el control económico, administrativo y territorial del proyecto.

En consecuencia, los antecedentes acompañados acreditan que la infracción ambiental formulada por la SMA es plenamente procedente y que la magnitud del proyecto y sus efectos demandan una sanción proporcional, junto con la instrucción de medidas efectivas de reparación, mitigación y compensación ambiental.

POR TANTO: RUEGO A UD: Que se tenga presente este escrito y los antecedentes acompañados para efectos de la decisión final en este procedimiento sancionatorio; que se valore la existencia de un régimen jurídico y organizativo que acredita el carácter habitacional y planificado del proyecto, la continuidad de la responsabilidad ambiental del titular y el alcance colectivo de las afectaciones generadas y que, en virtud de ello, se mantenga la calificación de infracción gravísima y se determine una sanción proporcional a la magnitud del daño ambiental y a la extensión del proyecto, exigiendo además las medidas de reparación, mitigación y compensación que correspondan.

EN EL PRIMER OTROSÍ: Ruego a Ud. Tener por acompañados los siguientes documentos:

- 1.- Copia del Reglamento Interno de la Reserva Ecológica Oasis de La Campana (1996).
- 2.- Copia Reglamento de Servidumbres de la Reserva Ecológica Oasis de La Campana
- 3.- Copia del Reglamento del Club Oasis del Campo (1997).
- 4.- Copia de contrato de construcción suscrito el 2 de noviembre de 2007 entre CIMGESA S.A. (Construcciones y Montajes Generales S.A.) y un propietario de la Reserva Ecológica Oasis de La Campana, donde se indica expresamente que CIMGESA se

encargaría del diseño, dirección y ejecución completa de viviendas dentro del proyecto, incluyendo planos y especialidades.

5.- Se acompaña copia de folleto publicitario del año 2000, emitido por Inmobiliaria Oasis de La Campana S.A., en el que se promociona el proyecto “Reserva Ecológica Oasis de La Campana” como un desarrollo habitacional integral con infraestructura, urbanización, servicios y equipamiento recreativo, incluyendo Club House, piscinas, senderos y zonas comunes, dirigido a la venta de parcelas con destino residencial y no agrícola. En la página N° 4 del folleto publicitario del año 2000, se promociona expresamente a la empresa CIMGESA S.A. (Construcciones y Montajes Generales S.A.) como constructora asociada al proyecto, ofreciendo servicios de diseño, dirección y ejecución de viviendas dentro de la Reserva Ecológica Oasis de La Campana.

6.- Copia de Recibo de Pago N° 16714, correspondiente al pago de gastos comunes y Club House efectuado por una propietaria a la Inmobiliaria Oasis de La Campana S.A.

7.- Copia de Recibo de Pago N° 18078, correspondiente al pago por empalme de agua a Inmobiliaria Aguas Oasis S.A., que acredita la operación directa y cobro de servicios básicos por parte de la empresa titular.