

REF.: Expediente sancionatorio Rol N° D-029-2023.

ANT.: Escrito de Junta de Vecinos Reserva Ecológica Oasis de La Campana, de 5 de diciembre de 2025.

MAT.: Téngase presente consideraciones sobre escrito del ANT.

Santiago, 18 de diciembre de 2025

Sr. Daniel Garcés Paredes

Jefe de la División de Sanción y Cumplimiento
Superintendencia del Medio Ambiente

Presente

Francisco Moreno Sagredo, en representación de **Inmobiliaria Oasis de La Campana SpA**, ambos domiciliados para estos efectos en Fundo El Bosco S/N, Ocoa, comuna de Hijuelas, Región de Valparaíso, en procedimiento sancionatorio **Rol N° D-029-2023**, vengo en hacer presente a Ud. ciertas consideraciones respecto al escrito presentado la Junta de Vecinos Reserva Ecológica Oasis de La Campana, con fecha 5 de diciembre de 2025, de acuerdo al siguiente detalle:

1. Antecedentes

Que, en forma previa a hacernos cargo de la presentación de la Junta de Vecinos Reserva Ecológica Oasis de La Campana ("**Junta de Vecinos**") de 5 de diciembre del presente, se hará una referencia breve a ciertos antecedentes del actual procedimiento administrativo, que se estiman relevantes para entender el contexto de aquella presentación y sus alcances.

a) Antecedentes del proyecto de parcelación rural

Inmobiliaria Oasis de la Campana SpA es titular del proyecto "Reserva Ecológica Oasis de la Campana", el cual consiste, exclusivamente, en la subdivisión del suelo y posterior venta de parcelaciones rurales en conformidad a las disposiciones del Decreto Ley N°3.516 de 1980. De esta forma, las actividades de mi representada se limitaron sólo a la subdivisión de predios agrícolas y su posterior enajenación a terceros, sin contemplar la ejecución de obras de urbanización ni el desarrollo de infraestructura común, como se pasará a desarrollar a continuación.

Para comprender el origen y la estructura del proyecto, resulta necesario referirse a la adquisición y posterior subdivisión de los predios que dieron lugar a las parcelaciones objeto de venta. En ese sentido, en 1995, Mauricio Moreno compró los siguientes predios:

- i. Lote N°1 de la Subdivisión del Fundo El Bosco, antes hijuela primera de la Hacienda las Palmas de Ocoa de 2.437 ha. y,
- ii. El Sub Lote 2B que resultó de la división del Lote N°2 del Fundo El Bosco de 11,80 ha.

En 1996, ambos predios fueron subdivididos en base a las normas del Decreto Ley N°3.516 de 1980 en quince lotes¹. Luego, el lote **Parque de Ocoa** se subdividió en 126 lotes o parcelas, el lote **El Limonar de Ocoa** se subdividió en 107 lotes o parcelas, el lote **Las Palmas del Limonar** se subdividió en 110 lotes o parcelas, y el lote **El Trigal** se subdividió en 107 lotes o parcelas. Todos esos lotes fueron enajenados a la Sociedad Inmobiliaria Oasis de la Campana con posterioridad a dichas subdivisiones, mediante escritura pública de 7 de mayo de 1996, del notario de Santiago don Arturo Carvajal Escobar.

Luego, en el año 1997, también en conformidad a las normas del Decreto Ley N°3516 de 1980, se subdividió el lote **El Bosco** en 188 lotes o parcelas, el lote **El Cuarzo** en 260 lotes o parcelas, el lote **Los Potros** en 207 lotes y el lote **Las Lajas** en 102 lotes o parcelas.

Posteriormente a dichas subdivisiones, las sociedades propietarias de tales predios rurales, acordaron desarrollar un Proyecto de Reserva Ecológica, denominado "Reserva Ecológica Oasis de la Campana", cuyo objeto es la venta de parcelaciones rurales.

Por lo tanto, cabe hacer presente que, a **la fecha de creación e inicio del Proyecto, no había entrado en vigencia el Sistema de Evaluación Ambiental ("SEIA")**, el que comenzó a regir el año 1997 con la dictación del Reglamento del SEIA².

En consecuencia, el proyecto "Reserva Ecológica Oasis de la Campana" debe entenderse, en todo momento, como un proyecto de parcelación rural conforme al Decreto Ley N°3.516 de 1980, cuyo alcance se limita exclusivamente a la subdivisión y venta de lotes rurales. No contempla, ni ha contemplado, la ejecución de obras de urbanización, la habilitación de infraestructura común ni el desarrollo de actividades adicionales distintas a su objeto, tal como se intenta alegar en la presentación de la Junta de Vecinos antes citada.

b) Antecedentes del actual procedimiento y de la presentación de la Junta de Vecinos

Sin perjuicio de lo anterior, durante los meses de abril y diciembre de 2022, se efectuaron denuncias por parte de la Junta de Vecinos Oasis de La Campana³, que se fundaron en una presunta superación del umbral de viviendas, aledaño al Parque Nacional La Campana, así como una supuesta elusión del proyecto, por significar un supuesto riesgo para el Parque Nacional referido. Adicionalmente, con fecha 18 de mayo 2022, fiscalizadores de la Superintendencia de Medio Ambiente ("**SMA**") realizaron una actividad de inspección ambiental que derivó en una serie de requerimientos de información al titular.

En razón de la denuncia y las actividades de inspección, mediante la Res. Ex. N°1 del procedimiento, la SMA formuló cargos en contra de mi representada por el siguiente hecho: "*Modificación de proyecto inmobiliario, consistente en partes, obras y acciones de un proyecto listado en el artículo 10 de la ley N°19.300 y el artículo 3 del RSEIA, sin contar con RCA*".

Posteriormente, con fecha 23 de febrero de 2023, mi representada presentó un Programa de Cumplimiento ("**PdC**"), en el cual se propuso un Plan de Acciones y Metas ajustado no solo a los

¹ El Trigal, Las Palmas, El Refugio, El Roble, El Peumo, El Bosco, Los Potros, El Cuarzo, El Cardonal, La Campana, Azahares, El Limonar de Ocoa, Parque de Ocoa, Las Lajas y Las Palmas del Limonar, según plano de subdivisión aprobado por el Servicio Agrícola y Ganadero, con fecha 11 de Julio de 1995.

² Reglamento sancionado conforme al Decreto Supremo N°30 de 1996 del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, publicado en el Diario Oficial con fecha 3 de abril de 1997, día en que entró en vigencia el SEIA.

³ Denuncias ID 452-V-2022 e ID 164-V-2022.

hechos imputados, sino también a la interpretación que ella tiene de los mismos. Sobre el particular, se recuerda que dicho instrumento no resultó ser eficaz desde que el proyecto en cuestión no podría ni debía ser objeto de evaluación ambiental al no contemplar la construcción de obras destinadas a superar el umbral de 80 viviendas establecidas en el SEIA (art. 3 letra g.1.1.) según ha refrendado en una serie de pronunciamientos la misma autoridad evaluadora (SEA). De ese modo, y al no ser posible evaluar ambientalmente un proyecto como este (dado que, en estricto rigor, no debe ingresar al SEIA), el referido instrumento fue rechazado por esta Superintendencia.

En consecuencia, con fecha 22 de octubre, mi representada presentó los descargos correspondientes, mediante los cuales se desarrolló y acreditó, en síntesis, que:

- i. **No es procedente aplicar la tipología del artículo 10 letra g) de la Ley 19.300**, en relación con el artículo 3, letra g.1.1 del Reglamento SEIA, esto es, el ingreso al SEIA de proyectos de desarrollo urbano en zonas no evaluadas estratégicamente que consistan en un conjunto habitacional con una cantidad igual o superior a ochenta (80) viviendas. **Ello, por cuanto el proyecto no ha construido ni contempla la construcción de más de 80 viviendas, ni corresponde a un desarrollo urbano o a una urbanización, sino que se trata de un predio con aptitud agrícola o forestal, emplazado fuera de los límites urbanos, cuyo objeto es la venta de parcelaciones.**
- ii. **No es procedente aplicar la tipología del artículo 10 letra p) de la Ley N°19.300 relativa a la ejecución de obras o actividades en parques nacionales, toda vez que el proyecto no se encuentra emplazado al interior del Parque Nacional La Campana.**

En este contexto, con fecha 5 de diciembre de 2025, la Junta de Vecinos presentó un escrito haciendo presente que, a su juicio, se debería valorar la existencia de un supuesto régimen jurídico y organizativo que supuestamente acreditaría el carácter habitacional del proyecto, la continuidad de la responsabilidad ambiental del titular y el alcance colectivo de las afectaciones generadas. Lo anterior, sería sustentado principalmente en la existencia de tres reglamentos que la Junta de Vecinos alude como relacionados al proyecto. Tales son: **(i)** Reglamento Interno de la Reserva Ecológica Oasis de La Campana; **(ii)** Reglamento de servidumbres y **(iii)** Reglamento del Club Oasis del Campo.

Atendido lo anterior, resulta necesario efectuar ciertas precisiones y consideraciones respecto de los antecedentes que acompaña la Junta de Vecinos, a fin de dar cuenta a la SMA sobre la improcedencia de las solicitudes contenidas en dicha presentación, según se desarrolla a continuación.

2. Consideraciones por las cuales lo solicitado por la Junta de Vecinos Oasis de La Campana debe ser desestimado en todas sus partes

Que, a continuación se hacen presente ciertas consideraciones relacionadas a la supuesta configuración del literal g.1.1 del literal 3° del Reglamento del SEIA, la cual, sin perjuicio de no ser aplicable al caso, sería la hipótesis alegada por los denunciantes en la presentación del ANT.

- a) **El proyecto no debe ingresar a SEIA ya que no ha considerado la construcción de más de 80 "viviendas" ni es un desarrollo urbano o una forma de urbanización**

Tal como se expuso en los descargos, el hecho imputado se funda, en parte, en la supuesta configuración de un proyecto de desarrollo habitacional y urbano, que conforme a la Res. Ex. N°1 configuraría la tipología del artículo 10 letra g Ley N°19.300. Lo anterior, por estimarse que el proyecto sería habitacional y que contemplaría la construcción de una cantidad igual o superior a 80 viviendas (Reglamento SEIA, artículo 3°, literal g, numeral g.1.1). Conforme se expone a continuación, dicho supuesto no concurre en el presente caso, toda vez que el proyecto no contempla la construcción de viviendas.

En relación con lo anterior, se hace presente que la Reserva Ecológica Oasis de la Campana se encuentra conformada por 16 macro lotes de los cuales 9 han sido subdivididos en conformidad con las disposiciones del Decreto Ley N°3516 de 1980, dando origen a lotes o parcelas de 5.000 m². En total, existen 2.142 parcelas, de las cuales 1.810 cuentan con obras habilitantes. En particular, se debe destacar que la mitad norte de los lotes El Bosco y Los Potros, así como la mitad sur de los lotes El Trigal y El Cuarzo, no cuentan con obras habilitantes como conexiones eléctricas o dotación de agua potable.

De este modo, **el proyecto no tuvo por objeto la construcción de viviendas**, como se pretende aseverar por la presentación de la Junta de Vecinos, sino que exclusivamente la subdivisión del suelo, la venta de las parcelas resultantes de dicha subdivisión y la habilitación de servicios básicos, de manera que cada propietario pueda -si así lo estima- conectar su parcela a dichos servicios. Tanto esta decisión como la eventual construcción de una vivienda dependían y dependen exclusivamente de cada dueño, pudiendo no materializarse en dichos terrenos ninguna construcción.

En este sentido, la norma establece 2 exigencias: **a)** Que el predio posea una **aptitud** agrícola, ganadera o forestal, y; **b)** que se encuentre ubicados fuera de los límites urbanos o fuera de los límites de los planes. Bajo estas condiciones, este titular sólo ha puesto a la **venta parcelas rústicas con aptitud agrícola, no desarrollando un proyecto habitacional alguno, como tampoco la venta de parcelas con construcciones para otros fines ajenos a la agricultura**. En consecuencia, el proyecto descrito no constituye una urbanización ni un conjunto habitacional, por lo que lo señalado en el escrito presentado por la Junta de Vecinos carece de fundamento, debiendo ser desestimo al respecto.

Al respecto, se enfatiza que **el proyecto no contempla la construcción de 80 o más viviendas como lo indica la tipología de ingreso al SEIA que expresamente imputa esta SMA** a mi representada. Según la normativa urbanística, las viviendas constituyen un tipo de "*obras de edificación*" y el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción ("**OGUC**"), define a un "*edificio*" como "*toda edificación compuesta por uno o más recintos, cualquiera sea su destino*". En complemento, "*recinto*" se define como "*espacio abierto o cerrado destinado a una o varias actividades*". Por lo mismo, el proyecto de mi representada, al no contemplar obras de edificación y comprendiendo sólo la subdivisión del predio original en diversas parcelas con la finalidad de ser vendidos individualmente a terceros, no constituye un proyecto de aquellos que indica la tipología de ingreso imputada.

De esta manera, en el evento que cada propietario desee construir una vivienda, éste deberá gestionar el respectivo permiso de edificación, y ejecutar las obras de edificación por su cuenta y riesgo. En efecto, las escrituras de compraventas asociadas al proyecto indican expresamente la prohibición de cambiar el uso de suelo, tal como consta a modo ejemplar en la siguiente cláusula:

se trata de servidumbres mutuas de tránsito o de paso. La parte compradora declara conocer y aceptar la prohibición de cambiar el destino de la parcela o lote que por este instrumento se vende de acuerdo a los términos que se establecen en los artículos cincuenta y cinco y cincuenta y seis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en el artículo primero del Decreto Ley tres mil quinientos dieciséis de mil novecientos ochenta.- La propiedad se vende libre de hipotecas, gravámenes, prohibiciones, embargos o litigios, salvo aquellas que la parte compradora declara conocer y aquellas que se constituyen por este acto, con sus contribuciones al día y respondiendo la sociedad vendedora de evicción en conformidad a la ley.- El inmueble se vende con las restricciones y limitaciones que imponen el "Reglamento General y Régimen de Servidumbres Reserva Ecológica Oasis de La Campana" y el "Reglamento Interno y Poderes Reserva Ecológica Oasis de la Campana", instrumentos ambos, a los cuales se refiere la cláusula siguiente. **OCTAVO:** Por este acto, la parte compradora declara conocer

Sobre el particular, se debe tener presente además que Contraloría mediante el Dictamen N° 203 de 15 de enero de 2020, señaló que para otorgar permisos de edificación en parcelaciones rurales se requiere obtener previamente el "cambio de uso de suelo". Para la obtención de dicho permiso, se necesita contar con informes favorables del Servicio Agrícola Ganadero y la Seremi de Vivienda. Luego, la construcción de viviendas en parcelas nacidas al tenor del Decreto Ley N°3.516 dependerá del tipo de obra que presente cada propietario y de la obtención del cambio de uso de suelo. El presuponer o señalar sin mayores fundamentos que en 80 parcelas se van a construir 80 casas no se condice con la realidad ni con hechos fácticamente acreditables en el presente procedimiento.

En consecuencia, no se configura en la especie una subdivisión predial asociada a la construcción de un condominio o de un conjunto habitacional de ochenta o más viviendas, razón por la cual el proyecto no es susceptible de causar impacto ambiental, ni de ingresar al SEIA. Ello, por cuanto no se trata de un proyecto de desarrollo urbano ni se perfila como un proyecto inmobiliario en los términos exigidos por la normativa ambiental. En este contexto, la mera suposición de que en cada parcela podría construirse una vivienda constituye una interpretación que, además de carecer de sustento jurídico, no se ajusta a las actuales regulaciones administrativas, las cuales han incorporado exigentes requisitos para el otorgamiento de permisos de edificación.

Luego, a mayor abundamiento, no es posible detectar ni aplicar a este caso la denominación de "urbanización", toda vez las parcelas mantienen su carácter rústico, mientras que no se ha ejecutado ninguna de las obras que el inciso primero del artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones ("**LGUC**") establece como necesarias para estar frente a una urbanización.

Que, el inciso primero de la citada disposición señala que "*para urbanizar un terreno, el propietario del mismo deberá ejecutar, a su costa, el pavimento de las calles y pasajes, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, y las obras de defensa y de servicio del terreno*". Por tanto, el concepto de "urbanización" solo puede tener lugar en suelo urbano, mas no rural.

En este mismo sentido, una eventual evaluación ambiental del proyecto carecería de objeto, atendida su incompatibilidad territorial con el predio donde éste se emplaza, razón por la cual la

formulación de cargos pierde sustento jurídico, del mismo modo en que ha sido reiteradamente informado por el propio SEA en distintos procedimientos de requerimiento de ingreso al SEIA según se ha precisado en el escrito de descargos.

Luego, y como si lo anterior no fuere suficiente, debe descartarse también en este análisis que este titular haya ejecutado incluso las obras que se mencionan en el referido art. 134, es decir, no ha implementado pavimento de calles ni pasajes, no ha efectuado plantaciones ni obras de ornato, ni instalaciones energéticas, ni instalaciones sanitarias, ni colectores de aguas lluvias ni obras de defensa y servicio del terreno. Las construcciones existentes en las parcelaciones agrícolas corresponden a obras ejecutadas por terceros en sus respectivas parcelas, sin intervención de este titular. En ese contexto, corresponde precisar que se trata de obras de habilitación de carácter individual y aislado, las que no pueden atribuirse al titular ni asimilarse a obras de urbanización de su responsabilidad.

Así, en definitiva, se trata de parcelas individuales e independientes, sin equipamiento alguno anexo a ellas. Si bien cada parcela tiene disponibilidad de agua a través de una tubería de PVC soterrada, la cual se extrae desde un pozo debidamente inscrito, ello no constituye una obra de urbanización, pues el agua es necesaria tanto para el consumo humano como para desarrollar actividades agrícolas, ganaderas o forestales. La misma lógica resulta aplicable a la red seca que se muestra en el Informe de Fiscalización. A su turno, la instalación de una red eléctrica y red de agua no constituyen obras de urbanización, sino que únicamente obras de habilitación del predio.

En cuanto a los caminos privados, el artículo 1º del Decreto Ley N°3.516 señala que: *“Los caminos comunes al interior de una comunidad rural, sean conformados por servidumbre o lotes camino, deberán ser mantenidos a prorrata por los propietarios con el fin de garantizar el acceso entre el espacio público y los respectivos predios. (...) Salvo estipulación expresa en contrario, en los lotes camino o servidumbres de tránsito que se hayan proyectado como tales en los planos de subdivisión certificados por el Servicio Agrícola y Ganadero, se entenderá haberse constituido una servidumbre de tránsito en los términos del artículo 881 del Código Civil. Las servidumbres de paso constituidas en virtud de esta ley deberán ser inscritas en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente”*.

En base a ello, se acredita que los “caminos” de la parcelación tienen el estatus jurídico de simples servidumbres de paso, al emplazarse dentro de predios agrícolas de propiedad privada, que gravan a los terrenos con ese uso. En consecuencia, no constituyen caminos públicos, pues la Ley de Caminos le da esta denominación sólo a aquellos caminos que se emplazan sobre bienes nacionales de uso público. De esta forma, tampoco existe una “infraestructura común” relacionada a “caminos” ya que estos son meras servidumbres de paso en los términos del Decreto Ley N°3.516.

Por lo tanto, se concluye que el proyecto sólo representa una simple subdivisión de terrenos, definida en el artículo 2.2.2. de la OGUC como *“la gestión que tiene por objeto dividir un predio, sin que el propietario esté obligado a urbanizar, por ser suficientes las obras de urbanización existentes. Para estos efectos, se entiende que son suficientes las obras de urbanización existentes, cuando el proyecto no contempla la apertura, ensanche o prolongación de vías públicas y el predio no está afecto a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial”*. Por lo anterior el proyecto no se trata de uno de desarrollo urbano ni tampoco inmobiliario, por lo que no resulta aplicable ninguna de las tipologías de ingreso establecidas en el art. 3 letra g) del Reglamento del SEIA, como se pretende aseverar en la presentación de la Junta de Vecinos.

b) Los Reglamentos acompañados por la Junta de Vecinos no aportan nuevos antecedentes al procedimiento: estos ya fueron considerados en la Formulación de Cargos y no dan cuenta de indicio alguno sobre el supuesto "proyecto habitacional" que se imputa, el cual no existe en los hechos

Que, el principal argumento de la presentación de la Junta de Vecinos sería que los antecedentes acompañados a la misma, consistentes en el Reglamento Interno, Reglamento de Servidumbres y Reglamento del Club Oasis del Campo, permitirían, a su parecer, controvertir los descargos de mi representada en el sentido que el Proyecto no sería "*una mera 'parcelación agrícola', ya que acreditan un diseño, estructura y administración de carácter habitacional y planificado, con bienes comunes, servidumbres permanentes*" (p. 1).

Al respecto, debemos precisar que los antecedentes que la Junta de Vecinos pretende presentar como nuevos o adicionales, en realidad, no aportan ningún antecedente nuevo o adicional al procedimiento, dado que estos ya fueron considerados por la SMA en la Res. Ex. N°1 que formuló cargos en contra de Oasis.

En efecto, en el considerando 27° de dicha resolución se hace referencia al Reglamento Interno del Proyecto, que fuera analizado en el Informe de Fiscalización Ambiental DFZ-2023-173-V-SRCA en el cual se apoya la formulación. En dicho Informe, además, se consideró el análisis del Reglamento de Servidumbres, tal como consta en su Anexo 2 y se cita en la nota al pie N°1.

Por ello, es que **la presentación de la Junta de Vecinos no agrega ningún antecedente nuevo o adicional a los ya considerados previamente por la SMA en el caso.**

Sin perjuicio de lo anterior, igualmente es necesario aclarar que **la sola existencia de los reglamentos citados, en ningún caso, permiten configurar la hipótesis de elusión al SEIA que se imputa en el presente procedimiento conforme al subliteral g.1.1 del artículo 3° del Reglamento del SEIA, al no constituir siquiera un indicio de lo anterior.**

En efecto, tal como se sostuvo en los descargos, el Reglamento de Servidumbres del Proyecto fue suscrito con fecha 7 de junio de 1996, y por su parte el Reglamento Interno es de fecha 25 de julio de 1996; es decir, ambos documentos fueron materializados con fecha anterior a la entrada en vigencia del SEIA, que corresponde al 3 de abril de 1997⁴.

De esta forma, ambos documentos son posteriores al supuesto hecho infraccional, y en consecuencia no pueden ser utilizados ni aún como indicios para sostener una eventual hipótesis de elusión al SEIA, que en el caso no se configura.

Lo anterior, considerando asimismo que el Proyecto de mi representada se acota exclusivamente a la realización de parcelaciones agrícolas efectuadas en conformidad a las disposiciones del Decreto Ley N°3516 de 1980, siendo las eventuales obras que se ejecuten posteriormente en dichos predios, ya enajenados por mi representada a terceros, decisión exclusiva de estos últimos y sin perjuicio de la normativa ambiental y sectorial aplicable.

Luego, debe considerarse que ambos reglamentos tienen por objeto exclusivo, establecer

⁴ De acuerdo con el artículo 1 transitorio de la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente (publicada en el Diario Oficial el 9 de Marzo de 1994), "*el sistema de evaluación de impacto ambiental que regula el Párrafo 2 del Título II de esta ley, entrará en vigencia una vez publicado en el Diario Oficial el reglamento a que se refiere el artículo 15.*" Dicho Reglamento se dictó en virtud del Decreto Supremo N°30 de 1996 del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, publicado en el Diario Oficial con fecha 3 de abril de 1997, día en que entró en vigencia el SEIA.

mecanismos de organización interna entre los distintos propietarios de las parcelaciones, que se encuentran alineados con la finalidad de conservación que tiene el Proyecto, y que en caso alguno significa que nos encontremos frente a la existencia de un “proyecto habitacional” como imputan los denunciantes, ya que en los hechos ello no se verifica. En otras palabras, dicha reglamentación contiene normas básicas precisamente en el sentido de mantener la protección del sitio y de la palma chilena, existiendo o no viviendas asociadas a cada propietario pues resulta indiferente dicha circunstancia si es que el objeto es de protección, tal como se ha venido comentando en este procedimiento.

Por otro lado, se debe relevar que el documento “Reglamento del Club Oasis del Campo”, según los antecedentes que señala la presentación de la Junta de Vecinos⁵, fue elaborado y suscrito por una sociedad distinta de Inmobiliaria Oasis de La Campana SpA, que no se encuentra comprendida en la Formulación de Cargos, y hace referencia a actividades distintas del proyecto de parcelaciones agrícolas ejecutado por mi representada, de manera que en caso alguno debería ser considerado para efectos de sostener la imputación de elusión al SEIA que se sigue en el presente caso.

Aclarado lo anterior, conviene precisar ciertas aseveraciones realizadas en la presentación de la Junta de Vecinos relacionadas a los documentos citados, que no se sostienen en la realidad, según se detalla a continuación.

- Primero, que el Reglamento Interno consideraría “*más de 300 parcelas iniciales y la expansión del Proyecto*” (p. 4). Ello no es efectivo, dado que en ningún pasaje de este documento se hace referencia a la cantidad de parcelaciones que considera el Proyecto.
- Segundo, que las servidumbres consideradas en el Reglamento “*configuran un proyecto habitacional planificado, no agrícola*” (p. 4). Ello tampoco es efectivo, pues las obras consideradas en los predios (conexión eléctrica y dotación de agua potable), son exclusivamente obras de habilitación, requeridas para la actividad agrícola de los predios. Luego, como se acreditó, solo cierta parte de las parcelaciones del Proyecto cuenta con obras habilitantes, y en todo caso la decisión de conectar las parcelaciones a tales servicios depende exclusivamente de los propietarios individuales de los predios.
- Tercero, en relación al Reglamento de Servidumbres, se esboza que su existencia de confirmaría, a juicio de los denunciantes, “[la] *existencia de red de infraestructura común, incompatible con uso agrícola*” (p. 5). Al respecto, debe tenerse presente que las únicas obras habilitantes que se han ejecutado en virtud de dichas servidumbres, por decisión propia de cada dueño, son las que corresponden a conexión eléctrica y agua potable. Estos son servicios mínimos para el desarrollo agrícola de los predios, y en ningún caso dan cuenta de la existencia de una “*red de infraestructura común*” según indica el escrito del ANT., dado que estas obras han sido ejecutadas por terceros ajenos a la Sociedad Inmobiliaria Oasis de La Campana S.A., formulada de cargos en el presente procedimiento. Hacemos referencia Aguas Oasis S.A. para la dotación de agua potable, y Chilquinta Distribución S.A. para la distribución de electricidad. Ambas son sociedades independientes de Inmobiliaria Oasis de La Campana S.A. y constituyen sujetos regulados en sus respectivos ámbitos: la primera, por la Superintendencia de Servicios Sanitarios como un organismo colector privado, y la segunda por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles como un distribuidor regulado. Por ello, es que debe descartarse que exista una “*infraestructura común*” dado que la misma no depende del titular al ser ejecutada por terceros, previa decisión de cada dueño, y para efectos del uso agrícola de los predios.

⁵ Cabe considerar que a la fecha de esta presentación, no ha sido cargada al expediente, una copia del documento “Reglamento del Club Oasis del Campo” que se acompañó en el numeral 3 del otrosí del escrito de la Junta de Vecinos, de 5 de diciembre de 2025.

- Finalmente, se debe enfatizar que en el caso no existe un “*desarrollo urbano*” (p. 4) que fuere planificado por el titular, según aducen los denunciantes, dado que el proyecto se limita a la subdivisión predial según las normas del Decreto Ley N°3516 de 1980. De ello se da cuenta en las respectivas escrituras de compraventa de los predios, que consideran expresamente la prohibición de cambio de uso de suelo de agrícola a urbano, en los términos del artículo 55 de la LGUC, tales como la cláusula que se indicó previamente a modo ejemplar.

De esta forma, es que la SMA debería considerar que los reglamentos que la Junta de Vecinos pretende presentar como nuevos o adicionales, en realidad, no aportan ningún antecedente nuevo o adicional al procedimiento, dado que estos ya fueron considerados en la Res. Ex. N°1 que formuló cargos en contra de Oasis.

Luego, a partir de su análisis no se permite aducir, de ninguna manera, la existencia de la hipótesis de elusión al SEIA que se imputa en el caso, al no constituir ni si quiera un indicio para ello. Lo anterior, considerando que los Reglamentos de Servidumbres y Reglamento Interno fueron materializados con anterioridad a la vigencia del SEIA, y por su parte el Reglamento del Club Oasis del Campo es ajeno al proyecto de parcelación agrícola del titular, al ser elaborado y suscrito por un tercero. Ahora bien, en todo caso, las aseveraciones vertidas por los denunciantes en su presentación en relación a tales reglamentos adolecen de inexactitudes e imprecisiones que han ser consideradas para efectos de desestimar en todas sus partes la referida presentación.

En tanto, se debe relevar que el documento “*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*”, según los antecedentes que señala la presentación de la Junta de Vecinos⁶, fue elaborado y suscrito por una sociedad distinta de Inmobiliaria Oasis de La Campana SpA, que no se encuentra comprendida en la Formulación de Cargos, y hace referencia a actividades distintas del proyecto de parcelaciones agrícolas ejecutado por mi representada, de manera que en caso alguno debería ser considerado para efectos de sostener la imputación de elusión al SEIA que se sigue en el presente caso.

En definitiva, es la misma Junta de Vecinos la que, reconociendo la inexistencia de un proyecto constructivo por parte de mi representada, intenta acuñar un concepto de “proyecto habitacional planificado”, de modo de salvar el elemento esencial de la tipología de ingreso al SEIA: construcción de más de 80 viviendas. Así, y dado que dicha hipótesis simplemente no existe, se ha intentado elaborar una idea de planificación, subjetiva, para alcanzar el mismo resultado, lo que no se condice ni con la tipología legal, ni reglamentaria, ni por supuesto con los hechos.

Finalmente, los denunciantes solicitan en su petitorio que se determine una sanción proporcional a la magnitud del supuesto “daño ambiental” y a la extensión del proyecto, exigiendo, además, la adopción de medidas de reparación, mitigación y compensación. Al respecto, sólo hacer presente que no existe imputación de daño alguna en este procedimiento pues, por el contrario, mi representada ha acreditado técnicamente que el loteo efectuado no produjo efectos ambientales negativos en el medio ambiente ni menos en el Parque Nacional La Campana.

En concreto, se recuerda que en el Informe técnico “*Análisis técnico refundido: evaluación de*

⁶ Cabe considerar que a la fecha de esta presentación, no ha sido cargada al expediente, una copia del documento “*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*” que se acompañó en el numeral 4 del otrosí del escrito de la Junta de Vecinos, de 5 de diciembre de 2025.

efectos ambientales", preparado en julio de 2024 por la consultora especializada ECOS-Chile, y que acompañó en el Anexo 5 de los descargos, se concluye que no se han generado efectos ambientales derivados de la supuesta infracción, tanto en los componentes flora como en fauna.

Por tanto,

Al Sr. Jefe de la División de Sanción y Cumplimiento, de la Superintendencia del Medio Ambiente, respetuosamente pido: se sirva tener presente las consideraciones desarrolladas respecto a la presentación de la Junta de Vecinos del Oasis de La Campana, de 5 de diciembre de 2025 y, en su virtud, se rechacen íntegramente las solicitudes planteadas en ella.

Sin otro particular, le saluda atentamente,



Francisco Moreno Sagredo

pp. Sociedad Inmobiliaria Oasis de La Campana SpA