

**En lo principal**, se declare la calidad de interesados; **en el primer otrosí**, refuta oficio del Servicio de Evaluación Ambiental; **en el segundo otrosí**, terminación anticipada y corrección del procedimiento; **en el tercer otrosí**, acompaña documentos; **en el cuarto otrosí**, se oficie al Ministerio Público, a fin de que investigue los delitos que indica; **en el quinto otrosí**, se oficie a las autoridades fiscalizadoras del suelo agrícola, ganadero o forestal; **en el sexto otrosí**, fija domicilio a efectos que indica; **en el séptimo otrosí**, notificaciones electrónicas; **en el octavo otrosí**, reserva de derechos; **en el noveno otrosí**, delega calidad de apoderado; y, **en el décimo otrosí**, requerimiento de información.

#### SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE

JUAN FRANCISCO SÁNCHEZ SILVA, RUT N°18.294.116-6, en representación de convencional de los siguientes **cuatro** interesados: **1) MICHAEL THOMAS WESTCOTT CAMPBELL**, chileno, empresario, casado, RUT N°7.133.213-6, actuando por sí y en representación legal de **2) “DAVISCO SpA”**, RUT N°91.377.000-5 (**Davisco**); y, **3) WILLIAM FAULCONER PETTIT**, chileno, abogado, casado, RUT N°10.930.922-2, actuando por sí y en representación convencional de **4) “INMOBILIARIA E INVERSIONES QUITRALCO LIMITADA”** (**Inversiones Quitralco**), RUT N°77.134.062-8; todos domiciliados —para estos efectos— en calle La Pastora N°138, oficina B, comuna de Las Condes, en el expediente REQ-031-2022, a la Superintendencia del Medio Ambiente (**SMA** o la **Superintendencia**) respetuosamente digo:

Al tenor del N°1 del artículo 21 de la Ley N°19.880, que estableció Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado (**Ley de Procedimiento Administrativo**), pido que se declare expresamente la calidad de interesados

de los señores Westcott y Faulconer en este procedimiento administrativo, quienes son vecinos del proyecto de desarrollo urbano que contempla obras de edificación, denominado —eufemísticamente— *Santuario Quitralco (Proyecto)*<sup>1</sup>.

La titularidad del Proyecto corresponde a la sociedad mercantil denominada “Inmobiliaria Idea Patagonia SpA”, RUT N°77.460.143-0 (**Inmobiliaria**), del giro de su denominación, habiendo iniciado actividades de primera categoría ante el Servicio de Impuestos Internos (**SII**) de “compra, venta y alquiler de inmuebles”, ejercidas —ininterrumpidamente— desde el 6 de octubre de 2021.

Utilizando los *hashtags* [#BonosdeCarbono](#) y [#DRC](#) en Instagram, la Inmobiliaria comercializa el proyecto de desarrollo urbano antes singularizado como si se tratara de un “proyecto *pionero en conservación*, ubicado en la región de Aysén, **a orillas del Fiordo Quitralco**”, sabiendo o debiendo saber que el Estado lo colocó bajo la protección oficial el **7 de noviembre de 1996** dada la importancia —entre otros objetos de protección ambiental— de la “preservación de las bellezas escénicas del estero, islas y su borde costero”<sup>2</sup> (el **Santuario de la Naturaleza**).

Mis mandantes son propietarios de inmuebles ubicados en el Fiordo, al igual que el Proyecto Así, tendrán que soportar las externalidades derivadas del abuso del Decreto Ley N°3.516 de 1980, que estableció normas sobre división de predios rústicos (**DL 3516**), cada vez que hagan uso de sus respectivas propiedades.

Adicionalmente, pido que se declare la calidad de interesados de los señores Westcott y Faulconer, además de sus respectivas sociedades, en función del N°3 del artículo 21 de la Ley de Procedimiento Administrativo,

---

<sup>1</sup> **Registro de Propiedad del Conservador de Aysén:** La propiedad de la Inmobiliaria corre inscrita a fojas 64 N°91, correspondiente a 2022.

<sup>2</sup> **Ministerio de Educación:** Decreto Supremo N°600 de 7 de noviembre de 1996, que transformó en **Santuario de la Naturaleza** el Estero Quitralco, que “constituye para la XI Región, como para Chile, motivo especial de preocupación en relación con la mantención y el resguardo de sus especiales características ambientales [refiriéndose a la ya aludida belleza escénica del estero, sus islas y borde costero; entre otros] [disponible en: [bit.ly/3QxheEr](https://bit.ly/3QxheEr)].”

dado que sus intereses —individuales y colectivos— resultarán afectados por la resolución terminal de este procedimiento, cuyo objeto es someter a evaluación ambiental el Proyecto de la Inmobiliaria.

Al conferirse a mis mandantes la calidad de interesados, podrán ejercer todos los derechos consagrados el artículo 17 de la Ley de Procedimiento Administrativo, y —en particular— el de su letra f), que asegura a las personas —en sus relaciones con el Estado— el derecho a formular alegaciones y aportar documentos en cualquier fase del procedimiento anterior al trámite de audiencia, que deberán ser tenidos en cuenta por esta Superintendencia al redactar la propuesta de resolución sancionatoria.

Sobre este particular, la Corte Suprema sentenció que la legitimación activa necesaria para intervenir en calidad de interesado en un procedimiento administrativo como este —y, eventualmente, también alegar la nulidad de determinados actos estatales ante los tribunales de justicia— requiere acreditar la pertenencia a un determinado *círculo de intereses*<sup>3</sup>; vale decir, que “la acción podrá ser interpuesta por cualquier particular que tenga relación, conexión o vinculación con la comunidad que es destinataria de la resolución recurrida”<sup>4</sup>.

El máximo tribunal sentenció —en otro caso— que las impugnaciones destinadas a obtener la dictación o anulación de un acto estatal “no requiere[n] de un derecho subjetivo lesionado, bastando para tener legitimación, poseer un interés legítimo en la anulación”<sup>5</sup>.

En este caso, los señores Westcott y Faulconer, además de sus respectivas sociedades, tienen un derecho subjetivo lesionado dada la “afectación **directa, determinante y grave** de su derecho de propiedad y de sus intereses personalísimos como la vida y la integridad física y síquica”.

---

<sup>3</sup> **Corte Suprema:** Considerandos 8° y siguientes de la sentencia de 10 de septiembre de 2013, ingreso CS N°7.929-2012.

<sup>4</sup> Ídem, considerando 9°.

<sup>5</sup> **Corte Suprema:** Considerando 10 de la sentencia de 19 de mayo de 2010, ingreso CS N°4.384-2008.

En cualquier caso, también concurre —a lo menos— una hipótesis de afectación disminuida<sup>6</sup>, concepto íntimamente relacionado con la —ya aludida— *teoría de los círculos de intereses*, tal como lo ha desarrollado la Corte Suprema:

“Así la doctrina recurre a la teoría de los círculos de intereses, la cual señala que, en función de cada categoría de actos, se debe determinar cuáles son los «círculos de personas interesadas», para luego establecer cuáles círculos deben ser considerados como suficientes, excluyendo aquellos muy lejanos. En otras palabras, quien desee alegar la nulidad de un acto administrativo deberá acreditar que pertenece a un determinado «círculo de intereses»”<sup>7</sup>.

En cambio, la propiedad de mis mandantes también está inscrita en tal Registro de Propiedad, como se ejemplifica en el cuadro que sigue:

CUADRO N°1: Legitimación activa		
Beneficiario final de la propiedad	Inscripción en el Registro de Propiedad de Puerto Aysén	Deslindes
Thomas Westcott y otros por intermedio de Davisco	1) Fojas 792 N°753, correspondiente a 2013.	<b>"Norte:</b> Terrenos fiscales y cordilleras fiscales, separado por faja; <b>Este:</b> Cordilleras fiscales, separado por faja; <b>Sur:</b> Río Quitralco; y, <b>Oeste:</b> Terrenos fiscales ocupados por Pedro Pilquimán”.
	2) Fojas 796 N°757, correspondiente a 2013.	i) <b>Lote A:</b> <b>"Norte:</b> Celestino Azócar Muñoz; <b>Sur:</b> Teodoro Schmidt Hausdorf; <b>Este:</b> Cordilleras fiscales; y, <b>Oeste:</b> Río Quitralco”. ii) <b>Lote B:</b> <b>"Norte, Sur, Este y Oeste:</b> Río Quitralco”. iii) <b>Lote C:</b> <b>"Norte:</b> Pedro Pilquimán Lefinao; <b>Sur:</b> Teodoro Schmidt Hausdorf; <b>Este:</b> Río Quitralco; <b>Oeste:</b> Cordilleras fiscales”.
	3) Fojas 799 N°760, correspondiente a 2013.	<b>"Norte:</b> Río Quitralco, que lo separa de Pedro Pilquimán Lefinao y Saladino Martínez Flores; <b>Este:</b> Julio Soto; <b>Sur:</b> Terrenos fiscales y Alejandro González Cárcamo; y, <b>Oeste:</b> Río Quitralco, que lo separa de Pedro Ramon Pilquiman Lefinao”.
	4) Fojas 793 N°754, correspondiente a 2013.	<b>"Norte:</b> Cordilleras fiscales; <b>Este:</b> Predio de don Teodoro Schmidt; <b>Sur:</b> Río Quitralco; y, <b>Oeste:</b> Bahía Quitralco y Bertoldo Schmidt”.
	5) Fojas 798 N°759, correspondiente a 2013.	<b>"Norte:</b> Río Quitralco; <b>Este:</b> Teodoro Schmidt Hausdorf y cordilleras fiscales; <b>Sur:</b> Cordilleras fiscales; y, <b>Oeste:</b> Eugenio Schmidt Hausdorf y La Marina.
	6) Fojas 797 N°758, correspondiente a 2013.	<b>"Norte y Este:</b> Cordilleras ficales; <b>Sur:</b> Cordilleras ficales y German Schmidt; y, <b>Oeste:</b> Tito Appel Schmidt y Cordilleras Fiscales”.
	7) Fojas 795 N°756, correspondiente a 2013.	<b>"Norte:</b> La Marina – Bahía Quitralco; <b>Este:</b> Germán Schmidt Hausdorf; <b>Sur:</b> Cordilleras fiscales; y, <b>Oeste:</b> La Marina – Bahía Quitralco”.
	8) Fojas 794 N°755, correspondiente a 2013.	<b>"Norte:</b> Cordilleras fiscales; <b>Este:</b> Tito Appel Schmidt, separado por estero sin nombre y la Marina – Bahía Quitralco; <b>Sur:</b> La Marina – Bahía Quitralco; y, <b>Oeste:</b> Terrenos fiscales separado por Arroyo Cuatro Hermanos”.
William Faulconer y otros por intermedio de Inversiones Quitralco	Fojas 301 N°293, correspondiente a 2020.	<b>"Norte:</b> Cordilleras fiscales y terrenos fiscales; <b>Sur:</b> Estuario Quitralco; <b>Este:</b> Alejandro Ramos Figueroa, separado por barda a pique; y, <b>Oeste:</b> Manasés Ulloa V. y cordilleras fiscales”.

Fuente: Valdivia Legal.

<sup>6</sup> **Corte Suprema:** Considerando 8° de la sentencia de 10 de septiembre de 2013, ingreso CS N°7.929-2012 (ennegrecido agregado).

<sup>7</sup> Ibidem.

Consecuencialmente, el interés de los señores Westcott y Faulconer, además de sus respectivas sociedades, se configura por la lesión de su derecho de propiedad y por la afectación directa, determinante y grave de sus intereses como propietarios de predios ubicados en el Fiordo: serán mis mandantes quienes tendrán que soportar las externalidades negativas generados por el Proyecto, que degradará la aptitud agrícola, ganadera y forestal de sus inmuebles y de todo el entorno, afectando —al efecto— la belleza escénica del Santuario de la Naturaleza y su fauna y avifauna.

También tendrán que soportar los impactos ambientales propios de la **generación de un nuevo núcleo urbano**, teniendo en consideración que hoy no hay caminos de acceso, ni sistemas de tratamiento de aguas servidas, ni servicios públicos de retiro de basura y que el ruido y el polvo aumentarán exponencialmente.

POR TANTO, en mérito de lo expuesto,

**A LA SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE PIDO:** Acceder a lo solicitado, declarando la calidad de interesados de Michael Westcott Campbell, RUT N°7.133.213-6, y de William Faulconer Pettit, RUT N°10.930.922-2, además de sus sociedades “Davisco SpA”, RUT N°91.377.000-5, y “Inmobiliaria e Inversiones Quitralco Limitada”, RUT N°77.134.062-8, respectivamente, ya sea al tenor del N°1 o del N°3, ambos del artículo 21 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

**PRIMER OTROSÍ:** Para los efectos de refutar el correspondiente oficio del Servicio de Evaluación Ambiental (**SEA**), que concluyó que el Proyecto **no** debe ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (**SEIA**), se exponen y sintetizan las características del Proyecto, para demostrar lo contrario: **a)** dada su calidad de **proyecto de desarrollo urbano** que contemplará un número indeterminado muy superior a las **94 viviendas**, ubicadas en una zona no comprendida en alguno de los planes evaluados estratégicamente; configurando así la tipología del subliteral g.1) del artículo

3° del Decreto Supremo N°40 de 30 de octubre de 2012, que aprobó el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (**Reglamento Ambiental**); y, **b)** dada la afectación de la belleza escénica del Santuario de la Naturaleza, ya que el estero, sus islas y el borde costero son —entre otros—objetos de protección estatal desde el **7 de noviembre de 1996**<sup>8</sup>, configurando la causal de evaluación ambiental del literal p) del mismo artículo 3°.

En síntesis, el pronunciamiento del SEA contraviene la práctica administrativa de esta Superintendencia, ya validada por la Contraloría, por los tribunales ambientales y por la Corte Suprema.

## 1) **Antecedentes**

1.1) **Antecedentes societarios:** Por escritura pública de 1° de septiembre de **2021**, suscrita en la Notaría Torrealba de Santiago, Álvaro Ide Nualart<sup>9</sup>, RUT N°12.054.777-1, constituyó una sociedad por acciones de giro inmobiliario, tal como se advierte de su objeto:

“Compra, venta, desarrollo, equipamiento y/o comercialización de inmuebles y de **toda clase de proyectos inmobiliarios, construidos directamente o por terceros**, la inversión en activos mobiliarios sea cual fuere su denominación, tales como acciones, cuotas de fondos mutuos y de inversión, título de crédito y valores en general”<sup>10</sup>.

Como la Inmobiliaria Idea se constituyó como sociedad por acciones, su composición accionaria no consta en documentos de libro acceso al público, por lo que se desconoce quién o quiénes son hoy los beneficiarios finales de la Inmobiliaria.

El referido objeto social es consistente con el ya aludido inicio de actividades ante el SII de la Inmobiliaria, siendo su única actividad económica la “compra, venta y alquiler (excepto amoblados) de inmuebles” **desde el 6**

---

<sup>8</sup> Ídem, nota N°1, p. 2.

<sup>9</sup> Ante el SII, el señor Ide declaró —el 1° de enero de 2021— como su principal actividad económica la compra, venta y alquiler e inmuebles, lo que contrasta con su descripción en el sitio web LinkedIn como “*Regional Managing Director*” de la empresa Antalis [fuente disponible en: [bit.ly/3tCkE0E](https://bit.ly/3tCkE0E)].

<sup>10</sup> **Registro de Comercio de Santiago:** Inscripción efectuada a fojas 72.371 N°33.447, correspondiente a 2021.

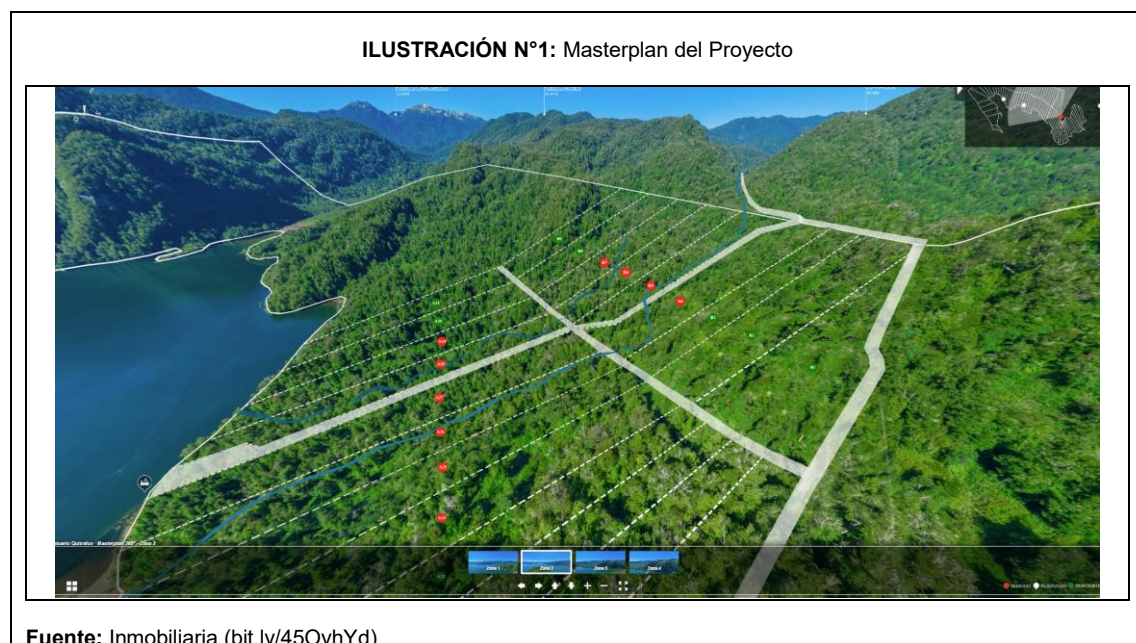
de octubre de 2021.

**1.2) Compra del Inmueble:** 3 meses, y 28 días después de su constitución, la Inmobiliaria adquirió el Inmueble a título de compraventa, suscrita con la “Compañía de Inversiones La Universal S.A.”, del giro de su denominación —que no es agrícola, ni ganadero, ni forestal— y que fue representada por Herta María Mónica y su hermano Heriberto, ambos de apellido Schmutzer von Olderhausen.

La Inmobiliaria compró un Inmueble de 322,5 hectáreas, siendo el precio **\$348.390.004**, equivalentes —a esa fecha— a 11.245 unidades de fomento (**UF**)<sup>11</sup>, y sus deslindes particulares los siguientes:

“Al NORTE, Barranco que lo separa de la cordillera fiscal; al ESTE, cordillera fiscal; al SUR, Arroyo Silvia que lo separa de Jorge E. Prado U.; y, **al OESTE, Estuario Quitralco**” (ennegrecido agregado)<sup>12</sup>.

**1.3) Características del Proyecto:** La Inmobiliaria ejecuta un “proyecto de desarrollo urbano o turístico”, compuesto por **94 macrolotes habitacionales en total**, de 3 hectáreas cada uno, desglosados: **a)** en 64 macrolotes **con orilla de mar**, que colindan con el borde costero del Santuario de la Naturaleza; y, **b)** 30 macrolotes en segunda línea.



<sup>11</sup> El avalúo fiscal ante el Servicio de Impuestos Internos el 1126-019 de la comuna de Puerto Aysén. Dicha sociedad compró el Inmueble por escritura pública de 29 de diciembre de 2021, suscrita en la Notaría Raby de Santiago.

<sup>12</sup> **Registro de Propiedad de Aysén:** El Inmueble se inscribió a nombre de la Inmobiliaria a fojas 64 N°91, correspondiente a 2022.

En su escrito de descargos de 9 de diciembre de 2022 (los **Descargos**<sup>13</sup>), la Inmobiliaria confesó extrajudicialmente que el Proyecto contaría con un área predial “de más de 20 hectáreas destinada a una reserva ecológica” (equivalentes al 6,201% de la superficie total de 322,50 hectáreas)<sup>14</sup>. Todo el Proyecto se emplaza en una zona rural de Aysén, al margen de la planificación urbana (esto es, fuera de una zona comprendida en los planes evaluados estratégicamente).

A Quitralco se accede por vía marítima desde Puerto Chacabuco, debiendo sus visitantes navegar 145 kilómetros o 78,3 millas náuticas desde el fiordo Aysén o en aeronaves livianas; esto es, atravesando el núcleo central del Santuario de la Naturaleza.

El 22 de agosto de **2022**, la Inmobiliaria declaró ante el Consejo de Monumentos Nacionales que su Proyecto sería “una subdivisión de un predio de 322 hectáreas, el cual presenta un enfoque y principios de conservación y cuidado del medio ambiente”<sup>15</sup>, enunciando próximos “estudios científicos y técnicos sobre biodiversidad, destinados a certificar [el Proyecto] ante los organismos internacionales”<sup>16</sup> para —intentar— demostrar que el patrimonio forestal *existente* contribuye a la *disminución* de gases de efecto invernadero” (**Petición CMN**).

Además, el desarrollador inmobiliario le comunicó al Consejo de Monumentos Nacionales que este Proyecto —que insiste hasta el hartazgo en llamar de conservación— permite coexistencia de proyectos de energías renovables no convencionales (**ERNC**) “y parcelaciones inmobiliarias

---

<sup>13</sup> Disponible en: [bit.ly/3QokLEN](https://bit.ly/3QokLEN).

<sup>14</sup> En sus Descargos, la Inmobiliaria le informó a esta Superintendencia que — al 23 de mayo de 2022— se reservaron **25 lotes**, con lo cual la infracción administrativa ya comenzó a ejecutarse. Tales 25 lotes son consistentes con la información recabada por Valdivia Legal y que se sintetiza en el Cuadro N°2.

<sup>15</sup> **Inmobiliaria**: Documento denominado “Rectificación de solicitud N°2.712-20212—proyecto muelle flotante”, referido en lo sucesivo como **Petición CMN**, p. 7.

<sup>16</sup> Petición CMN, p. 8.



amigables con el medio ambiente”<sup>17</sup>, agregando que la Inmobiliaria “buscará *invitar* al proyecto a inversionistas con esa motivación y *hará lo posible* porque cada dueño adhiera a mantener la protección del bosque de cada terreno. Si bien no se puede prohibir, creemos que los incentivos funcionan tan bien como las prohibiciones”<sup>18</sup>.

**1.4) Comercialización del Proyecto:** Al 10 de octubre de **2023**, la Inmobiliaria ya ha vendido los siguientes 25 lotes:

CUADRO N°2: Perjuicio y beneficio económico					
Número de compraventa y su adquirente	Registro de Propiedad			Singularización del título	Precio
	Foja	N°	Año		
<b>1) María Carolina Parraguez Rivero</b> <sup>19</sup> , RUT N°10.335.473-0, y <b>Cristián Alvano Contador</b> <sup>20</sup> , RUT N°8.825.423-6, domiciliados en Valle Apacible N°10.616, comuna de Lo Barnechea.	461	458	2023	Compraventa de <b>17 de enero de 2023</b> , suscrita en la Notaría Raby de Santiago, bajo el repertorio N°633 y siendo el objeto el <b>Lote A35</b> (de 2,81 hectáreas).	\$16.320.000, equivalentes a <b>462,457 UF</b> .
<b>2) Tomás Tironi Rodo</b> <sup>21</sup> , RUT N°16.610.085-2, domiciliado en Avenida Vicuña Mackenna N°592, departamento 226, comuna de Providencia.	462	459	2023	Compraventa de <b>6 de diciembre de 2022</b> , suscrita en la Notaría Raby de Santiago, bajo el repertorio N°13.144 y siendo el objeto el <b>Lote A36</b> (de 3,37 hectáreas).	\$19.520.000, equivalentes a <b>560,17 UF</b> .
<b>3) Fernando Ernesto Rosas de Andraca</b> <sup>22</sup> , RUT N°13.921.461-7, domiciliado en Avenida Echeñique N°8.749, casa H, comuna de La Reina; y, <b>Ana María Valentina Rosas de Andraca</b> <sup>23</sup> , RUT N°15.782.452-K, domiciliada en Avenida Echeñique N°8.749, casa D, de la misma comuna.	463	460	2023	Compraventa de <b>23 de enero de 2023</b> , suscrita en la Notaría Raby de Santiago, bajo el repertorio N°847 y siendo el objeto el <b>Lote A42</b> (de 2,67 hectáreas).	\$14.835.200, equivalentes a <b>420,734 UF</b> .
<b>4) María Viviana Frola Viancos</b> , RUT N°10.379.962-7, domiciliada en calle Braun N°4.451, comuna de Vitacura <sup>24</sup> .	454	451	2023	Compraventa de <b>23 de diciembre de 2022</b> , suscrita en la Notaría Raby de Santiago, bajo el repertorio N°13.957 y siendo el objeto el <b>Lote A21</b> (de 2,59 hectáreas).	<b>611,479 UF</b> .
<b>5) Freddy Helmut Keutel Abarzúa</b> <sup>25</sup> , RUT N°10.555.017-0, domiciliado en Santa María N°14.867, casa 38, comuna de Colina.	455	452	2023	Compraventa de <b>2 de diciembre de 2022</b> , suscrita en la Notaría Raby de Santiago, bajo el repertorio N°13.053 y siendo el objeto el <b>Lote A25</b> (de 2,11 hectáreas).	\$12.672.000, equivalentes a <b>363,893 UF</b> .
<b>6) Fernando Ernesto Rosas de Andraca</b> ,	464	461	2023	Compraventa de <b>23 de enero</b>	\$14.154.210,

<sup>17</sup> Petición CMN, p. 8.

<sup>18</sup> Petición CMN, p. 8.

<sup>19</sup> La señora Parraguez declaró como su principal actividad económica los servicios, tras iniciar actividades ante el SII el 26 de agosto de 2019.

<sup>20</sup> Sin inicio de actividades.

<sup>21</sup> El señor Tironi declaró como su principal actividad económica los servicios profesionales de arquitectura, tras iniciar actividades ante el SII el 18 de mayo de 2016.

<sup>22</sup> El señor Rosas declaró como su única actividad económica la prestación de servicios educacionales, tras iniciar actividades el 28 de junio de 2001.

<sup>23</sup> La señora Rosas, por su parte, declaró como sus actividades económicas las actividades de veterinario (desde el 14 de junio de 2020) y otras actividades de servicios personales (desde el 1° de diciembre de 2011).

<sup>24</sup> La señora Frola declaró como sus actividades económicas los servicios no clasificados previamente (desde el 1° de enero de 1993) y los servicios publicitarios prestados por empresas (desde el 1° de julio de 2020).

<sup>25</sup> El señor Keutel declaró como su principal actividad económica la prestación de servicios profesionales de ingeniería y actividades conexas de consultoría, tras iniciar actividades el 27 de junio de 1997.

RUT N°13.921.461-7, y <b>Ana María Valentina Rosas de Andraca</b> , RUT N°15.782.452-K, ya individualizados <sup>26</sup> .				<b>de 2023</b> , suscrita en la Notaría Raby de Santiago, bajo el repertorio N°849 y siendo el objeto el <b>Lote A43</b> (de 2,52 hectáreas).	equivalentes a <b>401,421 UF</b> .
<b>7) Luz Catalina Rojas Viada</b> <sup>27</sup> , RUT N°15.367.039-0, chilena, neuróloga, domiciliada en Avenida El Bosque N°1.940, comuna de Providencia; <b>Oswaldo Larraín Jory</b> <sup>28</sup> , chileno, arquitecto, RUT N°15.383.312-5, domiciliado en Avenida El Bosque N°1.940; <b>Nines Sofía Rojas Viada</b> <sup>29</sup> , chilena, kinesióloga, RUT N°15.367.038-2, domiciliada en calle Europa N°2.145, departamento 402, comuna de Providencia; y, <b>Felipe Gonzalo Gana Gómez de la Torre</b> <sup>30</sup> , chileno, editor, RUT N°13.830.211-3, domiciliado en calle Europa N°2.145, departamento 402, comuna de Providencia.	465	462	2023	Compraventa de <b>14 de diciembre de 2022</b> , suscrita en la Notaría Raby de Santiago, bajo el repertorio N°13.501 y siendo el objeto el <b>Lote A44</b> (de 2,99 hectáreas).	\$17.377.400, equivalentes a <b>497,636 UF</b> .
<b>8) Karla Andrea Buhning Jackson</b> <sup>31</sup> , RUT N°16.657.284-3, chilena, ingeniera comercial, domiciliada en Avenida Santa Filomena N°12.605, casa E-19, comuna de Colina.	466	463	2023	Compraventa de <b>13 de diciembre de 2022</b> , suscrita en la Notaría Raby de Santiago, bajo el repertorio N°13.397 y siendo el objeto el <b>Lote A49</b> (de 2,16 hectáreas).	\$13.328.000, equivalentes a <b>381,796 UF</b> .
<b>9) Macarena Andrea Montalva Rosales</b> <sup>32</sup> , RUT N°13.055.909-3, chilena, psicóloga, domiciliada en calle Rosario Sur N°234, departamento 102, comuna de Las Condes.	467	464	2023	Compraventa de <b>24 de enero de 2023</b> , suscrita en la Notaría Raby de Santiago, bajo el repertorio N°883 y siendo el objeto el <b>Lote A57</b> (de 6,73 hectáreas).	\$13.759.800, equivalentes a <b>390,198 UF</b> .
<b>10) Jorge Arturo Pollak Donoso</b> <sup>33</sup> , RUT N°13.067.512-3, chileno, ingeniero agrónomo, domiciliado en Camino Carampangue N°1.221, parcela 28, comuna de Isla de Maipo.	468	465	2023	Compraventa de 16 de diciembre de 2022, suscrita en la Notaría Raby de Santiago, bajo el repertorio N°13.589 y siendo el objeto el <b>Lote A59</b> (de 6,36 hectáreas).	\$5.314.000, equivalentes a <b>152,079 UF</b> .
<b>11) María Francisca Morrison Sánchez</b> <sup>34</sup> , RUT N°17.268.452-1, chilena, profesora; y, <b>Gonzalo Sebastián Pérez Kenchington</b> <sup>35</sup> , RUT N°17.271.443-9; ambos domiciliados en el pasaje Diademas 4 N°1.043, ciudad Satélite, comuna de Maipú.	469	466	2023	Compraventa de <b>13 de enero de 2023</b> , suscrita en la Notaría Raby de Santiago, bajo el repertorio N°536 y siendo el objeto el <b>Lote B4</b> (de 3,19 hectáreas).	\$9.792.000, equivalentes a <b>277,975 UF</b> .
<b>12) Fernando Ernesto Rosas de Andraca</b> , RUT N°13.921.461-7, y <b>Ana María Valentina Rosas de Andraca</b> , RUT N°15.782.452-K, ya individualizados <sup>36</sup> .	470	467	2023	Compraventa de <b>23 de enero de 2023</b> , suscrita en la Notaría Raby de Santiago, bajo el repertorio N°848 y siendo el objeto el <b>Lote B6</b> (de 3,14 hectáreas).	\$8.832.000, equivalentes a <b>250,48 UF</b> .

<sup>26</sup> *Supra*, N°3, p. 7.

<sup>27</sup> La señora Rojas declaro como su principal actividad económica la prestación de servicios médicos prestados de forma independiente, tras iniciar actividades el 4 de julio de **2001**.

<sup>28</sup> El señor Larraín declaro como su principal actividad económica la prestación de servicios de arquitectura, tras iniciar actividades el 29 de agosto de **2006**.

<sup>29</sup> La señora Rojas declaro como su principal actividad económica la prestación de servicios de forma independiente, tras iniciar actividades el 4 de julio de **2001**.

<sup>30</sup> El señor Gana declaro como sus actividades económicas los servicios personales no clasificados previamente, tras iniciar actividades el 30 de mayo de **2008**.

<sup>31</sup> Sin inicio de actividades.

<sup>32</sup> La señora Montalva declaro como su única actividad la prestación de servicios de forma independiente, tras iniciar actividades el 8 de octubre de **2001**.

<sup>33</sup> El señor Pollak declaro como sus actividades económicas los servicios personales no clasificados previamente, tras iniciar actividades el 6 de marzo de **2002**.

<sup>34</sup> La señora Morrison declaro como sus actividades económicas los servicios personales no clasificados previamente, tras iniciar actividades el 2 de abril de **2009**.

<sup>35</sup> El señor Pérez declaro como sus actividades económicas los servicios personales no clasificados previamente, tras iniciar actividades el 3 de septiembre de **2008**.

<sup>36</sup> *Supra*, N°3, p. 7.

13) Margarita María Catron Swinburn <sup>37</sup> , RUT N°13.483.008-5, chilena, diseñadora, domiciliada en Camino San José, parcela N°6 del condominio Santa Verónica, comuna de Talagante.	471	468	2023	Compraventa de <b>9 de diciembre de 2022</b> , suscrita en la Notaría Raby de Santiago, bajo el repertorio N°13.274 y siendo el objeto el <b>Lote B27</b> (de 2,02 hectáreas).	\$6.188.000, equivalentes a <b>177,49 UF</b> .
14) Alfredo de la Quintana Gramunt <sup>38</sup> , RUT N°8.539.630-7, chileno, ingeniero eléctrico, domiciliado en Augusto Villanueva N°371, departamento 506, comuna de Nuñoa.	536	516	2023	Compraventa de <b>13 de diciembre de 2022</b> , suscrita en la Notaría Vidal Moraga de la Agrupación de comunas Temuco, Padre Las Casas, Vilcun, Cunco, Melipeuco y Freire, bajo el repertorio N°14.118 y siendo el objeto el <b>Lote B5</b> (de 3,24 hectáreas).	Se desconoce.
15) Alfredo de la Quintana Gramunt <sup>39</sup> , RUT N°8.539.630-7, chileno, ingeniero eléctrico, domiciliado en Augusto Villanueva N°371, departamento 506, comuna de Nuñoa.	1.019	758	2023	Compraventa de <b>13 de diciembre de 2022</b> , suscrita en la Notaría Vidal Moraga de la Agrupación de comunas Temuco, Padre Las Casas, Vilcun, Cunco, Melipeuco y Freire, bajo el repertorio N°14.119 y siendo el objeto el <b>Lote A73</b> (de 2,59 hectáreas).	Se desconoce.
16) Anton Andre Piracés Kojdecki <sup>40</sup> , RUT N°20.694.552-4, chileno, estudiante, domiciliado en calle Víctor Rae N°5.911, departamento 71, comuna de Las Condes.	457	454	2023	Compraventa de <b>7 de diciembre de 2022</b> , suscrita en la Notaría Raby de Santiago, bajo el repertorio N°13.207 y siendo el objeto el <b>Lote A27</b> (de 2,66 hectáreas).	\$15.808.000, equivalentes a <b>436,191 UF</b> .
17) "Bonyou SpA" (Bonyou) <sup>41</sup> , RUT N°76.513.553-2, sociedad del giro inversiones, con domicilio en Alonso de Córdova N°2.350, comuna de Vitacura, representada por Catalina Viel González, RUT N°10.745.699-6.	2270	1688	2023	Compraventa de <b>22 de agosto de 2023</b> , suscrita en la 44° Notaría de Santiago, bajo repertorio N°1.022-2023 y siendo el objeto el <b>Lote A47</b> (de 3,56 hectáreas).	Se desconoce.
18) "Inversiones ADC SpA" (ADC) <sup>42</sup> , RUT N°76.697.487-2, con domicilio en Antonia López de Bello N°114, comuna de Recoleta, perteneciente a los hermanos Sebastián, Catalina, Matías y Florencia Sofía, todos de apellido Viel González, cuyos RUTs son los siguientes, respectivamente: 9.211.024-9, 10.745.699-6, 10.745.811-5 y 15.315.353-1. Se desconoce a quien corresponde la representación de ADC.	2276	1691	2023	Compraventa de <b>22 de agosto de 2023</b> , suscrita en la 44° Notaría de Santiago, bajo el repertorio N°1.919-2023 y siendo el objeto el <b>Lote A40</b> (de 2,98 hectáreas).	Se desconoce.

<sup>37</sup> La señora Catron declaró como sus actividades económicas los servicios personales no clasificados previamente, tras iniciar actividades el 18 de abril de **2011**.

<sup>38</sup> El señor de la Quintana declaró como su única actividad los servicios profesionales de ingeniería y actividades conexas de consultoría, tras iniciar actividades el 1 de enero de **1993**.

<sup>39</sup> Ídem.

<sup>40</sup> El señor Piracés declaró como sus actividades económicas los servicios personales no clasificados previamente, tras iniciar actividades el 18 de diciembre de **2021**.

<sup>41</sup> **Registro de Comercio de Santiago:** Bonyou se inscribió a fojas **8.242 N°47.980**, correspondiente a 2015, siendo sus objetos sociales los siguientes **cuatro:** **a)** "La realización de inversiones en toda clase de bienes muebles e inmuebles, sean éstos corporales o incorporales, incluyendo la adquisición de acciones de sociedades anónimas con fines rentísticos, derechos en sociedades, debentures, bonos, efectos de comercio y toda clase de valores mobiliarios e instrumentos de inversión y la administración de estas inversiones y sus frutos"; **b)** "la prestación de servicios de asesoría profesional y de manejo, organización, inversión y/o administración de empresas y/o entidades relacionadas, en todas las materias y áreas relacionadas con el desarrollo de negocios y empresas, la realización de toda clase de estudios económicos, financieros, de evaluación y organización de empresas de cualquier naturaleza, y la prestación de servicios de asesoría en general, a personas y empresas en el país y el extranjero"; **c)** "el arrendamiento, subarrendamiento o cesión a cualquier título del uso o goce temporal de bienes inmuebles amoblados o con instalaciones que permitan la actividad comercial o industrial"; y, **d)** "la realización de todos aquellos otros actos que sean conducentes al cumplimiento del objeto social o que acuerden los socios".

El 10 de noviembre de **2015**, Bonyou declaró como sus actividades económicas ante el SII las siguientes: **i)** fondos y sociedades de inversión, además de entidades financieras similares; **ii)** empresas de asesoría y consultoría en inversión financiera; y, **iii)** la compra, venta y alquiler de inmuebles.

<sup>42</sup> **Registro de Comercio de Santiago:** ADC se inscribió a fojas **7.141 N°3.917**, correspondiente a 2019, siendo sus objetos sociales los siguientes **cinco:** **a)** "compra y venta de toda clase de bienes corporales o incorporales, muebles o inmuebles con fines exclusivamente rentísticos"; **b)** "inversión, por cuenta propia o ajena, en todo tipo de títulos, derechos, acciones o efectos de comercio y la administración de estas inversiones y sus frutos"; **c)** "desarrollo de cualquiera actividad relacionada con capitales mobiliarios o inmobiliarios"; **d)** "participación en todo tipo de proyectos de inversión, sociedades, comunidades o asociaciones, como inversionista o asesora y el desarrollo de los mismos por cuenta propia o ajena o en asociación con terceros; y, **e)** "la prestación de todo tipo de servicios y asesorías financieras, comerciales o de administración".

El 2 de abril de **2019**, ADC declaró las mismas actividades económicas ante el SII que Bonyou [*supra*, nota N°36].

19) "Yogafllo SpA" (Yogafllo) <sup>43</sup> , RUT N°76.513.551-6, con domicilio en Alonso de Córdova N°2.350, comuna de Vitacura, representada por Florencia Sofía Viel González, RUT N°15.315.353-1.	2278	1692	2023	Compraventa de <b>22 de agosto de 2023</b> , suscrita en la 44° Notaría de Santiago, bajo el repertorio N°1.923-2023 y siendo el objeto el <b>Lote A48</b> (de 2,74 hectáreas).	Se desconoce.
20) "Ecotuco SpA" (Ecotuco) <sup>44</sup> , RUT N°76.513.552-4, con domicilio en Alonso de Córdova N°2.350, comuna de Vitacura.	2300	1703	2023	Compraventa de <b>22 de agosto de 2023</b> , suscrita en la 44° Notaría de Santiago, bajo el repertorio N°1.920-2023 y siendo el objeto el <b>Lote A45</b> (de 3,45 hectáreas).	Se desconoce.
21) "Sevigo SpA" (Sevigo) <sup>45</sup> , RUT N°76.513.549-4, con domicilio en Alonso de Córdova N°2.350, comuna de Vitacura.	2302	1704	2023	Compraventa de <b>22 de agosto de 2023</b> , suscrita en la 44° Notaría de Santiago, bajo el repertorio N°1.921-2022 y siendo el objeto el <b>Lote A46</b> (de 3,39 hectáreas).	Se desconoce.
22) Anton Andre Piracés Kojdecki <sup>46</sup> , RUT N°20.694.552-4, chileno, estudiante, domiciliado en calle Víctor Rae N°5.911, departamento 71, comuna de Las Condes.	456	453	2023	Compraventa de <b>13 de marzo de 2023</b> , suscrita en la Notaría Raby de Santiago, bajo el repertorio N°13.206 y siendo el objeto el <b>Lote A26</b> (de 2,38 hectáreas).	\$14.841.000, equivalentes a <b>409,509 UF</b> .
23) Eugenio Roberto Bustos Navarrete <sup>47</sup> , RUT N°7.405.241-k, chileno, médico cirujano, domiciliado en calle Talinay número 10.408, casa G 29, comuna de La Reina.	458	455	2023	Compraventa de <b>9 de diciembre de 2022</b> , suscrita en la Notaría Raby de Santiago, bajo el repertorio N°13.270-2022 y siendo su objeto el <b>Lote A28</b> (de 2,78 hectáreas).	<b>696,15 UF</b> .
24) Raúl Iván Bonilla Meza <sup>48</sup> , RUT N°13.477.144-5, chileno, piloto comercial, domiciliado en Condominio Santa Verónica parcela N°6, comuna de Talagante.	459	456	2023	Compraventa de <b>9 de diciembre de 2022</b> , suscrita en la Notaría Raby de Santiago, bajo el repertorio N°13.275-2022 y siendo su objeto el <b>Lote A32</b> (de 2,68 hectáreas).	\$15.830.400, equivalentes a <b>454,063 UF</b> .
25) Raúl Iván Bonilla Meza <sup>49</sup> , RUT N°13.477.144-5, chileno, piloto comercial, domiciliado en Condominio Santa Verónica parcela N°6, comuna de Talagante; y, Gastón Paul Etchepare Rolando <sup>50</sup> , RUT N°11.862.566-8, chileno, independiente, domiciliado en Camino a Valparaíso kilómetro 9 número 9.110, comuna de Padre Hurtado.	460	457	2023	Compraventa de <b>9 de diciembre de 2022</b> , suscrita en la Notaría Raby de Santiago, bajo el repertorio N°13.273-2022 y siendo su objeto el <b>Lote A33</b> (de 2,60 hectáreas).	\$16.456.000, equivalentes a <b>472,006 UF</b> .

Fuente: Valdivia Legal.

De este total de 25 enajenaciones, Valdivia Legal tuvo acceso al precio

<sup>43</sup> **Registro de Comercio de Santiago:** Yogafllo se inscribió a fojas **82.236 N°47.973**, correspondiente a **2015**, siendo sus objetos sociales los siguientes seis: **a)** "realización de inversiones en toda clase de bienes muebles e inmuebles, sean éstos corporales o incorporales, incluyendo la adquisición de acciones de sociedades anónimas con fines rentísticos, derechos en sociedades, debentures, bonos, efectos de comercio y toda clase de valores mobiliarios e instrumentos de inversión y la administración de estas inversiones y sus frutos"; **b)** "prestación de servicios de asesoría profesional y de manejo, organización, inversión y/o administración de empresas y/o entidades relacionadas, en todas las materias y áreas relacionadas con el desarrollo de negocios y empresas, la realización de toda clase de estudios económicos, financieros, de evaluación y organización de empresas de cualquier naturaleza, y la prestación de servicios de asesoría en general, a personas y empresas en el país y el extranjero"; **c)** "arrendamiento, subarrendamiento o cesión a cualquier título del uso o goce temporal de bienes inmuebles amoblados o con instalaciones que permitan la actividad comercial o industrial"; y, **d)** "realización de todos aquellos otros actos que sean conducentes al cumplimiento del objeto social o que acuerden los socios".

El 10 de noviembre de **2015**, Yogafllo declaró las mismas actividades económicas ante el SII que Bonyou [*supra*, nota N°36].

<sup>44</sup> "Ecotuco SpA" declaró como sus actividades económicas los fondos, sociedades de inversión y entidades financieras similares, la asesoría y consultoría en inversión financiera y, la compra, venta y alquiler de inmuebles, tras iniciar actividades el 2 de noviembre de **2015**.

<sup>45</sup> "Sevigo SpA" declaró como sus actividades económicas los fondos, sociedades de inversión y entidades financieras similares, la asesoría y consultoría en inversión financiera y, la compra, venta y alquiler de inmuebles, tras iniciar actividades el 10 de noviembre de **2015**.

<sup>46</sup> *Supra*, N°16, p.9.

<sup>47</sup> El señor Bustos declaró como sus actividades económicas los fondos y sociedades de inversión (desde el 1° de enero de **1993**) y los servicios médicos prestados de forma independiente (desde el 8 de noviembre de **2002**).

<sup>48</sup> Sin inicio de actividades.

<sup>49</sup> Ídem

<sup>50</sup> El señor Etchepare declaró como sus actividades económicas el cultivo de trigos, papas, forrajeros en praderas mejoradas o sembradas (desde el 5 de julio de **2006**), cría de ganado bovino para la producción de carne y actividades de apoyo a la agricultura (desde el 18 de agosto de **2005**), tras iniciar actividades el 27 de septiembre de **1995**.

de 18 de ellas, que totalizan ingresos por **7.449,422 UF**.

O sea, la Inmobiliaria ya ha pagado más del 66,247% del costo de adquisición de Inmueble.

**1.5) Informe de Fiscalización Ambiental (IFA):** Este procedimiento administrativo comenzó por denuncia del Servicio Agrícola y Ganadero (**SAG**), efectuada por intermedio del Ordinario N°183 de 12 de mayo de 2022, originando la correspondiente fiscalización ambiental por parte de funcionarios de esta Superintendencia tan solo nueve días más tarde (la **Denuncia**).

En respuesta a la Denuncia, los fiscalizadores de la SMA constataron: **a)** “que el proyecto corresponde a un macroloteo de **94 lotes**, los cuales *contemplan* obras de urbanización como muelles y caminos, y *promueve la construcción de viviendas*”; y, **b)** “que el macroloteo proyecta la construcción de un muelle al interior del Santuario de la Naturaleza Estero Quitralco y un camino que nace de esta misma infraestructura hacia el interior del loteo”<sup>51</sup>.

Sobre la base de tales hallazgos, los fiscalizadores subsumieron los hechos bajo “el subliteral g.1.1) del artículo 3° del Reglamento Ambiental”, agregando —además— que se configuraría la causal de ingreso del literal p) del mismo artículo 3°. A juicio de esta Superintendencia, “la construcción de un muelle y caminos son obras que conllevan el traslado en embarcaciones con materiales y trabajadores en un tiempo no determinado, cuya intervención pudiera significar una alteración de la flora y fauna”<sup>52</sup>.

En relación con el perjuicio para el Santuario de la Naturaleza, agregaron que “una vez que los muelles y caminos estén construidos, los propietarios ocuparán estas estructuras para llegar con materiales de construcción y personal para edificar las viviendas, correspondientes a actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en la flora y fauna del

---

<sup>51</sup> SMA-IFA: p. 22. Al igual que las negritas, ambas cursivas fueron agregadas por Valdivia Legal.

<sup>52</sup> SMA-IFA: p. 18.

santuario”<sup>53</sup> y que “en lo que respecta específicamente al muelle, la única posibilidad de proyección es hacia el medio marino, el cual es parte del santuario de la naturaleza”<sup>54</sup>.

**1.6) Requerimiento de ingreso al SEIA:** El 18 de enero de **2023**, y teniendo a la vista los antecedentes recabados por esta Superintendencia, se inició este procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso a evaluación ambiental por elusión al SEIA.

**1.7) Síntesis de los Descargos:** La infractora argumenta que el Proyecto no sería uno de desarrollo urbano que contempla obras de urbanización, ya que: **a)** se trataría de un proyecto de conservación; y, **b)** la posible construcción de edificaciones no convierte al proyecto en uno de desarrollo urbano, ni lo vuelve incompatible con tal objetivo de conservación.

**a)** En relación con la naturaleza conservacionista del Proyecto, la Inmobiliaria afirma que su calidad de proyecto que implementa el “Enfoque por Ecosistemas de la Convención de Diversidad Biológica en base a las categorías IV y V de gestión de conservación de la Unión Internacional de Conservación de la Naturaleza” impediría su subsunción en el subliteral g.1) del artículo 3° del Reglamento Ambiental<sup>55</sup>.

Este “Enfoque Ecosistémico” se reflejaría en el establecimiento de áreas de conservación —refiriéndose al 6,201% de la superficie del Proyecto— para la gestión de hábitats y especies, que coexisten con, áreas de gestión sostenible del paisaje y patrimonio ambiental. Estas áreas de conservación —según la Inmobiliaria— abarcan todo el Proyecto: afirma que los 94 macrolotes son —en realidad—unidades de conservación.

Adicionalmente, Idea Patagonia afirmó que el proyecto tiene como eje central la “conservación del ecosistema del que forma parte el Santuario de

---

<sup>53</sup> Ídem.

<sup>54</sup> Ídem.

<sup>55</sup> Descargos, p. 2.

la Naturaleza Estero Quitralco”<sup>56</sup>.

b) En relación con la existencia de obras de edificación, la Inmobiliaria argumenta que sería incorrecto concluir que toda potencial construcción implique un asentamiento urbano incompatible con la conservación. Además, señala que la conservación es coherente con “**estructuras de habitación debidamente reguladas**”<sup>57</sup>, que permiten el desarrollo y financiamiento de actividades sostenibles.

A su vez el proyecto contaría con una estructura de habitación regulada, pues busca una “habitabilidad de grado mínimo”<sup>58</sup>, que no afectaría la diversidad y ser un soporte a la gestión y conservación activa del territorio.

## 2) Confesiones extrajudiciales de la Inmobiliaria

Por intermedio de sus diversos apoderados, la Inmobiliaria confesó extrajudicialmente:

2.1) Que su “proyecto de conservación” permite la coexistencia de proyectos ERNC y “parcelaciones inmobiliarias amigables con el medio ambiente”, agregando que “*hará lo posible* porque cada dueño adhiera a mantener la protección del bosque de cada terreno”, cuestión que “no se puede prohibir”<sup>59</sup>;

2.2) Que a este desarrollo inmobiliario no se le “aplica ningún Plano Regulador Comunal, siendo el instrumento más cercano para el área de emplazamiento del Proyecto el correspondiente al PRC de Chacabuco”<sup>60</sup>;

2.3) Que para desarrollar el Proyecto “se consideraron **todas** las consultas y permisos sectoriales antes de cualquier intervención”<sup>61</sup>;

2.4) Que el Proyecto cuenta con “camino transversales” implementados

---

<sup>56</sup> Descargos, p 2.

<sup>57</sup> Descargos, p. 5.

<sup>58</sup> Ídem, p 3.

<sup>59</sup> Petición CMN, p. 8.

<sup>60</sup> Descargos, p. 21.

<sup>61</sup> Ídem.

mediante una “servidumbre de 8 metros pero se proyecta sólo habilitar senderos peatonales para que los propietarios puedan acceder a sus macro lotes, sin afectar los corredores biológicos ni las funciones ecosistémicas relevantes”<sup>62</sup>;

**2.5)** Que se implementará un derecho real de conservación medioambiental (**DRC**) “sobre **todo** el territorio del proyecto, con el apoyo de la “Fundación Centro de Derecho de Conservación”<sup>63</sup>; y,

**2.6)** Que la Inmobiliaria y “Centro Helios Chile SpA” suscribieron el 30 de junio de 2022 un “contrato de consultoría con el fin de desarrollar un proyecto de conservación de ecosistemas forestales”<sup>64</sup>.

### **3) Refutación de hechos falsos**

**3.1)** Es **falso** que la Inmobiliaria no pudiera prohibir el *laissez faire* ambiental hoy existente<sup>65</sup>: el Inmueble siempre pudo gravarse mediante DRC en forma previa a la enajenación de cada uno de los 25 “macrolotes de aproximadamente 3 hectáreas”; que —por lo demás— nada obsta a que vuelvan a ser subdivididos en seis unidades adicionales cada uno.

**3.2)** Es **falso** que el Proyecto cuente con un DRC vigente, como se acredita con certificados de gravámenes y prohibiciones del Inmueble y de cada uno de las 25 unidades ya vendidas a terceros (y, así, también es **falsa** la publicidad de Instagram y su ya referido hashtag [#DRC](#)).

**3.3)** Es altamente probable que también sea **falso** que la totalidad del Proyecto pueda ser protegido en el futuro mediante DRC.

En tanto derecho real, el DRC solo puede ser constituido por el propietario “en beneficio de una persona natural o jurídica determinada”<sup>66</sup>, que —según los Descargos— sería una “empresa B” que todavía no existe:

---

<sup>62</sup> Descargos, p. 14.

<sup>63</sup> Descargos, p. 13.

<sup>64</sup> Descargos, p. 13.

<sup>65</sup> *Supra*, p. 15.

<sup>66</sup> Artículo 2° de la Ley N°20.930, que estableció el DRC



e l hecho concreto es que el Inmueble pertenece a la Inmobiliaria y a 25 terceros.

Así, basta la negativa de solo uno de tales 25 propietarios para que la confesión extrajudicial del punto 2.5) también sea falsa.

#### 4) Pronunciamiento del SEA

4.1) Síntesis: Al contrastar los antecedentes remitidos por la Superintendencia con la tipología del subliteral g.1) del artículo 3° del Reglamento Ambiental, el SEA concluyó que el Proyecto **no** debe ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (**SEIA**), ya que: **a)** no contempla “obras de edificación”; y, **b)** no contempla “obras de urbanización”. En lo que respecta a la afectación del Santuario de la Naturaleza, el SEA descartó la aplicación del literal p) del mismo artículo 3° dado que el Proyecto “no tiene la envergadura suficiente para causar un impacto ambiental de relevancia sobre el área en cuestión” (**Conclusión-1**).

Sin perjuicio de la Conclusión-1, el SEA declaró una **ilegalidad urbanística** que —de todos modos— impide la ejecución del Proyecto, declarando que resultaría inoficioso evaluar un “proyecto incompatible territorialmente y en **franco incumplimiento normativo**” (**Conclusión-2**).

La Conclusión-1 descansa en los siguientes razonamientos:

**a)** En relación con el requisito “*contemplar* obras de edificación”, el SEA descartó su concurrencia —en este caso concreto— dado que el Proyecto no “contempla por sí mismo la construcción de viviendas”.

Además, el SEA agregó que la decisión de ejecutar tales obras de edificación dependerá de la voluntad de los futuros propietarios de los macrolotes resultantes de la subdivisión del predio matriz conforme al DL 3516<sup>67</sup>.

En otras palabras, el SEA entendió que “contemplar obras de edificación” es equivalente a la edificación por cuenta propia de viviendas por

---

<sup>67</sup> SEA: Ordinario 202399102235 de 23 de marzo de 2023, p. 11.

parte de un mismo titular, razón por la cual un proyecto de loteo no reuniría los requisitos reglamentarios para ser considerado como un “proyecto de desarrollo urbano”, que requiere evaluación ambiental.

b) En relación con el requisito alternativo “contemplar obras de urbanización”, él SEA descartó su concurrencia —en el caso concreto— argumentando que el vocablo “urbanización” debe entenderse complementado por la definición de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (**OGUC** o la **Ordenanza**)<sup>68</sup>.

Concretamente, el artículo 1.1.2 de la Ordenanza definió urbanizar como la obligación del propietario de “ejecutar, ampliar o modificar cualquiera de las obras señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en el terreno propio, en el espacio público o en el contemplado con tal destino en el respectivo instrumento de planificación territorial o un proyecto de loteo”.

Así, el Proyecto no sería uno de “desarrollo urbano” —requerido de evaluación ambiental— dado que la Inmobiliaria no ejecutará —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 aguas lluvias”<sup>69</sup>.

**4.2) Refutación:** Antes de desvirtuar la Conclusión-1, preciso que mis mandantes no controvierten la Conclusión-2, **ilegalidad urbanística** que impide la ejecución del Proyecto. Sin embargo, tal calificación jurídica deben efectuarla las autoridades encargadas de fiscalizar el DL 3516.

En lo que respecta a la Conclusión-1, se refuta de manera enfática el referido Ordinario N°202399102235 de 23 de marzo de 2023, pues la interpretación laxa del verbo rector “contemplar” —efectuado por parte del SEA— transgrede la interpretación de la SMA, desarrollada por este

---

<sup>68</sup> SEA: Ordinario 202399102235 de 23 de marzo de 2023, p. 11.

<sup>69</sup> SEA: Ordinario 202399102235 de 23 de marzo de 2023, p. 11.

organismo sistemáticamente a partir del caso **Bahía Panguipulli**<sup>70</sup> y con el respaldo de los tribunales ambientales y de la Corte Suprema.

Como se recordará, esta Superintendencia desvirtuó la posición del SEA en el pasado porque interpretar el verbo rector **contemplar** como **edificar viviendas por cuenta de un mismo titular** “se traduciría en el absurdo de que la SMA ejercería sus competencias cuando los edificios, viviendas o inmuebles estén ya construidos y finalizados, o recepcionados por parte de las Direcciones de Obras Municipales, de manera tal que los efectos ambientales ya se hubieren materializado”<sup>71</sup>.

Esta correcta y asentada interpretación del verbo rector “contemplar” obras de edificación fue validada por el Tribunal Ambiental de Valdivia (**2TA**) y por la Corte Suprema:

“La hipótesis de ingreso al SEIA radica en «contemplar» la realización de determinadas obras de edificación y/o de urbanización, es decir, que tales obras se encuentren **proyectadas**, lo cual podrá ser determinado a partir de elementos que permitan conocer **cómo ha sido concebido el proyecto por parte de quién lo desarrolla** y cuáles son las acciones que éste ha tomado para materializarlo. De esta forma, **no resulta necesario que la totalidad de las obras estén ya ejecutadas**, sino que basta la constatación de hechos que, considerados en conjunto, permitan presumir que éstas van a realizarse en el futuro, configurando el supuesto infraccional. Lo anterior tiene como respaldo el carácter preventivo del SEIA, lo cual implica que los proyectos cuyas tipologías son previstas en el artículo 10 de la ley N°19.300, y desarrolladas en el artículo 3° del RSEIA, deben ser evaluados antes de que se ejecuten y se verifiquen sus impactos ambientales”<sup>72</sup>.

A su vez, el muelle de la Inmobiliaria también es indiciario de la destinación ilegal del Inmueble a la luz del DL 3516, al igual que en el ya referido Caso Bahía Panguipulli:

“El embarcadero del Proyecto, embarcadero que informa la empresa en su

---

<sup>70</sup> **SMA-Caso Bahía Panguipulli**: Expediente sancionatorio **D-110-2018**, que se inició el 27 de noviembre de 2018 y concluyó el 19 de mayo de 2022, fecha en que la Corte Suprema le comunicó a esta Superintendencia que la sentencia del tribunal ambiental que validó su multa adquirió el carácter de firme y ejecutoriado.

<sup>71</sup> **SMA-Caso Bahía Panguipulli**: Resolución Exenta N°1310 de 31 de julio de 2022, considerando 165°, p. 43.

<sup>72</sup> **3TA-Caso Bahía Panguipulli**: considerando 24 de la sentencia de 28 de octubre de 2021, pp. 22-3 (ennegrecidos agregados).

escrito de descargos y que forma parte del proyecto, no se justifica sino es para auxiliar y complementar el uso habitacional de las viviendas que existirán en la totalidad del proyecto, las que superarán el número de 80, por cuanto no resulta lógico pensar que la construcción y habilitación de un embarcadero se justifique en la hipótesis alternativa que la empresa dice desconocer si ocurrirá, esto es, que alguno de los lotes vendidos sean utilizados para fines agrícolas”<sup>73</sup>.

La similitud entre embarcaderos —que fue relevante para esta Superintendencia al condenar a “Inversiones Panguipulli SpA” en 2020— en este caso no solo busca complementar el uso de vivienda con el uso recreativo, cuestión que “en ningún caso puede relacionarse con el uso de explotación agrícola de un predio”<sup>74</sup>, sino que además constituye prácticamente su única vía de acceso, salvo que se cuente con una aeronave ligera.

Por último, toda esta doctrina ya fue validada por la Corte Suprema, quien declaró que la subdivisión de predios rústicos no es homologable a la autorización del artículo 55 de la Ley de Urbanismo, de la que carece la Inmobiliaria.

##### **5) Primacía de la realidad**

Como se esbozó, el DL 3516 no permite la división de los predios rústicos con fines urbanos o habitacionales (artículo 2°), siendo “absolutamente nulos” las 25 compraventas ya realizadas<sup>75</sup> actos que contravengan dicho texto legal (artículo 3°), correspondiendo al SAG, a la Seremi Minvu, y a la Municipalidad de Puerto Aysén fiscalizar su cumplimiento, tal como lo ha dictaminado la Contraloría:

“El antes citado artículo 3°, inciso tercero, de ese decreto ley, prevé que corresponderá a las recién individualizadas SEREMI -al igual que al Servicio Agrícola y Ganadero y a las municipalidades- “fiscalizar el cumplimiento de lo dispuesto en el presente decreto ley”, y que el también indicado artículo 2° del mismo texto legal sanciona a quienes lo infringieren “aún bajo la forma de

---

<sup>73</sup> SMA-Caso Bahía Panguipulli: Resolución Exenta N°1.310 de 31 de julio de 2022, considerando 151°, p. 39.

<sup>74</sup> SMA-Caso Bahía Panguipulli: Resolución Exenta N°1.310 de 31 de julio de 2022, considerando 152°, p. 39.

<sup>75</sup> *Supra*, Cuadro N°2, pp. 9 a 12.

comunidades, condominios, arrendamientos o cualquier otro cuyo resultado sea la destinación a fines urbanos o habitacionales de los predios”<sup>76</sup>.

En lo que respecta al SAG, era su obligación legal certificar u homologar el cumplimiento de la normativa vigente, tal como se exige el párrafo final del artículo 46 de la Ley N°18.755, que estableció su respectiva orgánica (**Ley Orgánica-SAG**).

En línea con sus propósitos ocultos, la Inmobiliaria no informó al SAG que su subdivisión tenía por único destino el habitacional, que difiere del legalmente permitido, que es agrícola, ganadero o forestal.

Y el SAG, por su parte, tampoco tuvo la responsabilidad funcionaria e institucional de ejercer sus facultades legales en función del fin perseguido por el DL 3516 y la Ley Orgánica-SAG, sin exigir el cumplimiento de fondo de la ley. Simplemente, optó por acceder a lo pedido por la Inmobiliaria, contrariando a la Corte de Apelaciones de Santiago y a la Corte Suprema en el **Caso Chile Rural**:

“Lo que le corresponde a la autoridad para la emisión de dicho certificado [refiriéndose al SAG y a la subdivisión de predios rústicos], es que (...) no se infrinja la normativa vigente, no solo aquella que las rige [refiriéndose a la Ley Orgánica del SAG], sino también todas aquellas que sea aplicable al predio rústico, como por ejemplo, si existe un bosque nativo, humedales, se asienta en lugares arqueológicos o centros ceremoniales, o que pueda tener alguna consecuencia para el caso que se proceda al desvíos de cauces, quebradas o rellenos de las mismas, se pretenda la instalación de un proyecto inmobiliario”<sup>77</sup>.

En la especie, y con independencia de esta Superintendencia, todos los demás organismos con competencia ambiental sectorial se han desentendido por completo de sus deberes legales consistentes —entre otros— en resguardar el carácter agrícola, ganadero o forestal del Inmueble.

Afortunadamente, las conductas jurídicas “*no son lo que las partes han*

---

<sup>76</sup> **Contraloría:** Dictamen N°29.289 de 19 de abril de 2016. De hecho, por expresa disposición legal el Consejo de Defensa del Estado debe intervenir a requerimiento de cualquiera de los organismos señalados previamente y ejercer las acciones de nulidad que fueren procedentes para el restablecimiento de la legalidad.

<sup>77</sup> **Corte Apelaciones de Santiago:** considerandos N°14 de la sentencia de protección de 28 de abril de 2023, ingreso CAS N°100.856-2022, confirmada —a su vez— por la sentencia de la Corte Suprema de 12 de julio de 2023, ingreso CS N°87.547-2023.

*querido que sean*<sup>78</sup>, sino lo que fluye de sus características reales. En otras palabras, lo jurídicamente relevante es la REALIDAD y no las nominaciones o apariencias que a ésta les den los individuos para disimular sus verdaderos fines jurídicos, como la alusión ficticia a ese “Enfoque Ecosistémico” o al también ficticio DRC.

Si bien el *Principio de la Primacía de la Realidad* ha sido principalmente desarrollado por la dogmática y jurisprudencia laboral, éste es de aplicación general, y el mismo puede resumirse del modo siguiente:

“En caso de discrepancia de lo que ocurre en la práctica y de lo que surge de documentos o acuerdos, debe darse preferencia lo primero, es decir a lo que sucede en el terreno de los hechos”<sup>79</sup>.

Por lo demás, esta máxima jurídica no es más que una aplicación de un antiguo aforismo jurídico conforme al cual “*en Derecho, las cosas son lo que son y no lo que las partes dicen ser*”.

## 6) Falta de autorizaciones

Un desarrollo inmobiliario como el Proyecto solo podría ejecutarse lícitamente fuera del radio urbano bajo las exigencias de la Ley de Urbanismo; esto es, debe tratarse de la construcción de viviendas sociales tras la obtención de determinadas autorizaciones estatales de las que carece la Inmobiliaria:

**6.1)** Por una parte, el 1° inciso del artículo 55 de la Ley de Urbanismo prohíbe “abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones, **salvo** aquellas que fueren necesarias para la **explotación agrícola del inmueble**, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, o para la **construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales** o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado”.

Luego, su 2° inciso agrega que la subdivisión y urbanización de terrenos rurales requiere una autorización otorgada por la Secretaría

---

<sup>78</sup> **Corte Suprema**, disponible en La Semana Jurídica N°153, semana del 13 al 19 de octubre de 2003, pp. 6 y 7.

<sup>79</sup> **Meli V.**, Christian y **Sáez C.**, Felipe: *Derecho del Trabajo*, Editorial Jurídica Conosur, 2000, tomo I, p. 30.

Regional del Ministerio de Agricultura, previo favorable de la Seremi Minvu.

Por último, el inciso 3° de la Ley de Urbanismo mandata también que —fuera del límite urbano— las construcciones industriales, de infraestructura, equipamiento, turismo y poblaciones requieren del informe favorable de la Seremi Minvu y del SAG. Todo esto antes de la aprobación de la Dirección de Obras respectiva.

**6.2)** Por otra parte, el artículo 2° del DL 3516 solo autoriza el fraccionamiento de inmuebles en unidades de 5.000 m<sup>2</sup> a lo menos con fines agrícolas ganaderos o forestales, sancionando —al efecto— su “destinación a fines urbanos o habitacionales” de los predios rústicos.

Lo anterior es consistente con el Certificado SAG de la Inmobiliaria, que señala que su emisión no constituye una autorización para alterar el destino agrícola, ganadero o forestal del Inmueble:

“La certificación de subdivisión de predios rústicos otorgada por el SAG no constituye, en caso alguno, autorización o informe favorable para la construcción de obras, ni la **destinación y habilitación del suelo a fines urbanos o habitacionales** a través de la apertura de calles, obras civiles, ejecución de soluciones sanitarias de agua potable u alcantarillado, u otras, con tal fin”.

Los documentos acompañados en el tercer otrosí acreditan que la Inmobiliaria carece de todas las autorizaciones requeridas por un proyecto inmobiliario en suelo rural, con lo cual se reafirma la Conclusión-2 del SEA: el Proyecto está “**en franco incumplimiento normativo**”<sup>80</sup>.

-----

**EN SUMA**, ha quedado demostrado con meridiana claridad: **a)** que la Inmobiliaria comenzó a ejecutar un proyecto de desarrollo urbano que contempla obras de edificación, transgrediendo el literal g) del artículo 3° del Reglamento Ambiental, en relación con la letra g) del artículo 10 de la Ley del Medio Ambiente, por lo que debe evaluarse en el SEIA; **b)** que, en cualquier caso y con independencia de la conclusión anterior, el Proyecto debe contar

---

<sup>80</sup> *Supra*, p. 17.

con Resolución de Calificación Ambiental (**RCA**) dada la afectación de la belleza escénica del estero, sus islas y su borde costero, que es uno de los principales objetos de protección del Santuario de la Naturaleza; **c)** que el Proyecto incumplió el artículo 55 de la Ley de Urbanismo y —como se acredita en el otrosí siguiente— carece de los permisos exigidos por dicha regla; y, **d)** que la Inmobiliaria también infringió el artículo 2° del DL 3516, que prohíbe la destinación urbana o habitacional de predios rústicos, entre otras razones porque sus adquirentes no efectúan una actividad económica agrícola, ganadera o forestal.

**Sírvase la Superintendencia:** tener por refutado el oficio del SEA.

**SEGUNDO OTROSÍ:** Tras la refutación del oficio del SEA, pido tener por reproducidas las consideraciones expuestas en lo principal y en el primer otrosí de este escrito; y, en definitiva, terminar anticipadamente este procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA, sustituyéndolo por uno sancionatorio en contra de la Inmobiliaria, por la comisión de una **infracción ambiental gravísima**, que debe sancionarse con multa de hasta **10.000 UTA** (diez mil unidades tributarias anuales) o el monto que esta Superintendencia fije según el mérito del procedimiento<sup>81</sup>; o, en subsidio, la sancione por la comisión de una **infracción ambiental grave** con multa de hasta 5.000 UTA (cinco mil unidades tributarias anuales)<sup>82</sup>; y, **además**, ordene la evaluación ambiental del Proyecto mediante Estudio de Impacto Ambiental, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley del Medio Ambiente; o, en subsidio, que lo haga mediante Declaración de Impacto Ambiental.

Esta petición se efectúa al amparo de la letra o) del artículo 3° de la Ley N°20.417, que creó la SMA (**Ley Orgánica-SMA**), en relación con el derecho de petición consagrado en el N°14 del artículo 19 de la Constitución.

**Sírvase la Superintendencia del Medio Ambiente:** acceder a lo

---

<sup>81</sup> Letra f) del N°1 del artículo 36 de la Ley Orgánica-SMA.

<sup>82</sup> Letra d) del N°2 del artículo 36 de la Ley Orgánica-SMA.



solicitado, terminando anticipadamente este procedimiento y sustituyéndolo —al efecto— por un procedimiento sancionatorio.

**TERCER OTROSÍ:** Al tenor de lo dispuesto en la letra f) del artículo 17 de la Ley de Procedimiento Administrativo, acompaño:

- 1) Mandato judicial y administrativo de 28 de septiembre de 2023, suscrito en la Notaría Lascar de Santiago, en que consta mi poder para representar al señor Westcott y su sociedad DAVISCO;
- 2) Mandato judicial y administrativo de 21 de agosto de 2023, suscrito en la Notaría González de Santiago, en que consta mi poder para representar al señor Faulconer y su sociedad Inversiones Quitralco;
- 3) Copia de las nueve inscripciones de dominio de mis mandantes, que acreditan su calidad de propietarios de los predios colindantes al Inmueble y con ello la afectación afectación directa, determinante y grave de su derecho de propiedad y de sus intereses personalísimos como la vida y la integridad física y síquica;
- 4) Respuesta de la Corporación Nacional Forestal (**CONAF**) de 10 de octubre de 2023, que certifica que las siguientes cinco personas naturales y jurídicas carecen de un plan de manejo de bosque nativo: **a)** “Inmobiliaria Idea Patagonia SpA”, RUT N°77.460.143-0; **b)** “Álvaro Ide Nualart”, RUT N°12.054.777-1; **c)** “Álvaro Ignacio Ide Ramírez”, RUT N°17.406.431-8; **d)** “Josefina Ide Ramírez”, RUT N°19.287.682-6, y **e)** “Jacinta Antonia Ide Ramírez”, RUT N°20.073.782-2;
- 5) Oficio Ordinario de la Dirección de Obras Municipales de Aysén N°2.980 de 6 de octubre de 2023, que revela la absoluta ilegalidad urbanística del Proyecto ya constatada por el SEA, certificando la autoridad municipal que la Inmobiliaria carece de las siguientes autorizaciones: **a)** IFC; **b)** permisos de edificación; **c)** recepción definitiva de obras; y, **e)** certificado que acredita el cumplimiento que un determinado predio está debidamente urbanizado, o que su urbanización ha sido garantizada al tenor del artículo

129 de la Ley de Urbanismo;

**6)** Oficio Ordinario de la Seremi Minvu de Aysén N°562 de 4 de octubre de 2023, que acredita que la Inmobiliaria carece de las autorizaciones urbanísticas exigidas por el artículo 55 de la Ley de Urbanismo, cuestión que es consistente con la conclusión del SEA y con el antes referido pronunciamiento del municipio de Aysén;

**7)** Copia de las 25 inscripciones de dominio en favor de terceros adquirentes, circunstancia que acredita que la elusión al SEIA por parte de la Inmobiliaria;

**8)** Documento denominado “Rectificación de solicitud N°2.712-20212—proyecto muelle flotante”, enviado por la Inmobiliaria al Consejo de Monumentos Nacionales el 22 de agosto de 2022, referido en el primer otrosí como Petición CMN;

**9)** Copia de un certificado de gravámenes y prohibiciones del Inmueble, que prueba la inexistencia de DRC al 10 de octubre de 2023;

**10)** Contrato de compraventa entre la Inmobiliaria y el señor Keutel, suscrita el 2 de diciembre de 2022 en la Notaría Raby de Santiago, instrumento que acredita la inexistencia de: **a)** una prohibición de volver a subdividir el lote adquirido por tal persona natural; y, **b)** una obligación de constituir en el futuro un DRC.

**Sírvase la Superintendencia del Medio Ambiente:** tenerlos por acompañados.

**CUARTO OTROSÍ:** Al tenor de la letra k) del artículo 61 del Estatuto Administrativo, pido que se remita copia íntegra de este expediente al Ministerio Público a fin de que investigue y persiga los delitos contemplados en los artículos 136 y 138 de la Ley de Urbanismo, además del delito de estafa, en contra de los siguientes individuos: **a)** “Inmobiliaria Idea Patagonia SpA”, RUT N°77.460.143-0; **b)** “Álvaro Ide Nualart”, RUT N°12.054.777-1; **c)** “Álvaro Ignacio Ide Ramírez”, RUT N°17.406.431-8; **d)** “Josefina Ide

Ramírez”, RUT N°19.287.682-6, y, e) “Jacinta Antonia Ide Ramírez”, RUT N°20.073.782-2.

Se precisa que el delito del artículo 138 de la Ley de Urbanismo reviste el carácter de económico.

**Sírvase la Superintendencia del Medio Ambiente:** acceder a lo solicitado, remitiendo copia íntegra de este expediente al Ministerio Público.

**QUINTO OTROSÍ:** Del mismo modo, y al tenor de la letra l) del referido artículo 61 del Estatuto Administrativo, en relación con la letra q) del artículo 3° de Ley Orgánica-SMA, pido que se proporcione la información contenida en este expediente a los organismos encargados de fiscalizar el cumplimiento del DL 3516: a) Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Aysén; b) SAG de Aysén; y, c) Municipalidad de Aysén.

**Sírvase la Superintendencia del Medio Ambiente:** acceder a lo solicitado.

**SEXTO OTROSÍ:** Para los efectos de las notificaciones que deban realizarse por carta certificada, fijo como domicilio el ubicado en calle La Pastora N°138, oficina B, comuna de Las Condes.

**Sírvase la Superintendencia del Medio Ambiente:** tener por fijado dicho domicilio.

**SEXTO OTROSÍ:** A efectos de las notificaciones que deban realizarse mediante carta certificada, fijo como domicilio el ubicado en calle La Pastora N°138, oficina B, comuna de Las Condes.

**Sírvase la Superintendencia del Medio Ambiente:** tener por fijado dicho domicilio.

**SÉPTIMO OTROSÍ:** Para los efectos de recibir notificaciones electrónicas y de facilitar el trabajo de esta Superintendencia, se ponen a disposición los siguientes tres emails: a) [jfsanchez@valdivialegal.cl](mailto:jfsanchez@valdivialegal.cl); b) [ldelvillar@valdivialegal.cl](mailto:ldelvillar@valdivialegal.cl); y, [sestevez@valdivialegal.cl](mailto:sestevez@valdivialegal.cl).

**Sírvase la Superintendencia del Medio Ambiente:** tener por

señalados tales tres emails de contacto, debiendo dirigirse todo acto administrativo o documento conjuntamente a tales direcciones.

**OCTAVO OTROSÍ:** Esta parte hace expresa reserva de derechos y acciones para perseguir los eventuales ilícitos civiles, penales y administrativos que se deriven del loteo irregular del Inmueble, acciones que incluirán, a modo ejemplar: **i)** pedir la invalidación de la resolución del SAG que aprobó el plano de loteo, autorizando irregularmente su fraccionamiento en —a lo menos— 93 unidades; **ii)** exigir la responsabilidad patrimonial por daño ambiental de la Inmobiliaria o su responsabilidad infraccional por contravenir el artículo 2° del DL 3516, que dispone que quienes infringieren lo dispuesto en ese decreto ley —bajo la forma de comunidades, condominios, arrendamientos o cualquier otro— cuyo resultado sea la destinación a fines urbanos o habitacionales de los predios rústicos, serán sancionados con una multa a beneficio fiscal, equivalente al 200% del avalúo del predio dividido, vigente al momento de pagarse la multa; y, **iii)** solicitar a los tribunales de justicia que declaren la nulidad de los actos y contratos otorgados o celebrados por la Inmobiliaria con los 25 adquirentes singularizados en el primer otrosí; entre otros ilícitos derivados de las transgresiones de la Ley de Urbanismo.

**Sírvase la Superintendencia del Medio Ambiente:** téngase presente.

**NOVENO OTROSÍ:** Sin perjuicio de reasumirlo en cualquier instante, delego el poder con que actúo en este expediente administrativo en Lucía del Villar Tagle, RUT N°20.165.720-2 ([ldelvillar@valdivialegal.cl](mailto:ldelvillar@valdivialegal.cl)), domiciliada en La Pastora N°138, oficina B, comuna de Las Condes, quien podrá actuar como apoderada de mis mandantes individualmente o en forma conjunta, y quien firma en señal de aceptación.

**Sírvase la Superintendencia del Medio Ambiente:** acceder a lo solicitado.

**DÉCIMO OTROSÍ:** Al tenor de la letra e) del artículo 3° de la Ley Orgánica-

SMA, pido que la Inmobiliaria exhiba los siguientes documentos o provea la información que se requiere enseguida, según corresponda:

- 1) Su libro de accionistas actualizado;
- 2) Copia del contrato de consultoría de 30 de junio de 2022, suscrito entre la Inmobiliaria y el “Centro Helios Chile SpA”, en que constaría el desarrollo de un supuesto proyecto de “conservación de ecosistemas forestales protegidos, conducentes a la emisión de certificados de reducción de emisiones de CO2 (Descargos, p. 13);
- 3) Copia de todos los contratos de compraventa y de promesa de compraventa suscritos con los consumidores; y,
- 4) Que exhiba sus tratativas, comunicaciones, documentos de trabajo con la “Fundación Centro de Derecho de Conservación, que sería “la fundación que originalmente propusiera y redactara fundamentalmente la correspondiente ley N°20.930, de manera que con ello nos aseguraremos de aplicar adecuadamente la institución (sic) dando debido cumplimiento y seguimiento a las finalidades de esta institución y de la ley correspondiente” (Descargos, p. 13).

**Sírvase la Superintendencia del Medio Ambiente:** acceder al requerimiento de información en los términos singularizados en el cuerpo del otrosí.