

En lo principal, complementan presentación que indica; **en el primer otrosí**, acompañan documentos; **en el segundo otrosí**, inexistencia de “Empresa B”; y, **en el tercer otrosí**, curso progresivo.

SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE

JUAN FRANCISCO SÁNCHEZ SILVA y LUCÍA DEL VILLAR TAGLE, en representación de **MICHAEL THOMAS WESTCOTT CAMPBELL y OTROS**, en el expediente REQ-031-2022, a la Superintendencia del Medio Ambiente (**SMA** o la **Superintendencia**) respetuosamente decimos:

Complementando el punto 4.2) del primer otrosí de nuestro escrito del pasado 7 de noviembre, solicitamos tener presente que el Tribunal Ambiental de Valdivia (**3TA**) falló el **Caso La Ballena**, refrendando explícitamente —ese mismo día— la asentada jurisprudencia del **Caso Bahía Panguipulli**¹:

“El proyecto “Parque La Ballena” cumple con lo indicado en el subliteral h.1), toda vez que considera la existencia de un “conjunto de viviendas”, para lo cual se contemplan “obras de edificación”, ya que, como indica el citado reglamento interno, ha sido concebido como un condominio de parcelas de superficie cercana a 0,5 ha, destinadas al uso habitacional particular. La proyección por parte del titular de las edificaciones existentes y futuras como un conjunto, se aprecia además en el establecimiento de ciertas exigencias de construcción y diseño de las viviendas en el mismo reglamento”².

Pese a que el 3TA está interpretando la causal aplicable a los proyectos inmobiliarios ejecutados en zonas declaradas latentes o saturadas, su sentencia es relevante —en este caso concreto— porque refrenda la interpretación del mismo verbo rector (contemplar) que es utilizado en el subliteral g.1) del artículo 3° del Reglamento Ambiental³.

¹ **3TA-Caso Bahía Panguipulli**: sentencia de 28 de octubre de 2021, ingreso 3TA R-28-2020.

² **3TA-Caso La Ballena**: considerando 46° de la sentencia de 7 de noviembre de 2023, ingreso R-5-2022.

³ Decreto Supremo del Ministerio del Medio Ambiente N°40 de 30 de octubre de 2012, que aprobó el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

En relación con el principio de ejecución de la conducta ilícita, el 3TA precisó que “la infracción se verifica desde que el desarrollador **proyectó** la construcción del mencionado conjunto de viviendas y dio inicio a la ejecución del proyecto”⁴, dado que en “el resto de las parcelas que hoy no tienen edificaciones [serán] posteriormente edificadas por terceros [refiriéndose a los futuros propietarios]”⁵.

POR TANTO, en mérito de lo expuesto,

A LA SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE PIDO: Tener por complementada la presentación del pasado 7 de noviembre, sobre la base de la doctrina del Caso La Ballena.

PRIMER OTROSÍ: Al tenor de lo dispuesto en la letra f) del artículo 17 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, se acompañan los siguientes **27** documentos adicionales a los ya acompañados en el tercer otrosí de la presentación del pasado 7 de noviembre:

- 1) 24 certificados de hipotecas y gravámenes, prohibiciones e interdicciones, que acreditan que —al 7 de noviembre de 2023— la gran mayoría de los 25 adquirentes **no** constituyó un derecho real de conservación, con lo cual el hashtag **#DRC**, no es más que publicidad engañosa;
- 2) Compraventa entre la “Inmobiliaria Idea Patagonia SpA” (**Inmobiliaria**) y el señor Keutel⁶, suscrita el 2 de diciembre de 2022 en la Notaria Raby de Santiago, documento que prueba: **i)** que no se han pactado restricciones a la propiedad en defensa del medio ambiente; y, **ii)** que tampoco hay indicios de una promesa de constituir un derecho real de

⁴ **3TA-Caso La Ballena:** considerando 47° (ennegrecido agregado).

⁵ Ídem.

⁶ Véase el N°5 del Cuadro N°2 de la presentación del pasado 7 de noviembre, p. 9.

conservación futuro;

- 3) Sentencia del Caso La Ballena;
- 4) Documento denominado “Reglamento Interno del proyecto «Santuario Quitralco»”, que da cuenta de la existencia de obras de edificación con destino habitacional y una reglamentación homóloga a aquella a la del Caso La Ballena, pues: i) exige que “cada vivienda **deberá contar** con fosas sépticas ecológicas que resguarden las napas subterráneas de toda contaminación”; y, ii) los adquirentes deben “construir en base a un **estilo de construcción de bosque y montaña**, donde los colores, tonos y materialidades utilizados deben concordar con la naturaleza del lugar y sea afín a la Conservación del territorio sus paisajes y vistas”.

Sírvase la Superintendencia del Medio Ambiente: tenerlos por acompañados, teniendo presente —además— lo expuesto en cada caso.

SEGUNDO OTROSÍ: Complementando el punto 3.3) del primer otrosí del escrito del pasado 7 de noviembre, ya referido, solicitamos tener presente que ninguna de las **252** “Empresas B” certificadas al 2022, que se singularizan en el cuadro siguiente, tiene relación con la Inmobiliaria:

CUADRO: <u>Empresas B Certificadas</u> ⁷	
2019	
Red Megacentro	“Trasiego Wines S.A”
Pacific Nuts and Dried Fruit Chile	Peralta Abogados
“Empresas Torre S.A”	“Ingeniería Y Desarrollo Sustenta Ltda.”
“Frutícola Olmue SpA”	Sustenta Ingeniería, Ecología, y Sustentabilidad
Lácteos Tronador	Evolve Detergentes Industriales
“Prokart Producciones SpA”	“Simple SpA”
“Holding Trazo S.A”	Nawi Monitoreo Ambiental Ciudadano
Armony Sustentable	Recylink
CuidadLuz	Efeyer
“Sustenta Consultores SpA” (recertificada 2022)	Photosintesis
Red Apis (recertificada 2022)	Oh Seeds
J & V Hermanos	Plástica
Bridge Chile	“ÓBOLo Chocolate SpA”
BQA	Pure Cotton
La Ventana Cine (recertificada 2022)	“MarketGreen SpA”
2020	
Socialab	CZ Abogados
LUP	Chilote Shoes
8Layer.cl	Rombre
Carga Inteligente	GE
Finmas	INSAMAR
VENETO Ingeniería	“Cervecera Guayacán SpA”
“Bioelements Group SpA”	Needo
“Greening Ingeniería Verde y Sostenibilidad SpA”	Karun
Asgreen Ingeniería Sustentable	IF
“Centro de Innovación y Emprendimiento Copayapu Consultores Ltda.”	Triciclos
Betterfly	CasaCo

⁷ Información recopilada a partir de las memorias anuales de los años 2019, 2020, 2021, y 2022 publicadas en la página web: <https://www.sistemab.org/ser-b/>

Mundo Natural Alimentación Saludable	Green Libros
"Greenspot SpA"	Birus
"Instituto Profesional IACC S.A"	"Asesorías Simplicity SpA"
"Reborn Electric Motors SpA"	Epullen
Giro Estratégico	Próxima Servicios
Regional Food	"STC Sunbelt SpA"
Sattel Chile	Mialuna
MINKA	Kraakman Coaching
Rephone	"Austral Consultores SpA"
Linets	Ecoterra
DIJASE	E-MOV
2021	
Espacios Humanos	ActitudLab
"Explora Chile S.A"	Algramo
Favima	Almaciguera Consultora
Gestión B	Awto
Inergia	BancoEstado Microempresas
IISO	BAU Accesibilidad
Karubag	Birds Chile
Karukinka	Bowlpark
Kenos Café	"Buinzoo S.A"
Kruza	CajaVecina
"La Cartonería SpA"	Casa Fen
"Magia y Cartón"	Cultiva Empresa
The Live Green Company	"Dictuc S.A"
"Ecomundo Reciclajes SpA"	GECO
Mejores Practicas	Green Glass
Migrante	Gulliver
Nueces del Choapa	"Integra Chile S.A"
Constructora OVAL	KAWSAY
"Puelche Human Consulting SpA"	Manada Alimentos Regenerativos
Puerto Deportivo Valparaíso	Patagua
Ladera Sur	Proqualitas
Restudio	Ediciones SM Chile
Inmobiliaria Regenera	Smartrip
Regenera Orgánico	Travolution Travel
San José Farms	Urbani Limitada
Estudios y Consultorías Focus	Wenu Work
Thermik Haus	Servicios Agromostazal
Todxs somos personas	Banagro
Travesía 100	Brandisplay
Unión Gestión Inmobiliaria Social	CODA
"Viña Concha y Toro S.A"	Creatividad Positiva
2022	
Andes Mountain Water	Karibu
APP Chile	Botanitec
Plataforma Aurea	Flextek
Balloon Latam	Growbetter Agency
"Broota SpA"	Riego Chile
Comaco	Unibag
CRIDEM	Frisbi Marketing
DEGRAF	The Not Company
Denda	ImplementaSur
"Eclass S.A"	Tekchef
Ematris	Suda Outdoors
Emprediem	"Flexografía y Digital Guerra y Guerra Ltda."
Espantapajaros	"Mercatur Ltda."
"Freemet Comercial SpA"	"Grupo Verdical SpA"
Funeraria Hogar de Cristo	Virutex Ilko
HoraSalud	Ecocarga
Hortifrut Chile	Isla Natuta
Iconosur	Agua Premium Maihue
Kodama Consultores	Fertum Fartum (FF)
Late	Cavas del Valle
Lumni Chile	Kaya Unite
Mas Verde	Buk
Mujeres del Pacifico	Lukkap Chile
Nodo Chile	Elige Verde
Capacitación Parque del recuerdo	Southbridge
Rising Sun Chile	LPG
Singulares	Wild Lama
"Sustrend SpA"	Wild Foods
Target	"Usa tu subsidio SpA"
Trabajo con sentido	"Kura Biotech SpA"
Veomas	"Rheoli SpA"
Verde Activo	Lares
Women In Managment	"Mali SpA"
Equipos Médicos Zepeda	"Framova SpA"
Smart Hydro	De Raiz Chile
Sudamerik	Ecomovers
Smartmining	aBanza empresas
Finterra	"Swetekno Ltda."
Se desconoce el año de certificación	
Agrícola Valles del Sur Spa	Grupo Educativo
"Aguas Santa Amalia S.A."	"Inversiones SoyFocus SpA"
Beyond English	"Isla Natura Exportadora Ltda"

Casa Molle	Kyklos
"Carnes Naturales SpA"	Latam Payment Group
CicloFauna	"Mercado Circular SpA"
Ciudad Luz	"Operadora Piedra Linda SpA"
CLA Consulting	Parque del Recuerdo
Constructora L y D	"Patagonia Biotecnología S.A"
Cowork Chillan	Pegas con Sentido
Cristian Fernández Arquitectos	"People & Partners S.A"
Cumpro	Proyecta Impacto
Ecopura Limitada	Psicomatrix
Elige Verde	Reciclajes industriales
"Entidad Patrocinante Unión SpA"	Recylink
Extend Comunicaciones	REMBRE
GEDES	Strong
"Gestion Ambiental Pañiwe Ltda."	Texpor SpA
Wofoo	"Viña Polkura S.A"

Fuente: Valdivia Legal

Sírvase la Superintendencia del Medio Ambiente: tenerlo presente.

TERCER OTROSÍ: En virtud de los principios preventivo y precautorio, pedimos que este procedimiento se tramite con celeridad dado que la Inmobiliaria ya enajenó 25 unidades de su proyecto de desarrollo urbano que contempla obras de edificación.

Sírvase la Superintendencia del Medio Ambiente: acceder a lo solicitado, agilizando la tramitación de este expediente.

JUAN FRANCISCO SANCHEZ SILVA
 Firmado digitalmente por JUAN FRANCISCO SANCHEZ SILVA
 Fecha: 2023.11.10 16:12:13 -03'00'

LUCIA ILEANA DEL VILLAR TAGLE
 Firmado digitalmente por LUCIA ILEANA DEL VILLAR TAGLE
 Fecha: 2023.11.10 16:15:36 -03'00'

REPÚBLICA DE CHILE
TERCER TRIBUNAL AMBIENTAL

Valdivia, siete de noviembre de dos mil veintitrés.

VISTOS:

1. A fs. 1 de estos autos, el 25 de enero de 2022 se agregó el Ordinario N°12/2022, del Segundo Tribunal Ambiental, por el cual se remitieron los antecedentes de la reclamación judicial Rol N° 321-2022, de acuerdo a lo ordenado en resolución de 14 de enero de 2022 (fs. 2) de dicho Tribunal.
2. Según se desprende del mérito de lo resuelto, el Segundo Tribunal Ambiental se declaró incompetente para conocer de la reclamación presentada el 7 de enero de 2022, de conformidad al art. 17 N° 3 de la Ley N° 20.600, por el Sr. CRISTÓBAL FERNÁNDEZ VILLASECA, abogado, en representación de **INMOBILIARIA SMS LTDA.**, del giro que indica su razón social, y de **ENACCIÓN SPA** (anteriormente denominada INVERSIONES SEBASTIÁN EUGENIO MIRANDA HIRIART EIRL), del giro asesorías profesionales (en adelante "las Reclamantes"), todos con domicilio en calle San Patricio N° 2944, comuna de Las Condes, Santiago.
3. La reclamación fue deducida en contra de la Res. Ex. N° 2655, de 21 de diciembre de 2021, de la Superintendencia del Medio Ambiente ("SMA"), dictada en el procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental ("SEIA") Rol REQ-39-2020, por medio de la cual la SMA requirió bajo apercibimiento de sanción, a Inmobiliaria SMS Ltda. e Inversiones Sebastián Eugenio Miranda Hiriart EIRL, en su carácter de titular del proyecto "Parque La Ballena", ejecutado en la comuna de Valdivia, Región de Los Ríos, el ingreso del mismo al SEIA, dado que corresponde a un proyecto que cumple con lo establecido en literales h) y p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300; específicamente en relación al literal h), con los requisitos desarrollados en los sub literales h.1.1) y h.1.3) del artículo 3° del Reglamento del SEIA ("RSEIA").
4. A fs. 143, este Tribunal Ambiental aceptó la competencia para conocer de la reclamación.

REPÚBLICA DE CHILE
TERCER TRIBUNAL AMBIENTAL

5. De acuerdo a lo indicado a fs. 202 del informe evacuado en autos por la SMA, "Parque La Ballena" consiste en un proyecto inmobiliario que genera un núcleo urbano a partir de una subdivisión "loteo", que considera la habilitación de un "conjunto de viviendas". Se emplaza en una superficie igual o superior a 7 hectáreas, en zona rural de acuerdo con el Plan Regulador de la Comuna de Valdivia y requiere de sistemas propios de producción y distribución de agua potable y/o de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas.
6. Las Reclamantes solicitaron a fs. 49 dejar sin efecto la Resolución Reclamada, establecer la improcedencia de la obligación de la Parcelación Parque La Ballena de ingresar al SEIA por los literales h) y p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300 y, por último, dejar sin efecto el procedimiento de requerimiento de ingreso.

I. Antecedentes del acto administrativo reclamado

7. En el informe evacuado a fs. 159, la SMA acompañó copia digital del expediente administrativo REQ-39-2020, con certificado de autenticidad, donde consta:
 - a) A fs. 207, Res. Ex. N° 2030, de 9 de octubre de 2020, que dio inicio al procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA y confirió traslado al titular. Como antecedentes del requerimiento de ingreso constan: denuncias de 6 de junio de 2020 (fs. 217), y 17 de agosto de 2020 (fs. 235) contra la ejecución del proyecto de autos y otros que se indican sin haber ingresado al SEIA; a fs. 256, Informe Técnico de Fiscalización Ambiental DFZ-2020-3009-XIV-SRCA; entre fs. 371-416, Oficios a órganos competentes y pronunciamientos de la Dirección Regional de Aguas, Seremi Medio Ambiente Región de Los Ríos, Servicio de Evaluación Ambiental Región de Los Ríos, Director de Vialidad Región de Los Ríos, Director de Conadi Región de Los Ríos, Directora de Obras Municipalidad de Valdivia, Corporación Nacional Forestal, Servicio Agrícola y Ganadero Región de Los Ríos.

REPÚBLICA DE CHILE
TERCER TRIBUNAL AMBIENTAL

- b) A fs. 441, oficio Ord. N° 2775, de 9 de octubre de 2020, por medio del cual se solicitó al SEA pronunciamiento de conformidad al art. 3 letra i) de la LOSMA.
- c) A fs. 477, Ord. N° 3011, de 3 de noviembre de 2020, dirigido a la Directora Nacional del Servicio Nacional de Turismo Región de Los Ríos ("Sernatur"), solicitando informe en el marco del art. 37 de la Ley N° 19.880 sobre la susceptibilidad de afectación de la Zona de Interés Turístico ("ZOIT") Valdivia, en relación a los proyectos que se indican, incluido el de autos.
- d) A fs. 485, escrito del Titular evacuando traslado, presentación en la que acompañó los documentos que constan entre fs. 517 a 630, incluidos: certificado de subdivisión SAG conforme a normativa para predios rústicos (fs. 517), asignación de roles de avalúo SII (fs. 518), resolución CONAF 22 de enero de 2019 (fs. 521), sentencia Primer Juzgado Policía Local de Valdivia (fs. 523), copia Registro Público de Derechos de Aprovechamiento de Aguas (fs. 534), reducción a escrituras públicas de resolución DGA sobre constitución de derechos de aprovechamiento de aguas (fs. 540, 550, 561), inscripción en el Registro de Propiedad de Aguas (fs. 546, 556, 567), carta valor presupuesto SAESA (fs. 571), mapas (fs. 575-578), Actualización Plan Director de Infraestructura MOP (fs. 579), solicitud de traslado de ejercicio de derecho de aprovechamiento de aguas (fs. 630).
- e) A fs. 631, Of. Ord. N° 37, de 26 de febrero de 2021, del Sernatur, emitiendo pronunciamiento al tenor de lo solicitado por la SMA.
- f) A fs. 640, oficio Ord. N° 20211410229, de 5 de abril de 2021, de la Directora del SEA Región de Los Ríos, emitiendo pronunciamiento al tenor de lo solicitado por la SMA, en el sentido que el Proyecto debe ingresar obligatoriamente al SEIA, de forma previa a su ejecución, al configurarse las causales de ingreso dispuestas por los literales h.1.1. y h.1.3. del art. 3° del RSEIA.

REPÚBLICA DE CHILE
TERCER TRIBUNAL AMBIENTAL

- g) A fs. 657, escrito del titular haciendo presente consideraciones que indica relativo al pronunciamiento del SEA de la Región de Los Ríos, acompañando documentos presentados ante dicha autoridad a fs. 674 y ss.
- h) A fs. 834, oficio Ord. N° 1613, de 11 de mayo de 2021, que solicita al SEA Región de Los Ríos un complemento al pronunciamiento conforme al art. 3° letra i) de la LOSMA, respecto del proyecto de autos y otros que indica.
- i) A fs. 840, oficio Ord. N° 1614, de 11 de mayo de 2021, que solicita al Seremi de Vivienda y Urbanismo de la Región de Los Ríos, un pronunciamiento relativo a si el proyecto de autos y otros que se indican, han consultado o ejecutado obras que determinen urbanización de un loteo, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC).
- j) A fs. 848, Res. Ex. N° 1108, de 18 de mayo de 2021, que confirió traslado al Titular para que haga valer las observaciones, alegaciones o pruebas que estime pertinentes frente a las hipótesis de elusión levantadas en el presente acto, en torno a la eventual aplicación de las tipologías de ingreso al SEIA de los literales h.1) (en lo referente a tratarse el proyecto de un "conjunto de viviendas") y g.1.1) del art. 3° del RSEIA.
- k) A fs. 860, escrito del titular por medio del cual evacúa el traslado conferido.
- l) A fs. 892, Ord. N° 650, de 20 de julio de 2021, del Seremi de Vivienda y Urbanismo de la Región de Los Ríos, en respuesta al oficio Ord. N° 1614/2021 de la SMA, señalando que se trata de proyectos de conjuntos habitacionales (fs. 927).
- m) A fs. 960, Ord. N° 202114102107, de 21 de septiembre de 2021, de la Directora Regional del SEA, que respecto al proyecto Parque La Ballena solicita estarse a lo informado mediante oficio 20211410229, de 5 de abril de 2021.
- n) A fs. 966, escrito de denuncia contra el Proyecto por comunidades indígenas de la comuna de Valdivia.

REPÚBLICA DE CHILE
TERCER TRIBUNAL AMBIENTAL

- o) A fs. 1013, Res. Ex. N° 2655, de 21 de diciembre de 2021, que requirió el ingreso del Proyecto al SEIA bajo apercibimiento de sanción.
- p) A fs. 1059, presentación de cronograma de trabajo para el ingreso del Proyecto al SEIA.
- q) A fs. 1070, Res. Ex. N° 76, de 18 de enero de 2022, que rechazó el cronograma presentado por el Titular, y otorgó el plazo de diez días hábiles para la presentación de un nuevo cronograma, cuyo plazo total de ingreso no exceda de 6 meses en caso de tratarse de una DIA, o 12 meses en caso de tratarse de un EIA.
- r) A fs. 1081, presentación cronograma de trabajo para el ingreso de Proyecto al SEIA.
- s) A fs. 1087, consta certificado de autenticidad de copia digital del expediente administrativo REQ-39-2020, seguido contra el Titular relativo al Proyecto.

II. Antecedentes del proceso de reclamación

- 8. En lo que respecta a la reclamación y el proceso jurisdiccional derivado de aquélla, consta en el expediente de autos:
 - a) A fs. 1 y ss., Ord. N° 12/2022 del Segundo Tribunal Ambiental, que contiene resolución de ese Tribunal dictada en causa R-321-2022, declarándose incompetente y remitiendo a este Tribunal la reclamación presentada el 7 de enero de 2022 por el Titular, contra la Res. Ex. N° 2655, de la SMA. La referida reclamación, con sus documentos fundantes, consta a fs. 89 y ss. En el segundo otrosí de la misma, se solicitó medida cautelar innovativa de suspensión de los efectos de la Resolución Reclamada; y, en el tercer otrosí, solicitud de oficio al Director Ejecutivo del SEA.
 - b) A fs. 143, se aceptó la competencia de este Tribunal para conocer de la reclamación remitida, y previo a proveer dicho escrito se ordenaron las ratificaciones de firma que se indican.

REPÚBLICA DE CHILE
TERCER TRIBUNAL AMBIENTAL

- c) A fs. 145, se tuvo por cumplido lo ordenado y se admitió a trámite la reclamación. Se ordenó informar por parte de la autoridad reclamada en plazo legal, se dictó autos para resolver la medida cautelar, y a la petición de oficio se resolvió: "no ha lugar por ahora, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 29 inciso final de la Ley N° 20.600, si correspondiera".
- d) A fs. 148, se dictó resolución rechazando la medida cautelar solicitada en la reclamación.
- e) A fs. 159, la SMA evacuó informe y acompañó copia digital de expediente administrativo de requerimiento de ingreso Rol REQ-39-2020, con certificado de autenticidad. Acompañó además el Of. Ord. N° 189, de 18 de enero de 2022, de la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo. En el primer otrosí, la SMA formuló una serie de consideraciones solicitando el rechazo de la medida cautelar pedida en la reclamación.
- f) A fs. 1100, el Tribunal tuvo por evacuado el informe y ordenó pasar los autos al Sr. Relator. Respecto de las consideraciones por el rechazo de la medida cautelar, se ordenó estarse a lo resuelto a fs. 148.
- g) A fs. 1101, se certificó la causa en relación y, a fs. 1102, consta el decreto de autos en relación, fijándose audiencia de alegatos para el jueves 9 de junio de 2022, a las 09:30 horas, por medio de videoconferencia. Se tuvieron por acompañados los documentos presentados por la SMA en otrosí del informe de fs. 159.
- h) A fs. 1106, la Reclamante solicitó medida cautelar innovativa de suspensión de todos los efectos de la Resolución Reclamada. En otrosí, acompañó los documentos agregados a fs. 1115-1144. A fs. 1151, consta escrito de la SMA con consideraciones por el rechazo de la solicitud, mientras que a fs. 1154, la Reclamante controvirtió el mérito de las alegaciones de la SMA, y acompañó los documentos agregados a fs. 1161 y 1167 de autos.

REPÚBLICA DE CHILE
TERCER TRIBUNAL AMBIENTAL

- i) A fs. 1178, se dictó resolución rechazando la medida cautelar. Al escrito de la SMA, a fs. 1151, se ordenó estarse al mérito de lo resuelto, y lo mismo respecto del escrito de la reclamante, a fs. 1154, sin perjuicio de lo cual se tuvieron por acompañados los documentos presentados.
- j) A fs. 1184, las partes de común acuerdo solicitaron la suspensión del procedimiento, por treinta días, a lo cual se hizo lugar a fs. 1185. Se dejó sin efecto la citación a audiencia de fs. 1102, y se fijó otra para el martes 9 de agosto de 2022, por medio de videoconferencia.
- k) A fs. 1186, la Ilustre Municipalidad de Valdivia presentó escrito solicitando se le tenga como tercero coadyuvante de la reclamada, comparecencia que fue aceptada, en tal calidad, a fs. 1197.
- l) A fs. 1198, se dictó resolución que ordenó corregir el procedimiento, en virtud de la cual, advirtiéndose que el escrito presentado a fs. 1186 fue erróneamente proveído con fecha 16 de junio de 2022 (fs. 1197) estando suspendido el procedimiento, se ordenó dejar sin efecto dicha resolución y, en su lugar, se proveyó: "Atendido el mérito del procedimiento, dese cuenta en su oportunidad y resuélvase cuando corresponda".
- m) A fs. 1199, se reanudó el procedimiento y se tuvo como parte en autos a la Ilustre Municipalidad de Valdivia, en calidad de tercero coadyuvante de la Superintendencia del Medio Ambiente.
- n) A fs. 1200, 1201 y 1202, constan los anuncios de las partes.
- o) A fs. 1203, la Reclamante presentó documentos, los cuales se agregaron de fs. 1208 a 1444. Por medio de la resolución de fs. 1449, se proveyeron dichos documentos de la siguiente manera: "Respecto de la sentencia agregada a fs. 1394: apareciendo recortado el documento en la parte inferior de todas sus hojas, no ha lugar a tenerlo por acompañado, por no ser posible percibir su contenido

REPÚBLICA DE CHILE
TERCER TRIBUNAL AMBIENTAL

íntegramente. A los restantes documentos: por acompañados”.

- p) A fs. 1448, Acta de Instalación del Tribunal, a fs. 1450 certificación de prueba técnica de conectividad, a fs. 1451 certificación de la realización de la audiencia, y a fs. 1452 certificación de causa en estudio.
- q) A fs. 1542, se recibió resolución del Excmo. Tribunal Constitucional, de 23 de marzo de 2023, que acogió a tramitación requerimiento de inaplicabilidad por inconstitucionalidad en los autos rol N° 14137-23 INA, ordenando suspender el procedimiento de autos y remitir copia de las piezas principales. A fs. 1544, este Tribunal dictó el cúmplase a lo ordenado. Posteriormente, a fs. 1548, se agregó sentencia del Excmo. Tribunal Constitucional, de 4 de mayo de 2023, que declaró inadmisibile el referido requerimiento, dejando sin efecto la suspensión decretada. Este Tribunal dictó el cúmplase a lo ordenado a fs. 1554 y ordenó dar curso progresivo a los autos.
- r) A fs. 1645, se rechazaron documentos y solicitud de oficio de la reclamante, por extemporáneo.
- s) A fs. 1646, consta certificación del acuerdo, y a fs. 1647, resolución que designa ministro redactor.
- t) A fs. 1655, el Tribunal rechazó solicitud de medidas para mejor resolver de la parte reclamante, pero de oficio ordenó agregar al proceso los pronunciamientos de la Directora Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental que corresponden a: Ord. N° 202299102901, de 23 de octubre de 2022, relativo al proyecto “Loteo Valle San Juan de Angol”; Ord. N° 202399102141, de 10 de febrero de 2023, relativo al proyecto “Loteo Tres Espinos”; Ord. N° 202399102178, de 22 de febrero de 2023, relativo al proyecto “Parcelas Altos del Lago Ranco”. Se ofició al SEA a fs. 1656. Estos pronunciamientos fueron acompañados por dicho Servicio en el escrito de fs. 1663, y se tuvieron por acompañados a fs. 1718.

- u) A fs. 1658, el Tribunal, como medida para mejor resolver, ordenó oficiar al Servicio de Evaluación Ambiental, Dirección Regional de Los Ríos, a fin de que en el plazo de cinco días remita una copia autenticada, con índice y foliación, del expediente del procedimiento de consulta de pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto "Parque La Ballena", ID PERTI-2020-2211, con todos sus antecedentes, en especial el Reglamento de Orden y Convivencia señalado a fs. 644. A fs. 1719 se recibieron los antecedentes solicitados, y se tuvo por cumplido lo ordenado, a fs. 1884. Adicionalmente, por medio de la certificación de fs. 1885, se incorporaron a los autos los archivos en formato kmz, señalados en el oficio de fs. 1720.
- v) A fs. 1887, certificación de entrega de proyecto de sentencia.

CONSIDERANDO:

I. Discusión de las partes

A. Argumentos de las Reclamantes

PRIMERO. Las Reclamantes solicitaron al Tribunal dejar sin efecto la Resolución Reclamada y el procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA iniciado en su contra por la SMA, por las tipologías previstas en los literales h) y p) del art. 10 de la Ley N° 19.300.

SEGUNDO. Según la reclamación, la causal de ingreso del literal h) del art. 10 de la Ley N° 19.300 es necesariamente materia de interpretación de las autoridades con competencia en materia urbanística, de manera que sin una interpretación final relativa al concepto y alcance del contenido de la letra h) indicada, no correspondía que la SMA tomara una decisión (fs. 18). Las Reclamantes alegaron que en el Proyecto no existe un conjunto de viviendas (fs.24); que la existencia de una postación eléctrica no constituye una edificación; que no hay sala de ventas y miradores; que la proyección de la construcción de viviendas en los sitios o parcelas de 5.000 o más m² resultantes, por parte de futuros

REPÚBLICA DE CHILE
TERCER TRIBUNAL AMBIENTAL

propietarios, tal como lo dispone el N° 1 del art. 5.1.5 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones ("OGUC"), no forma parte de ningún proyecto o actividad de las Reclamantes, por lo que no procede el ingreso al SEIA conforme al art. 10 letra h) de la Ley N° 19.300.

TERCERO. Resaltaron que el SEA regional se pronunció en el sentido que "no se logra convicción suficiente en orden a que el proyecto deba ingresar obligatoriamente al SEIA en lo relacionado a conjunto de viviendas" (fs. 24), y que sería menester que el Titular construya por sí mismo las casas en los terrenos, cuestión que, en el parecer de las Reclamantes, no puede suplirse por un hipotético análisis preventivo de la tipología conforme al espíritu del SEIA (fs. 25).

CUARTO. Añadieron que la mera habilitación de un sistema particular de agua potable y electrificación, en área rural, no persigue otro objetivo que el dotar de esos elementos a las viviendas que los propietarios puedan construir en su predio, fuera del límite urbano, de conformidad al inciso primero del art. 55 de la LGUC. Explicaron que el D.L. N° 3.516 permite la división libre de los terrenos rurales en sitios, lotes o parcelas de 5.000 m² como mínimo, los que previa certificación del SAG, entran en el comercio humano y son susceptibles de enajenación por separado. Complementaron que el derecho de aprovechamiento de agua transferido a los propietarios, el sistema particular de agua potable, y la electrificación de las parcelas, son condiciones básicas y comunes de cualquier desarrollo territorial, rural o urbano, por lo que no es efectivo que, por ello, se trate de un conjunto de viviendas (fs. 26). Precisaron que sólo podrían existir 49 viviendas si cada propietario construye la propia, descartando que se trate de un proyecto de mayor envergadura para los efectos de la letra h), no resultando tampoco aplicable lo resuelto en sentencia de este Tribunal en causa R-28-2020, toda vez que, en el caso de dicha sentencia, se trataba la tipología de la letra g) del art. 3 del RSEIA, y no de la tipología de la letra h) de proyectos inmobiliarios en zonas declaradas latentes o saturadas.

QUINTO. Las Reclamantes postularon que la subdivisión no es un proyecto urbano (fs. 27). Expusieron que los predios agrícolas

REPÚBLICA DE CHILE
TERCER TRIBUNAL AMBIENTAL

pueden contar con las condiciones de habitabilidad que la SMA objeta, por ejemplo, la electricidad, el agua y los caminos de acceso, ya que son elementos comunes a cualquier vivienda, sea urbana o rural. Según las Reclamantes, la postura de la SMA supone que, luego de cualquier subdivisión libre en predios iguales o mayores a 5.000 m², se generarían núcleos urbanos. Acotaron que esta división se ubica por debajo de las densidades del mismo sector rural en el que se emplaza. Afirmaron que no es procedente el criterio de "destino inmobiliario distinto al rural", del Instituto Nacional de Estadísticas ("INE"), en el que se consideran lotes menores a 5.000 m².

SEXTO. Destacaron que conforme al Dictamen de la Contraloría General de la República N° 29.289, de 2016, las Seremis no participan de la fiscalización relativa a que las subdivisiones de predios rústicos realizadas conforme al DL N° 3.516 no generen nuevos núcleos urbanos. Acotaron que la Seremi Minvu Los Ríos, en Res. Ex. 456/2021, definió los criterios regionales para la aplicación de las solicitudes de los incisos 3° y 4° del art. 55° de la LGUC, que no es el caso de autos, explicando que los criterios fijados para entender que se está generando un núcleo urbano al margen de la planificación territorial no concurren en la especie, de acuerdo al análisis que efectúa a fs. 30-32.

SÉPTIMO. Las Reclamantes afirmaron que la subdivisión de las hijuelas 4 y 5 no corresponde a un loteo, ni lo transforman en este las obras de mejoramiento de caminos de servidumbres, la electrificación de viviendas rurales, ni los sistemas de agua potable particular que pudieran implementarse (fs. 32). Tampoco la existencia de un reglamento de convivencia y de uso de las servidumbres comunes entre privados. Ello, a su juicio, según se desprende de lo que dispone la OGUC en los arts. 1.1.2, 2.2.2, 2.2.4 N° 1, así como los arts. 65 y 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y la Circular de la División de Desarrollo Urbano del MINVU (DDU) N°371. Además, expusieron que se trata de un proceso de división que no contempla la apertura de nuevas vías públicas, y que recae en un predio que no se encuentra afecto a utilidad pública, por lo que no se encuentra obligado a ejecutar obras de urbanización. Insistieron en que el proceso se

REPÚBLICA DE CHILE
TERCER TRIBUNAL AMBIENTAL

realizó conforme al Decreto Ley N° 3.516, y que como tal, los inmuebles resultantes de la subdivisión serán destinados a fines agrícolas, ganaderos o forestales, lo que no obsta a la construcción en ellos de las viviendas de los compradores.

OCTAVO. Junto con explicar el régimen legal de la subdivisión efectuada, indicaron que algunas de las parcelas fueron transferidas a nuevos propietarios, y que se ubican fuera de todo límite urbano y de cualquier instrumento de planificación intercomunal o metropolitano, por tanto, no existiría necesidad ni condicionamiento a ningún tipo de obras de urbanización (fs. 34). Alegaron que las obras necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para la vivienda del dueño y de sus trabajadores están siempre autorizadas, siéndole exigibles únicamente el permiso de edificación del art. 116 de la LGUC. Añadieron que la división efectuada no está sujeta ni al art. 65 de la LGUC ni al art. 134 de la misma, y que las obras de mejoramiento de caminos de tierra, electrificación y sistemas de agua potable particular en cada sitio no responden a ninguna condición legal ni reglamentaria, como requiere la norma, sino que obedecen a la gestión voluntaria de sus propietarios (fs. 35).

NOVENO. A mayor abundamiento, expusieron que el proceso de división rural practicado se perfeccionó conforme a sus reglas, sin existir requisito o acto alguno de cesión a que se refiere el art. 70 de la LGUC y el art. 2.2.4. de la Ordenanza General del ramo. Según indicaron, su análisis ha sido recogido en diversas Circulares Ordinarias de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, referidas a las construcciones en el área rural, citando en particular la Circular Ord. N°0012 de 18.01.2021-DDU N°455, concluyendo que se trata de una subdivisión simple (fs. 38). Acotaron que no es el caso que el proceso subdivisión efectuado, el mejoramiento de caminos interiores, la red eléctrica y los sistemas particulares de agua potable y alcantarillado que pudieran construirse, se encuentren en la obligación de pedir un informe favorable para la construcción, toda vez que no se encuentran en las hipótesis a que se refiere el inciso tercero del art. 55 de la LGUC.

REPÚBLICA DE CHILE
TERCER TRIBUNAL AMBIENTAL

DÉCIMO. Reprocharon además que la SMA se basa en un conjunto de prejuicios y razonamientos sin fundamento jurídico alguno, relacionado a los caminos interiores rurales, calles o vías abiertas según la OGUC y "estilos de vida" que conllevan exigencias urbanas, sin definir las (fs. 38). Alegaron, además, a fs. 39, que la SMA fuerza al Titular a asumir las tipologías de ingreso del art. 3 h.1.1 y h.1.3 del RSEIA, lo que estiman una condición extraña y de ilegalidad que hace inviable la evaluación y aprobación del Proyecto, al no presentarse, para tal hipótesis, los supuestos excepcionales en las áreas rurales de conformidad a los incisos 3° y 4° del art. 55 de la LGUC, ejemplificando sus dichos con el caso de los proyectos "Loteo Parque La Dehesa" y "El Remanso" sometidos al SEIA. Por tanto, concluyeron a fs. 40 que la SMA obliga a someter al SEIA a una Parcelación que no reúne las características para la procedencia del permiso ambiental sectorial del art. 160 del RSEIA, referido a los requisitos del art. 55 inc. 3° y 4°, lo que resulta inaceptable según las Reclamantes. Acotaron que el Seremi Minvu, en el caso de los proyectos aludidos, informó al SEA que no cumplen con los requisitos legales de procedencia del art. 55 de la LGUC. Por lo anterior, asumieron que la autoridad termina impidiendo la aprobación ambiental del Proyecto de autos.

UNDÉCIMO. En cuanto a la aplicación del art. 10 literal p) de la Ley N° 19.300 con relación a la ZOIT Valdivia, no resultaría aplicable porque existiría una incorrecta aplicación de la tipología, no asociada a las obras, programas o actividades, sino a potenciales impactos de una actividad (como los considerados para determinar la procedencia o no de un Estudio de Impacto Ambiental); esto es, la SMA confundiría las causales taxativas de ingreso a evaluación ambiental contenidas en el artículo 10 de la Ley N° 19.300, desarrolladas en detalle en el artículo 3° del RSEIA, con los efectos, características y circunstancias establecidos en el artículo 11 de la LBGMA. Además, cuestionaron que se aplica la causal de la letra p) del art. 10 a una actividad que no se encuentra dentro de la hipótesis regulada por dicho literal. Destacaron que, en el texto que declara la ZOIT, no se indica la necesidad de conservar o de preservar componentes ambientales determinados, y que el Plan de Acción de ésta no busca fomentar la

REPÚBLICA DE CHILE
TERCER TRIBUNAL AMBIENTAL

creación de Santuarios de la Naturaleza, Sitios Prioritarios de Conservación u otra figura de amparo especial para un sector en particular. Añadieron que el Plan de la ZOIT Valdivia no identifica ninguna amenaza asociada a subdivisiones prediales.

DUODÉCIMO. A fs. 42, las Reclamantes también se refirieron al pronunciamiento de Sernatur (Ord. N° 37) durante el procedimiento administrativo, enfatizando que conforme al mismo, la subdivisión de las Hijuelas 4 y 5 se encuentra completamente fuera de los límites de la ZOIT. Alegaron que producto del error cometido en la Resolución N° 2030 -que dio inicio al procedimiento administrativo- consistente en incluir los caminos de acceso como una supuesta área de influencia de la Parcelación Parque La Ballena -específicamente la ruta T-350-, Sernatur analizó los supuestos efectos que generarían los caminos de acceso desde y hacia "los proyectos", indicando que se produciría una sobrecarga de vehículos en las vías de acceso y caminos en la ZOIT. Reprocharon que la SMA se apoye en la Guía del SEA sobre Área de Influencia, la cual incluye las rutas de acceso como parte del área de influencia de un proyecto. Al respecto, afirmaron que el área de influencia solo debe ser analizada una vez que la actividad en cuestión se encuentre sometida al SEIA y explicaron que la Guía no se refiere al análisis relativo a las actividades que eventualmente ingresan a evaluación ambiental. Acotaron que los caminos de acceso a la Subdivisión Hijuelas 4 y 5 son preexistentes y de uso permanente con antelación a la creación de la ZOIT Valdivia.

DECIMOTERCERO. Añadieron que no cabe aplicar esta causal de ingreso, atendido a que no es un área colocada bajo protección oficial para efectos del SEIA toda vez que su creación no responde a un objetivo de protección ambiental sino sólo releva elementos aptos para generar atracción turística. Finalizaron puntualizando que la Parcelación Parque La Ballena no tiene la capacidad de afectar o alterar el objeto de protección de la ZOIT Valdivia.

DECIMOCUARTO. Por último, las Reclamantes acusaron que la SMA, al requerir el pronunciamiento de los órganos con competencia ambiental, emitió juicios previos y errores de hecho, en particular vinculados al desistimiento de una consulta de pertinencia, hecho que, según afirmaron, fue desconocido por la SMA y el SEA Los Ríos.

Puntualizaron, finalmente, que nunca existió una denuncia de CONAF sino una autodenuncia, en procedimiento que fue resuelto con absolución; y que respecto a un procedimiento sancionatorio ante la DGA, se aplicó al propietario de los derechos la multa más baja, presentándose un cambio de punto de captación. Por todo lo anterior, concluyeron a fs. 49 que existieron vicios en la aplicación de las normas ambientales y urbanísticas, e infracción a los principios del debido proceso, imparcialidad, derecho a respuesta y adecuada justificación de los actos administrativos.

B. Informe de la SMA

DECIMOQUINTO. En su informe evacuado a fs. 159, de manera preliminar, la SMA detalló las denuncias presentadas en contra del Proyecto por su ejecución sin contar con una RCA, las actividades de inspección que realizó, la descripción del Proyecto, los respectivos pronunciamientos de órganos con competencia ambiental, en particular del SEA, Sernatur y Minvu, y demás actuaciones del procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA. A fs. 171 hizo alusión a la resolución de causa S-2-2020 de este Tribunal sobre una solicitud de medida provisional. También se refirió a la paralización del Proyecto Parque La Ballena y otros del borde costero valdiviano, decretada por la Municipalidad de Valdivia mediante Decreto Exento N° 4090, de 30 de julio de 2021.

DECIMOSEXTO. Relativo a las alegaciones de las Reclamantes, la SMA descartó una aplicación errónea del literal p) del art. 10 de la Ley N° 19.300. Desarrollando esta tipología, señaló que ni la Ley N° 19.300 ni el Reglamento del SEIA definen qué debe entenderse por "áreas colocadas bajo protección oficial" (fs. 173). Explicó que conforme al Ord. D.E. N°130844, N° 161081 y jurisprudencia de la Excma. Corte Suprema, debe tratarse de: (1) proyecto emplazado "en" un área colocada bajo protección oficial, o estando próximo a ella, susceptible de afectarla potencialmente en razón de su área de influencia (criterio CS Rol N°10477-2019); (2) el proyecto debe ser susceptible de generar impactos ambientales al objeto de protección del área colocada bajo protección oficial, reconociéndose con ello que no todo proyecto, a pesar de

REPÚBLICA DE CHILE
TERCER TRIBUNAL AMBIENTAL

encontrarse dentro de un área bajo protección oficial, debe necesariamente ingresar al SEIA previo a su ejecución.

DECIMOSEPTIMO. A continuación, a fs. 178, indicó que para determinar si el proyecto debe o no ingresar al SEIA, corresponde analizar el objeto de protección del área protegida en cuestión, lo que no es una evaluación de impactos ambientales, sino que corresponde a la verificación de un requisito de aplicabilidad de la tipología en estudio, considerando la ubicación de las obras o actividades específicas que se realizan dentro o en el límite del área protegida y la envergadura, magnitud y duración del proyecto o actividad y sus impactos.

DECIMOCTAVO. A juicio de la SMA, en el procedimiento de requerimiento de ingreso se consideró que el Proyecto debe estimarse inserto dentro de la ZOIT Valdivia, pues el área de influencia del proyecto alcanza el perímetro de esta, específicamente, la Ruta T-350. Acotó que en la Guía del SEA sobre Área de Influencia se indica que las rutas de acceso deben considerarse como parte del área de influencia de los proyectos. Precisó que Sernatur indicó que se genera una sinergia entre el proyecto de las reclamantes y los demás proyectos de loteo del sector, razón por la que se cumpliría el criterio para su evaluación ambiental.

DECIMONOVENO. Añadió que, además, la ZOIT Valdivia sí comprende dentro de su Plan de Acción la protección de componentes ambientales y, por lo tanto, su afectación debe ser considerada para efectos de la configuración de esta tipología (fs. 180). Agregó que los componentes ambientales destacados por su declaratoria se encuentran intrínsecamente entrelazados con las rutas turísticas susceptibles de ser afectadas, la diversidad visual y formas de vida del pueblo mapuche (fs. 181). En específico, que los objetos de protección de estas áreas colocadas bajo protección oficial lo constituyen las "condiciones especiales para la atracción turística" (fs. 181). Estas, a su vez, quedarían determinadas por los atractivos turísticos que dan valor al territorio. En este sentido, señaló que el valor paisajístico es por sí mismo un componente ambiental y que, dentro del conjunto de atractivos turísticos naturales y/o culturales que constituyen

REPÚBLICA DE CHILE
TERCER TRIBUNAL AMBIENTAL

destinos turísticos pueden encontrarse componentes ambientales. Informó que para la aplicación de esta tipología no es necesario que la declaratoria del área protegida -de la ZOIT en este caso- especifique taxativamente todas las amenazas ambientales.

VIGÉSIMO. De esta forma, la SMA determinó que el proyecto Parque La Ballena es susceptible de afectar el objeto de protección de la ZOIT Valdivia, cuestión que, según indicó, fue confirmada por el SEA durante el procedimiento. Finalizó el presente análisis con un desarrollo de los criterios de envergadura (presencia de maquinaria pesada durante fase de construcción, presencia de personas ajenas al sector durante fase de operación); magnitud (49 parcelas con al menos 1 casa, promedio de 4 personas y dos vehículos por predio); y duración (permanente). Reiteró una afectación al pueblo mapuche, sinergia entre proyectos, afectación al objeto de protección de la ZOIT y diversidad visual.

VIGÉSIMO PRIMERO. Relativo a las alegaciones sobre la aplicación del literal h) del art. 10 de la Ley N°19.300 y h.1) del art. 3 del RSEIA, a fs. 188 la SMA se refirió a los requisitos que configuran esta tipología. A su juicio, para que se hable de "proyecto inmobiliario", conforme al art. 3 h.1 del RSEIA se requiere: (i) que se trate de un loteo o de un conjunto de viviendas; (ii) que dicho loteo o conjunto de viviendas contemple obras de edificación y/o urbanización; (iii) que se ejecute en una zona declarada latente o saturada; y (iv) que cumpla con alguna de las características que se desarrollan en los sub literales de la norma (fs. 189). Además, desarrolló la noción de loteo según el art. 65 LGUC, art. 2.2.2. y art. 1.1.2 OGUC. Expuso que si en el marco de un proceso de subdivisión es necesaria la ejecución de obras de urbanización -por no existir previamente o ser insuficientes-, incluyendo la apertura de calles y formación de nuevos barrios o poblaciones, entonces se trata de un loteo. Sobre la noción "conjunto de viviendas", puntualizó que el regulador no utilizó los verbos "edificar" o "construir" las viviendas, lo que estima coherente con el principio preventivo; tampoco que el literal h.1 especifica si éstas se levantan por cuenta propia del desarrollador del proyecto, a través de una empresa contratista o directamente por los futuros y actuales propietarios de los lotes.

REPÚBLICA DE CHILE
TERCER TRIBUNAL AMBIENTAL

VIGÉSIMO SEGUNDO. Continuó a fs. 191 exponiendo que el Proyecto corresponde a un loteo, pues contempla obras de urbanización, cuestión que fue confirmada por el SEA y el Minvu durante el procedimiento, y debe requerir la ejecución de obras de urbanización por no ser suficientes las ya existentes, incluyendo la apertura de calles y la formación de nuevos barrios o poblaciones. Añadió que este Tribunal en su resolución de fecha 26 de agosto de 2020, en la gestión Rol N° S-2-2020, sostuvo que el sector donde se encuentra ubicado el predio intervenido por Parque La Ballena carece de obras de urbanización suficientes.

VIGÉSIMO TERCERO. La SMA citó en extenso el pronunciamiento del SEA durante el procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso. En base al mismo, consideró que es razonable visualizar la mejora de caminos con el fin de circulación de los vehículos de propietarios para dirigirse a sus casas, en conexión con la ruta T-350 y con los centros de abastecimiento, en un estilo de vida que conlleva exigencias urbanas y no para la circulación de vehículos de tipo agrícola, ganadero o forestal (fs. 193), aunque ello se efectúe formalmente al amparo del DL N° 3516 sin cambio de uso de suelo conforme al art. 55 de la LGUC. Agregó que la propia Seremi Minvu afirmó en el procedimiento que el Proyecto no se ajusta a las excepciones del inciso primero del art. 55 de la LGUC, por lo que debiera haber recurrido al cambio de destinación, e incumple lo relativo a la apertura de calles y formación de poblaciones, así como lo establecido en el art. 2.2.4 de la OGUC. Reafirmó a fs. 194 que al contemplar obras de urbanización, el Proyecto se trata del tipo específico subdivisión "loteo".

VIGÉSIMO CUARTO. A su vez, informó a fs. 194 que el Proyecto constituye un "conjunto de viviendas". Expuso que este sienta las bases para el levantamiento de las viviendas como un todo, bajo una unidad morfológica, territorial y organizativa dictada por el Titular; quien, si bien traspasará las parcelas a terceros, será para la construcción de las casas en el contexto y planificación previsto por el mismo, dado por la unidad de superficie delimitada y las habilitaciones para la conexión de las viviendas, consistentes en al menos red eléctrica y caminos. Por tanto, se trata según la SMA de acondicionamiento de tipo urbano, que admite,

REPÚBLICA DE CHILE
TERCER TRIBUNAL AMBIENTAL

en razón de su naturaleza, la construcción de un conjunto de casas, apartándose en consecuencia de los destinos agrícolas del territorio.

VIGÉSIMO QUINTO. Reiteró que no consta que el Titular haya presentado antecedentes para obtener cambio de uso de suelo conforme a las excepciones contempladas en la LGUC ni que efectivamente, por la magnitud y particularidades del Proyecto, este pueda comprenderse en dichas excepciones (a fs. 195 desarrolló una serie de razones por las cuales el titular no podría obtener dicho cambio). Precisó que lo dispuesto en el DL N° 3516 certifica únicamente el cumplimiento de la normativa para predios rústicos, no la urbanística ni la ambiental. Expuso que contrario a lo señalado por las Reclamantes, si bien el fallo dictado en la causa R-28-2020 de este Tribunal decía relación con la aplicación del literal establecido en la letra g), resulta del todo aplicable al presente caso. Puntualizó que el Proyecto plantea en su página web "vivir en naturaleza" y en el reglamento de copropiedad se establece que los lotes resultantes "deberán ser destinados sólo a uso habitacional particular", lo cual da cuenta de la finalidad habitacional (fs. 196). Además, detalló que dadas las autorizaciones de construcción bajo el DL N° 3516, podrían construirse hasta dos viviendas por parcela, ascendiendo el número total de casas a 98, no a 49 como sugieren las Reclamantes.

VIGÉSIMO SEXTO. A fs. 198 indicó que en el Dictamen N° 29.289 se reconoce expresamente la competencia del Minvu para fiscalizar el cumplimiento del DL N° 3516, en los términos dispuestos en su art. 3°, e insistió que el Titular provee de un entorno con condiciones mínimas de habitabilidad para que los propietarios de los lotes puedan instalar en ellos su residencia o segunda vivienda, sin ninguna característica en el diseño que permita vislumbrar un fin agrícola, ganadero o forestal asociado a esas viviendas, por lo que debe atenderse al principio de realidad. Acotó también que quienes realizan el Proyecto de subdivisión y venta son, precisamente, empresas creadas para un giro inmobiliario. Expuso que conforme al INE se trataría de asentamiento urbano rural (fs. 198) y también deben sumarse los alcances de los demás proyectos inmobiliarios del área, que en

REPÚBLICA DE CHILE
TERCER TRIBUNAL AMBIENTAL

conjunto generan este nuevo núcleo urbano al margen de la planificación territorial.

VIGÉSIMO SÉPTIMO. La SMA reafirmó que el proyecto contempla la construcción de obras de edificación y urbanización, así como otro tipo de construcciones tales como postes de alumbrado público o eléctricos. Alegó también que el Proyecto cumple con lo dispuesto en el literal h.1.1, pues se emplaza en una zona rural y requiere sistemas propios de producción y distribución de agua potable y/o de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas (fs. 199). Además, indicó que el Proyecto cumple con lo dispuesto en el literal h.1.3, pues se emplaza en una superficie mayor a 7 hectáreas (fs. 200).

VIGÉSIMO OCTAVO. En lo relativo a la alegación de las Reclamantes sobre la imposibilidad de evaluar los impactos del Proyecto, la SMA señaló que el PAS del artículo 160 del RSEIA no aplica, pues está pensado para otro tipo de proyectos, o sea, aquellas subdivisiones que se encuentran dentro de la excepción del inciso primero del artículo 55 de la LGUC, es decir, las 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 (fs. 201). Afirmó al respecto que el hecho de que el Proyecto no pueda o no deba obtener el permiso referido, no obsta a que se trate de un proyecto de loteo que cumple con todos los requisitos que hacen obligatorio su ingreso al SEIA; por tanto, a su juicio, el éxito de la evaluación ambiental del Proyecto y los permisos que se requiera obtener para ello, es algo que deberá definirse en esa sede y no corresponde a la SMA efectuar dicho análisis.

VIGÉSIMO NOVENO. Por último, la SMA descartó las alegaciones sobre infracción a principios que informan los procedimientos administrativos. Explicó que si la SMA requirió en más de una oportunidad su pronunciamiento al SEA y al Minvu fue justamente por haberse ampliado la hipótesis de elusión que había sido inicialmente levantada. Concluyó señalando que se debía obtener un nuevo pronunciamiento al respecto, de manera de garantizar el

cumplimiento de la exigencia legal y dar traslado al titular (fs. 202), lo que en su criterio es prueba de debido proceso y motivación de la actuación.

II. Controversias

TRIGÉSIMO. Que, del mérito de las alegaciones de las partes, las controversias de la presente causa son las siguientes:

- 1) Procedencia del ingreso del Proyecto al SEIA por aplicación de la letra h) del art. 10 de la Ley N° 19.300.
- 2) Procedencia del ingreso del Proyecto al SEIA por aplicación de la letra p) del art. 10 de la Ley N° 19.300.
- 3) Eventual imposibilidad de evaluar ambientalmente el Proyecto.
- 4) Falta a los principios del debido proceso, imparcialidad, derecho a respuesta y falta de motivación.

A. Ingreso del Proyecto por aplicación de la tipología prevista en la letra h) del art. 10 de la Ley N° 19.300.

TRIGÉSIMO PRIMERO. Según la reclamación, en el Proyecto no se configura la letra h) del art. 3° del RSEIA ya que no existe un conjunto de viviendas (fs. 24). La existencia de una postación eléctrica no constituye una edificación; no hay sala de ventas y miradores; y la proyección de la construcción de viviendas en los sitios o parcelas de 5.000 o más m² resultantes, por parte de futuros propietarios, tal como lo dispone el N° 1 del art. 5.1.5 de la OGUC, no forma parte de ningún proyecto o actividad de las Reclamantes. Complementaron que el derecho de aprovechamiento de agua transferido a los propietarios, el sistema particular de agua potable, y la electrificación de las parcelas, son condiciones básicas y comunes de cualquier desarrollo territorial, rural o urbano, por lo que no es efectivo que, por ello, se trate de un conjunto de viviendas (fs. 26). Insistieron en que el proceso se realizó conforme al Decreto Ley N° 3.516, y que como tal los inmuebles resultantes de la subdivisión serán destinados a fines agrícolas, ganaderos o forestales, lo que no obsta a la construcción en ellos de las viviendas por comparadores. Estos no

REPÚBLICA DE CHILE
TERCER TRIBUNAL AMBIENTAL

persiguen otro objetivo que el dotar de esos elementos a las viviendas que los propietarios puedan construir en su predio, fuera del límite urbano, de conformidad al inciso primero del art. 55 de la LGUC. Resaltaron que el SEA Regional consideró que no se logra convicción suficiente respecto del ingreso al SEIA como "conjunto de viviendas", y que sería menester que el Titular construya por sí mismo las casas en los terrenos, cuestión que, en el parecer de las Reclamantes, no puede suplirse por un hipotético análisis preventivo de la tipología conforme al espíritu del SEIA (fs. 25). Explicaron que el Decreto Ley N° 3.516 permite la división libre de los terrenos rurales en sitios, lotes o parcelas de 5.000 m² como mínimo, los que, previa certificación del SAG, entran en el comercio humano y son susceptibles de enajenación por separado. Precisaron que sólo podrían existir 49 viviendas si cada propietario construye la propia, descartando que se trate de un proyecto de mayor envergadura para los efectos de la letra h), no resultando tampoco aplicable lo resuelto en sentencia de este Tribunal en causa R-28-2020, toda vez que no se trataba de la tipología de la letra h).

TRIGÉSIMO SEGUNDO. La SMA, a fs. 188, indicó que, para que se hable de "proyecto inmobiliario", conforme al art. 3° letra h.1 del RSEIA se requiere: (i) que se trate de un loteo o de un conjunto de viviendas; (ii) que dicho loteo o conjunto de viviendas contemple obras de edificación y/o urbanización; (iii) que se ejecute en una zona declarada latente o saturada; y (iv) que cumpla con alguna de las características que se desarrollan en los sub literales de la norma. Así, el Proyecto cumple con lo dispuesto en el literal h.1.1, pues se emplaza en una zona rural y requiere sistemas propios de producción y distribución de agua potable y/o de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas (fs. 199). Además, indicó que el Proyecto cumple con lo dispuesto en el literal h.1.3, pues se emplaza en una superficie mayor a 7 hectáreas (fs. 200).

Por otro lado, desarrolló la noción de loteo según el art. 65 de la LGUC, y los art. 2.2.2. y 1.1.2 de la OGUC. Expuso que si en el marco de un proceso de subdivisión es necesaria la ejecución de obras de urbanización -por no existir previamente o ser

REPÚBLICA DE CHILE
TERCER TRIBUNAL AMBIENTAL

insuficientes-, incluyendo la apertura de calles y formación de nuevos barrios o poblaciones, entonces se trata de un loteo. Sobre la noción "conjunto de viviendas", puntualizó que el regulador no utilizó los verbos "edificar" o "construir" las viviendas, lo que estima coherente con el principio preventivo; y que el literal h.1 no especifica que éstas deban levantarse por cuenta del desarrollador del proyecto, o directamente por los futuros y actuales propietarios de los lotes.

Expuso que el Proyecto sienta las bases para el levantamiento de las viviendas como un todo, bajo una unidad morfológica, territorial y organizativa dictada por el Titular. Este último, si bien traspasará las parcelas a terceros, será para la construcción de las casas en el contexto y planificación previsto por el mismo, dado por la unidad de superficie delimitada y las habilitaciones para la conexión de las viviendas, consistentes en al menos red eléctrica y caminos. Por tanto, se trata según la SMA de acondicionamiento de tipo urbano, que admite, en razón de su naturaleza, la construcción de un conjunto de casas, apartándose en consecuencia de los destinos agrícolas del territorio, por lo que debe atenderse al principio de realidad.

TRIGÉSIMO TERCERO. Continuó a fs. 191 exponiendo que el Proyecto corresponde a un loteo, pues contempla obras de urbanización, por no ser suficientes las ya existentes, incluyendo la apertura de calles y la formación de nuevos barrios o poblaciones, lo que estaría acorde a los pronunciamientos del SEA y el Minvu durante el procedimiento. En base al pronunciamiento del SEA, consideró que es razonable visualizar las acciones del Proyecto con un estilo de vida que conlleva exigencias urbanas y no para la circulación de vehículos de tipo agrícola, ganadero o forestal (fs. 193), aunque ello se efectúe formalmente al amparo del Decreto Ley N° 3.516 sin cambio de uso de suelo conforme al art. 55 de la LGUC, lo que sería necesario cumplir, según la Seremi Minvu. Reiteró que no consta que el Titular haya presentado antecedentes para obtener cambio de uso de suelo conforme a las excepciones contempladas en la LGUC ni que efectivamente, por la magnitud y particularidades del Proyecto, este pueda comprenderse en dichas excepciones.

REPÚBLICA DE CHILE
TERCER TRIBUNAL AMBIENTAL

TRIGÉSIMO CUARTO. Preciso que lo dispuesto en el D.L. N° 3.516 certifica únicamente el cumplimiento de la normativa para predios rústicos, no la urbanística ni la ambiental. Puntualizó que el Proyecto plantea en su página web "vivir en naturaleza" y en el Reglamento de Copropiedad se establece que los lotes resultantes "deberán ser destinados sólo a uso habitacional particular", lo cual da cuenta de la finalidad habitacional (fs. 196). Además, detalló que dadas las autorizaciones de construcción bajo el D.L. N° 3516, podrían construirse hasta dos viviendas por parcela, ascendiendo el número total de casas a 98, no a 49 como sugieren las Reclamantes. Acotó también que quienes realizan el Proyecto de subdivisión y venta son, precisamente, empresas creadas para un giro inmobiliario. Expuso que conforme al INE se trataría de asentamiento urbano rural (fs. 198) y también deben sumarse los alcances de los demás proyectos inmobiliarios del área, que en conjunto generan este nuevo núcleo urbano al margen de la planificación territorial.

TRIGÉSIMO QUINTO. Sobre esta controversia, es preciso recordar lo prescrito en los arts. 2° letra j), 8° y 10 de la Ley N° 19.300. Así, el primero de ellos define la evaluación de impacto ambiental como "el procedimiento, a cargo del Servicio de Evaluación Ambiental, que, en base a un Estudio o Declaración de Impacto Ambiental, determina si el impacto ambiental de una actividad o proyecto se ajusta a las normas vigentes". Luego, su art. 8° indica en su inciso primero que "Los proyectos o actividades señalados en el art. 10 sólo podrán ejecutarse o modificarse previa evaluación de su impacto ambiental, de acuerdo a lo establecido en la presente ley". El art. 10, por su parte, contiene un catálogo de proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental en cualesquiera de sus fases que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental. Por otro lado, la LOSMA en su art. 3° letra i) consagra como una de las potestades de la SMA "Requerir, previo informe del Servicio de Evaluación, mediante resolución fundada y bajo apercibimiento de sanción, a los titulares de proyectos o actividades que conforme al artículo 10 de la ley N° 19.300, debieron someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental y no cuenten con una Resolución de Calificación

REPÚBLICA DE CHILE
TERCER TRIBUNAL AMBIENTAL

Ambiental, para que sometan a dicho sistema el Estudio o Declaración de Impacto Ambiental correspondiente".

TRIGÉSIMO SEXTO. Conforme ha señalado la doctrina, el requerimiento de ingreso al SEIA corresponde a un instrumento coadyuvante a la fiscalización ambiental, es decir, que se orienta a obtener el cumplimiento normativo y de las condiciones y medidas de los instrumentos de gestión ambiental, ante la omisión parcial o absoluta de sometimiento al instrumento, y en la hipótesis de fraccionamiento de proyectos (art. 3° letras i), j) y k) de la LOSMA), lo cual se realiza bajo el apercibimiento de sanción (Bermúdez Soto, Jorge. *Fundamentos de Derecho Ambiental*. Ediciones Universitarias de Valparaíso, Segunda Edición, 2014, p. 465). Además, se ha señalado que este tipo de medidas correctivas o de restablecimiento del orden legal buscan "*restablecer el orden jurídico alterado para así evitar que el riesgo que se ha creado se concrete, que se siga produciendo la lesión al interés general o el perjuicio se mantenga de manera indefinida (...)*" (Gómez González, Rosa. *Infracciones y sanciones administrativas*, Der Ediciones, 2021, p. 140).

TRIGÉSIMO SÉPTIMO. De esta forma, el requerimiento de ingreso al SEIA contenido en el citado art. 3° letra i) tiene por objetivo verificar si un proyecto en ejecución que no ha sido evaluado ambientalmente se ajusta a alguna de las tipologías contenidas en el art. 10 de la ley N° 19.300, complementado por el art. 3° del RSEIA, para luego solicitar a su titular que ingrese el proyecto al SEIA de la forma y oportunidad que se indique, bajo apercibimiento de sanción. Así, la actuación de la autoridad se dirige a corregir la ilegalidad detectada, y permite controlar y gestionar los impactos asociados a la realización del proyecto.

TRIGÉSIMO OCTAVO. En el presente caso, cabe recordar que la Res. Ex. N° 2655, de 21 de diciembre de 2021, de la SMA (fs. 1013), dictada en el procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA Rol REQ-39-2020, requirió, bajo apercibimiento de sanción, al Reclamante, en su carácter de titular del proyecto "Parque La Ballena", el ingreso al SEIA. Esto, por tratarse de un proyecto que cumple con lo establecido en literales h) y p) del art. 10 de la Ley N° 19.300. Específicamente, en lo que dice

REPÚBLICA DE CHILE
TERCER TRIBUNAL AMBIENTAL

relación al literal h) -Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas-, por cuanto daba cumplimiento a los requisitos desarrollados en el literal h.1 -proyectos inmobiliarios, lo que considera aquellos loteos o conjuntos de viviendas que contemplen obras de edificación y/o urbanización, así como los proyectos destinados a equipamiento-, y, en especial, ya que se ajustaba a las características del subliteral h.1.1) -emplazarse en áreas de extensión urbana o en área rural, de acuerdo al instrumento de planificación correspondiente y requieran de sistemas propios de producción y distribución de agua potable y/o de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas-; y del subliteral h.1.3 -emplazarse en una superficie igual o superior a siete hectáreas (7 ha) o consultar la construcción de trescientas (300) o más viviendas- (el destacado es del Tribunal).

TRIGÉSIMO NOVENO. En relación a los elementos necesarios para configurar la tipología de la letra h), se debe tener presente que la comuna de Valdivia, dentro de la cual se ubica el Proyecto, se encuentra declarada como Zona Saturada por Material Particulado Respirable MP10, como concentración diaria y anual, y por Material Particulado Fino Respirable MP2,5, como concentración diaria, por el decreto supremo N° 17, de 2014, del Ministerio del Medio Ambiente.

CUADRAGÉSIMO. Ahora, para verificar la legalidad del acto reclamado en relación a si el Proyecto se ajusta a lo dispuesto en el subliteral h.1, se debe determinar si éste corresponde a un loteo o un conjunto de viviendas que contemple obras de edificación y/o urbanización, o bien, si corresponde a un proyecto destinado a equipamiento. Para ello, se requiere analizar las características del Proyecto conforme a la información del expediente, dentro del cual cobra especial importancia los antecedentes que se desprenden del Informe Técnico de Fiscalización Ambiental (fs. 256), así como el pronunciamiento del Servicio de Evaluación Ambiental, solicitado conforme al citado art. 3° letra i), y que se encuentra contenido en el Oficio Ord. N° 20211410229, de 5 de abril de 2021 (fs. 640).

REPÚBLICA DE CHILE
TERCER TRIBUNAL AMBIENTAL

CUADRAGÉSIMO PRIMERO. Así, el Informe Técnico de Fiscalización Ambiental da cuenta de los siguientes elementos concernientes al Proyecto en estudio:

- 1) El proyecto "Parque La Ballena" se ubica en el Sector Loncoyén Alto, de la zona costera rural de la comuna de Valdivia (fs. 259, 260, 280). Considera la subdivisión al amparo del D.L. 3.516 de dos predios contiguos con una superficie total de 24,81 has, de la que resultaron 49 lotes. (fs. 265)
- 2) El acceso al Proyecto se realiza a través de la Ruta T-350 y un camino de acceso acondicionado en 400 metros aproximadamente (fs. 272). El Proyecto cuenta con caminos habilitados, con una extensión de aproximadamente 2 kilómetros, con un ancho que va entre los 6 y 4 metros. Están en buen estado, con carpeta rodado granular (fs. 280).
- 3) Cada lote está provisto de arranque de electricidad y agua potable. En la plaza central del Proyecto se ubica un sistema propio de agua potable, que considera un punto de captación con una bocatoma, estanques de acumulación más una sala de bombas que impulsan el agua hasta cada una de las parcelas. En cuanto al abastecimiento de energía eléctrica, ésta se realiza mediante empalme con red de alta tensión. Se constata transformadores y cables (fs. 288). En el camino interior se observan postes de tendido eléctrico.
- 4) Se encuentran construidas dos viviendas. La primera, construida en su totalidad, contempla en su parte posterior un sistema de tratamiento de aguas servidas, el que según señala el cuidador, sirve de modelo para las parcelas que están en venta. La segunda vivienda está también construida en su totalidad (fs. 284).

CUADRAGÉSIMO SEGUNDO. Mediante el oficio Ord. N° 2775, de fecha 9 de octubre de 2020, la SMA solicitó al SEA un pronunciamiento sobre la pertinencia de ingreso del proyecto al SEIA. En su oficio Ord. N° 20211410229, de 5 de abril de 2021, el SEA informó que el proyecto "Parque La Ballena" fue objeto de una Consulta de Pertinencia identificada con la ID PERTI-2020-2211. Este pronunciamiento fue posteriormente ratificado por el oficio Ord. N° 202114102107, de 21 de septiembre de 2021. De acuerdo a los antecedentes acompañados a la Consulta de Pertinencia (fs. 1726 y

REPÚBLICA DE CHILE
TERCER TRIBUNAL AMBIENTAL

ss.) se explica que el objetivo del Proyecto es subdividir dos predios contiguos, en lotes mayores a 0,5 hás. cada uno, a los que se contempla implementar con arranque de electricidad (cableado soterrado), arranque de agua potable y vía de acceso, para ser vendidos a los interesados bajo un sistema de copropiedad. Estos lotes, según el mismo documento indica, sólo pueden tener como fin el uso habitacional y serán regidos por un Reglamento de copropiedad.

CUADRAGÉSIMO TERCERO. El pronunciamiento del SEA menciona que el Proyecto descrito en la Consulta de Pertinencia se ubica en una zona rural de la comuna de Valdivia, y que su acceso se realiza desde la Ruta T-350, a través de un camino vecinal. En cuanto al sistema tratamiento y distribución de agua potable, considera un punto de captación, una unidad de acopio, un sistema de potabilización, y las redes de distribución para uso exclusivo y domiciliario de los propietarios, conforme a los "Planos de Instalación de Sistema de Agua Potable" acompañados a la Consulta. En relación al suministro eléctrico se indica que se habilitará una línea eléctrica, de acuerdo al respectivo "Plano con descripciones del proyecto eléctrico". Agrega que "en relación a las áreas comunes el Proponente informó que habilitará senderos para caminata cuyo uso común quedará regulado bajo reglamento de copropiedad del loteo". Destaca que "la disposición de aguas servidas de las viviendas o construcciones propias del sitio o lote se efectuará por un sistema de disposición particular autorizado por la autoridad pertinente". Asimismo, informa que el Proyecto posee un Reglamento de Copropiedad o "Reglamento de Orden y Convivencia".

CUADRAGÉSIMO CUARTO. Por su parte, este "Reglamento de Orden y Convivencia" se encuentra a fs. 1764, y su modificación a fs. 1742. Conforme a lo que indica, se puede extraer la siguiente información complementaria a la incorporada a la Consulta:

- 1) El proyecto se denomina "Condominio Parque La Ballena".
- 2) Los lotes deberán ser destinados sólo a uso habitacional particular (fs. 1768). Dentro de cada lote se podrán construir dos viviendas, una casa principal y una casa secundaria que no podrá ser superior de ochenta metros cuadrados y sus obras

REPÚBLICA DE CHILE
TERCER TRIBUNAL AMBIENTAL

complementarias tales como bodegas, estacionamientos, habitaciones de servicio u otras similares.

- 3) Las viviendas que se construyan deberán adecuarse a las exigencias establecidas en sus puntos "d), e), f), e) y f)" (sic), los cuales señalan indicaciones, principalmente, sobre alturas máximas de las construcciones, revestimiento, diseño, distanciamiento a medianeros, disposición de aguas servidas, entre otras.
- 4) La administración del Condominio estará a cargo de un Administrador y de la Junta de Vigilancia. Mientras no se transfiera el dominio de parte de los actuales propietarios del cincuenta por ciento de los lotes o parcelas, desempeñará la función de Administrador don Sebastián Eugenio Miranda Hiriart y las funciones de la Junta de Vigilancia la empresa Asesorías e Inversiones Sebastián Eugenio Miranda Hiriart E.I.R.L. (fs. 1774). Esto último fue después modificado agregando a otra persona como administrador, así como en las funciones de la Junta de Vigilancia (fs. 1748).
- 5) Se agrega la obligación de los propietarios de "informar al Administrador, al inicio de cualquier obra de edificación, adjuntado planos y detalles del respectivo proyecto" (fs. 1747).

CUADRAGÉSIMO QUINTO. Así, el Tribunal verifica que el Proyecto descrito en los antecedentes de dicha Consulta de Pertinencia da cuenta de los mismos elementos asociados al Proyecto que han sido tenidos a la vista por la SMA y que se conocen a partir de sus actividades de fiscalización, en lo que se refiere a su descripción, ubicación, accesos, administración, así como la disponibilidad de suministros y sistemas de recolección de aguas servidas. Si bien esta Consulta de Pertinencia fue desistida, la coincidencia con los antecedentes del expediente administrativo en torno a la descripción del Proyecto en ejecución, no ha sido desmentida por el titular, quien tampoco ha indicado si hay aspectos fácticos de lo expuesto en esta Consulta que sean diferentes a la realidad del Proyecto "Parque La Ballena", limitándose a señalar que el motivo de su desistimiento se vincula

REPÚBLICA DE CHILE
TERCER TRIBUNAL AMBIENTAL

a su disconformidad con la interpretación jurídica que de tales elementos hizo la autoridad (fs. 48).

CUADRAGÉSIMO SEXTO. Conforme a todo lo señalado precedentemente, el Tribunal concluye que el proyecto "Parque La Ballena" cumple con lo indicado en el subliteral h.1, toda vez que considera la existencia de un "conjunto de viviendas", para lo cual se contemplan "obras de edificación", ya que, como indica el citado Reglamento interno, ha sido concebido como un condominio de parcelas de superficie cercana a las 0,5 ha, destinadas al uso habitacional particular. La proyección por parte del titular de las edificaciones existentes y futuras como un conjunto, se aprecia además en el establecimiento de ciertas exigencias de construcción y diseño de las viviendas en el mismo Reglamento, así como en la materialización de una serie de obras comunes destinadas a la habilitación del Proyecto, tales como caminos internos y las necesarias para el suministro de luz eléctrica y agua potable, además, por cierto, de la administración conjunta por parte de su titular.

CUADRAGÉSIMO SÉPTIMO. Lo anterior es sin perjuicio de que las futuras viviendas que se ubiquen en el resto de las parcelas que hoy no tienen edificaciones sean posteriormente construidas por terceros -los futuros propietarios-, dado que la infracción se verifica desde que el desarrollador proyectó la construcción del mencionado conjunto de viviendas y dio inicio a la ejecución del Proyecto, tal como ha señalado previamente la jurisprudencia de este Tribunal en la sentencia de la causa rol R-28-2020, (Considerando Vigésimo Octavo). Para esto, se debe entender que la ejecución de un proyecto comprende la "realización de obras o acciones contenidas en un proyecto o actividad tendientes a materializar una o más de sus fases", como prescribe el art. 2°, letra c), del RSEIA.

CUADRAGÉSIMO OCTAVO. Enseguida, es posible corroborar que el Proyecto en estudio cumple con lo dispuesto en el subliteral h.1.1) del art. 3° del RSEIA, toda vez que se sitúa en el área rural de la comuna de Valdivia, y requiere de un sistema propio de producción y distribución de agua potable, el cual se encuentra implementado; así como de un sistema de recolección, tratamiento y disposición

REPÚBLICA DE CHILE
TERCER TRIBUNAL AMBIENTAL

de aguas servidas, cuyas características principales se encuentran descritas en el mismo Reglamento interno. Asimismo, el Proyecto se ajusta a lo que indica el literal h.1.3, ya que se ubica en una superficie de 49 has, siendo por tanto superior a las siete hectáreas que requiere la tipología.

CUADRAGÉSIMO NOVENO. Conforme a lo señalado, el proyecto "Parque La Ballena" se ajusta a la tipología de ingreso en el SEIA prevista en el art. 10 letra h) de la ley N° 19.300 en relación al art. 3° letra h) sublitterales h.1.1) y h.1.3), en tanto corresponde a un conjunto de viviendas que contempla obras de edificación, y que se emplaza en área rural, requiriendo, además, de sistemas propios de producción y distribución de agua potable y/o de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas, desarrollándose en una superficie superior a siete hectáreas.

QUINCUAGÉSIMO. Ahora bien, a juicio del Tribunal, con la información existente, no es posible establecer que el Proyecto corresponda, además, a uno de "loteo", como indica el literal h) del art. 3° del RSEIA. Al respecto, el art. 65 de la LGUC, en el contexto de la Planificación Urbana, dispone que el proceso de subdivisión y urbanización del suelo comprende tres casos, siendo uno de ellos, señalado en la letra b), los Loteos de terrenos, los cuales se encuentran condicionados a la ejecución de obras de urbanización, incluyendo como tales la apertura de calles y formación de nuevos barrios o poblaciones. En el mismo sentido, el art. 2.2.4, N° 1, de la OGUC, supone que un loteo implica la división de nuevos lotes, contemplando la apertura de vías públicas, así como cesiones gratuitas de terreno. En el caso de autos, se observa que el Proyecto no cumple con las exigencias mencionadas, ya que no incluye la apertura de nuevas vías públicas, toda vez que el acceso y los caminos interiores no serán de uso público.

QUINCUAGÉSIMO PRIMERO. Del mismo modo, no se genera convicción en torno a que el Proyecto considere también "obras de urbanización" en el sentido dado por la normativa del ramo a esta expresión. En efecto, el art. 2.1.1. de la OGUC prescribe que "Se entiende por urbanización la ejecución o ampliación de las obras de infraestructura y ornato señaladas en el art. 134 de la LGUC,

REPÚBLICA DE CHILE
TERCER TRIBUNAL AMBIENTAL

que se ejecutan en el espacio público existente, al interior de un predio en las vías contempladas en un proyecto de loteo, o en el área del predio que estuviere afecta a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial respectivo”, mientras que el art. 134 de la LGUC indica 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”. Así, aunque algunas de las obras del Proyecto pueden entenderse materialmente destinadas a urbanizar el terreno, desde el punto de vista normativo, se requiere el cumplimiento de ciertas condiciones de emplazamiento que no se verifican en el presente caso.

QUINCUAGÉSIMO SEGUNDO. Cabe hacer presente que lo señalado en los considerandos precedentes en cuanto a que el Proyecto no corresponde a un “loteo” y no contempla “obras de urbanización”, se desprende de la información existente en el expediente administrativo de la SMA asociado al requerimiento de ingreso al SEIA (REQ-39-2020) que se revisa en esta oportunidad. Por consiguiente, nada obsta a que, cuando corresponda el ingreso del Proyecto del SEIA, se verifiquen nuevas circunstancias que permitan alterar dichas conclusiones, admitiendo que el Proyecto dé cumplimiento a otros elementos asociados a las tipologías del art. 3° del RSEIA antes mencionadas.

QUINCUAGÉSIMO TERCERO. En consecuencia, las características del Proyecto se ajustan a la tipología contenida en la letra h), subliterales h.1.1 y h.1.3, en tanto el Proyecto corresponde a un “conjunto de viviendas” que contempla “obras de edificación”; y, además, requiere de un sistema propio de producción y distribución de agua potable, así como de un sistema de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas, y se ubica en una superficie mayor a 7 há. Por tal motivo, corresponde que éste ingrese al SEIA, como dispone el acto reclamado. Así, la alegación de la Reclamante en torno a este punto será rechazada.

B. Ingreso del Proyecto por aplicación de la tipología descrita en la letra p) del art. 10 de la Ley N° 19.300.

QUINCUAGÉSIMO CUARTO. Para las Reclamantes, no resulta aplicable el art. 10 literal p) de la Ley N° 19.300 con relación a la ZOIT Valdivia. Argumentan que existiría una incorrecta aplicación de la tipología por parte de la SMA, ya que la fundamenta no en relación a sus obras, sino que a los potenciales impactos de la actividad, los cuales deben ser considerados para determinar la procedencia o no de un Estudio de Impacto Ambiental. Destacaron, además, que en el texto que declara la ZOIT no se indica la necesidad de conservar o de preservar componentes ambientales determinados, y que el Plan de Acción de ésta no busca fomentar la creación de Santuarios de la Naturaleza, Sitios Prioritarios de Conservación u otra figura de amparo especial para un sector en particular. Añadieron que el Plan de la ZOIT Valdivia no identifica ninguna amenaza asociada a subdivisiones prediales.

QUINCUAGÉSIMO QUINTO. De acuerdo a la SMA, para que se configure la causal el Proyecto puede estar emplazado en un área colocada bajo protección oficial o próximo a ella, y debe ser susceptible de generar impactos ambientales al objeto de protección de la misma área. Así, el Proyecto debe estimarse inserto dentro de la ZOIT Valdivia, pues el área de influencia alcanza el perímetro de esta, específicamente, la Ruta T-350. Acotó que en la Guía del SEA sobre Área de Influencia se indica que las rutas de acceso deben considerarse como parte del área de influencia. Preciso que Sernatur indicó que se genera una sinergia entre el Proyecto y los demás proyectos de loteo del sector, razón por la que se cumpliría el criterio para su evaluación ambiental. Añadió que, además, la ZOIT Valdivia sí comprende dentro de su Plan de Acción la protección de componentes ambientales que se encuentran intrínsecamente entrelazados con las rutas turísticas susceptibles de ser afectadas, la diversidad visual y formas de vida del pueblo mapuche y, por lo tanto, su afectación debe ser considerada para efectos de la configuración de esta tipología (fs. 180). Finalmente, agregó un desarrollo de los criterios susceptibilidad de afectación relativos a la envergadura (presencia de maquinaria pesada durante fase de construcción, presencia de personas ajenas al sector

REPÚBLICA DE CHILE
TERCER TRIBUNAL AMBIENTAL

durante fase de operación); magnitud (49 parcelas con al menos una casa, promedio de cuatro personas y dos vehículos por predio); y duración (permanente).

QUINCUAGÉSIMO SEXTO. Al respecto, el acto reclamado señaló que el área de influencia del Proyecto se vincula a la ZOIT Valdivia, declarada por el Decreto N° 390, de 2017, del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, específicamente, debido al tránsito de vehículos asociado al Proyecto, que necesariamente circulará la Ruta T-350 y zonas con presencia de comunidades mapuche Lafkenche, todo lo cual puede entenderse parte de los objetos de protección asociados a la dictación de la ZOIT. Al efecto, tal decreto destaca que el Plan de Acción asociado a la ZOIT señala que *"Al 2026, Valdivia será reconocido como un destino turístico que integre sustentablemente en su desarrollo la conectividad fluvial, ferroviario y vial poniendo en valor el patrimonio natural, cultural, como la Selva Valdiviana, sus áreas protegidas, y sus rutas turísticas como de la costa o Inter Lagos, el ramal ferroviario, la gastronomía del mar y la presencia del pueblo mapuche, aplicado no sólo a la oferta turística si no al concepto de ciudad en su totalidad a fin de presentar un territorio interesante a los visitantes tanto nacionales como extranjeros (...)"*. Así, a juicio de la SMA, el Proyecto es susceptible de afectar el objeto de protección de la ZOIT Valdivia, tanto por su envergadura (al implicar la presencia, durante la fase de construcción, de maquinaria pesada y, durante la fase de operación, de personas y familias actualmente ajenas al sector, que circularán por las rutas de la costa y zonas con presencia de comunidades mapuche Lafkenche), magnitud (el proyecto contempla 49 parcelas, donde existirá al menos una casa-habitación en cada una, y puede anticiparse un promedio de cuatro personas y dos vehículos por predio) y por su duración (de carácter permanente).

QUINCUAGÉSIMO SÉPTIMO. En el contexto del procedimiento administrativo, el SERNATUR emitió un pronunciamiento contenido en el oficio Ord. N° 37, de 16 de febrero de 2021, relativo a la posible afectación de los objetos de protección de la ZOIT respecto de un grupo de proyectos de características similares al de autos (fs. 634). En lo que interesa, señala que el proyecto "Parque La

REPÚBLICA DE CHILE
TERCER TRIBUNAL AMBIENTAL

Ballena" se encuentra completamente fuera de los límites de la ZOIT. Agrega que, considerando el futuro incremento de habitantes de nuevas viviendas, es posible anticipar que se produciría una esperada sobrecarga de vehículos por sus correspondientes vías de acceso como también de las vialidades insertas en el polígono de la ZOIT Valdivia. En cuanto a la susceptibilidad de afectación, indica que se requiere contar con información respecto de actividades inherentes a los proyectos sobre los cuales se pronuncia, independiente si sólo uno de ellos se ubica al interior de la ZOIT, *"ya que se genera un sinergia entre todos ellos, que podrían afectar a la ZOIT, para lo cual sería conveniente que se pudiese proyectar en términos generales estos efectos en el ámbito de eventuales modificaciones al paisaje y alteración y aumento de los desplazamiento vehiculares al interior de la ZOIT Valdivia, que podrían ser entonces susceptibles de causar impacto sobre la misma"* (sic).

QUINCUAGÉSIMO OCTAVO. En tanto, el SEA Regional indicó en su pronunciamiento del oficio Ord. N° 20211410229 que no se cuenta con antecedentes suficientes que permitan determinar los flujos vehiculares que generará el Proyecto (fs. 655); como tampoco es posible identificar alguna afectación a la actividad turística que se pueda asociar a las comunidades indígenas presentes en la zona. Así, para el SEA, el Proyecto no se subsume en la causal de ingreso de la letra p).

QUINCUAGÉSIMO NOVENO. Sobre el particular, el Of. Ord. D.E. N°130844, de fecha 22 de mayo de 2013, de la Dirección Ejecutiva del SEA, "Uniforma criterios y exigencias técnicas sobre áreas colocadas bajo protección oficial y áreas protegidas para efectos del SEIA" ha establecido que para la aplicación de la tipología de la letra p), esto es, *Ejecución de obras, programas o actividades en parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita*, corresponde considerar dentro de estas últimas a las Zonas de Interés Turístico (ZOIT). Asimismo, se desprende de este instructivo que debe realizarse un análisis de

REPÚBLICA DE CHILE
TERCER TRIBUNAL AMBIENTAL

susceptibilidad de afectación, por el cual se determine la envergadura y los potenciales impactos del proyecto o actividad respecto de los objetos de protección del área. Esto, teniendo a la vista que la intención del legislador que dio origen a la ley N° 19.300 no fue que todos los proyectos sin importar su envergadura (magnitud y duración) deban someterse al SEIA.

SEXAGÉSIMO. De acuerdo a lo expresado, consta que si bien el Proyecto no se emplaza al interior de la ZOIT Valdivia, la Ruta T-350, que se puede entender parte de los objetos de protección del área, será utilizada por el tráfico de vehículos asociado al Proyecto, en sus diversas fases. En esa misma zona, se informa que habitan comunidades indígenas que también pueden ser vinculadas a la protección de la actividad turística que consagra el Decreto N° 17.

SEXAGÉSIMO PRIMERO. Sin perjuicio de lo anterior, y aunque el análisis de susceptibilidad de afectación que se requiere para verificar la concurrencia de la tipología en cuestión es distinto al de predicción y evaluación de impactos propio del procedimiento de evaluación ambiental, en cada caso es preciso que la SMA entregue fundamentos que expliquen suficientemente cómo se configura esta susceptibilidad, conforme a lo que se desprende del instructivo antes citado y tal como ha señalado previamente este Tribunal, entre otras, en la sentencia recaída en la causa R-21-2021 (Considerando Ducentésimo). Para ello, debe considerarse la extensión e intensidad de la intervención que se prevé que se producirá y cómo se expresa su potencialidad de afectar directamente los objetos de protección consagrados por la autoridad.

SEXAGÉSIMO SEGUNDO. A juicio del Tribunal, el acto reclamado no da cuenta de lo anterior ya que, si bien menciona los objetos de protección de la ZOIT y la acción del Proyecto que podría producir impactos sobre éstos, la SMA no ha indicado en qué consiste la afectación propiamente tal que se generará a los señalados elementos de valor turístico, así como tampoco entrega elementos para calcular su magnitud, estableciendo su argumentación sobre la base de generalidades. Por consiguiente, atendido de que no es posible afirmar que los impactos que se estima que generará el

Proyecto producirán una susceptibilidad de afectación a los objetos de protección determinados por la ZOIT, corresponde acoger la reclamación respecto a este punto.

C. Eventual imposibilidad de evaluar ambientalmente el Proyecto

SEXAGÉSIMO TERCERO. Las Reclamantes reprocharon que la SMA, para configurar la tipología del literal h), se basó en un conjunto de prejuicios y razonamientos sin fundamento jurídico alguno, relacionado a los caminos interiores rurales, calles o vías abiertas según la OGUC y "estilos de vida" que conllevan exigencias urbanas, sin definir las (fs. 38). Alegaron que la SMA fuerza al Titular a asumir las tipologías de ingreso del art. 3° h.1.1 y h.1.3 del RSEIA, lo que hace inviable la evaluación y aprobación del Proyecto, al no presentarse, para tal hipótesis, los supuestos excepcionales en las áreas rurales de conformidad a los incisos tercero y cuarto del art. 55 de la LGUC. Por tanto, se obliga a someter al SEIA a una parcelación que no reúne las características para la procedencia del permiso ambiental sectorial del art. 160 del RSEIA, referido a los requisitos del mencionado art. 55, lo que resulta inaceptable. Acotaron que el Seremi Minvu, refiriéndose a un conjunto de proyectos de similares características entre los que se encuentra el de autos, informó al SEA que no cumplen con los requisitos legales de procedencia del art. 55 de la LGUC. Agrega que el proceso de subdivisión se realizó conforme al Decreto Ley N° 3.516, y que como tal los inmuebles resultantes serán destinados a fines agrícolas, ganaderos o forestales, lo que no obsta a la construcción en ellos de las viviendas por compradores.

SEXAGÉSIMO CUARTO. Por su parte, la SMA afirmó que el hecho de que el Proyecto no pueda o no deba obtener el PAS 160 antes referido, no obsta a que se trate de uno que cumple con todos los requisitos que hacen obligatorio su ingreso al SEIA. Por tanto, a su juicio, el éxito de la evaluación ambiental del Proyecto y los permisos que se requiera obtener para ello, es algo que deberá definirse en esa sede, no correspondiendo a la SMA efectuar dicho análisis. Señaló que el PAS 160 no aplica pues está pensado para aquellas subdivisiones que se encuentran dentro de la excepción del inciso primero del art. 55 de la LGUC, es decir, las que fueren

REPÚBLICA DE CHILE
TERCER TRIBUNAL AMBIENTAL

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 (fs. 201).

SEXAGÉSIMO QUINTO. Sobre el punto, cabe anotar que el Permiso Ambiental Sectorial (PAS) 160, contenido en el art. 160 del RSEIA, corresponde al permiso para subdividir y urbanizar terrenos rurales o para construcciones fuera de los límites urbanos, e implica la autorización e informes favorables que se establecen respectivamente en los incisos tercero y cuarto del art. 55 de la LGUC. El RSEIA especifica que los requisitos para su otorgamiento consisten en no originar nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana y no generar pérdida o degradación del recurso natural suelo. El art. 55, inciso primero, por su parte, prescribe que *"Fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido 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"*, en tanto que sus incisos tercero y cuarto establecen las autorizaciones e informes que deben emitirse para excepcionarse de lo dispuesto en el inciso primero.

SEXAGÉSIMO SEXTO. Al respecto, como se indicó previamente, la presente causa se aboca únicamente a revisar la legalidad del requerimiento de ingreso del proyecto "Parque La Ballena", el cual se ajusta a Derecho, por cuanto en el caso hay elementos de juicio suficientes para configurar la tipología descrita en el literal h) del art. 3° del RSEIA, específicamente, h.1.1. y h.1.3. En ese entendido, los antecedentes disponibles en el expediente administrativo de la SMA, al estar referidos al objetivo propio del requerimiento de ingreso al SEIA, no permiten verificar si el Proyecto da o no cumplimiento al art. 55 de la LGUC, insertándose

REPÚBLICA DE CHILE
TERCER TRIBUNAL AMBIENTAL

en alguna de sus excepciones, lo que, a su vez, llevaría a establecer la necesidad de contar con el PAS 160, o si, por el contrario, dicho precepto no resulta aplicable al caso.

SEXAGÉSIMO SÉPTIMO. En ese escenario, la aplicabilidad de las normas señaladas deberá corroborarse una vez que el titular describa en detalle las partes, obras y acciones que componen su proyecto, así como los impactos ambientales que se asocian a su ejecución, y presente estos antecedentes al SEA para la correspondiente evaluación ambiental. En base a tal información, los organismos con competencia ambiental que participan del procedimiento emitirán sus pronunciamientos, dentro de los que se encuentran los informes del Ministerio de Agricultura, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, así como de la I. Municipalidad de Valdivia, todos ellos con competencias en la materia, que deberán ser considerados por la autoridad ambiental para efectos de corroborar el cumplimiento normativo asociado al Proyecto. Esto último corresponde a un requisito para la calificación ambiental favorable, tanto de las Declaraciones como de los Estudios de Impacto Ambiental, como se desprende de los arts. 16 y 19 de la ley N° 19.300.

SEXAGÉSIMO OCTAVO. En el mismo contexto, a juicio del Tribunal, cabe hacer presente que es un hecho de público conocimiento que en los últimos años se han planteado en el área costera de Valdivia, al igual que en otras zonas del país, un importante número de proyectos de parcelaciones que se ubican en área rural y que contemplan la construcción de viviendas, a partir de subdivisiones de predios conforme a la normativa agrícola, que, eventualmente, podrían encontrarse en infracción a lo dispuesto en el art. 55 de la LGUC, como es el caso del Proyecto en estudio.

SEXAGÉSIMO NOVENO. Considerando especialmente la naturaleza del acto que se revisa en esta oportunidad, el posible incumplimiento de la normativa urbanística por parte del proyecto "Parque La Ballena" -tanto de manera individual como en relación a otros proyectos de similares características ubicados en sectores aledaños, todos los cuales se pudieren ejecutar de manera simultánea-, escapa del conocimiento de la presente causa, y debe ser determinado sobre un pronunciamiento particular de la autoridad

competente en el contexto del otorgamiento de las autorizaciones, informes y permisos que se requieran. Así, se previene expresamente que corresponderá al titular obtener aquéllos que resulten necesarios para acreditar la conformidad del Proyecto con el régimen legal aplicable.

SEPTUAGÉSIMO. Finalmente, se hace presente que, en el contexto de la futura tramitación ambiental, en el caso de que la autoridad sectorial, requerida al efecto por el SEA, señale en sus pronunciamientos que el Proyecto, debiendo ajustarse a él, infringe lo dispuesto en el citado art. 55, y/o se manifieste negativamente al otorgamiento del PAS 160 en los casos que corresponda, el organismo evaluador podrá dar término al procedimiento de conformidad con lo dispuesto en el art. 36 del RSEIA, esto es, resolviendo el término anticipado por falta de información relevante y/o esencial, o recomendando el rechazo de su calificación ambiental en virtud de lo previsto por su art. 37, elaborando el Informe Consolidado de Evaluación, con posterioridad a la recepción de pronunciamientos sectoriales, en los casos en que se detecte manifiesta infracción normativa.

D. Faltas a los principios que rigen los procedimientos administrativos

SEPTUAGÉSIMO PRIMERO. Por último, las Reclamantes acusaron que la SMA, al requerir el pronunciamiento de los órganos con competencia ambiental, emitió juicios previos y errores de hecho, en particular vinculados al desistimiento de la Consulta de Pertinencia, hecho que, según afirmaron, fue desconocido por SMA y SEA Los Ríos. Del mismo modo, realizaron una serie de precisiones respecto de procedimientos administrativos llevados contra el Proyecto por CONAF y DGA. Por todo lo anterior, concluyeron que existieron vicios en la aplicación de las normas ambientales y urbanísticas, e infracción al principio del debido proceso, imparcialidad, derecho a respuesta y adecuada justificación de los actos administrativos.

SEPTUAGÉSIMO SEGUNDO. La SMA descartó las alegaciones sobre infracción a principios que informan los procedimientos

REPÚBLICA DE CHILE
TERCER TRIBUNAL AMBIENTAL

administrativos. Explicó que si la SMA requirió en más de una oportunidad su pronunciamiento al SEA y al Minvu fue justamente por haberse ampliado la hipótesis de elusión que había sido inicialmente levantada. Concluyó señalando que se debía obtener un nuevo pronunciamiento al respecto, de manera de garantizar el cumplimiento de la exigencia legal y dar traslado al titular, lo que en su criterio es prueba de debido proceso y motivación de la actuación.

SEPTUAGÉSIMO TERCERO. En primer lugar, respecto de la solicitud de informes a otros organismos, es preciso recordar que el art. 3° letra i) de la LOSMA indica expresamente que previo a requerir el ingreso al SEIA, se debe contar con el pronunciamiento del SEA. Este pronunciamiento, por cierto, ha sido estimado por la doctrina como no vinculante (Bermúdez, op. cit., p. 467), de manera que si bien corresponde a la SMA consultar al SEA respecto de los antecedentes recabados y cómo éstos se relacionan con el estudio de las tipologías de ingreso que puedan resultar aplicables, la SMA puede resolver aún en contra de la opinión del SEA, siempre que lo haga de manera fundada. En cuanto a los informes que se solicitaron a otros organismos, como el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y el Sernatur, cabe recordar que el art. 37 de la ley N° 19.880 prescribe que *"Para los efectos de la resolución del procedimiento, se solicitarán aquellos informes que señalen las disposiciones legales, y los que se juzguen necesarios para resolver, citándose el precepto que los exija o fundamentando, en su caso, la conveniencia de requerirlos"*.

SEPTUAGÉSIMO CUARTO. A este respecto, consta que por la naturaleza de las tipologías en estudio, que pueden asociarse a materias urbanísticas -en el caso de la letra h)- y turísticas - respecto de la letra p)- se encuentra claramente justificado obtener el parecer de los organismos señalados. De tal manera, la actuación de la SMA en orden a requerir los respectivos pronunciamientos sobre los aspectos técnicos específicos de la competencia de tales organismos, así como a complementarlos en base a la información recabada en el procedimiento sancionatorio, se encuentra plenamente motivada. Lo anterior, como se dijo, es sin perjuicio de que la autoridad debe de igual forma señalar de manera

REPÚBLICA DE CHILE
TERCER TRIBUNAL AMBIENTAL

fundada los motivos por los cuales estima un proyecto debe ser requerido de ingreso, en el correspondiente acto terminal del procedimiento, sean estos acuerdos o no a lo manifestado en los pronunciamientos de los demás órganos participantes.

SEPTUAGÉSIMO QUINTO. En lo que se refiere a la Consulta de Pertinencia, como se vio en el Considerando Cuadragésimo sexto, los antecedentes del expediente administrativo relativos a la descripción del Proyecto en ejecución, en especial, los hallazgos señalados en el informe de fiscalización de la SMA, son concordantes con lo que se desprende de los documentos acompañados a la Consulta presentada, particularmente con el "Reglamento de Orden y Convivencia". Por lo demás, la Reclamante no ha indicado qué elementos expuestos en esta consulta son diferentes a la realidad del Proyecto "Parque La Ballena", limitándose a señalar se desistió de la consulta en razón de que no estaba de acuerdo con la interpretación jurídica que hacía la autoridad (fs. 48). Por tales motivos, la alegación de la Reclamante a este respecto también será desestimada.

SEPTUAGÉSIMO SEXTO. En cuanto a la información relativa a otros procedimientos administrativos que se llevan a cabo contra el titular por parte de la DGA y CONAF, es importante indicar que más allá de las precisiones que plantea la Reclamante sobre el inicio y desarrollo de estos procedimientos, lo cierto es que la corta no autorizada de vegetación y la infracción al Código de Aguas son circunstancias que se verificaron, constando en el expediente a fs. 267, 372 y 389. Estas circunstancias, sin perjuicio de su posterior regularización ante la autoridad pertinente, sustentan la hipótesis de la SMA en relación a la ejecución de obras al interior del predio por parte del titular del Proyecto. De esta manera, en el contexto de la presente reclamación, éstas sólo serán consideradas como un antecedente relativo a este último punto.

SEPTUAGÉSIMO SÉPTIMO. Finalmente, en cuanto a la falta de motivación de la resolución reclamada, como se indicó en el Considerando Sexagésimo primero, la SMA no incorporó información suficiente que permita acreditar que el Proyecto se ajusta al literal p) del art. 10. Se verifica un déficit de antecedentes que permitan establecer cómo las obras y acciones del Proyecto, tanto

REPÚBLICA DE CHILE
TERCER TRIBUNAL AMBIENTAL

ya ejecutadas como proyectadas, tienen la potencialidad de determinar una afectación sobre los objetos de protección de la ZOIT, los que son sólo enunciados en el acto reclamado.

SEPTUAGÉSIMO OCTAVO. Por los motivos expuestos, esta controversia será acogida de forma parcial, sólo en lo que se refiere a la falta de motivación del acto reclamado para configurar la tipología contenida en el literal p) del art. 10.

POR TANTO Y TENIENDO PRESENTE, además, lo dispuesto en los arts. 17 N°3, 18 N°3, 20, 25, 27, 29, 30 y 47 de la Ley N° 20.600; arts. 2, 3 y demás aplicables de la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente, contenida en la Ley N° 20.417; arts. 2, 8 y 10 de la Ley N° 19.300, especialmente sus literales h) y p); arts. 3 en sus literales h.1.1, h.1.3, y p), 36, 37, 160 y demás aplicables del D.S. N° 40/2012, del Ministerio del Medio Ambiente; arts. 55, 65 a 71, 116, 134 y demás pertinentes de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, contenida en el DFL 458/1975; arts. 1.1.2, 2.2.2, 2.2.4, 5.1.5 y demás pertinentes de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, contenida en el Decreto 47/1992 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo; arts. 3, 4, 15, 37 y demás aplicables de la Ley N° 19.880; disposiciones pertinentes del Decreto Ley N° 2695; y arts. 158, 160, 164, 169, 170 y demás aplicables del Código de Procedimiento Civil; el Auto Acordado de la Excma. Corte Suprema de Justicia sobre la forma de las sentencias, de 30 de septiembre de 1920; y demás disposiciones pertinentes.

SE RESUELVE:

I. Acoger parcialmente la reclamación de fs. 1 y ss., deducida por **INMOBILIARIA SMS LTDA.** y **ENACCIÓN SPA** en contra de la Res. Ex. N° 2655, de 21 de diciembre de 2021, de la Superintendencia del Medio Ambiente, dictada en el procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental Rol REQ-39-2020, sólo en lo que se refiere al deber de ingreso al SEIA del Proyecto "Parque La Ballena" en aplicación de la tipología contenida en el literal p) del

REPÚBLICA DE CHILE
TERCER TRIBUNAL AMBIENTAL

art. 10 de la ley N° 19.300, la que en dicha parte, de acuerdo a lo expuesto en los Considerandos Quincuagésimo cuarto a Sexagésimo segundo y Septuagésimo octavo de esta sentencia, no es conforme a la normativa vigente y en consecuencia se anula.

- II.** Rechazar, en el resto, la reclamación de fs. 1 y ss., por las razones expuestas en la parte considerativa de esta sentencia.
- III.** No condenar en costas a la Superintendencia del Medio Ambiente, por haber tenido motivos plausibles para litigar.

Notifíquese y regístrese.

Acordada con el voto en contra del Ministro Sr. Iván Hunter Ampuero, quien, además, estuvo por acoger la Reclamación de autos, en base a los siguientes argumentos:

1°. Que, a diferencia de las sentencias dictadas en causa R-28-2020 y R-4-2021, seguidas ante este Tribunal, en este caso el Reclamante ha introducido como controversia la eventual imposibilidad de evaluar ambientalmente el Proyecto, derivado de que la SMA fuerza al titular a asumir las tipologías de ingreso del art. 3° h.1.1 y h.1.3 del RSEIA, lo que hace inviable la evaluación y aprobación del Proyecto, al no presentarse, para tal hipótesis, los supuestos excepcionales en las áreas rurales de conformidad a los incisos 3° y 4° del art. 55 de la LGUC. En consecuencia, a entender de este disidente, es jurídicamente posible pronunciarse acerca de la posibilidad de ejecución de este proyecto, sin contradecir los precedentes indicados.

2°. Que, el requerimiento de ingreso al SEIA supone que la autoridad administrativa ha constatado mediante las actividades de fiscalización, que un proyecto en ejecución cumple con los supuestos establecidos en la Ley N° 19.300 y el RSEIA, para ser sometido a evaluación ambiental. En la especie, y según consta en el acto reclamado y en los considerandos Trigésimo noveno a Quincuagésimo tercero de esta sentencia, las características

REPÚBLICA DE CHILE
TERCER TRIBUNAL AMBIENTAL

del Proyecto se ajustan a la tipología contenida en la letra h), subliterales h.1.1 y h.1.3, en la medida que corresponde a un proyecto inmobiliario (conjunto de viviendas) que contempla "obras de edificación"; y, además, requiere de un sistema propio de producción y distribución de agua potable, así como de un sistema de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas, y se ubica en una superficie mayor a 7 há.

3°. Que, en opinión de este sentenciador, en el requerimiento de ingreso la autoridad debe analizar si el proyecto que pretende someter a evaluación ambiental se encuentra o no permitido de acuerdo a la legislación vigente. Vale decir, el examen exigible a la autoridad debe ser integral, debiendo comprobar si existen prohibiciones o limitaciones para el ejercicio de la actividad. De esta manera, si de los antecedentes se desprende inequívocamente que el proyecto, aun cuando se encuentre en algunas de las tipologías de ingreso, no está permitido por la legislación vigente, carece de sentido ambiental someterlo a evaluación, pues aquello además de no satisfacer los intereses generales tutelados en la evaluación -dado que no podría obtenerse la RCA-, supone colocar en el titular una carga jurídicamente imposible de cumplir. Si esto no fuera así, se podrían provocar algunos resultados no deseados e ineficientes, como, por ejemplo, obligar a someter a evaluación ambiental a un centro de engorda de salmones (CES) que, a pesar de cumplir con los umbrales que le exigen su ingreso al SEIA (art. 3 letra n) RSEIA), se encuentra emplazado en un Parque Nacional, actividad esta última prohibida por el art. 158 de la Ley General de Pesca y Acuicultura.

4°. Que, al efecto, a juicio de este disidente, el Proyecto indicado en el Considerando Quincuagésimo tercero, no se encuentra permitido por la normativa urbanística. Para ello se debe considerar lo que dispone el art. 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones: "*Fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido 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*

REPÚBLICA DE CHILE
TERCER TRIBUNAL AMBIENTAL

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.

Corresponderá a la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo respectiva cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la Planificación urbana intercomunal.

Con dicho objeto, cuando sea necesario subdividir y urbanizar terrenos rurales para complementar alguna actividad industrial con viviendas, dotar de equipamiento a algún sector rural, o habilitar un balneario o campamento turístico, 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, la autorización que otorgue la Secretaría Regional del Ministerio de Agricultura requerirá del informe previo favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Este informe señalará el grado de urbanización que deberá tener esa división predial, conforme a lo que establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Igualmente, las construcciones industriales, de infraestructura, de equipamiento, turismo, y poblaciones, fuera de los límites urbanos, requerirán, previamente a la aprobación correspondiente de la Dirección de Obras Municipales, del informe favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y del Servicio Agrícola que correspondan. El mismo informe será exigible a las obras de infraestructura de transporte, sanitaria y energética que ejecute el Estado”.

5°. Que, la regla general en la inteligencia de la norma recién transcrita, es que fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores -como en el presente caso- está prohibido levantar construcciones o viviendas. La excepción se plantea en los siguientes supuestos: a) la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales; b) de hasta un valor de

REPÚBLICA DE CHILE
TERCER TRIBUNAL AMBIENTAL

1.000 unidades de fomento; c) en ambos casos, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado.

6°. Que, el acto reclamado a fs. 1022, en relación al proyecto requerido de ingreso al SEIA, y la construcción de viviendas, señala lo siguiente:

a) No consta que el titular haya presentado antecedentes y/o informes a los organismos competentes para obtener cambio de uso de suelo conforme a aquellas excepciones contempladas en la LGUC ni que efectivamente, por la magnitud y particularidades del proyecto, pueda comprenderse en dichas excepciones, por cuanto: i) las construcciones no tienen por objeto la explotación agrícola del inmueble, sino que se trata de la habilitación de un condominio, para el desarrollo urbano y venta de parcelas y viviendas; ii) tampoco pretende crear viviendas de su propiedad y de sus trabajadores con un fin agrícola, sino que pretende vender las parcelas y/o viviendas a terceros en un contexto de un conjunto de viviendas; iii) finalmente, las características (superficie, ubicación, público objetivo al que está dirigida la oferta) de los lotes ofrecidos permiten concluir que el precio de las viviendas a construir excederá las 1000 unidades de fomento, y que no contarán con los requisitos para obtener el subsidio del Estado.

b) De conformidad a la subdivisión efectuada para la generación del loteo en estudio, al amparo del DL N°3516, *"se debe tener en cuenta que el uso agrícola del territorio, y en este caso de las 49 parcelas ofertadas en el proyecto, únicamente podrían enmarcarse en 'construcciones destinadas a la crianza, engorda, lechería, postura o reproducción de ganado; construcciones necesarias para la producción bajo plástico, invernadero; construcciones necesarias para el resguardo de maquinaria, insumos, equipos o implementos agrícolas; construcciones necesarias de tipo tecno estructural (casetas de riego, revestimiento de canales, infraestructura para techar frutales, infraestructura para el control de heladas y sistemas de drenaje, infraestructura para complementar planteles de animales de engorda, crianza*

REPÚBLICA DE CHILE
TERCER TRIBUNAL AMBIENTAL

y lechería); infraestructura para tratamiento de guanos y purines provenientes de plantales de animales de engorda, crianza y lechería del predio', lo que claramente no acontece en el caso particular".

7°.Que, se puede apreciar que la misma autoridad administrativa ha constatado que el proyecto cuya evaluación ordenó mediante el requerimiento de ingreso, no cumple ninguno de los supuestos contenidos en el art. 55 LGUC. Esta circunstancia, amén de no haber sido cuestionada, demuestra que el titular no podrá obtener el PAS 160 RSEIA, y en definitiva, la RCA. Vale decir, el proyecto tal como aparece configurado en el acto reclamado no podrá obtener RCA, y si se modificara para efectos del ingreso al SEIA, dicha modificación sería tan sustantiva que equivaldría prácticamente a otro proyecto, diferente del requerido de ingreso.

8°.Que, por ende, a juicio de este sentenciador, la Reclamación debe ser acogida en este punto, debiendo la autoridad dictar el acto que sea conforme a derecho, dado que el proyecto en cuestión se encuentra prohibido por la legislación vigente, careciendo de sentido evaluar ambientalmente. Se trata de un asunto que está sometido a regulación sectorial, y es ahí donde los órganos de la Administración deben adoptar las medidas necesarias para hacer efectivos los mandatos legislativos aplicables a estos proyectos.

Rol N° R-5-2022

Pronunciada por el Ilustre Tercer Tribunal Ambiental, integrado por los Ministros, Sr. Iván Hunter Ampuero, Sra. Sibel Villalobos Volpi, y Sr. Jorge Retamal Valenzuela. No firma el Ministro Sr. Retamal por encontrarse con permiso administrativo, no obstante haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo del fallo.

Redactó la sentencia la Ministra Sra. Sibel Villalobos Volpi y la disidencia, su autor.

REPÚBLICA DE CHILE
TERCER TRIBUNAL AMBIENTAL

Autoriza el Secretario Abogado del Tribunal, Sr. Francisco Pinilla Rodríguez.

En Valdivia, a siete de noviembre de dos mil veintitrés, se anunció por el Estado Diario.

REGLAMENTO DE CONSERVACIÓN SANTUARIO QUITRALCO

En Santiago de Chile a _____, “INMOBILIARIA IDEA PATAGONIA SPA”, en adelante IDEA PATAGONIA, RUT. _____, representada por _____ (individualizar), ambos domiciliados en declara y expone: Que mediante el presente instrumento viene en dictar el siguiente Reglamento de Conservación Santuario Quitralco:

TITULO PRIMERO. ANTECEDENTES GENERALES DEL PROYECTO.

Artículo Primero. Antecedentes. El Proyecto de Conservación Santuario Quitralco (el “Proyecto”), corresponde a un área protegida privada, con objetivos de conservación y de desarrollo agrícola sostenible, *de acuerdo a normas y principios de derecho de conservación vigentes en el sistema legal Chileno.*-El proyecto está localizado en el Estero de Quitralco, Comuna y Provincia de Aysén, Región de Aysen del General Carlos Ibáñez del Campo. Desde el punto de vista de los roles formales de subdivisión, el proyecto consiste en una subdivisión de un predio rústico de 322 Hectáreas, en 94 macrolotes de tres (3) hectáreas aproximadamente, en adelante las unidades de conservación, y se implementará conforme a los preceptos de la Ley 20930 por medio de un Derecho Real de Conservación (el “Derecho Real de Conservación”, o el “DRC”), con el objetivo de conservar el patrimonio ambiental del Proyecto y sus unidades de conservación, todo lo cual será debidamente coordinado con el presente *reglamento en adelante* (el “Reglamento”) *que contempla los principios inspiradores del proyecto para su conservación y gestión territorial tanto para los propietarios actuales como para los futuros.*

Artículo Segundo. Descripción General. El Proyecto, conforme se reconocerá y estructurará en uno o más DRC y en el Plan de Conservación respectivo, se encuentra compuesto por áreas de conservación de dos tipos sujetos a dos diferentes categorías de conservación de la UICN (Unión Internacional de Conservación de la Naturaleza). Por una parte, establece, áreas de conservación para la gestión de hábitats y especies como parte integral de un ecosistema (Áreas de Conservación bajo Categoría IV, en adelante ‘ACIV’), y por otra parte, áreas de gestión sostenible

del paisaje y el patrimonio ambiental que implementan una habitabilidad que busca mantener el equilibrio en la interacción, entre las personas y la naturaleza (Áreas de Conservación bajo Categoría V, en adelante 'ACIV'). El proyecto considera 64 unidades de conservación con orilla de mar y 30 unidades de conservación en segunda línea, todos enmarcados dentro del propósito global de conservación del patrimonio ambiental y las correspondientes funciones ecosistémicas donde, además, se designan 20 Has de preservación que cuentan con una gestión de conservación general o comunitaria. De esta manera, las ACIV abarcan la mayor parte del inmueble en cuestión cubriendo tanto las 20 hectáreas de preservación, como el 90% de todas las unidades de conservación en que se subdivide el proyecto. El 10% restante quedará sujeto a la categoría ACV, y en ella se podrá llevar a cabo la actividad agrícola sostenible. Dentro de ese 10% solamente la mitad (5%) podrá ser utilizado para establecer una infraestructura mínima para la cohabitabilidad sostenible de cada Propietario Conservacionista (en adelante, el "Propietario Conservacionista") que contribuya a la conservación y, haga posible la agricultura sostenible en el territorio del Proyecto conforme a las prácticas ancestrales, categoría de suelo y ecosistemas de la zona.

Artículo Tercero. Características Principales. La estructuración de un proyecto de conservación que asimismo posibilita la agricultura sostenible- por medio de 94 unidades de conservación de 3 Has en promedio, responde a un modelo que genera unidades con una superficie idónea no solo para garantizar la conservación sino el financiamiento de la misma. A este efecto, todas y cada una de las unidades de conservación quedarán sujetas al plano de áreas de conservación del **DRC** que establecerá las superficies de mayor valor o relevancia ecosistémica dentro de la totalidad del territorio del proyecto y dentro de cada unidad de conservación. Todo esto se desarrolla e implementa con el apoyo de la Fundación Centro de Derecho de Conservación, que es quien asesoró al Congreso Nacional para la elaboración de la ley 20930 que crea en Chile el Derecho Real de Conservación.

Artículo Cuarto. Objetivo. Es el desarrollo de un proyecto de conservación bajo las categorías IV y V de la UICN, que se han referido en el Artículo Segundo de este instrumento, el que permitirá lograr los objetivos de conservación del patrimonio ambiental a perpetuidad, en beneficio de las futuras generaciones, haciendo posible además una 'co-habitabilidad sostenible'.

Artículo Quinto. Fundamentos. El Proyecto se sujeta a las normas y principios de la Convención de Diversidad Biológica, y particularmente al Enfoque por Ecosistemas¹.

TÍTULO SEGUNDO. NORMATIVA.

Artículo Sexto. Disposiciones Generales. Con el objeto de coordinar la cohabitabilidad del territorio entre los propietarios, conforme a los principios, descripción y objetivo del proyecto, se establece este Reglamento de Conservación del Santuario Quitralco, que será complementario al Derecho Real de Conservación y al Plan de Conservación o Gestión del DRC (el “Plan de Gestión” o el “Plan de Conservación del DRC”), que regularán la conservación del patrimonio ambiental del santuario. Conforme a lo anterior, para establecer los derechos y obligaciones recíprocas de los Propietarios Conservacionistas y las relaciones entre estos, para cautelar la cohabitabilidad sostenible y las buenas relaciones internas, por el presente instrumento, “**IDEA PATAGONIA**”, representada como se ha dicho, viene en entregar las siguientes normas para la conservación y cohabitabilidad sostenible del “**Santuario Quitralco**”. Las normas de este Reglamento serán obligatorias para la sociedad compareciente, para todos los propietarios y todas las personas naturales o jurídicas que adquieran, a cualquier título, una o más unidades de conservación comprendidas en el Proyecto, quienes se regularán por el presente Reglamento y por el Derecho Real de Conservación y el Plan de Conservación y Gestión correspondiente así como por la normativa ambiental aplicable.

Artículo Séptimo: El presente Reglamento regulará, en primer lugar, la relación entre los Propietarios Conservacionistas de las unidades de conservación y el entorno ambiental, en miras a cautelar el propósito de conservación y gestión territorial del Proyecto, y en segundo lugar, la relación de cohabitabilidad con los demás Propietarios Conservacionistas.

Artículo Octavo: Cada Propietario Conservacionista será dueño exclusivo de su unidad de conservación y sólo tendrá las limitaciones que se establecen en este Reglamento y el Derecho Real de Conservación que se constituya, que en términos generales establecerá las normas y

¹ Secretaría del Convenio sobre la Diversidad Biológica (2004). Enfoque por Ecosistemas, 50 p. (Directrices del CDB), p.2

principios de conservación del patrimonio ambiental y de cohabitabilidad sostenible en un área que corresponderá al 10% de cada unidad de conservación distribuida conforme se indica más adelante en este reglamento.

Artículo Noveno: Cada Propietario Conservacionista o persona que tenga el uso, goce o mera tenencia de las unidades de conservación que conforman el Proyecto, tiene la obligación de velar por: a) Cautelar la conservación del patrimonio ambiental de su unidad de conservación así como de la zona de preservación. b) Velar por el adecuado uso, disfrute, aprovechamiento, conservación, reparación, reposición y mejora de los elementos que incidan tanto en la conservación del patrimonio ambiental como en la adecuada y armónica co-habitabilidad del territorio del Proyecto; c) El cumplimiento de este reglamento y el Derecho Real de Conservación que se constituirá; d) La defensa de los objetivos y principios que inspiran este proyecto de conservación y su co-habitabilidad sostenible.

TÍTULO TERCERO. DE LAS LIMITACIONES, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES A QUE QUEDAN SUJETOS LOS PROPIETARIOS.

Artículo Décimo: Todo propietario tiene derecho al uso y disfrute de los caminos y senderos interiores del proyecto, debiendo utilizarlos en forma prudencial, de acuerdo con su destino ordinario y de forma tal que no perjudique los intereses de los demás propietarios, ni impida, perturbe u obstaculice el uso legítimo de estos y la conservación del patrimonio ambiental del Proyecto.

Artículo Décimo Primero: El destino de las unidades de conservación del proyecto y de las construcciones que se hagan en ellos, será exclusivamente de conservación y actividades agrícolas sostenibles -que conserven la agrobiodiversidad-, para cuyo efecto se posibilitará una habitabilidad limitada, que permita las labores de conservación y agricultura sostenible, compatible con las categorías de suelo y los ecosistemas circundantes, debiendo privilegiarse construcciones autosustentables, ecológicas, inífungas y amigables con el medio ambiente prohibiéndose todo otro uso, tales como establecimiento de industrias, comercios, talleres u oficinas de toda especie, ejercicio de profesiones u oficios, instalaciones de clubes sociales o

deportivos o de juegos de azar, hoteles, restaurantes, colegios, escuelas, templos, clínicas y/o piscinas públicas. Los dueños de las unidades de conservación, así como sus sucesores en el dominio a título universal o singular estarán obligados a construir y/o edificar respetando los parámetros, reglas urbanísticas y condiciones de constructibilidad máximos que a continuación se señalan: a) No se podrán subdividir las unidades de conservación y la ocupación máxima de actividad agrícola sostenible y acceso será de diez por ciento (10%) y dentro de este 10% solo la mitad (5% del total de la superficie), se podrá destinar a la habitabilidad. b) El destino de cada uno de las unidades de conservación a que se refiere el presente reglamento es exclusivamente de conservación y de actividad agrícola sostenible, y de conformidad a lo dispuesto por Decreto Ley tres mil quinientos dieciséis, las unidades de conservación se encuentran afectos a la prohibición de cambiar el destino agrícola, conforme a lo dispuesto en los artículos 55 y 56 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. c) No se permitirá la realización de ninguna modificación de los suelos o de la flora, o de ningún componente ambiental de las unidades de conservación dentro del 5% del territorio asignado a la habitabilidad sostenible, que afecte significativamente funciones ecosistémicas relevantes, tales como funciones de regulación de cuencas hidrográficas que proveen las quebradas. Los proyectos de construcción, movimientos de tierra, accesos u otros tendran que ser evaluados conforme a los lineamientos de conservación que se establecerán en el Derecho Real de Conservación y su respectivo Plan de Conservación y Gestión. d) No intervenir los cursos naturales de aguas superficiales o canalizadas que afecten a determinados terrenos, debiendo los predios sirvientes aceptar el transcurso de las aguas que conduzcan naturalmente los niveles del terreno y abstenerse de construir obras que impidan el libre escurrimiento de esas aguas. e) Se prohíbe los cierros para no afectar la libre circulación de los animales salvajes o afectar los ecosistemas existentes.

Artículo Décimo Segundo: Cada Propietario Conservacionista, gestionará su unidad de conservación con miras no solo a la conservación del patrimonio ambiental sino al logro de -la adecuada cohabitabilidad del territorio. Queda prohibido ejecutar cualquier acto que perturbe, amenace o amague el derecho de los demás Propietarios Conservacionistas de conservar sus unidades de conservación, lo cual incluye el derecho a experimentar los ecosistemas prístinos ajenos a toda perturbación, distorsión o ruido.

Artículo Décimo Tercero: Asimismo, queda absolutamente prohibido a los Propietarios Conservacionistas y a cualesquiera usuarios de las unidades de conservación lo siguiente: a) Cambiar el destino de conservación y actividad agrícola de la unidad de conservación, quedando absolutamente prohibido establecer cualquier tipo de taller, fábrica o industria, por pequeña que sea. b) Mantener en el inmueble animales domésticos u otros que dañen el ambiente o sean peligrosos para el ecosistema o peligrosos o molestos para los vecinos. c) Ejecutar actos, provocar ruidos o algazaras en horas que ordinariamente se destinan al descanso y que perturben la tranquilidad de los demás Propietarios Conservacionistas u ocupantes del Proyecto. d) Almacenar o depositar en ellos aunque sea de forma transitoria, materias peligrosas, inflamables, infectas, malolientes, que pongan en peligro la seguridad de las personas, bienes e instalaciones del proyecto, o que produzcan malos olores, contaminen o dañen el medio ambiente. e) Instalar o mantener motores, maquinas o equipos que produzcan ruidos, sonidos molestes o excesivos. f) Realizar labores de construcción que genere movimiento de tierras que alteren el entorno ambiental, el paisaje o algún componente del medio ambiente conservado por el Derecho Real de Conservación. En las zonas autorizadas para la habitabilidad se deberá dar cumplimiento a los lineamientos establecidos en el Derecho Real de Conservación y su Plan de Gestión. g) Dejar escurrir aguas provenientes de actividades de aseo o limpieza o de regadío de plantas, arbustos, prados, etcétera. h) Instalar dispositivos de evacuación de aguas o basuras que afecten a las unidades de conservación vecinas. i) Ejecutar actos que puedan comprometer la seguridad, solidez o salubridad de la unidades de conservación circundantes, los bienes comunes o del Proyecto y de sus ocupantes. j) Ocupar en forma exclusiva los caminos y/o los espacios de acceso a las unidades de conservación o bien usarlos de tal forma que se impida o embarace el uso y goce de ellos por los demás propietarios. k) Instalar kioscos o cualquier sistema de comercio callejero y colocar propaganda o letreros de cualquier naturaleza en las unidades de conservación del proyecto. l) Atentar contra la moral o las buenas costumbres, llevando a cabo en las unidades de conservación actuaciones reñidas con el sentido común de la buena convivencia o con la moral y buenas costumbres. m) Hacer fogatas, quemar basura, sean hojas, ramas, arbustos o elementos plásticos, de madera o de cualquier otro tipo. n) Dejar dentro de las unidades de conservación cualquier objeto, basura o desperdicio.

Artículo Décimo Cuarto: De igual forma, los Propietarios Conservacionistas o usuarios de las unidades de conservación quedarán obligados a observar, cumplir y respetar las siguientes normas: Uno) Cada Propietario Conservacionista de las unidades de conservación deberá velar por la limpieza interior y exterior de la zona cohabitable. Dos) Se obligan a recolectar la basura doméstica y depositarla en un recipiente seguro del cual cada propietario se hará cargo. Tercero) Deberán mantener las unidades de conservación de este proyecto, por lo que no se podrán plantar especies exóticas al ecosistema del Proyecto. Esto no obstará al desarrollo de agricultura sostenible, de huertos de uso doméstico, zonas de compostaje e invernaderos compatibles con los ecosistemas de la zona. Cuarto) Cada vivienda deberá contar con fosas sépticas ecológicas que resguarden las napas subterráneas de toda contaminación. Quinto) Construir en base a un estilo de construcción de bosque y montaña, donde los colores, tonos y materialidades utilizados deben concordar con la naturaleza del lugar y sea afin a la Conservación del territorio sus paisajes y vistas. Sexto) La construcción e intervención en cada unidad de conservación deberá realizarse siguiendo los protocolos que determinara el “Plan de Conservación y Gestión” del DRC, para evitar que se produzcan incendios.

Artículo Décimo Quinto: El mantenimiento, reparación y cuidado de cada uno de las unidades de conservación, será de exclusivo costo y responsabilidad de los Propietarios Conservacionistas.

Artículo Décimo Sexto: Toda infracción a las normas o disposiciones contenidas en el presente Reglamento dará derecho a cualquiera de los restantes Propietarios Conservacionistas para solicitar judicialmente que se subsanen, reparen o restauren los efectos de dichas infracciones e incluso se solicite la remoción, eliminación o demolición de las obras ejecutadas en contravención a lo dispuesto en este Reglamento, en caso de ser procedente. No obstante lo anterior, los Propietarios Conservacionistas acuerdan negociar de buena fe para resolver cualquier disputa entre ellos respecto a este reglamento. Si las negociaciones no resuelven la disputa a satisfacción razonable de todas las partes dentro de los treinta días, desde que una de ellas notifique a la otra por escrito la existencia de una disputa, se someterá el asunto a un proceso de mediación que se desarrollará en la Fundación Centro de Derecho de Conservación, designándose en este acto como mediador al Presidente en funciones de la Fundación Centro de Derecho de Conservación con

domicilio en Santiago y cuya información de contacto se encontrará en el sitio www.centroderechoconservacion.org. Si las partes no logran llegar a un acuerdo dentro de los treinta días siguientes a la notificación de una solicitud de mediación por escrito, cualquier controversia o reclamación que no haya sido resuelta será sometida a los los Tribunales Ordinarios de Justicia conforme al procedimiento establecido en el artículo 11 de la Ley 20.930.

TITULO CUARTO. VARIOS

Uno) El presente Reglamento regirá desde la fecha en que la presente escritura pública quede inscrita en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Aysén y sus preceptos prevalecerán sobre cualquier acuerdo que celebren los propietarios entre sí o con terceras personas. Dos) El presente Reglamento será complementario del Derecho Real de Conservación, y su modificación sólo producirá efecto desde que el acuerdo respectivo sea reducido a escritura pública por la persona facultada al efecto y una vez que dicha escritura haya quedado debidamente inscrita en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

TITULO QUINTO. GOBERNANZA AMBIENTAL. Las unidades de conservación que forman el Proyecto “Santuario Quitalco”, quedarán sujetos en forma permanente al Derecho Real de Conservación, con el objetivo de conservar el patrimonio ambiental del Proyecto y sus unidades de conservación, y sus normas tendrán por objetivo la gestión sostenible del territorio y la cohabitabilidad armónica entre todos los Propietarios Conservacionistas.



Notario Santiago Patricio Raby Benavente

Certifico que el presente documento electrónico es copia fiel e íntegra de COMPRAVENTA FREDDY HELMUT KEUTEL ABARZÚA A INMOBILIARIA IDEA PATAGONIA SPA otorgado el 02 de Diciembre de 2022 reproducido en las siguientes páginas.

Notario Santiago Patricio Raby Benavente.-
Gertrudis Echenique 30 oficina 32, Las Condes Santiago.-
Repertorio Nro: 13053 - 2022.-
Santiago, 07 de Febrero de 2023.-



123456875500
www.fojas.cl

Emito el presente documento con firma electrónica avanzada (ley No19.799, de 2002), conforme al procedimiento establecido por Auto Acordado de 13/10/2006 de la Excm. Corte Suprema.-

Certificado Nro 123456875500.- Verifique validez en

<http://fojas.cl/d.php?cod=not71patricrabybenavent&ndoc=123456875500>.- .-

CUR Nro: F110-123456875500.-

REPERTORIO N°13053-2022.-

COMPRAVENTA

FREDDY HELMUT KEUTEL ABARZÚA

A

INMOBILIARIA IDEA PATAGONIA SpA

En Santiago de Chile, a dos de diciembre del año dos mil veintidós, ante mí, **MARÍA VIRGINIA WIELANDT COVARRUBIAS**, Abogado, Notario Público suplente del Titular de la Quinta Notaría de Santiago señor Patricio Raby Benavente, según Decreto Judicial protocolizado con fecha treinta de Noviembre de dos mil veintidós, ambos domiciliados en calle Gertrudis Echenique número treinta, oficina treinta y dos, Las Condes, Santiago, **COMPARECEN:** Por una parte, la sociedad "**INMOBILIARIA IDEA PATAGONIA SpA**", empresa del giro de su nombre, Rol Único Tributario número setenta y siete millones cuatrocientos sesenta mil ciento cuarenta y tres guion cero, representada por don **ALVARO ALEJANDRO IDE NUALART**, chileno, ingeniero comercial, divorciado, cédula nacional de identidad número doce millones cincuenta y cuatro mil setecientos setenta y siete guion uno, ambos con domicilio en avenida Las Flores número doce mil cuatrocientos cincuenta y dos, comuna Las Condes, en adelante indistintamente denominados la parte "vendedora"; y, por la otra don **FREDDY HELMUT KEUTEL ABARZUA**, chileno, casado separado totalmente de bienes, cédula nacional de identidad número diez millones quinientos cincuenta y cinco mil diecisiete guion cero, con domicilio en Santa María número catorce mil ochocientos sesenta y siete casa treinta y ocho, comuna de Colina y de paso en esta, Región Metropolitana, en adelante indistintamente denominada la parte "compradora", los comparecientes mayores de edad y quienes por éste acto vienen



1 en celebrar el siguiente Contrato de Compraventa: **PRIMERO:**
2 **ANTECEDENTES:** La sociedad "**Inmobiliaria Idea Patagonia SpA**", es
3 dueña de un predio ubicado en el lugar denominado "Estuario
4 Quitralco", de la comuna, departamento y provincia de Aisén, de
5 una superficie de trescientas veintidós hectáreas cincuenta
6 áreas, que deslindan: al Norte, Barranco que lo separa de la
7 cordillera fiscal; al Este, cordillera fiscal; al Sur, Arroyo
8 Silvia que lo separa de Jorge E. Prado U., y al Oeste, Estuario
9 Quitralco. Lo adquirió por compraventa a Compañía de
10 Inversiones La Universal S.A, según consta de escritura pública
11 de fecha veintinueve de diciembre de dos mil veintiuno,
12 repertorio número quince mil noventa y tres del mismo año,
13 otorgada en la Notaría Pública de Santiago de don Patricio Raby
14 Benavente ante la Notario Público Suplente doña María Virginia
15 Wielandt Covarrubias, la que se inscribió a su nombre a fojas
16 sesenta y cuatro número sesenta y cuatro, del Registro de
17 Propiedad del Conservador de bienes Raíces de Puerto Aysén del
18 año dos mil veintidós El Rol de Avalúo del referido inmueble es
19 el número mil ciento veintiséis guion diecinueve. **SEGUNDO:**
20 **SUBDIVISIÓN:** Por Certificado número trescientos setenta y siete
21 de fecha treinta de junio de dos mil veintidós, la oficina
22 sectorial del Servicio Agrícola y Ganadero de Puerto Aysén
23 aprobó la subdivisión del inmueble individualizado en la
24 cláusula anterior, en noventa y cuatro Macrolotes, Reserva
25 Ecológica y Lote de Camino, la que con fecha dos de agosto de
26 dos mil veintidós se archivó bajo el número mil ciento treinta
27 y ocho en el Conservador de Bienes Raíces de Puerto Aysén,
28 junto a la Aprobación de la Subdivisión, Planos, Minuta de
29 deslines y Asignación de Pre-Roles del Servicio de Impuestos
30 Internos, con fecha dos de agosto de dos mil veintidós.

Pag: 3/14



Certificado
123456875500
Verifique validez
<http://www.fojas.>

PATRICIO RABY BENAVENTE

NOTARIO PUBLICO
GERTRUDIS ECHENIQUE 30 OF. 32, LAS CONDES
225992453
EMAIL: notariaraby@notariaraby.cl

1 **TERCERO:** Por el presente instrumento, la sociedad
2 "**Inmobiliaria Idea Patagonia SpA**", debidamente representada
3 en la forma señalada en la comparecencia, vende, cede y
4 transfiere a don **FREDDY HELMUT KEUTEL ABARZUA**, quien en este
5 acto compra, acepta y adquiere para sí, el macrolote
6 individualizado como "**A guion veinticinco**", en adelante
7 indistintamente denominado el "macrolote". El citado
8 Macrolote, tiene una superficie de dos coma once hectáreas y
9 los siguientes deslindes especiales: Noreste: Lote "A guion
10 veintiséis", en línea recta de aproximadamente cuatrocientos
11 treinta y uno coma cuatro metros; Sureste: Lote Camino, en
12 línea recta de aproximadamente sesenta y seis coma cuatro
13 metros, que lo separa de los Lotes "B guion tres y B guion
14 dos"; Suroeste: Lote A guion veinticuatro, en línea recta de
15 aproximadamente cuatrocientos cincuenta y uno coma tres
16 metros; Noroeste: Estuario Quitralco, en línea sinuosa de
17 cincuenta y siete coma siete metros. El Rol de avalúo del
18 mencionado Macrolote A guion veinticinco, es el número **uno**
19 **uno dos seis guion uno ocho cinco**. **CUARTO: PRECIO. PRECIO.**
20 El precio de la compraventa es la suma única y total de **doce**
21 **millones seiscientos setenta y dos mil pesos**. El precio se
22 enteró y pagó mediante transferencia bancaria a la cuenta
23 corriente número ocho cinco cero uno tres cuatro ocho guion
24 tres, del Banco Santander, a nombre de "Inmobiliaria Idea
25 Patagonia SpA", declarando la parte vendedora, a través de
26 su representante legal compareciente, haberlos recibido a su
27 entera y total conformidad, no quedando saldos adeudados.
28 **QUINTO: FORMA DE VENTA.** La propiedad se vende ad corpus, en
29 el estado en que actualmente se encuentra y que la parte
30 compradora declara conocer y aceptar, con todos sus



Pag: 4/14



Certificado Nº
123456875500
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

1 derechos, usos, costumbres y servidumbres, activas y
2 pasivas, libre de todo gravamen, prohibición, embargo o
3 litigio pendiente, con sus contribuciones fiscales y
4 municipales y demás servicios al día, respondiendo la parte
5 vendedora del saneamiento en conformidad a la ley. **SEXTO:** De
6 conformidad a lo dispuesto en el artículo primero del
7 decreto Ley número tres mil quinientos dieciséis, de primero
8 de diciembre de mil novecientos ochenta, se establece la
9 prohibición legal de cambio de destino agrícola respecto del
10 macrolote que por este acto se vende, en los términos
11 establecidos en los artículos cincuenta y cinco y cincuenta
12 y seis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
13 **SÉPTIMO: ENTREGA.** La parte compradora declara, por medio de
14 su representante, haber recibido materialmente y a su entera
15 y total conformidad la propiedad objeto del presente
16 contrato. **OCTAVO:** Las partes declaran cumplida cualquier
17 reserva o promesa de compraventa celebrada entre ellas
18 relativa al inmueble materia del presente contrato, respecto
19 de cuyas obligaciones se otorgan el más amplio, completo y
20 total finiquito. **NOVENO: GASTOS.** Todos los gastos notariales
21 y de conservador, impuestos y derechos derivados del
22 presente instrumento, serán de exclusivo cargo de la parte
23 compradora. **DÉCIMO:** Para los fines previstos en el Decreto
24 Ley mil novecientos treinta y nueve de mil novecientos
25 setenta y siete, la parte vendedora declara bajo juramento
26 que su representante don Álvaro Alejandro Ide Nualart, es
27 chileno, nacido en Chile y que Inmobiliaria Idea Patagonia
28 SpA, es una sociedad constituida en Chile, cuyos
29 accionistas, directores y controladores son chilenos, su
30 sede principal está en Santiago de Chile, y el origen de su

Pag: 5/14



Certificado
123456875500
Verifique validez
<http://www.fojas.>

PATRICIO RABY BENAVENTE

NOTARIO PUBLICO
GERTRUDIS ECHENIQUE 30 OF. 32, LAS CONDES
225992453
EMAIL: notariaraby@notariaraby.cl

1 capital también es chileno. Por su parte la parte compradora
2 declara bajo juramento que don Freddy Helmut Keutel Abarzua
3 es chileno nacida en Chile y con domicilio principal en
4 Chile. **DÉCIMO PRIMERO:** La parte vendedora deja constancia
5 que la presente compraventa no se encuentra afecta al
6 Impuesto a las Ventas y Servicios establecido en el Decreto
7 Ley número ochocientos veinticinco del año mil novecientos
8 setenta y cuatro y que presentó y entregó al Notario la
9 Declaración Jurada Artículo setenta y cinco del Código
10 Tributario, en cumplimiento a lo dispuesto en le Resolución
11 Exenta número dieciséis de fecha treinta y uno de Enero del
12 año dos mil diecisiete del Servicio de Impuestos Internos,
13 publicada en extracto en el Diario Oficial de cuatro de
14 Febrero del año dos mil diecisiete, documento que se
15 protocoliza en este acto bajo el número quinientos ochenta y
16 cuatro guion dos mil veintidós, al final del presente
17 Registro de Instrumentos Públicos. La parte vendedora ya
18 individualizada, declara que en el evento que la autoridad
19 determine que el presente contrato debía gravarse con IVA,
20 será de su cuenta y cargo el pago de dicho tributo, no
21 pudiendo recargarse a la parte compradora suma alguna por
22 este concepto de forma que el precio establecido en la
23 cláusula tercera de este instrumento, es el precio final
24 para todos los efectos que haya lugar, lo que ha sido
25 considerado por el Notario para efectos de autorizar la
26 presente escritura. **DÉCIMO SEGUNDO:** Para todos los efectos
27 legales que se deriven del presente contrato, las partes
28 declaran que se someten desde ya a la jurisdicción de los
29 Tribunales de justicia de la comuna de Santiago. **DÉCIMO**
30 **TERCERO:** Se faculta al portador de copia autorizada de la



1 presente escritura pública, para requerir todas las
2 inscripciones, subinscripciones y anotaciones que legalmente
3 procedan, en los registros respectivos del Conservador de
4 Bienes Raíces competente. **DÉCIMO CUARTO: COMUNICACIONES.**
5 Para todos los efectos legales y convencionales derivados
6 del presente contrato, los avisos, comunicaciones y
7 notificaciones que deban efectuarse las partes, incluyendo
8 para los efectos derivados de la ejecución y cumplimiento
9 del reglamento ya individualizado precedentemente, se
10 entenderán legal y válidamente cumplidos si se dirigen por
11 escrito a los correos electrónicos que se señalan a
12 continuación ("Notificación"): **a)** A la parte vendedora,
13 correo electrónico info@santuariokitralco.com; **b)** A la
14 parte compradora, correo electrónico:
15 nom.apellido@antolis.com. La parte receptora se entenderá
16 expresa y válidamente notificada para todos los efectos
17 legales, el día siguiente al del envío del correo
18 electrónico. Cualquier cambio en los correos electrónicos
19 informados se deberá notificar por escrito a la otra parte.
20 **DÉCIMO QUINTO:** Que la parte compradora declara no
21 encontrarse en el Registro Nacional de Deudores de
22 Pensiones de Alimentos, lo que acredita el Señor Notario
23 en virtud del artículo treinta y uno de la Ley número
24 veintiún mil trescientos ochenta y nueve. **PERSONERÍA:** La
25 personería de don **ALVARO ALEJANDRO IDE NUALART**, para
26 actuar en nombre y representación de **Inmobiliaria Idea**
27 **Patagonia SpA**, consta de la escritura pública de fecha
28 uno de septiembre del año dos mil veintiuno, otorgada en
29 la Notaría de Santiago de don Iván Torrealba A, documento
30 que no se inserta por ser conocido por las y del

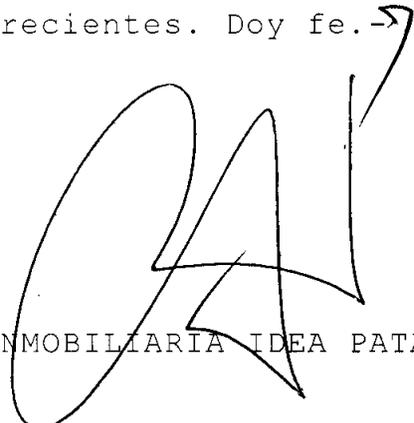
Pag: 7/14



Certificado
123456875500
Verifique validez
<http://www.fojas.>

1 Notario que autoriza. Minuta redactada por abogada Mayra
2 Céspedes Araya. En comprobante y previa lectura firman los
3 comparecientes. Doy fe. →

4
5
6
7
8
9

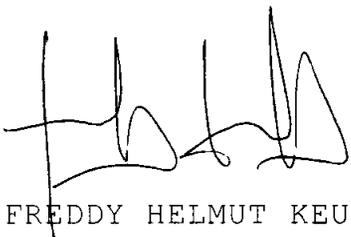


12.054.777-1



10 PP. INMOBILIARIA IDEA PATAGONIA SpA

11
12
13



10555.017-0



14 FREDDY HELMUT KEUTEL ABARZUA

15
16
17

**AUTORIZO EN CONFORMIDAD
AL ART. 402 DEL C.O.T.
PATRICIO RABY BENAVENTE
NOTARIO TITULAR**

18 NOTARIO

19
20
21

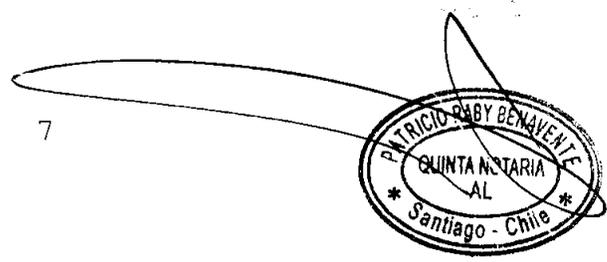


Pag: 8/14



Certificado Nº
123456875500
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

24
25
26
27
28
29
30



INOTULIZADA
AR...
...



PATRICIO RABY BENAVENTE

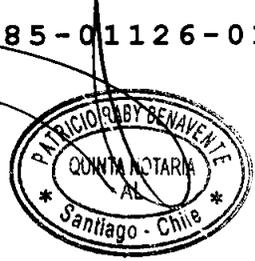
NOTARIO PUBLICO
GERTRUDIS ECHENIQUE 30 OF. 32, LAS CONDES
225992453
EMAIL: notariaraby@notariaraby.cl

1 **ACIONANDO LA ESCRITURA QUE ANTECEDE SE DEJA CONSTANCIA**
2 **DE LOS SIGUIENTE DOCUMENTOS: SERVICIO DE IMPUESTOS**
3 **INTERNOS.- ASIGNACION DE ROLES DE AVALUO.-**
4 **CERTIFICADO N° 903456.- FECHA DE EMISIÓN: 07/07/2022.-**
5 **Número: 3604836.- Fecha: 01/07/2022.- Tipo de**
6 **Proyecto: Subdivisión.- Documento: Certificado.-**
7 **Número: 377.- Fecha: 03-06-2022.- Organismo Emisor:**
8 **Servicio Agrícola y Ganadero.- Nombre de la comuna:**
9 **Aysén.- Código de la comuna: 11101.- Cantidad de**
10 **Unidades: 95.- Nombre del Propietario o Beneficiario:**
11 **Inmobiliaria Idea Patagonia SpA.- Rut del Propietario**
12 **o Beneficiario: 77.460.143-0.- El Servicio de**
13 **Impuesto Internos certifica que el (los) siguiente**
14 **(s) Número (s) de Rol(es) Matriz(ces): 01126-00019**
15 **con acceso principal ubicado en BAHIA PISTELLI**
16 **QUITRALCO dará(n) origen a (los) número(s) de rol(es)**
17 **de avalúo que a continuación se detalla(n): Dirección**
18 **o nombre de la propiedad: Estuario Quitralco Lote A25**
19 **Bahia Pistelli.- N° Rol de Avalúo asignado: 01126-**
20 **00185.- Se debe acreditar el pago de Impuesto**
21 **Territorial de los roles matrices afectos a dicho**
22 **tributo. El presente certificado no elimina**
23 **requisitos de Organismos competentes para la**
24 **enajenación. Se extiende el presente certificado**
25 **para ser presentado en la Notaría o Conservador**
26 **de Bienes Raíces, según corresponda. Conforme.-**
27 **TESORERIA CL.- CERTIFICADO DE DEUDA.- Nombre:**
28 **Inmobiliaria e Idea Patagonia SpA.- Dirección:**
29 **Bahía Pistelli Quitralco.- Rol: 285-01126-019.-**
30 **Comuna: Aysén.- ESTE ROL (AYSEN 285-01126-019)**

Pag: 10/14



Certificado N°
123456875500
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>



1 **NO REGISTRA DEUDA.-** Fecha de Emisión del
2 Certificado: 27-01-2023.- Liquidada al: 27-01-
3 2023.- El Servicio de Tesorería certifica que de
4 acuerdo al estado de la Cuenta Única Tributaria no
5 se registra deuda asociada a este Rol (AYSEN 285-
6 01126-019). La Institución o persona ante quien se
7 presenta este certificado, podrá verificar su
8 autenticidad en www.tesoreria.cl, Ingresando el
9 número del código de barra que se indica en el
10 certificado.- Conforme.- **SERVICIO DE REGISTRO CIVIL**
11 **E IDENTIFICACION-CHILE- COMPROBANTE DE NO DEUDA DE**
12 **ALIMENTOS:** El Notario certifica que, de acuerdo a lo
13 establecido en la ley 21389, habiendo consultado el
14 Registro Nacional de Deudores de Pensiones de
15 Alimentos, con fecha 02 de Diciembre de 2022 don
16 FREDDY HELMUT KEUTEL ABARZUA **NO** figura como deudor de
17 pensión de Alimentos en dicho Registro, copia de del
18 certificado emitido por el Registro Civil se
19 protocolizan bajo el N° 584-2022.- Conforme. Doy fe.-

20
21
22
23
24 NOTARIO



Certificado
123456875500
Verifique validez
<http://www.fojas.>

OT	Rep. 13053 - 2022 ✓
	Fecha 02. 12. 2022 ✓
	Prot. N° 584 - 2022 ✓

SERVICIO DE REGISTRO CIVIL E IDENTIFICACIÓN

FOLIO : 700000653004



Código Verificación:
2f1521a4cef2



REPUBLICA DE CHILE

COMPROBANTE DE NO DEUDA DE ALIMENTOS

IDENTIFICACIÓN DEL CONSULTADO

R.U.N. : 10.555.017-0
Nombre inscrito : FREDDY HELMUT KEUTEL ABARZÚA

DATOS DE LA INSCRIPCIÓN

Sin inscripción vigente en el Registro de Deudores de Pensiones de Alimentos.

FECHA EMISIÓN: 2 Diciembre 2022, 15:57.

Certificado Gratuito
Impreso en:
REGION :

Verifique documento en www.registrocivil.gob.cl o a nuestro Call Center 600 370 2000, para teléfonos fijos y celulares. La próxima vez, obtén este certificado en www.registrocivil.gob.cl.

Pag: 12/14



Certificado N°
123456875500
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>



Timbre electrónico SRCel



Victor Rebolledo Salas
Jefe de Archivo General
Incorpora Firma Electrónica Avanzada

www.registrocivil.gob.cl

OT	Rep. 13053 - 2022
	Fecha 02.12.2022
	Prot. N° 584 - 2022

ANEXO N° 1

DECLARACIÓN JURADA ARTÍCULO 75 DEL CÓDIGO TRIBUTARIO
(Contratos sobre bienes corporales inmuebles no gravados o exentos del Impuesto a las Ventas y Servicios)

Ciudad y Fecha 26.01.2023

Yo: Ahena Ite Nurlant. RUT N°: 12.054.777-1
 en representación de Inmobiliaria Ite Nurlant SPA.
 RUT N°: 77.460.443-0, declaro ante el Notario u otro Ministro de Fe Sr.(a) Dania Virginia Wieland Cavambias, not sup que de acuerdo a lo establecido en el D.L. N° 825, sobre Impuesto a las Ventas y Servicios;

- La Venta u otra transferencia del bien raíz Rol(es) 1126 - 185 de la Comuna de Aysa, celebrado mediante escritura pública de fecha 02.12.2022
- El Contrato General de Construcción, celebrado con fecha _____
- El contrato de Arriendo con Opción de Compra del bien raíz Rol(es) _____ de la Comuna de _____, celebrado con fecha _____

Da cuenta de una convención que se encuentra NO AFECTA O EXENTA del Impuesto a las Ventas y Servicios, ya que: (Marque con una X, lo que corresponda)

- La venta u otra transferencia, es efectuada por un vendedor no habitual.
- La adquisición, contrato de arrendamiento con opción de compra o contrato general de construcción, es financiado en todo o parte, con subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Art. 12 Letra F del D.L. N° 825 de 1974).
- La venta se efectúa en cumplimiento de un contrato de promesa de compraventa celebrado válidamente antes del 1° de enero del año 2016 (Art. Sexto transitorio Ley 20.780)
- El bien objeto del contrato, es un inmueble nuevo, con permiso de construcción anterior al 1° de enero de 2016 y la solicitud de recepción definitiva de la obra, fue ingresada en la Dirección de Obras Municipales respectiva antes del 1° de abril de 2017 (Art. séptimo transitorio Ley 20.780).
- El inmueble forma parte del activo inmovilizado de la empresa y en su adquisición o construcción, no se tuvo derecho a crédito fiscal (Art. 8° letra m) del D.L. N° 825 de 1974).
- El contrato de arrendamiento con opción de compra o contrato general de construcción, que se suscribe, no da cuenta de haberse percibido el pago del precio del contrato o parte de éste, y si bien se encuentra gravado con IVA, la factura debe emitirse cuando se perciba el pago del precio del contrato, o parte de éste. (Art. 9° letra f) y 55 inciso 2do. del D.L. N° 825 de 1974).
- Otros.- Tenero Agricola.

La presente Declaración Jurada se efectúa en cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución N° 16, publicada en extracto en el Diario Oficial del 04 de febrero del año 2017

Firma del Declarante



Certificado
123456875500
Verifique validez
<http://www.fojas>

Con esta fecha, autorizo la firma del anverso de don **ÁLVARO ALEJANDRO IDE NUALART**, cedula de identidad N° 12.054.777-1, en representación de **INMOBILIARIA IDEA PATAGONIA SpA.-**

Santiago, 07 de Febrero de 2023.-

NOTARIO



David Alonso Vergara Torres
Conservador de Bienes Raíces, Comercio, Minas y
Archivero Judicial de Aysén

CERTIFICADO DE HIPOTECAS Y GRAVAMENES, PROHIBICIONES E
INTERDICIONES

Del inmueble inscrito a:

FOJAS: 454 NÚMERO: 451 AÑO: 2023.-

Del Registro de Propiedad Conservador de Bienes Raíces de Aysén.-

De propiedad de:

MARÍA VIVIANA FROLA VIANCOS

El Conservador de Bienes Raíces que autoriza: Certifica: Que, revisados desde 10 años a la fecha, por el nombre de su actual propietario y sus antecesores, los siguientes índices a mi cargo:

1.- Hipotecas y Gravámenes, el citado inmueble: NO REGISTRA INSCRITA EN ESTE PERIODO HIPOTECAS NI OTROS GRAVAMENES VIGENTE A LA FECHA.- Doy fe.-



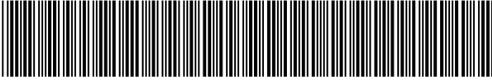
2.- Prohibiciones e Interdiciones, el citado inmueble: NO REGISTRA INSCRITA EN ESTE PERIODO PROHIBICIONES NI EMBARGOS VIGENTE A LA FECHA.- Doy fe.-

PUERTO AYSÉN, 07 de Noviembre de 2023.- vmc



**CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO SE ENCUENTRA CONFORME
CON SU ORIGINAL.**

Doy Fé, Puerto Aysén 09-11-2023



CPA-231109-0954-49266

Este documento incorpora una firma electrónica avanzada, según lo indicado en la Ley N°19.799 y en el Autoacordado de la Excma. Corte Suprema. Su validez puede ser consultada en el sitio Web www.cbrchile.cl con el código de verificación indicado junto a estas líneas.



Firmado Digitalmente por:
DAVID VERGARA TORRES
Fecha: 2023.11.09 09:54:49
GMT-04:00
Razon: Solicitada por el
cliente vía Internet.
Ubicacion: Bernardo
Ohiggins 605

David Alonso Vergara Torres
Conservador de Bienes Raíces, Comercio, Minas y
Archivero Judicial de Aysén

CERTIFICADO DE HIPOTECAS Y GRAVAMENES, PROHIBICIONES E
INTERDICCIONES

Del inmueble inscrito a:

FOJAS: 463 NÚMERO: 460 AÑO: 2023.-

Del Registro de Propiedad Conservador de Bienes Raíces de Aysén.-

De propiedad de:

FERNANDO ERNESTO ROSAS DE ANDRACA Y OTRA

El Conservador de Bienes Raíces que autoriza: Certifica: Que, revisados desde 10 años a la fecha, por el nombre de su actual propietario y sus antecesores, los siguientes índices a mi cargo:

1.- Hipotecas y Gravámenes, el citado inmueble: NO REGISTRA INSCRITA EN ESTE PERIODO HIPOTECAS NI OTROS GRAVAMENES VIGENTE A LA FECHA.- Doy fe.-



2.- Prohibiciones e Interdicciones, el citado inmueble: NO REGISTRA INSCRITA EN ESTE PERIODO PROHIBICIONES NI EMBARGOS VIGENTE A LA FECHA.- Doy fe.-

PUERTO AYSÉN, 07 de Noviembre de 2023.- vmc



**CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO SE ENCUENTRA CONFORME
CON SU ORIGINAL.**

Doy Fé, Puerto Aysén 09-11-2023



CPA-231109-0954-50203

Este documento incorpora una firma electrónica avanzada, según lo indicado en la Ley N°19.799 y en el Autoacordado de la Excm. Corte Suprema. Su validez puede ser consultada en el sitio Web www.cbrchile.cl con el código de verificación indicado junto a estas líneas.



Firmado Digitalmente por:
DAVID VERGARA TORRES
Fecha: 2023.11.09 09:54:50
GMT-04:00
Razon: Solicitada por el
cliente vía Internet.
Ubicacion: Bernardo
Ohiggins 605

David Alonso Vergara Torres
Conservador de Bienes Raíces, Comercio, Minas y
Archivero Judicial de Aysén

CERTIFICADO DE HIPOTECAS Y GRAVAMENES, PROHIBICIONES E
INTERDICIONES

Del inmueble inscrito a:

FOJAS: 464 NÚMERO: 461 AÑO: 2023.-

Del Registro de Propiedad Conservador de Bienes Raíces de Aysén.-

De propiedad de:

FERNANDO ERNESTO ROSAS DE ANDRACA Y OTRA

El Conservador de Bienes Raíces que autoriza: Certifica: Que, revisados desde 10 años a la fecha, por el nombre de su actual propietario y sus antecesores, los siguientes índices a mi cargo:

1.- *Hipotecas y Gravámenes, el citado inmueble: NO REGISTRA INSCRITA EN ESTE PERIODO HIPOTECAS NI OTROS GRAVAMENES VIGENTE A LA FECHA.- Doy fe.-*



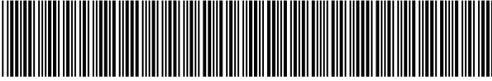
2.- *Prohibiciones e Interdiciones, el citado inmueble: NO REGISTRA INSCRITA EN ESTE PERIODO PROHIBICIONES NI EMBARGOS VIGENTE A LA FECHA.- Doy fe.-*

PUERTO AYSÉN, 07 de Noviembre de 2023.- vmc



**CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO SE ENCUENTRA CONFORME
CON SU ORIGINAL.**

Doy Fé, Puerto Aysén 09-11-2023



CPA-231109-0954-51252

Este documento incorpora una firma electrónica avanzada, según lo indicado en la Ley N°19.799 y en el Autoacordado de la Excm. Corte Suprema. Su validez puede ser consultada en el sitio Web www.cbrchile.cl con el código de verificación indicado junto a estas líneas.



Firmado Digitalmente por:
DAVID VERGARA TORRES
Fecha: 2023.11.09 09:54:51
GMT-04:00
Razon: Solicitada por el
cliente vía Internet.
Ubicacion: Bernardo
Ohiggins 605

David Alonso Vergara Torres
Conservador de Bienes Raíces, Comercio, Minas y
Archivero Judicial de Aysén

CERTIFICADO DE HIPOTECAS Y GRAVAMENES, PROHIBICIONES E
INTERDICIONES

Del inmueble inscrito a:

FOJAS: 465 NÚMERO: 462 AÑO: 2023.-

Del Registro de Propiedad Conservador de Bienes Raíces de Aysén.-

De propiedad de:

LUZ CATALINA ROJAS VIADA Y OTROS

El Conservador de Bienes Raíces que autoriza: Certifica: Que, revisados desde 10 años a la fecha, por el nombre de su actual propietario y sus antecesores, los siguientes índices a mi cargo:

1.- Hipotecas y Gravámenes, el citado inmueble: NO REGISTRA INSCRITA EN ESTE PERIODO HIPOTECAS NI OTROS GRAVAMENES VIGENTE A LA FECHA.- Doy fe.-



2.- Prohibiciones e Interdicciones, el citado inmueble: NO REGISTRA INSCRITA EN ESTE PERIODO PROHIBICIONES NI EMBARGOS VIGENTE A LA FECHA.- Doy fe.-

PUERTO AYSÉN, 07 de Noviembre de 2023.- vmc



**CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO SE ENCUENTRA CONFORME
CON SU ORIGINAL.**

Doy Fé, Puerto Aysén 09-11-2023



CPA-231109-0954-52237

Este documento incorpora una firma electrónica avanzada, según lo indicado en la Ley N°19.799 y en el Autoacordado de la Excm. Corte Suprema. Su validez puede ser consultada en el sitio Web www.cbrchile.cl con el código de verificación indicado junto a estas líneas.



Firmado Digitalmente por:
DAVID VERGARA TORRES
Fecha: 2023.11.09 09:54:52
GMT-04:00
Razon: Solicitada por el
cliente vía Internet.
Ubicacion: Bernardo
Ohiggins 605

David Alonso Vergara Torres
Conservador de Bienes Raíces, Comercio, Minas y
Archivero Judicial de Aysén

CERTIFICADO DE HIPOTECAS Y GRAVAMENES, PROHIBICIONES E
INTERDICCIONES

Del inmueble inscrito a:

FOJAS: 466 NÚMERO: 463 AÑO: 2023.-

Del Registro de Propiedad Conservador de Bienes Raíces de Aysén.-

De propiedad de:

KARLA ANDREA BUHRING JACKSON

El Conservador de Bienes Raíces que autoriza: Certifica: Que, revisados desde 10 años a la fecha, por el nombre de su actual propietario y sus antecesores, los siguientes índices a mi cargo:

1.- Hipotecas y Gravámenes, el citado inmueble: NO REGISTRA INSCRITA EN ESTE PERIODO HIPOTECAS NI OTROS GRAVAMENES VIGENTE A LA FECHA.- Doy fe.-



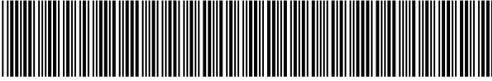
2.- Prohibiciones e Interdicciones, el citado inmueble: NO REGISTRA INSCRITA EN ESTE PERIODO PROHIBICIONES NI EMBARGOS VIGENTE A LA FECHA.- Doy fe.-

PUERTO AYSÉN, 07 de Noviembre de 2023.- vmc



**CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO SE ENCUENTRA CONFORME
CON SU ORIGINAL.**

Doy Fé, Puerto Aysén 09-11-2023



CPA-231109-0954-53270

Este documento incorpora una firma electrónica avanzada, según lo indicado en la Ley N°19.799 y en el Autoacordado de la Excm. Corte Suprema. Su validez puede ser consultada en el sitio Web www.cbrchile.cl con el código de verificación indicado junto a estas líneas.



Firmado Digitalmente por:
DAVID VERGARA TORRES
Fecha: 2023.11.09 09:54:53
GMT-04:00
Razon: Solicitada por el
cliente vía Internet.
Ubicacion: Bernardo
Ohiggins 605

David Alonso Vergara Torres
Conservador de Bienes Raíces, Comercio, Minas y
Archivero Judicial de Aysén

CERTIFICADO DE HIPOTECAS Y GRAVAMENES, PROHIBICIONES E
INTERDICCIONES

Del inmueble inscrito a:

FOJAS: 467 NÚMERO: 464 AÑO: 2023.-

Del Registro de Propiedad Conservador de Bienes Raíces de Aysén.-

De propiedad de:

MACARENA ANDREA MONTALVA ROSALES

El Conservador de Bienes Raíces que autoriza: Certifica: Que, revisados desde 10 años a la fecha, por el nombre de su actual propietario y sus antecesores, los siguientes índices a mi cargo:

1.- *Hipotecas y Gravámenes, el citado inmueble: NO REGISTRA INSCRITA EN ESTE PERIODO HIPOTECAS NI OTROS GRAVAMENES VIGENTE A LA FECHA.- Doy fe.-*



2.- *Prohibiciones e Interdicciones, el citado inmueble: NO REGISTRA INSCRITA EN ESTE PERIODO PROHIBICIONES NI EMBARGOS VIGENTE A LA FECHA.- Doy fe.-*

PUERTO AYSÉN, 07 de Noviembre de 2023.- vmc



**CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO SE ENCUENTRA CONFORME
CON SU ORIGINAL.**

Doy Fé, Puerto Aysén 09-11-2023



CPA-231109-0954-54193

Este documento incorpora una firma electrónica avanzada, según lo indicado en la Ley N°19.799 y en el Autoacordado de la Excm. Corte Suprema. Su validez puede ser consultada en el sitio Web www.cbrchile.cl con el código de verificación indicado junto a estas líneas.



Firmado Digitalmente por:
DAVID VERGARA TORRES
Fecha: 2023.11.09 09:54:54
GMT-04:00
Razon: Solicitada por el
cliente vía Internet.
Ubicacion: Bernardo
Ohiggins 605

David Alonso Vergara Torres
Conservador de Bienes Raíces, Comercio, Minas y
Archivero Judicial de Aysén

CERTIFICADO DE HIPOTECAS Y GRAVAMENES, PROHIBICIONES E
INTERDICIONES

Del inmueble inscrito a:

FOJAS: 470 NÚMERO: 467 AÑO: 2023.-

Del Registro de Propiedad Conservador de Bienes Raíces de Aysén.-

De propiedad de:

FERNANDO ERNESTO ROSAS DE ANDRACA Y OTRA

El Conservador de Bienes Raíces que autoriza: Certifica: Que, revisados desde 10 años a la fecha, por el nombre de su actual propietario y sus antecesores, los siguientes índices a mi cargo:

1.- Hipotecas y Gravámenes, el citado inmueble: NO REGISTRA INSCRITA EN ESTE PERIODO HIPOTECAS NI OTROS GRAVAMENES VIGENTE A LA FECHA.- Doy fe.-



2.- Prohibiciones e Interdiciones, el citado inmueble: NO REGISTRA INSCRITA EN ESTE PERIODO PROHIBICIONES NI EMBARGOS VIGENTE A LA FECHA.- Doy fe.-

PUERTO AYSÉN, 07 de Noviembre de 2023.- vmc



**CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO SE ENCUENTRA CONFORME
CON SU ORIGINAL.**

Doy Fé, Puerto Aysén 09-11-2023



CPA-231109-0954-56962

Este documento incorpora una firma electrónica avanzada, según lo indicado en la Ley N°19.799 y en el Autoacordado de la Excm. Corte Suprema. Su validez puede ser consultada en el sitio Web www.cbrchile.cl con el código de verificación indicado junto a estas líneas.



Firmado Digitalmente por:
DAVID VERGARA TORRES
Fecha: 2023.11.09 09:54:56
GMT-04:00
Razon: Solicitada por el
cliente vía Internet.
Ubicacion: Bernardo
Ohiggins 605

David Alonso Vergara Torres
Conservador de Bienes Raíces, Comercio, Minas y
Archivero Judicial de Aysén

CERTIFICADO DE HIPOTECAS Y GRAVAMENES, PROHIBICIONES E INTERDICIONES

Del inmueble inscrito a:

FOJAS: 471 NÚMERO: 468 AÑO: 2023.-

Del Registro de Propiedad Conservador de Bienes Raíces de Aysén.-

De propiedad de:

MARGARITA MARIA CATRON SWINBURN

El Conservador de Bienes Raíces que autoriza: Certifica: Que, revisados desde 10 años a la fecha, por el nombre de su actual propietario y sus antecesores, los siguientes índices a mi cargo:

1.- Hipotecas y Gravámenes, el citado inmueble: NO REGISTRA INSCRITA EN ESTE PERIODO HIPOTECAS NI OTROS GRAVAMENES VIGENTE A LA FECHA.- Doy fe.-



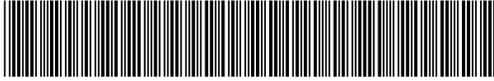
2.- Prohibiciones e Interdiciones, el citado inmueble: NO REGISTRA INSCRITA EN ESTE PERIODO PROHIBICIONES NI EMBARGOS VIGENTE A LA FECHA.- Doy fe.-

PUERTO AYSÉN, 07 de Noviembre de 2023.- vmc



**CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO SE ENCUENTRA CONFORME
CON SU ORIGINAL.**

Doy Fé, Puerto Aysén 09-11-2023



CPA-231109-0954-57900

Este documento incorpora una firma electrónica avanzada, según lo indicado en la Ley N°19.799 y en el Autoacordado de la Excma. Corte Suprema. Su validez puede ser consultada en el sitio Web www.cbrchile.cl con el código de verificación indicado junto a estas líneas.



Firmado Digitalmente por:
DAVID VERGARA TORRES
Fecha: 2023.11.09 09:54:57
GMT-04:00
Razon: Solicitada por el
cliente vía Internet.
Ubicacion: Bernardo
Ohiggins 605

David Alonso Vergara Torres
Conservador de Bienes Raíces, Comercio, Minas y
Archivero Judicial de Aysén

CERTIFICADO DE HIPOTECAS Y GRAVAMENES, PROHIBICIONES E
INTERDICIONES

Del inmueble inscrito a:

FOJAS: 536 NÚMERO: 516 AÑO: 2023.-

Del Registro de Propiedad Conservador de Bienes Raíces de Aysén.-

De propiedad de:

ALFREDO DE LA QUINTANA GRAMUNT

El Conservador de Bienes Raíces que autoriza: Certifica: Que, revisados desde 10 años a la fecha, por el nombre de su actual propietario y sus antecesores, los siguientes índices a mi cargo:

1.- Hipotecas y Gravámenes, el citado inmueble: NO REGISTRA INSCRITA EN ESTE PERIODO HIPOTECAS NI OTROS GRAVAMENES VIGENTE A LA FECHA.- Doy fe.-



2.- Prohibiciones e Interdiciones, el citado inmueble: NO REGISTRA INSCRITA EN ESTE PERIODO PROHIBICIONES NI EMBARGOS VIGENTE A LA FECHA.- Doy fe.-

PUERTO AYSÉN, 07 de Noviembre de 2023.- vmc



**CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO SE ENCUENTRA CONFORME
CON SU ORIGINAL.**

Doy Fé, Puerto Aysén 09-11-2023



CPA-231109-0954-58870

Este documento incorpora una firma electrónica avanzada, según lo indicado en la Ley N°19.799 y en el Autoacordado de la Excm. Corte Suprema. Su validez puede ser consultada en el sitio Web www.cbrchile.cl con el código de verificación indicado junto a estas líneas.



Firmado Digitalmente por:
DAVID VERGARA TORRES
Fecha: 2023.11.09 09:54:58
GMT-04:00
Razon: Solicitada por el
cliente vía Internet.
Ubicacion: Bernardo
Ohiggins 605

David Alonso Vergara Torres
Conservador de Bienes Raíces, Comercio, Minas y
Archivero Judicial de Aysén

CERTIFICADO DE HIPOTECAS Y GRAVAMENES, PROHIBICIONES E
INTERDICIONES

Del inmueble inscrito a:

FOJAS: 455 NÚMERO: 452 AÑO: 2023.-

Del Registro de Propiedad Conservador de Bienes Raíces de Aysén.-

De propiedad de:

FREDDY HELMUT KEUTEL ABARZUA

El Conservador de Bienes Raíces que autoriza: Certifica: Que, revisados desde 10 años a la fecha, por el nombre de su actual propietario y sus antecesores, los siguientes índices a mi cargo:

1.- Hipotecas y Gravámenes, el citado inmueble: NO REGISTRA INSCRITA EN ESTE PERIODO HIPOTECAS NI OTROS GRAVAMENES VIGENTE A LA FECHA.- Doy fe.-



2.- Prohibiciones e Interdiciones, el citado inmueble: NO REGISTRA INSCRITA EN ESTE PERIODO PROHIBICIONES NI EMBARGOS VIGENTE A LA FECHA.- Doy fe.-

PUERTO AISEN, 07 de Noviembre de 2023.- vmc



**CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO SE ENCUENTRA CONFORME
CON SU ORIGINAL.**

Doy Fé, Puerto Aysén 09-11-2023



CPA-231109-0954-59823

Este documento incorpora una firma electrónica avanzada, según lo indicado en la Ley N°19.799 y en el Autoacordado de la Excm. Corte Suprema. Su validez puede ser consultada en el sitio Web www.cbrchile.cl con el código de verificación indicado junto a estas líneas.



Firmado Digitalmente por:
DAVID VERGARA TORRES
Fecha: 2023.11.09 09:54:59
GMT-04:00
Razon: Solicitada por el
cliente vía Internet.
Ubicacion: Bernardo
Ohiggins 605

David Alonso Vergara Torres
Conservador de Bienes Raíces, Comercio, Minas y
Archivero Judicial de Aysén

CERTIFICADO DE HIPOTECAS Y GRAVAMENES, PROHIBICIONES E
INTERDICCIONES

Del inmueble inscrito a:

FOJAS: 2276 NÚMERO: 1691 AÑO: 2023.-

Del Registro de Propiedad Conservador de Bienes Raíces de Aysén.-

De propiedad de:

INVERSIONES ADC SpA

El Conservador de Bienes Raíces que autoriza: Certifica: Que, revisados desde 10 años a la fecha, por el nombre de su actual propietario y sus antecesores, los siguientes índices a mi cargo:

1.- Hipotecas y Gravámenes, el citado inmueble: NO REGISTRA INSCRITA EN ESTE PERIODO HIPOTECAS NI OTROS GRAVAMENES VIGENTE A LA FECHA.- Doy fe.-



2.- Prohibiciones e Interdicciones, el citado inmueble: NO REGISTRA INSCRITA EN ESTE PERIODO PROHIBICIONES NI EMBARGOS VIGENTE A LA FECHA.- Doy fe.-

PUERTO AYSÉN, 07 de Noviembre de 2023.- vmc



**CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO SE ENCUENTRA CONFORME
CON SU ORIGINAL.**

Doy Fé, Puerto Aysén 09-11-2023



CPA-231109-0955-01731

Este documento incorpora una firma electrónica avanzada, según lo indicado en la Ley N°19.799 y en el Autoacordado de la Excm. Corte Suprema. Su validez puede ser consultada en el sitio Web www.cbrchile.cl con el código de verificación indicado junto a estas líneas.



Firmado Digitalmente por:
DAVID VERGARA TORRES
Fecha: 2023.11.09 09:55:01
GMT-04:00
Razon: Solicitada por el
cliente vía Internet.
Ubicacion: Bernardo
Ohiggins 605

David Alonso Vergara Torres
Conservador de Bienes Raíces, Comercio, Minas y
Archivero Judicial de Aysén

CERTIFICADO DE HIPOTECAS Y GRAVAMENES, PROHIBICIONES E
INTERDICCIONES

Del inmueble inscrito a:

FOJAS: 2278 NÚMERO: 1692 AÑO: 2023.-

Del Registro de Propiedad Conservador de Bienes Raíces de Aysén.-

De propiedad de:

YOGAFLO SpA

El Conservador de Bienes Raíces que autoriza: Certifica: Que, revisados desde 10 años a la fecha, por el nombre de su actual propietario y sus antecesores, los siguientes índices a mi cargo:

1.- Hipotecas y Gravámenes, el citado inmueble: NO REGISTRA INSCRITA EN ESTE PERIODO HIPOTECAS NI OTROS GRAVAMENES VIGENTE A LA FECHA.- Doy fe.-



2.- Prohibiciones e Interdicciones, el citado inmueble: NO REGISTRA INSCRITA EN ESTE PERIODO PROHIBICIONES NI EMBARGOS VIGENTE A LA FECHA.- Doy fe.-

PUERTO AYSÉN, 07 de Noviembre de 2023.- vmc



**CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO SE ENCUENTRA CONFORME
CON SU ORIGINAL.**

Doy Fé, Puerto Aysén 09-11-2023



CPA-231109-0955-02718

Este documento incorpora una firma electrónica avanzada, según lo indicado en la Ley N°19.799 y en el Autoacordado de la Excm. Corte Suprema. Su validez puede ser consultada en el sitio Web www.cbrchile.cl con el código de verificación indicado junto a estas líneas.



Firmado Digitalmente por:
DAVID VERGARA TORRES
Fecha: 2023.11.09 09:55:02
GMT-04:00
Razon: Solicitada por el
cliente vía Internet.
Ubicacion: Bernardo
Ohiggins 605

David Alonso Vergara Torres
Conservador de Bienes Raíces, Comercio, Minas y
Archivero Judicial de Aysén

CERTIFICADO DE HIPOTECAS Y GRAVAMENES, PROHIBICIONES E
INTERDICCIONES

Del inmueble inscrito a:

FOJAS: 2302 NÚMERO: 1704 AÑO: 2023.-

Del Registro de Propiedad Conservador de Bienes Raíces de Aysén.-

De propiedad de:

SEVIGO SpA

El Conservador de Bienes Raíces que autoriza: Certifica: Que, revisados desde 10 años a la fecha, por el nombre de su actual propietario y sus antecesores, los siguientes índices a mi cargo:

1.- Hipotecas y Gravámenes, el citado inmueble: NO REGISTRA INSCRITA EN ESTE PERIODO HIPOTECAS NI OTROS GRAVAMENES VIGENTE A LA FECHA.- Doy fe.-



2.- Prohibiciones e Interdicciones, el citado inmueble: NO REGISTRA INSCRITA EN ESTE PERIODO PROHIBICIONES NI EMBARGOS VIGENTE A LA FECHA.- Doy fe.-

PUERTO AISEN, 07 de Noviembre de 2023.- vmc



**CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO SE ENCUENTRA CONFORME
CON SU ORIGINAL.**

Doy Fé, Puerto Aysén 09-11-2023



CPA-231109-0955-04611

Este documento incorpora una firma electrónica avanzada, según lo indicado en la Ley N°19.799 y en el Autoacordado de la Excm. Corte Suprema. Su validez puede ser consultada en el sitio Web www.cbrchile.cl con el código de verificación indicado junto a estas líneas.



Firmado Digitalmente por:
DAVID VERGARA TORRES
Fecha: 2023.11.09 09:55:04
GMT-04:00
Razon: Solicitada por el
cliente vía Internet.
Ubicacion: Bernardo
Ohiggins 605

David Alonso Vergara Torres
Conservador de Bienes Raíces, Comercio, Minas y
Archivero Judicial de Aysén

CERTIFICADO DE HIPOTECAS Y GRAVAMENES, PROHIBICIONES E
INTERDICIONES

Del inmueble inscrito a:

FOJAS: 456 NÚMERO: 453 AÑO: 2023.-

Del Registro de Propiedad Conservador de Bienes Raíces de Aysén.-

De propiedad de:

ANTON ANDRE PIRACÉS KOJDECKI

El Conservador de Bienes Raíces que autoriza: Certifica: Que, revisados desde 10 años a la fecha, por el nombre de su actual propietario y sus antecesores, los siguientes índices a mi cargo:

1.- Hipotecas y Gravámenes, el citado inmueble: NO REGISTRA INSCRITA EN ESTE PERIODO HIPOTECAS NI OTROS GRAVAMENES VIGENTE A LA FECHA.- Doy fe.-



2.- Prohibiciones e Interdiciones, el citado inmueble: NO REGISTRA INSCRITA EN ESTE PERIODO PROHIBICIONES NI EMBARGOS VIGENTE A LA FECHA.- Doy fe.-

PUERTO AYSÉN, 07 de Noviembre de 2023.- vmc



**CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO SE ENCUENTRA CONFORME
CON SU ORIGINAL.**

Doy Fé, Puerto Aysén 09-11-2023



CPA-231109-0955-05580

Este documento incorpora una firma electrónica avanzada, según lo indicado en la Ley N°19.799 y en el Autoacordado de la Excm. Corte Suprema. Su validez puede ser consultada en el sitio Web www.cbrchile.cl con el código de verificación indicado junto a estas líneas.



Firmado Digitalmente por:
DAVID VERGARA TORRES
Fecha: 2023.11.09 09:55:05
GMT-04:00
Razon: Solicitada por el
cliente vía Internet.
Ubicacion: Bernardo
Ohiggins 605

David Alonso Vergara Torres
Conservador de Bienes Raíces, Comercio, Minas y
Archivero Judicial de Aysén

CERTIFICADO DE HIPOTECAS Y GRAVAMENES, PROHIBICIONES E
INTERDICCIONES

Del inmueble inscrito a:

FOJAS: 457 NÚMERO: 454 AÑO: 2023.-

Del Registro de Propiedad Conservador de Bienes Raíces de Aysén.-

De propiedad de:

ANTON ANDRE PIRACÉS KOJDECKI

El Conservador de Bienes Raíces que autoriza: Certifica: Que, revisados desde 10 años a la fecha, por el nombre de su actual propietario y sus antecesores, los siguientes índices a mi cargo:

1.- Hipotecas y Gravámenes, el citado inmueble: NO REGISTRA INSCRITA EN ESTE PERIODO HIPOTECAS NI OTROS GRAVAMENES VIGENTE A LA FECHA.- Doy fe.-



2.- Prohibiciones e Interdicciones, el citado inmueble: NO REGISTRA INSCRITA EN ESTE PERIODO PROHIBICIONES NI EMBARGOS VIGENTE A LA FECHA.- Doy fe.-

PUERTO AYSÉN, 07 de Noviembre de 2023.- vmc



**CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO SE ENCUENTRA CONFORME
CON SU ORIGINAL.**

Doy Fé, Puerto Aysén 09-11-2023



CPA-231109-0955-06503

Este documento incorpora una firma electrónica avanzada, según lo indicado en la Ley N°19.799 y en el Autoacordado de la Excm. Corte Suprema. Su validez puede ser consultada en el sitio Web www.cbrchile.cl con el código de verificación indicado junto a estas líneas.



Firmado Digitalmente por:
DAVID VERGARA TORRES
Fecha: 2023.11.09 09:55:06
GMT-04:00
Razon: Solicitada por el
cliente vía Internet.
Ubicacion: Bernardo
Ohiggins 605

David Alonso Vergara Torres
Conservador de Bienes Raíces, Comercio, Minas y
Archivero Judicial de Aysén

CERTIFICADO DE HIPOTECAS Y GRAVAMENES, PROHIBICIONES E
INTERDICCIONES

Del inmueble inscrito a:

FOJAS: 458 NÚMERO: 455 AÑO: 2023.-

Del Registro de Propiedad Conservador de Bienes Raíces de Aysén.-

De propiedad de:

EUGENIO ROBERTO BUSTOS NAVARRETE

El Conservador de Bienes Raíces que autoriza: Certifica: Que, revisados desde 10 años a la fecha, por el nombre de su actual propietario y sus antecesores, los siguientes índices a mi cargo:

1.- Hipotecas y Gravámenes, el citado inmueble: NO REGISTRA INSCRITA EN ESTE PERIODO HIPOTECAS NI OTROS GRAVAMENES VIGENTE A LA FECHA.- Doy fe.-



2.- Prohibiciones e Interdicciones, el citado inmueble: NO REGISTRA INSCRITA EN ESTE PERIODO PROHIBICIONES NI EMBARGOS VIGENTE A LA FECHA.- Doy fe.-

PUERTO AYSÉN, 07 de Noviembre de 2023.- vmc



**CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO SE ENCUENTRA CONFORME
CON SU ORIGINAL.**

Doy Fé, Puerto Aysén 09-11-2023



CPA-231109-0955-07443

Este documento incorpora una firma electrónica avanzada, según lo indicado en la Ley N°19.799 y en el Autoacordado de la Excm. Corte Suprema. Su validez puede ser consultada en el sitio Web www.cbrchile.cl con el código de verificación indicado junto a estas líneas.



Firmado Digitalmente por:
DAVID VERGARA TORRES
Fecha: 2023.11.09 09:55:07
GMT-04:00
Razon: Solicitada por el
cliente vía Internet.
Ubicacion: Bernardo
Ohiggins 605

David Alonso Vergara Torres
Conservador de Bienes Raíces, Comercio, Minas y
Archivero Judicial de Aysén

CERTIFICADO DE HIPOTECAS Y GRAVAMENES, PROHIBICIONES E
INTERDICCIONES

Del inmueble inscrito a:

FOJAS: 459 NÚMERO: 456 AÑO: 2023.-

Del Registro de Propiedad Conservador de Bienes Raíces de Aysén.-

De propiedad de:

RAÚL IVÁN BONILLA MEZA

El Conservador de Bienes Raíces que autoriza: Certifica: Que, revisados desde 10 años a la fecha, por el nombre de su actual propietario y sus antecesores, los siguientes índices a mi cargo:

1.- Hipotecas y Gravámenes, el citado inmueble: NO REGISTRA INSCRITA EN ESTE PERIODO HIPOTECAS NI OTROS GRAVAMENES VIGENTE A LA FECHA.- Doy fe.-



2.- Prohibiciones e Interdicciones, el citado inmueble: NO REGISTRA INSCRITA EN ESTE PERIODO PROHIBICIONES NI EMBARGOS VIGENTE A LA FECHA.- Doy fe.-

PUERTO AYSÉN, 07 de Noviembre de 2023.- vmc



**CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO SE ENCUENTRA CONFORME
CON SU ORIGINAL.**

Doy Fé, Puerto Aysén 09-11-2023



CPA-231109-0955-08413

Este documento incorpora una firma electrónica avanzada, según lo indicado en la Ley N°19.799 y en el Autoacordado de la Excm. Corte Suprema. Su validez puede ser consultada en el sitio Web www.cbrchile.cl con el código de verificación indicado junto a estas líneas.



Firmado Digitalmente por:
DAVID VERGARA TORRES
Fecha: 2023.11.09 09:55:08
GMT-04:00
Razon: Solicitada por el
cliente vía Internet.
Ubicacion: Bernardo
Ohiggins 605

David Alonso Vergara Torres
Conservador de Bienes Raíces, Comercio, Minas y
Archivero Judicial de Aysén

CERTIFICADO DE HIPOTECAS Y GRAVAMENES, PROHIBICIONES E
INTERDICIONES

Del inmueble inscrito a:

FOJAS: 460 NÚMERO: 457 AÑO: 2023.-

Del Registro de Propiedad Conservador de Bienes Raíces de Aysén.-

De propiedad de:

RAÚL IVÁN BONILLA MEZA Y OTRO

El Conservador de Bienes Raíces que autoriza: Certifica: Que, revisados desde 10 años a la fecha, por el nombre de su actual propietario y sus antecesores, los siguientes índices a mi cargo:

1.- Hipotecas y Gravámenes, el citado inmueble: NO REGISTRA INSCRITA EN ESTE PERIODO HIPOTECAS NI OTROS GRAVAMENES VIGENTE A LA FECHA.- Doy fe.-



2.- Prohibiciones e Interdiciones, el citado inmueble: NO REGISTRA INSCRITA EN ESTE PERIODO PROHIBICIONES NI EMBARGOS VIGENTE A LA FECHA.- Doy fe.-

PUERTO AYSÉN, 07 de Noviembre de 2023.- vmc



**CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO SE ENCUENTRA CONFORME
CON SU ORIGINAL.**

Doy Fé, Puerto Aysén 09-11-2023



CPA-231109-0955-09351

Este documento incorpora una firma electrónica avanzada, según lo indicado en la Ley N°19.799 y en el Autoacordado de la Excm. Corte Suprema. Su validez puede ser consultada en el sitio Web www.cbrchile.cl con el código de verificación indicado junto a estas líneas.



Firmado Digitalmente por:
DAVID VERGARA TORRES
Fecha: 2023.11.09 09:55:09
GMT-04:00
Razon: Solicitada por el
cliente vía Internet.
Ubicacion: Bernardo
Ohiggins 605

David Alonso Vergara Torres
Conservador de Bienes Raíces, Comercio, Minas y
Archivero Judicial de Aysén

CERTIFICADO DE HIPOTECAS Y GRAVAMENES, PROHIBICIONES E
INTERDICCIONES

Del inmueble inscrito a:

FOJAS: 461 NÚMERO: 458 AÑO: 2023.-

Del Registro de Propiedad Conservador de Bienes Raíces de Aysén.-

De propiedad de:

MARÍA CAROLINA PARRAGUEZ Y OTRO

El Conservador de Bienes Raíces que autoriza: Certifica: Que, revisados desde 10 años a la fecha, por el nombre de su actual propietario y sus antecesores, los siguientes índices a mi cargo:

1.- Hipotecas y Gravámenes, el citado inmueble: NO REGISTRA INSCRITA EN ESTE PERIODO HIPOTECAS NI OTROS GRAVAMENES VIGENTE A LA FECHA.- Doy fe.-



2.- Prohibiciones e Interdicciones, el citado inmueble: NO REGISTRA INSCRITA EN ESTE PERIODO PROHIBICIONES NI EMBARGOS VIGENTE A LA FECHA.- Doy fe.-

PUERTO AYSÉN, 07 de Noviembre de 2023.- vmc



**CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO SE ENCUENTRA CONFORME
CON SU ORIGINAL.**

Doy Fé, Puerto Aysén 09-11-2023



CPA-231109-0955-10352

Este documento incorpora una firma electrónica avanzada, según lo indicado en la Ley N°19.799 y en el Autoacordado de la Excm. Corte Suprema. Su validez puede ser consultada en el sitio Web www.cbrchile.cl con el código de verificación indicado junto a estas líneas.



Firmado Digitalmente por:
DAVID VERGARA TORRES
Fecha: 2023.11.09 09:55:10
GMT-04:00
Razon: Solicitada por el
cliente vía Internet.
Ubicacion: Bernardo
Ohiggins 605

David Alonso Vergara Torres
Conservador de Bienes Raíces, Comercio, Minas y
Archivero Judicial de Aysén

CERTIFICADO DE HIPOTECAS Y GRAVAMENES, PROHIBICIONES E
INTERDICIONES

Del inmueble inscrito a:

FOJAS: 462 NÚMERO: 459 AÑO: 2023.-

Del Registro de Propiedad Conservador de Bienes Raíces de Aysén.-

De propiedad de:

TOMÁS TIRONI RODO

El Conservador de Bienes Raíces que autoriza: Certifica: Que, revisados desde 10 años a la fecha, por el nombre de su actual propietario y sus antecesores, los siguientes índices a mi cargo:

1.- Hipotecas y Gravámenes, el citado inmueble: NO REGISTRA INSCRITA EN ESTE PERIODO HIPOTECAS NI OTROS GRAVAMENES VIGENTE A LA FECHA.- Doy fe.-



2.- Prohibiciones e Interdiciones, el citado inmueble: NO REGISTRA INSCRITA EN ESTE PERIODO PROHIBICIONES NI EMBARGOS VIGENTE A LA FECHA.- Doy fe.-

PUERTO AYSÉN, 07 de Noviembre de 2023.- vmc



**CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO SE ENCUENTRA CONFORME
CON SU ORIGINAL.**

Doy Fé, Puerto Aysén 09-11-2023



CPA-231109-0955-11338

Este documento incorpora una firma electrónica avanzada, según lo indicado en la Ley N°19.799 y en el Autoacordado de la Excm. Corte Suprema. Su validez puede ser consultada en el sitio Web www.cbrchile.cl con el código de verificación indicado junto a estas líneas.



Firmado Digitalmente por:
DAVID VERGARA TORRES
Fecha: 2023.11.09 09:55:11
GMT-04:00
Razon: Solicitada por el
cliente vía Internet.
Ubicacion: Bernardo
Ohiggins 605

David Alonso Vergara Torres
Conservador de Bienes Raíces, Comercio, Minas y
Archivero Judicial de Aysén

CERTIFICADO DE HIPOTECAS Y GRAVAMENES, PROHIBICIONES E
INTERDICIONES

Del inmueble inscrito a:

FOJAS: 2270 NÚMERO: 1688 AÑO: 2023.-

Del Registro de Propiedad Conservador de Bienes Raíces de Aysén.-

De propiedad de:

BONYOU SpA

El Conservador de Bienes Raíces que autoriza: Certifica: Que, revisados desde 10 años a la fecha, por el nombre de su actual propietario y sus antecesores, los siguientes índices a mi cargo:

1.- Hipotecas y Gravámenes, el citado inmueble: NO REGISTRA INSCRITA EN ESTE PERIODO HIPOTECAS NI OTROS GRAVAMENES VIGENTE A LA FECHA.- Doy fe.-



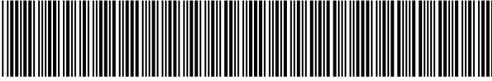
2.- Prohibiciones e Interdiciones, el citado inmueble: NO REGISTRA INSCRITA EN ESTE PERIODO PROHIBICIONES NI EMBARGOS VIGENTE A LA FECHA.- Doy fe.-

PUERTO AISEN, 10 de Noviembre de 2023.- vmc



**CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO SE ENCUENTRA CONFORME
CON SU ORIGINAL.**

Doy Fé, Puerto Aysén 10-11-2023



CPA-231110-1246-16602

Este documento incorpora una firma electrónica avanzada, según lo indicado en la Ley N°19.799 y en el Autoacordado de la Excm. Corte Suprema. Su validez puede ser consultada en el sitio Web www.cbrchile.cl con el código de verificación indicado junto a estas líneas.



Firmado Digitalmente por:
DAVID VERGARA TORRES
Fecha: 2023.11.10 12:46:16
GMT-04:00
Razon: Solicitada por el
cliente vía Internet.
Ubicacion: Bernardo
Ohiggins 605