

VALDIVIA LEGAL

En lo principal, téngase presente; en el primer otrosí, curso progresivo; y, en el segundo otrosí, se reitera petición que indica.

SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE

JUAN FRANCISCO SÁNCHEZ SILVA, 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 digo:

Pido tener presente que el Servicio Agrícola y Ganadero (**SAG**) instruyó —mediante la Circular SAG N°475 de 18 de julio de 2022 (**Instructivo SAG**)— el uso del siguiente catálogo de conductas, características o indicios de proyectos inmobiliarios en el suelo rural, que violan el Decreto Ley N°3.516 sobre División de Predios Rústicos (**DL 3516**):

N°	Conductas, características o indicios	Infracción de la Inmobiliaria
1	Proyectos de parcelación (cualquiera sea el número de lotes resultantes) que incluyan en el plano, elementos propios de un condominio, tales como garitas de control de acceso, vialidad interior con rotondas, miradores, embarcaderos, áreas de trekking, zona infantil, entre otros.	✓
2	Plano de parcelación que contemple un diseño del proyecto incompatible con el destino agrícola, ganadero o forestal de los lotes resultantes.	x
3	Proyectos de parcelación (cualquiera sea el número de lotes) con parcelas de 5.000 m ² o más en que se constata una situación de hecho constituida por: apertura de calles, caminos interiores, veredas, rotondas, áreas comunes, canchas de fútbol, embarcaderos, postación eléctrica, etc.	x
4	Proyectos de parcelación (cualquiera sea el número de lotes) con parcelas resultantes de 5.000 m ² o más, que presentan una oferta al público en redes sociales, portales inmobiliarios, otros sitios web u otros elementos que permitan atribuir características propias de un destino urbano o habitacional, tales como, el giro del propietario, el diseño del plano, etc.	✓
5	Proyectos de parcelación que consideran la generación de 80 o más lotes.	✓
6	Proyectos de parcelación que consideren en su diseño la habilitación de caminos sobre superficie que constituya bosque.	✓
7	Proyectos de parcelación que corresponden al desarrollo de nuevas etapas de proyectos previos, consolidados con destino inmobiliario.	x
8	Proyectos de parcelación cuyos antecedentes documentales dan cuenta del destino inmobiliario de los lotes.	✓
9	Proyectos de parcelación emplazados en áreas protegidas.	✓
10	Proyectos de parcelación cuyos deslindes se superpongan con terrenos fiscales.	x

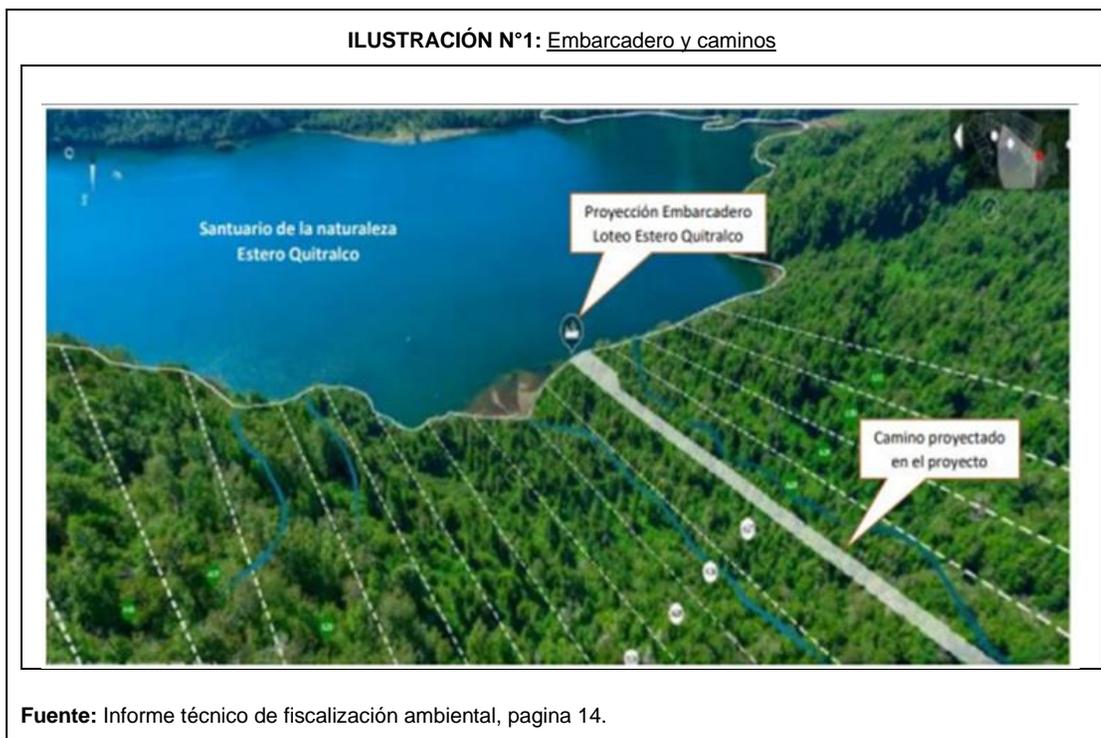
VALDIVIA LEGAL

11	Proyectos de parcelación presentados por un titular cuyo giro se encuentra ligado a las siguientes actividades económicas: construcción de edificios para uso residencial, compra, venta y alquiler; y/o su objeto social sea preeminentemente de tipo inmobiliario.	✓
12	Proyectos de parcelación que se emplacen en Áreas de Desarrollo Indígena o que se encuentren en el Catastro de Tierras Indígenas de CONADI.	x

Fuente: Valdivia legal.

El proyecto de 93 lotes habitacionales de la “Inmobiliaria Idea Patagonia SpA” (**Loteo Inmobiliario**), hoy denominada *eufemísticamente* “Agrícola Idea Patagonia SpA” (**la Inmobiliaria**) cumple con 7 de las 12 conductas, características o indicios, evidenciando el fraude ambiental y urbanístico en el que incurre:

1) En relación con la conducta, característica o indicio N°1: El Loteo Inmobiliario proyecta la construcción de un embarcadero de dos metros de ancho por doce metros de largo, para asegurar el acceso de los nuevos propietarios al Estero Quitralco.



2) En relación con la conducta, característica o indicio N°4: El Loteo Inmobiliario está compuesto por 94 macrolotes de tres hectáreas cada uno y ha sido comercializado fraudulentamente como uno de *conservación ambiental*, por medio del Instagram @santuariokitralco y la página web

VALDIVIA LEGAL

<https://santuarioquitr Alco.com/>.

3) En relación con la conducta, característica o indicio N°5: El loteo inmobiliario consta de 94 macrolotes de 30.000 m², superando el umbral de 80 lotes de 5.000 m² o más de esta conducta, característica o indicio.

4) En relación con la conducta, característica o indicio N°6: Tal como muestra en la Ilustración N°1, el loteo inmobiliario cuenta con la habilitación de caminos transversales implementados mediante una servidumbre de ocho metros, que es la dimensión mínima de las vías accesorias al uso de suelo habitacional de acuerdo con el artículo 2.3.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

5) En relación con la conducta, característica o indicio N°8: El instructivo SAG establece que la “existencia de un reglamento de copropiedad o de cualquier otro documento que prohíba o limite la actividad agropecuaria de las parcelas resultantes o señale un destino urbano o habitacional de éstas” resultaría en un antecedente suficiente para configurar el tipo.

. El Loteo Inmobiliario tiene un Reglamento Interno que da cuenta de la existencia de obras de edificación con destino habitacional y una reglamentación que exige: **i)** que “cada vivienda deberá contar con fosas sépticas ecológicas que resguarden las napas subterráneas de toda contaminación”; y, **ii)** que 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”.

6) En relación con la conducta, característica o indicio N°9: El Loteo Inmobiliario colinda con el Santuario de la Naturaleza Estero Quitr Alco y contempla la construcción de un muelle, cuya única proyección —de acuerdo con la SMA— es el medio marino, el cual es parte del Santuario de la Naturaleza, afectando un área protegida.

7) En relación con la conducta, característica o indicio N°11: Como se

VALDIVIA LEGAL

hizo presente en el escrito del pasado 12 de marzo, la denunciada modificó su razón social y su actividad económica registrada ante el Servicio de Impuestos Internos (**SII**) el 16 de noviembre de 2023, transformándola de inmobiliaria a agrícola, para encubrir su fraude.

No obstante, cuando comenzó a ejecutar el proyecto y se otorgó el Certificado de Subdivisión de Predios Rústicos N°377, la denunciada tenía la siguiente actividad económica: “Compra, venta y alquiler (excepto amoblados) de inmuebles”.

. Reitero que esta transformación no hace más que evidenciar el evidente dolo de la Inmobiliaria.

— — — — —

El análisis de las conductas, características o indicios del Instructivo SAG demuestra que el Loteo Inmobiliario es claramente un proyecto de desarrollo urbano que contempla obras de edificación en el área rural, y que infringe el DL 3516 y el literal g) 1.1 del artículo 3 del Reglamento Ambiental.

POR TANTO, en mérito de lo expuesto,

A LA SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE PIDO: Tenerlo presente.

PRIMER OTROSÍ: En virtud de los principios preventivo y precautorio reitero mi petición del pasado 4 de enero en orden a que se tramite este expediente con celeridad.

Esta petición se sustenta en que ya venció el plazo de 10 días hábiles que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (**MINVU**) para dar respuesta al requerimiento de información solicitado por esta Superintendencia el pasado 22 de abril mediante el Oficio Ordinario N°1.002.

Sírvase la Superintendencia del Medio Ambiente: acceder a lo solicitado, dando curso progresivo a este procedimiento.

SEGUNDO OTROSÍ: Para el evento en que el MINVU no hubiere evacuado dentro de plazo el requerimiento de información hecho por esta

VALDIVIA LEGAL

Superintendencia, pido que se le reitere la solicitud de información.

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