

**Ref.:** Procedimiento REQ-021-2024.

**Mat.:** 1) Evacua traslado conferido por Resolución Exenta N° 1782, de 25 de septiembre de 2024, de la Superintendencia del Medio Ambiente; 2) Acompaña documentos que indica.

---

Santiago, 11 de noviembre de 2024

**Sra. Marie Claude Plumer Bodin**  
**Superintendente del Medio Ambiente**  
**Presente**

De nuestra consideración,

**Diego Varela Charme**, cédula de identidad N°16.359.292-4, y **Francisco Antonio Fontecilla Lira**, cédula de identidad N° 8.671.675-5, ambos en representación de **Sociedad Laguna Escondida SpA** ("**SLE**" o "**Titular**"), Rol Único Tributario N° 77.303.317-K, en el marco del procedimiento de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental ("**SEIA**") del proyecto denominado "Loteo Reserva Escondida" ("**Reserva Escondida**" o "**Proyecto**"), **Rol REQ-021-2024**, iniciado por medio de la Resolución Exenta N° 1782, de 25 de septiembre de 2024 ("**RE 1782/2024**"), de la Superintendencia del Medio Ambiente ("**SMA**"), a la Sra. Superintendente respetuosamente decimos:

Que, por medio de la presente, venimos en exponer los antecedentes de hecho y argumentos de Derecho que acreditan que Reserva Escondida no debe ingresar obligatoriamente al SEIA, por cuanto **no** concurre el presupuesto basal establecido en el artículo 3 literal g.1 del Decreto Supremo N°40, de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente, que establece el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental ("**RSEIA**"), y, en consecuencia, no le resulta aplicable el subliteral g.1.2 del mismo artículo, según se indica en la RE 1782/2024.

En efecto, a lo largo de esta presentación daremos cuenta que **no se verifica la condición de base establecida en el literal g.1 del mencionado artículo 3 del RSEIA, por cuanto Reserva Escondida no constituye un proyecto de desarrollo urbano, en tanto no contempla obras de**

**urbanización ni edificación.** Así, del análisis que realizaremos en los párrafos siguientes, es posible desprender que el Titular no ha contemplado ni considera ejecutar edificaciones, obras de urbanización o equipamiento, ni de desarrollo urbano o turístico en un área rural, respecto del Proyecto.

Así, en esta presentación daremos cuenta de las razones por las cuales Reserva Escondida es de manera **clara, palmaria y evidente** una subdivisión de predio rural efectuada en conformidad al Decreto Ley N° 3.516, de 1980, que establece normas sobre división de predios rústicos ("**D.L. N° 3.516**"), dando cumplimiento íntegro a la normativa que le es aplicable, sin producirse un cambio del uso de suelo o la formación de un núcleo urbano en suelo rural.

De esta forma, el análisis que se efectuará en este escrito nos permitirá concluir que en este caso **no concurre ninguno de los indicios elaborados por la SMA y la jurisprudencia para configurar las tipologías de ingreso al SEIA atribuidas.** En términos generales, podemos señalar que:

- i) El Titular no compromete ni ha efectuado ninguna habilitación para el acceso a los respectivos predios.
- ii) El Proyecto no contempla la habilitación de ningún tipo de camino interno. Se permite únicamente la habilitación de senderos los cuales, en caso de que los propietarios decidan implementarlos, se deberán construir dentro del área de servidumbre establecida, con una serie de restricciones, procurando la mínima intervención forestal, y previa autorización de un Plan de Manejo de Obras Civiles aprobado por CONAF.
- iii) El Titular no cuenta con ningún Plan de Manejo de Obras Civiles, por parte de la CONAF, por cuanto el Proyecto no contempla ningún tipo de obra, construcción o edificación. Esto, sin perjuicio de que su obtención de es obligatoria para los dueños de los predios que requieran construir algún tipo de edificación, todo lo cual está estrictamente regulado.
- iv) El Proyecto no contempla ni permite la existencia de cierres perimetrales de los macrolotes.
- v) El Titular no compromete una solución común de agua potable rural o sistema análogo.
- vi) El Titular no compromete ninguna obra destinada a permitir el acceso a servicios básicos a los inmuebles, tales como electricidad, gas o telefonía.

- vii) El Titular no compromete la construcción de ningún tipo de vivienda, edificación ni obra de equipamiento de uso común o esparcimiento.

En definitiva, estamos frente al ejercicio de una actividad económica lícita, efectuada con estricto cumplimiento de la normativa aplicable, que no supone ningún riesgo para el medio ambiente ni es susceptible de causar impacto ambiental. Es más, lejos de generar riesgos o impactos ambientales, este se trata un proyecto con un marcado énfasis en la protección y preservación de los componentes medioambientales, como se expondrá en detalle en el presente escrito.

De esta forma, SLE se limitó a ejercer las facultades inherentes a su derecho de propiedad sobre el inmueble, con estricto respeto de las limitaciones y cargas que impone la ley. No ha fomentado ni alentado la formación de un núcleo urbano ajeno a la planificación urbana, sino que simplemente se encuentra vendiendo inmuebles a compradores que tienen la obligación de dar cumplimiento a lo previsto en: (i) el artículo 55 del Decreto con Fuerza de Ley N° 458, de 1975, que aprueba nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones ("LGUC"); (ii) el contrato constitutivo de Derecho Real de Conservación entre Laguna Escondida SpA y la Fundación Geute Conservación Sur, de fecha 25 de agosto de 2021, otorgado ante escritura pública ante el Notario Público Titular de la 43° Notaría de Santiago, Juan Ricardo San Martín ("DRC"); (iii) el Reglamento Interno y de Copropiedad, de fecha 30 de agosto de 2021, otorgado ante escritura pública ante el Notario Público Titular de la 43° Notaría de Santiago, Juan Ricardo San Martín ("RIC"); y (iv) los respectivos contratos de compraventa.

Por su parte, estimamos relevante enfatizar que, a diferencia de otros casos, no existe una fiscalización en terreno que sustente el presente requerimiento de ingreso, según consta en el Informe Técnico de Fiscalización Ambiental N° DFZ-2022-478-XI-SRCA de marzo de 2022 ("IFA"), en el que se indica que "[s]e efectuó fiscalización documental, a través, de requerimiento de información. **No se realizó fiscalización en terreno.**" (acápito 3.3.1 del IFA, énfasis agregado). Sin duda, de haberse efectuado dicha fiscalización en terreno, la SMA habría arribado fácilmente a la conclusión de que este no se trata de un proyecto que pretenda urbanizar suelo rural, **puesto que no contempla la construcción de ninguna obra de edificación o urbanización**, y, por tanto, no le es aplicable la casual de ingreso al SEIA en comento.

## I. ANTECEDENTES

### 1. Reserva Escondida

El proyecto Reserva Escondida se emplaza en la cuenca hidrográfica del río Cisnes en la ribera Este de la Laguna Escondida, a 10 km de la localidad de Puerto Cisnes, ubicado en la bahía del Canal Puyuhuapi, junto a la desembocadura del río Cisnes, al suroeste del Parque Nacional Queulat y frente al Parque Nacional Isla Magdalena. Consiste en un Parque habitable con altos estándares de conservación, compuesto por 67 macrolotes, cuyo desarrollo ha sido ordenado de manera tal que se destina el 73% de la propiedad a la conservación del patrimonio ambiental y restauración de los ecosistemas presentes en el predio. La planificación predial además contempla la preservación de los cursos hídricos, el bosque siempreverde, las especies de fauna nativa presentes y la laguna Escondida y su ribera, estableciendo una franja de amortiguación de modo de no impactar el paisaje y permitir un funcionamiento continuo de la laguna como corredor biológico.

Reserva Escondida está conformada por los siguientes inmuebles rurales de propiedad de SLE, ubicados en el lugar denominado Laguna Escondida, comuna cisnes, provincia de Aysén, Undécima Región: (a) predio con una superficie total de 264,40 há, inscrito a fojas 85, N° 84, del Registro de Propiedad a cargo del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Cisnes, del año 2021, rol de avalúo N°503-25; (b) predio con una superficie total de 114,375 há, inscrito a fojas 86 N°85, del Registro de Propiedad del año 2021 del Conservador de Bienes Raíces del Puerto Cisnes, rol de avalúo 503-15.

En conformidad al D.L. N° 3.516, SLE solicitó la subdivisión del inmueble al Servicio Agrícola y Ganadero ("SAG"). Esto último fue autorizado por dicho órgano, según consta en el Certificado SAG N° 368-2021 (A-111-2021), y el Certificado SAG N°371-2021 (A-110-2021), ambos emitidos con fecha 21 de julio de 2021, señalando al efecto que, conforme a los respectivos planos de parcelación y demás antecedentes tenidos a la vista, las respectivas subdivisiones cumplen con la normativa vigente de competencia del SAG.

Por último, y tal como consta en el contrato de compraventa tipo, el DRC y el RIC, el Proyecto no contempla obras de edificación, urbanización, infraestructura, ni equipamiento sino que, para el caso de que los futuros propietarios decidan implementar algún tipo de obra, únicamente se han establecido Servidumbres recíprocas entre las hijuelas o macrolotes, junto con una ordenación del territorio que limita, de forma obligatoria y perpetua, el tipo de obras,

el espacio de eventual intervención, la materialidad y construcción de estas, entre otros aspectos, garantizando una mínima perturbación del entorno.

## **2. Requerimiento de ingreso efectuado por la RE 1782/2024**

Con fecha 8 de octubre de 2024, la SMA notificó a mi representada la RE 1782/2024, a través de la cual se dio inicio a un procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA, que tiene por objetivo recabar antecedentes que permitan determinar si corresponde el ingreso al SEIA del Proyecto, en razón de la tipología descrita en el literal g) del artículo 10 de la LBGMA, particularmente la desarrollada en el subliteral g.1.2. del RSEIA, y el literal p) de la LBGMA.

Lo anterior, dado que la RE 1782/2024 antes citada *“concluye”* en su considerando 8° lo siguiente: *“Como resultado de estas actividades de fiscalización, se tienen indicios suficientes para iniciar un procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA del proyecto “Loteo Reserva Escondida”, del titular “sociedad Laguna Escondida SpA”, en virtud de lo establecido en el literal g) del artículo 10 de la Ley N° 19.300 -desarrollado en el subliteral g.1.2 del artículo 3° del RSEIA- y en el literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300.”*.

La fundamentación de lo anterior se expresa en los considerandos 11° y 12° de la resolución en comento, que al efecto señalan lo siguiente:

*“11° En efecto, a partir de los hechos verificados, se concluye que el proyecto consiste en un proyecto de equipamiento que cuenta con infraestructura permanente destinada a actividades deportivas y de esparcimiento, superior a 20.000 m2*

*12° Por su parte, se trata de un proyecto que se emplaza al interior de la ZOIT “Aysén Patagonia Queulat”, que sería susceptible de afectar su objeto de protección (literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300).”*.

En los acápite siguientes proporcionaremos antecedentes relevantes que desvirtúan completa y tajantemente las conclusiones anteriores.

## II. ANÁLISIS DE LAS TIPOLOGÍAS DE INGRESO AL SEIA IMPUTADAS A SLE

### 1. Artículo 10 letra g) de la LBGMA: No es efectivo que Reserva Escondida sea un proyecto de desarrollo urbano, puesto que no contempla obras de edificación y/o urbanización. No se cumple con la condición basal de la causal alegada

El artículo 2º literal j) de la LBGMA define 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*”.

Nuestro ordenamiento jurídico regula el ingreso de proyectos al SEIA en el inciso 1º del artículo 8º de la LBGMA, al disponer que los proyectos o actividades señalados en el artículo 10 sólo podrán ejecutarse o modificarse previo ingreso al SEIA. De este modo, el artículo 10 de la LBGMA **establece un listado taxativo de tipologías de proyectos que deben someterse a este instrumento**, de manera que aquellos que no se encuentren en una de las tipologías referidas quedarán exentos de una evaluación de impacto ambiental, sin perjuicio de la posibilidad de someterse a este de forma voluntaria.

Sobre el particular, el profesor y ex Contralor General de la República, Sr. Jorge Bermúdez, sostiene que “[e]l elemento que determina el sometimiento al SEIA es la inclusión o no del proyecto o actividad en los listados señalados en la ley (art. 10) y el reglamento (art. 3) y **no el impacto ambiental que se prevé ocasionará aquél.**”<sup>1</sup> (énfasis agregado).

El artículo 10 LBGMA, en lo pertinente para estos efectos, dispone que:

*“Artículo 10.- Los proyectos o actividades **susceptibles de causar impacto ambiental**, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental, son los siguientes: [...]*

*g) Proyectos de **desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados según lo dispuesto en el Párrafo 1 Bis;**” (énfasis agregado).*

---

<sup>1</sup> Jorge Bermúdez Soto, *Fundamentos de derecho ambiental*, 2º (Valparaíso, Chile: Ediciones Universitarias de Valparaíso, 2014), p. 279.

Con relación a lo anterior, debemos señalar que el referido artículo 3º subliteral g.1.2 del RSEIA dispone lo siguiente:

*“Artículo 3.- Tipos de proyectos o actividades. Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, son los siguientes: [...]*

*g) **Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados estratégicamente de conformidad a lo establecido en el párrafo 1º bis del Título II de la Ley.** Se entenderá por planes a los instrumentos de planificación territorial. Se entenderá por proyectos de desarrollo urbano aquellos que contemplen obras de edificación y/o urbanización cuyo destino sea habitacional, industrial y/o de equipamiento, de acuerdo a las siguientes especificaciones:*

*g.1.2. **Proyectos de equipamiento** que correspondan a predios y/o edificios **destinados en forma permanente** a salud, educación, seguridad, culto, deporte, **esparcimiento**, cultura, comercio, servicios, fines científicos o sociales y que contemplen al menos una de las siguientes características: a) superficie construida igual o mayor a cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>); b) superficie predial igual o mayor a veinte mil metros cuadrados (20.000 m<sup>2</sup>); c) capacidad de atención, afluencia o permanencia simultánea igual o mayor a ochocientos (800) personas; d) doscientos (200) o más sitios para el estacionamiento de vehículos.” (énfasis agregado).*

De este modo, de la lectura y análisis de la norma en comento, desprendemos que los requisitos copulativos para su configuración, son los siguientes:

- a) Que el proyecto o actividad se encuentre emplazada en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados estratégicamente de conformidad a lo establecido en el párrafo 1º bis del Título II de la Ley, es decir, en zonas rurales, fuera del ámbito de aplicación de instrumentos de planificación territorial evaluados estratégicamente (encabezado literal g) artículo 3 RSEIA).
- b) Que el proyecto o actividad constituya un **proyecto de desarrollo urbano**, es decir, contemplen **obras de edificación y/o urbanización** cuyo destino sea habitacional, industrial y/o de equipamiento (encabezado literal g.1 artículo 3 RSEIA).

- c) Que dichas obras de urbanización se refieran a proyectos de equipamiento destinados en forma permanente, entre otros, al esparcimiento, considerando las características de superficie, afluencia y estacionamientos, señaladas en la norma (subliteral g.1.2).

Teniendo a la vista cuáles son los requisitos copulativos para que la referida tipología de ingreso al SEIA sea aplicable y exigible, podemos señalar a la Sra. Superintendente que, **respecto al caso de Reserva Escondida, no se verifica la condición basal de la tipología del artículo 3 literal g.1 del RSEIA: que se trate de un proyecto de desarrollo urbano.**

En efecto, Sra. Superintendente, analizando la tipología imputada a mi representada, desde el encabezado hasta el subliteral en estudio, podemos visualizar que Reserva Escondida no da cumplimiento a uno de los presupuestos fundamentales para que esta causal de ingreso al SEIA sea exigible: **no contempla ni siquiera una obra de edificación y/o urbanización a que pueda atribuírsele un destino habitacional, industrial y/o de equipamiento.**

Al respecto, tal como hemos señalado:

- a) *No es efectivo que Reserva Escondida se refiera a un proyecto de desarrollo urbano.*

En efecto, si bien Reserva Escondida se encuentra emplazada en un área no considerada dentro de algún instrumento de planificación territorial evaluados estratégicamente, este no se refiere a un proyecto de desarrollo urbano ni contempla obras de edificación y/o urbanización.

Lo anterior, por cuanto Reserva Escondida no contempla **ninguna de las siguientes obras o gestiones:**

- a) No cuenta con caminos ni senderos habilitados por el Titular. El Proyecto contempla sólo servidumbres para la habilitación de senderos por parte de los propietarios, los cuales deberán considerar las restricciones descritas en la cláusula cuarta del DRC;
- b) No cuenta con un proyecto común para el abastecimiento de agua potable para los predios, y no existen redes ni pozos, todo lo cual es resorte de los propietarios de los predios y no del Titular, siempre considerando las restricciones descritas en la cláusula cuarta del DRC;
- c) No cuenta con un proyecto común para el saneamiento de las aguas lluvias;
- d) No cuenta con un proyecto común para la recolección y tratamiento de las aguas servidas;

- e) No cuenta con un proyecto de suministro eléctrico o energético, el cual es resorte de los propietarios de los predios y no del Titular, siempre considerando las restricciones descritas en la cláusula cuarta del DRC;
- f) No contempla ni permite el cierre perimetral de los predios, tampoco de la superficie completa de la subdivisión;
- g) No contempla portón de acceso ni garita con cuidador;
- h) No se tienen proyectados sectores de estacionamientos;
- i) No tiene proyectada infraestructura común, por ejemplo, club house, sector de juegos u otras;
- j) No considera servicios, como portones, plazas, o supermercados, ni paraderos de transporte, redes de internet, telefonía, televisión por cable o fibra óptica;
- k) No considera la construcción de viviendas ni equipamiento por parte de SLE;
- l) Prohíbe expresamente la destinación de los inmuebles al desarrollo de actividad turística (punto 3.14. de la cláusula cuarta del DRC).

En efecto, tal como se desprende del DRC, del RIC y del contrato tipo de compraventa, SLE no compromete ninguna acción, obra o actividad asimilable a una obra de edificación y/o urbanización. Esto por cuanto todas las obras destinadas al acceso y/o habitabilidad de los predios depende de la voluntad exclusiva de los compradores de los respectivos terrenos, sujetos a diversas restricciones explicitadas en el DRC y el RIC. Es así como, por ejemplo, para el abastecimiento de agua, **en el evento de que los Propietarios decidan adoptar una solución comunitaria**, la infraestructura necesaria se deberá emplazar en los lugares predispuestos para ello por medio de la constitución del DRC y servidumbres. Respecto a la infraestructura de energía, **para el evento de que los propietarios decidieren adoptar una solución comunitaria**, ésta deberá sujetarse a las Restricciones Arquitectónicas establecidas en el DRC, que en todo momento privilegian la protección del entorno y el paisaje. En todos los casos, los propietarios de los predios deberán someter sus decisiones de edificación o construcción a la aprobación previa del Titular del DRC, contrato que establece la obligación de que todas las obras deben dar cumplimiento estricto a las normas legales y reglamentarias vigentes.

Luego, respecto a los accesos, la respuesta al requerimiento de información efectuada por la SMA, presentada por el Titular con fecha 28 de marzo de 2022, es clara al señalar que:

*“El acceso se proyecta a través de cinco embarcaderos, desde el cual se contempla la habilitación de una Servidumbre de Tránsito, cuya construcción deberá ejecutarse con las restricciones de arquitectura que contempla el DRC, privilegiándose en el diseño la menor intervención forestal. En todo caso la*

*habilitación de embarcaderos es decisión facultativa de los Propietarios debiendo en todo caso cumplir al efecto con la legislación pertinente en lo que se refiere al otorgamiento de Concesiones Marítimas y demás legislación aplicable. A su vez, para la habilitación de los referidos Senderos se deberá solicitar previamente a CONAF la aprobación del Plan de Manejo de Obras Civiles de conformidad a lo establecido en el Artículo 21 de la Ley 20.283 sobre manejo y recuperación de Bosque Nativo. Las franjas que se establezcan para la implementación de la referida vía podrán ser utilizadas además como trazado de servidumbres eléctricas y de agua. Sin perjuicio de ello, **la construcción de estas vías de acceso y eventual infraestructura común que decidan los propietarios, deberá ajustarse a las especificaciones y Restricciones Arquitectónicas que privilegian la protección del medioambiente, del componente paisaje y de su carácter rural, agrícola, forestal y de conservación de la biodiversidad, y con especial resguardo de las zonas ribereña. En consecuencia, la habilitación de portales de acceso, casetas de vigilancia o seguridad, no está proyectado ni contemplado ejecutar ni construir por parte de Biosfera Austral ni por parte de la sociedad propietaria del Proyecto Laguna Escondida SpA.**" (respuesta 2.4.7, énfasis agregado).*

Luego, es evidente que Reserva Escondida no considera obras de urbanización que le permitan tener la categoría de proyecto de desarrollo urbano, máxime considerando el concepto de urbanización que entrega la misma normativa urbanística.

En efecto, el artículo 134 inciso 1° de la LGUC señala textualmente que “[p]ara 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.**” (énfasis agregado).

Por su parte, el artículo 2.2.1 inciso 1° de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (“**OGUC**”) establece que “[s]e **entiende por urbanización la ejecución o ampliación de las obras de infraestructura y ornato señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, 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.**” (énfasis agregado).

En el mismo sentido, el artículo 2.2.10 inciso 1° de la OGUC, que dispone que:

*“Cuando sea necesario subdividir y urbanizar terrenos en el área rural, dotar de equipamiento o habilitar un balneario o campamento turístico, en los términos que señala el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el informe favorable de la Secretaría Regional*

*Ministerial de Vivienda y Urbanismo deberá considerar los siguientes grados mínimos de urbanización:*

- 1. Agua potable: conexión a red pública o a la red de la empresa concesionaria de servicios sanitarios correspondientes, si existe. En su defecto, sistema de redes colectivas con fuente propia, de acuerdo a lo dispuesto en el Código Sanitario y sus reglamentos, aprobado por la autoridad sanitaria correspondiente.*
- 2. Alcantarillado: conexión a red pública o a la red de la empresa concesionaria de servicios sanitarios correspondientes, si existe. En su defecto, redes colectivas conectadas a plantas de tratamientos y su disposición final, conforme a lo dispuesto en el Código Sanitario y sus reglamentos, aprobado por la autoridad sanitaria correspondiente.*
- 3. Evacuación de aguas lluvias: el escurrimiento de las aguas se deberá hacer en forma natural por calles y pasajes, o por cauces naturales o artificiales de aguas o mediante pozos absorbentes, u otra solución alternativa técnicamente aceptable.*
- 4. Pavimentación: se aplicará lo dispuesto en el artículo 3.2.5. de la presente Ordenanza.*
- 5. Electricidad: conexión a red pública, si la hubiere, o a generador, acorde con los requerimientos del proyecto. Todas las redes de electrificación, de alumbrado público y sus respectivas obras complementarias se ejecutarán en conformidad a las normas y especificaciones sobre diseño y construcción, de acuerdo a las normas técnicas vigentes.”.*

Como podrá ver, Sra. Superintendente, **nada de lo que la normativa considera como “obras de urbanización” forma parte de Reserva Escondida, en tanto mi representada no ha comprometido ninguna obra de ningún tipo, ni menos pavimento de las calles y pasajes, a plantaciones y obras de ornato, a instalaciones sanitarias y energéticas, a obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, o a obras de defensa y de servicio del terreno.**

Tanto es así, que el mismo contrato de compraventa, en su cláusula primera letra A), señala que “[...] *declara además que no hay construcciones en el predio [...]*”, además de no constar en cláusula alguna la obligación del Titular de efectuar alguna obra, construcción, acceso, ni tampoco trabajos de habilitación de terreno o despeje, limitándose mi representada sólo a efectuar una labor de ordenación territorial y servidumbres, destinada a la preservación de los atributos ambientales de la zona, mediante limitaciones estrictas y obligatorias, consignadas tanto en el DRC como en el RIC.

Lo anterior, Sra. Superintendente es refrendado por la misma Seremi de Vivienda y Urbanismo de la Región de Aysén, quien en su oficio Ord. 246, de 2 de mayo de 2023, señala expresamente, respecto al Proyecto, que:

- La subdivisión presentada no corresponde a un conjunto de vivienda social;
- No existe loteo con construcción simultánea;
- Los lotes resultantes no tienen menos de 0,5 hectáreas;
- No existen permisos de edificación asociados al predio;
- No se menciona construcciones ajenas al uso agrícola.

b) *No es efectivo que Reserva Escondida tenga un destino de equipamiento.*

Sobre este punto, Sra. Superintendente, debemos desestimar de plano la conclusión expuesta en el considerando 11° de la RE 1782/2024, que señala que:

*“11° En efecto, a partir de los hechos verificados, se concluye que el proyecto consiste en un proyecto de equipamiento que cuenta con infraestructura permanente destinada a actividades deportivas y de esparcimiento, superior a 20.000 m<sup>2</sup>”* (énfasis agregado).

Esto, por cuanto la definición de Equipamiento expuesta en el artículo 2.1.27 de la OGUC señala expresamente que: “[...] se refiere a las **construcciones destinadas a la prestación de servicios necesarios para complementar el resto de las actividades, como son las residenciales y las productivas, incluyendo las interrelaciones y actividades anexas que se generan a partir de ellas.**” (énfasis agregado).

Tal como hemos señalado reiteradamente en esta presentación, el Proyecto no contempla ningún tipo de construcción obra o infraestructura, destinada a equipamiento, infraestructura común ni a ningún otro tipo de actividad o servicio.

Por su parte, haciéndonos cargo de lo señalado en el considerando 7° punto viii) de la RE 1782/2024, si bien en la publicidad del Proyecto señala que *“El proyecto Reserva Escondida cuenta con increíbles atributos que lo convierten en una gran oportunidad (...) Alto valor paisajístico y reserva de agua dulce, actividades y deportes outdoor, parte de uno de los mejores circuitos de pesca con mosca de la Patagonia”*(énfasis agregado), **los atributos descritos no implican la construcción ni ejecución de ningún tipo de obra o edificación, sino que constituyen actividades que pueden eventualmente realizarse debido a las características naturales e inherentes a la zona.** Sin embargo, ninguna de esas obras se contempla realizar por mi representada. No están proyectadas, planificadas, y prueba de lo contrario no existe.

En consecuencia, al no existir ningún tipo de construcción comprometida por el Titular, no se cumple con el presupuesto básico de la definición de Equipamiento expuesta en la normativa sectorial del ramo, y, por tal motivo, no resulta aplicable al caso el encabezado del artículo 3 literal g.1 del RSEIA, que exige: (i) la existencia de obras y (ii) que estas tengan un destino habitacional, industrial y/o de equipamiento.

c) *Reserva Escondida no es susceptible de causar impacto ambiental.*

Tal como prescribe expresamente el artículo 10 de la LBGMA y el 3° del RSEIA, los proyectos o actividades que deben obligatoriamente ingresar al SEIA son aquellos susceptibles de causar impacto ambiental. La LBGMA define impacto ambiental en su artículo 2° literal k) como la *“alteración del medio ambiente, provocada directa o indirectamente por un proyecto o actividad en un área determinada”*.

Lo anterior apunta a que el proyecto o actividad debe tener la potencialidad, en abstracto, de causar una alteración en el medio ambiente. Tratándose de algunas tipologías descritas en el artículo 10 LBGMA *“podrá apreciarse que muchas de ellas son actividades que claramente ocasionan un daño significativo al medio ambiente”*<sup>2</sup>.

Mas, en el caso de Reserva Escondida, esta no es susceptible de generar un impacto ambiental. Al contrario, el Proyecto cuenta con un diseño que buscan la preservación de los atributos ambientales de la zona, mediante el establecimiento de una ordenación territorial y estrictas normas de construcción, habitabilidad y convivencia entre los propietarios, todas ellas descritas en el DRC y en el RIC.

En específico, el DRC grava en favor de la fundación Geute Conservación Sur, el terreno en que se emplaza el Proyecto, a perpetuidad y de forma gratuita, de impidiendo que los propietarios y sus sucesores se obliguen a realizar cualquier tipo de actividad que implique o de cualquier forma pueda alterar los flujos ecosistémicos ribereños y colindantes. De este modo, las obligaciones que emanan del DRC son obligatorias para todos los adquirentes, a cualquier título, así como para sus sucesores en el dominio y/o para toda persona que detente su uso y goce, o los que ocupen los terrenos a cualquier título.

Adicionalmente, cada uno de los propietarios asume Responsabilidad Ambiental ante cualquier pérdida, detrimento o menoscabo, del valor paisajístico y ecológico de la propiedad

---

<sup>2</sup> Bermúdez Soto, *Fundamentos de derecho ambiental*, p. 280.

gravada, y que de cualquier forma pudiere causar y/o afectar los valores de conservación, estableciendo al efecto un sistema de multas en caso de incumplimiento.

Para los efectos de la ordenación territorial que efectúa el DRC, el territorio del Proyecto se divide en zonas, cada una con limitaciones y normas distintas, en atención a las características propias de cada una de ellas. Estas zonas son las siguientes:

- i. Zona de Conservación de la Biodiversidad (“ZCB”): corresponde a 277,77 hectáreas aproximadamente, de las 378,775 hectáreas de superficie total del predio (73%). Esta zona conforma la estructura ecológica principal del predio, presenta alto valor paisajístico, permite la conectividad ecológica a través de la ribera de Laguna Escondida y Río Picacho y contiene elementos altamente sensibles ante perturbaciones antrópicas, tales como humedales, mallines, bosque nativo adulto y riberas de ríos y esteros. Por lo anterior, en esta zona se limita intensamente la intervención por actividades humanas, incluida la construcción de viviendas, infraestructura de accesos y de servicios, todo lo cual se detalla en la cláusula cuarta punto 1 del DRC.
  
- ii. Zona de Uso Intensivo (“ZUI”): tiene una superficie total de 101,005 hectáreas aproximadamente, distribuida entre algunas de las hijuelas resultantes de la subdivisión. Esta zona tiene una mayor capacidad de acogida para actividades humanas, con un riesgo mínimo de ocurrencia de procesos de remoción de masa, menos susceptibilidad de inundación y de anegamiento. A este respecto, el DRC impone restricciones asociadas a la construcción de viviendas, incluidas sus características arquitectónicas, tamaño, ubicación, límite de corta de flora nativa para despeje de terreno (sin perjuicio del respectivo Plan de Manejo, aprobado por CONAF), entre otros. Junto con ello, se establecen normas y limitaciones para la construcción de infraestructura de acceso, de servicios, huertas e invernaderos, tratamiento de aguas grises y negras, desecho de líquidos, todo lo cual se encuentra detallado en la cláusula cuarta punto 2 del DRC. Asimismo, se dispone que cualquier proyecto de edificación, infraestructura, sistemas de abastecimiento de agua potable y electricidad, deben ser presentados por los propietarios de los predios al titular del DRC, para su visación. Adicionalmente, en la ZUI se establecen, entre otras, las siguientes prohibiciones: uso de productos de limpieza y desinfección no biodegradables, construcción de cercos, ingreso de animales

domésticos y/o exóticos, caza, acumulación de escombros o basura, encender fuego, emisión de ruidos sobre 90 decibeles, corta y tala de árboles, entre otros.

La zonificación del Proyecto se puede visualizar en el siguiente plano, acompañado en el expediente del presente procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA:

**Figura N°1. Zonificación del DRC**



Fuente: Anexo 1, respuesta requerimiento de información efectuado por la Resolución Exenta AyS N°20/2022 de la SMA.

Luego, y para visualizar la proporción del área de intervención, tenemos que:

**Tabla N°1: Zonificación del Proyecto**

Superficie total del inmueble (ha)	ZCB (ha)	ZUI (ha)	Área de intervención (ha)	Área de servidumbre	Superficie total destinada a conservación (ha)
379,77 (100%)	277,77 (73,33%)	101 (26,6%)	4,02 (1%)	5,03 (1,3%)	369,72 (97,61%)

*Fuente: Elaboración propia*

Por su parte, para la totalidad del terreno, también se establecen restricciones y prohibiciones, a saber: (a) prohibición de destinar la propiedad gravada a usos industriales, mineros, agrícolas que impliquen aplicación de pesticidas, herbicidas o fertilizantes químicos; (b) prohibición de cortar o remover arbustos y árboles; (c) prohibición de utilizar agua de arroyos, acuíferos y otros cuerpos de aguas naturales para irrigación, cuidado y alimentación de animales; (d) introducir especies invasoras de plantas o animales; (e) prohibición de almacenar basura, escombros o vehículos que no se utilicen; (f) prohibición de circular en vehículos motorizados, salvo para construcción, sólo en los caminos y accesos permitidos; (g) prohibición de construir caminos vehiculares; (h) prohibición de instalar carteles publicitarios o comerciales; (h) prohibición de fraccionar, subdividir o dividir en cualquier forma los terrenos, así como cambiar su destino agrícola, forestal y de conservación; (i) prohibición de destinar los terrenos a actividad turística; entre muchas otras, todas ellas establecidas en la cláusula cuarta punto 3 del DRC.

Como vemos, el Proyecto cuenta con una estrategia de planificación que privilegia la ruralidad e impide el desarrollo de núcleos urbanos, contemplando estrictas normas para la protección del patrimonio ambiental y los atributos y funciones del ecosistema y componentes ambientales de la zona, todo lo cual nos permite desestimar una eventual potencialidad o susceptibilidad de generar impactos ambientales.

**2. Artículo 10 letra p) de la LBGMA: No existe afectación del objeto de protección de la ZOIT “Aysén Patagonia Queulat”. No se cumple con una condición indispensable para la aplicabilidad de la causal alegada.**

a) *Marco Normativo aplicable.*

En primer lugar, y para iniciar el análisis, debemos indicar que de conformidad a la letra p) del artículo 10 de la LBGMA, requerirán ingresar al SEIA los proyectos que contemplen “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” .

Luego, y como sabemos, el concepto de “área colocada bajo protección oficial” no se encuentra definido en la normativa ambiental. Por tal motivo, y en virtud de la facultad otorgada por el artículo 81 letra d) de la LBGMA, el Director Ejecutivo del Servicio de Evaluación Ambiental dictó el Ordinario D.E. N° 130844/13, de 22 de mayo de 2013, que uniforma criterios y exigencias técnicas sobre áreas colocadas bajo protección oficial y áreas protegidas para efectos del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (“**Instructivo 1**”).

El Instructivo 1 se pronuncia de forma específica respecto de la ZOIT, y de las condiciones que se requieren para que esta tenga el carácter de “área colocada bajo protección oficial”. En ese sentido, señala lo siguiente:

*“Las denominadas Zonas de Interés Turístico reguladas en la Ley N° 20.423 del Sistema Institucional para el Desarrollo del Turismo, requieren de un tratamiento especial. [...] En tal sentido, mediante la declaración de Zona de Interés Turístico, la autoridad pública competente puede relevar ciertas condiciones de un área geográfica delimitada, que sean determinantes para motivar la actividad turística, y que requieran medidas de conservación y una planificación integrada. Se trata de un área colocada bajo protección oficial, cuyas condiciones pueden corresponder a componentes ambientales. En la medida que el texto del acto de declaración dé cuenta de la necesidad de conservación o preservación de componentes ambientales, la Zona de Interés Turístico puede ser enmarcada en lo dispuesto en la letra p) del artículo 10 de la Ley 19.300. /En consecuencia, corresponde analizar caso a caso si una determinada Zona de Interés Turístico ha sido declarada como tal en consideración a elementos o componentes ambientales que constituyen condiciones especiales para la atracción turística.”* (énfasis y subrayado agregado).

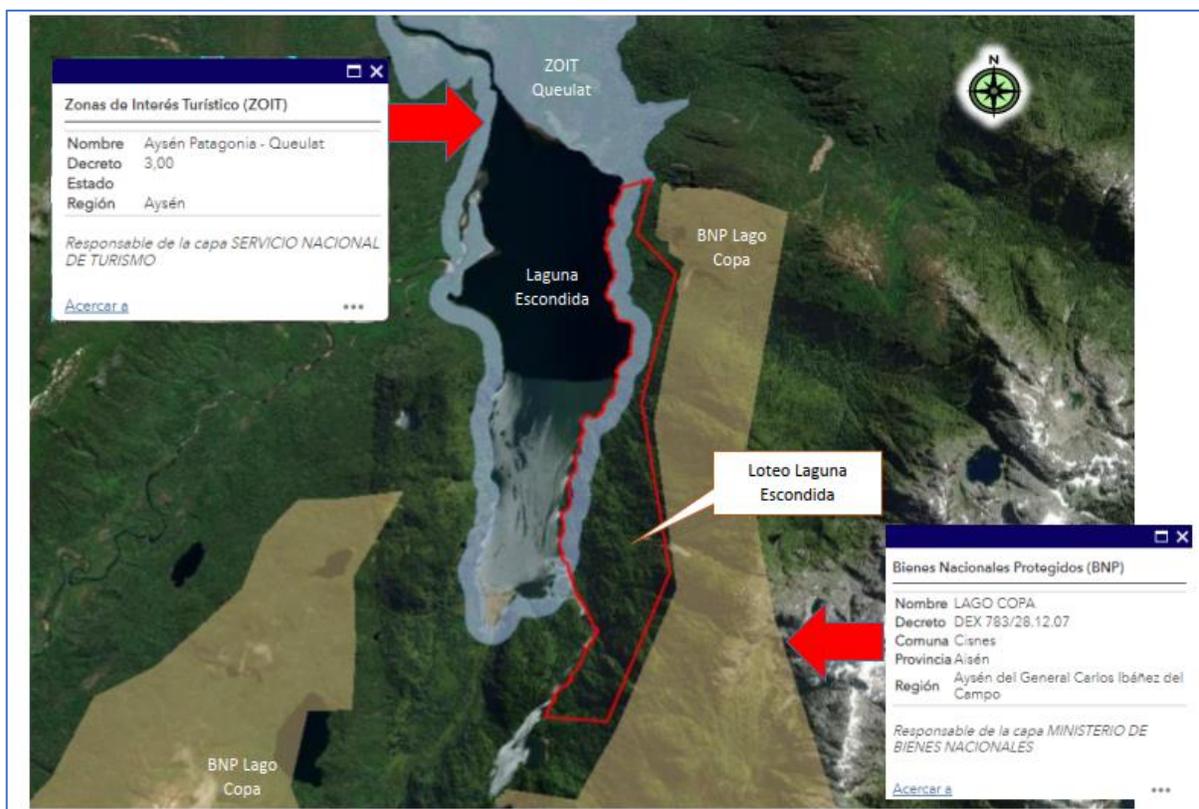
Por su parte, el Oficio Ordinario N° 161.081, de 17 de agosto de 2016, de la Dirección Ejecutiva del SEA (**"Instructivo 2"**), complementa el Instructivo 1, señalando al efecto que "[...] cuando se contemple ejecutar una "obra", "programa" o "actividad" en un área colocada bajo protección oficial, debe necesariamente realizarse un análisis previo sobre si tales obras son susceptibles de causar impacto ambiental, considerándose como criterio el determinar si se justifica que ellas sean objeto de una evaluación de impacto ambiental. En particular, **debe considerarse la envergadura y los potenciales impactos del proyecto o actividad, en relación al objeto de protección de la respectiva área, de manera que el sometimiento al SEIA tenga sentido y reporte beneficios concretos en términos de prevención de impactos ambientales adversos**" (considerando 7, párrafo final, énfasis agregado). Luego, el mismo documento agrega que "[r]eiteramos la importancia de aplicar este criterio, en el sentido de que no toda intervención en un área protegida debe someterse al SEIA, sino que **debe tratarse de intervenciones que tengan cierta magnitud y duración, no de aquellas que impacten positivamente o agreguen valor al área. Ello debe ser analizado caso a caso, dependiendo de las características del proyecto concreto y del área a ser intervenida, considerando el objeto de protección de esta última**" (considerando 9, énfasis agregado).

En consecuencia, de acuerdo a lo expuesto, entendemos que para que un proyecto o actividad deba ingresar al SEIA por aplicación del artículo 10 letra p) de la LBGMA, por localizarse dentro de una ZOIT, se requiere que: (a) se trate de una zona en donde la autoridad haya relevado ciertos componentes ambientales para el fomento de la actividad turística; (b) dichos componentes requieran medidas de conservación, preservación y una planificación integrada; (c) dicha necesidad haya sido expresamente plasmada en el acto de declaración de la ZOIT respectiva; (d) que el proyecto o actividad presente una potencialidad o susceptibilidad de generar impactos ambientales adversos en relación con el objeto de protección de la respectiva área, en magnitud y/o duración.

d) *Análisis de la ZOIT "Aysén Patagonia Queulat" en relación con el Proyecto.*

Como sabemos, parte del Proyecto se encuentra emplazado en la llamada ZOIT "Aysén Patagonia Queulat", declarada mediante el Decreto N°3, de 2018, del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo (**"DS N°3/2018"**), y prorrogada por el Decreto N° 202200089, de 2022, del mismo Ministerio (**"DS N°202200089/2022"**). Así se visualiza en la siguiente imagen:

**Figura N°2. Emplazamiento del Proyecto**



*Fuente: Figura N° 11 del IFA.*

En este orden de ideas, para verificar la aplicabilidad de la causal en comento y la potencial afectación de los componentes ambientales en el caso concreto del Proyecto, pasaremos a analizar el acto declarativo de la ZOIT “Aysén Patagonia Queulat”:

**Tabla N°2: Análisis Acto Declarativo ZOIT “Aysén Patagonia Queulat”**

Decreto Exento N°3/2018 Ministerio de Economía, Fomento y Turismo		
Parte considerativa		
N°	Considerando	Relación con la protección ambiental
1	Que, según dispone el artículo 13 de la ley N° 20.423, corresponde al Comité de Ministros del Turismo acordar la declaración de Zonas de Interés Turístico;	No tiene
2	Que, en sesión ordinaria del Comité de Ministros del Turismo N° 16, de fecha 27 de noviembre de 2017, se aprobó por unanimidad la solicitud de declaratoria para el territorio conformado por parte de las comunas de Cisnes y Lago Verde, en la Región de Aysén, así como su respectivo plan de acción.	No tiene

3	Que el territorio denominado Aysén Patagonia Queulat se ha posicionado fuertemente en el mercado de larga distancia, por medio de una importante oferta de productos asociados a actividades de ecoturismo y turismo aventura aptas para diferentes tipos de viajeros, donde destacan el trekking, visita a las diversas áreas del Parque Nacional Queulat, seguido por la navegación (zodiac, kayak o ferries) dentro de los múltiples lagos, lagunas, rutas marítimas, la pesca deportiva y kayak en escenarios excepcionales como el río Cisnes, río Figueroa, lago Risopatrón, lago Las Torres y río Palena, lo cual se complementa con variadas opciones de termas y una serie de actividades programadas y eventos culturales.	No tiene. No menciona la Laguna Escondida ni el Río Picacho y sus riberas, como objetos de protección ambiental.
3	Que, la oferta de servicios turísticos en el territorio denominado Aysén Patagonia Queulat equivale al 18% de las empresas regionales, donde destacan los rubros alojamiento y turismo aventura, donde la mayor concentración de servicios se ubica en las localidades de las localidades La Junta, Puyuhuapi y Puerto Cisnes.	No tiene
4	Que, las condiciones especiales para la atracción turística que motivan el flujo de visitantes son las actividades asociadas al turismo de naturaleza y de aventura. En particular, destacan las actividades de senderismo y montañismo, la oferta de cabalgatas y las rutas marítimas para avistamiento de ballenas, delfines, pingüinos, lobos y aves costeras, como también la pesca deportiva. Finalmente, cabe destacar la Carretera Austral que es, en sí misma, un eje articulador de la ZOIT y uno de los atractivos turísticos de exportación más promocionados y visitados dentro de la región.	No tiene
5	Que, la visión definida en el Plan de Acción propone: "Aysén Patagonia Queulat al 2030 está posicionado como destino selectivo y especializado para el ecoturismo y turismo de aventura responsable, ofrece condiciones de tranquilidad, seguridad y calidad de sus anfitriones, que son reconocidas por sus visitantes; protege sus ecosistemas y valora la identidad de su patrimonio cultural. El desarrollo sustentable del destino ha contribuido a conservar y mejorar la calidad de vida de la comunidad local".	Se refiere a la protección del ecosistema, el desarrollo sustentable y la identidad del patrimonio cultural de la zona. La mención es genérica. No señala de forma explícita la necesidad de contar con medidas de conservación, preservación y una planificación integrada.
6	Que, habiéndose dado cumplimiento a la normativa legal y reglamentaria respectiva, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 9º y 13 de la ley N° 20.423 y del artículo 17 del decreto N° 30, de 2016, del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, corresponde a esta Secretaría de Estado,	No tiene

	mediante decreto supremo suscrito por orden de la Presidenta de la República, declarar la Zona de Interés Turístico respectiva.	
<b>Parte Resolutiva</b>		
Art. Primero	Declárase como Zona de Interés Turístico (ZOIT) "Aysén Patagonia Queulat" al territorio conformado por parte de las comunas de Lago Verde y Cisnes, cuyos límites están determinados por los puntos y vértices que delimitan el polígono de la ZOIT, según detalle contenido en Anexo N° 1, denominado "Coordenadas ZOIT Aysén Patagonia Queulat".	No tiene
Art. Segundo	Publíquese el anexo mencionado en el artículo primero, en la página institucional, <a href="http://www.subturismo.gob.cl">www.subturismo.gob.cl</a> , quedando a disposición al público para consulta a partir de la dictación del presente acto.	No tiene

*Fuente: Elaboración propia*

De este modo, observamos que el principal componente ambiental levantado por el acto constitutivo de la ZOIT "Aysén Patagonia Queulat" se refiere a la protección del ecosistema, el desarrollo sustentable y la identidad del patrimonio cultural de la zona. Al respecto, el señalado acto declarativo efectúa una mención genérica, que no alude a la Laguna Escondida ni al Río Picacho y sus riberas como objetos especiales de protección ambiental, ni detalla la necesidad de contar con medidas de conservación, preservación y una planificación integrada para la protección de los referidos componentes ambientales.

De lo expuesto, podemos concluir que el acto declarativo de la ZOIT "Aysén Patagonia Queulat" no hace una referencia explícita a la necesidad de proteger los componentes ambientales de la Laguna Escondida ni al Río Picacho y sus riberas, donde se emplaza el Proyecto, ni tampoco detalla la necesidad de implementar medidas de conservación ambiental para tales efectos, razón por la cual no debe considerarse como un área colocada bajo protección oficial, para los efectos de la aplicación del artículo 10 letra p) de la LBGMA.

Sin perjuicio de ello, incluso si consideráramos que la mención genérica señalada en el considerando 5 del DS N°3/2018 es suficiente para cumplir con los requerimientos normativos para que la ZOIT sea considerada como un área colocada bajo protección oficial, **debemos afirmar categóricamente que el Proyecto no es susceptible de causar impacto ambiental sobre la zona, ni tampoco se contrapone al objeto de la ZOIT.**

Lo anterior es claro si es que contrastamos los objetivos de sustentabilidad identificados en el Plan de Acción contenido en el expediente de tramitación de la ZOIT, con los objetivos del Proyecto, a saber:

**Tabla N°3: Análisis comparativo objetivos ZOIT- Proyecto**

Objetivos del Plan de Acción de la ZOIT	Objetivos del Proyecto
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Impedir prácticas que impliquen la destrucción de la biodiversidad y amenazas ambientales (desforestación, caza, erosión, quemas no controladas, introducción especies, etc);</li> <li>- Coordinación de acciones en la línea del cuidado y conservación del ecosistema litoral, asociados a los residuos y malas prácticas de la industria acuícola, pesca artesanal y otros sectores productivos afectan la calidad de los productos y experiencia turística;</li> <li>- Impulsar una gestión integral de residuos sólidos y reciclaje, implementación y seguimiento de Plan Regional de GRS; e</li> <li>- Impulsar estrategia para enfrentar los efectos del cambio climático sobre el desarrollo de las actividades turísticas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conservación del patrimonio ambiental y la restauración de los ecosistemas presentes en la zona, contemplando la “[...] <i>preservación de recursos hídricos, el bosque siempreverde, las especies de fauna nativa presentes y la Laguna Escondida y su ribera, estableciendo una franja de amortiguación de modo de no impactar el paisaje y permitir un funcionamiento continuo de la laguna como corredor biológico</i>” (cláusula primera punto 5, DRC);</li> <li>- Prohibición de efectuar actividades que impliquen la afectación de los ecosistemas presentes en la zona, tales como tala y corta de especies nativas, caza, quemas o fogatas, introducción especies no nativas o exóticas, utilización de productos no biodegradables, etc. Todo ello se encuentra regulado en detalle en la cláusula cuarta del DCR;</li> <li>- Contemplar una ZCB que constituye un 73% del total de la superficie del predio, que limita intensamente la intervención por actividades humanas, con el fin de proteger elementos sensibles ante perturbaciones antrópicas, tales como humedales, mallines, bosque nativo adulto y riberas de ríos y esteros. El detalle de las limitaciones y prohibiciones de esta zona se encuentra en la cláusula cuarta punto 1 del DRC;</li> <li>- Prohibir el desarrollo de actividades industriales, mineras y agrícolas que supongan la utilización de productos químicos;</li> <li>- Limitar la ocupación del suelo, la constructibilidad, los tipos de construcciones que se pueden efectuar, la ubicación, el tamaño, los materiales utilizables, los colores de las fachadas para no alterar el valor paisajístico, entre varias otras restricciones arquitectónicas;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fomento del reciclaje y el compost y prohibición de acumulación de basura en la ZUI; y prohibición total de botar basura o escombros en la ZCB;</li> <li>- Obligación de contar con un sistema de tratamiento de aguas grises y negras que sea autónomo para cada propietario, en base a sistemas sustentables que permitan reutilizar aguas grises y sistemas de biorremediación de aguas negras;</li> <li>- Entre otros.</li> </ul>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

*Fuente: Elaboración propia*

Luego, para descartar de plano que el Proyecto sea susceptible de generar impactos que ameriten un ingreso al SEIA, diremos que:

- Las emisiones atmosféricas serán muy acotadas, incluso en el período de construcción de las obras que los propietarios de los predios decidan construir, por cuanto el DRC establece, para la totalidad del predio, la prohibición expresa de circular en vehículos motorizados, salvo cuando sea necesario para la construcción de infraestructura o para el traslado de insumos o materiales a las distintas hojuelas, en cuyo caso sólo se permitirán cuatrimotos y vehículos eléctricos, los que deberán circular únicamente a través de los caminos de acceso a viviendas identificados. En el mismo sentido, existe la prohibición de construir caminos vehiculares (cláusula cuarta punto 3, DRC).
- Las emisiones de ruido serán muy acotadas, por cuanto en la única zona que permite intervención humana, que es la ZUI, existe la prohibición expresa de generar ruido por sobre 90 decibeles, que equivale al sonido de una aspiradora común (cláusula cuarta punto 2.8, DRC). Esto, además de la prohibición de circular en vehículos motorizados, salvo las excepciones anotadas.
- El recurso hídrico no se verá afectado, por cuanto el DRC contempla dentro de sus objetivos fundamentales la preservación de dicho componente para la conservación de la biodiversidad y el ecosistema de la zona, estableciendo al efecto estrictas reglas asociadas a su protección, por ejemplo, señalando que su extracción sólo puede realizarse por gravedad y provenientes de fuentes cuyo flujo sea continuo durante todo el año, previa obtención de los derechos de agua correspondientes. En el mismo sentido, el Proyecto no contempla ninguna obra o acción que pretenda drenar o extraer el agua que pueda llegar a alterar el régimen hidrológico o condiciones hídricas de los cuerpos de agua presentes en la zona.

Tampoco se prevén alteración en la calidad y cantidad de las aguas, ya que prohíbe la descarga de residuos líquidos o disposición de residuos en dicha área.

- Respecto al manejo de residuos, el Proyecto promueve una gestión sustentable de los residuos, imponiendo las siguientes restricciones a los propietarios de los predios: (a) prohibición de botar basura y/o acumular desechos de toda índole, así como el vertimiento de cualquier clase de contaminantes, en la ZCB; (b) prohibición de acumular escombros y basuras al exterior de las viviendas, y fomento del reciclaje y compost, en la ZIU; (c) prohibición de instalar sistemas de tratamiento de aguas negra o grises en la ZCB, y la obligación de cada propietario de ejecutar su propio proyecto sanitario en base a sistemas sustentables que permitan reutilizar aguas grises y sistemas de biorremediación de aguas negras, como el sistema Tohá, baños secos u otros, que permitan un tratamiento autónomo, en la ZIU; (d) prohibición de almacenar y/o depositar basura, escombros en todo el terreno del Proyecto; entre otras.
- Respecto a la flora y fauna, como hemos señalado, tampoco se visualiza ningún tipo de afectación, por cuanto las obras que los propietarios pudieren llegar a ejecutar se encuentran delimitadas en el DRC, estableciendo limitaciones concretas con el fin de no generar impactos a este respecto, junto con prohibiciones específicas tendientes al mismo objetivo. Por ejemplo, de cercar predios, de circular con vehículos, de cazar, de cortar o talar especies nativas más allá de los límites impuestos en el DRC y en el respectivo Plan de Manejo de la CONAF, de construir cualquier obra fuera de los límites establecidos en el DRC, entre otros.
- Respecto al suelo, el DRC prohíbe vertimientos que pudiesen afectar la calidad del suelo, junto con las limitaciones impuestas en la ZCB que aseguran casi nula intervención humana.
- Respecto al paisaje, el DRC establece estrictas normas y restricciones arquitectónicas que tienen por objeto impedir cualquier introducción de elementos ajenos al paisaje.
- Las zonas turísticas mencionadas en el acto declarativo de la ZOIT se encuentran alejadas de la zona de emplazamiento del Proyecto, y, en consecuencia, este no es susceptible de afectarlo o intervenirlo negativamente.

En este sentido, vemos como el Proyecto no presenta ningún mérito para considerarse como susceptible de generar impactos ambientales, por cuanto no sólo se alinea con los objetivos de

sustentabilidad expuestos en el Plan de Acción de la ZOIT, sino que además los fomenta, imponiendo obligaciones y prohibiciones claras y específicas a cada uno de los propietarios de los predios, mediante un gravamen como es el derecho real de conservación, que tiene el carácter de perpetuo e irrevocable.

Por todo lo expuesto, concluimos que el Proyecto no cumple con los presupuestos normativos para exigir su ingreso obligatorio al SEIA, por la tipología del artículo 10 la letra p) de la LBGMA.

**III. CRITERIOS DESARROLLADOS POR LA SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE Y EL SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL QUE REFUERZAN LA CONCLUSIÓN DE QUE RESERVA ESCONDIDA NO DEBE INGRESAR OBLIGATORIAMENTE AL SEIA.**

Para efectos de reforzar el análisis anteriormente expuesto, a continuación, daremos cuenta de algunos criterios que ha expuesto tanto la SMA como el SEA, respecto a la necesidad de ingreso obligatorio de proyectos de parcelación al SEIA.

**1. Criterios de la Superintendencia del Medio Ambiente**

En este punto, Sra. Superintendente, estimamos relevante traer a colación algunos pronunciamientos que ha efectuado su repartición, respecto a casos similares al que nos convoca. A continuación, mencionaremos algunos de estos casos:

- a) *Resolución Exenta N°294, de 2022, de la SMA, que archiva denuncia ciudadana presentada en contra de los proyectos de macroloteos "Brisas de Lago Verde", "Mirador de Pumas", "Ríos de Coyhaique", "Fiordos de Puyuhuapi II", "Mar de Melinka" y "Fiordos de San Rafael"*

En este caso, la SMA efectuó una investigación respecto de estos 6 proyectos de subdivisión predial, todos ellos ubicados en la Región de Aysén, de titularidad de una empresa denominada RF Capital, cuyo sitio web es [www.retiratefeliz.cl](http://www.retiratefeliz.cl), que puso a la venta cada uno de los predios subdivididos. Al respecto, se presentó una denuncia ciudadana por presunta elusión al SEIA, debido a que, a juicio del denunciante, a estos proyectos les sería aplicable las tipologías de ingreso al SEIA establecidas en el artículo 3 literales g), p) y s) del RSEIA.

De la lectura de esta resolución, que archiva la denuncia ciudadana presentada por el Sr. Cristián Gárate, es posible desprender, en lo que importa, que esta Superintendencia del

Medio Ambiente descartó de plano la necesidad de ingreso al SEIA de los proyectos mencionados, sin siquiera iniciar un procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA a este respecto, por cuanto en ninguno de ellos fue posible verificar la existencia ni promoción de venta de obras de edificación y/o urbanización, ya sea habitacional o industrial, por cuanto los referidos lotes se venden, en estos casos, sin obras de acceso, caminos, cierre perimetral, electricidad, sistema de agua potable u otras obras anexas.

En ese sentido, los considerandos 36°, 37° y 38° de la resolución en análisis señalan que:

*“36° Respecto al literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300, éste prescribe que requieren de evaluación ambiental previa los “proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados según lo dispuesto en el Párrafo 1 Bis”. A mayor abundamiento, el subliteral g) del artículo 3° del RSEIA, indica que “se entenderá por planes a los instrumentos de planificación territorial”. Más adelante, el artículo recién citado indica:*

*g.1. Se entenderá por proyectos de desarrollo urbano **aquellos que contemplan obras de edificación y/o urbanización** cuyo destino sea habitacional, industrial y/o de equipamiento (...) (énfasis agregado).*

*37° En la especie, se verificó que ninguno de los proyectos contempla obras de edificación y/o urbanización asociadas. En efecto, los lotes se venden sin obras de acceso, caminos, cierre perimetral, electricidad, sistema de agua potable, obras de defensa del terreno, ornato u otras obras anexas. Tampoco se contempla edificación de casas ni de ninguna otra obra.*

*38° En consecuencia, al no cumplirse con el supuesto basal de la tipología, esto es, encontrarnos frente a un proyecto de desarrollo urbano, no es posible exigir el ingreso al SEIA del proyecto, en atención a esta norma.” (subrayado agregado).*

Como puede ver, Sra. Superintendente, idéntico argumento se aplica al caso de mi representada cuyo proyecto, Reserva Escondida, no cuenta con ninguna obra de urbanización que le permita ser catalogado como un proyecto de desarrollo urbano, y por tanto, no se cumple el presupuesto basal que permita hacer aplicable el subliteral g.1.2 de la tipología en comento.

- b) *Resolución Exenta N°1392, de 18 de agosto de 2022, que archiva denuncia ciudadana presentada en contra del proyecto “Subdivisión Lago Central Río Ibáñez”, de titularidad de Inversiones e Inmobiliaria Terra Austral SpA, e Inversiones e Inmobiliaria Nuevas Cumbres SpA*

En este caso, de similares características, el proyecto “Subdivisión Lago Central Río Ibáñez”, también ubicado en la Región de Aysén, la SMA verificó que este no considera obras de urbanización ni la construcción de alguna obra de infraestructura y que, por tanto, **no se trata de un proyecto de desarrollo urbano**. Por esta razón, la SMA concluye que, al no cumplirse con el presupuesto basal de la tipología del artículo 3 letra g.1 del RSEIA, esta no es exigible al referido proyecto.

Así lo establece el considerando 10° de la resolución en análisis, al señalar que: “10° *Pues bien, en conformidad a los hechos recabados en la etapa investigativa, se tiene que el proyecto consiste en la subdivisión del “Lote C” ubicado en la comuna Río Ibáñez, región de Aysén, y que no contempla obras de edificación o urbanización. En tal sentido, el proyecto no es de desarrollo urbano y, en consecuencia, no se cumple el supuesto basal de la tipología en análisis.*”.

- c) *Resolución Exenta N° 1725, de 2023, que da término al procedimiento de requerimiento de ingreso seguido en contra del proyecto “Loteo Aguas de la Patagonia”*

En el mismo sentido, respecto de este proyecto, consistente en una subdivisión de 270 predios de no menos de 1 hectárea cada uno, esta SMA desestimó su ingreso obligatorio al SEIA por la casual establecida en el subliteral g.1.1 del artículo 3 del RSEIA, por cuanto “**el Proyecto en sí mismo no contempla la construcción de edificaciones o la ejecución de obras de urbanización**, pues, como ya se indicó, no existe certeza que el Titular vaya a realizar alguna de las actividades listadas en el artículo 134 de la LGUC, ya que no hay certidumbre de que se vaya a pavimentar calles o pasajes, ni realizar plantaciones u obras de ornato, ni establecer instalaciones sanitarias y energéticas [...]” (considerando 21°, énfasis agregado).

## **2. Criterios del Servicio de Evaluación Ambiental**

A este respecto, nos referiremos al caso del “Proyecto Eólico Ochs”, cuya consulta de pertinencia de ingreso la SEIA fue finalmente resuelta mediante la Resolución Exenta N°

202410101499, de 25 de septiembre de 2024<sup>3</sup>, del SEA de la Región de Los Lagos. El proyecto consultado en esa oportunidad corresponde construcción, instalación y operación de una central generadora de energía, conformado por un aerogenerador, y se localiza en la comuna de Puerto Octay, provincia de Osorno, a unos 3 km de la ciudad de Puerto Octay, dentro de la ZOIT Lago Llanquihue.

A este respecto, la autoridad descartó la aplicabilidad de la tipología de ingreso al SEIA de la letra p) del artículo 10 de la LBGMA, dado que:

*“En cuanto a los potenciales impactos ambientales del proyecto sobre los objetos de protección de la ZOIT, no se prevé que la construcción y operación del proyecto altere los atractivos turísticos, identificados en la declaratoria. Lo anterior, considerando que se trata de un único aerogenerador, emplazado en área rural, adyacente al límite de la ZOIT y alejado de los atractivos naturales relevados. Además, en el sector donde se ubica el proyecto no se identifican atractivos turísticos de carácter cultural y se encuentra alejado de las construcciones patrimoniales y áreas que concentran los servicios y actividades turísticas de Puerto Octay. /En consecuencia, las obras y acciones descritas por el Proponente, si bien se ubica al interior de la ZOIT, no son susceptibles afectar los objetos de protección de esta ni interfieren negativamente con las actividades y servicios turísticos que en ella se desarrollan y pretende promover el Plan de Acción de la ZOIT para Puerto Octay.”* (considerando 5.4, énfasis agregado).

En el mismo sentido se ha pronunciado la Dirección Ejecutiva del SEA, quien, mediante la Resolución Exenta N°202199101225 de 2021, que se refiere al recurso jerárquico interpuesto en contra de la Resolución Exenta N° 20201410133, de 2020, que resuelve la consulta de pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto “Playa Malchehue” del Servicio de Evaluación Ambiental de la Región de los Ríos, señaló que:

*“16.2.8. De esta forma, atendida la magnitud y duración de las obras, es posible señalar que el Proyecto no es susceptible de causar impacto ambiental sobre el lago Panguipulli y su paisaje natural, identificado como objeto de protección de la ZOIT. /En tal contexto, el Proyecto es de carácter habitacional y recreacional, siendo compatibles con los objetos protegidos de la ZOIT. Por el contrario, proyectos o actividades no compatible con el desarrollo turístico e inversión privada, serían aquellos de carácter industrial, de infraestructura portuaria o energética de gran envergadura,*

---

<sup>3</sup> Procedimiento reabierto mediante la resolución exenta N° 20241010149 de 17 de enero de 2024 que da cumplimiento a sentencia de la Excm. Corte Suprema relativa a resolución exenta N° 65 DE 19 de febrero de 2020, que se pronunció sobre consulta de pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto “Parque Eólico Ochs”, de OCHS SpA.

*entre otros. /Por su parte, la habilitación de las obras que requiere el Proyecto prevén la corta de vegetación de un área acotada en relación al total de su superficie, además el Proponente ha señalado que se resguardará un margen natural que no podrá ser intervenido, compuesto por una faja de protección en el estero Quitrico, una faja de vegetación en la primera línea del Lago Panguipulli y una proyección visual que permitirá mantener la vista natural desde Playa Monje y el Lago, hacia el área del Proyecto. /Las emisiones atmosféricas y de ruido también serán acotadas, circunscribiéndose al periodo de construcción de las obras el cual, según la información actualizada presentada por el recurrente, se extenderá solo por ocho meses. / Respecto al uso del recurso hídrico, el Proponente cuenta con derechos de aprovechamiento de agua sobre el estero Quitrico, el cual sería empleado en un 25%. Además, el proyecto no vertirá contaminantes al agua.*

*16.2.9. En consecuencia, esta Dirección Ejecutiva no observa de qué manera las obras que importa el Proyecto pueden ser susceptibles de causar impacto ambiental, en consideración a la magnitud y duración de la intervención, sobre el objeto de protección de la ZOIT, no concurriendo el supuesto del literal p) del artículo 3 del RSEIA.” (énfasis agregado).*

#### **IV. CONCLUSIONES**

Del mérito de lo expuesto en esta presentación, consta que Reserva Escondida no debe ingresar al SEIA en conformidad a lo previsto en el artículo 3º literales g.1) y p) del RSEIA, por las siguientes razones:

- a) Reserva Escondida constituye una subdivisión de predio rústico efectuada en conformidad al D.L. N° 3.516.
- b) SLE no ha efectuado ni planificado construir ningún tipo de edificación ni obra de urbanización en Reserva Escondida, de ningún tipo, lo cual excluye la aplicabilidad del encabezado del artículo 3 literal g.1 del RSEIA.
- c) Las obras o acciones a ejecutar por parte de compradores de los inmuebles subdivididos han sido estrictamente regulados y limitados por el DRC, de carácter obligatorio y perpetuo, estableciendo al efecto un sistema de multas en caso de incumplimiento, además de las eventuales acciones administrativas y legales que puede ejercer el titular del DRC.
- d) El DRC establece la expresa prohibición para los compradores de efectuar cambios de uso de suelo, de conformidad con lo establecido en los artículos 55 y 56 de la Ley

General de Urbanismo y Construcciones, así como de subdividir los terrenos y/o ejecutar actividades de tipo industrial o minero.

- e) En cuanto a la supuesta existencia de obras de equipamiento asociadas al deporte o esparcimiento, debemos descartar categóricamente su existencia, dado que, derechamente, no existen obras de ese tipo en Reserva Escondida, ni tampoco estas han sido comprometidas por el Titular.
- f) Las obras que permite el Proyecto, y cuya construcción depende únicamente de la voluntad de los propietarios de los predios subdivididos, no son susceptibles de causar impacto ambiental de forma alguna sobre el objeto de protección de la ZOIT. Esto considerando la magnitud y duración de la potenciales intervención, así como las estrictas limitaciones impuestas en el DRC, de carácter obligatorio y perpetuo. Por tal motivo, no concurre el supuesto del literal p) del artículo 3 del RSEIA.

En consecuencia, Sra. Superintendente, a partir de todo lo dicho es inconcuso concluir que el Proyecto no cumple con los presupuestos establecidos en el artículo 10° literal g) de la LBGMA -desarrollado en el subliteral g.1.2 del artículo 3° del RSEIA- y literal p) de la LBGMA, y, en consecuencia, no es procedente el ingreso del Proyecto al SEIA.

**POR TANTO**, en atención al mérito de lo expuesto, disposiciones legales citadas y otras aplicables;

**SOLICITO A LA SRA. SUPERINTENDENTA** tener por evacuado el traslado conferido a Sociedad Laguna Escondida SpA y con su mérito resolver que no resulta procedente que Reserva Escondida ingrese obligatoriamente al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

**OTROSI:** Sírvase la Sra. Superintendente tener por acompañados los siguientes documentos:

1. Copia del contrato constitutivo de Derecho Real de Conservación entre Laguna Escondida SpA y la fundación Geute Conservación Sur, de fecha 25 de agosto de 2021, otorgado ante escritura pública ante el Notario Público Titular de la 43° Notaría de Santiago, Juan Ricardo San Martín.
2. Reglamento Interno y de Copropiedad, de fecha 30 de agosto de 2021, otorgado ante escritura pública ante el Notario Público Titular de la 43° Notaría de Santiago, Juan Ricardo San Martín.

3. Copia del contrato tipo de compraventa entre Sociedad Laguna Escondida SpA y los propietarios de los predios subdivididos.
4. Oficio Ord. 246, de 2 de mayo de 2023, Seremi de Vivienda y Urbanismo de la Región de Aysén.
5. Archivo KMZ con indicación de la subdivisión de los predios.
6. Certificado SAG N° 368-2021 (A-111-2021), de fecha 21 de julio de 2021, del Servicio Agrícola y Ganadero.
7. Certificado SAG N°371-2021 (A-110-2021), de fecha 21 de julio de 2021, del Servicio Agrícola y Ganadero.

Sin otro particular, se despide cordialmente;

**Firmado por:**  
  
F3C7BB8463CD406...  
**Diego Varela Charme**

pp. Sociedad Laguna Escondida SpA

**DocuSigned by:**  
  
C3EA82EDA5934C2...  
**Francisco Antonio Fontecilla Lira**

pp. Sociedad Laguna Escondida SpA

**REPERTORIO N° 23.145-2021.-**

**PROT. N° 2.522.-**

**C Y R.p**

42246 Manuela García

**CONTRATO CONSTITUTIVO DE DERECHO REAL DE CONSERVACIÓN  
MEDIOAMBIENTAL**

**ENTRE**

**LAGUNA ESCONDIDA SpA**

**Y**

**FUNDACIÓN GEUTE CONSERVACIÓN SUR**

En Santiago de Chile, a **veinticinco de Agosto del año dos mil veintiuno**, ante mí, **JUAN RICARDO SAN MARTIN URREJOLA**, Abogado, Notario Público, Titular de la Cuadragésima Tercera Notaría de Santiago, con oficio en calle Huérfanos número ochocientos treinta y cinco, piso dieciocho, comuna de Santiago, comparecen: **FUNDACIÓN GEUTE CONSERVACIÓN SUR**, del giro actividades de conservación de la naturaleza y la biodiversidad, Rol Único Tributario número sesenta y cinco millones ciento catorce mil setecientos sesenta y cuatro guion seis, representada por doña **MACARENA ALICIA SOLER WYSS**, chilena, divorciada, abogada, cédula nacional de identidad número doce millones doscientos treinta y un mil novecientos sesenta y siete guion nueve, ambas domiciliadas para estos efectos en calle Independencia número cincuenta, oficina cinco, comuna y ciudad de Puerto Varas, en adelante también "el Titular", y **LAGUNA ESCONDIDA SpA**, sociedad del giro de su denominación, Rol Único



Documento emitido con Firma Electrónica Avanzada.- Ley N°19.799 - Auto acordado de la Excmo Corte Suprema de Chile.- Verifique en [www.notariasanmartin.cl](http://www.notariasanmartin.cl) y/o [www.cbrchile.cl](http://www.cbrchile.cl) con el Código de Barras inserto en documento. **20210827092050CBE**



20210827092050CBE



Tributario número setenta y siete millones trescientos tres mil trescientos diecisiete guion K, representada según se acreditará por don DIEGO VARELA CHARME, chileno, soltero, empresario, cédula nacional de identidad número dieciséis millones trescientos cincuenta y nueve mil doscientos noventa y dos guion cuatro, ambos domiciliados en calle Avenida Providencia número mil doscientos ocho, oficina mil seiscientos tres, comuna de Providencia, Santiago, ambos conjuntamente denominados las "Partes"; los comparecientes mayores de edad, a quienes conozco por haberme acreditado su identidad con las cédulas antes citadas, expresan lo siguiente: **PRIMERO. ANTECEDENTES. (UNO) FUNDACIÓN GEUTE CONSERVACIÓN SUR** es una organización sin fines de lucro que tiene por objeto la conservación, restauración y defensa de la biodiversidad, los ecosistemas y paisajes de belleza y riqueza natural, así como también prestar asesoría legal, técnica y científica para proyectos de conservación tanto públicos como privados. **(DOS) Por su parte, LAGUNA ESCONDIDA SpA** es la exclusiva propietaria de los siguientes inmuebles rurales (en adelante en conjunto también "la Propiedad" y/o "Reserva Escondida") ubicados en el lugar denominado Laguna Escondida, comuna de Cisnes, provincia de Aysén, Undécima Región: **DOS.Uno.** Predio con una superficie total de doscientos sesenta y cuatro coma cuarenta has., Plano XI-uno- mil ochenta y tres CR del Ministerio de Bienes Nacionales, cuyos deslindes particulares son los siguientes: NORTE; Lorenzo Quilodrán Urrutia, hoy terrenos propiedad del comprador, separado por cercos; ESTE Y SUR: Cordilleras Fiscales; SUR: Pedro H. López; y OESTE: Río Picacho, que lo separa de Sofia Sánchez Munita y Laguna Escondida respectivamente. Se encuentra inscrito a nombre de Laguna Escondida SpA a fojas ochenta y cinco número ochenta y cuatro, en el Registro de Propiedad a cargo del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Cisnes correspondiente al año dos mil veintiuno. Rol de Avalúo quinientos tres guión veinticinco, de la comuna de Cisnes. **DOS. Dos.** Predio con una superficie total de ciento catorce coma trescientos setenta y cinco has., cuyos deslindes según sus títulos y plano noventa y cuatro mil ochenta y uno del Ministerio de Tierras y

Colonización, hoy Bienes Nacionales, son los siguientes: NORTE: Sucesión Torres; ESTE: Cordilleras Fiscales; SUR: Pedro H. López; y OESTE: Laguna Escondida. Se encuentra inscrito a nombre de Laguna Escondida SpA a fojas ochenta y seis número ochenta y cinco, en el Registro de Propiedad a cargo del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Cisnes correspondiente al año dos mil veintiuno. Rol de Avalúo quinientos tres guión quince, de la comuna de Cisnes. **(TRES)** Ambos inmuebles se emplazan en la cuenca hidrográfica del río Cisnes en la ribera Este de la Laguna Escondida, a diez kms de la localidad de Puerto Cisnes, cabecera comunal y mayor centro urbano de la comuna de Cisnes, ubicado en la bahía del Canal Puyuhuapi, junto a la desembocadura del río Cisnes, al suroeste del Parque Nacional Queulat y frente al Parque Nacional Isla Magdalena. **(CUATRO)** El predio singularizado en el número DOS.Uno anterior se subdividió en treinta y uno lotes o hijuelas, los cuales se encuentran singularizados en el Anexo número siete de este instrumento. El predio singularizado en el número DOS.Dos anterior se subdividió en treinta y seis lotes o hijuelas, los cuales se encuentran singularizados en el Anexo número seis de este instrumento. **(CINCO) Descripción General del Proyecto:** En el inmueble se desarrollará un Parque habitable con altos estándares de conservación, compuesto por sesenta y siete macrolotes cuyo desarrollo ha sido ordenado de manera tal que se destina aproximadamente el setenta y tres por ciento de la propiedad a la conservación del patrimonio ambiental y restauración de los ecosistemas presentes en el predio. La planificación predial además contempla la preservación de los cursos hídricos, el bosque siempreverde, a las especies de fauna nativa presentes y la laguna Escondida y su ribera, estableciendo una franja de amortiguación de modo de no impactar el paisaje y permitir un funcionamiento continuo de la laguna como corredor biológico. **(SEIS)** Los siguientes Planos y Documentos Anexos, todos protocolizados en esta Notaría con el número **dos mil quinientos veintidós** forman parte integrante del presente contrato: Anexo uno: Plano cero uno Zonificación del Derecho Real de Conservación Reserva Escondida Anexo dos: Tabla uno Superficie de Zonificación



Documento emitido con Firma Electrónica Avanzada.- Ley N°19.799 - Auto acordado de la Excmo Corte Suprema de Chile.- Verifique en [www.notariasanmartin.cl](http://www.notariasanmartin.cl) y/o [www.cbrchile.cl](http://www.cbrchile.cl) con el Código de Barras inserto en documento. 20210827092050CBE



20210827092050CBE



para cada lote Anexo tres: Plano cero dos Servidumbres de Tránsito Reserva Escondida Anexo cuatro: Plano cero tres Servidumbres eléctricas y de agua potable Reserva Escondida Anexo cinco: Plano cero cuatro Topografía Reserva Escondida Anexo seis: Plano cero cinco de subdivisión y minuta de deslindes de lotes resultantes ROL quinientos tres guión quince Anexo sesenta y uno: Minuta Deslindes ROL quinientos tres guión quince Anexo siete: Plano cero seis de subdivisión y minuta de deslindes de lotes resultantes ROL quinientos tres guión veinticinco Anexo setenta y uno: Minuta Deslindes ROL quinientos t r e s guión veinticinco Anexo ocho: Especificaciones técnicas tipología de construcción.

**(SIETE)** Las obligaciones que emanan de este Derecho Real de Conservación regirán a todos los Propietarios del inmueble singularizado en el número dos de esta cláusula y de las hijuelas resultantes de la subdivisión del mismo descrita en el número cuatro de esta cláusula, todos los cuales componen el proyecto “Reserva Escondida” y serán obligatorias para todos los adquirentes, a cualquier título, de los lotes del mismo proyecto, así como para sus sucesores en el dominio y, asimismo, para toda persona a quien el/los propietarios de alguno de ellos conceda su uso o goce, o que los ocupen a cualquier título. Las normas, limitaciones, y prohibiciones detalladas en el presente Derecho Real de Conservación se entenderán incorporadas, sin necesidad de mención expresa, en todos los títulos que den testimonio de mutaciones en el dominio de dichos inmuebles y que se inscriban en cuanto fuere pertinente, en el Conservador de Bienes Raíces respectivo. Por el sólo hecho de la adquisición de una hijuela, se entenderá que su adquirente acepta y se obliga a cumplir, respetar y acatar las normas señaladas, limitaciones, prohibiciones y obligaciones. **SEGUNDO.**

**VALORES DE CONSERVACIÓN.** Las Partes tienen interés de conservar el patrimonio ambiental y los atributos y funciones de los ecosistemas y componentes ambientales del predio singularizado en la cláusula primera número dos anterior, así como de los lotes que resultan de la subdivisión de ambos inmuebles a que se refiere la cláusula primera número cuatro, que se describen a continuación: **(i) Características ecosistémicas generales:** El

predio se ubica en la porción terminal de la cuenca en la Ecorregión Húmeda Marítimo Templado Lluvioso (Koppen), que se caracteriza por presentar precipitaciones de régimen semi anual que fluctúan entre los dos mil ochocientos y tres mil quinientos mm., lo cual permite el desarrollo de una estrata arbórea nativa densa a semi densa que cubre prácticamente la totalidad del suelo, salvo en algunos sectores de ladera donde es posible observar suelo desnudo o afloramientos rocosos y en aquellos sectores más bajos intervenidos con fines productivos ganaderos. El Bosque Nativo Adulto con cobertura densa a semi densa, es la más abundante en el predio, alcanzando las trescientos sesenta y cinco ha, correspondientes al noventa y seis por ciento del total de la vegetación prospectada. El estrato dominante está conformado por una o dos especies arbóreas que alcanzan alturas de más de quince metros en algunos sectores sin intervención antrópica. Las especies que componen este estrato son preferentemente Coigüe de Magallanes (*Nothofagus betuloides*), Coigüe de Chiloé (*Nothofagus nitida*), Tapa (*Laurelia philippiana*) y Arrayán (*Pilgerodendron uviferum*). En el mismo estrato y acompañando a estas especies es posible encontrar Canelo (*Drimys winteri*), Tineo (*Weinmannia trichosperma*) y Mañío (*Podocarpus nubigena*); **(ii) Conectividad biológica:** La existencia de corredores biológicos como el continuo de ribera laguna Escondida-río Picacho, los que permiten el flujo genético y la mantención de poblaciones de fauna ecológicamente funcionales; **(iii) Valor escénico:** asociado a la presencia de la Laguna Escondida y a la formación vegetacional denominada Bosque siempreverde de Puyuhuapi, con especies representativas como el canelo (*Drimys winteri*), coigüe de Chiloé (*Nothofagus nitida*) y la tapa (*Laurelia philippiana*), el cual se extiende por sobre la laderas de los cerros y que contrastan con las playas y aguas de laguna Escondida y el río Picacho; **(iv) Protección de ecosistemas y especies en categoría de conservación:** huillín (*Lontra provocax*), güiña (*Felis guigna*), chungungo (*Lontra felina*), becacina (*Gallinago paraguayae*), pudú (*Pudu puda*), monito del monte (*Dromiciops gliroides*) y puma (*Felis concolor*); **(v) Vegetación ribereña:** la Propiedad colinda en más de cinco



Documento emitido con Firma Electrónica Avanzada.- Ley N°19.799 - Auto acordado de la Excmo Corte Suprema de Chile.- Verifique en [www.notariasanmartin.cl](http://www.notariasanmartin.cl) y/o [www.cbrchile.cl](http://www.cbrchile.cl) con el Código de Barras inserto en documento. 20210827092050CBE



20210827092050CBE

kilómetros con la ribera de laguna Escondida y río Picacho, cuya vegetación alberga una alta diversidad de especies de fauna y flora silvestre especialistas de hábitats húmedos, y actúa además como reguladora de funciones ecosistémicas, especialmente de los ciclos hidrológicos, siendo un verdadero refugio de la flora regional en épocas secas y actuando como corredor y amortiguador biológico, entre otras características relevantes. **TERCERO. CONSTITUCIÓN DEL DERECHO REAL DE CONSERVACIÓN.** Por el presente instrumento, **LAGUNA ESCONDIDA SpA**, debidamente representada en la forma señalada en la comparecencia, grava los Inmuebles que se singularizan en el **Anexo uno Plano cero uno Zonificación del Derecho Real de Conservación Reserva Escondida**, en el **Anexo seis punto uno. Minuta Deslindes ROL quinientos tres guión quince** y en el **Anexo siete punto uno. Minuta Deslindes ROL quinientos tres guión veinticinco**, constituyendo libre y voluntariamente un derecho real de conservación perpetuo y gratuito en favor de **FUNDACIÓN GEUTE CONSERVACIÓN SUR**, quien por medio de su representante individualizado en la comparecencia, acepta dicho derecho real de conservación. **CUARTO. OBLIGACIONES DEL/LOS PROPIETARIO/S.** Por este acto y con el fin de dar cumplimiento al objeto del Derecho Real de Conservación que se constituye sobre la Propiedad Gravada, el Propietario, sea directamente, o a través de sociedades en las que tenga participación como socio, a contar de la presente fecha se obliga a cumplir con las restricciones y prohibiciones de uso que se establecen en función de la zonificación que, para estos efectos, se ha realizado de la Propiedad y que se grafica en el **Anexo uno Plano cero uno Zonificación del Derecho Real de Conservación Reserva Escondida y Anexo dos Tabla uno Superficie de Zonificación para cada lote. uno. Restricciones y Prohibiciones correspondientes a la Zona de Conservación de la Biodiversidad (Anexo uno Plano cero uno Zonificación del Derecho Real de Conservación Reserva Escondida)**. La Zona de Conservación de la Biodiversidad corresponde a una superficie total de doscientos setenta y siete coma setenta y siete háts que conforman la estructura ecológica principal del predio, tiene alto valor

paisajístico, permite la conectividad ecológica a través de la ribera de Laguna Escondida y Río Picacho y contiene elementos altamente sensibles ante perturbaciones antrópicas, tales como humedales, mallines, bosque nativo adulto y riberas de ríos y esteros. En consideración a lo señalado, la **Zona de Conservación de la Biodiversidad** está sujeta a las siguientes restricciones de uso: No será intervenida por actividades humanas, salvo el **Refugio indicado en el lote ZRA**, infraestructura que permita proveer de servicios básicos de agua y electricidad a la **Zona de Uso Intensivo**, y la infraestructura que tenga por objeto permitir el acceso al sector y a viviendas mediante senderos, puentes, pasarelas, miradores, helipuertos y embarcaderos que se encuentra singularizada en los documentos Anexos al presente Derecho Real de Conservación a que se refiere el número (SEIS) de la cláusula primera de este instrumento. Teniendo en consideración lo anterior, las características y emplazamiento de la infraestructura señalada serán las siguientes: **a) Infraestructura de Acceso:** Se permite la construcción y habilitación de Senderos según se identifican en el **Anexo tres Plano cero dos Servidumbres de Tránsito Reserva Escondida**, los cuales podrán ser habilitados con infraestructura como puentes, pasarelas, terrazas, señalética, escaleras, miradores y pasamanos cuya construcción deberá ejecutarse según las especificaciones descritas en el número cuatro de esta cláusula relativo a Restricciones Arquitectónicas. **b) Infraestructura de Servicios:** Se permite la construcción de Embarcaderos y Refugios indicados en el **Anexo tres Plano cero dos Servidumbres de Tránsito Reserva Escondida**, según especificaciones descritas en el número cuatro de esta cláusula relativo a Restricciones Arquitectónicas. Para el abastecimiento de energía eléctrica y agua potable, en las zonas descritas en el **Anexo cuatro Plano cero tres Servidumbres eléctricas y de agua potable Reserva Escondida**, se permite la instalación de generadores de turbina de agua de baja escala, estanques contenedores de agua y motobombas, los cuales deberán estar al interior de casetas insonorizadas, sobre superficies estables y mimetizadas con la vegetación. Toda obra de



Documento emitido con Firma Electrónica Avanzada.- Ley N°19.799 - Auto acordado de la Excmo Corte Suprema de Chile.- Verifique en [www.notariasanmartin.cl](http://www.notariasanmartin.cl) y/o [www.cbrchile.cl](http://www.cbrchile.cl) con el Código de Barras inserto en documento. 20210827092050CBE



20210827092050CBE



canalización, redes eléctricas y/o de abastecimiento de agua, se ejecutarán según las especificaciones descritas en el número cuatro de esta cláusula relativo a Restricciones Arquitectónicas, cuyo propósito es la protección del Valor Escénico del predio, es decir el componente ambiental Paisaje. La extracción de agua debe realizarse por gravedad y proveniente de fuentes como arroyos o esteros cuyo flujo sea continuo durante todo el año, previa obtención de los derechos de aprovechamiento de agua pertinentes. A su vez la mantención de la infraestructura de uso común instalada en la Zona de Uso Intensivo se deberá realizar anualmente. En casos de emergencia, para la construcción de viviendas o cuando no sea posible acceder a energía eléctrica por otro medio, se permite el uso de generadores de hasta seis KVA, los cuales deberán encontrarse al interior de casetas insonorizadas. Sin perjuicio de lo anterior, en consideración a las características del proyecto, se sugiere privilegiar el uso de sistemas fotovoltaicos off grid. La mantención de la infraestructura instalada en la Zona de Conservación de la Biodiversidad se deberá realizar anualmente. Sin perjuicio del uso restringido que se dará a la Zona de Conservación de la Biodiversidad, a título meramente ilustrativo, y sin que la siguiente enumeración sea taxativa, las siguientes actividades se encuentran prohibidas: **uno punto uno.** Realizar actividades de camping; **uno punto dos.** Encender fogatas a excepción de que se realicen al interior de los Refugios identificados en el **Anexo tres Plano cero dos Servidumbres de Tránsito Reserva Escondida**, y en las zonas especialmente habilitadas para ello por los Propietarios, sujeto a la adopción de medidas de seguridad y prevención de incendios que serán acordadas en cada caso con el Titular; **uno punto tres.** Cualquier clase de quemas; **uno punto cuatro.** Corte y tala de árboles, excepto aquellas que se realicen con el propósito de habilitar la infraestructura de acceso y de servicios ya descrita, sujeto al cumplimiento del Plan de Manejo de Obras Civiles que sea aprobado por la autoridad competente para tales fines. **uno punto cinco.** Construcción de cercos perimetrales. Sin perjuicio de lo anterior podrán señalizarse los deslindes de propiedad mediante el uso de estacas de madera colocadas a cuatro metros de distancia entre cada una



Documento emitido con Firma Electrónica Avanzada.- Ley N°19.799 - Auto acordado de la Excmo Corte Suprema de Chile.- Verifique en [www.notariasanmartin.cl](http://www.notariasanmartin.cl) y/o [www.cbrchile.cl](http://www.cbrchile.cl) con el Código de Barras inserto en documento. 20210827092050CBE

de ellas, las cuales sólo podrán pintarse de color negro; **uno punto seis.** Extracción de madera o leña de árboles muertos o caídos de manera natural. Sin perjuicio de lo anterior, para el caso de que se desarrolle infraestructura de acceso y de servicios, el uso de recursos forestales para madera, leña o cualquier otro fin, se podrá realizar según lo estipulado en el Plan de Manejo de Obras Civiles que se realice y ejecute con ocasión del desarrollo e implementación de la antedicha infraestructura y que se encuentre aprobado por la autoridad competente; **uno punto siete.** Construcción de casas, cabañas, bodegas y/o caballerizas de cualquier tamaño, a excepción de los Refugios indicados en el **Anexo tres Plano cero dos Servidumbres de Tránsito Reserva Escondida; uno punto ocho.** El ingreso de animales domésticos y/o exóticos; **uno punto nueve.** Plantación de especies de flora exóticas, o que no correspondan con las formaciones vegetacionales predominantes en el área; **uno punto diez.** Botar basura y/o acumular desechos de toda índole, así como el vertimiento de cualquier clase de contaminantes; **uno punto once.** La caza, salvo las excepciones que puedan ser establecidas en el Plan de Manejo para la Conservación del Proyecto Reserva Escondida, y sujeta a objetivos de conservación; **uno punto doce.** La realización de acciones que afecten o puedan afectar interacciones a los flujos ecosistémicos de la ribera de laguna Escondida y río Picacho que se encuentran total o parcialmente dentro de los límites del proyecto y que impliquen su relleno, drenaje, secado, extracción de caudales o de áridos, la alteración de la barra terminal, de la vegetación zonal hídrica y ripariana, la extracción de la cubierta vegetal de turberas o el deterioro, menoscabo, transformación o invasión de la flora y la fauna contenida dentro del humedal, indistintamente de su superficie; **uno punto trece.** Cualquier tipo de obra, acción y/o actividad que afecte o pueda afectar la calidad ambiental y/o paisajística de alguno de los componentes ambientales de la Zona de Conservación de la Biodiversidad; **uno punto catorce.** La instalación de generadores a gasolina; **uno punto quince.** La instalación de sistemas de tratamiento de aguas negras y grises; **uno punto dieciséis.** El uso, manejo y



guarda de todo tipo de combustibles; **uno punto diecisiete.** La instalación de luminarias, salvo en los refugios, puentes, embarcaderos y helipuertos especificados en el **Anexo tres Plano cero dos Servidumbres de Tránsito Reserva Escondida. dos. Restricciones y prohibiciones correspondientes a la Zona de Uso Intensivo (Anexo uno Plano cero uno Zonificación del Derecho Real de Conservación Reserva Escondida).** La Zona de Uso Intensivo corresponde a una superficie total de ciento un coma cero cero cinco hectáreas aproximadamente, distribuida entre algunas de las hijuelas resultantes de la subdivisión singularizada en el número cuatro de la cláusula primera. La superficie que permite uso intensivo se encuentra detallada en el **Anexo dos Tabla uno Superficie de Zonificación** para cada lote, estas zonas tienen una mayor capacidad de acogida para actividades humanas, con un riesgo mínimo de ocurrencia de procesos de remoción en masa, menor susceptibilidad de inundación y de anegamiento. La Zona de Uso Intensivo se encuentra sujeta a las siguientes restricciones de uso: **a) Construcción de viviendas:** Permite la construcción de viviendas e infraestructura accesoria a ellas, a una distancia que deberá superar los cien metros lineales contados desde la línea de aguas máximas de la Laguna Escondida, y sujeta a las características arquitectónicas, materialidad, altura y volumetría que se encuentran especificadas en el número cuatro de esta cláusula relativo a Restricciones Arquitectónicas cuyo propósito es la protección del Valor Escénico del predio, es decir del componente ambiental Paisaje. La corta o tala de flora nativa que permita despejar el terreno para la construcción de viviendas o infraestructura para cada lote se debe realizar previa aprobación de un Plan de Manejo de Obras Civiles aprobado por la autoridad respectiva. En todo caso la superficie máxima a cortar no podrá superar los mil metros cuadrados de la Zona de Uso Intensivo identificada para cada hijuela según el **Anexo dos** Tabla uno Superficie de zonificación para cada lote. Alrededor de las edificaciones se permite una zona de despeje para jardines, la cual deberá cumplir la condición de cortafuego, zona que no podrá exceder un radio quince metros lineales medido desde la edificaciones, sin perjuicio de que



cada propietario pueda acordar con el Titular una distancia diferente de la señalada. En todo caso, la zona de despeje se encuentra dentro del límite de mil metros a que se refiere esta letra y no constituye una superficie adicional de corta o tala de flora nativa; Si perjuicio de lo señalado, cabe hacer presente que sólo se permite la construcción **de una única vivienda** por cada hijuela del Proyecto que contempla zonas de uso intensivo. **b) Infraestructura de acceso:** Se permite la construcción de senderos los cuales podrán ser habilitados con puentes, pasarelas, terrazas, helipuertos, señalética, escaleras, miradores y pasamanos cuya construcción deberá ejecutarse según las especificaciones descritas en el número cuatro de esta cláusula relativo a Restricciones Arquitectónicas y al **Anexo tres Plano cero dos Servidumbres de Tránsito Reserva Escondida.** **c) Infraestructura de servicios:** Se permite la construcción de Embarcaderos y Refugios indicados en el **Anexo tres Plano cero dos Servidumbres de Tránsito Reserva Escondida**, según especificaciones descritas en el número cuatro de esta cláusula relativo a Restricciones Arquitectónicas. Para el abastecimiento de energía eléctrica y agua potable, en las zonas descritas en el **Anexo cuatro Plano cero tres Servidumbres eléctricas y de agua potable Reserva Escondida**, se permite la instalación de generadores de turbina de agua de baja escala, estanques contenedores de agua y motobombas, los cuales deberán estar al interior de casetas insonorizadas, sobre superficies estables y mimetizadas con la vegetación. Toda obra de canalización, redes eléctricas y/o de abastecimiento de agua, se ejecutará según las especificaciones descritas en el número cuatro de esta cláusula relativo a Restricciones Arquitectónicas, cuyo propósito es la protección del Valor Escénico del predio, es decir el componente ambiental Paisaje. La extracción de agua debe realizarse por gravedad y proveniente de fuentes como arroyos o esteros cuyo flujo sea continuo durante todo el año, previa obtención de los derechos de aprovechamiento de agua pertinentes. A su vez la mantención de la infraestructura de uso común instalada en la Zona de Uso Intensivo se deberá realizar anualmente. En casos de emergencia, para la construcción de viviendas o cuando no sea posible acceder a



energía eléctrica por otro medio, se permite el uso de generadores de hasta seis KVA, los cuales deberán encontrarse al interior de casetas insonorizadas. Sin perjuicio de lo anterior, en consideración a las características del proyecto, se sugiere privilegiar el uso de sistemas fotovoltaicos off grid. **d) Huertas e invernaderos**: Cada lote o hijuela podrá habilitar un sector de huertas y/o invernadero, el cual podrá ser cercado y cuya superficie no podrá exceder de cien metros <sup>2</sup>. **e) Tratamiento aguas grises y negras**: Para el tratamiento de aguas negras y grises es deber de cada propietario realizar su propio proyecto sanitario en base a sistemas sustentables que permitan reutilizar aguas grises y sistemas de biorremediación para las aguas negras como el sistema de Tohá, baños secos u otros, que permitan el tratamiento autónomo. **f) Desecho de líquidos**: Se prohíbe el vertimiento de todo tipo de aceites comestibles, usados o no, los cuales se consideran como basura y deben ser retirados del predio; **g) Visación de proyectos con el titular del derecho real de conservación**: El/los Propietario/s deberán presentar al Titular del Derecho Real de Conservación los proyectos de edificación, infraestructura, sistemas de abastecimiento de agua potable y electricidad, tratamiento de aguas negras y aguas grises, que tengan interés de ejecutar con el fin de que éste verifique que tales proyectos se ajustan a las restricciones, prohibiciones, y obligaciones que en el presente instrumento se establecen, así como también de que estos no afectarán a los valores de conservación que el derecho real de conservación resguarda. La Zona de Uso Intensivo se encuentra afecta a la prohibición de los siguientes usos y actividades: **dos punto uno**. El uso de productos de limpieza y desinfección que no sean biodegradables, como jabones, cloro, detergentes, desengrasantes, lavavajillas, entre otros; **dos punto dos**. Construcción de cercos, con el objetivo de favorecer el tránsito libre de fauna. Sin perjuicio de lo anterior podrán señalizarse los deslindes de propiedad mediante el uso de estacas de madera colocadas a cuatro metros de distancia entre cada una de ellas. Las estacas únicamente podrán pintarse de color negro; **dos punto tres**. El ingreso de animales domésticos y/o exóticos. **dos punto cuatro**. La caza, salvo las



Documento emitido con Firma Electrónica Avanzada.- Ley N°19.799 - Auto acordado de la Excmo Corte Suprema de Chile.- Verifique en [www.notariasanmartin.cl](http://www.notariasanmartin.cl) y/o [www.cbrchile.cl](http://www.cbrchile.cl) con el Código de Barras inserto en documento. 20210827092050CBE

excepciones establecidas en el Plan de Manejo y Conservación del Proyecto Reserva Escondida, con fines de conservación; **dos punto cinco.** El uso de productos químicos, tales como fertilizantes no orgánicos, pesticidas y venenos utilizados para el control de plagas; **dos punto seis.** La acumulación de escombros y/o basura al exterior de las viviendas. Los desechos domiciliarios deberán ser separados para reciclaje, compost o basura desechable. El material reciclable y la basura desechable no podrá ser acopiada en el exterior de las viviendas. **dos punto siete.** Encender fuego y la realización de cualquier clase de quemas, salvo en quinchos y lugares especialmente habilitados para ello; **dos punto ocho.** La emisión de ruidos por sobre noventa decibeles, lo que equivale al sonido de una aspiradora común; **dos punto nueve.** Corte y tala de árboles, excepto con el propósito de habilitar las edificaciones e infraestructura permitida en la Zona de Uso Intensivo, sujeto al cumplimiento del Plan de Manejo de Obras Civiles que sea aprobado por la autoridad competente para tales fines. **tres. Restricciones y Prohibiciones que afectan la superficie total del inmueble tres punto uno.** Prohibición de destinar la Propiedad Gravada a usos industriales, entendiéndose por tales aquellas actividades a gran escala, cuyo propósito es transformar materias primas en productos elaborados o semielaborados, utilizando fuentes de energía para ello; **tres punto dos.** Prohibición de destinar parte o toda la Propiedad Gravada a fines mineros, así como de constituir por sí, o por sociedades de las que forme parte, concesiones mineras de prospección, exploración, explotación; **tres punto tres.** Prohibición de llevar a cabo sobre la Propiedad Gravada todo tipo de actividades agrícolas sea que éstas tengan, o no, fines comerciales, que impliquen la aplicación de pesticidas, herbicidas, o fertilizantes químicos; cortar y remover arbustos y árboles; utilizar agua de arroyos, acuíferos y otros cuerpos de agua naturales para irrigación, cuidado y alimentación de animales; **tres punto cuatro.** Prohibición de plantar o introducir plantas o animales invasores, o especies no nativas exóticas y exóticas invasoras, incluyendo, pero sin limitarse a zarzamora (*Rubus ulmifolius*), rosa mosqueta (*Rosa rubiginosa*), pino oregón (*Pseudotsuga*



menziesii), aromo (Acacia melanoxylon), visón (Neovison vison), jabalí (Sus scrofa), castor (Castor canadensis); **tres punto cinco.** Prohibición de almacenar y/o depositar basura, escombros, vehículos que no se utilicen, todo lo cual deberá ser retirado del inmueble. **tres punto seis.** Prohibición de usar vehículos motorizados, salvo cuando sea necesario para la construcción de infraestructura o para el traslado de insumos o materiales a las distintas hijuelas, en cuyo caso se permitirán cuatrimotos, y vehículos eléctricos, los que deberán circular únicamente a través de los caminos de acceso a viviendas identificados **Anexo tres Plano cero dos Servidumbres de Tránsito Reserva Escondida; tres punto siete.** Prohibición de construir caminos vehiculares; **tres punto ocho.** Prohibición de constituir uno o más Derechos Reales de Conservación en la Propiedad que sean incompatibles con el Derecho Real materia de este contrato; **tres punto nueve.** Prohibición de todo tipo de tala y extracción de madera, poda, eliminación o destrucción de árboles o vegetación, exceptuando aquellos casos en que su finalidad sea permitida y previo plan de manejo de obras civiles; **tres punto diez.** Prohibición de entrada y manejo de animales domésticos, ganado inclusive, con fines comerciales o no comerciales, incluyendo, pero no limitado a pastoreo, alimentación, y cría; **tres punto once.** Prohibición de construir cualquier nueva estructura, senderos, caminos, puentes y/o entrada de vehículos motorizados, salvo aquellas permitidas en el presente instrumento y en los Anexos y Planos respectivos. Lo anterior, sin perjuicio de la facultad de cada propietario en particular y de los propietarios en su conjunto de presentar al Titular proyectos específicos para ser aprobados de mutuo acuerdo entre estos y el mismo Titular; **tres punto doce.** Prohibición de instalar carteles publicitarios, letreros comerciales u otro material publicitario. Se excluye de esta prohibición la señalética necesaria para informar a los usuarios respecto de las circulaciones, senderos, información de emergencia, manejo de basura, e información ambiental relativa a la Reserva Escondida.; **tres punto trece.** Prohibición de fraccionar o subdividir los inmuebles resultantes de la subdivisión a que hace referencia la cláusula primera número cuatro del presente instrumento, así como



de cambiar su destino agrícola, forestal y de conservación; **tres punto catorce.** Se prohíbe destinar todo o parte del inmueble o de las hijuelas o lotes al desarrollo de la actividad turística, como por ejemplo, y sin que la enumeración sea taxativa, la construcción de hoteles, hostales, camping, estacionamientos, restaurantes, bares, tiendas, almacenes u otros. **Tres punto quince.** Se prohíben los movimientos de tierra tales como rellenos o excavaciones; **cuatro.** **Restricciones Arquitectónicas: cuatro punto uno. Ocupación de Suelo y Constructibilidad.** La superficie máxima de suelo que podrá utilizarse en las zonas de uso intensivo es la siguiente: a) trescientos cincuenta metros cuadrados para la construcción de una única vivienda por cada hijuela; b) cien metros cuadrados para la habilitación de huertos e invernaderos y; c) para la infraestructura accesoria a la vivienda, como por ejemplo bodegas, quinchos, leñeras, tinajas, u otras similares, se permitirá la ocupación de una superficie total de ciento cincuenta metros cuadrados. Es decir que, por ejemplo, si se construye un quincho de cien metros cuadrados, sólo estará permitida la construcción de cincuenta metros cuadrados para el resto de la referida infraestructura accesoria. Sin perjuicio de lo señalado, se permite alrededor de las edificaciones una zona de despeje para jardines, la cual deberá cumplir la condición de cortafuego, zona que no podrá exceder un radio de quince metros lineales medidos desde las edificaciones, sin perjuicio de que cada propietario pueda acordar con el Titular una distancia distinta de la señalada. **cuatro punto dos. Agrupamiento de viviendas:** Sólo se permitirán edificaciones aisladas, es decir sin pareo o adosamiento con los lotes vecinos; **cuatro punto tres. Distanciamientos a deslindes:** Las viviendas y construcciones deberán tener una distancia mínima de cinco metros respecto a los deslindes de la hijuela y al sendero de Acceso Viviendas especificado en el **Anexo tres Plano cero dos Servidumbres de Tránsito Reserva Escondida;** **cuatro punto cuatro. Tipologías de construcción, rasantes y alturas máximas de edificación:** Según lo indicado en el **Anexo ocho Tipología de Viviendas Reserva Escondida,** se permiten, de acuerdo a las condiciones de emplazamiento y



niveles de pendiente, cuatro tipologías de construcción las que definen tipos de fundación, volúmenes teóricos, alturas y soluciones de cubiertas: Tipología I: Edificaciones con cubierta inclinada a una o dos aguas (treinta grados min a cuatro cinco grados máx.), con terraza, en un piso, con altura máxima de cuatro coma cincuenta m. sobre el Nivel Natural de Terreno (NNT). Fundaciones sobre pilotes. Puede incluir espacios semicubiertos. Tipología II: Edificaciones con cubierta inclinada a una o dos aguas (treinta grados min a cuarenta y cinco grados máx.) con terraza de dos pisos (máximo), con altura máxima de siete coma cero m. sobre el NNT. Fundaciones sobre pilotes. Puede incluir espacios semicubiertos. Tipología III: Edificaciones con cubierta inclinada a una o dos aguas (treinta grados min a cuarenta y cinco grados máx.), con terraza en tres pisos, con altura máxima de nueve coma cero m. sobre el NNT. Fundaciones sobre pilotes. Puede incluir espacios semicubiertos. Tipología IV: Edificaciones escalonadas con cubierta inclinada a una o dos aguas (treinta grados min a cuarenta y cinco grados máx.), con terraza, en dos pisos escalonados, con altura máxima de cinco coma cero m. Fundaciones sobre pilotes. Puede incluir espacios semicubiertos. A nivel de NNT sobre la línea de deslinde y la línea de cierre de los lotes se aplicará una rasante de cuarenta y cinco grados (sexagesimales), la cual no podrá ser sobrepasada por las edificaciones. Para los efectos de este punto se considerará como Nivel Natural de Terreno (NNT), el existente sin modificaciones, para lo que se tomará como referencia el **Anexo cinco Plano cero cuatro Topografía Reserva Escondida**, sin perjuicio del plano o levantamiento topográfico que realice cada propietario. En el caso específico de los lotes de Zona seis y Zona siete, y en otros casos calificados en que el plano topográfico vigente cuente con información que no refleje la realidad singular de un lote, previa autorización del titular del Derecho Real de Conservación, se autorizará evaluar el proyecto con el plano topográfico aportado por el propietario, siempre y cuando éste sea reflejo de la condición natural del terreno. Dado que los objetos arquitectónicos serán visibles desde distintas alturas, dentro y fuera del bosque, y cercano a la laguna escondida, es que se hace



especial hincapié en el tratamiento de las fachadas y cubiertas, de modo que sean aporte al equilibrio y al paisaje de Reserva Escondida. En las edificaciones escalonadas de dos pisos, no podrán traslaparse simultáneamente más de dos pisos por sobre el NNT, con la sola excepción de la caja de escalas, siempre que dicho cuerpo se enmarque en la altura máxima permitida. La altura máxima del punto más alto de la cubierta (cualquiera sea su forma) es la indicada en el párrafo segundo de este punto. Solamente en casos excepcionales, y con la debida fundamentación técnica solicitada al titular del Derecho Real de Conservación éste podrá autorizar que parte de la edificación pueda superar la altura máxima, siempre que se cumplan las siguientes condiciones: que no afecte la vegetación media y alta circundante, que no se afectan las vistas de otros lotes, que el resultado global del proyecto sea un aporte al conjunto y a cambio de lo cual el titular podrá restringir alguna otra variable técnica o acordar en conjunto la ejecución de alguna obra en beneficio de la comunidad; **cuatro punto cinco. Senderos e infraestructura asociada** En el **Anexo tres Plano cero dos Servidumbres de Tránsito Reserva Escondida**, se identifican tres senderos que contempla el proyecto: Acceso Viviendas, Sendero Ribereño, Sendero Interior, lo que deberán ser habilitados bajo las siguientes restricciones: **cuatro punto cinco punto uno. Sendero de Acceso a Viviendas:** Este sendero es el eje estructurante entre los lotes, su trazado puede tener un ancho máximo de tres metros para permitir el paso de peatones, cuatrimotos o vehículos eléctricos. Se permite la construcción asociada de puentes, pasarelas, terrazas, escaleras, miradores y pasamanos cuya cubierta y barandas deben ser construidas en madera. La señalética puede ser de madera o láminas metálicas cubiertas con impresiones autoadhesivas resistentes a factores climáticos. Debe incluir la habilitación de pasarelas sobre pilotes para pasar sobre humedales y/o zonas pantanosas de modo de proteger estos ecosistemas. Se permite la instalación de iluminación con fines de seguridad en sectores como puentes y escaleras. **cuatro punto cinco punto dos. Sendero ribereño:** Tiene un ancho máximo de tres metros, permite la construcción asociada de puentes, pasarelas,

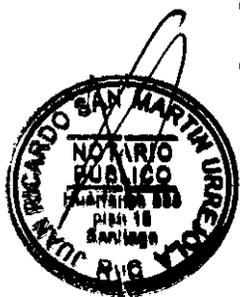


terrazas, escaleras, miradores y pasamanos cuya cubierta y barandas deben ser construidas en madera. La señalética puede ser de madera o láminas metálicas cubiertas con impresiones autoadhesivas resistentes a factores climáticos. Debe incluir la habilitación de pasarelas sobre pilotes para pasar sobre humedales y/o zonas pantanosas de modo de proteger estos ecosistemas. No se permite la circulación de vehículos motorizados por este sendero. Tampoco se permite la instalación de iluminación. Cumple el rol de recorrido recreacional y cara visible de la Reserva hacia la laguna. Se entenderá como un tejido de integración entre la comunidad activa de Cisnes y los visitantes. El trazado e infraestructura del sendero busca minimizar el impacto del borde y generar pausas en los desfases del recorrido en espacios de ribera de gran valor paisajístico como remates de rocas, desembocaduras de esteros y ríos y algunas zonas de conservación en torno a la especie huillín; **cuatro punto cinco punto tres. Sendero interior:** Tiene un ancho máximo de tres metros, se permite la construcción asociada de puentes, pasarelas, terrazas, helipuertos, escaleras, miradores y pasamanos cuya cubierta y barandas deben ser construidas en madera. La señalética puede ser de madera o láminas metálicas cubiertas con impresiones autoadhesivas resistentes a factores climáticos. Debe incluir la habilitación de pasarelas sobre pilotes para pasar sobre humedales y/o zonas pantanosas de modo de proteger estos ecosistemas. Se permite la instalación de iluminación con fines de seguridad en sectores como helipuertos, puentes y escaleras. No se permite la circulación de vehículos motorizados por este sendero; **cuatro punto seis. Embarcaderos:** En el **Anexo tres Plano cero dos Servidumbres de Tránsito Reserva Escondida**, se identifican cinco embarcaderos que dan acceso a cada una de las Zonas habitables, a excepción de la Zona siete que cuenta con un helipuerto. La cubierta y barandas del embarcadero deben ser construidas en madera y de baja intervención, entendidos como una extensión de la pasarela de recorrido de borde de ribera. Debe permitir el amarre de embarcaciones, considerando los cambios de nivel de la laguna. Su imagen de diseño debe mimetizarse con el entorno y minimizar al máximo posibles perturbaciones a la



Documento emitido con Firma Electrónica Avanzada.- Ley N°19.799 - Auto acordado de la Excmo Corte Suprema de Chile.- Verifique en [www.notariasanmartin.cl](http://www.notariasanmartin.cl) y/o [www.cbrchile.cl](http://www.cbrchile.cl) con el Código de Barras inserto en documento. 20210827092050CBE

flora y fauna de la ribera. Se prohíbe el uso de flotadores plásticos contaminantes como plumavit o similares; **cuatro punto siete. Refugios:** Se proyecta la habilitación de cinco refugios especificados en **Anexo tres Plano cero dos Servidumbres de Tránsito Reserva Escondida**. Se localizan en aquellos lugares de la ribera que sirven de acceso a cada una de las Zonas habitables de Reserva Escondida. En ellos se permite realizar fogatas y ser usados como quinchos comunitarios. Sus normas de uso están indicadas en el Reglamento Interno de Reserva Escondida. Su diseño y construcción debe cumplir con todas las normas especificadas en cláusula número cuatro; **cuatro punto ocho. Instalación de infraestructura energía eléctrica y agua potable** Para el abastecimiento de energía eléctrica y agua potable se permite la instalación de redes de canalización, generadores de turbina de agua, paneles fotovoltaicos, estanques contenedores de agua y motobombas en los sectores especificados en el **Anexo cuatro Plano cero tres Servidumbres eléctricas y de agua potable Reserva Escondida**. Lo anterior es sin perjuicio de otras soluciones que pueden ser propuestas por los propietarios. Además quedarán sujetos a las siguientes restricciones: **cuatro punto ocho punto uno. Redes de energía y agua potables:** Las redes de energía deberán ser canalizadas de manera subterránea, o bien puestas bajo pasarelas, puentes o escaleras que se construyan en los senderos indicados en **Anexo tres Plano cero dos Servidumbres de Tránsito Reserva Escondida**. Para la canalización del agua se permitirá el uso de planchas de polietileno de color negro por sobre la superficie, ya que se mimetiza bien con el ambiente. **cuatro punto ocho punto dos. Otras Instalaciones:** Generadores de turbina de agua, baterías, motobombas, generadores a diesel o bencina (de hasta seis KVA), estanques de agua, u otros artefactos para la generación de energía o distribución de agua potable, deberán ser ubicados en casetas insonorizadas, construidas de madera, sobre superficies estables y con un tamaño máximo de dieciocho metros cuadrados. Sin perjuicio de lo señalado, el/los propietario/s podrán, de común acuerdo con el Titular, acordar por escrito otras soluciones para efecto del abastecimiento y distribución de agua potable y



energía eléctrica en consideración al uso de tecnologías que puedan contribuir de mejor forma a la sustentabilidad y conservación ambiental de la Reserva Escondida. **cuatro punto nueve. Materialidades:** En general, todos los materiales a utilizar en el proyecto deberán ser nobles, naturales, estables y resistentes, ejecutados con el más alto nivel de calidad, en especial los materiales que configuran la imagen visible de las edificaciones e infraestructura de senderos. En todas las tipologías de edificación indicadas anteriormente, se deberá tener especial cuidado en el manejo formal y material de sus fachadas, de manera que exista una relación armoniosa con el entorno natural inmediato. Así en la expresión exterior se deberán utilizar los siguientes materiales: - Madera: En su expresión natural, de manera de otorgarle identidad al conjunto, en forma mimética con el paisaje y con el patrimonio cultural local. El tipo de madera seleccionada o el tratamiento dado debe apuntar hacia la durabilidad y resistencia en climas cambiantes. - Plancha de zinc acanaladas: Las cuales deberán ser pintadas obligatoriamente de acuerdo a lo indicado en punto cuatro punto diez. En todo caso, las pinturas deberán ser de buena calidad y con mantención permanente, evitando que se vean superficies decoloradas o descascaradas. **cuatro punto nueve punto uno. Materiales Prohibidos:** a) Se prohíbe la utilización de hormigón armado como estructura portante e imagen de vivienda. Solo se permitirá el uso de hormigón armado en fundaciones, contenciones de terreno y terminaciones de piso o muebles; b) Se prohíbe la utilización de siding; c) Se prohíbe la utilización en las construcciones o edificaciones de elementos metálicos de cubierta y fachada que sean reflectantes o brillantes; d) Sólo se permitirán soluciones metálicas de colores opacos; e) Los ductos y ventilaciones sobre cubierta que no estén embutidos en chimeneas en obra deberán estar recubiertos en la parte metálica de los mismos; f) Se prohíben los sombreretes y extractores eólicos; g) No se permitirá el uso de teja de arcilla en cubiertas, ni de ladrillo a la vista o enchape de ladrillo, ni de siding ya sea vinílico o de fibrocemento de color blanco en las envolventes verticales. **Cuatro punto diez. Colores en exteriores:** Las pinturas, impregnantes o barnices que



Documento emitido con Firma Electrónica Avanzada.- Ley N°19.799 - Auto acordado de la Excmo Corte Suprema de Chile.- Verifique en [www.notariasanmartin.cl](http://www.notariasanmartin.cl) y/o [www.cbrchile.cl](http://www.cbrchile.cl) con el Código de Barras inserto en documento. 20210827092050CBE

se utilicen deberán ser de terminación mate u opaco. No se permitirán terminaciones de acabado brillante. A continuación se indica un listado referencial de colores, no obligatorio ni exhaustivo, pudiendo utilizar colores similares de las marcas que el propietario estime pertinente. Para este efecto se indica del muestrario de colores dos mil once de Sherwin Williams los siguientes códigos de colores: a) Entre los colores SW siete mil diecisiete al SW siete mil veinte b) Entre los colores SW siete mil veinticuatro al SW siete mil veintisiete c) Entre los colores SW siete mil treinta y un al SW siete mil treinta y cuatro d) Entre los colores SW siete mil treinta y nueve al SW siete mil cuarenta y uno e) Entre los colores SW siete mil cuarenta y cinco al SW siete mil cuarenta y ocho f) Entre los colores SW siete mil cincuenta y dos al SW siete mil cincuenta y cinco g) Entre los colores SW siete mil sesenta al SW siete mil sesenta y uno Todos los revestimientos de cubierta deberán ser de color negro opaco. **Cuatro punto once. Fenestraciones:** Todos los recintos habitables deberán contar con iluminación y ventilación natural. Los vidrios o cristales deberán ser incoloros, en ningún caso reflectantes tipo espejo. No se permitirá el uso de marcos de ventanas en aluminio natural. Se permitirá el aluminio anodizado color bronce, titanio y negro en terminación mate. Así también se permitirán las ventanas de PVC de preferencia con terminación tipo folio de madera o color café. En caso de plantear cerramientos para los vanos de ventanas y/o puertas ventanas sólo se podrán utilizar rejas metálicas, postigos o persianas de madera, los cuales deberán ceñirse en materia de colores a lo indicado precedentemente. En caso de soluciones de ventanas de muros cortina (grandes ventanales de vidrio continuo) se debe mantener los mismos parámetros de materialidad y color para la estructura metálica o carpintería portante de dichos paños de ventanas. **Cuatro punto doce. Iluminación exterior:** En viviendas y jardines la iluminación exterior deberá ser la mínima indispensable para romper la penumbra. Para indicar senderos o señalar puentes, pasarelas o zonas de riesgo la luz debe ser indirecta y ubicarse a un máximo de cincuenta cm sobre el suelo. En ningún caso se permitirán focos o luminarias dirigidas al cielo ni montados sobre postes



y árboles. Tampoco se permitirán juegos de luces o luces intermitentes, ni luces de colores. Queda prohibido instalar luminarias que enfoquen a propiedades vecinas, áreas naturales de valor escénico y de forma específica, hacia fuentes hídricas, inclusive la laguna Escondida o el río Picacho. Quedan prohibidos todos los tendidos, acometidas o empalmes en forma aérea, para todo tipo de servicios de fuerza o corrientes débiles. Por otro lado, no se podrán poner balizas estroboscópicas o faros sobre las zonas construibles cercanas a la laguna Escondida o el río Picacho. **Cuatro punto trece. Paisajismo.** Los espacios libres de las hijuelas que no queden ocupados por la vivienda que se construya en cada uno de ellos, deberán mantener su naturaleza inicial. Las praderas y bosques deberán tener continuidad con las praderas de los lotes vecinos, para mantener el sentido de parque común, de manera de lograr un conjunto unitario y total, con intervenciones aisladas, apuntando hacia la conservación y respeto por el medio natural. El proyecto arquitectónico deberá ser respetuoso de la vegetación nativa del terreno, debiendo retirar las especies estrictamente necesarias para el emplazamiento de la vivienda e infraestructura, con previa presentación de un plan de manejo de obras civiles. En todos los proyectos deberán indicarse las especies que se retiran y las que se incorporan, las que podrán ser arbustos, árboles y especies vegetales que sean autóctonos y propios del lugar geográfico en que se emplazan las edificaciones e infraestructura con el objeto de preservar la vegetación nativa existente y enriquecer el paisaje. Se debe buscar un paisajismo apropiado y adecuado al clima y sustentable, particularmente en lo referente a la intensidad de uso de agua de riego. Queda expresamente prohibido el uso de especies exóticas tales como aramo, eucalipto, plátano oriental, pino radiata y pino insigne. Asimismo, y como parte de la identidad del proyecto, los lotes que presentan rocas, humedales, árboles primarios y/o antiguos y cursos de agua preexistentes, deberán ser conservadas, y para algún caso específico, incorporadas y valoradas por el paisajismo y/o la arquitectura. **Cuatro punto catorce. Plan de manejo de obras civiles** El proyecto deberá ser respetuoso de la vegetación nativa del terreno, debiendo retirar las especies estrictamente

necesarias para el emplazamiento de la vivienda e infraestructura, con previa presentación de un plan de manejo de obras civiles aprobado por CONAF. En todos los proyectos deberá indicarse las especies que se retiran y las que se incorporan, las que podrán ser arbustos, árboles y especies vegetales que sean autóctonos y propios del lugar geográfico en el cual se emplazan las edificaciones e infraestructura. **Cuatro punto quince. Instalaciones Sanitarias, de Energía y Comunicaciones: cuatro punto quince punto uno. Energía y aislación** En todo momento se deberá favorecer la aplicación de principios de sustentabilidad ambiental mediante el uso de sistemas climáticos pasivos como aislación y ventilación de viviendas, invernaderos incorporados, chimenea solar, etc. y de sistemas climáticos activos como paneles solares, bombas solares, turbinas hidroeléctricas y eólicas, las que deben ser incorporadas a la propuesta arquitectónica respetando los distanciamientos, alturas máximas y colores. **cuatro punto quince punto dos. Instalaciones Sanitarias: • Agua Potable:** Cada propietario deberá realizar el proyecto técnico de su red domiciliaria interior y asimismo será responsable de la ejecución y mantención de la misma; **Aguas Negras:** Para el tratamiento de aguas negras cada propietario deberá realizar su propio proyecto sanitario. Sin embargo, se deben habilitar sistemas sustentables como el sistema de Tohá, baños secos o bien plantas de tratamiento, las cuales constan de una serie de procesos físicos, químicos y biológicos, capaces de degradar la materia orgánica presente en las aguas servidas. Toda obra de tratamiento de aguas negras deberá ubicarse a una distancia que deberá superar los veinte metros medidos desde los cursos de agua, sin perjuicio de que el proyecto en su conjunto deberá ser presentado al Titular para su aprobación; **Aguas Grises:** Las aguas grises corresponden a aguas provenientes de lavamanos, lavadoras y duchas. Cada vivienda deberá instalar un sistema sustentable en base a tres cámaras de filtración, que permitan devolver el agua limpia a la tierra. Una primera cámara debe ser de sedimentados, que separa el material sólido del líquido, luego con una segunda cámara digestora, para luego finalizar el tratamiento con una tercera cámara de



Documento emitido con Firma Electrónica Avanzada.- Ley N°19.799 - Auto acordado de la Excmo Corte Suprema de Chile.- Verifique en [www.notariasanmartin.cl](http://www.notariasanmartin.cl) y/o [www.cbrchile.cl](http://www.cbrchile.cl) con el Código de Barras inserto en documento. 20210827092050CBE



20210827092050CBE

filtración biológica que desemboca en un tanque final con agua tratada y lista para ser reutilizada o drenada de forma más pura a la tierra. **cuatro punto quince punto tres. Otras instalaciones:** Cada propietario podrá realizar otras redes o instalaciones interiores como: telefonía, computación, alarma, calefacción, etc.. Sin perjuicio de lo anterior, no se permitirá la instalación de redes aéreas al interior de los lotes o entre ellos, ni la ejecución de ninguna estructura ajena a la construcción de la vivienda. Se permitirá la instalación de una única antena receptora de televisión satelital y una antena receptora de internet por cada lote o hijuela, las que deberán estar adosadas a la vivienda. No se permitirá la instalación de otras antenas de captación o repetición de ningún otro tipo de servicio. Toda instalación descrita debe estar contemplada dentro de la Zona de Uso Intensivo del Proyecto Reserva Escondida. **cinco. Obligaciones Adicionales del/los Propietario/s:** Cada propietario deberá dar cumplimiento a las siguientes obligaciones o deberes: **cinco punto uno.** Obligación de implementar acciones que sean conducentes a restaurar, remediar o reparar cualquier daño a los Valores de Conservación que puedan ocurrir como consecuencia del incumplimiento por parte del Propietario de las obligaciones descritas en esta cláusula; **cinco punto dos.** Obligación de informar por escrito al Titular de manera oportuna y veraz de cualquier hecho, situación, ocurrencia o proceso de cambio que se encuentre directa o indirectamente relacionado con los Valores de Conservación objeto de este contrato. **cinco punto tres.** Obligación de presentar al Titular cada cinco años los Proyectos de Planes de Manejo de Conservación a que se refiere la cláusula séptima del presente instrumento; **cinco punto cuatro.** Obligación de dar cumplimiento a los Planes de Manejo para la Conservación del Proyecto Reserva Escondida a que se refiere la cláusula séptima del presente instrumento; **cinco punto cinco.** Obligación de emitir anualmente, durante el primer trimestre de cada año, un Reporte por escrito al Titular respecto del estado de conservación del predio. **cinco punto seis.** Obligación de Designar un único Representante de los Propietarios del Inmueble o de los Inmuebles resultantes de la subdivisión descrita en el número



cuatro de la cláusula primera de este instrumento con el objeto de que se elaboren y presentación al Titular los reportes e informes que dan cuenta del cumplimiento de las Obligaciones que emanan del presente instrumento; **cinco punto siete.** El/los Propietario/s darán cabal cumplimiento a la Ley General de Urbanismo y Construcción, Ordenanza General de Construcción, a las Ordenanzas Locales, Reglamentos de Instalaciones Domiciliarias, y toda otra normativa ambiental vigente que esté relacionada con la protección del patrimonio ambiental y los atributos y funciones de los ecosistemas y componentes ambientales del predio singularizado en la cláusula primera número dos de este instrumento. **QUINTO. DERECHOS DEL TITULAR.** El Titular, incluidos sus contratistas y subcontratistas, ejerciendo la facultad de conservar que adquiere por el presente acto, tendrá derecho a: **cinco punto uno.** Acceder e inspeccionar la Propiedad Gravada durante la vigencia del presente contrato, con el objeto de verificar el debido cumplimiento del mismo, debiendo para ello dar al/los Propietario/s aviso previo de diez días hábiles, con indicación del día, periodo de tiempo, áreas específicas a inspeccionar y el propósito de la visita, comprometiéndose en este acto a no obstruir ni impedir el uso y/o aprovechamiento la Propiedad Gravada por parte del/los Propietario/s; **cinco punto dos.** Supervisar el cumplimiento del presente contrato, pudiendo al efecto realizar labores de control, monitoreo y supervigilancia cada vez que lo estime pertinente y conveniente para los fines de conservación de este instrumento; **cinco punto tres.** Hacer por escrito al/los Propietario/s indicaciones y/o recomendaciones de medidas para corregir, mejorar o modificar los medios de resguardo de dichos Valores de Conservación, especialmente, pero no limitado, a sus Planes de Manejo de Conservación. **SEXTO.** El Titular no podrá ceder ni transferir a terceros, sea total o parcialmente, el Derecho Real de Conservación que por este acto se constituye, salvo autorización expresa previa de parte del/los Propietario/s. **SÉPTIMO. PLANES DE MANEJO PARA LA CONSERVACIÓN DEL PROYECTO RESERVA ESCONDIDA.** Para facilitar el cumplimiento del presente instrumento, cada cinco años las Partes acordarán



por escrito Planes de Manejo para la Conservación del Proyecto Reserva Escondida adaptativos para establecer las medidas y metodologías destinadas a lograr los objetivos dispuestos en el presente contrato y velar por el cumplimiento de las exigencias prescritas en el mismo. Los acuerdos relativos a los Planes de Manejo a que se refiere esta cláusula se elaborarán en base al Plan de Manejo que los propietarios presenten al Titular según se establece en la cláusula cuarta número cinco punto tres. y las observaciones y/o recomendaciones que al efectos realice el Titular según se prescribe en la cláusula quinta, número cinco punto tres. Los Planes de Manejo para la Conservación del Proyecto Parque Escondido suscritos por las partes, se entenderá que forman parte del presente Contrato. Los Planes de Manejo para la Conservación del Proyecto Reserva Escondida deberán tratar, al menos, lo siguiente: siete punto uno. Alcance, visión y objetos de conservación; siete punto dos. Amenazas críticas; siete punto cuatro. Metas, estrategias, supuestos y objetivos de conservación; siete punto seis. Plan de monitoreo; siete punto siete. Plan operativo; **OCTAVO. DURACIÓN.** Las Partes declaran que el Derecho Real de Conservación que por este instrumento se constituye es de duración indefinida. **NOVENO. EXTINCIÓN DERECHO REAL DE CONSERVACIÓN.** El Derecho Real de Conservación que por este instrumento se constituye se extinguirá por las causales que señala la Ley. **DÉCIMO. CONTINUIDAD DEL DERECHO REAL DE CONSERVACIÓN EN CASO DE DISOLUCIÓN DEL TITULAR.** En caso de que el Titular se disolviese, deberá informar oportunamente, previa liquidación de su patrimonio, a el/los Propietarios de esta circunstancia, quienes, dentro del plazo de diez días corridos contados desde la comunicación del Titular, deberán señalar la entidad de conservación que sucederá como Titular del presente Derecho Real de Conservación, entidad que deberá cumplir con los estándares de una "Institución Garante de la Conservación" (según dicho término se define en el Proyecto Innova Corfo uno ocho B P E guión noventa y tres mil ochocientos uno "Establecimiento de Estándares Armonizados para Iniciativas de Conservación Privada y Uso del Derecho Real de Conservación en Chile"); todo ello con el fin de asegurar la



continuidad en la conservación de la Propiedad Gravada. En caso de que el Propietario no ejerza su derecho en el plazo antes indicado, se entenderá, para todos los efectos legales, que el presente Derecho Real de Conservación se mantiene vigente en favor de los sucesores legales de Fundación Geute Conservación Sur, según se indica en sus estatutos fundacionales. **DÉCIMO**

**PRIMERO. TRANSFERENCIA DERECHO REAL DE CONSERVACIÓN.** Queda prohibido al Titular ceder, vender o transferir el Derecho Real de Conservación que por este instrumento se constituye, a menos que cuente con autorización expresa y por escrito del Propietario, cesión que, en todo caso sólo podrá efectuarse a título gratuito. **DÉCIMO SEGUNDO. RESPONSABILIDAD**

**AMBIENTAL DEL/LOS PROPIETARIO/S.** Cualquier pérdida, disminución, detrimento o menoscabo que el o los Propietarios infiera al valor paisajístico y ecológico de la Propiedad Gravada, afectando sus Valores de Conservación, deberá repararse materialmente a costo del o los propietarios responsables, reponiendo el medio ambiente, o uno o más de sus componentes, a una calidad similar a la que tenían con anterioridad al daño causado o, en caso de no ser esto factible, restablecer sus propiedades básicas. El Titular podrá restaurar el predio a su coste, sin perjuicio de su derecho de repetir en contra del/los propietarios y de la indemnización de perjuicios a que haya lugar. Sin perjuicio de lo expresado anteriormente el/los Propietario/s que infringieren cualquiera de las obligaciones que impone el presente contrato deberá pagar al Titular a título de pena o sanción, una suma equivalente a tres mil Unidades de Fomento.

**DÉCIMO TERCERO. IRRENUNCIABILIDAD DE DERECHOS Y OBLIGACIONES.**

La falta del ejercicio por parte del Titular de uno o más de los derechos otorgados bajo este instrumento, no se entenderá como renuncia o como una forma particular de dejar de ejercer los derechos y facultades derivados de este derecho real de conservación.

**DÉCIMO CUARTO. MODIFICACIONES.** Las Partes podrán, de común acuerdo, modificar el presente contrato sujeto a que las modificaciones propuestas no afecten el patrimonio ambiental del predio ni los valores de conservación que ampara el derecho real de conservación que por el presente



instrumento se constituye. Los propietarios de las hijuelas resultantes de la subdivisión de que da cuenta el número (CUATRO) de la cláusula primera del presente instrumento podrán asimismo proponer al Titular modificaciones del presente Derecho Real de Conservación que apliquen exclusivamente a sus propias hijuelas sujeto a que las modificaciones propuestas no afecten el patrimonio ambiental del predio ni los valores de conservación que ampara el derecho real de conservación que por el presente instrumento se constituye. Se deja constancia, en todo caso, y así lo han acordado expresamente las partes, que el Titular no se encuentra obligado a acceder a las modificaciones que los propietarios propongan al presente Derecho Real de Conservación. **DÉCIMO QUINTO. PREFERENCIA.** El Derecho Real de Conservación que por este acto se constituye tendrá prioridad por sobre cualquier gravamen y/o Derecho Real constituido por el Propietario con posterioridad a la inscripción del presente instrumento en el Registro de Hipotecas y Gravámenes en el Conservador de Bienes Raíces de Cisnes. **DÉCIMO SEXTO. FRUTOS NATURALES O CIVILES.** Las Partes acuerdan que el Derecho Real de Conservación que se constituye en el presente acto no faculta al Titular para percibir los frutos naturales o civiles que deriven de la conservación de la propiedad o de sus Valores de Conservación. **DÉCIMO SÉPTIMO. CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES.** Sin perjuicio del Derecho Real de Conservación que se constituye por el presente instrumento, **LAGUNA ESCONDIDA SpA**, declara que todas las hijuelas resultantes de la subdivisión a que se refiere la cláusula primera número cuatro quedarán gravadas entre sí en calidad de predios sirvientes y dominantes respectivamente y respecto de los demás lotes del conjunto, con la servidumbre voluntaria de dar cumplimiento a las obligaciones que se establecen en la cláusula cuarta del presente instrumento en relación con los Anexos descritos en el artículo primero número seis de este instrumento. **DÉCIMO OCTAVO. GASTOS.** Los gastos, derechos e impuestos que afecten al presente contrato serán de ambas Partes por mitades, mientras que los gastos y derechos de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces serán de cargo del Propietario. **DÉCIMO NOVENO. RESOLUCIÓN**

**DE CONFLICTOS.** Cualquier dificultad o controversia que se suscite entre las Partes con motivo de la aplicación, interpretación, duración, validez o cumplimiento del presente contrato será resuelta por un árbitro arbitrador elegido de común acuerdo entre las Partes, quien deberá haber sido profesor en la Facultad de Ciencias Biológicas de la Universidad Austral de Chile, o de la Pontificia Universidad Católica de Chile. A falta de acuerdo, el árbitro será designado por la Justicia Ordinaria. **VIGÉSIMO. LEY APLICABLE Y DOMICILIO.** Para todos los efectos de este contrato serán aplicables las leyes de la República de Chile y las Partes fijan su domicilio en la ciudad de Puerto Varas. **VIGÉSIMO PRIMERO. DECLARACIONES DEL PROPIETARIO.** El Propietario declara: (A) Ser el dueño exclusivo de la Propiedad, teniendo en términos absolutos y excluyentes las facultades de uso, goce y disposición sobre la misma; (B) Que la Propiedad está libre de todo gravamen, obligación, condición, hipoteca, opción o cualquier otro impedimento que pudiera afectar su libre uso, goce y disposición; (C) Que no existen litigios judiciales ni procedimientos administrativos pendientes de resolución y/o cumplimiento en relación con la Propiedad, que pudieren afectar su libre uso, goce y disposición, así como tampoco circunstancias que hagan previsible alguno. **VIGÉSIMO SEGUNDO. DECLARACIONES DE AMBAS PARTES.** Las Partes declaran: (A) Que el presente contrato no constituye la designación de una parte como representante de la otra, ni la constitución de un contrato de agencia, sociedad o asociación; (B) Que los trabajadores que presten servicios para cualquiera de las Partes son y permanecerán bajo exclusiva responsabilidad de cada una de ellas y en ningún caso se considerarán como trabajadores de la otra; responsabilizándose exclusivamente cada Parte por el pago y cumplimiento de los derechos laborales y sociales de sus propios trabajadores, de los impuestos y retenciones que procedan, debiendo cumplir con sus obligaciones con la mayor diligencia posible; (C) Que el presente Contrato es el resultado de negociaciones de buena fe y será interpretado como si hubiera sido redactado por ambas Partes, conforme a las normas indicadas en la cláusula Vigésimo Primera. **VIGÉSIMO TERCERO. AVISOS.** El Propietario deberá comunicar al Titular todos



Documento emitido con Firma Electrónica Avanzada.- Ley N°19.799 - Auto acordado de la Excmo Corte Suprema de Chile.- Verifique en [www.notariasanmartin.cl](http://www.notariasanmartin.cl) y/o [www.cbrchile.cl](http://www.cbrchile.cl) con el Código de Barras inserto en documento. 20210827092050CBE

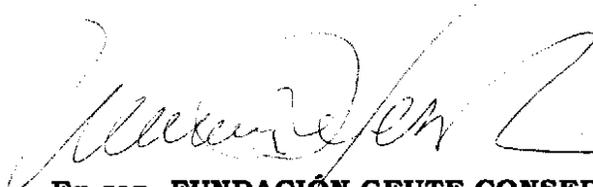


20210827092050CBE

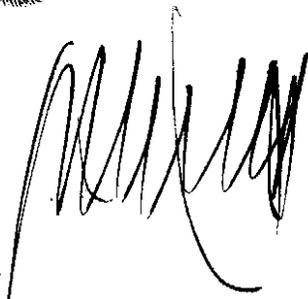
los cambios que digan relación con el dominio de la propiedad. **VIGÉSIMO CUARTO. COMUNICACIONES Y NOTIFICACIONES.** Para efectos de las comunicaciones y requerimientos que deban hacerse las Partes, con motivo u ocasión del presente Contrato, y siempre que no sean de carácter judicial y/o legal, señalan como correos electrónicos los siguientes: Fundación Geute Conservación Sur, info@geute.cl; Laguna Escondida SpA, info@biosfera.cl. **VIGÉSIMO QUINTO. PODER ESPECIAL.** Por el presente acto, los comparecientes otorgan poder especial a Manuela García Larraín y María Celeste Santibáñez Pacheco para que, actuando conjunta o separada e indistintamente puedan otorgar los instrumentos públicos y/o privados que fueren menester para la individualización correcta de las Partes, de la Propiedad y sus deslindes, datos de inscripciones, ubicación y en general cualquier otra corrección necesaria para practicar debidamente la inscripción del presente contrato en los registros pertinentes del Conservador de Bienes Raíces respectivo, pudiendo para ello solicitar las anotaciones, inscripciones y subinscripciones a que hubiere lugar. **VIGÉSIMO SEXTO. FACULTAD AL PORTADOR.** Se faculta al portador de copia autorizada de esta escritura para requerir y firmar las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que procedan en los registros pertinentes. **PERSONERÍAS.** La **personería** de doña MACARENA ALICIA SOLER WYSS para representar a **FUNDACIÓN GEUTE CONSERVACIÓN SUR** consta en Acta de Quinta Sesión Extraordinaria de Directorio, reducida a escritura pública con fecha veinte de agosto del año dos mil diecinueve, ante don Bernardo Patricio Espinosa Bancalari, Notario Público Titular de Puerto Varas, repertorio número tres mil ciento ochenta, en relación con los Estatutos de la Fundación, que no se insertan por haberlos tenido a la vista el Notario que autoriza. La **personería** de don DIEGO VARELA CHARME para representar a **LAGUNA ESCONDIDA SpA**, consta del acta de la junta extraordinaria de accionista celebrada con fecha veinticinco de mayo del año dos mil veintiuno, reducida a escritura pública en la misma fecha en la Notaría de Santiago de don Luis Poza Maldonado, repertorio número mil novecientos cuarenta y tres guion dos mil veintiuno. La que no se inserta por ser conocida de las partes y del Notario que autoriza.-En

J. RICARDO SAN MARTIN U.  
NOTARIO PUBLICO  
NOTARIA N° 43  
HUERFANOS 835, PISO 18  
SANTIAGO

comprobante y previa lectura, firman los comparecientes. Di copia. Doy fe. -

  
**En rep. FUNDACIÓN GEUTE CONSERVACIÓN SUR**

  
**En rep. LAGUNA ESCONDIDA SpA**





Documento emitido con Firma Electrónica Avanzada.- Ley N°19.799 - Auto acordado de la Excmo Corte Suprema de Chile.- Verifique en [www.notariasanmartin.cl](http://www.notariasanmartin.cl) y/o [www.cbrchile.cl](http://www.cbrchile.cl) con el Código de Barras inserto en documento. **20210827092050CBE**

N° Rep. : 23145-7024  
N° Copias : 03  
Derechos : \$ \_\_\_\_\_  
Boleta N° : 0542246



**INUTILIZADO**  
NOTARIA SAN MARTIN



**INUTILIZADO**  
NOTARIA SAN MARTIN

Rep. N°: 23/45-2021

Prot. N°: 2.522

Fecha N°: 25-08-2021

## MEMORIA EXPLICATIVA

### SUBDIVISIÓN PREDIO ROL DE AVALUO 503-15 SECTOR LAGUNA, COMUNA CISNES, PROVINCIA DE AYSÉN, REGIÓN DE AYSÉN.

PROPIETARIO: LAGUNA ESCONDIDA SPA.

RUT: 77.303.317-K

REGIÓN: AYSÉN

PROVINCIA: AYSÉN

COMUNA: CISNES

CALIDAD: LAGUNA ESCONDIDA

ROL AVALUO: 503-15

**INSCRIPCIÓN:** Fojas 86 N°85 del Registro de Propiedad correspondiente al año 2021 a cargo Conservador de Bienes Raíces de Puerto Cisnes.

La siguiente memoria explicativa corresponde a la subdivisión del predio individualizado con el ROL de Avalúo 503-15, ubicado en el sector de Laguna Escondida, Comuna Cisnes, Provincia y Región de Aysén. El predio de una superficie de 114,375 ha, según consta en Certificado N°371 de fecha 21 de julio de 2021 emitido por el Servicio Agrícola y Ganadero Región de Aysén, Oficina Puerto Aysén, se subdividió en 36 lotes, cuyas superficies y deslindes son los siguientes:

#### **DESLINDES GENERALES ACTUALES DE LA PROPIEDAD A SUBDIVIDIR DE 114,375 ha (PREDIO SIN NOMBRE ROL 503-15)**

NORTE: SUCESIÓN TORRES

ESTE: CORDILLERA FISCAL

SUR: PEDRO H. LOPEZ

OESTE: LAGUNA ESCONDIDA

#### **DESLINDES DEL LOTE Z1-01 DE 2,29 HA.**

NORTE: CON SUCESIÓN TORRES EN 295,9 METROS.

SUR: CON LOTE Z1-02 EN 268,9 METROS.

ESTE: CON CORDILLERA FISCAL EN 107,9 METROS.

OESTE: CON LAGUNA ESCONDIDA EN 62,1 METROS.



**DESLINDES DEL LOTE Z1-02 DE 2,48 HA.**

NORTE: CON LOTE Z1-01 EN 268,9 METROS.

SUR: CON LOTE Z1-03 EN 315,2 METROS.

ESTE: CON CORDILLERA FISCAL EN 74,6 METROS.

OESTE: CON LAGUNA ESCONDIDA EN 64,9 METROS.

**DESLINDES DEL LOTE Z1-03 DE 2,31 HA.**

NORTE: CON LOTE Z1-02 EN 315,2 METROS.

SUR: CON LOTE Z1-04 EN 320,3 METROS.

ESTE: CON CORDILLERA FISCAL EN 141,8 METROS.

OESTE: CON LAGUNA ESCONDIDA EN 54,0 METROS.

**DESLINDES DEL LOTE Z1-04 DE 2,36 HA.**

NORTE: CON LOTE Z1-03 EN 320,3 METROS.

SUR: CON LOTE Z1-05 EN 351,4 METROS.

ESTE: CON CORDILLERA FISCAL 89,4 METROS.

OESTE: CON LAGUNA ESCONDIDA 55,9 METROS.

**DESLINDES DEL LOTE Z1-05 DE 3,03 HA.**

NORTE: CON LOTE Z1-04 EN 351,4 METROS.

SUR: CON LOTE Z1-06 EN 402,1 METROS.

ESTE: CON CORDILLERA FISCAL EN 98,5 METROS.

OESTE: CON LAGUNA ESCONDIDA EN 93,9 METROS.

**DESLINDES DEL LOTE Z1-06 DE 2,97 HA.**

NORTE: CON LOTE Z1-05 EN 402,1 METROS

SUR: CON LOTE ACCESO ZONA 2 EN 125,1 METROS, CON LOTE Z2-01 EN 141,1 METROS, CON LOTE Z2-02 EN 96,2 METROS Y CON LOTE Z2-03 EN 65,1 METROS.

ESTE: CON CORDILLERA FISCAL EN 119,7 METROS.

OESTE: CON LAGUNA ESCONDIDA EN 69,8 METROS.

**DESLINDES DEL LOTE Z2-01 DE 2,44 HA.**

NORESTE: CON LOTE Z1-06 EN 141,1 METROS.

NOROESTE: CON LOTE ACCESO ZONA 2 EN 214,5 METROS.

SURESTE: CON LOTE Z2-02 EN 238,8 METROS.

SUROESTE: CON LOTE ACCESO ZONA 2 EN 78,6 METROS.



**DESLINDES DEL LOTE Z2-02 DE 2,47 HA.**

NORESTE: CON LOTE Z1-06 EN 96,2 METROS.

NOROESTE: CON LOTE Z2-01 EN 238,8 METROS.

SURESTE: CON LOTE Z2-03 EN 270,6 METROS.

SUROESTE: CON LOTE ACCESO ZONA 2 EN 105,1 METROS.

**DESLINDES DEL LOTE Z2-03 DE 2,74 HA.**

NORESTE: CON LOTE Z1-06 EN 65,1 METROS Y CON CORDILLERA FISCAL EN 43,5 METROS.

NOROESTE: CON LOTE Z2-02 EN 270,6 METROS.

SURESTE: CON LOTE Z2-04 EN 313,6 METROS.

SUROESTE: CON LOTE ACCESO ZONA 2 EN 126,1 METROS.

**DESLINDES DEL LOTE Z2-04 DE 2,73 HA.**

NORESTE: CON CORDILLERA FISCAL EN 101,7 METROS.

NOROESTE: CON LOTE Z2-03 EN 313,6 METROS.

SURESTE: CON LOTE Z2-05 EN 355,2 METROS.

SUROESTE: CON LOTE ACCESO ZONA 2 EN 111,9 METROS.

**DESLINDES DEL LOTE Z2-05 DE 3,32 HA.**

NORESTE: CON CORDILLERA FISCAL EN 80,8 METROS.

NOROESTE: CON LOTE Z2-04 EN 355,2 METROS.

SURESTE: CON LOTE ACCESO ZONA 2 EN 325,2 METROS Y CON LOTE ZRA-1 EN 70,1 METROS.

SUROESTE: CON LOTE ACCESO ZONA 2 EN 55,1 METROS.

**DESLINDES DEL LOTE Z2-06 DE 2,91 HA.**

NORESTE: CON LOTE Z2-07 EN 242,2 METROS.

NOROESTE: CON LOTE ACCESO ZONA 2 EN 85,6 METROS.

SURESTE: CON LOTE Z3-04 EN 78,4 METROS Y CON LOTE ACCESO ZONA 3 EN 50,9 METROS.

SUROESTE: CON LOTE ACCESO ZONA 3 EN 76,7 METROS.

**DESLINDES DEL LOTE Z2-07 DE 4,97 HA.**

NORESTE: CON LOTE ZRA-1 EN 614,2 METROS.

NOROESTE: CON LOTE ACCESO ZONA 2 EN 125,8 METROS.

SURESTE: CON LOTE Z3-04 EN 164,6 METROS.

SUROESTE: CON LOTE Z2-06 EN 242,2 METROS.

**DESLINDES DEL LOTE Z3-01 DE 2,04 HA.**

NORESTE: CON LOTE Z2-06 EN 23,4 METROS.

NOROESTE: CON LOTE ACCESO ZONA 2 EN 293,9 METROS.

SURESTE: CON LOTE Z3-02 EN 269,4 METROS.

SUROESTE: CON LAGUNA ESCONDIDA EN 83 METROS.

**DESLINDES DEL LOTE Z3-02 DE 1,93 HA.**

NORESTE: CON LOTE Z2-06 EN 90,7 METROS.

NOROESTE: CON LOTE Z3-01 EN 269,4 METROS.

SURESTE: CON LOTE Z3-03 EN 238,9 METROS.

SUROESTE: CON LAGUNA ESCONDIDA EN 82,4 METROS.

**DESLINDES DEL LOTE Z3-03 DE 2,1 HA.**

NORTE: CON LOTE Z3-02 EN 238,9 METROS.  
SUR: CON LOTE ACCESO ZONA 3 259,5 METROS.  
ESTE: CON LOTE Z2-06 EN 86,5 METROS.  
OESTE: CON LAGUNA ESCONDIDA EN 90 METROS.

**DESLINDES DEL LOTE Z3-04 DE 2,2 HA.**

NORTE: CON LOTE Z2-07 EN 164,6 METROS, CON LOTE Z2-06 EN 78,4 METROS.  
SUR: CON LOTE Z3-05 EN 358,6 METROS.



ESTE: CON LOTE ZRA-1 EN 145,3 METROS.  
OESTE: CON LOTE ACCESO ZONA 3 EN 61,8 METROS.

**DESLINDES DEL LOTE Z3-05 DE 2,96 HA.**

NORTE: CON LOTE Z3-04 EN 358,6 METROS.  
SUR: CON LOTE Z3-06 EN 276,4 METROS Y CON LOTE ZRA-2 EN 61,7 METROS.  
ESTE: CON CORDILLERA FISCAL EN 109,8 METROS Y CON LOTE ZRA-1 EN 12,1 METROS.  
OESTE: CON LOTE ACCESO ZONA 3 EN 69,1 METROS.

**DESLINDES DEL LOTE Z3-06 DE 2,06 HA.**

NORTE: CON LOTE Z3-05 EN 276,4 METROS.  
SUR: CON LOTE Z3-07 EN 210,4 METROS.  
ESTE: CON LOTE ZRA-2 EN 168 METROS.  
OESTE: CON LOTE ACCESO ZONA 3 EN 74,9 METROS.

**DESLINDES DEL LOTE Z3-07 DE 2,23 HA.**

NORTE: CON LOTE Z3-06 EN 210,4 METROS.  
SUR: CON LOTE Z3-08 EN 181,9 METROS.  
ESTE: CON LOTE ZRA-2 EN 234,5 METROS.  
OESTE: CON LOTE ACCESO ZONA 3 EN 94,6 METROS.

**DESLINDES DEL LOTE Z3-08 DE 4,58 HA.**

NORTE: CON LOTE Z3-07 EN 181,9 METROS.

SUR: CON LOTE ZRA-3 EN 101,5 METROS.

ESTE: CON LOTE ZRA-2 EN 207,5 METROS Y CON CORDILLERA FISCAL EN 69,6 METROS.

OESTE: CON LOTE ZRA-3 EN 379,5 METROS.

**DESLINDES DEL LOTE Z4-01 DE 1,16 HA.**

NORTE: CON LOTE ZRA-3 EN 270,9 METROS.

SUR: CON LOTE Z4-02 EN 298,8 METROS.

ESTE: CON LOTE ZRA-3 EN 27,1 METROS.

OESTE: CON LAGUNA ESCONDIDA EN 73,8 METROS.

**DESLINDES DEL LOTE Z4-02 DE 1,69 HA.**

NORTE: CON LOTE Z4-01 EN 298,8 METROS.

SUR: CON LOTE Z4-03 EN 359,8 METROS.

ESTE: CON LOTE ZRA-3 EN 45,5 METROS.

OESTE: CON LAGUNA ESCONDIDA EN 77,7 METROS.

**DESLINDES DEL LOTE Z4-03 DE 1,69 HA.**

NORTE: CON LOTE Z4-02 EN 359,8 METROS.

SUR: CON LOTE Z4-04 EN 358,8 METROS.

ESTE: CON LOTE ZRA-3 EN 47,6 METROS.

OESTE: CON LAGUNA ESCONDIDA EN 78,7 METROS.

**DESLINDES DEL LOTE Z4-04 DE 2 HA.**

NORTE: CON LOTE Z4-03 EN 358,8 METROS.

SUR: CON LOTE Z4-05 EN 364,3 METROS.

ESTE: CON LOTE ZRA-3 EN 58,3 METROS.

---

OESTE: CON LAGUNA ESCONDIDA EN 53,8 METROS.

**DESLINDES DEL LOTE Z4-05 DE 1,94 HA.**

NORTE: CON LOTE Z4-04 EN 364,3 METROS.

SUR: CON LOTE Z4-06 EN 344,8 METROS.

ESTE: CON LOTE ZRA-3 EN 70,7 METROS.

OESTE: CON LAGUNA ESCONDIDA EN 70,1 METROS.



**DESLINDES DEL LOTE Z4-06 DE 1,99 HA.**

NORTE: CON LOTE Z4-05 EN 344,8 METROS.

SUR: CON LOTE Z4-07 EN 362,2 METROS.

ESTE: CON LOTE ZRA-3 EN 66,7 METROS.

OESTE: CON LAGUNA ESCONDIDA EN 61,3 METROS.

**DESLINDES DEL LOTE Z4-07 DE 1,7 HA.**

NORTE: CON LOTE Z4-06 EN 362,2 METROS.

SUR: CON LOTE Z4-08 EN 320,3 METROS.

ESTE: CON LOTE ZRA-3 EN 50,7 METROS.

OESTE: CON LAGUNA ESCONDIDA EN 66,7 METROS.

**DESLINDES DEL LOTE Z4-08 DE 1,35 HA.**

NORTE: CON LOTE Z4-07 EN 320,3 METROS.

SUR: CON LOTE Z4-09 EN 284 METROS.

ESTE: CON LOTE ZRA-3 EN 72,6 METROS.

OESTE: CON LAGUNA ESCONDIDA EN 54,9 METROS.

**DESLINDES DEL LOTE Z4-09 DE 1,31 HA.**

NORTE: CON LOTE Z4-08 EN 284 METROS.

SUR: CON LOTE Z4-10 EN 285,3 METROS.

ESTE: CON LOTE ZRA-3 EN 62,8 METROS.

OESTE: CON LAGUNA ESCONDIDA EN 62,8 METROS.

**DESLINDES DEL LOTE Z4-10 DE 1,31 HA.**

NORTE: CON LOTE Z4-09 EN 285,3 METROS.

SUR: CON PEDRO H. LÓPEZ EN 236,2 METROS.

ESTE: CON LOTE ZRA-3 EN 75,6 METROS.

**DESLINDES DEL LOTE ACCESO ZONA 2 DE 12,01 HA.**

NORESTE: CON LOTE Z1-06 EN 125,2 METROS, LOTE Z2-01 EN 78,6 METROS, CON LOTE Z2-02 EN 105,1 METROS Y CON LOTE Z2-05 EN 55,1 METROS.

OESTE: CON LAGUNA ESCONDIDA EN 883,7 METROS.

ESTE: CON LOTE ZRA-1 EN 282,4 METROS Y CON LOTE Z2-03 EN 126,1 METROS.

SUR: CON LOTE Z2-07 EN 125,2 METROS, CON LOTE Z2-06 EN 86,2 METROS Y CON LOTE Z3-01 EN 293,9 METROS.

SURESTE: CON LOTE Z2-01 EN 214,5 METROS Y CON LOTE Z2-04 EN 111,9 METROS.

**DESLINDES DEL LOTE ACCESO ZONA 3 DE 5,33 HA.**

NORE: CON LOTE Z3-03 EN 259,5 METROS.

NORESTE: CON LOTE Z2-06 EN 127,6 METROS.

ESTE: CON LOTE Z3-04 EN 61,8 METROS, CON LOTE Z3-05 EN 69,1 METROS, CON LOTE Z3-06 EN 74,9 METROS Y LOTE Z3-07 EN 94,6 METROS.

SUROESTE: CON LAGUNA ESCONDIDA EN 354,5 METROS.

SUR: CON LOTE ZRA-3 EN 87,9 METROS

**DESLINDES DEL LOTE ZRA-1 DE 10,78 HA.**

NORESTE: CON CORDILLERA FISCAL EN 476 METROS.

SURESTE: CON CORDILLERA FISCAL EN 289,4 METROS.

NOROESTE: CON LOTE Z2-05 EN 70,4 METROS.

OESTE: CON LOTE ACCESO ZONA 2 EN 282,5 METROS.

SUROESTE: CON LOTE Z2-07 EN 612,9 METROS, CON LOTE Z3-04 EN 146,8 METROS Y LOTE Z3-05 EN 11,9 METROS.

**DESLINDES DEL LOTE ZRA-2 DE 4,01 HA.**

NORTE: CON LOTE Z3-05 EN 61,7 METROS.

ESTE: CON CORDILLERA FISCAL EN 469 METROS.

OESTE: CON LOTE Z3-06 EN 171,5 METROS, CON Z3-07 EN 234,5 METROS.

SUROESTE: CON LOTE Z3-08 EN 207,5 METROS.



**DESLINDES DEL LOTE ZRA-3 DE 4,01 HA.**

NORTE: CON LOTE ACCESO ZONA 3 87,9 METROS.

SUROESTE: CON LOTE Z4-01 EN 292 METROS Y CON PEDRO H. LOPEZ EN 156,1 METROS.

OESTE: CON LAGUNA ESCONDIDA EN 555,5 METROS Y CON LOTE Z4-02 EN 45,5 METROS.

NOROESTE: CON LOTE Z3-08 EN 117, 1 METROS, CON LOTE Z4-03 EN 47,6 METROS, CON LOTE Z4-04 EN 58,3 METROS, CON LOTE Z4-05 EN 70,7 METROS, CON LOTE Z4-06 EN 66,7 METROS, CON LOTE Z4-07 EN 50,7 METROS, CON LOTE Z4-08 EN 72,6 METROS, CON LOTE Z4-09 EN 62,8 METROS Y CON LOTE Z4-10 EN 75,6 METROS.

SURESTE: CON CORDILLERA FISCAL EN 694,9 METROS.

## MEMORIA EXPLICATIVA

### SUBDIVISIÓN PREDIO ROL DE AVALUO 503-25 SECTOR LAGUNA, COMUNA CISNES, PROVINCIA DE AYSÉN, REGIÓN DE AYSÉN.

PROPIETARIO: LAGUNA ESCONDIDA SPA.

RUT: 77.303.317-K

REGIÓN: AYSÉN

PROVINCIA: AYSÉN

COMUNA: CISNES

LOCALIDAD: LAGUNA ESCONDIDA

ROL AVALUO: 503-25

INSCRIPCIÓN: Fojas 85 N°84 del Registro de Propiedad correspondiente al año 2021 a cargo Conservador de Bienes Raíces de Puerto Cisnes.

La siguiente memoria explicativa corresponde a la subdivisión del predio individualizado con el ROL de Avalúo 503-25, ubicado en el sector de Laguna Escondida, Comuna Cisnes, Provincia y Región de Aysén. El predio de una superficie de 264,40 ha, según consta en Certificado N° 368/2021 de fecha 21 de Julio de 2021 emitido por el Servicio Agrícola y Ganadero Región de Aysén, Oficina Puerto Aysén, se subdividió en 31 lotes, cuyas superficies y deslindes son los siguientes:

#### **DESLINDES GENERALES ACTUALES DE LA PROPIEDAD A SUBDIVIDIR DE 264,40 ha (PREDIO SIN NOMBRE ROL 503-25)**

NORTE: LORENZO QUILODRÁN URRUTIA

ESTE: CORDILLERA FISCAL

SUR: CORDILLERA FISCAL

OESTE: LAGUNA ESCONDIDA Y RÍO PICACHO

#### **DESLINDES DEL LOTE Z4-11 DE 5,6 HA.**

NORESTE: CON LORENZO QUILODRÁN URRUTIA EN 267,3 METROS.

NOROESTE: CON LAGUNA ESCONDIDA EN 131 METROS.

SURESTE: CON LOTE ZRA EN 308,6 METROS.

SUROESTE: CON LOTE Z4-12 EN 438,1 METROS.

**DESLINDES DEL LOTE Z4-12 DE 4,78 HA.**

NORESTE: CON LOTE Z4-11 EN 438,1 METROS.

NOROESTE: CON LAGUNA ESCONDIDA EN 102,1 METROS.

SURESTE: CON LOTE ZRA EN 199 METROS.

SUROESTE: CON LOTE Z4-13 EN 445,9 METROS.

**DESLINDES DEL LOTE Z4-13 DE 3,56 HA.**

NORESTE: CON LOTE Z4-12 EN 445,9 METROS.

NOROESTE: CON LAGUNA ESCONDIDA EN 50,3 METROS.

SURESTE: CON LOTE ZRA EN 168,7 METROS.

SUROESTE: CON LOTE Z4-14 EN 553,4 METROS.

**DESLINDES DEL LOTE Z4-14 DE 6,3 HA.**

NORESTE: CON LOTE Z4-13 EN 553,4 METROS.

NOROESTE: CON LAGUNA ESCONDIDA EN 129,3 METROS

SURESTE: CON LOTE ZRA EN 148,8 METROS.

SUROESTE: CON LOTE ZRA EN 581,5 METROS.

**DESLINDES DEL LOTE Z5-01 DE 5,09 HA.**

NORTE: CON LOTE ACCESO ZONA 5 EN 114,5 METROS Y CON LOTE ZRA EN 195 METROS.

SURESTE: CON LOTE Z5-02 EN 316,5 METROS.

ESTE: CON LOTE ZRA EN 187,4 METROS.

OESTE: CON LOTE ZRA EN 211,9 METROS.

**DESLINDES DEL LOTE Z5-02 DE 5,58 HA.**

NOROESTE: CON LOTE Z5-01 EN 316,5 METROS.

SURESTE: CON LOTE Z5-03 EN 351,9 METROS.

ESTE: CON LOTE ZRA EN 179 METROS.

OESTE: CON LOTE ZRA EN 211,8 METROS.



**DESLINDES DEL LOTE Z5-03 DE 6,17 HA.**

NOROESTE: CON LOTE Z5-02 EN 351,9 METROS.

SURESTE: CON LOTE Z5-04 EN 272,6 METROS.

NORESTE: CON LOTE ZRA EN 181,8 METROS.

NOROESTE: CON LOTE ZRA EN 239,1 METROS.

**DESLINDES DEL LOTE Z5-04 DE 6,34 HA.**

NOROESTE: CON LOTE Z5-03 EN 272,6 METROS.

SURESTE: CON LOTE ZRA EN 113,8 METROS.

NORESTE: CON LOTE ZRA EN 327,3 METROS.

NOROESTE: CON LOTE ZRA EN 346 METROS.

**DESLINDES DEL LOTE Z6-01 DE 2,7 HA.**

NOROESTE: CON LOTE ZRA EN 231 METROS.

SURESTE: CON LOTE Z6-02 EN 293,4 METROS.

NORESTE: CON LOTE ZRA EN 106,2 METROS

SUR: CON LOTE ZRA EN 107,1 METROS.

OESTE: CON LOTE ZRA EN 101,2 METROS Y CON LAGUNA ESCONDIDA EN 115,3 METROS.

**DESLINDES DEL LOTE Z6-02 DE 2,86 HA.**

NOROESTE: CON LOTE Z6-01 EN 293,4 METROS.

SURESTE: CON LOTE Z6-03 EN 429,8 METROS.

NORESTE: CON LOTE ZRA EN 90,9 METROS.

OESTE: CON LOTE ZRA EN 126,9 METROS.

**DESLINDES DEL LOTE Z6-03 DE 3,86 HA.**

NOROESTE: CON LOTE Z6-02 EN 429,8 METROS.

SURESTE: CON LOTE Z6-04 EN 523,7 METROS.

NORESTE: CON LOTE ZRA EN 69,9 METROS.

OESTE: CON LOTE ZRA EN 124,5 METROS.

**DESLINDES DEL LOTE Z6-04 DE 3,71 HA.**

NOROESTE: CON LOTE Z6-03 EN 523,7 METROS.

SURESTE: CON LOTE Z6-05 EN 546,4 METROS.

NORESTE: CON LOTE ZRA EN 59,9 METROS.

SUROESTE: CON LOTE ZRA EN 81,1 METROS.



**DESLINDES DEL LOTE Z6-05 DE 3,05 HA.**

NOROESTE: CON LOTE Z6-04 EN 546,4 METROS.

SURESTE: CON LOTE Z6-06 EN 306,1 METROS Y CON LOTE Z6-13 EN 231,7 METROS.

NORESTE: CON LOTE ZRA EN 53,7 METROS.

SUROESTE: CON LOTE ZRA EN 61,1 METROS.

**DESLINDES DEL LOTE Z6-06 DE 4,77 HA.**

NOROESTE: CON LOTE Z6-05 EN 306,1 METROS.

SURESTE: CON LOTE Z6-07 EN 404,7 METROS.

NORESTE: CON LOTE ZRA EN 132,3 METROS.

SUROESTE: CON LOTE Z6-13 EN 158,2 METROS.

**DESLINDES DEL LOTE Z6-07 DE 5 HA.**

NOROESTE: CON LOTE Z6-06 EN 404,7 METROS.

SURESTE: CON LOTE Z6-08 EN 508,6 METROS.

NORESTE: CON LOTE ZRA EN 128,8 METROS.

SUROESTE: CON LOTE Z6-12 EN 117,5 METROS.

**DESLINDES DEL LOTE Z6-08 DE 5,4 HA.**

NOROESTE: CON LOTE Z6-07 EN 508,6 METROS.

SURESTE: CON LOTE Z6-09 EN 415,3 METROS Y CON LOTE ZRA EN 161,7 METROS.

NORESTE: CON LOTE ZRA EN 108,1 METROS.

SUROESTE: CON LOTE Z6-12 EN 88,1 METROS.

**DESLINDES DEL LOTE Z6-09 DE 4,48 HA.**

NOROESTE: CON LOTE Z6-08 EN 415,3 METROS.

SURESTE: CON LOTE Z6-10 EN 421,8 METROS.

NORESTE: CON LOTE ZRA EN 137,9 METROS.

SUROESTE: CON LOTE Z6-12 EN 21,2 METROS Y CON LOTE ZRA EN 168 METROS.

**DESLINDES DEL LOTE Z6-10 DE 4,47 HA.**

NOROESTE: CON LOTE Z6-09 EN 421,8 METROS.

SURESTE: CON LOTE Z6-11 EN 344,7 METROS Y CON LOTE ZRA EN 127,7 METROS.

NORESTE: CON LOTE ZRA EN 33,2 METROS.

SUROESTE: CON LOTE ZRA EN 150,6 METROS.

**DESLINDES DEL LOTE Z6-11 DE 4,52 HA.**

NOROESTE: CON LOTE Z6-10 EN 344,7 METROS.

SURESTE: CON LOTE ZRA EN 454 METROS.

NORESTE: CON LOTE ZRA EN 274,7 METROS.

SUROESTE: CON LOTE ZRA EN 136,9 METROS.

**DESLINDES DEL LOTE Z6-12 DE 3,11 HA.**

NOROESTE: CON LOTE Z6-13 EN 229,9 METROS.

SUR: CON LOTE ZRA EN 375,3 METROS.

NORESTE: CON LOTE Z6-07 EN 117,5, CON LOTE Z5-08 EN 88,1 METROS Y CON Z6-09 EN 21,2 METROS.

**DESLINDES DEL LOTE Z6-13 DE 3,26 HA.**

NOROESTE: CON LOTE Z6-05 EN 231,7 METROS.

SURESTE: CON LOTE Z6-12 EN 229,9 METROS.

NORESTE: CON LOTE Z6-06 EN 158,2 METROS.

SUROESTE: CON LOTE ZRA EN 155,6 METROS.

**DESLINDES DEL LOTE Z6-14 DE 1,61 HA.**

OESTE: CON RÍO PICACHO EN 202,3 METROS.

NORESTE: CON LOTE ZRA EN 329,2 METROS.

SURESTE: CON LOTE Z6-15 EN 112,6 METROS.



**DESLINDES DEL LOTE Z6-15 DE 1,37 HA.**

SUROESTE: CON LOTE Z6-14 EN 112,6 METROS.

SURESTE: CON LOTE Z6-16 EN 159,4 METROS.

NORESTE: CON LOTE ZRA EN 132,1 METROS.

SUROESTE: CON RÍO PICACHO EN 121,9 METROS.

**DESLINDES DEL LOTE Z6-16 DE 1,57 HA.**

NOROESTE: CON LOTE Z6-15 EN 159,4 METROS.

SURESTE: CON LOTE Z6-17 EN 184 METROS.

NORESTE: CON LOTE ZRA EN 97,5 METROS.

OESTE: CON RÍO PICACHO EN 95,4 METROS.

**DESLINDES DEL LOTE Z6-17 DE 1,64 HA.**

NOROESTE: CON LOTE Z6-16 EN 184 METROS.

SURESTE: CON LOTE Z6-18 EN 147,9 METROS.

NORESTE: CON LOTE ZRA EN 135 METROS.

SUROESTE: CON RÍO PICHACHO EN 101,9 METROS.

**DESLINDES DEL LOTE Z6-18 DE 1,44 HA.**

NOROESTE: CON LOTE Z6-17 EN 147,9 METROS.

SURESTE: CON LOTE ZRA EN 83,4 METROS.

ESTE: CON LOTE ZRA EN 128,1 METROS.

SUROESTE: CON RÍO PICACHO EN 131 METROS.

**DESLINDES DEL LOTE Z7-01 DE 2,99 HA.**

OESTE: CON RÍO PICACHO EN 354,7 METROS.

ESTE: CON LOTE ZRA EN 338 METROS.

SUR: CON LOTE Z7-02 EN 192,9 METROS.

**DESLINDES DEL LOTE Z7-02 DE 3,7 HA.**

NORTE: CON LOTE Z7-01 EN 192,9 METROS.

SUR: CON LOTE Z7-03 EN 318,5 METROS.

ESTE: CON LOTE ZRA EN 181,4 METROS.

OESTE: CON RÍO PICACHO EN 159 METROS.

**DESLINDES DEL LOTE Z7-03 DE 5,88 HA.**

NORTE: CON LOTE Z7-02 EN 318,5 METROS.

SUR: CON CORDILLERA FISCAL EN 353,7 METROS.

ESTE: CON LOTE ZRA EN 153,8 METROS.

OESTE: CON RÍO PICACHO EN 247,3 METROS.

**DESLINDES DEL LOTE ACCESO ZONA 5 DE 4,46 HA.**

NORESTE: CON LAGUNA ESCONDIDA EN 36,8 METROS Y CON LOTE ZRA EN 385,9 METROS.

NOROESTE: CON LAGUNA ESCONDIDA EN 114,7 METROS.

SUROESTE: CON LAGUNA ESCONDIDA EN 100,3 METROS Y CON LOTE ZRA EN 279,4 METROS.

SURESTE: CON LOTE Z5-01 EN 114,5 METROS.

**DESLINDES DEL LOTE ZRA DE 145,13 HA.**

NORTE: CON LOTE Z7-02 EN 318,5 METROS, CON LOTE Z6-01 EN 107,1 METROS Y CON LOTE Z6-12 EN 375,3 METROS.

NORESTE: CON LORENZO QUILODRÁN URRUTIA EN 154,5 METROS, CON LOTE Z4-14 EN 499,7 METROS, CON LOTE Z6-04 EN 81,1 METROS, CON LOTE Z6-05 EN 61,1 METROS, CON LOTE Z6-09 EN 168 METROS, CON LOTE Z6-10 EN 150,6 METROS, CON LOTE Z6-11 EN 136,9 METROS Y CON LOTE Z6-13 EN 155,6 METROS.

NOROESTE: CON RÍO PICACHO EN 582,7 METROS, CON LOTE Z4-11 EN 308,6 METROS, CON LOTE Z4-12 EN 199 METROS, CON LOTE Z4-13 EN 168,7 METROS, CON LOTE Z4-14 EN 148,8 METROS, CON LOTE Z5-04 EN 113,8 METROS, CON LOTE Z6-08 EN 161,7 METROS, CON LOTE Z6-10 EN 127,7 METROS, CON LOTE Z6-11 EN 454 METROS Y CON LOTE Z6-18 EN 83,4 METROS.

ESTE: CON CORDILLERA FISCAL EN 1922,2 METROS, CON LOTE Z5-01 EN 211,9 METROS, CON LOTE Z5-02 EN 211,8 METROS, CON LOTE Z6-01 EN 101,2 METROS, CON LOTE Z6-02 EN 126,9 METROS Y CON LOTE Z6-03 EN 124,5 METROS.

SURESTE: CON CORDILLERA FISCAL EN 1746,4 METROS, CON Z4-14 EN 90,3 METROS, CON LOTE Z5-03 EN 19,1 METROS, CON LOTE Z5-04 EN 346 METROS Y CON LOTE Z6-01 EN 231 METROS.

AL NOROCCIDENTE: CON CORDILLERA FISCAL EN 291,2 METROS Y CON LOTE Z5-01 EN 195 METROS.

SUROESTE: CON RÍO PICACHO EN 392 METROS, CON LOTE Z5-03 EN 181,8 METROS, CON LOTE Z5-04 EN 327,3 METROS, CON LOTE Z6-01 EN 106,2 METROS, CON LOTE Z6-02 EN 90,9 METROS, CON LOTE Z6-03 EN 69,9 METROS, CON LOTE Z6-04 EN 59,9 METROS, CON LOTE Z6-05 EN 53,7 METROS, CON LOTE Z6-06 EN 132,3 METROS, CON LOTE Z6-07 EN 128,8 METROS, CON LOTE Z6-08 EN 108,1 METROS, CON LOTE Z6-09 EN 137,9 METROS, CON LOTE Z6-10 EN 33,2 METROS, CON LOTE Z6-11 EN 274,7 METROS, CON LOTE Z6-14 EN 329,2 METROS, CON LOTE Z6-15 EN 132,1 METROS, CON LOTE Z6-16 EN 97,5 METROS Y CON LOTE Z6-17 EN 135 METROS.

OESTE: CON LAGUNA ESCONDIDA EN 1547,5 METROS, CON LOTE Z5-01 EN 187,4 METROS, CON LOTE Z5-02 EN 179 METROS, CON LOTE Z6-18 EN 128,1 METROS, CON LOTE Z7-01 EN 338 METROS, CON LOTE Z7-02 EN 181,4 METROS Y CON LOTE Z7-03 EN 153,8 METROS.



FIRMA

*Démasis Milla*

**DATOS GEODÉSICOS**

PROYECCIÓN CARTOGRÁFICA

UNIVERSAL TRANSVERSAL DE  
MERCATOR

HUSO 18 ZONA G

DATUM DE REFERENCIA

WGS-84

EQUIPO

GPS RTK L2 – GSNV I80

**TIMBRE SERVICIO AGRICOLA Y GANADERO**

Certificado N° A-110-2021

El Servicio Agrícola y Ganadero certifica que los lotes resultantes y graficados en el presente plano representan una superficie igual o superior a 0,5 hectáreas, no significando este certificado autorización de cambio de uso de suelos, ni validación de los antecedentes de dominio y demarcatorios informados por el solicitante

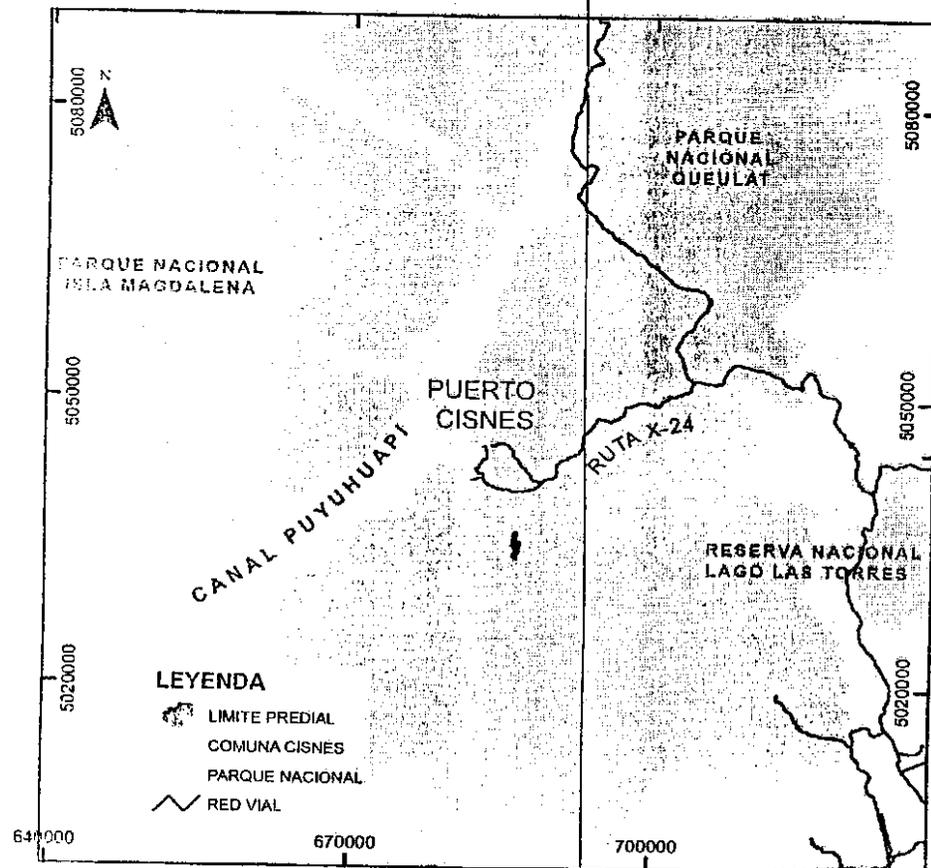
Jefe (a) Oficina Puerto Aysén

Puerto Aysén, 21 JULIO 2021



LOTES	SUPERFICIE (HA)
Z1-01	2,29
Z1-02	2,48
Z1-03	2,31
Z1-04	2,36
Z1-05	3,03
Z1-06	2,97
Z2-01	2,44
Z2-02	2,47
Z2-03	2,74
Z2-04	2,73
Z2-05	3,32
Z2-06	2,91
Z2-07	4,97
Z3-01	2,04
Z3-02	1,93
Z3-03	2,1
Z3-04	2,2
Z3-05	2,96
Z3-06	2,06
Z3-07	2,23
Z3-08	4,58
Z4-01	1,16
Z4-02	1,69
Z4-03	1,74
Z4-04	2
Z4-05	1,94
Z4-06	1,99
Z4-07	1,7
Z4-08	1,35
Z4-09	1,31
Z4-10	1,59
ACCESO ZONA 2	12,01
ACCESO ZONA 3	5,33
ZRA-1	10,78
ZRA-2	4,01
ZRA-3	8,67
TOTAL	114,375

**CROQUIS DE UBICACIÓN GENERAL**



FIRMA

*Demis Almeyda*

DATOS GEODÉSICOS

PROYECCIÓN CARTOGRÁFICA

UNIVERSAL TRANSVERSAL DE

MERCATOR

HUSO 18 ZONA G

WGS-84

GPS RTK L2 - GSNV I80

NUM DE REFERENCIA

TIPO

TIMBRE SERVICIO AGRICOLA Y GANADERO

Certificado N° A-III-2021

El Servicio Agrícola y Ganadero certifica que los lotes resultantes y graficados en el presente plano representan una superficie igual o superior a 0.5 hectáreas, no significando este certificado autorización de cambio de uso de suelos, ni validación de los antecedentes de dominio y demarcatorios informados por el solicitante

Jefe (a) Oficina Puerto Aysén

Puerto Aysén, .....

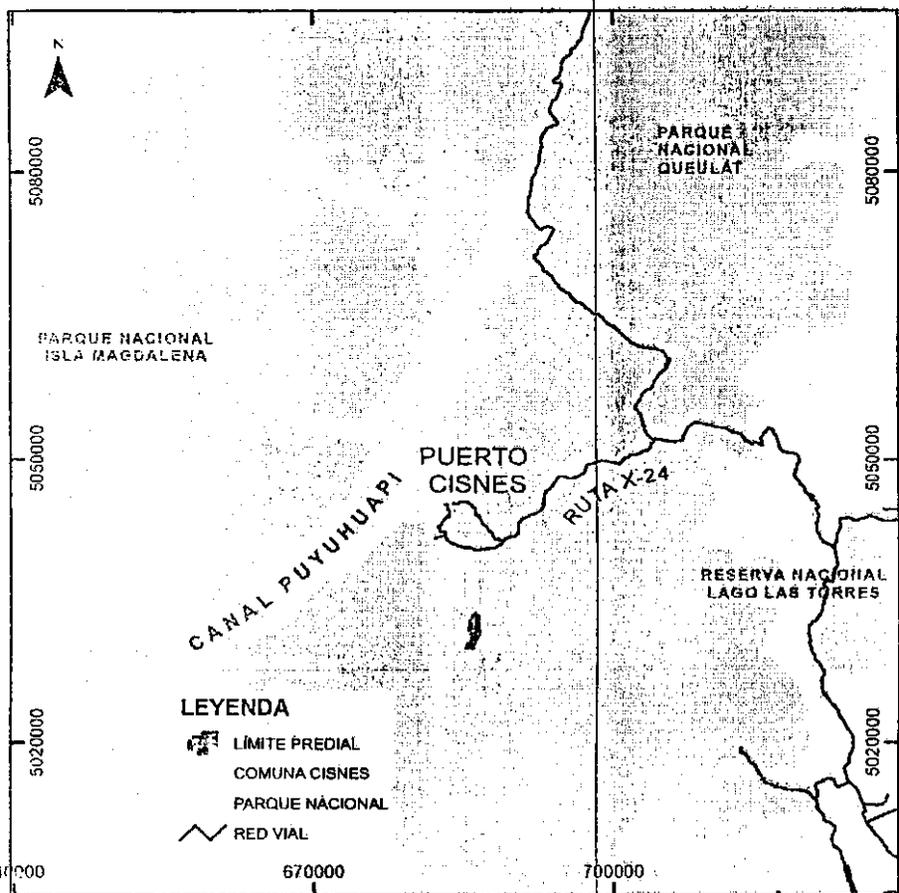
27 JUL 2021



*[Handwritten signature]*

CROQUIS DE UBICACIÓN GENERAL

LOTES	SUPERFICIES (HA)
Z4-11	5,6
Z4-12	4,78
Z4-13	3,56
Z4-14	6,3
Z5-01	5,09
Z5-02	5,58
Z5-03	6,17
Z5-04	6,34
Z6-01	2,7
Z6-02	2,86
Z6-03	3,86
Z6-04	3,71
Z6-05	3,05
Z6-06	4,77
Z6-07	5
Z6-08	5,4
Z6-09	4,48
Z6-10	4,47
Z6-11	4,52
Z6-12	3,11
Z6-13	3,26
Z6-14	1,61
Z6-15	1,37
Z6-16	1,57
Z6-17	1,64
Z6-18	1,44
Z7-01	2,99
Z7-02	3,7
Z7-03	5,88
ACCESO ZONA 5	4,46
ZRA	145,13
TOTAL	264,4



50320000 50310000 50300000 Documento emitido con Firma Electrónica Avanzada - Ley N°19.799 - Auto acordado de la Exma Corte Suprema de Chile - Verifique en www.notariasanmartin.cl y/o www.cbrchile.cl con el Código de Barras inserto en documento: 20240827092050CBE

LAMINA 03: SERVIDUMBRES ELÉCTRICA Y DE AGUA POTABLE DEL PROYECTO RESERVA ESCONDIDA

**LEYENDA**

**ZONIFICACION PREDIAL**

CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD (277,77 ha)

USO INTENSIVO (101,005 ha)

LÍMITE PREDIAL (378,775 ha)

ROL AVALÚO 503-15 (114,375 ha)

ROL AVALÚO 503-25 (264,40 ha)

CURSOS DE AGUA

**SERVIDUMBRE DE AGUA POTABLE**

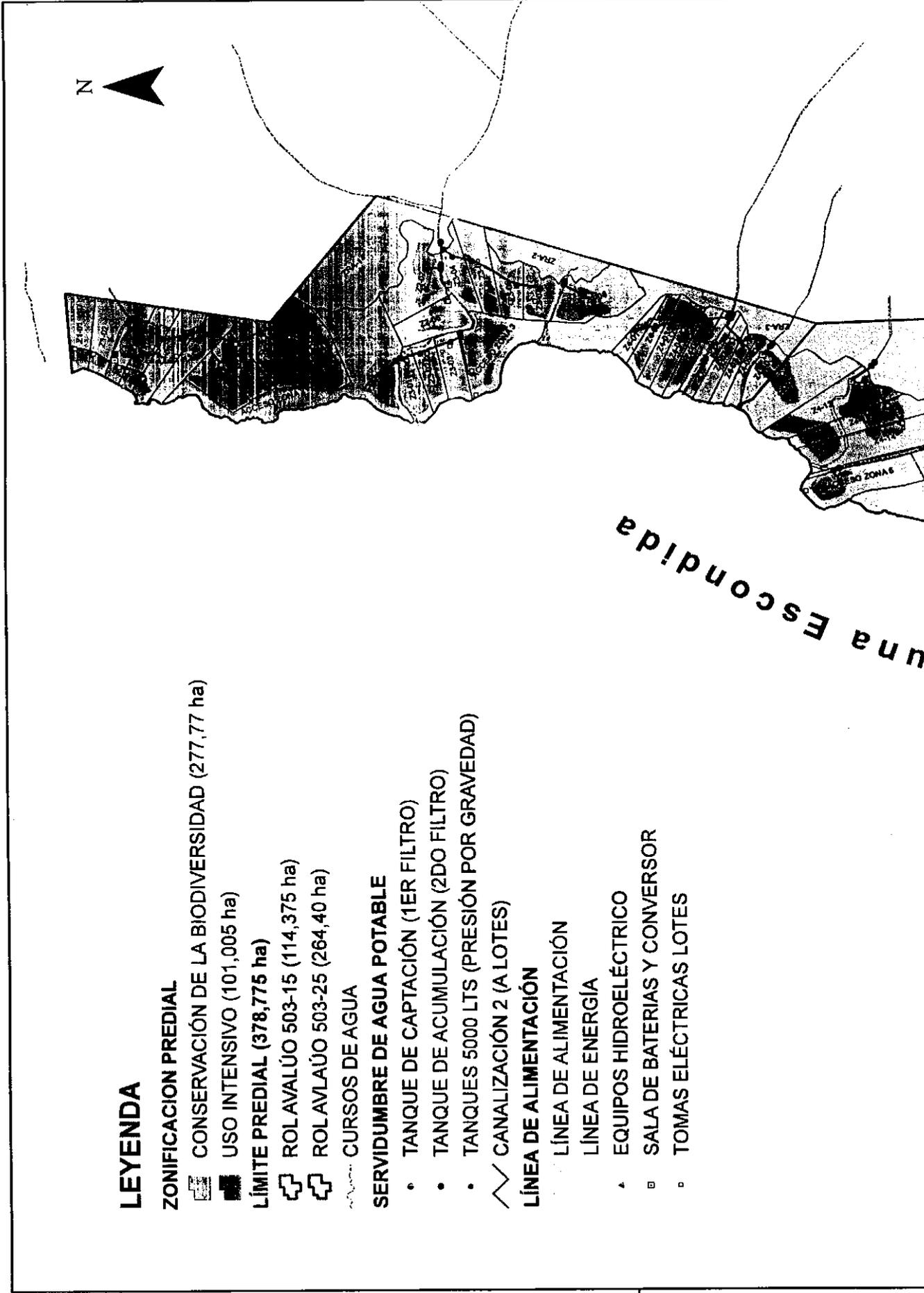
- TANQUE DE CAPTACIÓN (1ER FILTRO)
- TANQUE DE ACUMULACIÓN (2DO FILTRO)
- TANQUES 5000 LTS (PRESIÓN POR GRAVEDAD)
- ∩ CANALIZACIÓN 2 (A LOTES)

**LÍNEA DE ALIMENTACIÓN**

LÍNEA DE ALIMENTACIÓN

LÍNEA DE ENERGÍA

- EQUIPOS HIDROELÉCTRICO
- ▣ SALA DE BATERIAS Y CONVERSOR
- TOMAS ELÉCTRICAS LOTES



5034000

5034000

una Escondida

Documento emitido con Firma Electrónica Avanzada.- Ley Nº19.799.- Auto acordado de la Excmo Corte Suprema de Chile.- Verifique en [www.notariasnmau.cl](http://www.notariasnmau.cl) y/o [www.cbrphile.cl](http://www.cbrphile.cl) con el código de Barras inserto en documento. **20210827092050CBE**



PROYECCIÓN CARTOGRÁFICA:

UTM - Huso 18 Sur

DATUM:

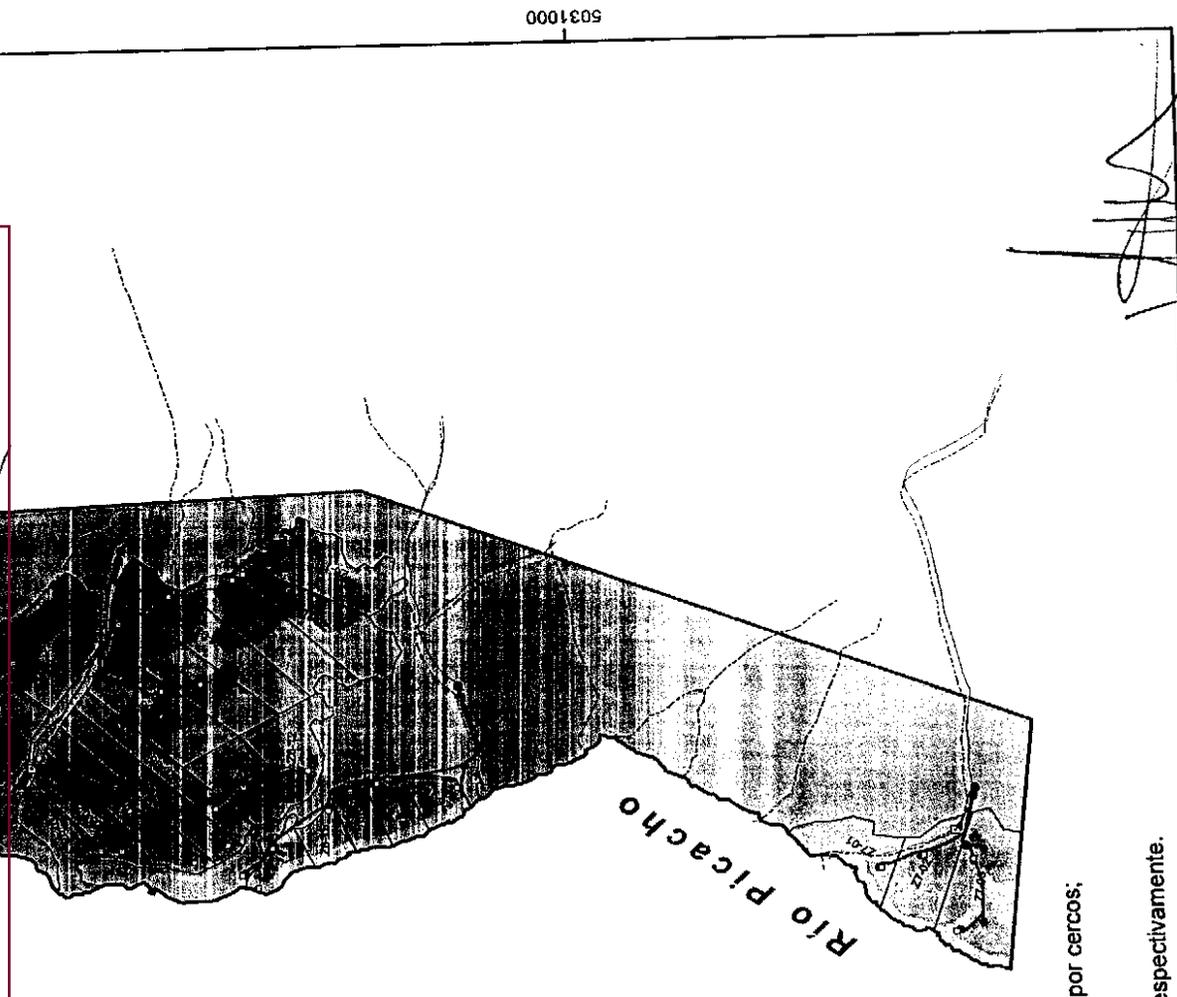
WGS84

a) Predio ROL AVALÚO 503-15.  
Fojas ochenta y seis número ochenta y cinco del Registro de Propiedad del año dos mil veintuno del Conservador de Bienes Raíces de Cisnes.

NORTE: Sucesión Torres;  
ESTE: Cordilleras Fiscales;  
SUR: Pedro H. López; y  
OESTE: Laguna Escondida.

(b) Predio ROL AVALÚO 503-25  
Fojas ochenta y cinco número ochenta y cuatro del Registro de Propiedad del año dos mil veintuno del Conservador de Bienes Raíces de Cisnes.

□ NORTE: Lorenzo Quiñodrán Urrutia, hoy terrenos propiedad del comprador separado por cercos;  
ESTE: y SUR: Cordilleras fiscales;  
SUR: Pedro H. López; y  
OESTE: Río Picacho, que lo separa de Sofía Sánchez Munita y Laguna Escondida respectivamente.



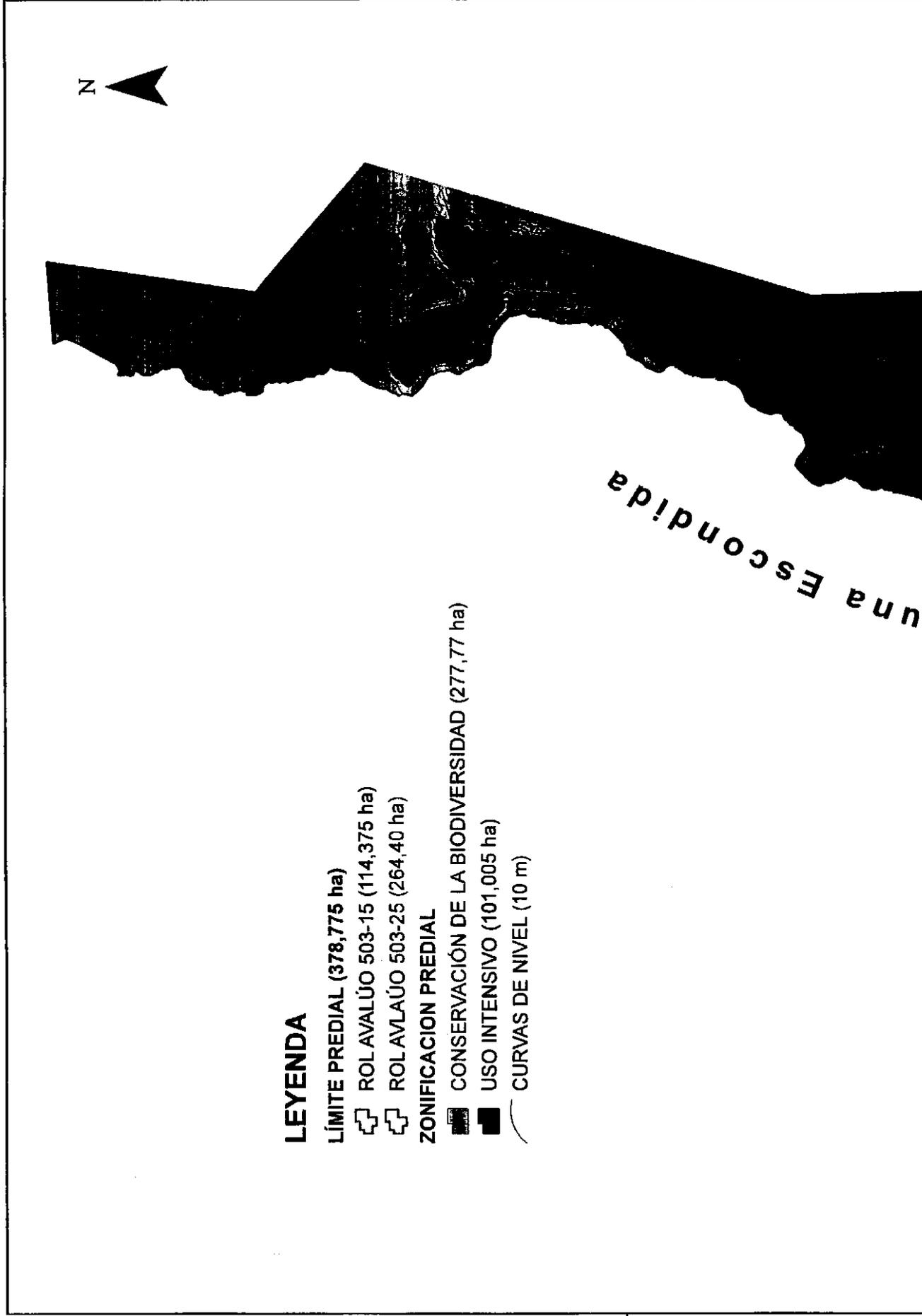
5031000

5031000

686000

684000

LAMINA 04: TOPOGRAFÍA DEL PROYECTO RESERVA ESCONDIDA



Documento emitido con Firma Electrónica Avanzada.- Ley Nº19.799 - Auto acordado del Poder Judicial de Chile.- Verifique en [www.notariasanmartin.cl](http://www.notariasanmartin.cl) y/o [www.cbrchile.cl](http://www.cbrchile.cl) en documento. **20210827092050CBE**



PROYECCIÓN CARTOGRÁFICA:

UTM - Huso 18 Sur

DATUM:

WGS84

a) Predio ROL AVALÚO 503-15.  
Fojas ochenta y seis número ochenta y cinco del Registro de Propiedad del año dos mil veintinueve del Conservador de Bienes Raíces de Cisnes.

NORTE: Sucesión Torres;  
ESTE: Cordilleras Fiscales;  
SUR: Pedro H. López; y  
OESTE: Laguna Escondida.

(b) Predio ROL AVALÚO 503-25  
Fojas ochenta y cinco número ochenta y cuatro del Registro de Propiedad del año dos mil veintinueve del Conservador de Bienes Raíces de Cisnes.

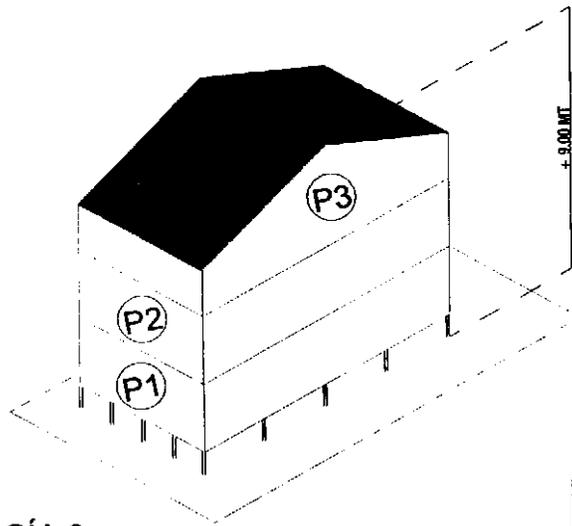
□ NORTE: Lorenzo Quilodrán Urrutia, hoy terrenos propiedad del comprador separado por cercos;  
ESTE: y SUR: Cordilleras fiscales;  
SUR: Pedro H. López; y  
OESTE: Río Picacho, que lo separa de Sofia Sánchez Munita y Laguna Escondida respectivamente.

5031000

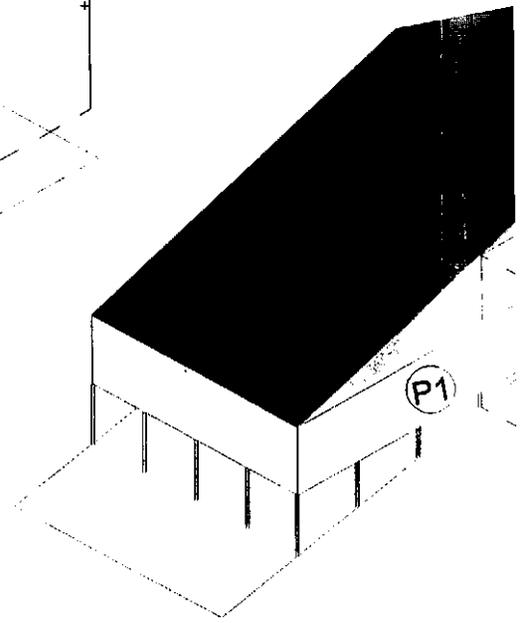
5031000

684000

686000



TIPOLOGÍA 3



TIPOLOGÍA 4 VARIANTE 1

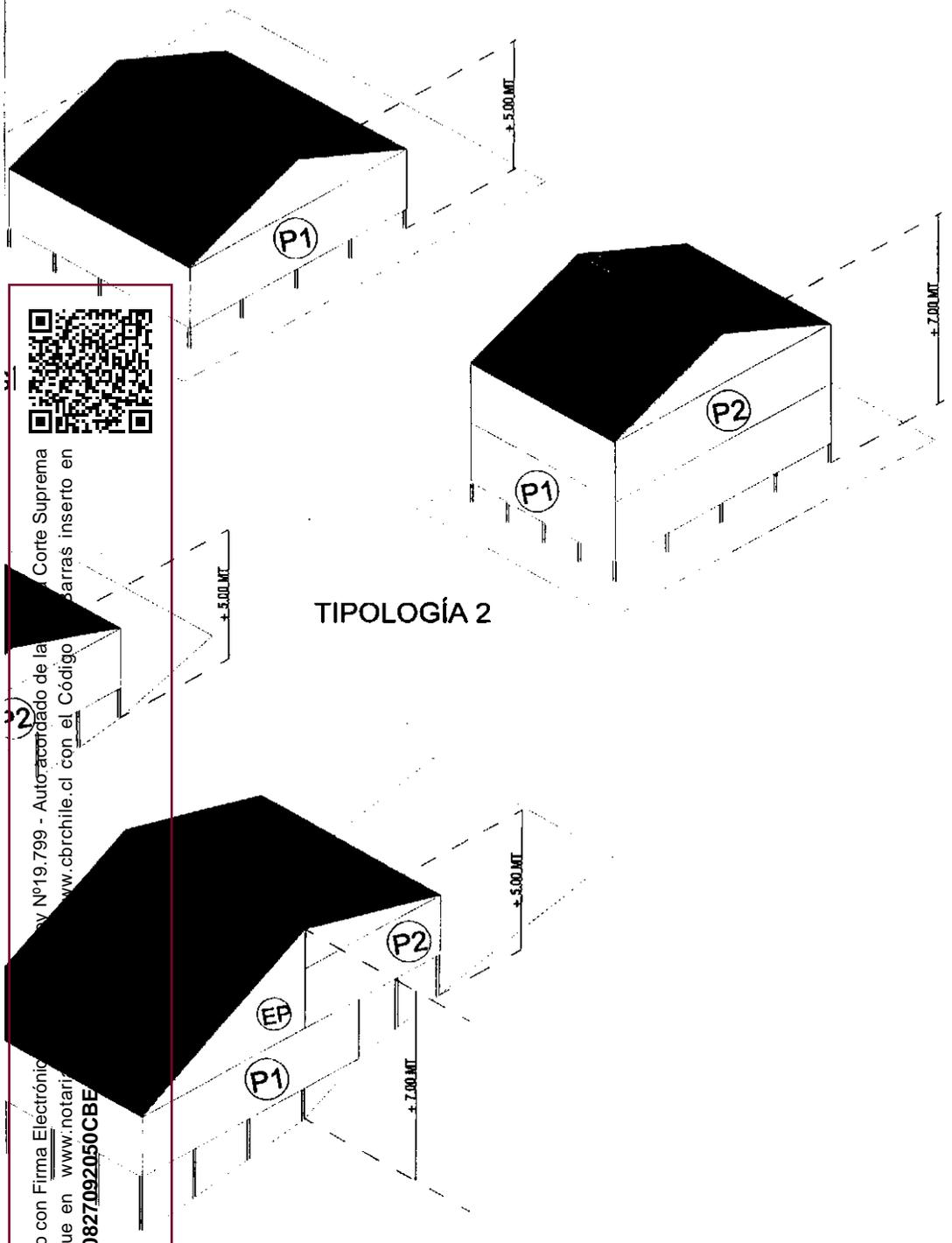
A handwritten signature or scribble in black ink, located in the bottom left corner of the page. It consists of several loops and lines, resembling a stylized name or initials.

TIPOLOGÍA 4 VARIANTE 2

Documento emitido con Firma Electrónica de Chile.- Verifique en [www.notario.cl](http://www.notario.cl) documento. 20210827092050CBE

Corte Suprema de Chile.- Autorizado de la www.cbrchile.cl con el Código

document. 20210827092050CBE



### TIPOLOGÍA 2

PROYECTO  
UBICACION  
AUTORIDAD  
GUBERNA  
AUTORIZACION  
Jorge A. Muñoz,  
Agente Inmobiliario,  
Matrícula de la JOR.

ESQUEMAS ISOMETRICOS DE TIPOLOGIAS DE VIVIENDAS	
FECHA	ESCALA
27.06.2021	5/8
ELABORADO	REVISADO
	CS/RS

LAMINA 01: ZONIFICACIÓN DEL DERECHO REAL DE CONSERVACIÓN DEL PROYECTO RESERVA ESCONDIDA

**LEYENDA**

**LÍMITE PREDIAL (378,775 ha)**

- ☐ ROL AVALÚO 503-15 (114,375 ha)
- ☐ ROL AVALÚO 503-25 (264,40 ha)

**ZONIFICACION PREDIAL**

- CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD (277,77 ha)
- USO INTENSIVO (101,005 ha)



a Escondida

5034000

5034000



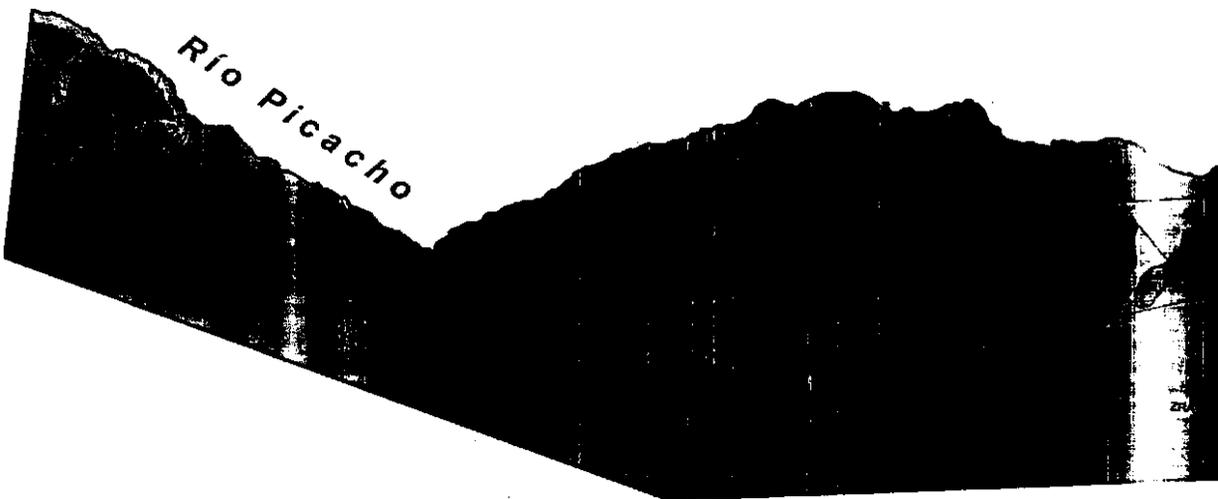
PROYECCIÓN CARTOGRÁFICA:

UTM - Huso 18 Sur

DATUM:

WGS84

Lagu



a) Predio ROL AVALÚO 503-15.  
 Fojas ochenta y seis número ochenta y cinco del Registro de Propiedad del año dos mil veintituno del Conservador de Bienes Raíces de Cismes.

NORTE: Sucesión Torres;  
 ESTE: Cordilleras Fiscales;  
 SUR: Pedro H. López; y  
 OESTE: Laguna Escondida.

(b) Predio ROL AVALÚO 503-25  
 Fojas ochenta y cinco número ochenta y cuatro del Registro de Propiedad del año dos mil veintituno del Conservador de Bienes Raíces de Cismes.

□ NORTE: Lorenzo Quiñodrán Urrutia, hoy terrenos propiedad del comprador separado por cercos;  
 ESTE: y SUR: Cordilleras fiscales;  
 SUR: Pedro H. López; y  
 OESTE: Río Picacho, que lo separa de Sofía Sánchez Munita y Laguna Escondida respectivamente.

684000

686000



Documento emitido con Firma Electrónica Avanzada.- Ley Nº19.799 - Auto acordado de la Excmo Corte Suprema de Chile.- Verifique en [www.notariasanmartin.cl](http://www.notariasanmartin.cl) y/o [www.cbrchile.cl](http://www.cbrchile.cl) con el Código de Barras inserto en documento. **20210827092050CBE**

## LEYENDA

— LÍMITE PREDIAL (378,775 ha)

⊕ ROL AVALÚO 503-15 (114,375 ha)

⊕ ROL AVALÚO 503-25 (264,40 ha)

### SERVIDUMBR

— CAMINO ACCESO VIVIENDAS (3 m)

..... SENDERO INTERIOR (3 m)

..... SENDERO RIBERENO (3 m)

### ZONIFICACION PREDIAL

▣ CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD (277,77 ha)

▣ USO INTENSIVO (101,005 ha)

ESTEROS

### INFRAESTRUCTURA

◇ EMBARCADEROS

⌄ REFUGIO

● PUENTES

⊙ HELIPUERTOS



una Escondida



PROYECCIÓN CARTOGRAFICA:

UTM - Huso 18 Sur

DATUM:

WGS84

a) Predio ROL AVALÚO 503-15.  
Fojas ochenta y seis número ochenta y cinco del Registro de Propiedad del año dos mil veintituno del Conservador de Bienes Raíces de Cisnes.

NORTE: Sucesión Torres;  
ESTE: Cordilleras Fiscales;  
SUR: Pedro H. López; y  
OESTE: Laguna Escondida.

(b) Predio ROL AVALÚO 503-25  
Fojas ochenta y cinco número ochenta y cuatro del Registro de Propiedad del año dos mil veintituno del Conservador de Bienes Raíces de Cisnes.

□ NORTE: Lorenzo Quiodrán Urrutia, hoy terrenos propiedad del comprador separado por cercos;  
ESTE: y SUR: Cordilleras fiscales;  
SUR: Pedro H. López; y  
OESTE: Río Picacho, que lo separa de Sofía Sánchez Munita y Laguna Escondida respectivamente.



684000

686000



Documento emitido con Firma Electrónica Avanzada.- Ley N°19.799 - Auto acordado de la Excmo Corte Suprema de Chile.- Verifique en [www.notariasanmartin.cl](http://www.notariasanmartin.cl) y/o [www.cbrchile.cl](http://www.cbrchile.cl) con el Código de Barras inserto en documento. **20210827092050CBE**

LOTES	USO	SUPERFICIE (HA)	TOTAL	FRENTE PREDIAL
ACCESO ZONA 2	CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD	10,67	12,01	883,7
ACCESO ZONA 2	USO INTENSIVO	1,35		
ACCESO ZONA 3	CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD	2,24	5,33	354,5
ACCESO ZONA 3	USO INTENSIVO	3,09		
ACCESO ZONA 5	CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD	3,47	4,49	151,5
ACCESO ZONA 5	USO INTENSIVO	1,02		
Z1-01	CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD	1,99	2,29	62,1
Z1-01	USO INTENSIVO	0,29		
Z1-02	CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD	2,30	2,48	64,9
Z1-02	USO INTENSIVO	0,19		
Z1-03	CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD	1,44	2,31	54
Z1-03	USO INTENSIVO	0,87		
Z1-04	CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD	1,16	2,36	55,9
Z1-04	USO INTENSIVO	1,19		
Z1-05	CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD	1,73	3,03	93,9
Z1-05	USO INTENSIVO	1,30		
Z1-06	CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD	1,37	2,97	69,8
Z1-06	USO INTENSIVO	1,60		
Z2-01	CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD	0,68	2,44	78,6
Z2-01	USO INTENSIVO	1,76		
Z2-02	CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD	0,24	2,47	105,1
Z2-02	USO INTENSIVO	2,23		
Z2-03	CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD	0,12	2,74	126,1
Z2-03	USO INTENSIVO	2,62		
Z2-04	CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD	0,07	2,73	111,9
Z2-04	USO INTENSIVO	2,66		
Z2-05	CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD	0,86	3,32	55,1
Z2-05	USO INTENSIVO	2,46		
Z2-06	CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD	1,71	2,91	85,6
Z2-06	USO INTENSIVO	1,19		
Z2-07	CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD	3,53	4,97	125,8
Z2-07	USO INTENSIVO	1,43		
Z3-01	CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD	0,72	2,04	83
Z3-01	USO INTENSIVO	1,32		
Z3-02	CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD	0,49	1,93	82,4
Z3-02	USO INTENSIVO	1,45		
Z3-03	CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD	0,39	2,10	90
Z3-03	USO INTENSIVO	1,71		
Z3-04	CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD	0,84	2,20	61,8
Z3-04	USO INTENSIVO	1,36		
Z3-05	CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD	1,58	2,96	69,1
Z3-05	USO INTENSIVO	1,38		
Z3-06	CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD	1,03	2,06	74,9
Z3-06	USO INTENSIVO	1,02		
Z3-07	CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD	0,52	2,23	94,6
Z3-07	USO INTENSIVO	1,71		



Z3-08	CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD	2,91	4,58	379,5
Z3-08	USO INTENSIVO	1,67		
Z4-01	CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD	0,72	1,16	73,8
Z4-01	USO INTENSIVO	0,44		
Z4-02	CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD	0,35	1,69	77,7
Z4-02	USO INTENSIVO	1,34		
Z4-03	CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD	0,24	1,74	78,7
Z4-03	USO INTENSIVO	1,50		
Z4-04	CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD	0,21	2,00	53,8
Z4-04	USO INTENSIVO	1,78		
Z4-05	CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD	0,48	1,94	70,1
Z4-05	USO INTENSIVO	1,46		
Z4-06	CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD	1,44	1,99	61,3
Z4-06	USO INTENSIVO	0,55		
Z4-07	CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD	0,99	1,70	66,7
Z4-07	USO INTENSIVO	0,72		
Z4-08	CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD	0,70	1,35	54,9
Z4-08	USO INTENSIVO	0,64		
Z4-09	CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD	1,00	1,31	62,8
Z4-09	USO INTENSIVO	0,31		
Z4-10	CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD	1,05	1,59	30,5
Z4-10	USO INTENSIVO	0,53		
Z4-11	CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD	4,59	5,59	131
Z4-11	USO INTENSIVO	1,00		
Z4-12	CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD	2,51	4,78	102,1
Z4-12	USO INTENSIVO	2,27		
Z4-13	CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD	1,62	3,56	50,3
Z4-13	USO INTENSIVO	1,94		
Z4-14	CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD	5,08	6,29	129,3
Z4-14	USO INTENSIVO	1,21		
Z5-01	CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD	4,21	5,09	211,9
Z5-01	USO INTENSIVO	0,88		
Z5-02	CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD	1,90	5,58	211,8
Z5-02	USO INTENSIVO	3,68		
Z5-03	CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD	3,08	6,17	239,1
Z5-03	USO INTENSIVO	3,09		
Z5-04	CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD	1,62	6,34	272,6
Z5-04	USO INTENSIVO	4,71		
Z6-01	CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD	2,36	2,70	323,6
Z6-01	USO INTENSIVO	0,34		
Z6-02	CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD	1,03	2,86	126,9
Z6-02	USO INTENSIVO	1,84		
Z6-03	CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD	1,17	3,86	124,5
Z6-03	USO INTENSIVO	2,69		
Z6-04	CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD	2,20	3,71	81,1
Z6-04	USO INTENSIVO	1,51		

Z6-05	CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD	2,29	3,05	61,1
Z6-05	USO INTENSIVO	0,75		
Z6-06	CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD	2,49	4,77	132,3
Z6-06	USO INTENSIVO	2,29		
Z6-07	CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD	1,83	5,00	128,8
Z6-07	USO INTENSIVO	3,18		
Z6-08	CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD	2,43	5,40	108,1
Z6-08	USO INTENSIVO	2,97		
Z6-09	CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD	2,55	4,48	137,9
Z6-09	USO INTENSIVO	1,93		
Z6-10	CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD	2,41	4,47	32,2
Z6-10	USO INTENSIVO	2,05		
Z6-11	CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD	1,36	4,52	274,7
Z6-11	USO INTENSIVO	3,15		
Z6-12	CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD	2,47	3,11	375,3
Z6-12	USO INTENSIVO	0,64		
Z6-13	CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD	2,10	3,26	155,6
Z6-13	USO INTENSIVO	1,16		
Z6-14	CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD	0,94	1,61	202,3
Z6-14	USO INTENSIVO	0,67		
Z6-15	CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD	0,42	1,37	121,9
Z6-15	USO INTENSIVO	0,95		
Z6-16	CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD	0,29	1,57	94,5
Z6-16	USO INTENSIVO	1,27		
Z6-17	CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD	0,36	1,64	101,9
Z6-17	USO INTENSIVO	1,28		
Z6-18	CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD	0,38	1,44	131
Z6-18	USO INTENSIVO	1,06		
Z7-01	CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD	2,63	2,99	354,7
Z7-01	USO INTENSIVO	0,35		
Z7-02	CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD	1,12	3,70	159
Z7-02	USO INTENSIVO	2,58		
Z7-03	CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD	2,63	5,88	247,3
Z7-03	USO INTENSIVO	3,26		
ZRA	CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD	145,13	145,13	2522,2
ZRA-1	CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD	10,78	10,78	282,5
ZRA-2	CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD	4,01	4,01	2542,7
ZRA-3	CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD	8,67	8,67	555,5

TOTAL CONSERVACIÓN	277,77	73,33%
TOTAL USOS INTENSIVO	101,005	26,67%
TOTAL INMUEBLE	378,775	

**43<sup>a</sup>**  
NOTARIA

JUAN RICARDO ENRIQUE  
SAN MARTIN URREJOLA  
Santiago, 27-08-2021

ES TESTIMONIO FIEL DEL ORIGINAL.  
Documento emitido con Firma Electrónica  
Avanzada.- Ley N°19.799 - Auto acordado  
de la Excmá Corte Suprema de Chile.-  
Verifique en [www.notariasanmartin.cl](http://www.notariasanmartin.cl) y/o  
[www.cbrchile.cl](http://www.cbrchile.cl) con el Código de Barras  
inserto en documento.

20210827092050CBE



J. RICARDO SAN MARTÍN U.  
NOTARIO PÚBLICO  
NOTARIA N° 43  
HUÉRFANOS 835 PISO 835 PISO 18  
SANTIAGO

**REPERTORIO N° 23.594-2021.-**

**PROT. N°2903.-**

**C Y R.d**

43051 Manuela García

## REGLAMENTO INTERNO Y DE COPROPIEDAD

### RESERVA ESCONDIDA

En Santiago de Chile, **a treinta de agosto del año dos mil veintiuno**, ante mí, **JUAN RICARDO SAN MARTÍN URREJOLA**, Abogado, Notario Público, Titular de la Cuadragésima Tercera Notaría de Santiago, con oficio en calle Huérfanos Número ochocientos treinta y cinco, piso dieciocho, comuna de Santiago, comparece: **LAGUNA ESCONDIDA SpA**, sociedad del giro inversiones, Rol Único Tributario número setenta y siete millones trescientos tres mil trescientos diecisiete guion K, representada según se acreditará por doña **ROMINA ALICIA ARRIAGADA VARELA**, chilena, casada, empleada, cédula nacional de identidad número quince millones novecientos sesenta y cinco mil cuatrocientos dieciocho guión cuatro, ambos domiciliados en calle Avenida Providencia número mil doscientos ocho, oficina mil seiscientos tres, comuna de Providencia, Santiago. Por el presente instrumento, viene en establecer las normas, limitaciones, obligaciones y prohibiciones a que estarán sujetos los Propietarios, poseedores u ocupantes a cualquier título de las Hijuelas singularizadas más adelante, que constituirán, indistintamente, la Reserva Escondida o “la Reserva”; en establecer las servidumbres que se determinarán a fin de



Documento emitido con Firma Electrónica Avanzada.- Ley N°19.799 - Auto acordado de la Excmo Corte Suprema de Chile.- Verifique en [www.notariasanmartin.cl](http://www.notariasanmartin.cl) y/o [www.cbrchile.cl](http://www.cbrchile.cl) con el Código de Barras inserto en documento. **20210901132341CBE**



20210901132341CBE

consignar la vialidad interna y la totalidad de los servicios comunes de la Reserva y otras en beneficio recíproco de todos los Propietarios, dotar al mismo de normas de construcción y convivencia y otras materias; todo conforme a las disposiciones que establece el presente instrumento. Se hace presente que, en adelante, al hacer referencia a los "Propietarios" se entiende que se refiere a los dueños de las Hijuelas resultantes de la subdivisión a que hace mención el artículo primero siguiente número uno. dos. tres. y los Anexos seis; seis. uno; siete; y siete. uno singularizados en el artículo primero número uno. cuatro. Ello sin perjuicio de que, como se ha señalado en el párrafo anterior, las normas, limitaciones, obligaciones y prohibiciones que establece el presente Reglamento obligan igualmente a los poseedores u ocupantes a cualquier título de las referidas Hijuelas.

**ARTÍCULO PRIMERO. Antecedentes Reserva Escondida, Valor**

**Ecológico y Ámbito de Aplicación: uno. uno. Descripción de la Reserva**

**Escondida:** La Reserva se emplaza en la cuenca hidrográfica del río Cisnes en la ribera Este de la Laguna Escondida, a diez kilómetros de la localidad de Puerto Cisnes, cabecera comunal y mayor centro urbano de la comuna de Cisnes, ubicado en la bahía del Canal Puyuhuapi, junto a la desembocadura del río Cisnes, al suroeste del Parque Nacional Queulat y frente al Parque Nacional Isla Magdalena. Consiste en un Parque habitable con altos estándares de conservación, compuesto por sesenta y siete macrolotes cuyo desarrollo ha sido ordenado de manera tal que se destina el setenta y tres por ciento de la propiedad a la conservación del patrimonio ambiental y restauración de los ecosistemas presentes en el predio. La planificación predial además contempla la preservación de los cursos hídricos, el bosque siempreverde, las especies de fauna nativa presentes y la laguna Escondida y su ribera, estableciendo una franja de amortiguación de modo de no impactar el paisaje y permitir un funcionamiento continuo de la laguna como corredor biológico. **uno. dos. Descripción del Inmueble según sus títulos:** Reserva Escondida está conformada por los siguientes



inmuebles rurales (en adelante en conjunto también “la Propiedad” y/o “Reserva Escondida”), de propiedad de **LAGUNA ESCONDIDA SPA** ubicados en el lugar denominado Laguna Escondida, comuna de Cisnes, provincia de Aysén, Undécima Región: **uno. dos. uno. Predio con una superficie total de doscientos sesenta y cuatro coma cuarenta has.**, Plano X I guión uno guión mil ochenta y tres CR del Ministerio de Bienes Nacionales, cuyos deslindes particulares son los siguientes: NORTE; Lorenzo Quilodrán Urrutia, hoy terrenos propiedad del comprador, separado por cercos; ESTE Y SUR: Cordilleras Fiscales; SUR: Pedro H. López; y OESTE: Río Picacho, que lo separa de Sofía Sánchez Munita y Laguna Escondida respectivamente. Se encuentra inscrito a nombre de Laguna Escondida SpA a fojas ochenta y cinco número ochenta y cuatro, en el Registro de Propiedad a cargo del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Cisnes correspondiente al año dos mil veintiún. Rol de Avalúo quinientos tres guión veinticinco, de la comuna de Cisnes. **uno. dos. dos. Predio con una superficie total de ciento catorce, trescientos setenta y cinco has.**, cuyos deslindes según sus títulos y plano noventa y cuatro mil ochenta y un del Ministerio de Tierras y Colonización, hoy Bienes Nacionales, son los siguientes: NORTE: Sucesión Torres; ESTE: Cordilleras Fiscales; SUR: Pedro H. López; y OESTE: Laguna Escondida. Se encuentra inscrito a nombre de Laguna Escondida SpA a fojas ochenta y seis número ochenta y cinco, en el Registro de Propiedad a cargo del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Cisnes correspondiente al año dos mil veintiún. Rol de Avalúo cinco cero tres guión uno cinco, de la comuna de Cisnes. **uno. dos. tres. Subdivisión:** El predio singularizado en el número DOS.Uno anterior se subdividió en treinta y un lotes o hijuelas, los cuales se encuentran singularizados en el Anexo número siete de este instrumento. El predio singularizado en el número DOS.Dos anterior se subdividió en treinta y seis lotes o hijuelas, los cuales se encuentran singularizados en el Anexo número seis de este instrumento. **uno. tres. Descripción del Derecho Real de Conservación:**



Mediante escritura pública suscrita con fecha veinticinco de agosto del año dos mil veintiuno, en esta misma Notaria, repertorio número veintitrés mil ciento cuarenta y cinco/dos mil veintiuno. **LAGUNA ESCONDIDA SPA** constituyó en favor de la **FUNDACIÓN GEUTE CONSERVACIÓN SUR** un derecho real de conservación y servidumbres cuyo objeto es la conservación del patrimonio ambiental y los atributos y funciones de los ecosistemas y componentes ambientales del predio singularizado en el número dos anterior, así como de los lotes que resultan de la subdivisión del mismo inmueble a que se refiere el número tres anterior. Se entenderá para todos los efectos legales que las obligaciones que dicho Derecho Real de Conservación establece para los Propietarios de los referidos Lotes forman parte integrante del presente Reglamento Interno y de Copropiedad. **uno. cuatro. Planos y Documentos Anexos:** Los siguientes Planos y Documentos Anexos, todos protocolizados en esta Notaría bajo el número dos mil quinientos ochenta y dos, forman parte integrante del presente instrumento: Anexo uno: Plano cero uno Zonificación del Derecho Real de Conservación Reserva Escondida Anexo dos: Tabla uno Superficie de Zonificación para cada lote Anexo tres: Plano cero dos Servidumbres de Tránsito Reserva Escondida Anexo cuatro: Plano cero tres Servidumbres eléctricas y de agua potable Reserva Escondida Anexo cinco: Plano cero cuatro Topografía Reserva Escondida Anexo seis: Plano cero cinco de subdivisión y minuta de deslindes de lotes resultantes ROL quinientos tres guión quince Anexo seis. uno: Minuta Deslindes ROL quinientos tres guión quince Anexo siete: Plano cero seis de subdivisión y minuta de deslindes de lotes resultantes ROL quinientos tres guión veinticinco Anexo siete.uno: Minuta Deslindes ROL quinientos tres guión veinticinco Anexo ocho: Especificaciones técnicas tipología de construcción **ARTÍCULO SEGUNDO:** Las normas de este Reglamento regirán los derechos y obligaciones recíprocos entre todos los Propietarios de los inmuebles referidos, todos los cuales componen el proyecto “Reserva Escondida” y serán obligatorias para

todos los adquirentes, a cualquier título, de los lotes del proyecto “Reserva Escondida”. Su cumplimiento será obligatorio para todas las personas que adquieran a cualquier título una o más hijuelas provenientes de la subdivisión del predio singularizado en el artículo primero del presente instrumento, como también para los sucesores en el dominio de tales inmuebles y, asimismo para toda persona a quien el Propietario de alguno de ellos conceda su uso o goce o que los ocupen a cualquier título. Los Propietarios y tenedores de una o más hijuelas quedarán perpetuamente sujetos a las obligaciones y normas de este Reglamento, por ende les afectarán las normas, limitaciones, prohibiciones que el mismo detallada, las que se entenderán incorporadas, sin necesidad de mención expresa, en todos los títulos que den testimonio de mutaciones en el dominio de dichos inmuebles y se inscriban en cuanto fuere pertinente, en el Conservador de Bienes Raíces respectivo. Por el sólo hecho de la adquisición de una hijuela, se entenderá que su adquirente acepta y se obliga a cumplir, respetar y acatar las normas señaladas, limitaciones, prohibiciones y obligaciones; asimismo estarán obligados a respetar y cumplir los acuerdos válidamente adoptados por la Asamblea de Propietarios, convocadas y celebradas conforme a las normas de este Reglamento. **ARTÍCULO TERCERO:** Cada Propietario será dueño absoluto de su hijuela y comunero en el dominio de los bienes que pudieran surgir como consecuencia de la administración de la Reserva, tales como senderos, señalización ética, embarcaderos, pozos de agua, centrales hidroeléctricas, redes de energía, acueductos y demás bienes accesorios necesarios para su uso, así como aquellos destinados a la conservación y mantención de la Reserva. El derecho de cada Propietario sobre el dominio de los bienes comunes constituye un porcentaje cuya ponderación es proporcional al número de hijuelas que conforman la Reserva, vale decir, un avo del total. Los derechos de cada Propietario en los bienes que se reputan comunes son inseparables del dominio, uso y goce de sus respectivas hijuelas. Por consiguiente, en la transferencia, transmisión,



Documento emitido con Firma Electrónica Avanzada.- Ley N°19.799 - Auto acordado de la Excmo Corte Suprema de Chile.- Verifique en [www.notariasanmartin.cl](http://www.notariasanmartin.cl) y/o [www.cbrchile.cl](http://www.cbrchile.cl) con el Código de Barras inserto en documento. **20210901132341CBE**



20210901132341CBE

enajenación y/o gravamen de una hijuela se entenderán comprendidos esos derechos y no podrán celebrarse estos mismos actos, separadamente de la hijuela que acceden. **ARTÍCULO CUARTO:** Los Propietarios de la “Reserva Escondida” y sus adquirentes o sucesores en el dominio, a cualquier título, están obligados -además- a respetar y cumplir íntegra y fielmente, las normas que establecen limitaciones y prohibiciones en relación con la subdivisión, destino, uso y posibilidades de construcción y aprovechamiento de los inmuebles; las normas sobre protección y preservación del medio ambiente y el entorno natural establecidas en el Derecho Real de Conservación singularizado en el número uno. tres. del artículo primero de este instrumento; todo ello sin perjuicio de la regulación y restricciones adicionales que pueda contemplar la ley y que resulten aplicables a la Reserva. Nadie puede justificar acciones, disculpar omisiones o eximirse de responder por acciones u omisiones imputables a su descuido o negligencia, o al de sus dependientes si los tuviere, ya sea que de ella se hayan seguido, se sigan o puedan seguirse efectos degradantes del ambiente o que haya causado o amenazaren causar daños a personas, animales, flora y fauna o bienes comunes o particulares, a pretexto de estar actuando en lo propio en el ejercicio de facultades discrecionales de que sea titular. Todo acto u omisión que, por la intención de su autor, por su objeto o por las circunstancias en que se realice vulnere las obligaciones o limitaciones que establece el Derecho Real de Conservación a que se refiere el número uno. tres. de la cláusula primera de este instrumento, o que afecte o pueda afectar el patrimonio ambiental, los atributos, y las funciones ambientales del inmueble singularizado en la cláusula primera número uno. dos anterior, será considerado abusivo y legitimará la adopción de medidas que pongan pronto fin al abuso, sin perjuicio de las responsabilidades que haya lugar a perseguir y de las sanciones que corresponda aplicar. Es deber de los Propietarios dispensar protección a los diversos tipos de especies de animales, flora y fauna y vegetales, existentes



Documento emitido con Firma Electrónica Avanzada.- Ley N°19.799 - Auto acordado de la Excmo Corte Suprema de Chile.- Verifique en [www.notariasanmartin.cl](http://www.notariasanmartin.cl) y/o [www.cbrchile.cl](http://www.cbrchile.cl) con el Código de Barras inserto en documento. 20210901132341CBE

en la Reserva. **ARTÍCULO QUINTO:** Será de cargo y costo exclusivo de cada adquirente de lote o parcela, el pago de las obras y derechos que sean necesarios para la instalación de electricidad, agua potable y gas. Igual criterio se aplicará para la instalación de telefonía, internet y televisión por cable y demás redes que existan actualmente o en el futuro. **ARTÍCULO SEXTO:** Se entenderá que, por el solo hecho de la adquisición de una hijuela, el Propietario de cada una de ellas acepta dar cumplimiento a las obligaciones consignadas en este Reglamento y en el Derecho Real de Conservación singularizado en el número uno. tres. del artículo primero de este instrumento y que renuncian a cualquier recurso para obtener su inaplicabilidad, sin que valga ninguna estipulación en contrario. Lo dicho en cuanto a los Propietarios se aplicará en los mismos términos a quienes detenten, a cualquier título, la posesión, uso y goce de los mismos. El Propietario de cualquier hijuela a que se refiere este Reglamento podrá reclamar a la autoridad administrativa o judicial competente, el cumplimiento de las disposiciones contenidas en este Reglamento. En caso de que incurra o amenace incurrir en infracción a esta disposición, el Administrador o cualquiera persona que pudiera verse afectada, solicitará que se decreten las medidas judiciales tendientes a impedir que se consume la infracción, que se ponga término a la misma, que se apliquen sanciones, y reclamar las indemnizaciones que correspondan. **TÍTULO SEGUNDO: DE LOS GASTOS COMUNES. ARTÍCULO SÉPTIMO:** El mantenimiento, reparación y cuidado de cada una de las hijuelas vendidas, incluidas sus redes de suministro de servicios será de exclusivo costo y responsabilidad de sus respectivos dueños. Todo Propietario será personalmente responsable de los daños, perjuicios o deterioros causados a las personas o a los bienes comunes y que provengan de actos u omisiones suyas, de sus familiares, dependientes, de ocupantes o tenedores a cualquier título de su hijuela. Los gastos comunes de la Reserva, respecto de los bienes comunes serán de cargo de todos los Propietarios de las hijuelas que formen parte del



20210901132341CBE

proyecto "Reserva Escondida", y que provengan de la subdivisión del inmueble referido en el número dos del artículo primero precedente, en la medida que se vayan incorporando y se prorratarán y se determinarán de acuerdo al número de hijuelas que lo conforman. Para estos efectos se considerarán como expensas o gastos comunes ordinarios, los correspondientes a la administración, conservación, mantención y aseo correspondiente a los bienes comunes, los cuales estarán destinados exclusiva y permanentemente al goce de los Propietarios del Proyecto Reserva Escondida; o a los gastos de cualquier servicio que la Administración entregue a los Propietarios, tales como: extracción de basura, regadío, pago de sueldos del Administrador, guardaparque y demás personal necesario para el funcionamiento de la Reserva; leyes sociales, impuestos, seguros, etc; los impuestos que sean de cargo de la Propietarios en su conjunto y en que debiera incurrir la Administración y, en general, todos los necesarios para la buena administración y conservación de la Reserva. Los gastos a cuyo cumplimiento den origen las obligaciones y restricciones que establece el Derecho Real de Conservación singularizado en el número uno. tres. del artículo primero de este instrumento se considerarán como gastos ordinarios y no requerirán de la aprobación de la Asamblea de Propietarios. Se entenderá que son gastos comunes extraordinarios, los gastos adicionales o diferentes a los ya referidos y las sumas que se destinen a la realización de proyectos u obras nuevas en la Reserva. El Administrador deberá preparar y presentar a la Asamblea Ordinaria de cada año, una proposición fundada con el valor de la cuota de los gastos comunes ordinarios que se regirá para el año calendario siguiente; en la misma Asamblea de Propietarios deberá presentar una proposición fundada respecto de los proyectos u obras nuevas que se pretende realizar durante el año calendario siguiente y un presupuesto preliminar o una estimación del costo de cada proyecto u obra. Todo Propietario puede presentar en esa Asamblea, iniciativas y proposiciones



para la ejecución de proyectos u obras nuevas, con la necesaria justificación y un presupuesto preliminar o estimación de su costo. La Asamblea se pronunciará respecto de las cuotas de los gastos comunes ordinarios y extraordinarios, y respecto de las proposiciones de proyectos u obras nuevas, aprobándolas, rechazándolas o difiriendo su ejecución para una fecha posterior. Todo proyecto u obra nueva común a todos los Propietarios que tenga un costo mayor al equivalente en pesos a dos mil Unidades de Fomento deberá ser sometido a consideración y aprobación de la Asamblea de Propietarios. **ARTÍCULO OCTAVO:** Cada Propietario deberá pagar la cuota que le corresponda en los gastos comunes dentro de los diez primeros días del mes. Si incurre en mora del pago de los gastos comunes, devengará intereses corrientes, los que se liquidarán y pagarán conjuntamente con la obligación principal. Asimismo, se pagará una multa de uno Unidad de Fomento por mes, a partir del segundo mes de atraso. Para los efectos de la aplicación de la multa, se entenderá por “segundo mes de atraso”, a partir del cual devenga la referida multa, el mes calendario subsiguiente al de los gastos comunes que se cobran, lo que se inicia el día primero del mismo mes. **ARTÍCULO NOVENO:** El Administrador de la Reserva quedará expresamente facultado para solicitar la suspensión de servicios respecto de aquellas hijuelas cuyos ocupantes hayan dejado de pagar oportunamente dos cuentas consecutivas de gastos comunes, o bien tres cuentas de gastos comunes en un año calendario. **ARTÍCULO DÉCIMO:** Para los efectos del pago de los gastos comunes, se establece que:

a) Al efectuarse la adquisición inicial de cada hijuela, su Propietario entregará al Administrador un aporte único inicial ascendente a noventa mil pesos, con el que se formará un **fondo común inicial** destinado a solventar gastos imprevistos o extraordinarios. Este fondo común se actualizará e incrementará a través de las cuotas ordinarias o extraordinarias con que deberán concurrir los Propietarios, cuyo monto y frecuencia será acordado por la Asamblea de Propietarios, a sugerencia del



Administrador; b) El Administrador precisará y detallará en una liquidación que se le enviará oportunamente al domicilio que tenga registrado en la Administración la cuota o porcentaje que le corresponda en los gastos comunes efectuados en el mes anterior. En caso de que, por cualquier motivo, no reciba la liquidación y cobro, el Propietario deberá encargarse de consultar la cuota que le corresponda pagar, sin que le sea permitido eximirse de su pago oportuno argumentando el no recibo de la liquidación; y c) El fondo común y los aportes o cuotas de los Propietarios estarán a cargo del Administrador, quién deberá abrir una cuenta corriente bancaria a nombre de “Reserva Laguna Escondida”, para el único objeto de depositar en ella los dineros que provengan de estos conceptos y los demás que correspondan o que determine la Asamblea de Propietarios y de girar en contra de ella para los gastos que deban efectuarse. La operación de esos fondos y cuenta corriente corresponderá al Administrador, quien informará a la Asamblea Ordinaria de Propietarios cada vez que ésta se reúna.

### **TÍTULO TERCERO: DE LA ADMINISTRACIÓN. ARTÍCULO DÉCIMO**

**PRIMERO:** Todo lo concerniente a la administración y conservación de los bienes comunes y de las servidumbres y a las relaciones de orden interno a que se refiere este Reglamento, será resuelto por los Propietarios reunidos en Asamblea, en conformidad a las reglas que se indican a continuación. La Asamblea de los Propietarios es el organismo máximo de la Reserva y sus acuerdos, válidamente adoptados, obligan a todos los Propietarios, a la Comisión Ejecutiva de la Reserva y al Administrador. Se reconoce el derecho de los Propietarios a participar e intervenir en las Asambleas, así como expresar libremente sus puntos de vista y proposición en materias que digan relación con el interés general de la Reserva y la marcha de ésta. Sin perjuicio de las facultades que correspondan a la Comisión Ejecutiva de la Reserva y al Administrador, la Asamblea podrá acordar la formación de una o más comisiones, encargadas de colaborar con la Comisión Ejecutiva de la Reserva y/o Administrador, en las materias que en cada caso se señalen; el



mismo acuerdo determinará la composición de las Comisiones, sus funciones, duración y demás antecedentes que se refieren a su funcionamiento y responsabilidad. **ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO:** Los Propietarios se reunirán en Asambleas ordinarias o extraordinarias; en las Asambleas Extraordinarias solo se podrá tratar los temas expresamente incluidos en la Tabla que se acompañe al aviso de la citación; en las Asambleas Ordinarias siempre se incluirá como punto de la Tabla el tema "Varios", a objeto que los Propietarios puedan plantear sus inquietudes o proposiciones relacionadas con temas de interés general de la Reserva. Habrá dos Asambleas Ordinarias al año: la primera se celebrará durante el mes de abril de cada año, y en ella deberán tratarse, a lo menos, los siguientes temas: a) Presentación por el Administrador del Balance y estados Financieros de la Reserva, correspondiente al año calendario anterior y su aprobación o rechazo por los Propietarios; b) La elección de la Comisión Ejecutiva de la Reserva, cuando corresponda; y, c) El incremento del Fondo de Reserva, destinando al efecto recursos disponibles o por percibir. La segunda Asamblea Ordinaria se celebrará durante el mes de octubre de cada año y, en ella deberán tratarse, a lo menos, los siguientes temas: a) Aprobación de la cuota de gastos comunes ordinarios, correspondiente al año calendario siguiente; b) La aprobación de presupuestos de proyectos u obras nuevas y demás gastos comunes extraordinarios, y la determinación de la cuota con la que se espera financiar dichos proyectos u obras. Las Asambleas extraordinarias se celebrarán en cualquier momento, de acuerdo a las necesidades de la Reserva y cuando, a juicio del Administrador, de la Comisión Ejecutiva de la Reserva o a lo menos el veinte por ciento de los Propietarios lo exijan. Las siguientes materias deben necesariamente tratarse en Asamblea Extraordinaria: a) Modificación del presente Reglamento Interno de la Reserva; b) La elección de uno o más miembros de la Comisión Ejecutiva de la Reserva, cuando hayan cesado en sus cargos por cualquier razón distinta



20210901132341CBE

a la expiración del plazo por el cual fueron elegidos; c) La remoción del Administrador y la designación de un nuevo Administrador; d) La ocurrencia de cualquier hecho grave, que afecte a la Reserva en general o a un grupo de Propietarios, y que requieran de una pronta decisión para evitar o minimizar daños, perjuicios, u otras situaciones negativas de consideración. La primera citación, tanto a Asambleas Ordinarias como Extraordinarias, deberá entregarse a los Propietarios por medio de correo electrónico a la dirección que hayan registrado en la Administración con a lo menos cuatro días de anticipación a la fecha de la celebración de ésta. Es responsabilidad de cada Propietario mantener actualizada su dirección en el Registro de correos electrónicos a cargo del Administrador. Las Asambleas podrán celebrarse en la Reserva u otros lugares apropiados. En todo caso, la citación a Asamblea deberá indicar el lugar en que se celebrará la Asamblea. La Asambleas se constituirán válidamente conforme a las reglas siguientes: a) **Asambleas Ordinarias:** en primera citación, con la asistencia de Propietarios que representen, como mínimo, la mitad más uno del total de las hijuelas de la Reserva; si no hubiere quorum, la asamblea se podrá realizar en segunda citación, transcurridos cinco días desde la primera citación, en cuyo caso la Asamblea se constituirá válidamente con los Propietarios que asistan a ella. b) **Asamblea Extraordinaria:** en primera citación con asistencia de los Propietarios que representen, como mínimo, dos tercios de los Lotes de la Reserva; si no hubiere quorum, la Asamblea se podrá realizar en segunda citación transcurridos a lo menos cinco días desde la primera citación, y se constituirá válidamente con los Propietarios que asistan a ella, sin perjuicio de requerir los quorum de votaciones especiales, que más adelante se señalan. En el aviso de citación a la Asamblea siempre deberá señalarse la hora en que debe iniciarse.

**ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO:** Cada Propietario tendrá un voto por la respectiva hijuela de que sea dueño. Solo tienen derecho a voto los Propietarios “hábiles”, entendiéndose por tales quienes se encuentran al día



Documento emitido con Firma Electrónica Avanzada.- Ley N°19.799 - Auto acordado de la Excmo Corte Suprema de Chile.- Verifique en [www.notariasanmartin.cl](http://www.notariasanmartin.cl) y/o [www.cbrchile.cl](http://www.cbrchile.cl) con el Código de Barras inserto en documento. **20210901132341CBE**

en el pago de los gastos comunes, hasta el mes inmediatamente anterior a aquel en que se celebra la Asamblea. En la Asamblea los Propietarios podrán hacerse representar por un tercero, siempre que, al efecto, al menos suscriban una carta poder. Salvo en los casos que el presente Reglamento establezca otra cosa, los acuerdos se adoptarán por mayoría de los Propietarios que se encuentren presentes o representados en la Asamblea. Sin embargo, requerirán quórum especial, de al menos el setenta y cinco por ciento de los Propietarios, las siguientes materias y acuerdos de la Asamblea: a) Todo acuerdo que signifique modificar este Reglamento b) Que conduzca a una sensible alteración del uso y goce de los bienes comunes; c) Que tenga por objeto la designación o remoción del Administrador; d) Imponer gravámenes extraordinarios; e) Aprobar mejoras voluntarias, f) Designar sucesor del Titular del Derecho Real de Conservación a que se refiere el artículo primero número cuatro de este instrumento, en los casos en que procediere; g) Solicitar modificaciones al Titular del Derecho Real de Conservación a que se refiere el artículo primero número cuatro de este instrumento; Mientras no se hayan enajenado lotes o sitios que equivalgan al menos al setenta y cinco por ciento del proyecto, no podrá acordarse ninguna de las circunstancias que requieren quórum especial sin el voto favorable de **LAGUNA ESCONDIDA SPA.** Los acuerdos adoptados conforme a los párrafos precedentes serán obligatorios para todos los Propietarios hayan o no concurrido a la reunión. Los Propietarios tendrán acceso en todo momento, a toda la documentación de la Reserva, incluyendo las Actas de las Asambleas, Actas de la Comisión Ejecutiva de la Reserva, correspondencia de la Reserva, contabilidad, cartolas, saldos y demás antecedentes de la cuenta corriente bancaria y de las inversiones de fondos de la Reserva, liquidaciones de sueldo, contratos, comprobantes de pago y recibo de dineros. **ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO:** La Asamblea de Propietarios designará una Comisión Ejecutiva de entre sus miembros, compuesta de tres personas, todos ellos Propietarios hábiles, quienes



20210901132341CBE

tendrán la representación de aquella con todas sus facultades. También podrá designarse al cónyuge o conviviente de algún Propietario. Los miembros de la Comisión Ejecutiva durarán dos años en su cargo, a menos que la Asamblea disponga la renovación total o parcial de sus integrantes. La Comisión Ejecutiva sesionará con la asistencia de dos de sus miembros a lo menos, y sus acuerdos deberán adoptarse por mayoría de votos. En la primera reunión que celebre elegirá un presidente que lo será también de la Asamblea de Propietarios. La facultad de dictar normas sobre administración corresponde a la Asamblea de Propietarios, pero la Comisión Ejecutiva podrá dictar normas de administración, las que se mantendrán si no fueren modificadas por la Asamblea. **ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO:** La Comisión Ejecutiva será la encargada de velar por el fiel cumplimiento del Reglamento Interno de la Reserva. Tendrá, además, las siguientes funciones: a) Fiscalizará el desempeño del Administrador, velando de manera especial por el estricto cumplimiento de los acuerdos de la Asamblea y controlando las medidas que el Administrador adopte en los asuntos de interés general de la Reserva, tales como la preservación del medio ambiente, gestión económica y financiera, contratación y desempeño del personal, y las condiciones necesarias para lograr una armónica convivencia entre los Propietarios; b) Procurará dirimir las contiendas o dificultades que se susciten entre los Propietarios o entre estos y el Administrador; las decisiones que en el ejercicio de estas facultades adopte la Comisión Ejecutiva, tendrán el carácter de sentencia de árbitro arbitrador en única instancia, renunciando los Propietarios, desde luego, a todos los recursos legales que pudieren interponer en contra de las referidas decisiones; se entenderá ejecutoriada esa sentencia seis días después de su notificación por carta certificada, o el día de su notificación, si esta fuera personal; c) Conocer y resolver cualquier infracción a las disposiciones del presente Reglamento, a la vez que interpretar el alcance de sus disposiciones y los efectos de las mismas; d) Para cumplir con los



Documento emitido con Firma Electrónica Avanzada.- Ley N°19.799 - Auto acordado de la Excmo Corte Suprema de Chile.- Verifique en [www.notariasanmartin.cl](http://www.notariasanmartin.cl) y/o [www.cbrchile.cl](http://www.cbrchile.cl) con el Código de Barras inserto en documento. 20210901132341CBE

finés establecidos en este Reglamento, le corresponderá colaborar con el Administrador en todo lo que diga relación con la conservación, protección, incremento, manejo y aprovechamiento de los recursos naturales de la Reserva, en la mantención, cuidado vigilancia y preservación de los bienes comunes y de uso público de la Reserva. La Comisión Ejecutiva deberá informar a la Asamblea de Propietarios más próxima, acerca de cualquier hecho relevante, relativo a la administración de la Reserva y demás materias que son de su competencia, así como respecto de las medidas que hubiere adoptado, las recomendaciones o reparos que haya formulado al Administrador y respecto de todo otro antecedente que deba poner en conocimiento de la Asamblea. **ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO:** La Reserva será administrada por una persona natural o jurídica, que podrá o no ser propietaria. El Administrador será designado y removido por la Asamblea de Propietarios, con los quórum y forma indicada precedentemente. Sin perjuicio de lo expresado, por razones fundadas y en forma excepcional, la Comisión Ejecutiva, con el voto de la mayoría de sus miembros, podrá remover al Administrador, designando a su reemplazante e informando a los Propietarios en la primera asamblea que se celebre; esta facultad se deberá ejercer en caso que el Administrador incurra en notorias deficiencias en el cumplimiento de sus funciones, esté formalizado por comisión de un delito o incurriere en falta de probidad. Las obligaciones y funciones del Administrador deberán constar en un contrato que se suscribirá con éste, al momento de asumir el cargo. **ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO:** Corresponderán al Administrador las siguientes funciones: a) Velar por el fiel y estricto cumplimiento del Reglamento Interno de la Reserva; b) Representar a los Propietarios para con el Titular del Derecho Real de Conservación a que se refiere el número uno. tres del artículo primero de este instrumento; c) Preparación de informes sobre su gestión a requerimiento de la Comisión Ejecutiva de la Reserva; d) Adopción de las medidas necesarias, en asuntos que se relacionen con la seguridad, orden,



20210901132341CBE

aseo y conservación de los bienes comunes, y servidumbres; e) Ordenar las acciones o ejecución de reparaciones y medidas de conservación en los equipos, instalaciones y bienes de la Reserva, cuando tengan carácter de urgente, pongan en peligro la seguridad de los bienes o las personas, o impliquen riesgo de un grave deterioro de los mismos, o signifiquen graves molestias para los Propietarios; f) Contratar el personal sujeto a contrato de trabajo o contratistas, estableciendo las condiciones de esos contratos conforme a las disposiciones legales vigentes y a las pautas que haya fijado la Asamblea de Propietarios o Comisión Ejecutiva; modificar, renovar y poner término a los mismos contratos, suscribiendo toda documentación necesaria; g) Supervisar el cumplimiento, por parte del personal de servicio de la Reserva, de sus respectivas obligaciones, horarios y responsabilidades; h) Dar órdenes, impartir instrucciones y dictar normas de cumplimiento obligatorio para el personal, así como la administración y conservación de los bienes comunes conforme a la política o pautas que haya fijado la Asamblea de Propietarios; i) Representar judicial y extrajudicialmente a la Reserva; tratándose de actuaciones ante los tribunales, sean estos ordinarios, especiales o arbitrales, que conciernan a la Reserva, a la administración de éste y/o al cobro de los gastos comunes, tendrá las facultades de ambos incisos del artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil, y la de designar apoderado patrocinante y apoderado judicial; j) Llevar los Libros de Actas de la Asamblea de Propietarios y de la Comisión Ejecutiva; k) Llevar ordenadamente y al día el registro de gastos e ingresos de la Reserva, la contabilidad de la Reserva y los archivos de documentos, correspondencia, factura y demás documentos tributarios, recibos de pago, liquidaciones de sueldo del personal, finiquito de los contratos de trabajo y los demás que sean necesarios, conforme a la legislación vigente; además, una nómina actualizada de los Propietarios y el estado del pago de los gastos comunes; l) Emitir o extender certificados de encontrarse al día en el pago de los gastos comunes, que le soliciten los



Documento emitido con Firma Electrónica Avanzada.- Ley N°19.799 - Auto acordado de la Excmo Corte Suprema de Chile.- Verifique en [www.notariasanmartin.cl](http://www.notariasanmartin.cl) y/o [www.cbrchile.cl](http://www.cbrchile.cl) con el Código de Barras inserto en documento. 20210901132341CBE

Propietarios; m) Presentar a la Asamblea de Propietarios un plan anual de desarrollo de actividades relacionadas con la conservación, desarrollo y mejoramiento de la Reserva, los bienes comunes y las instalaciones existentes o que a futuro se construyan, los proyectos u obras nuevas que se proponga realizar; el plan anual se revisará periódicamente y su cumplimiento será evaluado, en conjunto con la Comisión Ejecutiva, treinta días antes del vencimiento del mismo; n) Confeccionar presupuestos estimativos de los gastos comunes ordinarios y extraordinarios, acompañando la necesaria justificación o fundamento; o) Recaudar de los Propietarios las cuotas o valores que a cada uno le correspondan en el financiamiento de los gastos comunes y demás señalados; en el cumplimiento de esta gestión podrá ejercer las acciones judiciales de cobro, conferir patrocinio y poder, determinar y aplicar las sanciones y multas que procedan y, adoptar las demás medidas que sean procedentes en derecho; p) Abrir y mantener, a nombre de la Reserva, una cuenta corriente bancaria, en que se manejen exclusivamente los fondos de ésta, correspondientes a los ingresos percibidos y gastos en que se incurra, propios de la Administración; las modalidades de operación de la cuenta corriente bancaria se acordarán con la Comisión Ejecutiva de la Reserva y se informarán a la Asamblea de Propietarios; q) Rendir cuenta mensual de su administración ante la Comisión Ejecutiva y una cuenta anual ante la Asamblea de Propietarios; r) Convocar a Asamblea de Propietarios en las oportunidades señaladas en este Reglamento. Todo aviso, notificación o comunicación, podrá realizarse personalmente o por vía de correo electrónico. La Asamblea de Propietarios fijará la remuneración del Administrador. Si la Comisión Ejecutiva hubiera designado al Administrador, tanto el contrato celebrado con éste como su remuneración deberán someterse a consideración de la Asamblea, para su ratificación o modificación. **TÍTULO CUARTO: SEGURIDAD Y EMERGENCIAS.**

**ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO:** La Reserva mantendrá un plan de



20210901132341CBE

emergencia ante siniestros, como incendios, terremotos y semejantes, que incluya medidas para tomar, antes, durante y después del siniestro, con especial énfasis en la evacuación durante incendios. La confección de este plan es responsabilidad del Administrador, que deberá someterlo a aprobación de una asamblea extraordinaria citada especialmente a ese efecto. El plan de emergencia, junto con los planos de la Reserva detallados según necesidad, será actualizado anualmente por el Administrador respectivo y copia del mismo, junto con los planos, serán entregados a la unidad de Carabineros y de Bomberos más cercana, las que podrán hacer llegar las observaciones que estimen pertinentes. Los Propietarios, arrendatarios u ocupantes de las hijuelas que componen la Reserva están obligados a facilitar la expedición de revisiones o certificaciones en el interior de sus unidades, cuando hayan sido dispuestas conforme a la normativa vigente. En caso de que se viere comprometida la seguridad o conservación de la Reserva y fuere necesario acceder a alguna hijuela, no encontrándose el Propietario, arrendatario, u ocupante que facilite o permita el acceso, el administrador de la Reserva podrá ingresar forzosamente a ella con el único fin de dar solución a la emergencia y prevenir o mitigar los daños que pudiese ocasionar. **TÍTULO QUINTO: MULTAS Y SANCIONES AL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DEL REGLAMENTO. ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO:** Toda infracción a las normas o disposiciones contenidas en el presente Reglamento será sancionada con una multa que aplicará, en su carácter de árbitro arbitrador, el Comité Ejecutivo de la Reserva Escondida, atendida la gravedad de la infracción, de entre cincuenta y cuatro mil Unidades de Fomento, sin perjuicio del derecho de cualquiera de los restantes Propietarios para solicitar judicialmente que se subsanen dichas infracciones. Esta notificación se hará personalmente por el Administrador o mediante carta certificada que se remitirá al domicilio que el Propietario tenga registrado en la Administración y se entenderá como día de la

notificación, la fecha de despacho de dicha carta o la de la notificación personal, según corresponda. El producto de esta multa y de las demás que se establecen en esta escritura, incrementará el fondo común para gastos y se destinará a los objetivos que señale la Asamblea de Propietarios.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO:** El presente Reglamento regirá desde la fecha en que la escritura pública que lo contenga quede inscrita en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces competente y sus preceptos prevalecerán por sobre cualquier acuerdo que celebren los Propietarios entre sí o con terceras personas. **TÍTULO SEXTO:**

**SERVIDUMBRES. ARTICULO VIGÉSIMO PRIMERO: Antecedentes.** Los inmuebles gravados, afectados y/o beneficiados con las servidumbres que se constituyen por el presente instrumento son los lotes resultantes de la subdivisión del inmueble singularizado en la cláusula primera número doce de este instrumento. Los deslindes y dimensiones particulares de cada uno de los lotes de la subdivisión constan en el plano de subdivisión respectivo y minuta de deslindes contenidos en el Anexo Número seis. **ARTÍCULO**

**VIGÉSIMO SEGUNDO:** De conformidad a lo que dispone el artículo ochocientos ochenta del Código Civil, por el presente acto e instrumento, la sociedad denominada **LAGUNA ESCONDIDA SPA**, representada en la forma señalada en la comparecencia, constituye las servidumbres que se indican en los artículos siguientes, que gravarán a todas las Hijuelas singularizadas en el artículo vigésimo primero anterior, en adelante los “Predios Sirvientes”, recíprocamente en favor de los mismos predios antes señalados, en adelante todos conjuntamente los “Predios Dominantes”.- **ARTÍCULO**

**VIGÉSIMO TERCERO:** Servidumbre de acueducto y servidumbre de cañerías generales de agua potable, de carácter perpetuo y gratuito para el paso de cañerías que trasladen el agua potable, a todos y cada uno de los lotes o sitios quedarán gravados entre sí, revistiendo en consecuencia a la vez y respecto de todas las demás la calidad de predio sirviente y predio dominante, con una servidumbre “general” de agua potable, a favor de la



Documento emitido con Firma Electrónica Avanzada.- Ley N°19.799 - Auto acordado de la Excmo Corte Suprema de Chile.- Verifique en [www.notariasanmartin.cl](http://www.notariasanmartin.cl) y/o [www.cbrchile.cl](http://www.cbrchile.cl) con el Código de Barras inserto en documento. **20210901132341CBE**



20210901132341CBE



respectiva persona, entidad o empresa que eventualmente en el futuro prestare el servicio de agua potable, según se describe en el Anexo Número cuatro a que se refiere el artículo número uno, número uno. cuatro. de este instrumento, y especificaciones descritas en la cláusula cuarta, número cuatro. ocho de la escritura pública otorgada ante el Notario Público que autoriza el presente reglamento, que corresponde al contrato en que se constituye el Derecho Real de Conservación a que se refiere el artículo primero número uno. tres. de este instrumento. **ARTÍCULO VIGÉSIMO**

**CUARTO:** Asimismo, para la implementación y ejecución de la servidumbre descrita en el artículo anterior, esta comprende además los ductos de entrada y salida de cámaras de inspección u otro tipo de elemento que sea necesario para el adecuado funcionamiento de el o los servicios respectivos. Se deja expresa constancia que ningún propietario, poseedor o mero tenedor de cada uno de los lotes que conforman el proyecto Reserva Escondida, podrá negar su autorización para la ejecución de las obras destinadas con este fin, ni aún con el pretexto que dicha obra no le depara beneficio alguno, o de que le acarreará perjuicio y deberá velar porque las redes subterráneas y las entradas o salidas de éstas al exterior no resulten dañadas por plantaciones, construcciones o cualquier trabajo que se ejecuten al interior del loteo o sitio sirviente. Con todo, los predios dominantes y las empresas o entidades concesionarias o encargadas de ejecutar los trabajos correspondientes deberán ejecutar y/o instalar zanjas, cañerías, cables, ductos, instalaciones anexas, etc. **ARTÍCULO VIGÉSIMO**

**QUINTO. Servidumbres negativas: Uno:** Servidumbre de escurrimiento de los cursos naturales de aguas superficiales o canalizadas, de forma tal que los predios sirvientes acepten el transcurso de las aguas que se conduzcan naturalmente por los desniveles de los terrenos, estando obligados a abstenerse de construir obras que impidan su libre escurrimiento o las contaminen, siendo predios sirvientes todos los que se encuentren aguas abajo del predio dominante respectivo. **Dos:** Todos los sitios o lotes del

Proyecto Reserva Escondida quedarán gravados entre sí en calidad de predios sirvientes y dominantes respectivamente y respecto de los demás lotes del conjunto sean o no susceptibles de propiedad exclusiva en calidad de predios sirvientes, con una servidumbre voluntaria, negativa, continua y aparente de **constructibilidad y ocupación de suelo**, en la forma establecida en la cláusula cuarta número cuatro del Derecho Real de Conservación a que se refiere el artículo primero número uno. tres. de este instrumento. **Tres:** Todos los sitios o lotes quedarán gravados entre sí en calidad de predios sirvientes y dominantes respectivamente y respecto de los demás lotes del conjunto sean o no susceptibles de propiedad exclusiva en calidad de predios sirvientes, con una servidumbre voluntaria, negativa, continua y aparente de **Altura de edificación** de conformidad a las normas de la cláusula cuarta número cuatro del Derecho Real de Conservación a que se refiere el artículo primero número uno. tres de este instrumento **Cuatro:** Todos los sitios o lotes quedarán gravados entre sí en calidad de predios sirvientes y dominantes respectivamente y respecto de los demás lotes del conjunto sean o no susceptibles de propiedad exclusiva en calidad de predios sirvientes, con una servidumbre voluntaria, negativa, continua y aparente que se denominará **“Distancia de Medianeros”** en la forma establecida en cláusula cuarta número cuatro del Derecho Real de Conservación a que se refiere el artículo primero número uno. tres de este instrumento. **Quinto:** El uso y goce de las servidumbres de demarcación y cerramiento estarán sujetas a las especificaciones, características, condiciones y limitaciones que se señalan en el Derecho Real de Conservación a que se refiere el artículo primero número uno. tres. de este instrumento, respetando en todo caso las dimensiones de las zonas de servidumbre y senderos, tal como se indica en los Anexos uno coma dos y cuatro. **ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO: Servidumbre de tránsito peatonal, de senderos.** Conforme a lo dispuesto en los artículos ochocientos cuarenta y siete y siguientes del Código Civil, se constituyen,



Documento emitido con Firma Electrónica Avanzada.- Ley N°19.799 - Auto acordado de la Excmo Corte Suprema de Chile.- Verifique en [www.notariasanmartin.cl](http://www.notariasanmartin.cl) y/o [www.cbrchile.cl](http://www.cbrchile.cl) con el Código de Barras inserto en documento. **20210901132341CBE**



20210901132341CBE

entre todas las hijuelas ya individualizadas en el número tres del artículo primero de este Reglamento, servidumbre de tránsito y de senderos, las que serán utilizadas con las especificaciones, características y limitaciones de que da cuenta el Derecho Real de Conservación a que se refiere el artículo primero número cuatro de este instrumento. Quedan gravados con estas servidumbres, todas y cada una de las hijuelas que conformarán y serán parte integrante para todos los efectos legales de la “Reserva” o “Proyecto Reserva Escondida”. En el ejercicio de estas servidumbres de tránsito, todas las hijuelas tendrán, recíprocamente la calidad de predios dominantes y sirvientes, de manera tal que los Propietarios de todas las hijuelas, su familia, sus dependientes, sus empleados, podrán transitar por la franja o área de servidumbre, sujeto a las limitaciones establecidas en el Derecho Real de Conservación a que se refiere el artículo primero número trece de este instrumento ya citado. **ARTÍCULO VIGÉSIMO SÉPTIMO:** Todas las hijuelas resultantes de la subdivisión a que se refiere la cláusula primera número uno. dos. tres y los Anexos seis; seis. uno; siete; y siete. uno singularizados en el artículo primero número uno. cuatro de este instrumento quedarán gravados entre sí y respecto de los demás lotes del conjunto en calidad de predios sirvientes y dominantes respectivamente, con la servidumbre voluntaria de dar cumplimiento a las obligaciones que establece el Derecho Real de Conservación a que se refiere el artículo primero número uno. tres de este instrumento. **ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO:** Los Propietarios se obligan a respetar y hacer cumplir las prohibiciones y servidumbres que da cuenta el presente instrumento. **ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO:** La sociedad **LAGUNA ESCONDIDA SPA,** representada de la manera indicada en la comparecencia, declara que acepta expresamente la servidumbre que se constituye a favor de los Predios Dominantes, de que dan cuenta las cláusulas anteriores. - **ARTÍCULO TRIGÉSIMO:** Considerando que a esta fecha los Predios Sirvientes y Predios Dominantes pertenecen a un mismo propietario y en

consecuencia no se puede dar cumplimiento a la exigencia legal de tratarse de predios de diferentes dueño, se deja constancia que las servidumbres constituidas en este acto se encuentran sujetas a la condición suspensiva de que los Predios Sirvientes y Predios Dominantes pertenezcan a distintos Propietarios, cualquiera sea el título que sirva a la respectiva enajenación de los inmuebles.- **ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO:** De esta forma, se tiene por cumplida y debidamente constituidas las servidumbres de que da cuenta el presente instrumento. **DISPOSICIONES TRANSITORIAS.**

**ARTÍCULO PRIMERO TRANSITORIO:** Mientras esté pendiente la ejecución completa de la Reserva o no se encuentren vendido el setenta y cinco por ciento de los sitios o lotes, el Propietario, debidamente representado, designa como Administrador Provisional a BIOSFERA AUSTRAL SPA, Rol único tributario número setenta y siete millones ciento sesenta mil seiscientos doce guión uno. La Asamblea de Propietarios sólo podrá acordar la remoción del Administrador Provisional después de que se haya vendido el setenta y cinco por ciento de los lotes o sitios que comprende el proyecto.

**ARTÍCULO SEGUNDO TRANSITORIO:** Mientras esté pendiente la ejecución completa de la Reserva, es decir, que no se haya vendido el setenta y cinco por ciento de los lotes o sitios que comprende el proyecto, la Comisión Ejecutiva estará integrada por los señores Diego Varela Charme, cédula de identidad número dieciséis millones trescientos cincuenta y nueve mil doscientos noventa y dos guión cuatro, Tomas Varela Ovalle cédula de identidad número dieciséis millones noventa y siete mil novecientos treinta y cuatro guión ocho y Romina Alicia Arriagada Varela, cédula de identidad quince millones novecientos sesenta y cinco mil cuatrocientos dieciocho guión cuatro. **ARTÍCULO TERCERO TRANSITORIO:** Mientras no se haya vendido el setenta y cinco por ciento de las hijuelas que comprende la Reserva, la sola declaración expresa de aceptación del presente Reglamento, manifestada por cada adquirente en el respectivo Contrato de Compraventa constituirá, para todos los efectos legales, el otorgamiento de un mandato



Documento emitido con Firma Electrónica Avanzada.- Ley N°19.799 - Auto acordado de la Excmo Corte Suprema de Chile.- Verifique en [www.notariasanmartin.cl](http://www.notariasanmartin.cl) y/o [www.cbrchile.cl](http://www.cbrchile.cl) con el Código de Barras inserto en documento. **20210901132341CBE**



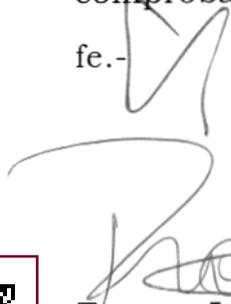
20210901132341CBE

especial e irrevocable a favor de Romina Alicia Arriagada Varela y Tomas Varela Ovalle, para que actuando conjunta o separada e indistintamente, a nombre y en representación de todos los Propietarios, procedan a modificar, adicionar, rectificar o complementar el Reglamento de que da cuenta la presente escritura, a fin de adaptarlo a las características definitivas y finales de la Reserva, pudiendo suscribir todas las presentaciones que sean necesarias ante las autoridades sectoriales competentes, para el fiel cumplimiento del encargo. La sociedad **LAGUNA ESCONDIDA SpA** otorga poder especial e irrevocable a las abogadas María Celeste Santibáñez Pacheco y Manuela García Larraín, para que actuado separada e indistintamente cada una de ellas en nombre y representación de la mandante, pueda concurrir al otorgamiento de el o los instrumentos y/o escrituras públicas o privadas que fueren necesarias para aclarar, rectificar, complementar este instrumento en relación a la singularización de los inmuebles en que incide, sus deslindes, cabidas o dimensiones, o a cualquier otro requisito o exigencia que fuere procedente para inscribirlo en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces competente. En uso de este mandato, el mandatario podrá suscribir el o los instrumentos públicos o privados que fuere menester, así como requerir inscripciones, anotaciones, cancelaciones, subinscripciones y en general realizar o celebrar todos los actos y contratos que se precise para el cumplimiento del presente Reglamento. Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir o firmar las inscripciones, subinscripciones, anotaciones y cancelaciones que procedieren en los Registros competentes. **PERSONERÍA**. La personería de doña Romina Alicia Arriagada Varela parta actuar en representación de Laguna Escondida SpA consta de Junta Extraordinaria de Accionistas reducida a escritura pública con fecha veinticinco de mayo de dos mil veintiuno ante don Luis Poza Maldonado, Notario Público de Santiago, Repertorio Número mil novecientos cuarenta y tres. La personería no se inserta por ser conocida de las partes y del Notario que autoriza. En

J. RICARDO SAN MARTÍN U.  
NOTARIO PÚBLICO  
NOTARIA N° 43  
HUERFANOS 835 PISO 835 PISO 18  
SANTIAGO

comprobante y previa lectura, firma el compareciente. Se da copia. Doy

fe.-



En rep. LAGUNA ESCONDIDA SpA



Documento emitido con Firma Electrónica Avanzada.- Ley N°19.799 - Auto acordado de la Excmá Corte Suprema de Chile.- Verifique en [www.notariasanmartin.cl](http://www.notariasanmartin.cl) y/o [www.cbrchile.cl](http://www.cbrchile.cl) con el Código de Barras inserto en documento. 20210901132341CBE

N° Rep.: 23594-2021  
N° Copias: 3  
Derechos: \$  
Boleta N°: 0743051



43<sup>a</sup>  
NOTARIA

JUAN RICARDO ENRIQUE  
SAN MARTIN URREJOLA  
Santiago, 03-09-2021

ES TESTIMONIO FIEL DEL ORIGINAL.

Documento emitido con Firma Electrónica Avanzada.- Ley N°19.799 - Auto acordado de la Excmá Corte Suprema de Chile.- Verifique en [www.notariasanmartin.cl](http://www.notariasanmartin.cl) y/o [www.cbrchile.cl](http://www.cbrchile.cl) con el Código de Barras inserto en documento.

20210901132341CBE



**COMPRAVENTA**  
**LAGUNA ESCONDIDA SPA**

A

/ \_\_\_\_\_ /

EN \_\_\_\_\_, REPÚBLICA DE CHILE, a \_\_\_\_de abril del año dos mil veintidós, ante mí (\*) comparecen: don **FRANCISCO ANTONIO FONTECILLA LIRA**, cédula de identidad número ocho millones seiscientos setenta y un mil seiscientos setenta y cinco guion cinco; en representación, según se acreditará, de **LAGUNA ESCONDIDA SpA**, sociedad del giro de Fondos y Sociedades de Inversión y Entidades financieras similares, Rol Único Tributario número setenta y siete millones trescientos tres mil trescientos diecisiete guion K, ambas domiciliadas para estos efectos en Avenida Providencia número mil doscientos ocho, oficina mil seiscientos tres, comuna de Providencia, Santiago; en adelante e indistintamente “la Vendedora” y, por la otra parte, don / \_\_\_\_\_ /, /nacionalidad/, /profesión u oficio/, /régimen matrimonial/, cédula nacional de identidad número \_\_\_\_\_, domiciliado \_\_\_\_\_, ciudad de \_\_\_\_\_, Región \_\_\_\_\_, en adelante e indistintamente “la Parte Compradora”, conjuntamente con la Vendedora, “las Partes”. Los comparecientes mayores de edad quienes acreditaron sus respectivas identidades con las cédulas citadas y exponen que vienen en celebrar el siguiente contrato de compraventa, en adelante, “el Contrato”:

**PRIMERO. ANTECEDENTES.**

**(UNO) LAGUNA ESCONDIDA SpA** es dueña exclusiva de los siguientes inmuebles rurales (en adelante en conjunto también “la Propiedad” y/o “Reserva Escondida”) ubicados en el lugar denominado Laguna Escondida, comuna de Cisnes, provincia de Aysén, Undécima Región: **UNO. Uno.** Predio con una superficie total de 264,40 hectáreas, Plano XI-1-1083 CR del Ministerio de Bienes Nacionales, cuyos deslindes particulares son los siguientes: NORTE; Lorenzo Quilodrán Urrutia, hoy terrenos propiedad del comprador, separado por cercos; ESTE Y SUR: Cordilleras Fiscales; SUR: Pedro H. López; y OESTE: Río Picacho, que lo separa de Sofía Sánchez Munita y Laguna

Escondida respectivamente. Se encuentra inscrito a nombre de Laguna Escondida SpA a fojas 85 N°84, en el Registro de Propiedad a cargo del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Cisnes correspondiente al año 2021. Rol de Avalúo 503-25, de la comuna de Cisnes. **UNO. Dos.** Predio con una superficie total de 114,375 hectáreas, cuyos deslindes según sus títulos y plano 94.081 del Ministerio de Tierras y Colonización, hoy Bienes Nacionales, son los siguientes: NORTE: Sucesión Torres; ESTE: Cordilleras Fiscales; SUR: Pedro H. López; y OESTE: Laguna Escondida. Se encuentra inscrito a nombre de Laguna Escondida SpA a fojas 86 N° 85, en el Registro de Propiedad a cargo del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Cisnes correspondiente al año 2021. Rol de Avalúo 503-15, de la comuna de Cisnes.

**(DOS) DOS. Uno.** La propiedad singularizada en el numeral UNO.Uno. anterior fue subdividida por su propietaria, Laguna Escondida SpA, en treinta y un lotes, según consta de la respectiva anotación marginal en la inscripción de dominio señalada, del certificado de aprobación trescientos sesenta y ocho guión dos mil veintiuno o certificado A guión ciento once guión dos mil veintiuno firmada por don Jaime Iván Solís Espinoza, Jefe de la Oficina Sectorial de Puerto Aysén del Servicio Agrícola y Ganadero con fecha veintiuno de julio de dos mil veintiuno, memoria explicativa, plano con timbre del Servicio Agrícola y Ganadero, y certificado número ocho seis ocho tres tres cero de veintiséis de agosto de dos mil veintiuno del Servicio de Impuestos Internos que asigna roles de avalúo a los treinta y un lotes de la subdivisión. Toda la documentación se encuentra agregada con el número cuatrocientos ochenta y siete al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Cisnes correspondiente al año dos mil veintiuno. **DOS. Dos.** Por su parte, la propiedad singularizada en el numeral UNO.Dos. anterior fue subdividida por Laguna Escondida SpA en treinta y seis lotes, según consta de la respectiva anotación marginal en la inscripción de dominio señalada, del certificado de aprobación trescientos setenta y uno guión dos mil veintiuno o certificado A guión ciento diez guión dos mil veintiuno firmada por don Jaime Iván Solís Espinoza, Jefe de la Oficina Sectorial de Puerto Aysén del Servicio Agrícola y Ganadero con fecha veintiuno de julio de dos mil veintiuno, memoria explicativa, plano con timbre del Servicio Agrícola y Ganadero, y certificado número ocho seis ocho tres cero nueve de veintiséis de agosto de dos mil veintiuno del Servicio de Impuestos Internos que asigna roles de avalúo a los treinta y seis lotes de la subdivisión. Toda la documentación se encuentra agregada con el número cuatrocientos ochenta y ocho al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Cisnes correspondiente al año dos mil

veintiuno. Entre los lotes resultantes de las subdivisiones antes mencionadas, se encuentra la parcela denominada como **Lote número \_\_\_\_\_**, en adelante e indistintamente, el “**Inmueble**”, de una superficie aproximada de \_\_\_\_\_ hectáreas, y cuyos deslindes particulares son: **NORTE:** \_\_\_\_\_; **SUR:** \_\_\_\_\_; **ESTE:** \_\_\_\_\_; **OESTE:** \_\_\_\_\_. De acuerdo al certificado de asignación de roles del Servicio de Impuestos Internos correspondiente, el número de rol asignado al lote objeto de esta escritura es el \_\_\_\_\_.

**(TRES)** LAGUNA ESCONDIDA SpA, con el fin de establecer un ordenamiento predial mediante zonificación e imposición de normas de uso sostenible, senderos, arquitectura y convivencia, ha incorporado áreas de conservación protegidas mediante la figura del derecho real de conservación, reglamento interno y servidumbres, que se singularizan a continuación y cuya constitución y modificaciones son conocidas de la Parte Compradora, quien se manifiesta en este acto conforme con las mismas: **(i) Derecho Real de Conservación y Constitución de Servidumbres** que constan en escritura pública de fecha veinticinco de agosto de dos mil veintiuno, repertorio número veintitrés mil ciento cuarenta y cinco, suscrita y autorizada ante don Juan Ricardo San Martín Urrejola, Notario Público Titular de la Cuadragésima Tercera Notaría de Santiago, inscrita a fojas ciento cincuenta y ocho número ochenta y seis, y a fojas ciento cuarenta y siete número ochenta y cinco, en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Cisnes correspondiente al año dos mil veintiuno; **(ii) Reglamento Interno de Convivencia y Constitución de Servidumbres**, que constan de escritura pública de fecha veinticinco de agosto del año dos mil veintiuno, repertorio número veintitrés mil quinientos noventa y cuatro, ante don Juan Ricardo San Martín Urrejola, Notario Público Titular de la Cuadragésima Tercera Notaría de Santiago, inscrito a fojas ciento setenta y siete número ochenta y ocho, y a fojas ciento sesenta y nueve número ciento ochenta y siete, en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Cisnes correspondiente al año dos mil veintiuno. Estos instrumentos garantizan el cuidado de los valores ambientales del predio, tales como flora, fauna, suelo y paisaje, así como también la adecuada convivencia entre sus propietarios. La constitución y modificaciones del derecho real de conservación, reglamento interno y servidumbres referidos son conocidos de la Parte Compradora, quien manifiesta en este acto aceptarlos expresamente y manifestarse asimismo conforme con cualquier modificación o ajuste posterior a este acto que realice la Parte Vendedora respecto de dichos derecho real de conservación, reglamento interno y servidumbres con el fin de concluir el diseño final del proyecto.

**SEGUNDO. COMPRAVENTA.** Por el presente acto e instrumento, **LAGUNA ESCONDIDA SpA**, representada en la forma señalada en la comparecencia, vende, cede y transfiere a don \_\_\_\_\_ quien compra, adquiere y recibe para sí, el **Lote Número XX** singularizado en la cláusula primera anterior, número DOS.Dos.

**TERCERO. PRECIO.** El precio por el inmueble es la **SUMA ÚNICA Y TOTAL DE \$xxxxxxxx (xxxxxxxx pesos)**, precio que la Parte Compradora pagó y paga de la siguiente forma:

UNO) Con la suma de \$xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxx pesos), que fueron pagados al contado con anterioridad a este acto, suma que la Vendedora declara haber recibido a su total y entera conformidad.

DOS) Con la suma de \$xxxxxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxx pesos), que se paga en este acto, al contado, declarando la Vendedora haberla recibido a su total y entera conformidad; y,

**CUARTO. VENTA AD CORPUS.** El Inmueble objeto de esta compraventa se vende ad-corpus, como especie o cuerpo cierto, con todos sus usos, costumbres, derechos y servidumbres, activas y pasivas, libre de todo gravamen, embargo, prohibición o litigio, libre de deudas o de derechos de terceros. Lo anterior, salvo el Derecho Real de Conservación y el Reglamento Interno de Reserva Escondida a que se refiere la cláusula primera anterior, y las demás servidumbres que en dichos instrumentos se han constituido.

**QUINTO. ENTREGA MATERIAL.** La entrega material del Inmueble objeto del presente contrato se efectúa en este acto a entera satisfacción de la Parte Compradora.

**SEXTO. OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO.** Responderá, la Vendedora, del saneamiento de la evicción de acuerdo con la ley. Sin perjuicio de lo anterior, la Parte Compradora declara conocer y aceptar que compra un inmueble no intervenido de manera significativa, inmueble que puede ser objeto de eventos naturales tales como inundaciones, remociones en masa, caída de árboles, situaciones

derivadas del cambio climático, u otros. En consideración a lo señalado, la Parte Compradora renuncia desde ya a las acciones que pudieran derivar de defectos del Inmueble, que deriven, sean efecto o se relacionen con esta clase de eventos.

**SÉPTIMO. PROHIBICIÓN DE CAMBIO DE DESTINO AGRÍCOLA.** Se deja constancia de la prohibición de cambiar el destino agrícola del Inmueble, en los términos que establecen los artículos cincuenta y cinco y cincuenta y seis del Decreto Supremo número cuatrocientos cincuenta y ocho de mil novecientos setenta y cinco, Ley General de Urbanismo y Construcciones, según lo prescrito en la letra f, del artículo primero del Decreto Ley número tres mil quinientos dieciséis de mil novecientos ochenta.

**OCTAVO. IMPUESTO TERRITORIAL.** A partir de esta fecha, y siempre que se verifique la inscripción de dominio del Inmueble a nombre de la Parte Compradora en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Cisnes, serán de cuenta de este las contribuciones o pago de impuesto territorial que afecten al Inmueble objeto del presente Contrato.

**NOVENO. DECLARACIONES RELATIVAS A LA ADQUISICIÓN DE PREDIOS EN ZONAS LIMÍTROFES.** Las Partes declaran bajo juramento que ni ellas, ni sus administradores o representantes son personas de nacionalidad de alguno de los países aludidos en la Ley dieciocho mil doscientos cincuenta y cinco, razón por la cual no tienen impedimentos legales para suscribir este contrato de compraventa. Doña **ROMINA ALICIA ARRIAGADA VARELA** declara bajo juramento ser chilena y haber nacido en Santiago; y don/doña **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** declara bajo juramento ser de nacionalidad chilena y haber nacido en la ciudad y comuna de **\_\_\_\_\_**.

**DÉCIMO. DECLARACIÓN DE ESTADO CIVIL.** Las Partes declaran formalmente poseer el estado civil declarado en su comparecencia al presente Contrato. Asimismo, declaran estar en conocimiento que los actos jurídicos de que da cuenta este instrumento se celebran precisamente en consideración a esta declaración. Asimismo, expresan conocer la disposición del artículo veintisiete de la Ley número cuatro mil ochocientos ocho, sobre Registro Civil y las sanciones penales que conlleva la infracción de esa norma.

**DÉCIMO PRIMERO. DECLARACIONES DE LA VENDEDORA. LAGUNA ESCONDIDA SPA,** representada en la forma señalada en la comparecencia, declara: **(A)** Que concurre a su respecto el presupuesto de

habitualidad establecido en el Decreto Ley número ochocientos veinticinco y declara además que no hay construcciones en el predio y que no tuvo derecho a crédito fiscal por la adquisición del predio objeto de la compraventa, por lo que no concurre la situación de la letra m) del artículo octavo del Decreto Ley ochocientos veinticinco. En consecuencia, la venta que da cuenta el presente instrumento no se encuentra afecta al pago del impuesto al valor agregado establecido en el Decreto Ley ochocientos veinticinco. **(B)** Que, en virtud de lo anterior, presentó y entregó al Notario la “Declaración Jurada Artículo setenta y cinco del Código Tributario” en cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución Exenta número dieciséis de fecha treinta y uno de enero de dos mil diecisiete, emanada del Servicio de Impuestos Internos, publicada en extracto en el Diario Oficial de cuatro de febrero de dos mil diecisiete, documento que forma parte integrante de la presente escritura y que ha sido protocolizado con esta fecha en esta Notaría. **(C)** Que, no obstante lo señalado, en el evento que la autoridad determine que el presente Contrato debía gravarse con IVA, será de su cuenta y cargo el pago de dicho tributo, no pudiendo recargarse a la Parte Compradora suma alguna por este concepto, de forma que el precio establecido en la cláusula tercera precedente es el precio final para todos los efectos que haya lugar, lo que ha sido considerado por el Notario para efectos de autorizar la presente escritura. **(D)** Que, conforme a lo dispuesto en el artículo setenta y cinco bis del Código Tributario, en relación al artículo tercero de la Ley Número dieciocho mil novecientos ochenta y cinco, es contribuyente en primera categoría que tributa, respecto del Inmueble objeto de la compraventa, bajo régimen de renta efectiva. La Vendedora declara bajo juramento, y en conformidad a la Ley número veinte mil setecientos ochenta, de dos mil catorce, que la información contenida en esta declaración es la expresión fiel de la verdad, por lo que asume la responsabilidad correspondiente y exime a este Notario Público de toda responsabilidad, inclusive frente a terceros, si esta declaración fuese errónea.

**DÉCIMO SEGUNDO. EFECTOS DE LAS DECLARACIONES DE LA VENDEDORA.** Se deja constancia y así lo convienen las Partes, que las declaraciones que formula la Vendedora en este instrumento han sido determinantes para que la Parte Compradora celebre el presente contrato de compraventa. En consecuencia, la efectividad de dichas aseveraciones constituye condición o elemento esencial del mismo.

**DÉCIMO TERCERO. FINIQUITO.** Por el presente instrumento, las Partes se dan el más amplio y completo finiquito respecto de cualquier compromiso verbal y/o escrito, cierre de negocio y/o promesa de

compraventa que hubieren celebrado con anterioridad a este acto en relación con el Inmueble materia del presente instrumento.

**DÉCIMO CUARTO. GASTOS.** Los gastos, derechos e impuestos que se ocasionen con motivo del otorgamiento del presente contrato de compraventa, como asimismo aquellos correspondientes a la inscripción de dominio, serán de cargo y cuenta exclusiva de la Parte Compradora.

**DÉCIMO QUINTO. PODER ESPECIAL.** Por el presente instrumento, las Partes otorgan mandato especial a las abogadas Macarena Alicia Soler Wyss y a doña María Celeste Santibáñez Pacheco para que conjunta o separadamente concurren ante el Conservador de Bienes Raíces competente, para presentar todo tipo de solicitudes, rectificaciones, aclaraciones, complementaciones y realizar las actuaciones que se requieran, tendientes a salvar cualquier error u omisión en la individualización de las Partes o singularización del Inmueble objeto del presente Contrato, como cabidas, deslindes, datos de inscripción o cualquier otro que aparezca, sin que altere la esencia del presente Contrato, facultándolas especialmente para suscribir todas las escrituras públicas o privadas que fueren necesarias para tal efecto. Asimismo, podrán otorgar una o más minutas de conformidad a lo dispuesto en el artículo ochenta y dos del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces. Los Mandantes liberan a las Mandatarias de la obligación de rendir cuenta por el presente mandato. Las Partes dejan expresa constancia que el mandato se otorga con el carácter de irrevocable y que tal irrevocabilidad se pacta en interés de las Partes.

**DÉCIMO SEXTO. DIVISIBILIDAD CLÁUSULAS DE ESTE CONTRATO.** Las Partes declaran que las cláusulas de este Contrato son autónomas y divisibles. En el evento de que alguna cláusula o parte de ella sea declarada nula o no válida, ilegal, no ejecutable en su totalidad o en parte, por cualquier razón, y tal cláusula no puede ser modificada a fin de enmendar tal situación, no afectará la validez del Contrato ni de ninguna otra disposición en él contenida. La demora, falta de ejercicio o ejercicio parcial de un derecho, término o condición del Contrato por cualquiera de las Partes, o la aceptación expresa de un incumplimiento, no serán interpretados como una renuncia tácita de las Partes al derecho, término o condición contractual ni como una condonación o aceptación de incumplimientos futuros.

**DÉCIMO SÉPTIMO. DOMICILIO CONVENCIONAL.** Para todos los efectos legales emanados del presente Contrato, las Partes fijan domicilio en la ciudad de Puerto Varas y prorrogan competencia a sus Tribunales Ordinarios de Justicia.

**DÉCIMO OCTAVO. FACULTAD AL PORTADOR.** Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir al Conservador de Bienes Raíces respectivo las inscripciones y firmar las anotaciones y subinscripciones que correspondan. El otorgamiento de esta facultad es, desde luego, irrevocable y subsistirá no obstante sobrevenga la muerte o incapacidad de cualquiera de los contratantes o de todos ellos.

**PERSONERÍAS.** La personería de don **FRANCISCO ANTONIO FONTECILLA LIRA** para representar a **LAGUNA ESCONDIDA SpA**, consta de escritura pública de fecha consta en escritura pública de fecha 25 de enero de 2023 otorgada en la Cuadragésima Segunda Notaría de Santiago de don Álvaro González Salinas. La cual no se inserta por ser conocida de las Partes y del notario que autoriza, a expresa petición de las primeras.

**FRANCISCO ANTONIO FONTECILLA LIRA**

**C.I. N°**

**p.p. LAGUNA ESCONDIDA SpA**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**C.I.N° XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**



000246

ORD N°: \_\_\_\_\_

ANT: CORREO ELECTRÓNICO DIEGO VARELA BIOSFERA AUSTRAL.

MAT: ENVIA RESPUESTA DE LO SOLICITADO

02 MAY 2023

**COYHAIQUE,**

**DE: PAULINA RUZ DELFIN  
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO  
REGIÓN DE AYSÉN**

**A: DIEGO VARELA CHARME  
BOISFERA AUSTRAL**

En virtud de la consulta realizada a esta SEREMI, mediante correo electrónico citado en el antecedente, en el cual solicita pronunciamiento por parte de esta Secretaría Ministerial, acerca de la pertinencia del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, sobre si los predios se individualizan generan nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación territorial intercomunal, los cuales a su vez ya cuentan con aprobación de subdivisión por el Servicio Agrícola y Ganadero Región de Aysén:

- Parque Río Palena Spa Rol de Avaluo 800-17
- Parque Austral Spa Rol de Avaluo 800-17
- Laguna Escondida Spa rol de Avaluo503-15
- Laguna Escondida Spa Rol de Avaluo 503-25
- Río Figueroa Spa Rol de Avaluo 512-205

Considerando las facultades otorgadas por la L.G.U.C. a la Secretaria Regional de Vivienda y Urbanismo, y analizando la documentación presentada por el interesado, debo señalar que a la fecha de este pronunciamiento no ha ingresado a esta Secretaria Ministerial solicitud alguna por parte de los lotes en mención y:

1. Que la subdivisión presentada no corresponde a conjunto de vivienda social
2. Que no existe loteo con construcción simultanea
3. Que los lotes no tienen menos de 0,5 hectáreas
4. Que no existen permisos de edificación asociados al predio
5. Que no se menciona construcciones ajenas al uso agrícola

Es por los puntos mencionados anteriormente que esta Secretaria Ministerial de Vivienda estima que los proyecto de subdivisión identificados en este Ordinario, no transgrede el artículo 55 de la Ley General de urbanismo y Construcciones ya que no constituye un nuevo núcleo urbano al margen de la planificación territorial intercomunal.



**PAULINA RUZ DELFIN  
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL  
VIVIENDA Y URBANISMO  
REGIÓN DE AYSÉN**

JVV/jvv

Distribución:

- Destinatario
- DDUI
- Archivo Gral.



El presente documento ha sido suscrito por medio de firma electrónica avanzada en los términos de  
Validar en:  
<https://cepsagel.sag.gob.cl/validar?key=109820470&ash=c9489>



**AYSÉN, 21/07/2021**

## **CERTIFICADO N° 368/2021**

### **CERTIFICADO A-111-2021**

El Jefe de Oficina Sectorial del Servicio Agrícola y Ganadero de Pto. Aysén, Región de Aysén en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 46 de la ley número 18.755, certifica que la subdivisión del predio **LOTE SIN NOMBRE**, Rol número **503-25**, inscrito a fojas **85**, número **84**, año **2021**, del Conservador de Bienes Raíces de **PUERTO CISNES**, ubicado en la comuna de **CISNES**, de propiedad de **LAGUNA ESCONDIDA SpA**, conforme al plano de parcelación y demás antecedentes tenidos a la vista, cumple con la normativa vigente de competencia del SAG para predios rústicos, no significando el presente certificado autorización de cambio de uso de suelos, ni validación de los antecedentes de dominio, demarcatorios o de georreferencia informados por el solicitante, como tampoco la validación del derecho necesario para la materialización de la servidumbre eventualmente proyectada, ni del necesario para acceder a un espacio público, ni la verificación de prohibiciones que el predio tenga para ser subdivido.

Esta certificación se invalidará automáticamente si el plano se encuentra enmendado.



**JAIME IVAN SOLIS ESPINOZA**  
**JEFE OFICINA SECTORIAL PUERTO AYSÉN**

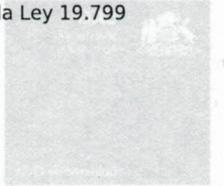
JGB

c.c.: LAGUNA ESCONDIDA SpA -

Oficina Sectorial Puerto Aysén - Teniente Merino N° 1635



El presente documento ha sido suscrito por medio de firma electrónica avanzada en los términos de la Ley 19.799  
 Validar en:  
<https://ceropapel.sag.gob.cl/validar/?key=109820470&hash=c9469>



AYSÉN, 21/07/2021

CERTIFICADO N° 368/2021

CERTIFICADO A-111-2021

El Jefe de Oficina Sectorial del Servicio Agrícola y Ganadero de Pto. Aysén, Región de Aysén en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 46 de la ley número 18.725, certifica que la subdivisión del predio LOTE SIN NOMBRE, Rol número 503-25, inscrito a fojas 82, número 84, año 2021, del Conservador de Bienes Raíces de PUERTO CISNES, ubicada en la comuna de CISNES, de propiedad de LAGUNA ESCONDIDA SpA, conforme al plano de parcelación y demás antecedentes tenidos a la vista, cumple con la normativa vigente de competencia del SAG para predios rústicos, no significando el presente certificado autorización de cambio de uso de suelos, ni validación de los antecedentes de dominio, demarcatorios o de geometría informados por el solicitante, como tampoco la validación del derecho necesario para la materialización de servidumbre eventualmente proyectada, ni del necesario para acceder a un espacio público, ni la verificación de prohibiciones que el predio tenga para ser subdividido.

Esta certificación se invalidará automáticamente si el plano se encuentra enmendado.



JEFES OFICINA SECTORIAL PUERTO AYSÉN  
 JAIME IVAN SOLÍS ESPINOZA

JCB

c.c.: LAGUNA ESCONDIDA SpA -

Oficina Sectorial Puerto Aysén - Teniente Merino N° 1635



El presente documento ha sido suscrito por medio de firma electrónica avanzada en los términos de la Ley N° 20.910, de 2016. Validez en: <https://ceorpqbe1.sag.gob.cl/validar?key=109803370&hazh=2115p>



**AYSÉN, 21/07/2021**

## **CERTIFICADO N° 371/2021**

### **CERTIFICADO A-110-2021**

El Jefe de Oficina Sectorial del Servicio Agrícola y Ganadero de Pto. Aysén, Región de Aysén en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 46 de la ley número 18.755, certifica que la subdivisión del predio **LOTE SIN NOMBRE**, Rol número **503-15**, inscrito a fojas **86**, número **85**, año **2021**, del Conservador de Bienes Raíces de **PUERTO CISNES**, ubicado en la comuna de **CISNES**, de propiedad de **LAGUNA ESCONDIDA SpA**, conforme al plano de parcelación y demás antecedentes tenidos a la vista, cumple con la normativa vigente de competencia del SAG para predios rústicos, no significando el presente certificado autorización de cambio de uso de suelos, ni validación de los antecedentes de dominio, demarcatorios o de georreferencia informados por el solicitante, como tampoco la validación del derecho necesario para la materialización de la servidumbre eventualmente proyectada, ni del necesario para acceder a un espacio público, ni la verificación de prohibiciones que el predio tenga para ser subdivido.

Esta certificación se invalidará automáticamente si el plano se encuentra enmendado.



**JAIME IVAN SOLIS ESPINOZA**  
**JEFE OFICINA SECTORIAL PUERTO AYSÉN**

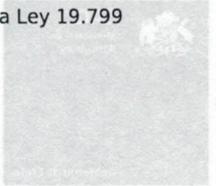
JGB

c.c.: LAGUNA ESCONDIDA SpA - SpA

Oficina Sectorial Puerto Aysén - Teniente Merino N° 1635



El presente documento ha sido suscrito por medio de firma electrónica avanzada en los términos de la Ley 19.799  
 Validar en:  
<https://ceropapel.sag.gob.cl/validar/?key=109803370&hash=211ab>



AYSEN, 27/07/2021

CERTIFICADO N° 371/2021

CERTIFICADO A-110-2021

El jefe de Oficina Sectorial del Servicio Agrícola y Ganadero de Pto. Aysén, Región de Aysén en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 46 de la ley número 18.125, certifica que la subdivisión del predio LOTE SIN NOMBRE, Rol número 503-12, inscrito a fojas 86, número 82, año 2021, del Conservador de Bienes Raíces de PUERTO CISNES, ubicado en la comuna de CISNES, de propiedad de LAGUNA ESCONDIDA S.p.A. conforme al plano de parcelación y demás antecedentes tenidos a la vista, cumple con la normativa vigente de competencia del SAG para predios rústicos, no significando el presente certificado autorización de cambio de uso de suelos, ni validación de los antecedentes de dominio, demarcados o de geometría informados por el solicitante, como tampoco la validación del derecho necesario para la materialización de la servidumbre eventualmente proyectada, ni del necesario para acceder a un espacio público, ni la verificación de prohibiciones que el predio tenga para ser subdividido.

Esta certificación se invalidará automáticamente si el plano se encuentra enmendado.



JEFES OFICINA SECTORIAL PUERTO AYSEN  
 JAIME IVAN SOLIS ESPINOZA

108

c.c.: LAGUNA ESCONDIDA S.p.A. - S.p.A.

Oficina Sectorial Puerto Aysén - Teniente Mehuo N° 1632