

- EN LO PRINCIPAL:** Responden a Resolución Exenta N°820/2025
- PRIMER OTROSÍ:** Acompañan documentos
- SEGUNDO OTROSÍ:** Se tenga presente personería, señalan domicilio y correos electrónicos para notificaciones.

**SRA. MARÍE CLAUDE PLUMER BODIN
SUPERINTENDENTA DEL MEDIO AMBIENTE**

Christian Löbel Emhart, abogado, correo electrónico clobe@gmail.com; y **Carlos Felipe Barona Bray**, abogado, correo electrónico cbaraona@cfbb.cl; ambos con domicilio para estos efectos en Benavente 550, oficina 702, Puerto Montt, ambos en representación, según mandato que adjuntamos, de la sociedad **"INMOBILIARIA VALE GRANDE LIMITADA"**, con domicilio en Polpaico 037, Puerto Montt, en procedimiento **Rol REQ-5-2025** y vuestra Resolución N°820/2025 de fecha 25 de abril de 2025, notificada con fecha 5 de mayo, a la Sra. Superintendente del Medio Ambiente respetuosamente decimos:

Evacuamos el traslado conferido en la Res. Ex. N° 820/2025, la cual da inicio a un procedimiento administrativo de consulta para ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental ("SEIA"), para que en definitiva se declare que el proyecto desarrollado por nuestra representada no debe ser sometido al SEIA, en razón de las alegaciones y defensas que serán expuestas en el siguiente orden:

1. Prevención sobre la validez y alcances de la Res. Ex. 820/2025: no se requirió informe previo del Servicio de Evaluación Ambiental ("SEA").
2. Falta de legitimación pasiva.
3. Prescripción de la imputación administrativa
4. Caducidad de la potestad administrativa para dar inicio a este procedimiento administrativo.
5. El Proyecto no se ubica al interior de áreas colocadas bajo protección oficial.
6. El ingreso al SEIA es inoficioso
7. El Rancho Lomas Verde no es un proyecto habitacional.

8. Inexistencia de vulneración al a LGUC y OGUC / vicios y errores del informe de fiscalización
9. Jurisprudencia judicial y administrativa sobre el literal g.1.1) del artículo 3 Reglamento del SEIA.

1. PREVENCIÓN GENERAL SOBRE LOS ALCANCES DE LA RES. EX. N° 820/2025

La Res. Ex. 820 de 25 de abril de la SMA, indica que su objeto es “**recabar antecedentes que permitan a esta SMA determinar si corresponde o no exigir el ingreso del proyecto a dicho sistema**”, en relación a la subdivisión de predio agrícola denominada “Rancho Lomas Verdes”.

Indica que la facultad para recabar información, previo a determinar una eventual elusión ambiental y requerir el ingreso al SEIA, se encuentra en la letra i) del artículo 3° de la Ley 20.417.

En consecuencia, **se trata ésta de una fase “no reglada” por la ley, que no corresponde a un requerimiento de ingreso al SEIA.**

Sobre este punto, resulta necesario hacer presente como primera observación, que las facultades de la SMA son regladas. La ley 20417, artículo 3° letra I), al igual que en la Resolución exenta 1445 de 16 de agosto de 2023 de la SMA, que aprueba instrucciones para la tramitación de los procedimientos de requerimiento de ingreso al SEIA, **exigen que SMA en forma previa, disponga de un pronunciamiento o informe del Servicio de Evaluación Ambiental (SEA).**

El informe previo es un trámite esencial inserto en el procedimiento administrativo, que no puede faltar aunque no sea vinculante, **y el Fiscalizado tiene derecho a conocer dicho informe antes de ser requerido,** en respeto a los principios establecidos en la ley 19.880 y que rigen los procedimientos administrativos, tales como publicidad, probidad, transparencia, no discriminación, legítima confianza e igualdad de armas.

Este informe del SEA es de suma importancia, pues puede darse el caso de existir disparidad de criterios entre SMA y SEA, lo que se traduce en una situación que sólo va en desmedro del fiscalizado, **quien se ve obligado a participar de un procedimiento**

administrativo sin contar con un marco de certeza jurídica. Ello es muy relevante, pues en los últimos años se ha observado una preocupante disparidad de criterios entre la SMA y el SEA en relación a la evaluación ambiental de los loteos de predios rústicos.

Así lo ha reconocido la doctrina (Bermúdez, J. Fundamentos del derecho Ambiental, 2° edición, Ediciones Universitarias de Valparaíso, 2014, p.467) y también los tribunales especializados en estas materias (considerando 36, sentencia rol R-36-2023, de 3 diciembre de 2024, del 3er Tribunal Ambiental).

En consecuencia, este procedimiento administrativo contiene un defecto de origen, consistente en haber omitido un requisito exigido por la ley para su procedencia, en exceso de las atribuciones establecidas por la ley, para el cual además el art. 7° de la Constitución Política previene la nulidad. Por lo que solicitamos desde ya dejar sin efectos todo el procedimiento, incluida la Resolución N°820/2025.

Sin perjuicio de lo anterior, y con la precariedad que significa carecer de la previa opinión del SEA como entidad competente, se responde al requerimiento de información no reglado con las siguientes observaciones y antecedentes, que evidencian que no es pertinente someter al SEA la subdivisión y obras aludidas en dicha Resolución.

2. FALTA DE LEGITIMACIÓN PASIVA.

2.1. En el caso de la causal del artículo 3 del Decreto 40, letra g.1.1., el instructivo N°202299102468 de 01 junio 2022, emitido por doña Valentina Durán, Directora Ejecutiva del SEA, uniforma criterios para la aplicación de los literales g) y h) del artículo 3 del Decreto Supremo N°40 del MMA, aclarando que **los proyectos con fines habitacionales que no impliquen la construcción de viviendas, no corresponde el ingreso al SEIA** en razón de lo dispuesto en el sub literal g.1.1), que es específico para este fin **y que establece como requisito la construcción de las mismas.**

En el caso de “Rancho Lomas Verdes”, en delante también “RLV”, se trata de la subdivisión de un predio rural realizada el año 2016 según da cuenta el certificado N°70 emitido por el Servicio Agrícola y Ganadero del **12 de abril de 2016**, que aprobó la creación de 137 parcelas; a la que luego se agregaron 10 lotes, mediante certificado N°47 de fecha **16 de marzo de 2017**.

Estos 147 lotes o parcelas nunca han perdido su finalidad agrícola, ganadera o forestal, **ni han vulnerado la prohibición de cambiar su destino en los términos que establecen los artículos 55 y 56 de la LGUC.**, según se explicará más adelante, centrándonos por el momento en destacar que nuestra representada ni siquiera conoce los actuales antecedentes del dominio de todos los propietarios, ya que enajenó las parcelas entre los años 2016 y 2022, muchas de las cuales han sido objeto de posteriores transferencias; **lo que se traduce, además en una falta de legitimación pasiva de nuestra representada para** su ingreso al SEIA, pues ninguna de las viviendas ejecutadas por dichos terceros ha sido proyectada, requerida ni menos realizada por Inmobiliaria Valle Grande Limitada (en adelante también “IVG”). En este caso el requerimiento no ha sido dirigido respecto de los propietarios, sino respecto de quien no tiene facultades relacionadas con las edificaciones aludidas en la Resolución 820/2025.

En la actualidad prácticamente todas las parcelas resultantes de la subdivisión predial se encuentran vendidas, lo que nos lleva a cuestionar la idoneidad y eficacia de este procedimiento administrativo, por el tiempo transcurrido entre la ejecución del Proyecto y el inicio de este procedimiento administrativo.

En el improbable evento que la SMA termine exigiendo el ingreso al SEIA, dicho mandato administrativo será imposible de cumplir, ya que no se puede evaluar ambientalmente un Proyecto emplazado en terrenos ajenos, que no son de propiedad de IVG. Además, los propietarios de parcelas no se verán afectados por las medidas de mitigación, reparación, o compensación que se podrían decretar en el contexto de una evaluación ambiental. Tampoco están obligados a dar acceso a sus predios para realizar los estudios vinculados a la significancia de los impactos, o para generar el área de influencia del Proyecto, entre otros.

Dificulta aún más la evaluación ambiental, el que a las subdivisiones rurales no les aplique la Ley N° 21.442 de Copropiedad Inmobiliaria, lo que significa que no existe una persona jurídica que represente a todos los propietarios, y la evaluación ambiental dependerá de la voluntad de todos y cada uno de los propietarios considerados individualmente.

En este sentido, vale la pena traer a colación una reciente sentencia de la Excma. Corte Suprema, que en relación a este punto señala¹: *“(...) la Ley N 21.442 sobre Copropiedad Inmobiliaria no resulta aplicable a este tipo de Loteos y en consecuencia, no puede justificar la legitimación sustentada por la sentencia impugnada. Y que conforme al artículo 1 letra b) inciso segundo de la Ley 21.422 no resulta aplicable a los inmuebles objeto de las compraventas de autos, ya que tienen la calidad de agrícolas, rurales y las subdivisiones se realizaron en conformidad a la normativa de la subdivisión de predios de esta naturaleza, esto es, DL 3.316, por ende, no resultan aplicables las normas de la Ley 21.442”.*

3. PRESCRIPCIÓN DE EVENTUAL INFRACCIÓN

Además de la indicada al inicio, la Resolución Exenta N° 820/2025 adolece de otro vicio formal insalvable, derivado de la omisión de considerar que la potestad sancionadora de SMA se encuentra prescrita.

En materia ambiental, la prescripción de las infracciones se encuentra regulada en el artículo 37 de la Ley N° 20.417, que: *“Las infracciones previstas en esta ley prescribirán a los tres años de cometidas, plazo que se interrumpirá con la notificación de la formulación de cargos por los hechos constitutivos de las mismas.”*

El plazo de prescripción se computa desde la fecha de los hechos, que en este acto datan de los años 2016 y 2017, o en último caso desde que la autoridad tomó conocimiento de la comisión de éstos, que data del 8 de abril de 2022.

Asimismo, la “interrupción” del plazo prescriptivo se produce únicamente con la notificación de la formulación de cargos, o la notificación de la resolución que da inicio a este procedimiento previo a un eventual requerimiento de ingreso al SEIA, lo que aún no ocurre atendida la prevención formulada al inicio de este escrito.

Una básica revisión cronológica a los antecedentes del procedimiento administrativo, permite constatar que el plazo de prescripción legal está vencido:

¹ Corte Suprema, Rol 17.698-2023, del 5.08.2024

- La SMA tomó conocimiento del presunto hecho infraccional (eventual elusión al SEIA) mediante una denuncia emitida por el SAG el 6 de abril de 2022, ingresada oficialmente a SMA el **8 de abril de 2022**.
- La Resolución Exenta N° 820/2025 fue dictada por la SMA el **25 de abril de 2025**, y notificada mediante carta certificada², la cual fue recibida por el Titular el **5 de mayo de 2025**.

De lo anterior se desprende que, al momento de la notificación de este pre-procedimiento no reglado, habían transcurrido más de 8 años desde los hechos, y en todo caso más de 3 años desde que la SMA tomó conocimiento del hecho, superando con creces el plazo de prescripción del artículo 37 de la Ley N° 20.417.

La doctrina jurídica reconoce que la prescripción *“constituye un principio general del derecho destinado a garantizar la seguridad jurídica”*³, cuya razón de ser radica en que *“no se prolonguen indefinidamente situaciones expectantes de posible sanción y su permanencia en el derecho material”*⁴.

Esta reflexión adquiere especial relevancia si se considera que los hechos investigados vienen a cuestionar una situación jurídica consolidada desde hace largos años, en tanto recae sobre un loteo autorizado por la autoridad y ejecutado entre los años 2016 y 2017, para el cual solicitó y obtuvo todas las autorizaciones administrativas aplicables, lo que refuerza la improcedencia de este procedimiento.

4.- CADUCIDAD O DECAIMIENTO DE LA EVENTUAL INFRACCIÓN.

Relacionada con la prescripción, en este caso se trata del estado preliminar al ejercicio de una atribución que se encuentra caduca por el transcurso del tiempo. La potestad fiscalizadora de SMA no es eterna, y para su ejercicio debe cumplir un requisito

² Número de seguimiento 1179298476244.

³ Osorio Vargas Cristóbal, Manual de Procedimiento Administrativo Sancionador, 2° Ed. Thomson Reuters, p. 957

⁴ Idem.

previo habilitante: haber formulado cargos en el plazo de 3 de años desde los hechos, o al menos desde que se tuvo conocimiento de la eventual infracción.

Para el profesor Cordero Vega, la caducidad se manifiesta en cuatro acepciones: “(i) *Caducidad de acción o pretensión, que se encuentra asociada al plazo para la presentación de una recurso o acción jurisdiccional*; (ii) *Caducidad de derechos subjetivos sustantivos vinculados a un plazo máximo para ejercerlos*; (iii) *Caducidad sanción, como un mecanismo que prevé el ordenamiento jurídico como sanción ante el incumplimiento de las obligaciones o condiciones esenciales impuestas a sus titulares*; (iv) **Caducidad para ejercer una potestad administrativa, como un mecanismo de limitación de la actuación pública en el tiempo**”⁵. (El subrayado es nuestro).

En lo que interesa, la caducidad puede ser entendida como una limitación en el ejercicio de la función pública, cuyas potestades quedan acotadas sólo al tiempo en que está autorizado su ejercicio. La caducidad sanciona la pasividad o desidia en el inicio de un procedimiento sancionatorio, funcionando como límite temporal a su actuación administrativa.

En otras palabras, sea que estemos frente a una infracción permanente o de duración acotada, la autoridad ambiental tiene el plazo de tres años para notificar el inicio de un procedimiento administrativo, desde que tuvo conocimiento de ella.

El actuar de los órganos públicos está sometido al **principio de legalidad** regulado en los artículos 6° y 7° de nuestra Constitución Política. La última de estas normas dispone que “*Los órganos del Estado actúan válidamente previa investidura regular de sus integrantes, dentro de su competencia y en la forma que prescriba la ley*”.

Una disposición análoga se encuentra en el artículo 2 de la Ley 18.575, sobre Bases de la Administración del Estado: “*Los órganos de la Administración del Estado someterán su acción a la Constitución y a las leyes. Deberán actuar dentro de su competencia y no tendrán más atribuciones que las que expresamente les haya conferido el ordenamiento jurídico*”.

⁵ Cordero Vega, Luis, Lecciones de Derecho Administrativo, 2° Ed. Thomson Reuters 2015, p. 317.

Este marco jurídico, regulador de la potestad pública, determina como uno de los elementos centrales de la competencia administrativa, que la atribución se ejerza en la *“forma que prescriba la ley”*, lo que implica su ejecución dentro los plazos legalmente otorgados. En consecuencia, la utilización de una potestad administrativa fuera de los plazos otorgados, *corroe uno de los elementos reglados de la competencia administrativa, e incide en la caducidad de tal potestad*. Además esta extralimitación, que pasa a ser un acto ilícito y en consecuencia un abuso de poder, acarrea la responsabilidad funcionaria prevista en el Estatuto administrativo, además de la responsabilidad civil, funcionaria y además del estado, si la actuación ilícita produce daño (artículo 44 de la ley 18.575).

De este modo, no es baladí que una tardanza de más de siete años desde los hechos, o más de tres años desde el conocimiento evidenciado, en dar inicio a un procedimiento administrativo, como acto preparatorio que afecte al particular, y que no podrá llegar a ser oportuno ni por tanto lícito para la Constitución ni la ley, no solo produce la prescripción de la falta como ya se analizó en el capítulo anterior, sino que también intenta revivir una potestad caduca o precluida, al encontrarse desprovista del factor temporal, que es un requisito habilitante para la potestad fiscalizadora.

La alegación sobre la caducidad va de la mano con la tesis del **decaimiento** de la potestad administrativa, ya que este procedimiento administrativo perdió su objeto por el transcurso del tiempo, debido a la transferencia de las parcelas provenientes de la subdivisión.

El 3 de julio de 2024, el 2° Tribunal Ambiental en sentencia dictada en causa Rol R N° 405-2023, realizó una reinterpretación del decaimiento y lo denominó como la *“imposibilidad material de continuar con un procedimiento administrativo”*, agregando que se verifica cuando el transcurso del tiempo genera una modificación en sus circunstancias fácticas y ello hace que el procedimiento pierda su objeto.

De este modo, en el considerando 42 de la sentencia Rol R N° 405-2023, se indica que: *“la necesidad de incorporar el transcurso del tiempo entre el momento en que se configura el **deber de originar el sancionatorio ambiental y la formulación de cargos**, encuentra respaldo en el objetivo de protección ambiental que define la naturaleza de*

dicho procedimiento sancionatorio, lo que se traduce en que su finalidad no radica exclusivamente en sancionar las infracciones a la normativa ambiental, sino que también, y por sobre todo, que se adopten acciones o medidas destinadas a hacerse cargo de los efectos derivados de estos incumplimientos”.

En lo transcrito se destacaron las frases “**deber de originar el sancionatorio ambiental y la formulación de cargos**” para representar que el transcurso del tiempo (demora injustificada) en el inicio del procedimiento administrativo, hace que este pierda su objetivo y finalidad, lo que es plenamente aplicable a RLV, cuyas parcelas fueron vendidas entre los años 2016 y 2017.

5. EL PROYECTO NO SE UBICA AL INTERIOR DE ÁREAS COLOCADAS BAJO PROTECCIÓN OFICIAL.

En relación a este punto, la SMA argumenta que al parecer se configura la causal del ingreso de la letra p) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, lo cual será analizado en lo sucesivo:

5.1 Análisis de la causal del artículo 3° del Decreto 40, letra P.

En este literal se vincula al Humedal Protegido, Santuario de la Naturaleza Río Maullín y Sitio Prioritario Río Maullín en su relación con el Rancho Lomas Verdes (RLV).

Antes de analizar cada una de estas áreas, primero se hace necesario aclarar cuándo una determinada área adquiere la condición de “área protegida” a que alude la Resolución 820/2025.

Para esto tendremos como apoyo lo señalado en la Minuta Técnica del ORD.D.E. N° 130844/13 (22 de mayo de 2013), que se refiere a las áreas Protegidas, así como también el Documento Digital N° 20229910238 (17 de enero del 2022).

- **Minuta Técnica del ORD.D.E. N° 130844/13 (22 de mayo de 2013)**

Esta Minuta Técnica aborda en particular lo referido a las áreas puestas bajo protección oficial, a partir del literal “p” del Art. 3º del Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (D.S. 40/2012)

2. Artículo 10 letra p) de la Ley N° 19.300

2.1 "Áreas colocadas bajo protección oficial"

La Minuta Técnica señala que ni la Ley N° 19.300 ni el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental definen qué debe entenderse por "áreas colocadas bajo protección oficial". Sin embargo, el mismo concepto permite identificar los elementos que lo definen:

a) Área: debe tratarse de un espacio geográfico delimitado. Idealmente, dicha delimitación deberá encontrarse georreferenciada y constar en el acto formal declaratorio del área. Ello otorga claridad respecto de la localización y los límites del área y, en consecuencia, permite conocer su perímetro y dimensión espacial. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de dudas respecto al emplazamiento de un proyecto o actividad en un área colocada bajo protección oficial que no esté georreferenciada (sea porque solo cuentan con una carta o plano con datum local o sin datum, o porque derechamente no hay carta o plano alguno), el Servicio de Evaluación Ambiental determinará la pertinencia de ingreso al SEIA, previo informe de la entidad que administre el área.

b) Declaración oficial: debe existir un acto formal, emanado de autoridad competente al efecto, en virtud del cual se somete determinada área a un régimen de protección.

c) Objeto de protección: la declaración respectiva debe responder, directa o indirectamente, a un objetivo de protección ambiental. Al respecto, cabe tener presente que el concepto legal de medio ambiente es de carácter amplio, inclusivo de elementos naturales y artificiales, de naturaleza física, química, biológica y socioculturales.

En este orden de cosas, se hace presente que la Minuta Técnica del ORD.D.E. N° 130844/13, para ratificar los conceptos antes indicados, acompaña una tabla que identifica las áreas colocadas bajo protección oficial para efectos del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. Dicha tabla indica que son áreas protegidas:

- Parque Nacional o Parque Nacional de Turismo.
- Reserva Nacional
- Monumento Natural
- Reserva de Región Virgen
- Santuario de la Naturaleza
- Parque Marino
- Reserva Marina
- Reserva de Bosque o Reserva Forestal
- Humedal de Importancia Internacional incluido en la Lista Ramsar de Humedales de Importancia Internacional (Sitios Ramsar)
- Acuífero que alimenta vegas y bofedales en las regiones de Arica y Parinacota, Tarapacá y Antofagasta
- Bien Nacional Protegido o Inmueble Fiscal Destinados para Fines de Conservación Ambiental
- Área Marina Costera Protegida o Área Marina Costera Protegida de Múltiples Usos cuando la declaración respectiva obedezca a un objetivo de protección ambiental
- Monumento Histórico
- Zona Típica o Pintoresca
- Zona de Interés Turístico (ZOIT)

Para cada caso se acompaña el fundamento Legal que le otorga protección oficial.

Habiendo establecido las condiciones que llevan a que determinadas áreas tengan la condición de ser áreas Protegidas, a continuación se analiza la situación que pueda tener el Rio Maullín, en tanto su protección, con el proyecto Rancho Lomas Verdes.

Humedal Protegido. El año 2022, se oficializa el OF. ORD. D.E. Nº 20229910238, del Servicio de Evaluación Ambiental, que imparte instrucciones respecto de la aplicación del literal “p” y “s” del Art. 10 de la Ley Nº 19.300, ambos relativos a tema de Humedales Urbanos protegidos.

- **Documento Digital OF. ORD. D.E. Nº 20229910238 (17 de enero del 2022).**

Como se indicó, este documento imparte instrucciones en relación a la aplicación de los literales “p” y “s” del Art. 10 de la Ley 19.300, planteándose, en lo sustancial, lo siguiente:

Conforme los actuales literales p) y s) del artículo 10 de la Ley N°19.300, para que las obras, programas o actividades que se ejecuten en humedales urbanos o que puedan significar una alteración física o química de los mismos -en los términos que disponen dichas normas- deban someterse al SEIA, es necesario que aquellos **hayan sido declarados** como tales en las condiciones previstas en la Ley N°21.202 y en el Decreto Supremo N°15, de 2020, del Ministerio de Medio Ambiente, que establece el Reglamento de la Ley N°21.202, en adelante “D.S. N°15/2020” o el “Reglamento” (subrayado nuestro).

Los proyectos que afecten humedales en los términos que establece el literal “s” del artículo 10 de la Ley N°19.300 deben someterse al SEIA aun cuando no haya mediado declaración de humedal urbano.

Se hizo necesario (en 2022) introducir en el literal “p” del Art. 3 del RSEIA el concepto de “humedal urbano”, quedando así: “p) *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, **humedales urbanos** o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita.*” (Énfasis agregado.)

De igual forma, se agrega al Art. 10 de la Ley 19.300 como nuevo literal la letra “s”, que indica lo siguiente: “s) *Ejecución de obras o actividades que puedan significar una alteración física o química a los componentes bióticos, a sus interacciones o a los flujos ecosistémicos de **humedales que se encuentran total o parcialmente dentro del límite urbano**, y que impliquen su relleno, drenaje, secado, extracción de caudales o de áridos, la alteración de la barra terminal, de la vegetación azonal 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.*” (Énfasis agregado.)

En este apartado se analizará la situación del proyecto RLV (incluido el Lote 69), respecto de la obligación que este tendría de someterse al SEIA, respecto de los humedales protegidos.

- Respecto del literal "p", están protegidos los humedales urbanos que *hayan sido declarados como tales por el Ministerio del Medio Ambiente, ya sea por oficio o a petición del municipio respectivo.*

En el caso del Río Maullín este humedal no cuenta aún con protección oficial, en tanto Humedal Urbano.

Respecto del RLV, la subdivisión y obras aludidas en la Resolución 820/2025, son anteriores a la fecha en que se introdujo en el literal "p" el concepto de humedal urbano como área protegida; por tanto, no puede ser invocado como causal de ingreso al SEIA, y menos aún si, en este contexto, el Río Maullín no cuenta con protección oficial.

En conclusión, al proyecto no se le aplica el literal "p", dado que el Río Maullín, en tanto humedal urbano, no tiene protección oficial según el literal "p" antes indicado.

5.2. Humedal RAMSAR

Habiendo singularizado la situación del proyecto respecto de los humedales urbanos de la letra "p" del artículo 10 de la Ley 19.300, queda por analizar el humedal respecto de la condición de "sitio RAMSAR", que le daría la condición de área protegida de acuerdo al listado de áreas protegidas que indica la **Minuta Técnica del ORD.D.E. Nº 130844/13**, de la cual hemos hecho referencia antes.

Esa minuta explicita que una de las áreas protegidas corresponde a los Humedales de Importancia Internacional incluido en la Lista Ramsar de Humedales de Importancia Internacional (Sitios Ramsar).

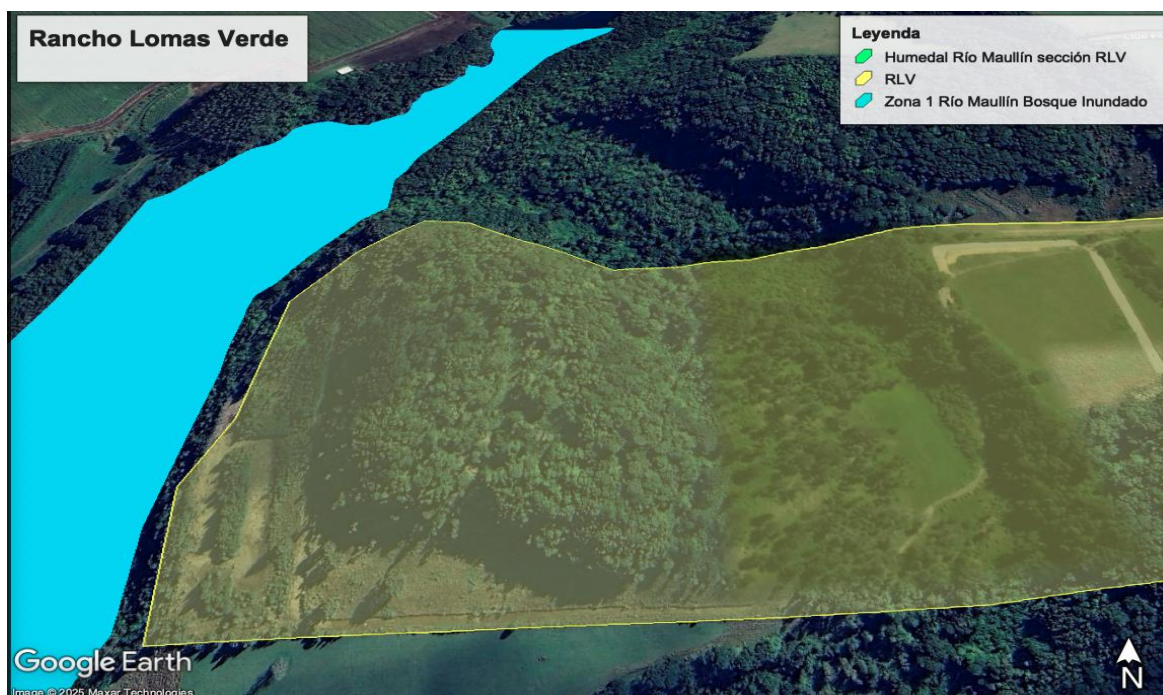
Los Humedales del Río Maullín *no está calificado como un sitio RAMSAR*, por tanto carece de ese tipo de protección oficial.

En el país en la actualidad se reconocen 16 sitios RAMSAR, no siendo el Sitio Prioritario río Maullín uno de ellos.

En razón de lo planteado, los Humedales del Río Maullín no es sitio RAMSAR, por lo que carece de dicha protección, no siendo causal de ingreso al SEIA.

5.3. Santuario de la Naturaleza Humedales del Río Maullín (SNHRM)

Esta área protegida fue declarada como tal mediante el Decreto 20000/2022 quedando bajo la tuición del Consejo de Monumentos Nacionales. En este contexto, el SNHRM cuenta con límites establecidos por coordenadas UTM, representado en las siguientes figuras (el rectángulo en amarillo corresponde a RLV).



Es evidente que RLV se encuentra fuera de los límites del Santuario de la Naturaleza Humedales del Río Maullín.

Además, esa área protegida fue establecida como tal en una fecha posterior a la existencia del RLV, por lo que no aplicaría al proyecto como causal de ingreso al SEIA. Es decir, al momento de ser declarada como área protegida, se consideraron todas las actividades que hasta ese momento se desarrollaban en el territorio.

Cabe hacer presente que los límites del Santuario de la Naturaleza Humedales del Río Maullín son coincidentes con los establecidos para el Humedal del Río Maullín.

5.4. Sitio Prioritario para la Conservación de la Biodiversidad Humedales del Río Maullín (SPHRM)

El Sitio Prioritario para la Conservación de la Biodiversidad Humedales del Río Maullín, fue identificado como un área importante para la conservación de la biodiversidad en el marco de la Estrategia Regional para la Conservación y Utilización sostenible de la biodiversidad de la Décima Región de Los Lagos, dictada en septiembre del año 2002 bajo la coordinación de la Comisión Nacional del Medio Ambiente (CONAMA).

El objetivo de la Estrategia es la conservación in situ de la biodiversidad, la preservación de paisajes funcionales y la promoción de un modelo de conservación y uso sustentable, reconociéndose en ella 66 sitios que cumplirían con el objetivo.

5.5. El Sitio Prioritario para la Conservación de la Biodiversidad Humedales del Río Maullín como Área oficialmente Protegida y su vinculación con el SEIA.

La puerta de entrada al SEIA es el artículo 10 de la Ley 19.300, y el artículo 3 del D.S. 40/2012 que reglamenta el SEIA. En tanto área protegida, el literal de ingreso al SEIA corresponde a la letra “p”:

“p) 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, humedales urbanos o en cualesquiera

otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita. (Énfasis agregado.)

Es decir, para que el Sitio Prioritario tenga la categoría de sitio protegido **debe contar con protección oficial**. Esto se aborda en la Minuta Técnica del ORD.D.E. N° 130844/13 (22 de mayo de 2013) que emitió el Servicio de Evaluación Ambiental, con el objetivo de orientar la interpretación que se debe dar a estos aspectos y que ya hemos analizado.

Para que el SPHRM sea considerado como área protegida, necesariamente debe tratarse de un espacio geográfico delimitado, contar con declaración oficial, y un objeto de protección, según se explicó anteriormente.

Respecto del área, el SPHRM *no cuenta con un límite oficialmente propuesto, por tanto no tiene un espacio geográfico delimitado*. Además hay que considerar que “...en caso de dudas respecto al emplazamiento de un proyecto o actividad en un área colocada bajo protección oficial que no esté georreferenciada (sea porque solo cuentan con una carta o plano con dátum local o sin dátum, o porque derechamente no hay carta o plano alguno), el Servicio de Evaluación Ambiental (SEA) determinará la pertinencia de ingreso al SEIA, previo informe de la entidad que administre el área”.

En consecuencia, es menester que el SEA determine la pertinencia de ingreso al SEIA previo informe de la entidad que administre el área. El caso es que el SPHRM no cuenta con una entidad que lo administre. Esta fue establecida como importante para la conservación de la biodiversidad en el marco de la Estrategia de biodiversidad de la región, que coordinó la CONAMA (entidad que hoy no existe), y que *carecía de atribuciones para declarar áreas protegidas, como veremos más adelante*.

Respecto de la declaración oficial, ya hemos señalado que el SPHRM *no cuenta con una declaratoria formal de área protegida*. El hecho de ser reconocida su importancia en un “instrumento de estrategia”, no constituye reconocimiento oficial ni formal como área protegida.

Es decir, de los 3 elementos que debe contar un sitio para tener la condición de área protegida, el SPHRM, carece al menos de dos de ellos.

5.6. La Estrategia Regional de Conservación de la Biodiversidad.

La Estrategia Regional de Conservación de la Biodiversidad nace a partir del Convenio sobre la Diversidad Biológica (Río de Janeiro, 1992). En el caso de la Décima Región, como se indica antes, el año 2002 se estableció la Estrategia Regional para la Conservación y Utilización Sostenible de la Biodiversidad. Esta Estrategia fue coordinada y desarrollada por la Comisión Nacional del Medio Ambiente (CONAMA⁶), en colaboración de otros organismos estatales, universidades ONGs y Organizaciones del Sector Productivo.

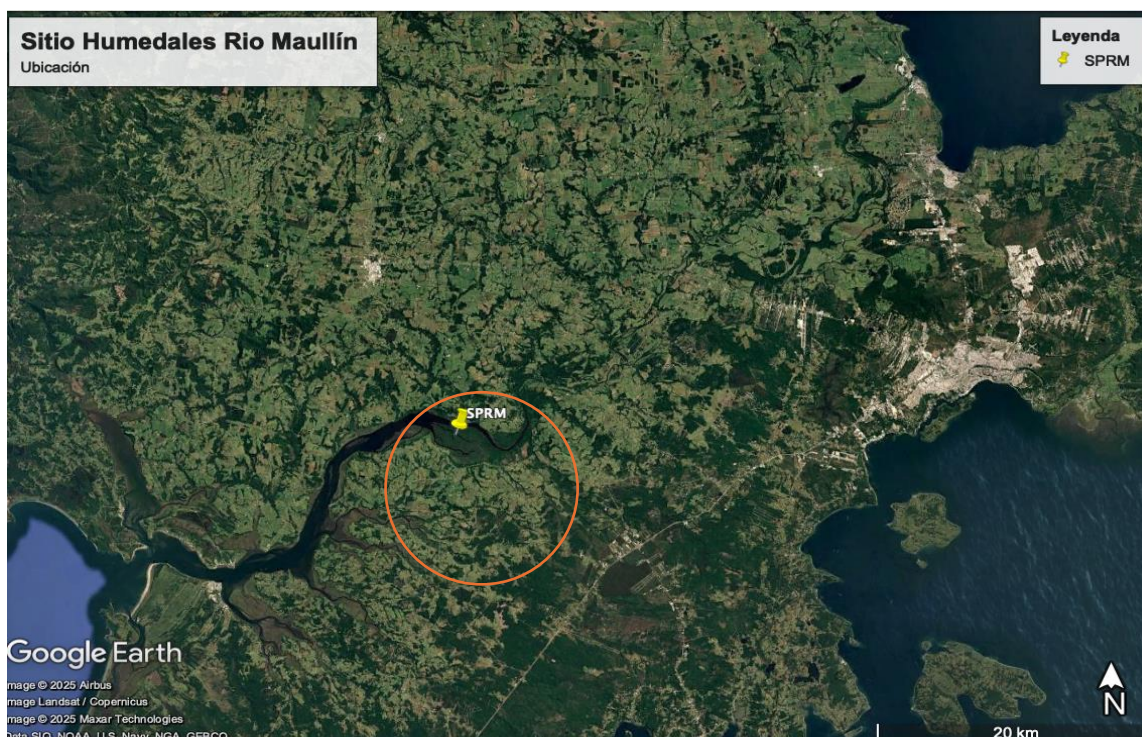
En la estrategia se reconocen 66 sitios importantes para la biodiversidad, incluyéndose en ellos todas las áreas Silvestres oficialmente Protegidas (Parques Nacionales, Santuarios de la Naturaleza, Reservas Nacional, etc). Entre ellos, en la estrategia se reconoce como Sitio N° 58 a los Humedales del Río Maullín.

A partir de los 66 sitios reconocidos por la Estrategia se hace una priorización de ellos, con base a criterios terrestres y marinos, distinguiendo Sitios de Nivel I, II, III, y IV, siendo los del Nivel I los de mayor relevancia para la biodiversidad.

El Río Maullín y sus Humedales fueron clasificados como Sitio de Nivel II, es decir, *“Sitios de interés para diversos organismos privados y públicos”*. No se establecen límites para el Sitio, solo se entregan las coordenadas para su ubicación (Sur 5403098 m y Oeste 634136 m) y que se representa en la siguiente imagen⁷.

⁶ La CONAMA fue creada para promover, vigilar y patrocinar el cuidado y cumplimiento de las políticas medioambientales.

⁷ Numeral 7. Sitio Rio Maullín, página 29. Estrategia Regional para la Conservación y Utilización Sostenible de la Biodiversidad de la Décima Región de Los Lagos



Precisar esto es relevante, pues la condición de “sitio prioritario” deriva de una estrategia.

En Chile no existe una definición legal del concepto “estrategia”. El Diccionario de la Lengua Española, en lo pertinente, el concepto de estrategia se aplica cuando se desea regular un proceso, quedando definida como la aplicación de un “... conjunto de las reglas que buscan una decisión óptima en cada momento”⁸. Como sinónimos del concepto de estrategia se reconocen: Plan, Traza, Táctica, Planificación, Planeamiento; lo que aclara que la “Estrategia Regional de Conservación de la Biodiversidad” *no es un instrumento que permita que una determinada área sea reconocida como oficialmente protegida*, sino sólo que dicha área es importante en la representación de la biodiversidad de la región y se debiera propender a su protección, a partir de lo sugerido en el documento de la estrategia.

Lo señalado permite concluir que la “estrategia” es un instrumento de política que apoya la gestión en el ámbito sobre el cual esta se construye, por lo que la “Estrategia regional de conservación de la biodiversidad” corresponde a un instrumento de planeación que define estrategias de gestión para la conservación de la biodiversidad,

⁸ <https://dle.rae.es/estrategia?m=form>

en el contexto del cual se reconocen determinados territorios como sitios prioritarios para la conservación de la biodiversidad, siendo uno de ellos el Sitio Prioritario Humedales del Río Maullín.

En este contexto, la “estrategia” *no constituye un mecanismo que dé protección oficial al Humedal del Río Maullín, pues si ello fuera así, también tendrían dicha condición los otros 66 sitios que en dicha estrategia se mencionan, muchos de los cuales son áreas Silvestre Protegidas del Estado*, y por tanto está respaldada su protección mediante los decretos respectivos, *de la cual carece el Sitio Prioritario para la conservación de la biodiversidad Humedales del Río Maullín.*

En síntesis, por esas múltiples razones el Sitio Prioritario para la Conservación de la Biodiversidad, Humedales del Río Maullín, no cuenta con límites establecidos ni con una declaratoria que lo establezca como un sitio con protección oficial. En tanto Sitio Prioritario, solo ha sido reconocido en un instrumento de Estrategia, que por definición es sólo orientador a la consecución de objetivos, en este caso relacionados con la conservación de la biodiversidad.

Reforzando lo anterior, recientemente fue promulgada la **Resolución N°339 Exenta** (28 marzo de 2024), que “DA INICIO A PROCEDIMIENTO DE DETERMINACIÓN DE SITIOS PRIORITARIOS DE LA ESTRATEGIA NACIONAL DE BIODIVERSIDAD Y ESTRATEGIAS REGIONALES DE BIODIVERSIDAD DE LA MACROZONA NORTE, QUE PASARÁN A REGIRSE POR LO ESTABLECIDO EN LA LEY N° 21.600”.

Esta Resolución Exenta N° 339/2024, en su Considerando 6 indica:

“6. Que, el artículo 28 de la ley N° 21.600, señala que los sitios prioritarios serán identificados en el contexto de la "planificación ecológica", regulada en el Título III, párrafo 3º, la que tiene por objeto "definir prioridades de conservación de la biodiversidad". Adicionalmente, el artículo 29 del mismo cuerpo legal, dispone que "los sitios prioritarios que el Ministerio identifique en el marco de la planificación ecológica serán categorizados como tales bajo criterios técnico-científicos", aclarando que un reglamento, el que deberá ser dictado dentro de los dos años de publicada la ley, "establecerá el procedimiento y los criterios para la declaración de un sitio prioritario, los

que deberán contemplar la participación de las comunidades científicas, locales e indígenas y de autoridades locales, regionales y nacionales".

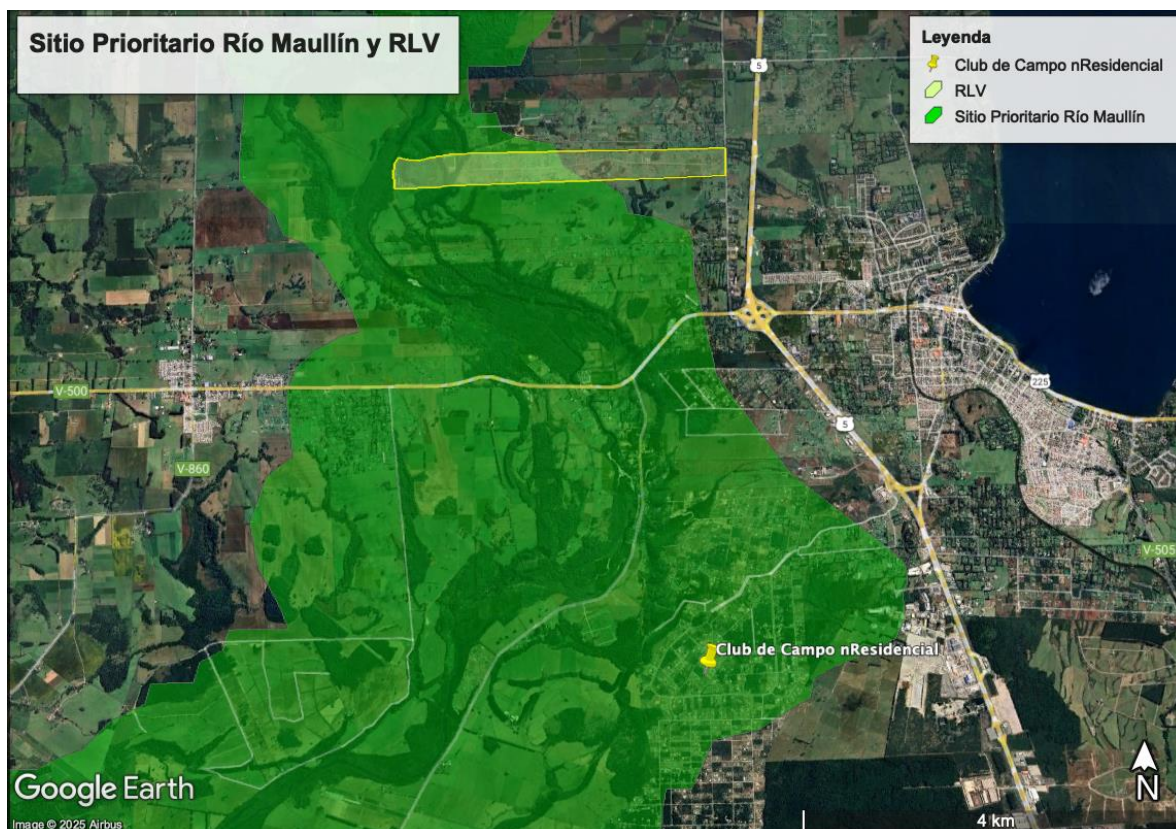
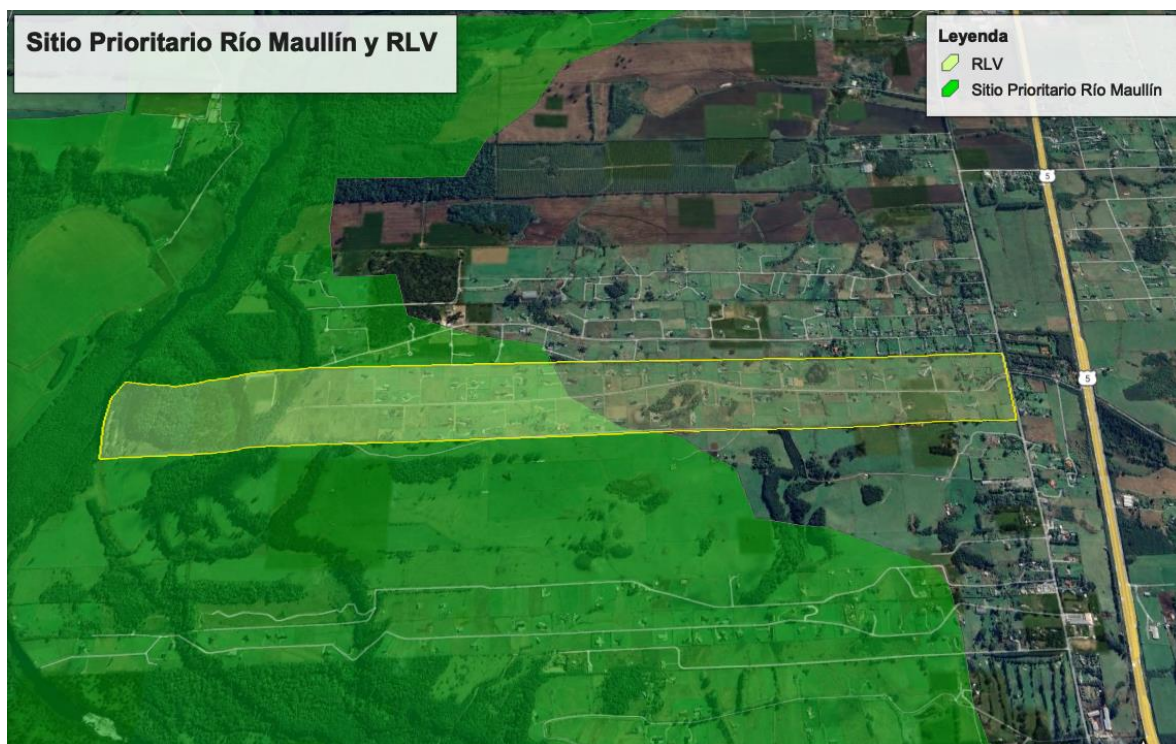
Es decir, *recién se está en la tarea de clasificar los sitios prioritarios de acuerdo a criterios técnicos-científicos*, para lo cual primero se debe publicar un reglamento, y después de ello se identificarán estas áreas prioritarias, para darles protección oficial.

Lo señalado da cuenta que el Sitio Prioritario Humedales del Río Maullín aun no cuenta con protección oficial en tanto Sitio Prioritario, aunque si lo tiene como Santuario de la Naturaleza, y Humedal Urbano (letra "s" del Art. 10 de la Ley 19.300).

En este contexto, el RLV (incluido el lote 69) está próximo a estas áreas (Sitio Prioritario y Humedal Urbano). Al respecto es relevante reiterar que la consolidación del RLV es anterior a la existencia como áreas protegidas, del Santuario y Humedal Urbano.

En relación al Lote 69, si bien este forma parte de la superficie del RLV, se trata de un campo de uso agrícola que aún no ha sido subdividido en parcelas rústicas, y en el evento que así lo sean, *conservarán siempre su condición agrícola, tal como lo establece la Ley, por lo que no tendrían un destino distinto respecto de uso actual*. No existiendo subdivisión del Lote 69, tampoco existe la obligación de someterse al SEIA. Más aún: si existiera la subdivisión predial, al conservar los predios resultantes su carácter agrícola, tampoco existirá una obligación legal ni contractual de someterse al SEIA.

Finalmente en este aspecto, y a objeto de entregar una relación entre el RLV y el sitio prioritario para la conservación de la Biodiversidad Humedales del Río Maullín, se presentan las siguientes imágenes que dan cuenta de una aproximación referencial a los *límites hipotéticos* que tendría este sitio prioritario, haciendo énfasis además, en que no es solo el RLV el que se emplaza dentro de los límites hipotéticos, sino otros espacios más densamente poblados, como lo es -sólo por ejemplo- buena parte del Club de Campo Residencial.



En conclusión, tanto por la situación jurídica de las parcelas resultantes, como por la situación regulatoria de RLV, tanto actual como al tiempo de realizarse el proyecto

aludido, no corresponde requerir a Inmobiliaria Valle Grande Limitada un ingreso de éste al S.E.I.A.

6. EL INGRESO AL SEIA SERÍA INOFICIOSO.

Como consta en el ordinario 237/2022 del SAG, **derivado a la SMA hace ya más de 3 años**, a la fecha de la última fiscalización del Rancho Lomas Verdes (marzo 2022) los funcionarios del SAG informan no haber apreciado mayor actividad agrícola, salvo una huerta e invernadero en una de las parcelas, y dedican la mayor parte de su informe a destacar la existencia de obras que no tiene finalidad agrícola, tales como: Canchas deportivas al aire libre, recinto deportivo techado, estacionamientos para minusválidos, construcciones comunitarias techadas, **omitiendo un antecedente conocido por SAG y que es relevante: las construcciones fueron debidamente autorizadas por el propio SAG, el MINVU y la Dirección de Obras de la Municipalidad de Puerto Varas**, de manera que la existencia de estas obras en nada alteran la finalidad o aptitud agrícola del Rancho Lomas Verdes.

La mayoría de las parcelas siguen cubiertas de pasto, y en algunas se han construido viviendas para sus propietarios, con sus respectivos permisos de edificación. **Ninguna de las cuales ha sido construida por IVG.**

IVG NO ES RESPONSABLE de lo que cada adquirente de una o más parcelas quiera hacer o no hacer en ella, porque sólo el dueño tiene el **derecho libre de uso y goce de lo suyo**, y sólo él será responsable si lo hace contra la ley o derecho ajeno, evitando -en este caso- actos que se opongan al uso de suelo, sin que pueda construir más que dos viviendas, que es lo que le permite la ley.

Lo cierto es que Inmobiliaria Valle Grande Limitada, que ya no es propietaria de las parcelas que fiscalizó el SAG, **no puede exigir a sus actuales propietarios que planten, siembren, talen o críen en ellas**. Respecto del Lote 69, de 36,7741 hectáreas, que es un predio con finalidad agrícola en cuyo interior *no existe ningún tipo de construcción, carece de agua potable y luz eléctrica*, todo lo cual consta en los informes de fiscalización de autos, tanto el de SAG como de S.M.A.

En cuanto a las obras ajenas a la finalidad agrícola que en aquella época había cuestionado el SAG, o le llamaron la atención, como el Club House, Quincho, canchas

deportivas y otras instalaciones, dicho Servicio no se percató que están ajenas a sus facultades inspectivas y competencias legales, pues mucho antes de esa fecha **todas cuentan con autorización de la SEREMI DE AGRICULTURA y de la SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO**, que autorizaron el **“CAMBIO DE USO DE SUELO (CUS)**. Esta omisión se debe a que SAG no revisó esos antecedentes al realizar su visita; omisión que replicó la inspección realizada por SMA, como evidencia el acta agregada en los anexos de este procedimiento, y que sólo tomó en cuenta lo informado por el SAG como “denunciante”, omitiendo incluso requerir a nuestra representada alguna información sobre ese antecedente sustancial.

En efecto, mediante oficio 0275 de 7 de febrero de 2017, el Sr. Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Los Lagos, autorizó el cambio de uso de suelo respecto de la superficie de 24.625,46 metros cuadrados, para “equipamiento deportivo”, constatando que de acuerdo al plano de subdivisión aprobado por el SAG en 2016, y los demás antecedentes que requirió, consistentes en el proyecto de esas obras, “conforme a lo establecido en el artículo 55 del D.F.L 458 (**el mismo artículo que en aquel entonces SAG -erradamente- consideró infringido**), “**INFORMA FAVORABLEMENTE**” la solicitud de cambio de uso de suelo, **dando permiso a las obras.**

El propio SAG, mediante Resolución Exenta N°**359/2017**, de fecha **21 de marzo de 2017**, *“informa favorablemente solicitud de construcción en área rural con fines ajenos a la agricultura en predio prerol 990-275, de propiedad de la sociedad Inmobiliaria Valle Grande Limitada”*, declarando expresamente su conformidad con desafectar el “lote A-1” del loteo Rancho Lomas Verdes **“para destinarlo a uso comercial, para la construcción de un Quincho, Equipamiento Deportivo privado bajo estructura metálica y canchas al aire libre”**.

El Sr. **Secretario Regional Ministerial de Agricultura**, en oficio **249** del 27 de marzo de 2017, remitió esos antecedentes a nuestra representada informando que estaba aprobado el cambio de uso de suelo, para que *“acompañe los respectivos informes, a la solicitud del permiso de edificación que debe ingresar en la Dirección de Obras de la Municipalidad de Puerto Varas”*.

Por lo demás, la causal de ingreso del literal **g.1.1)** del art. 3 del Reglamento del SEAI, *no se configura por la ejecución de actividades de “equipamiento” como es el caso de un gimnasio con fines deportivos.*

Además de lo anterior, mi parte solicitó y obtuvo de la Dirección de Obras de la Ilte. Municipalidad de Puerto Varas, los respectivos “Permisos de edificación” y el año 2018 los “certificados de recepción definitiva”, todos igualmente omitidos en la fiscalización realizada 4 años después por el propio SAG:

- Permiso de edificación N°163 del 12 de agosto de 2016, que corresponde al “portal de acceso-punto limpio” que ahora cuestiona el SAG. Su recepción definitiva a conformidad, también por la D.O.M., corresponde al **certificado N°30 del 8 de febrero de 2018**.

- Permiso de edificación N°191, del 26 de septiembre de 2017, para construir “Quincho y galpón multicancha” con fin “social-deporte”. Su recepción definitiva a conformidad de D.O.M., corresponde al **certificado 33 de 08 de febrero de 2018**.

De todo lo dicho, y documentos que acompañamos, consta que el Director Regional **del S.A.G.**, el **Seremi de MINVU** y el **Seremi de Agricultura**, así como la **Municipalidad de Puerto Varas**, no sólo conocían esas obras sino que estuvieron de acuerdo con ellas, las autorizaron, controlaron y las recibieron a conformidad.

7. RLV NO ES UN PROYECTO HABITACIONAL: POR LO QUE NO SE CONFIGURA LA CAUSAL DE INGRESO DEL LITERAL G.1.1) DEL ART. 3 DEL REGLAMENTO.

A.- Producto de las solicitudes de subdivisión y cambio de uso del suelo para dotar de equipamiento comunitario al Rancho Lomas Verdes, los funcionarios del S.A.G, MINVU y DOM de Puerto Varas vienen cruzando el pórtico de acceso del loteo y recorrido sus caminos interiores desde el año 2016, sin que hayan constatado infracción al D.L. 3516, ni la LGUC, pese a que las instalaciones son las mismas.

Como antecedente, **el SAG informó a la Corte de Apelaciones de Puerto Montt, en recurso de protección rol 502-2017, que todas las obras ejecutadas se ajustaban a derecho.**

La histórica postura del S.A.G. respecto a la legalidad de la conducta de IVG es:

i) Los terrenos rurales se pueden subdividir en lotes no inferiores a media hectárea, y

ii) La construcción de caminos de acceso a las parcelas y construcción de dos casas por parcela están amparados por la LGUC, sin que por ello se entienda que ha cambiado su finalidad agrícola. No olvidemos que el artículo 55 de la LGUC permite la construcción de una vivienda principal y una segunda casa de apoyo, en cada parcela ubicada en zona rural.

En un acto contrario al principio venire contra factum proprium, y a la confianza legítima creada por el propio SAG, dicho Servicio presentó una equívoca denuncia contra IVG, ante el Juzgado de Policía Local de Puerto Varas, que trató de sustentar en que la construcción de viviendas en Rancho Lomas Verdes (147 parcelas) y la tramitación de autorización para subdividir el lote 69 en parcelas de media hectárea, lo transformaría en un proyecto con destino habitacional no amparado en alguna de las hipótesis de excepción de los incisos tercero y cuarto del artículo 55 LGUC.

Esto es, en la misma premisa que SAG planteó en ese entonces ante SMA y que origina el presente expediente. *El asunto quedó entonces, hace ya 3 años, supeditado a la resolución de los Tribunales de Justicia.*

El juicio se tramitó bajo el rol 5148-2022 del Juzgado de Policía local de Puerto Varas, y terminó por una sentencia definitiva, que **absuelve a IVG de todos los cargos por no haber cometido infracción alguna**. Esta sentencia es relevante, pues produce cosa juzgada en relación al Estado de Chile, relativa a los supuestos fácticos e infraccionales relacionados a esa supuesta calidad de “desarrollo habitacional” que ahora también está planteando como hipótesis, el mismo Estado, pero a través de la SMA.

Dentro de las materias que fueron resueltas, dicha sentencia -relacionada con las obras ejecutadas y también el proyecto de subdivisión del lote 69- concluyó en su considerando 14° que nuestra representada no cuenta con loteos cuyo resultado sea una destinación residencial o habitacional; agrega en el 17°, entre otros argumentos, que no existe algún acto ilícito, dado que las obras que se cuestionan se ajustan a derecho, al contar con cambio de uso de suelo; que los permisos de edificación y construcciones no

son responsabilidad de Inmobiliaria Valle Grande Limitada sino de cada propietario; y que los hechos datan de más de 5 años, ocurridos el 2016 y 2017, y denunciados recién en marzo de 2022.

Además, su considerando 18° agrega que las sentencias deben dictarse con el mérito del proceso y no de acuerdo a opiniones personales, sospechas o suposiciones, que es como califica la posición del SAG, de presumir que nuestra representada habría tenido la intención de realizar un proyecto urbano y/o habitacional.

Termina por rechazar la denuncia en todas sus partes, por falta de legitimación pasiva de Inm. Valle Grande Limitada, absolviendo de todo cargo al denunciado.

La sentencia se encuentra a firme, pues SAG no ejerció recursos en su contra. En este acto se acompaña una copia de dicha sentencia, para el caso que no hubiera sido oportunamente informada por el SAG a vuestro Servicio.

Además de ese efecto de cosa juzgada, y especialmente que la Constitución Política de la República prohíbe a todo Órgano de la Administración del Estado revivir procesos fenecidos, así como prohíbe desconocer o contradecir el mérito de las sentencias judiciales ejecutoriadas, resulta que *tanto la SMA como el 3er Tribunal Ambiental han resuelto en casos similares que la discusión sobre la posible existencia de un proyecto habitacional en suelo rural, debe ser resuelta en la esfera de competencias sectoriales (SAG, MINVU y DOM Municipal), que podrán, en caso de así estimarlo, presentar denuncias ante el único tribunal competente para determinar la existencia de infracciones al art. 2 del D.L. 3516 y art. 20 LGUC.*

En este caso tal pretensión ya fue ejercida por el Estado y quedó agotada, a través del SAG, quien además puso dicha denuncia en conocimiento de la SMA (oficio 237/2022), todo ello con el resultado de haberse absuelto a nuestra representada de los cargos.

B.- Insistir en que se trataría de un proyecto habitacional, es una interpretación de las normas del D.L. 3516 y LGUC que pretende desconocer o desobedecer lo resuelto por los Tribunales de Justicia, y en cambio buscar o intentar que nuestra representada sea sometida al SEIA, cuya finalidad es obtener una RCA, lo que implica soportar una carga imposible de cumplir, claro indicador de esa equivocada interpretación, pues un

loteo rural jamás podrá tramitar satisfactoriamente, por ejemplo, un permiso ambiental sectorial ante el MINVU y el SAG para cambiar el destino del suelo de agrícola a habitacional.

A mayor abundamiento, el cambio de uso del suelo rural (hoy IFC) está regulado en el inciso 3 del art.55 LGUC, y sólo es permitido en los casos en que es necesario subdividir y urbanizar terrenos rurales en lotes **de hasta 0,5 hectáreas** física, para:

Uno) **complementar alguna actividad industrial con viviendas,**

Dos) **dotar de equipamiento a algún sector rural,**

Tres) **habilitar un balneario o campamento turístico,**

Cuatro) **la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado.**

En estos casos, el informe favorable de la SEREMI MINVU debe indicar “**el grado de urbanización que deberá tener esta subdivisión predial, conforme a lo que establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción**”.

Como se observa, las parcelas rurales no encuadran dentro de los casos recién citados.

Con el ánimo de despejar cualquier duda, nos parece necesario explicar el marco legal aplicable a la subdivisión y construcción en suelo rural.

Lo primero: la subdivisión y construcción en suelo rural se rige por el D.L 3.516, artículo 46 de la Ley 18.755, artículo 55 de la LGUC, y artículo 2.1.19 de la OGUC.

En consecuencia, y sin perjuicio de las excepciones reguladas en las letras a, b, c, d, e, f, g, h, i, j del artículo 1° del D.L.3516, los inmuebles situados fuera del radio urbano de la comuna se pueden subdividir **libremente, siempre que los lotes resultantes tengan una superficie no inferior a 0,5 hectáreas físicas.**

Para la tramitación de esa subdivisión, la ley entrega competencia exclusiva al **S.A.G., sin que sea exigible autorización o permiso de la dirección de obras,** por expreso mandato del artículo 46 de la ley 18.755 y artículo 2.1.19 N°1 OGUC.

En cuanto a la construcción en suelo rural, **el artículo 55 inciso 1° de la LGUC permite la construcción de una vivienda para el dueño del inmueble** y una vivienda para sus trabajadores, como también las construcciones necesarias para la explotación agrícola.

Ese tipo de construcción no requiere los informes favorables de la SEREMI MINVU ni del S.A.G. regulados en los incisos 3 y 4 del artículo 55 LGUC, ni los permisos de la dirección de obras para la ejecución de las obras o grados de urbanización.

C.- Otro asunto medular que debemos analizar, es que **el año 2020** se dictó el **Instructivo del SEA N° 20209910245/2020**, que desarrolla el concepto de Urbanización aplicado al Literal g.1 del artículo 3 del reglamento del SEIA. De acuerdo a ese instructivo, las obras que había realizado IVG durante los años 2016 y 2017, de acuerdo al criterio de la autoridad ambiental competente, *no estaban sujetas a los requisitos que ahora en forma creemos arbitraria y totalmente impertinente, intenta “retroactivamente” aplicar la SMA.*

El entendimiento del concepto “urbanización”, impropio a inmuebles rurales para estos fines y a la venta de terrenos no edificados, debe realizarse a la luz del artículo 1.1.2 OGUC y artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcción (LGUC), considerando la definición en estas materias que le ha dado el regulador.

Corresponderá a “urbanización”, la ejecución de las “obras de pavimentación 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”. Cabe señalar que, *de acuerdo al instructivo ya indicado*, todas esas obras deben concurrir *copulativamente*, es decir, el proponente o titular debe contemplar la realización de todas y cada una de las obras antes descritas.

En este caso ello no ocurre, pues la subdivisión no tenía, no tiene y tampoco implementará al menos uno de aquellos elementos, como es el sistema de tratamiento de aguas servidas colectivo.

De acuerdo a lo señalado por dicha autoridad ambiental, como la subdivisión no contempla todos los requisitos que la normativa exige copulativamente para considerar

que exista “urbanización” de la subdivisión, no tiene la obligación de ser ingresado el SEIA.

Este aspecto tampoco fue analizado ni ponderado en la Resolución 820/2025 que ahora se responde. Más aún, ni siquiera hace referencia a esos requisitos y/o a un instructivo que estuviera vigente y al cual se debiera supeditar las obras, el menos en alguna época que fuera cercana al tiempo de su ejecución.

Si se hubiera hecho ese análisis, respecto de la interpretación oficial a las normas que se invoca y durante el tiempo pertinente, jamás la SMA hubiera iniciado este procedimiento. Cabe añadir que la norma no ha cambiado.

D.- En cuanto a la supuesta vulneración a las normas del D.L. 3516, el inciso 1° del D.L. 3.516 define los predios rústicos como aquellos de “**aptitud agrícola, ganadera o forestal**”, lo que en caso alguno implica un actual, real, y efectivo uso agrícola del predio con: siembras, plantaciones, crianza de animales o explotación forestal.

Como no existe una definición legal de “aptitud”, debemos seguir las reglas de interpretación legal; y el diccionario de la lengua española de la Real Academia define **aptitud** como: 1. cualidad que hace que un objeto sea apto, adecuado o acomodado para cierto fin. 2. Suficiencia o idoneidad para obtener y ejercer un empleo o cargo. 3. Capacidad y disposición para el buen desempeño o ejercicio de un negocio, industria, arte, etc, y **Apto**, ta. Adj. Idóneo, hábil.

En otras palabras, el D.L. 3516 sólo exige que cada lote o parcela mantenga la potencialidad, la idoneidad para el uso agrícola, pero **no la obligación de cultivar la tierra, pues ello se traduciría en una abierta vulneración al artículo 19° de la Constitución Política de la República, numerales 21 y 24**, porque cada propietario es libre y soberano para tomar la decisión de cultivar o no su heredad.

En el mismo sentido, **la Ley 17.235 sobre impuesto territorial, vigente desde el 10 diciembre de 1969**, exige que el destino preferente -no exclusivo- sea la producción agropecuaria o forestal, **o que económicamente sea susceptible de dichas producciones en forma predominante**. (el destacado es propio)

A su vez, la “**destinación preferente**” se evalúa en función de las rentas que produce o pueda producir la actividad agropecuaria y los demás fines a que se pueda destinar el predio; y aunque no produzca rentas, lo relevante es que sea susceptible de llegar a generarlas.

En consecuencia, para el S.I.I. todo inmueble, incluso aquellos de cabida superior a media hectárea, estén dentro o fuera del radio urbano, será considerado agrícola o no agrícola, dependiendo de que su dueño decida trabajarlo con esa finalidad o no, **lo que obviamente puede variar en el tiempo, pues se trata de un concepto dinámico**.

Por ejemplo, nada impide que un inmueble que hoy no se explota en forma agrícola puede ser intensivamente explotado en el futuro.

Por lo mismo, el art. 10, letra d., de la Ley 17.235, permite modificar el avalúo cuando cambie la serie en que hubiere sido incluido. Existe la serie agrícola y la serie no agrícola. En este punto, todo el proceso de tasación de inmuebles ubicados dentro o fuera del radio urbano, sean o no agrícolas, se realiza en forma coordinada entre el S.I.I. y la Municipalidad respectiva, lo que demuestra que el Municipio siempre ha contado con toda la información relativa a las parcelas ubicadas fuera del radio urbano.

Aclarado lo que debe entenderse por “aptitud”, corresponde tener a la vista **el artículo 55 inciso 1° de la LGUC, que faculta al dueño de la parcela o terreno de aptitud agrícola para construir una vivienda**. Ergo, la construcción de una vivienda en caso alguno se contrapone con la aptitud agrícola, ganadera o forestal, pues el dueño de un inmueble rústico puede decidir libre y soberanamente construir una vivienda, y no explotarlo agrícolamente. Por cierto, también se trata de una decisión dinámica que puede cambiar en el tiempo, por razones de mercado, interés del dueño, etc.

A modo de ejemplo, “The Conservation Land Trust”, fundación vinculada al señor Douglas Tompkins, fue dueña de más de 400.000 hectáreas en esta Región, y voluntariamente decidió no explotar sus bosques. No por eso sus terrenos perdieron la aptitud forestal.

A mayor abundamiento, el tenor literal del artículo 55 LGUC dispone que fuera del límite urbano está prohibido: abrir calles, subdividir para formar poblaciones y levantar construcciones, salvo aquellas que fueren necesarias para la explotación

agrícola del inmueble, **o para la vivienda del propietario** y sus trabajadores, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado.

La norma es clara, pues utiliza la conjunción disyuntiva “o”, y no la copulativa “y”.

En el caso de las construcciones, se exige que sean necesarias para la explotación agrícola del inmueble. Si no lo son, el interesado debe tramitar el cambio del uso de suelo, sea para equipamiento comunitario, balnearios, etc. (cumpliendo con el procedimiento de los incisos 3 y 4 del art. 55 LGUC).

¿qué es lo que prohíbe el D.L. 3516?

Su artículo 1° inciso 6, **prohíbe que los predios resultantes de una subdivisión cambien su destino en los términos que establecen los artículos 55 y 56 de la LGUC**, es decir, cada parcela queda sujeta a la prohibición de tramitar nuevas subdivisiones en lotes inferiores a media hectárea destinados a: complementar alguna actividad industrial con viviendas, dotar de equipamiento a algún sector rural, o habilitar un balneario o campamento turístico, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales de viviendas de hasta un valor de 1000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado, todo ello, **sin cumplir con los procedimientos y obtener los informes regulados en los incisos 3 y 4 del artículo 55 LGUC**.

Esa es la única prohibición legal aplicable, y como se explicó, la construcción de una vivienda para el propietario de una parcela, en la cual no ejerce una actividad agrícola relevante, no implica cambiar el uso del suelo porque **el uso agrícola lleva implícito el habitacional**; y las casas requieren caminos de acceso, luz y agua para consumo humano.

E.- Lo recién expuesto es la postura histórica adoptada y seguida en forma pacífica por el Estado de Chile, reflejada en los actos de los funcionarios del S.A.G., S.I.I., Dirección General de Aguas, Servicio de Salud, SEREMIS de Salud, Superintendencia de Electricidad y Combustibles, Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ministerio de Obras Públicas y su dirección de Vialidad, Notarios, Conservadores de Bienes Raíces,

Direcciones de Obras de todo el país, los Bancos que financian créditos hipotecarios para adquirir y construir viviendas en parcelas, e incluso las más altas autoridades del país, en el orden comunal, regional y nacional, actuales y anteriores, en todos los poderes del Estado.

A pesar de la claridad normativa, existe una postura -peregrina y actualmente ya abandonada-, que sostiene que todos hemos estado equivocados por más de 40 años porque **sólo se podría construir una vivienda en un predio situado fuera del radio urbano que está siendo cultivado o explotado forestalmente**, es decir, que primero se deben criar animales, sembrar, plantar o cosechar un bosque o plantación, y que recién después de haber comenzado la explotación agrícola se podría construir una vivienda, y aún en esos casos **de manera ex ante**, asumía dicha errática posición, que se cambiará el destino del suelo de agrícola a residencial por el solo hecho de estar la parcela inserta en una parcelación con lotes de media hectárea, incluso en aquellos casos en que aún no se ha construido ninguna casa.

¿qué norma contempla la exigencia de cultivar primero para construir una casa después? NINGUNA.

A diferencia de ese errado parecer, nuestra interpretación, que es por lo demás la aceptada histórica y actualmente, no es arbitraria ni caprichosa: **es la opinión formal del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, expuesta en la Circular Ord N°001 denominada DDU 455, de 12 de enero de 2021 y SEREMI MINVU LOS LAGOS, contenida en oficio ordinario N°340 de 30.05.2022, enviada al director de Obras Municipales de Puerto Varas en respuesta a su ordinario N°69 de 31 de marzo de 2022.**

En este último Ord. la SEREMI MINVU LOS LAGOS el **30 de mayo de 2022** recuerda a la DOM de Puerto Varas la instrucción elaborada por la División de Desarrollo Urbano del MINVU, circular N°001 de 12.01.2021, denominada DDU 455, que indica en su punto 2.2 las reglas especiales aplicables en el área rural, y que de conformidad con el artículo 55 inciso 1° LGUC la prohibición de construcciones fuera del radio urbano no rige, entre otras, para las construcciones necesarias para la explotación agrícola del inmueble **ni para la vivienda del propietario**, las que deben contar con permiso de edificación de conformidad con lo dispuesto en el art 2.1.19 N°3 de la OGUC.

En el caso de IVG, su actividad se limita a la venta de terrenos, siempre sujetos a la prohibición de cambiar el destino del suelo en los términos de los artículos 55 y 56 de la LGUC. Así consta en cada escritura de compraventa y también en el reglamento de RLV, a que alude la Resolución que aquí se responde, pero que no se percata u omite esa expresa cláusula del Reglamento, y otras expresas que contiene en igual sentido.

Una vez vendidos, cada comprador es libre de construir una vivienda, sembrar pasto, árboles, criar gallinas y cualquier otro fin que permite la ley, respetando las normas de la LGUC y solicitando los permisos ante la DOM.

F.- Debemos también discrepar de otro fundamento contenido en la Resolución 820/2025, pues invoca como motivo de dicha resolución una solicitud de pertinencia ingresada por nuestra representada ante SEA en agosto de 2022, y de la cual luego presentó un desistimiento que fue aceptado administrativamente, antes de ser resuelta.

Llama la atención que la resolución que aquí se responde invoque ese antecedente como si pudiera llegar a ser un indicio de elusión. Esa lectura es una clara arbitrariedad, que como interpretación está al menos desprovista de la mínima objetividad e imparcialidad y por tanto es *ilícita*, **pues la única conclusión posible es exactamente al revés**: todos y cada uno de los fundamentos de la solicitud de pertinencia explican y concluyen de manera clara y fundada, que ***no es pertinente*** el ingreso de RLV al SEA. Pese a ese contenido evidente, la Resolución 820/2025 no analizó ni siquiera uno de esos fundamentos técnicos y en cambio pretende atribuir a mi parte una intención o propósito que jamás ha manifestado. Como consecuencia, la Resolución 820/2025 infringió al menos el principio de objetividad o imparcialidad exigido por la ley 19.880, al cual ya hemos aludido al inicio de este escrito.

Para que SMA hubiese podido establecer los motivos por los cuales nuestra representada presentó el desistimiento, y que son los que aquí hemos indicado, como mínimo debió haberle consultado sobre ello, y no intentar adivinarlos.

Nuestra desconfianza en la objetividad de este procedimiento se profundiza cuando se pretende atribuir al desistimiento a esa solicitud de pertinencia, sin algún análisis de fondo a ésta, no un efecto sino una especie de “intención”, *pese a que ese acto fue aceptado en forma pura y simple por una resolución administrativa fundada,*

dictada por la autoridad competente hace ya más de 2 años, sin que se advirtiera o dejara constancia de alguna irregularidad. Cuestión ésta que, a modo de corolario, tampoco fue analizada en la Resolución 820/2025.

Ni siquiera se realizó algún análisis al ámbito temporal o de contexto a esos actos: mi parte consideró innecesario proseguir esa tramitación el 29 de noviembre de 2022, luego de haberse dictado la instrucción general de SEA, del 23 de octubre de 2022, mediante la cual informó a la SMA que era innecesario ingresar a dicho sistema, en general, las solicitudes de subdivisión predial rurales como ésta. La implementación de ese criterio, obviamente hacía innecesario perseverar en la solicitud. Además de ello, por la ausencia de criterios objetivos de SMA para definir en qué casos un proyecto de esta naturaleza pudiera o no ser fiscalizado por ese Servicio, instructivo que iba a ser dictado en esa época, sin que se emitiera por esa Superintendencia, entonces ni tampoco hasta el día de hoy.

Lo cierto es que el desistimiento *sólo debió analizarse en su mérito*, pues no le está permitido a un ente del Estado hacerlo “por intuición” o suposiciones, que sólo logran infringir el principio de objetividad y por tanto la validez del acto administrativo: el retiro de la solicitud sólo produjo como efectos jurídicos que la gestión no fue vinculante, y que no hubo pronunciamiento de la Administración; por lo que es ilícito invocarlo por SMA contra nuestra representada y menos el hacerlo como si se tratase de un indicio de elusión, porque lo único manifestado por mi parte en ese procedimiento, fue que ***no corresponde ingresar la subdivisión del lote 69 al SEIA***; posición que mantiene, por las mismas razones técnicas, y que en definitiva se vio refrendada no sólo por aquel informe emitido por SEA en octubre de 2022, sino también por la sentencia judicial dictada para este caso concreto por el Juzgado de Policía Local respectivo.

8. INEXISTENCIA DE VULNERACIÓN A LA LGUC Y OGUC.

A.- Durante los años 2022 y 2024 se discutió la legalidad de algunos de loteos rurales en la comuna de Puerto Varas seleccionados arbitrariamente, incluyendo el caso del RLV, en el contexto que la Municipalidad de Puerto Varas realizara denuncias ante

el juzgado de Policía Local de la comuna, pretendiendo forzar la obtención de permisos y autorizaciones del SAG y del MINVU, del inciso 3 del artículo 55 LGUC, persiguiendo a empresas con proyectos que no son del agrado del Sr. Alcalde, pero dejando de lado otros (como el loteo de su propia familia) que son similares o hasta de mayor magnitud que RLV, pero que no han querido fiscalizar.

En concreto, el Municipio de Puerto Varas intentó imponer una carga administrativa imposible, porque los casos de excepción del inciso 3 del art. 55 LGUC no permiten que los loteos rurales tramiten el cambio de uso del suelo, ni se les puede exigir cumplir las normas aplicables a los loteos urbanos; **sin reparar en que la DOM ni siquiera tiene formularios para solicitar permisos para construir caminos rurales de acceso a las parcelas, ni existen permisos en la DOM para instalar el agua y la luz.**

¿Qué permisos se requieren para construir caminos privados en loteos rurales e instalar agua potable y luz eléctrica? De existir estos permisos, debieran estar normados por el MINVU, y este ministerio nunca los ha reglamentado porque no son exigibles.

En cuanto a la falta de permisos para la construcción de caminos de acceso a las viviendas, no requieren de permisos previos de la DOM porque se trata de caminos privados, en cuya construcción y mantención no interviene ni el Estado ni los municipios. Refuerza nuestra postura la reciente modificación al artículo 1° del D.L. 3,516 al cual se agregaron los nuevos incisos 4 y 5, **aclarando que se trata de caminos privados sujetos a una servidumbre legal de tránsito que no requieren ningún tipo de permiso, salvo el de conectarse a caminos de uso público.**

En efecto, la **ley 21.458 de 20 julio de 2022, reconoce la existencia de comunidades rurales y sus caminos comunes**, sea que estén conformados por servidumbres o lotes de camino, **obligando a los comuneros a organizarse para mantener a prorrata la manutención de estos caminos y los accesos a sus predios**, lo que exige una reglamentación para dichas unidades. Por lo mismo, **no es irregular, ni antes ni ahora, que cada comunidad rural se organice a través de reglamentos, pues entre las normas de convivencia está el cuidado y mantención de los caminos comunes.**

B.- Durante la tramitación de esta reforma al D.L. 3.516, en su último trámite legislativo, el senador Sr. Alfonso de Urresti, de la Comisión de Agricultura, fue de la idea

de enviar el informe a la comisión de obras públicas para pronunciarse sobre los permisos exigibles, pero esta última Comisión, a través de su informe de 05 mayo 2022, determinó que, por tratarse de caminos privados en cuya construcción y mantención no participa el Estado ni las Municipalidades, no requiere ningún tipo de permiso. Sostener lo contrario, implicaría que estos caminos pasarían a ser vías públicas, con la correspondiente obligación y carga de mantención para el Estado o las municipalidades. Véase artículo 2.2.4 N°1 OGUC.

Se destaca que, respecto a los requisitos para conectar estos caminos comunes de loteos rurales con las vías o caminos de usos público, **no se exige algún permiso de construcción emanado de la DOM**, la que sólo participa entregando el certificado de ruralidad.

Descripción Permiso.

Permite a personas naturales o jurídicas solicitar a la Dirección de Vialidad la autorización para habilitar un acceso a un camino público con fines industriales, comerciales, particulares, entre otros.

El permiso comprende cuatro fases: factibilidad de emplazamiento, aprobación del proyecto de ingeniería de detalles, construcción de la obra y autorización del acceso.

El permiso no tiene costo.

**Para más
información**



Documentos requeridos para realizar el trámite

Etapas 1: Factibilidad de acceso:

Formulario de solicitud de acceso a rutas nacionales y rutas concesionadas. (El documento debe estar validado por un notario público).

Certificado de línea, certificado de informaciones previas o certificado de ruralidad, según corresponda. El documento lo emite la Dirección de Obras Municipales (DOM).

Certificado actualizado de dominio vigente del predio.

Certificado de vigencia de la sociedad si se trata de una persona jurídica.

Documento legal en que conste la personería del representante legal.

Para Proyectos Urbanos

Anteproyecto aprobado por la Dirección de Obras Municipales (DOM) respectiva cuando se encuentre dentro de los límites urbanos

Diseño conceptual.

Estudio de impacto vial, aprobado por Seremi de Transporte y Telecomunicaciones (Seremitt) Regional.

Etapas 2: Aprobación del proyecto de ingeniería de detalles:

Proyecto de ingeniería de detalles.

Etapas 3: Construcción del acceso:

Solicitud de ocupación de faja fiscal.

Boletas de garantía.

Plan de señalización durante la ejecución de las obras viales.

Programas de obras (carta Gantt).

Etapas 4: Autorización de acceso:

Solicitud de recepción de obras a la inspección fiscal.

Igual situación podemos constatar con los permisos de instalación de luz y agua potable, que tampoco requieren permisos de la DOM sino de la Superintendencia de Electricidad y Combustibles y la SEREMI SALUD respectivamente. Ninguno de los

servicios a cargo de otorgar estos permisos, exige que en forma previa se haya otorgado un permiso de construcción de parte de la DOM.

Por el contrario, al recibir una vivienda en loteos rurales similares a RLV, y otorgar el permiso de edificación, **la DOM exige** que la vivienda cuente con caminos de acceso y la aprobación de la instalación de agua y luz por los servicios competentes, entre ellos la autoridad sanitaria, Seremi de Salud. Resultaría muy extraño que la DOM otorgue un permiso definitivo sin contar con su autorización previa, demostrando de esta forma que no se puede citar artículos e incisos de la LGUC y OGUC en forma sesgada, para sostener o hacer creer que por el hecho de existir casas en las parcelas de un loteo rural se esté cambiando el uso del suelo.

En el caso de RLV, las 76 viviendas construidas cuentan con el correspondiente permiso de edificación otorgado por la DOM.

C.- A mayor abundamiento, todas las normas de la OGUC y LGUC citadas como respaldo o fundamento para cuestionar nuestra postura son inaplicables, según pasamos a explicar:

El inciso primero del artículo 1.4.1 de la OGUC dispone que toda construcción de obras de urbanización o de edificación, sean urbanas o rurales, requerirán permisos de la DOM. Leído aislada y superficialmente, este inciso parecería dar luz a quienes voluntariosamente sostienen que los caminos interiores de un loteo, e instalaciones de agua y electricidad, alteran el uso del suelo pasando de agrícola a habitacional. Sin embargo, el inciso siguiente dispone que este permiso sólo se puede otorgar **si los antecedentes acompañados cumplen con el instrumento de planificación territorial, es decir, del plano regulador.**

Y luego, su inciso 3° dispone que con este permiso de subdivisión o edificación se aprueba el uso del suelo o destino que se dará a las obras, el cual **será concordante con el uso del suelo establecido en el respectivo instrumento de planificación territorial.**

Luego, **el artículo 2.1.1. de la OGUC**, inserto en el capítulo I “De la planificación urbana y sus instrumentos”, dispone que los Instrumentos de planificación territorial orientan y regulan el proceso de planificación urbana. Y resulta que **RLV está fuera del**

radio urbano, ubicándose en un área no regulada por instrumentos de planificación territorial.

El **artículo 3.1.1 OGUC**, dispone: “La subdivisión, el loteo y la urbanización de loteos existentes requerirán de permiso de la Dirección de Obras Municipales.”

Nuevamente esta norma debe ser leída teniendo a la vista el **artículo 2.1.19 N°1, de la OGUC, que expresamente excluye a la Municipalidad de la tramitación de subdivisiones rurales.**

En cuanto a las supuestas “obras de urbanización”, en ocasiones los servicios con competencia ambiental han realizado un análisis sesgado de la normativa urbanística, pues las obras que enumera el artículo 134 y siguientes de la LGUC sólo son exigibles a loteos y subdivisiones insertas *en el radio urbano*, por ende, sometidas al plano regulador. Por ejemplo, la exigencia **de contemplar estacionamientos para personas con discapacidad, terrenos correspondientes a cesiones para áreas públicas y equipamiento, cesiones gratuitas para áreas verdes, equipamiento de vialidad, los antejardines, calles asfaltadas**, etc. Nada de ello se aplica a loteos rurales, cuyos caminos interiores son privados, y quienes realizan el loteo no están obligados a asfaltarlos ni a contemplar soleras, ni a ceder terrenos para equipamiento comunitario, o contemplar áreas verdes u obras de ornato; ni a construir ni garantizar ante DOM la construcción de obras de construcción de los caminos privados ni la instalación eléctrica o agua potable, etc.

En cuanto a la recepción de los caminos, luz y agua potable de los loteos rurales, **el capítulo 4 de la OGUC reafirma lo expuesto**, porque si fuera necesario contar con permisos de la DOM, ésta debiera exigir para la recepción definitiva el certificado de ejecución de la pavimentación y sus obras complementarias, certificado de ejecución de las redes y obras complementarias de agua potable y alcantarillado de aguas servidas y agua lluvia, certificado de ejecución de las redes y obras complementarias de electrificación y alumbrado público, certificado de ejecución de redes de gas y sus obras complementarias, el proyecto de telecomunicaciones, certificados de ejecución de las plantaciones y obras de ornato. (art 3.4.1 OGUC)

Reafirma lo anterior el artículo 3.4.6. OGUC, que prohíbe a los notarios autorizar escrituras de transferencias de un terreno loteado y a los Conservadores de Bienes Raíces su inscripción, a menos que en el plano de loteo figure la autorización expresa del DOM para transferir el dominio de los lotes resultantes por encontrarse ejecutadas o garantizadas las obras de urbanización correspondientes.

Todo lo expuesto se aplica también al art 3.1.7 OGUC: **“Las solicitudes de subdivisión y urbanización del suelo en terrenos ubicados fuera del límite urbano establecido por un instrumento de Planificación Territorial, a que se refiere el número 2 del artículo 2.1.19, deberán ajustarse al siguiente procedimiento...”** (se refiere a las solicitudes que la ley sí permite, como balnearios, etc.)

Por el contrario, en el caso de loteos rurales rige el art. 2.1.19 N°3 de la OGUC, no el numeral 2).

El artículo 65, referido al proceso de subdivisión y urbanización del suelo, está inserto en el **Capítulo V** titulado “De la subdivisión y urbanización del suelo”, y como se aprecia claramente, **los proyectos de subdivisión, loteos, urbanización o modificación de deslindes deben ajustarse estrictamente a los trazados y normas que consulte el plano regulador**, lo que es inaplicable en la especie, al igual como se explicó al tratar los artículo 3.1.1 y 3.1.7 de la OGUC, que imponen exigencias y regulaciones propias y exclusivas de los loteos urbanos.

Por lo demás, **la SEREMI MINVU LOS LAGOS, en su ordinario N°225 de 22.03.2022**, numeral 8°, **aclara que los loteos rurales no pueden ser asimilados a los loteos urbanos que se rigen por el artículo 65 LGUC, lo que ahorra mayores comentarios**.

Pretender aplicar o extender las exigencias de loteos urbanos a subdivisiones o loteos rurales es jurídicamente improcedente e imposible. De ser así, **el jefe de Obras Municipal debiera revisar los planos de subdivisión, loteo y urbanización, cautelando su concordancia con las disposiciones del plano regulador y su ordenanza local**, pero los predios rurales están fuera o al margen del plano regulador porque están situados fuera de la línea imaginaria que delimita las áreas urbanas y de extensión urbana que conforman centros poblados.

Asimismo, las normas sobre subdivisión regulada en estos cuerpos legales reafirman que sólo es aplicable al radio urbano, ya que las nuevas poblaciones, barrios o conjuntos habitacionales **deberán respetar el uso del suelo, trazados viales, densidades, superficie mínima predial, coeficientes de constructibilidad y demás disposiciones de carácter urbanístico, ajustándose a los trazados y normas que consulte el Plan Regulador, deben tener acceso a un espacio de uso público y cumplir con el Plan Regulador, y desde que se aprueba un plano de subdivisión el loteo o urbanización pasa automáticamente a ser parte del Plan Regulador de la comuna.**

También las urbanizaciones urbanas (valga la redundancia), **deben ceder gratuita y obligatoriamente terrenos para circulación, áreas verdes, desarrollo de actividades deportivas y recreacionales, y para equipamiento,** según lo señalado en la ordenanza general.

Por su parte, el urbanizador de un sitio urbano está obligado a ejecutar a su costa **el pavimento de 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 de terreno.** (art.134 LGUC)

Sin que estos trabajos de urbanización detallados en este art. 134 LGUC estén terminados, no puede solicitar la recepción al Director de Obras, **sin la cual no puede enajenar o acordar adjudicaciones de lotes, celebrar contratos de compraventa, promesas de venta, reservas de sitios, constituir comunidades o sociedades tendientes a la formación de nuevas poblaciones o celebrar cualquier clase de actos o contratos que tengan por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio de dichos terrenos.** (salvo que otorgue una garantía suficiente para cubrir el costo de las obras de urbanización) Artículos 135, 136 y 137.

El artículo Art. 138 incluso establece una sanción penal cuando el urbanizador (de suelo urbano) infrinja estas prohibiciones, esto es **“en contravención a lo dispuesto en el presente párrafo”** (el párrafo incluye sólo los artículos 134 al 138). Casi huelga decir que los delitos no se pueden aplicar por analogía o en forma extensiva, pues los loteos rurales no deben cumplir las obras de urbanización detalladas en el artículo 134

LGUC, y no requieren la recepción definitiva del jefe de obras Municipales y por sus características, jamás podrían dar cumplimiento a las exigencias del plano regulador.

En suma, queda en evidencia que esa posición e interpretación que hemos llamado peregrina, y a la que no creemos llegue a adherir la S.M.A., es un intento de tergiversar y hasta desobedecer las normas de la OGUC, LGUC y D.L. 3.516, que **obligaría a los loteos rurales a pedir permisos y cumplir exigencias propias de, entre otros, balnearios, conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento**, que además cumplan los requisitos legales y hayan cumplido con la tramitación del inciso 3 del artículo 55 LGUC, **lo que es jurídicamente imposible**.

El cuanto a los artículos 116 y 146 de la LGUC, no cabe citarlos fuera de su tenor y contexto, asumiendo que la construcción de caminos privados para acceder a parcelas provenientes de una subdivisión rural, la instalación de luz y agua potable para los propietarios que en el futuro deseen construir su vivienda, pudieran ser obras de urbanización que requieran permisos de edificación otorgados por la DOM. El ámbito de aplicación del art. 116 de la LGUC está circunscrito:

Uno) obras de urbanización en suelo urbano (valga la redundancia).

Dos) obras de urbanización detalladas en el inciso 3 y 4 del artículo 55 LGUC, es decir, **aquellas que son necesarias para urbanizar terrenos rurales para complementar alguna actividad industrial con viviendas, dotar de equipamiento a algún sector rural, o habilitar un balneario o campamento turístico, o para la construcción de viviendas sociales o viviendas de hasta 1000 UF, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado.** (así lo ordena el art. 2.1.19 N°2 de la OGUC)

Tres) construcciones necesarias para la explotación agrícola, como galpones, graneros, lecherías, bodegas, etc., y construcción de la vivienda del propietario y sus trabajadores, (así lo ordena el artículo 2.1.19 N°3 de la OGUC en relación con el inciso 1° del artículo 55 LGUC)

El ámbito de aplicación del artículo 116 de la LGUC nunca se ha entendido de otra forma, salvo por erradas fracasados intentos, como el de la Municipalidad de Puerto Varas, que el año 2022 paralizó varios loteos rurales, judicializando los casos, todos los

cuales fueron desestimados en fallos unánimes, por el juzgado de Policía Local de Puerto Varas, la Corte de Apelaciones de Puerto Montt y la Excma. Corte Suprema, en sentencias del año 2024 que seguramente son conocidas de S.M.A.

Además, cuando DOM otorga recepción de las viviendas en loteos o parcelaciones rurales, exige y revisa que tengan caminos de acceso, y la aprobación del agua potable y luz eléctrica.

En ese sentido, si se pretende que la construcción de un camino y la instalación de luz y agua en suelo rural sin previo permiso de la DOM, es o sería una obra de urbanización, sería lógico concluir que el permiso existe, está regulado y se puede tramitar y obtener. Sabemos que ello no es posible, y prueba de ello es que, **la tramitación de un procedimiento ante otros servicios públicos a cargo de regularizar los permisos para cambiar el uso del suelo desde una aptitud agrícola a un: balneario, viviendas sociales y otras situaciones contempladas en las normas ya tantas veces citadas, no es aplicable a loteos rurales.**

D.- De ser aplicables esas normas a los loteos rurales, debiera concluirse que los Juzgados de Policía Local podrían constatar la existencia de infracción al artículo 2 del D.L. 3516 y artículo 20 LGUC, y como no se puede subsanar o regularizar la infracción debiera ordenar la demolición de caminos, pozos de agua potable y postación eléctrica, sin importar que hayan sido instalados con aprobación de la Superintendencia de Servicios Eléctricos, la Seremi de Salud, y desconociendo la modificación introducida al D.L. 3516, que exige la construcción de sus caminos privados.

Y si estas obras, mal llamadas de urbanización, se demuelen ¿qué pasará con las viviendas construidas y que obtuvieron su permiso de edificación por tener caminos de acceso, y luz y agua? Estas y otras interrogantes se plantearon ante los tribunales que durante los años 2022 y 2024 conocieron las denuncias de la DOM de Puerto Varas, y que reproduce el SAG en su solicitud de pronunciamiento presentada el año 2022 ante la SMA. Las sentencias que rechazaron esa postura hablan por sí mismas:

Itma. Corte de Apelaciones de Puerto Montt, sentencia de 13 febrero 2024, rol 81-2023; sentencia de 2 agosto 2024, rol 163-2023,; sentencia de 12 de noviembre de 2024, rol 209-2023; sentencia de 18 de noviembre de 2024, rol 215-2023.

En consecuencia, resulta improcedente calificar a RLV como un “proyecto habitacional” que pudiera estar sujeto a las reglas que establece la LGUC y su Reglamento en materia de urbanización. También por esa razón corresponde desestimar el ingreso al SEIA, sobre el cual consulta la Resolución 820/2025 a que ahora se responde.

E.- Errores y omisiones del “Informe de fiscalización” sobre el cual se edificó la resolución 820/2025.

La Resolución 820/2025 que se responde invoca escasos fundamentos de sustento, apoyándose en forma exclusiva en un informe de fiscalización que es bastante antiguo, que contiene múltiples errores de hecho y jurídicos, y que al día de hoy consideramos fuera de contexto tanto administrativo como judicial:

1.- Como primer punto, dicho informe hace eco del que había hecho antes el SAG, e incluso se realiza a petición de dicho Servicio, como consta del oficio 237/2022 ya indicado, mismo que fue derivado como denuncia a la instancia jurisdiccional ya referida, en expediente rol 5148-2022 del Juzgado de Policía Local de Puerto Varas, que lo desestimó.

En este sentido, el informe de fiscalización realizado por la SMA el año 2023, y en que se funda la Resolución 820/2025, se fundó a su vez en otro informe de fiscalización, que dio origen a este mismo procedimiento administrativo, y cuyas conclusiones fueron ya judicialmente descartadas. Y después de quedar ejecutoriada esa sentencia judicial, respecto de la cual el SAG incluso se conformó, en lugar de ser respetada resulta que el Estado la desconoce en directo agravio a mi parte, y “reactiva” este procedimiento administrativo luego de años sin que tuviera alguna tramitación.

De esta forma, las conclusiones del informe de SAG del año 2022, como del realizado por la SMA el año 2023, quedaron superados por la sentencia judicial dictada el año 2024.

2.- El informe de fiscalización de la SMA, que sostiene la Resolución 820/2025, contiene otros errores graves y evidentes:

2.1.- Señala que se trata de una fiscalización “No programada” y “por denuncia” de organismo sectorial, detallando en página 8 que es la ya aludida denuncia de SAG.

Nada de ello se plantea como alguna solicitud de análisis a un eventual ingreso al SEA, sino para sancionar supuestas infracciones ambientales. En efecto, de acuerdo a ese informe el SAG habría denunciado que:

“En procedimiento de solicitud de Subdivisión de Predios Rústicos de este servicio, envió antecedentes para análisis en el marco de sus competencias, respecto de una posible generación de núcleo urbano, en consideración a lo expuesto en la presente comunicación y sus adjuntos, y en específico del caso expuesto, si la consolidación de las diversas etapas de este proyecto en su conjunto, constituirían un nuevo núcleo urbano.

Señalar que se ha tramitado la suspensión de la solicitud de Subdivisión de Predios Rústicos por 30 días, a fin de obtener su pronunciamiento. Del informe es posible advertir construcciones realizadas en subdivisiones de predio rústico previas a este tercer requerimiento de certificación de cumplimiento de requisitos de Subdivisión de predio rústico, entre otras: la construcción de calles, veredas, pórtico de acceso, áreas comunes, instalación eléctrica, iluminación de caminos”.

De esa afirmación, se aprecia que el SAG pidió a la SMA que determine si el loteo constituyó o no un “núcleo urbano”, como posible infracción, y no que requiera el ingreso del proyecto al SEIA.

2.2.- En pág. 4 invoca el art. 3° letra g.1.1 del Reglamento del SEIA, pero ésta señala como causal de ingreso: “Conjuntos habitacionales con una cantidad igual o superior a ochenta (80) viviendas o, tratándose de vivienda social, vivienda progresiva o infraestructura sanitaria, a ciento sesenta (160) viviendas.”

Esa norma obviamente es inaplicable, ya que IVG no tiene proyecto habitacional alguno. Sólo ha vendido parcelas, siendo cada adquirente quien decide el propósito de su destino, que sigue siendo agrícola, sin perjuicio que puede lícitamente construir una vivienda, o hasta 2 como autorizaba entonces y al día de hoy el DL 3516.

Además invoca el art. 3° letra “p” del Reglamento, a que se refiere la Resolución 820/2025 y que atañe, entre otros, a terrenos que se declararan santuario de la naturaleza, o áreas que se encuentren “bajo protección oficial”.

Ya hemos explicado que dicha causal no es aplicable a este predio. La de “santuario de la naturaleza” cubre el cauce del Río Maullín, y ninguna obra ha ejecutado IVG en él.

Además, la declaración del Santuario ocurre el 6/01/2022, publicado en el D.O. el **21/04/2022**, mucho después de haberse terminado las obras en el predio y que se pretenden cuestionar, como caminos asfaltados, construcción de portal de acceso, quincho, luminarias, multicanchas, etc.

Por lo que es imposible que al ejecutar esas obras IVG hubiera podido ingresar algún proyecto al SEIA. Ninguna de esas normas tiene posibilidad de aplicarse retroactivamente.

Si lo que se quiso plantear, en cambio, era que estaba bajo protección oficial el “sitio prioritario” adyacente al Río Maullín, se trataría de un error todavía más grave:

Ese “sitio prioritario” no está definido y/o delimitado oficialmente, por lo que no está bajo “protección oficial”, todo lo cual se ha detallado con anterioridad.

A mayor abundamiento, agregamos que al día de hoy la información oficial actual del Ministerio de Medio Ambiente, y con mayor razón así ocurría al año 2017 y al año 2023, indica sobre ese sitio prioritario, en <https://simbio.mma.gob.cl/CbaSP/Details/1400>, sección “Normativas”, que el “**Año de inicio de la protección oficial**” es el año “0”, evidenciando que no tiene protección oficial; y que la superficie protegida es de “0” hectárea.

Por lo que es evidente que no se cumple el requisito de la letra “p” a que alude el informe de fiscalización del año 2023, indispensable para que un proyecto o actividad ingrese al SEIA. Sin embargo, no hizo ese ni otro análisis sobre la existencia o no de una efectiva y real “protección oficial”. Sólo **intuye o quisiera** que existiría, pero no la analiza y menos la constata. Ese grave error en la fiscalización se comunicó a la Resolución

802/2025, que al hacer fe sobre ella le hizo afirmar falsamente que el denominado “sitio prioritario” sería un área oficialmente protegida.

Este grave defecto se profundiza al constatar, en esa misma sección oficial del Ministerio de Medio Ambiente, que la “fecha de promulgación de la norma” es el 30/10/2022 y que fue publicada en el D.O. el 12 de agosto de 2023, fecha que es *posterior al informe de fiscalización*, emitido en abril de ese año. Ello demuestra que el Informe de fiscalización contiene una falsa atribución.

No existe obra alguna que IVG hubiera ejecutado en el lote 69, y que recayera en el área proyectada como sitio prioritario, el año 2022 ni el año 2023 ni hasta la fecha. Por ese motivo, la conclusión del informe de fiscalización es también totalmente equívoca.

2.3.- Además, el informe indica que esa letra “p” del art. 3 del Reglamento se relacionaría con el art. 3 letra “s” de la ley 19300, que regula los casos de ingreso a SEIA. Sin embargo, esta última establece la obligatoriedad para:

“s) Ejecución de obras o actividades que puedan significar una alteración física o química a los componentes bióticos, a sus interacciones o a los flujos ecosistémicos de humedales que se encuentran ***total o parcialmente dentro del límite urbano***, y que impliquen su relleno, drenaje, secado, extracción de caudales o de áridos, la alteración de la barra terminal, de la vegetación azonal 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.”

Esa norma NO es aplicable pues el predio se encuentra en una zona rural. Es tan evidente el error, que en sus conclusiones el informe incluso descartó esta hipótesis, y luego la resolución de la SMA que ahora se nos notificó ni siquiera hace referencia a esta norma.

Por tener relación con todo esto, se analiza aquí el considerando 19° de la Resolución 820 de la SMA, que invoca los literales “g.1.1” y “p” del art. 3 del Reglamento, y el , y el art. 10 letras “g” y “p” (no la “s”) del a ley 19300.

2.4.- El informe de fiscalización, pág. 17, señala que el loteo “colinda con el Santuario de la Naturaleza Humedales del Río Maullín”, y que “parte del proyecto de loteo de parcelas está inserto en el interior del Sitio Prioritario Río Maullín código SP-035”, dentro del cual existen 50 parcelas y ya estaría construido un camino y varias casas.

El cuestionamiento medular **NO ES** que la empresa ejecute viviendas, sino algo **hipotético** y que no le es atribuible: “En cuanto a las causales de ingreso al SEIA se establece que la unidad fiscalizable ha venido ejecutando un proyecto de venta de parcelas como resultado de subdivisiones prediales con una serie de obras que permiten generar un conjunto de viviendas. Dichas obras forman parte integral del loteo que por lo demás son resaltadas como virtudes del proyecto al momento de su comercialización tanto a nivel local como nacional.”

Es decir, se cuestiona una supuesta “intención” pero no una actividad que se impute a IVG. En este punto cae reiterar que el Juzgado de Policía Local de Puerto Varas estimó que esas suposiciones no permiten configurar una ilicitud ni irregularidad.

Luego el informe contiene un set fotográfico, que en su mayoría se refiere a las obras desarrolladas en el lote sobre el cual existe cambio de uso de suelo para fines deportivos y de equipamiento y con recepción definitiva de DOM, omitiendo referencia alguna a ese cambio de uso de suelo y, a raíz de esa falta de análisis, asumiendo muy erradamente que se trataría de suelos agrícolas. Incurre así en la misma deficiencia y omisión que había cometido el SAG al hacer su fiscalización, *durante el año anterior, y que también quedó totalmente despejada con la prueba y luego la sentencia, recaída en la causa rol 5148-2022 del Juzgado de Policía Local de Puerto Varas*.

También incluye el portal de acceso, pese a que cuenta con aprobación y recepción definitiva municipal; los caminos y ciclovía, para los cuales no contiene fundamento alguno que justifique algún reproche; y una foto promocional en que aparece el Río Maullín, y que nada aporta a esto ya que no se aprecia en ella alguna obra o alteración.

*Debe recordarse aquí, que el propio informe y también la Resolución 820/2025, ya dejaron establecido que las obras ejecutadas **no produjeron algún impacto ambiental**.*

En conclusión sobre este capítulo, la Resolución 820/2025 no tiene pilar ni sustento técnico, pues se funda en un informe de fiscalización errado en sus apreciaciones y conclusiones.

F.- Otros fundamentos

1.- El considerando 11º de la Resolución 820/2025 indica que la “unidad fiscalizable” tiene ubicación cercana a áreas colocadas bajo protección oficial, refiriéndose a los Humedales del Río Maullín. Esta afirmación evidencia que no estamos frente a un predio ubicado “dentro” de un área de protección, que es el requisito exigido para hacer ingreso al SEA.

2.- Acto seguido alude al “sitio prioritario”, cuidándose esta vez de no atribuirle alguna “protección oficial”, pues sólo señala que existiría una Estrategia Regional, cosa que como ya se explicó es muy distinta del requisito exigido para ingresar al SEIA. Así, en esta parte lo que hace la Resolución 820/2025 es reconocer implícitamente que respecto del sitio prioritario *no existe protección oficial que requiera el ingreso de proyectos al SEIA.*

3.- Respecto de las solicitudes de subdivisión del lote 69, de 2021 y 2022, ambas anteriores a la declaración de Santuario de la Naturaleza y que se rigen por la normativa vigente a su presentación, sólo ha sido rechazada la del año 2021, y los fundamentos de ello (que tampoco analiza la Resolución que se contesta) carecen de alguna relación con esta materia, y por lo demás fueron corregidos por IVG, ingresando una nueva solicitud que al día de hoy se encuentra pendiente de resolver, sin que SAG nos hubiera dado alguna razón para esa falta de servicio.

Por lo que tampoco es efectivo que tal solicitud hubiera sido rechazada.

4.- El considerando 14º incluso llega a realizar cuestionamientos a ciertas reglas del Reglamento que rige la subdivisión, de los cuales nos haremos cargo a continuación:

a.- Que regula construcciones en cuanto a que cada parcela no puede albergar más de 2 viviendas. *Sin embargo*, eso no debió llamar la atención de la SMA, pues es lo que permite el DL 3516 para los lotes resultantes de la subdivisión.

b.- Que regula los gastos comunes como esquema de gestión comunitaria de bienes y servicios compartidos. *No obstante*, eso nada refleja, ya que es perfectamente lícito establecer que los propietarios que tienen en común el acceso a ciertos bienes, regulen sus contribuciones en la mantención. En este caso no tienen el dominio, según consta en otra regla expresa contenida al final del mismo Reglamento, que fue inadvertida por la Resolución 820.

A la fecha de ese Reglamento no existía prohibición alguna de regular los loteos mediante esa clase de instrumentos. Actualmente, además, la ley N° 21458 del año 2022 exige para las subdivisiones de predios agrícolas, como ésta: “Los **caminos comunes** al interior de una comunidad rural, sean conformados por servidumbre o lotes camino, **deberán ser mantenidos a prorrata por los propietarios** con el fin de garantizar el acceso entre el espacio público **y los respectivos predios**”. Así, la ley vigente permite la existencia de “bienes comunes” de un loteo agrícola, reconociendo la “comunidad rural” y que existan cargos a prorrata, tal como indica el Reglamento en cuestión. En consecuencia, la Resolución 820 está desconociendo la ley vigente en relación a los caminos y servidumbres, y también omite la ley vigente que rige al loteo, aplicable al año 2016-2017.

c.- Le llama la atención que exista un Comité de Administración. *Sin embargo*, se trata de un mero comentario que no está acompañado de motivaciones o fundamentos, pues no señala cuál es el problema o reparo a su existencia, para el cual no existía prohibición alguna al año 2016-2017, tratándose de un acto pertinente dentro de la autonomía de la voluntad y que cada propietario aceptó sin reparos al adquirir uno o más lotes.

d.- Por último, cuestiona la prohibición de subdividir y fusionar lotes (con excepción de los lotes 69 y 100). *Empero*, tampoco aquí existe motivación para el acto, pues no indica cuál es el problema o reparo en esa regla, que sólo refleja lo que establece la ley, pues no es posible dividir predios agrícolas para generar lotes con superficies inferiores a ½ há.

e.- Por último, la Resolución 920/2025 omitió, esperamos que sólo por falta de una completa lectura del Reglamento, y no por trasgredir el deber de objetividad, que:

- el documento se denomina “Reglamento, servidumbre y prohibiciones del Loteo Rancho Lomas Verdes”, porque está asociado al establecimiento de servidumbres como la de tránsito, que expresamente permite la ley, tanto entonces como ahora, en que incluso es obligatorio reglamentarlas.

- En ninguna parte el Reglamento manifiesta que las parcelas tengan un destino opuesto al permitido por el D.L. 3516. Es justo al contrario: **expresa que todo adquirente de cualquier parcela debe respetar su uso de suelo agrícola**. Eso se puede leer al inicio del artículo 5º, que es el primero del “Título Segundo”, pág. 7, que reconoce que todas las parcelas provenientes de la subdivisión pueden tener sólo un uso agrícola, habitacional y de preservación de la naturaleza, prohibiendo expresamente su destino a fines distintos.

- Y, coincidentemente, tampoco se advirtió que ese mismo párrafo señala las actividades que están prohibidas por oponerse a los fines agrícolas, como las comerciales, de hotelería, industriales, etc., también en armonía con lo que permite el DL 3516

- Respecto de los caminos, tendidos eléctricos y redes de agua, ninguna de esas obras y servicios trasgrede el uso de suelo agrícola, y son necesarias en cualquier subdivisión pues *las exige la autoridad* competente, como la Seremi de Salud en el caso del proyecto de agua potable, la SEC en el de las instalaciones eléctricas, los caminos / servidumbres de tránsito en el caso del SAG, y todos ellos también los exige la DOM respectiva. Ninguno de esos entes ha tenido reparo en autorizar, recibir y registrar esos servicios. Además, todo predio agrícola en la actualidad requiere tener caminos, agua potable, electricidad e incluso acceso a internet para su apropiada gestión.

5.- Tampoco es correcta la afirmación del párrafo N° 21, que “estima razonablemente” que en cada parcela se proyectaría construir una vivienda, indicando que así aparecería en la publicidad de la empresa respecto de RLV, al decir “Ven a elegir el hogar que sueñas”. Es una interpretación sesgada, ya que **jamás IVG ha ofrecido construir viviendas**, y menos lo ha exigido a cualquiera de los compradores. Al contrario, tras más de 7 años desde las ventas, existen decenas de parcelas que no tienen construcción alguna. Si fuera ese un punto que realmente hubiera interesado al SAG o la

SMA, necesariamente habrían revisado la fecha de adquisiciones y la existencia de construcciones, lo que no hicieron; por lo que esa clase de conclusiones es infundada, o basada en meras especulaciones. Y razonando con lo que es cierto: la única exigencia que impone el Reglamento a los adquirentes es la de instalar los cercos que delimitan cada parcela, exigencia que además responde al mandato del art. 844 del Código Civil. En parte alguna contempla una exigencia de construir.

Además existen múltiples parcelas con plantaciones de árboles frutales, invernaderos y otros propios de uso agrícola, cuestión que tampoco fue objetivamente fiscalizada.

Por todo lo expuesto, corresponde también dejar sin efecto la resolución 820/2025, o bien desechar cualquier posible solicitud de ingreso al SEIA.

9. ANÁLISIS DE LA MÁS RECIENTE JURISPRUDENCIA Y DOCTRINA SOBRE LA TIPOLOGÍA DE INGRESO IMPUTADA.

Con fecha 3 de diciembre de 2024, el 3° Tribunal Ambiental dictó sentencia en el caso conocido como loteo “Los Ñadis”, donde se establecieron algunos criterios vinculados a que: **a)** no concurre la tipología de ingreso prevista en el literal g.1.1 si el desarrollador del loteo no construye por sí mismo viviendas; **b)** la incompatibilidad territorial de un loteo hace imposible obtenga una RCA favorable, debiendo el tema ser resuelto por las autoridades sectoriales.

A continuación revisaremos estos criterios, los que, dicho sea de paso, deben ser aplicados al caso que nos convoca por aplicación de la garantía constitucional de la igualdad ante la ley.

9.1 No concurre la tipología de ingreso prevista en el literal g.1.1 si el desarrollador del loteo no construye por sí mismo viviendas.

El 3° Tribunal Ambiental en la sentencia Rol R-36-2023, validó las conclusiones emitidas en sede administrativa por el Servicio de Evaluación Ambiental (SEA), el cual, mediante el Ord. N°202399102355 del 2 de mayo de 2023, informó que no concurre la tipología de ingreso prevista en el literal g.1.1 y g.1.2 del artículo 3 del RSEIA, dado que

el proyecto *“no consulta ni contempla obras de edificación, ya que la decisión de ejecutarlas dependerá de los futuros propietarios de los predios resultantes de la subdivisión”*.

Cabe destacar que no es la primera vez que el SEA se pronuncia en este sentido. Existen diversos informes emitidos en procedimientos de requerimiento de ingreso tramitados por la SMA, en los cuales el SEA ha manifestado lo siguiente:

- Loteo Valle San Juan de Angol⁹ – Rol REQ 013-2022: *“A diferencia de lo sostenido por la SMA, no se estima plausible concluir que el proyecto ‘contempla’ la construcción de viviendas, en tanto la determinación de ejecutarlas dependerá, en definitiva, de los futuros propietarios, y no del titular fiscalizado”*.
- Loteo Valles del Rauco¹⁰ – Rol REQ 011-2022: *“No es posible asegurar con certeza que el Proyecto contemple la construcción de viviendas en un número, formas ni tiempos determinados, y menos aún por un mismo titular, ya que tal decisión recae en los futuros o actuales propietarios de los predios subdivididos”*.
- Loteo Aguas de la Patagonia¹¹ – Rol REQ 025-2022: *“No es posible asegurar con certeza que el Proyecto contemple la construcción de viviendas en un número, formas ni tiempos determinados, y menos aún por un mismo titular, ya que tal decisión recae en los futuros o actuales propietarios de los predios subdivididos”*.

De este modo, tanto para el SEA como para el 3° Tribunal Ambiental, la tipología de ingreso en cuestión se configura únicamente si el titular del proyecto de loteo contempla expresamente la construcción de viviendas. Por el contrario, si dicha decisión queda entregada a los compradores de las parcelas, la tipología mencionada no se configura.

9.2 La incompatibilidad territorial de un loteo hace imposible que obtenga una RCA favorable, debiendo el tema ser resuelto por las autoridades sectoriales.

El considerando 39° de la sentencia dictada en el Rol R-36-2023 concluye:

⁹ SEA, Documento Digital N° 2022991002901 del 23.10.2022

¹⁰ SEA, Documento Digital N° 202399102400 del 17.05.2023

¹¹ SEA, Documento Digital N° 202399102353 del 2.5.2023

“Que, como bien indica la SMA, a fs. 797, el proyecto pareciera tener un destino habitacional, en circunstancias que no se enmarca dentro de alguna de las hipótesis excepcionales del artículo 55 de la LGUC. Por ende, resulta razonable lo planteado por el SEA y la SMA, en orden a que, en forma previa a un análisis ambiental, las autoridades sectoriales discutan y determinen la legalidad del emplazamiento de este proyecto. Así las cosas, tal como han razonado el SEA y la SMA, se trata de un asunto que está sometido a regulación sectorial, y es ahí donde los órganos de la Administración deben adoptar las medidas necesarias para hacer efectivos los mandatos legislativos aplicables a estos proyectos. Una interpretación contraria tendría como consecuencia someter al SEIA proyectos en los que existen antecedentes fundados para presumir su incompatibilidad territorial, y por ende, que no podrán obtener la RCA.”

Buena parte de lo expuesto se basa en el informe del SEA evacuado en sede administrativa en relación al Loteo Los Ñadis, donde se indicó que *“el área en donde se emplaza el proyecto corresponde a una zona que no se encuentra regulada por alguno de los Instrumentos de Planificación Territorial (IPT), indicados en el artículo 2.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC)”*. A continuación, se razonó que el loteo fue ejecutado en una zona rural, lo que implicaría un mal emplazamiento territorial, y que, por lo tanto, no podría obtener una RCA favorable.

Validando esta conclusión, el 3° Tribunal Ambiental sostuvo: *“De esta manera, si de los antecedentes se desprende de manera fundada que el proyecto, aun cuando se encuentre en alguna de las tipologías de ingreso, no está permitido por la legislación vigente, carece de sentido ambiental someterlo a evaluación, pues aquello, además de no satisfacer los intereses generales tutelados en la evaluación —dado que no podría obtenerse la RCA—, supone colocar en el titular una carga jurídicamente imposible de cumplir”*.

Finalmente, el 3° Tribunal Ambiental determinó que el conflicto debe ser resuelto por las autoridades sectoriales, es decir la Municipalidad, la Seremi de Vivienda y Urbanismo, y el SAG (12.) Esta conclusión también refuerza el criterio expuesto por el SEA en sede administrativa, quien señaló:

¹² Considerando 40.

“En este orden de consideraciones, cabe señalar que no puede pretenderse trasladar al SEIA la problemática originada a partir del incumplimiento de la normativa sectorial, ya que dicho instrumento de gestión no es la instancia adecuada o idónea para resolver o solucionar estas irregularidades, y no corresponde que se fuerce el uso del SEIA para suplir carencias o dificultades en el ejercicio de otras funciones públicas por quienes corresponde”.

Aplicando lo anterior al caso en concreto, se debe señalar que no concurre la tipología de ingreso imputada por la SMA, y que se debe respetar la opinión que los órganos sectoriales han manifestado en relación a la legalidad del Loteo Rancho Lomas Verdes.

Por todo lo expuesto,

Pedimos a la Sra. Superintendente de Medio Ambiente: tener por evacuado el traslado conferido en Resolución N°820 /2025, y sobre la base de las consideraciones de hecho y derecho expuestas, invalide dicha Resolución, o en subsidio declare que no es procedente que nuestra representada ingrese al SEIA el denominado “proyecto Rancho Lomas Verdes”, por falta de legitimación pasiva, por no ser ni pertinente ni oficioso, por no encuadrarse con los requisitos legales para ello y/o por la prescripción y caducidad que se invocan.

PRIMER OTROSÍ: Acompañamos los siguientes antecedentes, sin perjuicio de otros adicionales que nos reservamos agregar durante este procedimiento:

1.- Permisos de Edificación N°163 y N°191, de 12 de agosto de 2016, ambos de la D.O.M. de Puerto Varas

2.- Certificados de recepción definitiva Nros. 30 y 33, de 8 de febrero de 2018, emitidos por la D.O.M. de Puerto Varas.

3.- Ord 275 de 07 de febrero de 2017, aprobatorio de cambio de uso de suelo, emitido por el Sr. Secretario Regional ministerial de vivienda de Los Lagos, que incluye Informe técnico 024-DDU6-2017 del mismo Servicio Sectorial.

4.- Copia de la sentencia dictada por el Juzgado de Policía Local en expediente rol 5148-2022, con certificado de su ejecutoriedad.

5.- Impresión de pantalla obtenida de la página web <https://simbio.mma.gob.cl/CbaSP/Details/1400> respecto del “sitio prioritario Río Maullín”

6.- Copia de la inscripción de dominio del inmueble, de fojas 955 vta. N°1361, año 2016, Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas, emitida el 16 de agosto de 2021.

7.- Copia de la escritura pública de mandato judicial y especial, otorgado por Inmobiliaria Valle Grande Limitada a quien suscribe este escrito.

SEGUNDO OTROSÍ: En ejercicio del mandato cuya copia se acompañó al precedente otrosí, asumimos la representación de Inmobiliaria Valle Grande Limitada en este procedimiento, para todos los efectos y con cada una de las facultades concedidas, en que podremos actuar conjunta o separadamente y sin perjuicio de nuestras facultades para delegar y reasumir dichos poderes.

Asimismo, señalamos como medios idóneos para las notificaciones que corresponda realizar a mi parte, los correos electrónicos [REDACTED] y [REDACTED] respectivamente y el domicilio de Benavente 550 oficina 702, Puerto Montt.

Powered by
 Firma electrónica avanzada
CARLOS FELIPE
BARAONA BRAY
2025.06.05 17:50:54 -0400

Christian Guido
Löbel Emhart
10929219-2
clobele@gmail.com



Firmado electrónicamente según Ley 19799
el 05-06-2025 a las 17:35:27 con Firma Electrónica Avanzada
Código de Validación: 1749159327842
Validar en <https://www5.esigner.cl/esignercryptofront/documento/verificar/>





PERMISO DE EDIFICACION

☒ OBRA NUEVA

☐ ALTERACION

☐ AMPLIACION MAYOR A 100 M2

☐ REGULARIZACION

☐ REPARACION

☐ RECONSTRUCCION

Loteo DFL 2 con construccion simultanea

Loteo con Construccion Simultanea

☐ SI

☒ NO

☐ SI

☒ NO

DIRECCION DE OBRAS - ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PUERTO VARAS

☐ URBANO

☒ RURAL

☐ CUS

Numero de Permiso
0163
Fecha
12/08/2016
ROL S.I.I.
1403-28

VISTOS:

- A) Las atribuciones emanadas del Art. 24 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades.
- B) Las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en especial el Art. 116, su Ordenanza General, y el Instrumento de Planificación Territorial.
- C) La Solicitud de Aprobación, los planos y demás antecedentes debidamente suscritos por el propietario y los profesionales correspondientes al expediente S.P.E.-5.1.4/5.1.6. N° 198 de Fecha 28/06/2016
- D) El certificado de Informaciones Previas N° 096 de Fecha 15/03/2016
- E) El anteproyecto de Edificación N° vigente, de fecha / / (cuando corresponda)
- F) El Informe Favorable de Revisor Independiente N° de Fecha / / (cuando corresponda)
- G) El Informe Favorable de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural N° de Fecha / / (cuando corresponda)
- H) La solicitud N° de Fecha / / de aprobación de loteo con construcción simultánea.
- I) Otros (especificar):

RESUELVO:

- 1.- Otorgar permiso para OBRA NUEVA 1 con una superficie edificada total de 49.88
(especificar) N° edificios, casas, galpones
m2 y de 1 pisos de altura, destinado a CONTROL ACCESO PUNTO LIMPIO
ubicado en calle/avenida/camino LOS ALAMOS N° S/N
Lote N°
manzana localidad o loteo PUERTO VARAS
sector RURAL Zona del plan regulador
(Urbano o Rural) Comunal o Intercomunal
aprobando los planos y demás antecedentes, que forman parte de la presente autorización mencionados en la letra C de los VISTOS de este permiso
- 2.- Dejar constancia que la obra que se aprueba (MANTIENE O PIERDE)
los beneficios del D.F.L.-N°2 de 1959 y se acoge a las siguientes disposiciones especiales:
BENEFICIO DE FUSION DE TERRENOS, PROYECCION DE SOMBRAS, CONJUNTO ARMONICO
- 3.- Que el presente permiso se otorga amparado en las siguientes autorizaciones especiales:
Art. 121, Art. 122, Art. 123, Art. 124, de la Ley General Urbanismo y Construcciones, otros, (especificar)
Plazos de la autorización especial
- 4.- Que el proyecto que se aprueba se ajusta al citado anteproyecto aprobado. (cuando corresponda)

5.- INDIVIDUALIZACION DEL PROPIETARIO

NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL PROPIETARIO	R.U.T.
INMOBILIARIA VALLE GRANDE LTDA.	076245233-2

REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO	R.U.T.
CARLOS PUCHI GERMANI	010308374-5

6.- INDIVIDUALIZACION DE LOS PROFESIONALES

NOMBRE O RAZON SOCIAL de la Empresa del ARQUITECTO PROYECTISTA (cuando corresponda)	R.U.T.	
ROBERTSON ARQUITECTOS ASOCIADOS LTDA.	077145870-K	
NOMBRE DEL ARQUITECTO PROYECTISTA	R.U.T.	
EUGENIO ROBERTSON COO	007304886-9	
NOMBRE DEL CALCULISTA	R.U.T.	
JORGE DOMINGUEZ	008213369-0	
NOMBRE DEL CONSTRUCTOR (*)	R.U.T.	
CRISTIAN BURGOS MALDONADO	013319708-7	
NOMBRE DEL REVISOR INDEPENDIENTE (cuando corresponda)	REGISTRO	CATEGORIA
NOMBRE O RAZON SOCIAL del REVISOR DEL PROYECTO DE CALCULO ESTRUCTURAL (cuando corresponda)	REGISTRO	CATEGORIA

(*) podrá individualizarse hasta antes del inicio de las obras

7.- CARACTERISTICAS DEL PROYECTO

7.1.- Destino(s) Contemplados(s)

Residencial Art. 2.1.25. OGUC.	Destino Especifico:	VIVIENDA		
Equipamiento Art. 2.1.33. OGUC.	Clase Art. 2.1.33 OGUC	Actividad	Escala Art. 2.1.36. OGUC	
Actividades Productivas Art. 2.1.28. OGUC.	Destino Especifico:			
Infraestructura Art. 2.1.29. O.G.U.C.	Destino Especifico:			
Otros (especificar)		CONTROL ACCESO- PUNTO LIMPIO		

7.2.- Superficies

	UTIL (m2)	COMUN (m2)	TOTAL(m2)
S. Edificada Bajo Terreno			
S. Edificada Sobre Terreno			
S. Edificada Total			49.88
Superficie Total Terreno			72444.68

7.3.- Normas Urbanísticas Aplicadas

	Permitido	Proyectado		Permitido	Proyectado
Coef. de Constructibilidad		0.00069	Coeficiente de Ocupación de Suelo		0.00069
Coef. de Ocupacion pisos superiores			Densidad		
Altura Maxima en Metros o Pisos		6.23 M.	Adosamiento		
Rasantes	60		Antejardin		
Distanciamientos					

Estacionamientos Requeridos	Estacionamientos Proyectados	9
-----------------------------	------------------------------	---

DISPOSICIONES ESPECIALES A QUE SE ACOGE EL PROYECTO

D.F.L-Nº2 de 1959	Ley Nº 19.537	Proyeccion Sombras	Segunda Vivienda
Conjunto Armonico	Beneficio Fusion	Conj. Viv Econ.	Otros (especificar)
AUTORIZACIONES ESPECIALES LGUC			
Art 121	Art. 122	Art. 123	Art. 124
			Art. 55
			Otro

Edificio de Uso Publico		TODO	PARTE	X	NO
Cuenta con Anteproyecto Aprobado	SI	X	NO	Res. Nº	Fecha
					/ /

7.4- Numero de Unidades Totales por Destino

Viviendas	Oficinas	
Locales Comerciales	Estacionamientos	9
Otros (Especificar):	CONTROL ACCESO - PUNTO LIMPIO	

7.5.- PAGO DE DERECHOS

CLASIFICACION(ES) DE LA CONSTRUCCION				Clasificacion	M2
				G3	25.26
				B3	24.62
Presupuesto					7,835,493
Subtotal Derechos Municipales				(-)	117,532
Descuento 30% con informe de revisor independiente				(-)	0
Alteraciones o Ampliaciones				(+)	
Total Derechos Municipales				%	117,532
Descuento por Unidades Repetidas				(-)	
Consignado al Ingreso Anteproyecto		Nº	Fecha:	(-)	
Consignado con Anteproyecto		Nº	Fecha:	(-)	
Monto Consignado al Ingreso		Nº	Fecha:	(-)	
TOTAL A PAGAR					117,532
Giro Ingreso Municipal		Nº		Fecha	
Convenio de Pago		Nº		Fecha	

Notas: Solo para situaciones especiales de la autorizacion

RMM



124

RICARDO MATAMALA MONTIEL
CONSTRUCTOR CIVIL
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES



PERMISO DE EDIFICACION

☒ OBRA NUEVA

☐ ALTERACION

☐ AMPLIACION MAYOR A 100 M2

Loteo DFL 2 con construccion simultanea

Loteo con Construccion Simultanea

☐ SI

☒ NO

☐ SI

☒ NO

☐ REGULARIZACION

☐ REPARACION

☐ RECONSTRUCCION

DIRECCION DE OBRAS - ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PUERTO VARAS

☐ URBANO

☒ RURAL

☐ CUS

Numero de Permiso
0191
Fecha
26/09/2017
ROL S.I.I.
1403-28

VISTOS:

- A) Las atribuciones emanadas del Art. 24 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades.
- B) Las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en especial el Art. 116, su Ordenanza General, y el Instrumento de Planificacion Territorial.
- C) La Solicitud de Aprobacion, los planos y demas antecedentes debidamente suscritos por el propietario y los profesionales correspondientes al expediente S.P.E.-5.1.4/5.1.6. N° 224 de Fecha 13/06/2017
- D) El certificado de Informaciones Previas N° 96 de Fecha 15/03/2016
- E) El anteproyecto de Edificacion N° vigente, de fecha / / (cuando corresponda)
- F) El Informe Favorable de Revisor Independiente N° de Fecha / / (cuando corresponda)
- G) El Informe Favorable de Revisor de Proyecto de Calculo Estructural N° de Fecha / / (cuando corresponda)
- H) La solicitud N° de Fecha / / de aprobacion de loteo con construccion simultanea.
- I) Otros (especificar):

RESUELVO:

- 1.- Otorgar permiso para OBRA NUEVA 2 con una superficie edificada total de 1002.42 (especificar) N° edificios, casas, galpones
- m2 y de 1 pisos de altura, destinado a QUINCHO Y GALPON MULTICANCHA
- ubicado en calle/avenida/camino RUTA V-500 N° S/N
- Lote N°
- manzana localidad o loteo PUERTO VARAS
- sector RURAL Zona del plan regulador Comunal o Intercomunal
- Población
- aprobando los planos y demas antecedentes, que forman parte de la presente autorizacion mencionados en la letra C de los VISTOS de este permiso
- 2.- Dejar constancia que la obra que se aprueba (MANTIENE O PIERDE)
- los beneficios del D.F.L.-N°2 de 1959 y se acoge a las siguientes disposiciones especiales:
- BENEFICIO DE FUSION DE TERRENOS, PROYECCION DE SOMBRAS, CONJUNTO ARMONICO
- 3.- Que el presente permiso se otorga amparado en las siguientes autorizaciones especiales:
- Art. 121, Art. 122, Art. 123, Art. 124, de la Ley General Urbanismo y Construcciones, otros, (especificar)
- Plazos de la autorizacion especial
- 4.- Que el proyecto que se aprueba se ajusta al citado anteproyecto aprobado. (cuando corresponda)

5.- INDIVIDUALIZACION DEL PROPIETARIO

NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL PROPIETARIO	R.U.T.
INMOBILIARIA VALLE GRANDE LTDA.	076245233-2

REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO	R.U.T.
CARLOS PUCHI GERMANI	010308374-5

6.- INDIVIDUALIZACION DE LOS PROFESIONALES

NOMBRE O RAZON SOCIAL de la Empresa del ARQUITECTO PROYECTISTA (cuando corresponda)	R.U.T.	
ROBERTSON ARQUITECTOS ASOCIADOS LTDA.	077145870-K	
NOMBRE DEL ARQUITECTO PROYECTISTA	R.U.T.	
EUGENIO ROBERTSON COO	007304886-9	
NOMBRE DEL CALCULISTA	R.U.T.	
JORGE DOMINGUEZ VARAS	008213369-0	
NOMBRE DEL CONSTRUCTOR (*)	R.U.T.	
CRISTIAN BURGOS MALDONADO	013319708-7	
NOMBRE DEL REVISOR INDEPENDIENTE (cuando corresponda)	REGISTRO	CATEGORIA
NOMBRE O RAZON SOCIAL del REVISOR DEL PROYECTO DE CALCULO ESTRUCTURAL (cuando corresponda)	REGISTRO	CATEGORIA

(*) podrá individualizarse hasta antes del inicio de las obras

7.- CARACTERISTICAS DEL PROYECTO

7.1.- Destino(s) Contemplados(s)

Residencial Art. 2.1.25. OGUC.	Destino Especifico:			
Equipamiento Art. 2.1.33. OGUC.	Clase Art. 2.1.33 OGUC	Actividad	Escala Art. 2.1.36. OGUC	
		SOCIAL - DEPORTE		
Actividades Productivas Art. 2.1.28. OGUC.	Destino Especifico:			
Infraestructura Art. 2.1.29. O.G.U.C.	Destino Especifico:			
Otros (especificar)				

7.2.- Superficies

	UTIL (m2)	COMUN (m2)	TOTAL(m2)
S. Edificada Bajo Terreno			
S. Edificada Sobre Terreno	1002.42		1002.42
S. Edificada Total	1002.42		1002.42
Superficie Total Terreno			24506.11

7.3.- Normas Urbanisticas Aplicadas

	Permitido	Proyectado		Permitido	Proyectado
Coef. de Constructibilidad		0.041	Coeficiente de Ocupación de Suelo		0.041
Coef. de Ocupacion pisos superiores			Densidad		
Altura Maxima en Metros o Pisos		6.92	Adosamiento		
Rasantes	60%		Antejardin		
Distanciamientos					

Estacionamientos Requeridos	Estacionamientos Proyectados	14
-----------------------------	------------------------------	----

DISPOSICIONES ESPECIALES A QUE SE ACOGE EL PROYECTO

D.F.L-Nº2 de 1959	Ley Nº 19.537	Proyeccion Sombras	Segunda Vivienda
Conjunto Armonico	Beneficio Fusion	Conj. Viv Econ.	Otros (especificar)

AUTORIZACIONES ESPECIALES LGUC

Art 121	Art. 122	Art. 123	Art. 124	Art. 55	Otro
---------	----------	----------	----------	---------	------

Edificio de Uso Publico	TODO	PARTE	X	NO
Cuenta con Anteproyecto Aprobado	SI	X	NO	Res. Nº
		Fecha	/ /	

7.4- Numero de Unidades Totales por Destino

Viviendas	Oficinas	
Locales Comerciales	Estacionamientos	14
Otros (Especificar):	QUINCHO - GALPON MULTICANCHA	

7.5.- PAGO DE DERECHOS

CLASIFICACION(ES) DE LA CONSTRUCCION				Clasificacion	M2
				E3	250.15
				A3	752.27
Presupuesto					162,001,927
Subtotal Derechos Municipales				(-)	2,430,029
Descuento 30% con informe de revisor independiente				(-)	0
Alteraciones o Ampliaciones				(+)	
Total Derechos Municipales				%	2,430,029
Descuento por Unidades Repetidas				(-)	
Consignado al Ingreso Anteproyecto		Nº	Fecha:	(-)	
Consignado con Anteproyecto		Nº	Fecha:	(-)	
Monto Consignado al Ingreso		Nº	Fecha:	(-)	
TOTAL A PAGAR					2,430,029
Giro Ingreso Municipal		Nº		Fecha	
Convenio de Pago		Nº		Fecha	

UNIDADES REPETIDAS			
Presupuesto			*****
Subtotal Derechos Municipales			*****
Descuento 30% con informe de revisor independiente		(-)	*****
Total Derechos Municipales			*****

Notas: Solo para situaciones especiales de la autorizacion

RMM



Handwritten signature in blue ink, appearing to be 'R4'.

RICARDO MATAMALA MONTIEL
CONSTRUCTOR CIVIL
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES



CERTIFICADO DE RECEPCION DEFINITIVA DE OBRAS DE EDIFICACION

☒ OBRA NUEVA

Loteo DFL 2 con construccion simultanea
Loteo con Construccion Simultanea

☐ SI ☒ NO
☐ SI ☒ NO

☐ AMPLIACION MAYOR A 100 M2

☐ ALTERACION

☐ REPARACION

☐ RECONSTRUCCION

DIRECCION DE OBRAS - ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PUERTO VARAS

☐ URBANO ☐ RURAL ☒ CUS

N° Certificado
0030
Fecha
08/02/2018
ROL S.I.I.
1403-28

VISTOS:

- A) Las atribuciones emanadas del Art. 24 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades,
- B) Las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en especial el Art. 144, su Ordenanza General, y el Instrumento de Planificación Territorial.
- C) La Solicitud de Recepción definitiva de Edificación debidamente suscrita por el propietario y arquitecto correspondiente al expediente S.R.D.E.-5.2.5. y 5.2.6. N° 16/2018
- D) El informe del arquitecto que señala que las obras se han ejecutado conforme al permiso aprobado, incluidas sus modificaciones.
- E) El informe favorable del Revisor Independiente que certifica que las obras de edificación se ejecutaron conforme al permiso aprobado. (Cuando corresponda)
- F) Los antecedentes que corresponden al expediente S.P.E.- 5.1.4 / 5.1.6 N° 198/2016
- G) Los documentos exigidos en el Art. 5.2.6. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, según detalle al reverso.

RESUELVO:

- 1.- Otorgar Certificado de Recepcion Definitiva PARCIAL de la obra destinada a CONTROL ACCESO - PUNTO LIMPIO
(total o parcial) N° S/N
ubicada en calle/avenida/camino LOS ALAMOS
Lote N° _____ manzana _____ localidad o loteo PUERTO VARAS
sector CUS de conformidad a los planos y antecedentes timbrados por esta D.O.M. que forman parte del presente certificado.
(urbano o rural)
Población _____
- 2.- Dejar constancia que el proyecto que se recepciona se acoge a las siguientes disposiciones especiales:
dfi-2, conjunto armonico, beneficio de fusion de terrenos, proyeccion de sombras, ley 19.537 sobre copropiedad inmobiliaria, Otros
- 3.- Que la presente recepción se otorga amparado en las siguiente autorizaciones especiales:
(Art. 121, Art. 122, Art.123, Art. 124, de la Ley General de Urbanismo y Constucciones)
- 4.- Individualizacion del Propietario:

NOMBRE O RAZON SOCIAL del PROPIETARIO	R.U.T.		
INMOBILIARIA VALLE GRANDE LTDA.	076245233-2		
REPRESENTANTE LEGAL del PROPIETARIO	R.U.T.		
CARLOS PUCHI GERMANI	010308374-5		
NOMBRE O RAZON SOCIAL de la empresa del ARQUITECTO (cuando corresponde)	R.U.T.		
ROBERTSON ARQUITECTOS ASOCIADOS LTDA.	077145870-K		
NOMBRE DEL ARQUITECTO RESPONSABLE	R.U.T.		
EUGENIO ROBERTSON COO	007304886-9		
NOMBRE del REVISOR INDEPENDIENTE (cuando corresponde)	R.U.T.	REGISTRO	CATEGORIA

5.- INDIVIDUALIZACION DE LOS PROFESIONALES

NOMBRE O RAZON SOCIAL del CALCULISTA	R.U.T.
PROFESIONAL COMPETENTE	R.U.T.
JORGE DOMINGUEZ VARAS	008213369-0
NOMBRE O RAZON SOCIAL del CONSTRUCTOR	R.U.T.
CONST. E INMOBILIARIA MONTE VERDE	076195293-5
PROFESIONAL COMPETENTE	R.U.T.
CRISTIAN BURGOS MALDONADO	013319708-7
NOMBRE O RAZON SOCIAL PROFESIONAL COMPETENTE QUE INFORMO MEDIDAS DE GESTION Y CONTROL DE CALIDAD, si corresponde	R.U.T.
PROFESIONAL COMPETENTE	R.U.T.
CRISTIAN BURGOS MALDONADO	013319708-7
NOMBRE O RAZON SOCIAL del INSPECTOR TECNICO DE OBRAS (ITO) cuando corresponda	R.U.T.
PROFESIONAL COMPETENTE	R.U.T.

CARACTERISTICAS PRINCIPALES DE LA RECEPCION

6.- ANTECEDENTES DEL PERMISO

PERMISO QUE SE RECIBE	NUMERO	FECHA	SUP.TOTAL(m2)
PERMISO DE OBRA NUEVA	163	12/08/2016	49.88
MODIFICACION DE PROYECTO - RESOLUCIÓN	NUMERO	FECHA	
MODIFICACIONES MENORES (art. 5.2.8. O.G.U.C.) (especificar)			
RECEPCION PARCIAL	SI	X NO	SUPERFICIE DESTINO(s)
Parte a recepcionar:			

7.- ANTECEDENTES QUE SE ADJUNTAN

DOCUMENTOS QUE SE ADJUNTAN (art. 5.2.5, 5.2.6, 5.9.2 y 5.9.3. de la ordenanza general de urbanismo y construcciones)

DOM	DOCUMENTOS
X	Informe de Arquitecto que certifique que las obras se han ejecutado conforme al permiso aprobado, incluidas sus modificaciones.
	Informe del Inspector Tecnico de Obras, si corresponde, que señale que las obras se ejecutaron conforme a las normas de construccion aplicables al permiso aprobado.
X	Informe de la Empresa, que el constructor u otro profesional segun corresponda, en que se detalle las medidas de gestion y control de calidad adoptadas en la obra.
	Informe del Revisor Independiente
	Resolucion de calificacion ambiental del proyecto, cuando proceda. Ley 19.300
X	Libro de Obras
X	Fotocopia de la patente municipal al dia del arquitecto y demas profesionales que concurren en la solicitud.
	Certificado Vigente de Inscripcion del Revisor Independiente, cuando proceda
	Comprobante Total de Pago de Derechos Municipales en caso de haber convenio de pago
	Documentos actualizados en los que indican los cambios, cuando corresponda
	Memoria de calculo y planos estructurales de las modificaciones, cuando proceda
	Certificado de Revisor de Proyecto de Calculo Estructural
	Certificado que declare la reposición de pavimentos y obras de Ornato en el espacio público que enfrenta el predio, cuando corresponda
	Comunicación del propietario en que informe sobre el cambio de porofesionales, cuando corresponda
	Otros

DOM	CERTIFICADOS	INSTALADOR O RESPONSABLE	ORG. EMISOR	N°CERT.	FECHA
X	Certificado de la dotacion de agua potable y alcantarillado emitido por la empresa de Servicios Sanitarios o por la Autoridad Sanitaria, segun corresponda	VICTOR REYES PARRA	S. SALUD	188	23/01/2018
X	Documentos a que se refieren los art. 5.9.2 y 5.9.3 de la OGUC de instalaciones electricas interiores e instalaciones interiores de gas, cuando proceda	EMILIO REYES ALARCON	SEC TE-1	1462580	18/10/2017
	Declaracion de instalaciones electricas de ascensores y montacargas				
	Certificado del fabricante instalador de ascensores				
	Declaracion de instalaciones de calefaccion, central de agua caliente y aire acondicionado, emitida por el instalador, cuando proceda				
	Certificado de ensaye de los hormigones empleados en la obra, cuando proceda				
	Certificado que señale la reposicion de los pavimentos y obras de ornato existentes con anterioridad al otorgamiento del permiso, en el espacio publico que enfrenta al predio				
	Certificado de Pavimentación Serviu				
	CERTIFICADO DE MITIGACIONES				
	Declaracion de instalaciones de combustibles liquidos				

8.- DOCUMENTOS QUE SE ADJUNTAN

DOCUMENTOS ADJUNTOS	INSTALADOR O RESPONSABLE	ORG. EMISOR	N°CERT.	FECHA
X Certificado de Dotación de Agua Potable.	VICTOR REYES PARRA	S. SALUD	188	23/01/2018
X Certificado de Dotación de Alcantarillado	VICTOR REYES PARRA	S. SALUD	188	23/01/2018
X Declaracion de Instalación Eléctrica Interior(Anexo 1)	EMILIO REYES ALARCON	SEC TE-1	1462580	18/10/2016
Declaración de Intalación Interiorde Gas (Anexo C)				

Sigue en próxima pagina

	Aviso de Instalación y Planos de redes y elementos de telecomunicaciones cuando corresponda				
	Certificado de Instalaciones de Ascensores y montacargas, cuando proceda				
	Certificado de los sistemas electromecánicos o electro hidráulicos, cuando proceda				
	Declaración de Instalación de calefacción, central de agua caliente y aire acondicionado, cuando proceda				
	Certificado de ensaye de hormigones, cuando corresponda				

9.- MODIFICACIONES MENORES

LISTADO DE PLANOS QUE SE REEMPLAZAN, SE AGREGAN O ELIMINAN	
PLANO N°	CONTENIDO

NOTA: (solo para situaciones especiales del certificado)
VISITA REALIZADA POR: R.M.M. DIRECTOR DE OBRAS.

RICARDO MATAMALA MONTIEL





CERTIFICADO DE RECEPCION DEFINITIVA DE OBRAS DE EDIFICACION

☒ OBRA NUEVA

Loteo DFL 2 con construccion simultanea
Loteo con Construccion Simultanea

☐ SI ☒ NO

☐ SI ☒ NO

☐ AMPLIACION MAYOR A 100 M2

☐ ALTERACION

☐ REPARACION

☐ RECONSTRUCCION

DIRECCION DE OBRAS - ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PUERTO VARAS

☐ URBANO

☐ RURAL

☒ CUS

N° Certificado
0033
Fecha
08/02/2018
ROL S.I.I.
1403-28

VISTOS:

- A) Las atribuciones emanadas del Art. 24 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades,
- B) Las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en especial el Art. 144, su Ordenanza General,y el Instrumento de Planificación Territorial.
- C) La Solicitud de Recepción definitiva de Edificación debidamente suscrita por el propietario y arquitecto correspondiente al expediente S.R.D.E.-5.2.5. y 5.2.6. N° 19/2017
- D) El informe del arquitecto que señala que las obras se han ejecutado conforme al permiso aprobado, incluidas sus modificaciones.
- E) El informe favorable del Revisor Independiente que certifica que las obras de edificación se ejecutaron conforme al permiso aprobado. (Cuando corresponda)
- F) Los antecedentes que corresponden al expediente S.P.E.- 5.1.4 / 5.1.6 N° 224/2017
- G) Los documentos exigidos en el Art. 5.2.6. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, segun detalle al reverso.

RESUELVO:

- 1.- Otorgar Certificado de Recepcion Definitiva TOTAL de la obra destinada a QUINCHO Y GALPON MULTICANCHA
(total o parcial)
ubicada en calle/avenida/camino RUTA V-500 N° S/N
Lote N° manzana localidad o loteo PUERTO VARAS
sector CUS de conformidad a los planos y antecedentes timbrados por esta D.O.M. que forman parte del presente certificado.
(urbano o rural)
Población
- 2.- Dejar constancia que el proyecto que se recepciona se acoge a las siguientes disposiciones especiales:
dfi-2,conjunto armonico,beneficio de fusion de terrenos,proyeccion de sombras,ley 19.537 sobre copropiedad inmobiliaria, Otros
- 3.- Que la presente recepción se otorga amparado en las siguiente autorizaciones especiales:
(Art. 121, Art. 122, Art.123, Art. 124, de la Ley General de Urbanismo y Constucciones)
- 4.- Individualizacion del Propietario:

NOMBRE O RAZON SOCIAL del PROPIETARIO	R.U.T.		
INMOBILIARIA VALLE GRANDE LTDA.	076245233-2		
REPRESENTANTE LEGAL del PROPIETARIO	R.U.T.		
CARLOS PUCHI GERMANI	010308374-5		
NOMBRE O RAZON SOCIAL de la empresa del ARQUITECTO (cuando corresponde)	R.U.T.		
ROBERTSON ARQUITECTOS ASOCIADOS LTDA.	077145870-K		
NOMBRE DEL ARQUITECTO RESPONSABLE	R.U.T.		
EUGENIO ROBERTSON COO	007304886-9		
NOMBRE del REVISOR INDEPENDIENTE (cuando corresponde)	R.U.T.	REGISTRO	CATEGORIA

5.- INDIVIDUALIZACION DE LOS PROFESIONALES

NOMBRE O RAZON SOCIAL del CALCULISTA	R.U.T.
PROFESIONAL COMPETENTE	R.U.T.
JORGE DOMINGUEZ VARAS	008213369-0
NOMBRE O RAZON SOCIAL del CONSTRUCTOR	R.U.T.
CONSTRUCTORA E INMOB. MONTE VERDE	076195293-5
PROFESIONAL COMPETENTE	R.U.T.
CRISTIAN BURGOS MALDONADO	013319708-7
NOMBRE O RAZON SOCIAL PROFESIONAL COMPETENTE QUE INFORMO MEDIDAS DE GESTION Y CONTROL DE CALIDAD, si corresponde	R.U.T.
PROFESIONAL COMPETENTE	R.U.T.
CRISTIAN BURGOS MALDONADO	013319708-7
NOMBRE O RAZON SOCIAL del INSPECTOR TECNICO DE OBRAS (ITO) cuando corresponda	R.U.T.
PROFESIONAL COMPETENTE	R.U.T.

CARACTERISTICAS PRINCIPALES DE LA RECEPCION

6.- ANTECEDENTES DEL PERMISO

PERMISO QUE SE RECIBE	NUMERO	FECHA	SUP.TOTAL(m2)
PERMISO DE OBRA NUEVA	191	26/09/2017	1002.42
MODIFICACION DE PROYECTO - RESOLUCIÓN	NUMERO	FECHA	
MODIFICACIONES MENORES (art. 5.2.8. O.G.U.C.) (especificar)			
RECEPCION PARCIAL	SI	X NO	SUPERFICIE DESTINO(s)
Parte a recepcionar:			

7.- ANTECEDENTES QUE SE ADJUNTAN

DOCUMENTOS QUE SE ADJUNTAN (art. 5.2.5, 5.2.6, 5.9.2 y 5.9.3. de la ordenanza general de urbanismo y construcciones)

DOM	DOCUMENTOS
X	Informe de Arquitecto que certifique que las obras se han ejecutado conforme al permiso aprobado, incluidas sus modificaciones.
	Informe del Inspector Tecnico de Obras, si corresponde, que señale que las obras se ejecutaron conforme a las normas de construccion aplicables al permiso aprobado.
X	Informe de la Empresa, que el constructor u otro profesional segun corresponda, en que se detalle las medidas de gestion y control de calidad adoptadas en la obra.
	Informe del Revisor Independiente
	Resolucion de calificacion ambiental del proyecto, cuando proceda. Ley 19.300
	Libro de Obras
X	Fotocopia de la patente municipal al dia del arquitecto y demas profesionales que concurren en la solicitud.
	Certificado Vigente de Inscripcion del Revisor Independiente, cuando proceda
	Comprobante Total de Pago de Derechos Municipales en caso de haber convenio de pago
	Documentos actualizados en los que indican los cambios, cuando corresponda
	Memoria de calculo y planos estructurales de las modificaciones, cuando proceda
	Certificado de Revisor de Proyecto de Calculo Estructural
	Certificado que declare la reposición de pavimentos y obras de Ornato en el espacio público que enfrenta el predio, cuando corresponda
	Comunicación del propietario en que informe sobre el cambio de porofesionales, cuando corresponda
	Otros

DOM	CERTIFICADOS	INSTALADOR O RESPONSABLE	ORG. EMISOR	NºCERT.	FECHA
X	Certificado de la dotacion de agua potable y alcantarillado emitido por la empresa de Servicios Sanitarios o por la Autoridad Sanitaria, segun corresponda	VICTOR REYES PARRA	S. SALUD	2053	24/08/2017
X	Documentos a que se refieren los art. 5.9.2 y 5.9.3 de la OGUC de instalaciones electricas interiores e instalaciones interiores de gas, cuando proceda	JULIO GUERRA CARCAMO	SEC TE-1	159396	22/06/2017
	Declaracion de instalaciones electricas de ascensores y montacargas				
	Certificado del fabricante instalador de ascensores				
	Declaracion de instalaciones de calefaccion, central de agua caliente y aire acondicionado, emitida por el instalador, cuando proceda				
X	Certificado de ensaye de los hormigones empleados en la obra, cuando proceda	EMPRESA CONST. MONTE VERDE	HORMITEC	173611	26/11/2016
	Certificado que señale la reposicion de los pavimentos y obras de ornato existentes con anterioridad al otorgamiento del permiso, en el espacio publico que enfrenta al predio				
	Certificado de Pavimentación Serviu				
	CERTIFICADO DE MITIGACIONES				
	Declaracion de instalaciones de combustibles liquidos				

8.- DOCUMENTOS QUE SE ADJUNTAN

DOCUMENTOS ADJUNTOS	INSTALADOR O RESPONSABLE	ORG. EMISOR	NºCERT.	FECHA
X Certificado de Dotación de Agua Potable.	VICTOR REYES PARRA	S. SALUD	2053	24/08/2017
X Certificado de Dotación de Alcantarillado	VICTOR REYES PARRA	S. SALUD	2053	24/08/2017
X Declaracion de Instalación Eléctrica Interior(Anexo 1)	JULIO GUERRA CACAMO	SEC TE-1	1593896	22/06/2017
Declaración de Intalación Interiorde Gas (Anexo C)				

Sigue en próxima pagina

	Aviso de Instalación y Planos de redes y elementos de telecomunicaciones cuando corresponda				
	Certificado de Instalaciones de Ascensores y montacargas, cuando proceda				
	Certificado de los sistemas electromecánicos o electro hidráulicos, cuando proceda				
	Declaración de Instalación de calefacción, central de agua caliente y aire acondicionado, cuando proceda				
X	Certificado de ensaye de hormigones, cuando corresponda	EMPRESA CONST. MONTE VERD	HORMITEC	173611	26/11/2016

9.- MODIFICACIONES MENORES

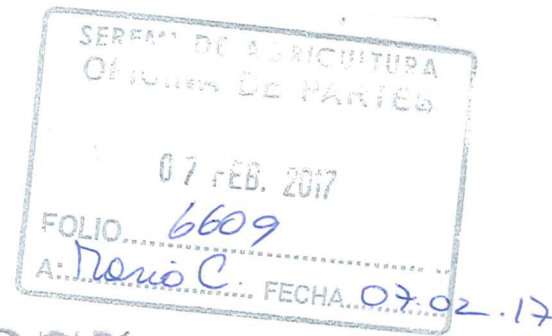
LISTADO DE PLANOS QUE SE REEMPLAZAN, SE AGREGAN O ELIMINAN	
PLANO N°	CONTENIDO

NOTA: (solo para situaciones especiales del certificado)

VISITA REALIZADA POR: R.M.M. DIRECTOR DE OBRAS.

RICARDO MATAMALA MONTIEL





ORD.: N°

0275

ANT.: Su Ord. N° 95 de 30 DE ENERO DE 2017.

MAT.: Adjunta informe favorable cambio de uso de suelo en PUERTO VARAS, de propiedad de INMOBILIARIA VALLE GRANDE.

PUERTO MONTT

07 FEB. 2017

A : SEÑORA SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE AGRICULTURA REGION DE "LOS LAGOS".

DE : SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL(S) DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE "LOS LAGOS".

1.- Acuso recibo de su oficio del antecedente mediante el cual tramita cambio de uso de suelo en el predio:

De propiedad	INMOBILIARIA VALLE GRANDE
Rol N°	1403-28
Ubicado en	LÍNEA NUEVA
Comuna	PUERTO VARAS

2.- La solicitud que se refiere a la autorización de una superficie de 24.625,46 m², sujeta a cambio de uso de suelo de rural, EQUIPAMIENTO DEPORTIVO, ha sido informada favorablemente por esta Secretaría Regional Ministerial, según el Informe Técnico N° 024-DDU6-2017, del 06 DE FEBRERO DE 2017, que se acompaña en duplicado al presente oficio y, que se remite para la Resolución aprobatoria de ese Servicio.

Saluda atentamente a usted



GUILLERMO VILLEGAS BARRIOS
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL (S)
VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE "LOS LAGOS"

Incluye: INFORME TECNICO N° 024-DDU6-2017 DEL 06 DE FEBRERO DE 2017 (01) Y DEVUELVE EXPEDIENTE.

DISTRIBUCION:

1. DESTINATARIO.
2. ARCHIVO U.D.U. e I. SEREMI MINVU REGIÓN DE LOS LAGOS
3. ARCHIVO OFICINA DE PARTES SEREMI MINVU REGION DE LOS LAGOS.

GVB / RCR / mlse.

desarrollourbano10@minvu.cl. lunes, 06 de febrero de 2017. 15:58:28.



INFORME TÉCNICO N° 024-DDU6-2017.

Puerto Montt, 06 DE FEBRERO DE 2017.

Se ha tenido a la vista revisado y analizado expediente remitido por Ord. N° 95 de fecha 30 DE ENERO DE 2017, de la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura Región de "Los Lagos", que tramita:

a) Cambio uso suelo con fines de loteo				-.-		b) Subdivisión y cambio de uso de suelo		-.-	
1.- IDENTIFICACION PROPIETARIO				2.- IDENTIFICACION DEL PREDIO		ROL SII N° 1403-28			
a) Nombre: INMOBILIARIA VALLE GRANDE b) RUT: 76.245.233-2				b) Provincia : LLANQUIHUE c) Comuna : PUERTO VARAS d) Ubicación: LÍNEA NUEVA					
3.- OBJETIVO DE LA SOLICITUD									
3.1.- Sup. Solic. sujeta a cambio uso suelo m ² : 24.625,46				3.2.- Sup. Solicitada sujeta a subdivisión m ² : -.-					
a) Turístico	-.-	b) Industrial	-.-	c) Habitacional	-.-	d) Equipamiento	X	e) Otros	-.-
4.- TIPOS DE PROYECTOS									
PROYECTOS		TIPOS		UNIDAD		SUPERFICIE M ²			
a) TURISTICO		-.-		-.-		-.-			
b) INDUSTRIAL		-.-		-.-		-.-			
c) VIVIENDA		-.-		-.-		-.-			
d) EQUIPAMIENTO		EQUIPAMIENTO DEPORTIVO		02		1.002,42			
e) OTROS		-.-		-.-		-.-			
5.- CONDICIONANTES DE LA AUTORIZACION:									
a) SUPERF. DEFINITIVA RECOMENDADA PARA CAMBIO DE USO DE SUELO m ²						24.625,46			
b) SUPERF. DEFINITIVA RECOMENDADA PARA SUBDIVISION Y/ O LOTEOS m ²						-.-			
c) N° DE LOTES RESULTANTES DE SUBDIVISION Y/O LOTEOS						-.-			
OBSERVACIONES: -.-									

6.- Revisados los antecedentes integrantes del expediente presentado y tomando en consideración que el uso del suelo vigente en el área circundante no se contrapone al solicitado, esta SEREMI de Vivienda y Urbanismo, en uso de las atribuciones que le confiere el D.L. N° 718, artículo 4° letras a y b, y, conforme a lo establecido en el artículo 55 del D.F.L. N° 458 de 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones. INFORMA FAVORABLEMENTE la presente solicitud.

El propietario deberá cumplir con las exigencias mínimas de urbanización y otros aspectos técnico-legales que se indican a continuación, todos los cuales deberán ser exigidos y cautelados en su cumplimiento en forma previa a su recepción por la Dirección de Obras Municipales de: PUERTO VARAS.

7.- Las construcciones que se realicen para consolidar el uso propuesto deberán tener un destino concordante a él debiendo ser aprobadas por la Dirección de Obras citada, quien deberá cautelar al mismo tiempo, sean debidamente urbanizadas y dotadas de infraestructura sanitaria, agua potable, energética, pavimentación y aguas lluvias, en la forma que se indica a continuación:

7.1.- INFRAESTRUCTURA SANITARIA:

INFRAESTRUCTURA DE ALCANTARILLADO		INFRAESTRUCTURA DE AGUA POTABLE	
a) Conectado a colector público	-.-	a) Conectado a red pública :	-.-
b) Sistema particular de evacuación	X	b) Sistema particular de captación	X
c) SISTEMA: DE ACUERDO A PROYECTO APROBADO POR LA AUTORIDAD SANITARIA CORRESPONDIENTE.		c) SISTEMA: DE ACUERDO A PROYECTO APROBADO POR LA AUTORIDAD SANITARIA CORRESPONDIENTE.	

Todo proyecto que consulte sistema particular de agua potable como de alcantarillado, debe presentar al Servicio de Salud (Depto. del Ambiente) los proyectos correspondientes para su aprobación, conforme lo dispone el Código Sanitario en su parte pertinente D.S. 725 Salud Pública. El citado Servicio recepcionará las correspondientes obras, previo a la recepción de las construcciones por parte de la Dirección de Obras Municipales.

7.2.- INFRAESTRUCTURA ELECTRICA :

a) Conectado a tendido público:	X	b) Generación particular:	-.-
---------------------------------	---	---------------------------	-----

TIPO : DE ACUERDO A PROYECTO APROBADO POR LA SEC	SISTEMA: -.-
--	--------------

7.3.- INFRAESTRUCTURA DE PAVIMENTACION :

a) Calzadas:	-.-	b) Veredas	-.-	c) Soleras:	-.-
TIPO OBRAS: -.-		TIPO OBRAS: -.-		TIPO OBRAS: -.-	

7.4.- A fin de dar cumplimiento al artículo 56 del D.F.L. N° 458 de V. y U. de 1976, todo proyecto que se postule contiguo a las vías nacionales de uso público, no podrá emplazarse en las franjas de terreno adyacentes hasta una distancia no inferior a los 35 m., debiendo obtener autorización y/o factibilidad de acceso al Camino Público Nacional que afecte en cada caso, ante la Dirección Regional de Vialidad Región de Los Lagos, organismo que señalará las condiciones de pavimentación y señalización mínimas a cumplir. La DOM cautelará se anexe al expediente de edificación el Oficio respectivo en que conste dicha autorización.

Cumplimiento previo oblig. de exigencia descrita.	-.-	b) Cumplimiento no obligatorio de exigencia descrita	X
---	-----	--	---

7.5.- INFRAESTRUCTURA DE AGUAS LLUVIAS

Para los loteos el proyecto de aguas lluvias deberá ser aprobado y recepcionado por SERVIU REGION de Los Lagos en conjunto con el proyecto de pavimentación. En general las aguas lluvias deberán ser dirigidas a un curso natural de agua o ser infiltradas al subsuelo mediante un sistema de drenes adecuados para cada caso.

8.-NORMAS ESPECIFICAS DE EDIFICACION:

a) Coeficiente de constructibilidad:	0,05	Equivalentes a:	1.231,27 M ²
b) Coeficiente de ocupación del suelo:	0,05	Equivalentes a:	1.231,27 M ²
Distancia línea de edificación a línea de cierre:	-.-	Distancia aproximada al eje de la vía:	-.-



9.- El presente informe favorable, evalúa y formula las exigencias pertinentes en relación a los antecedentes aportados por el recurrente. En razón a lo expuesto, cualquier modificación que se proponga en términos de destinar el predio a otro uso y/o alterar el proyecto propuesto y descrito precedentemente y por tanto fueren ajenos a lo aprobado por este informe, será causal de nulidad inmediata.

En el caso de ocurrir lo anterior, se deberá solicitar al Comité Mixto Regional un nuevo pronunciamiento, el cual evaluará la nueva presentación.

La Dirección de Obras Municipales pertinente cautelará que se dé cumplimiento a lo expuesto precedentemente, quedando impedida de aprobar todo proyecto de construcción, subdivisión, loteo o urbanización, la que denunciará además, cualquier hecho irregular al SAG Región de Los Lagos o a la Secretaría Regional del MINVU Región de Los Lagos.

10.- La ejecución total de la urbanización es de exclusiva responsabilidad de los propietarios, así como es de exclusiva preocupación de éstos, que los terrenos de uso no sean inundables ni se encuentren ubicados en áreas de riesgo potencial tales como en zonas de rodados, avalanchas, lahares volcánicos, zonas inundables, bajo líneas de alta tensión, etc. Además deberá preocuparse que los predios tengan acceso a un camino de uso público y que no adolezcan de vicios legales y que tengan factibilidades y posibilidades económicas de instalación de agua potable, alcantarillado u otro servicio.

11.- Las presentes exigencias de urbanización y otros aspectos técnico legales del presente informe de Cambio de Uso de Suelo quedarán de hecho caducas si el interesado no presentare los estudios de urbanización correspondientes dentro de un plazo de 2 años, a contar de la fecha de la Resolución del S.A.G. Región de "Los Lagos".

12.- Todos y cada uno de los proyectos deberán ser efectuados por profesionales legalmente autorizados para ello.

13.- Una copia del presente informe se entregará al interesado para que conozca y cumpla lo especificado anteriormente, y otra copia se remitirá a la Dirección de Obras Municipales pertinente quien se encargará de hacer cumplir estas exigencias de acuerdo con lo que dispone la Ley.

14.- Se hace presente que la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Lagos, en uso de las facultades y atribuciones que le otorga la Ley, se reserva el derecho de controlar y fiscalizar el cumplimiento de las condiciones establecidas en el presente informe, en tanto el sector en que se enclava el proyecto en referencia no forme parte de un área planificada, aprobada por el Consejo Regional y promulgada por Resolución del señor Intendente de la Región de "Los Lagos".


RODRIGO CORDOVA REQUENA
ARQUITECTO

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

DISTRIBUCION:

1. SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE AGRICULTURA REGION DE "LOS LAGOS" (01) Y DEVUELVE EXPEDIENTE ORIGINAL.
2. ARCHIVO U.D.U. e I. SEREMI MINVU REGION DE "LOS LAGOS"
3. ARCHIVO OFICINA DE PARTES SEREMI MINVU REGION DE LOS LAGOS

Arq. RCR / mlse.

lunes, 06 de febrero de 2017. 16:00:34.

Puerto Varas veintiocho de octubre del año dos mil veinticuatro.

VISTOS:

Que ha fojas 3 y siguientes el **SERVICIO AGRÍCOLA Y GANADERO** (S.A.G.) RUT 61.308.000-7, Persona Jurídica de derecho público, representado por el Director Regional, **EDUARDO CRISTIAN MAXIMILIANO MONREAL BRAUNING**, ingeniero agrónomo, cedula de identidad N°10.324.148-0, ambos domiciliados en calle Tucapel N°140, de la Comuna de Puerto Montt, ha denunciado por infracciones a las disposiciones contenidas en el Decreto Ley N°3516 de 1980, a la **SOCIEDAD INMOBILIARIA VALLE GRANDE LIMITADA**, RUT N°76.245.233-2, representada legalmente por **CARLOS MAURICIO PUCHI GERMANI**, ingeniero comercial, cedula de identidad N°10.308.374-5, ambos domiciliados en calle Polpaico N°037, de la Comuna de Puerto Montt.

Se señala que la denunciada, es una sociedad inmobiliaria, cuyo giro es compra, venta y alquiler de inmuebles, siendo propietaria de un inmueble rural, en el cual, en diversas épocas, ha realizado subdivisiones prediales conforme lo permite el DL. 3516. Que el año 2022 nuevamente presento a tramitación, una solicitud de certificación de subdivisión predial, respecto del lote 69, que contempla una proyección de 58 lotes resultantes, más un lote denominado camino interior y que en cuya tramitación

surgió su necesidad de realizar la presentación por infracción a normativa vigente.

Que con fecha 16 de marzo del año 2022 realizo una visita de fiscalización a **RANCHO LOMAS VERDE**, junto a la Dirección de Obras Municipales de Puerto Varas (D.O.M.), detectando elementos, que sirven de base para concluir que el proyecto de subdivisión ingresado al SAG, no corresponde a las divisiones de predios rústicos que permite o autoriza el DL 3516, sino que corresponde a un loteo con una finalidad habitacional o residencial y reúne las características de un condominio residencial. Agrega que, existen diversas obras en el predio, ya concluidas, tales como, pórtico de acceso, caminos asfaltados, sistema eléctrico, luminarias, diversas casas habitación, y áreas comunes como cancha deportiva, gimnasio y quincho, que la etapa 4 cuenta con habilitación de caminos de acceso, por lo que se observa una clara intervención del hábitat, por lo que concluye que el destino de la subdivisión del lote 69 será una continuidad de lo observado en las otras etapas y que solo se observó actividad agropecuaria, (huerta e invernadero), en uno de los 138 lotes, pero no fue posible verificar si en su interior mantenía actividad agrícola.

Relata que la DOM, le informo que el proyecto Rancho Lomas Verdes presenta características propias de un desarrollo inmobiliario residencial, apartándose de una división de predios rústicos con fines agrícolas o forestales, que de 62 viviendas, el 16% no registra solicitud de permiso de edificación y que las obras en desarrollo, no dan

cumplimiento a la legislación vigente por lo que se denunciaran en su oportunidad, agrega que la DOM además incorporo variadas fotografías que dan cuenta de las obras de urbanización, construcciones y nula actividad agrícola, ganadera o forestal.

Expone que el ordinario N°392 del MINVU de 13/05/2022, corresponde a un pronunciamiento sobre aplicación del concepto núcleo urbano de fiscalización SAG, que mediante resolución exenta N°569 de 24/09/21 se define criterios regionales para cautelar lo instruido en el inciso segundo del artículo 55 del DFL N°458 de 1975, LGUC., que dicho documento señala que la parcelación Rancho Lomas Verdes se construye como una parcelación residencial, que las obras ejecutadas en el sector, han tenido por objeto habilitar los terrenos rurales para fines distintos al agrícola, ganadero o forestal y que las obras ejecutadas en el área rural han permitido el emplazamiento de un conjunto de viviendas para que un grupo de personas habite ellas, lo que se vincula al termino población. Concluye que es dable colegir que las etapas siguientes se constituirán en los mismos términos, y que serán parte del loteo residencial en su conjunto, lo que constituye una abierta vulneración al DL 3516.

A fojas 12 y siguientes acompaña documentos formándose cuaderno separado dado el volumen de los mismos.

A fojas 197 se lleva a cabo comparendo de contestación y prueba, con la asistencia de Mauricio Alejandro Castaing Pérez por la denunciante y Cristian Loebel Emhart junto a

Carlos Barahona Bray, por la denunciada, quien formula sus descargos por escrito y acompaña prueba documental rolada de fojas 22 a 157.

A fojas 198 se recibe la causa a prueba y se fijan como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos efectividad de haberse cometido la infracción denunciada en autos, en dicha audiencia la denunciante ratifica los documentos acompañados en autos, sin otros antecedentes que aportar, y la denunciada Inmobiliaria Valle Grande Limitada ratifica los documentos acompañados en audiencia y solicita, se oficie a la DOM para que remita los permisos de edificación y recepción de obras del predio 90-275 de esta comuna y solicita que el director regional del SAG exhiba la documentación y demás antecedentes que se encuentren a su disposición sobre el cambio de uso de suelo, edificación y recepción de obras.

Que a fojas 161 la denunciada contesta, presentando descargos, excepciones y defensas, oponiéndose a la denuncia presentada por el SAG solicitando sea desestimada en su integridad con costas, por ser del todo improcedente; no existir acto ilícito; contener evidentes errores en la denuncia que dicen relación con el reglamento de la parcelación; además alega falta de legitimación pasiva y formula como excepción subsidiaria, la prescripción, fundando esta, en la fecha de los hechos y actos reprochados en la denuncia, siendo evidente que la denuncia resulta extemporánea, dado que fue presentada el día 18/05/22 y notificada por carta enviada el 03/06/22 y recibida el 07/06/22,

pero, la primera subdivisión fue aprobada por el SAG el 12/04/2016; El Reglamento de la subdivisión data del 28/04/16; La fiscalización del SAG a esas obras ocurrió el 13/03/17; El 16/03/17 el SAG autorizó la segunda subdivisión, del lote 100; El 27/03/17 fue autorizado el cambio de uso de suelo para las obras cuestionadas en este juicio; El 31/03/21 su representada solicitó al SAG una nueva autorización para subdividir el lote 69, la que según reconoce, fue rechazada -por motivos formales-. Agrega que respecto de las obras o construcciones que se reprochan, el DL 458, o ley general de urbanismo y construcciones en su artículo 20 inciso final dispone que las acciones prescribirán *“al momento de la recepción de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales”*. Respecto del Reglamento otorgado en abril de 2016, esto es 6 años antes de la denuncia, el plazo de prescripción es de 6 meses, de acuerdo al art. 94 del Código Penal. Por último, respecto de todos los hechos indicados en el acta de fiscalización, fueron conocidos por el SAG el 13/03/17, dándoles su aprobación. Por lo que debe concluirse que la acción está prescrita pues transcurrieron más de 6 meses, incluso más de 5 años, desde la fecha de “comisión”.

No se citó a oír sentencia por no ser tramite exigido en esta clase de juicios.

CONSIDERANDO:

1.- que esta causa se inició por denuncia del **SERVICIO AGRÍCOLA Y GANADERO** por infracciones al DL 3616 de 1980, sobre división de predios rústicos.

2.- que la denuncia se basa en diversos hechos que describe como antecedentes preliminares, solicitando resolver si se ha cometido infracciones al D.L. N°.3616 de 1980 y aplicar una multa de ser procedente.

3.- que fundamenta su denuncia, en virtud a la tramitación de la solicitud de certificación de subdivisión predial y que, en virtud a la constatación de diversos hechos descritos posteriormente, surge la necesidad de presentar la denuncia por infracción a la normativa vigente.

4.- que, en la fiscalización realizada, se detectan elementos que sirven de base para concluir que, el proyecto ingresado al SAG, no corresponde a las divisiones de predios rústicos según lo dispuesto en el DL 3516, sino que más bien, corresponde a un loteo con una finalidad habitacional o residencial.

5.- que observa un documento denominado *reglamento de copropiedad*, y de su análisis concluye que corresponde a un loteo habitacional y que no existe actividad agrícola o forestal

6.- que, en virtud a lo informado por la DOM, concluye que el proyecto, Rancho Lomas Verdes, presenta características propias de un desarrollo inmobiliario residencial, apartándose de una división de predios rústicos con fines agrícolas o forestales, se constata que no existe autorización para obras

de urbanización y tampoco se registra solicitud de permiso de edificación, por lo que dicha dirección procederá a denunciar.

7.- que considerando el pronunciamiento sobre aplicación del núcleo urbano en fiscalización del SAG, los criterios regionales descritos en la resolución exenta 569, se concluye que la parcelación Rancho Lomas Verdes se constituye como parcelación residencial, que las obras ejecutadas en el sector, han tenido por objeto habilitar los terrenos rurales para fines distintos al agrícola, ganadero o forestal vinculándose al termino población, que las etapas siguientes se constituirán en los mismos términos, que serán parte del loteo residencial en su conjunto, lo que constituye una abierta vulneración al DL.3516

8.- que las conductas descritas se encuentran reguladas en el DL.3516 de 1980, que impide subdividir en lotes inferiores a 0.5 hectáreas, que los predios resultantes de una subdivisión quedaran sujetos a la prohibición de cambiar su destino en los términos que establecen los artículos 55 y 56 de la LGUC, y que la multa impuesta a lo descrito, se encuentra tipificada en el artículo 2 del DL.3516

9.- La denunciante solicita a esta magistratura resolver si se ha cometido infracciones al DL.3516, sin indicar claramente cuál es la infracción cometida por el denunciado, los fundamentos legales esgrimidos y la sanción que solicita sea aplicada, describiendo diferentes conductas de las cuales *“puede concluir que corresponde”* ...sin claridad real de lo denunciado.

10.- que no procede a esta magistratura resolver la procedencia, legalidad o ilegalidad de una solicitud de subdivisión de inmueble rural, pues ello es competencia exclusiva del SAG, y todos los cuestionamientos relativos a la solicitud de subdivisión del lote 69, son ajenos a este juicio.

11.- que la competencia se basa en conocer y sancionar las infracciones al DL.3516, debiendo existir peticiones concretas, y no meras suposiciones, según lo ampliamente descrito, omitiendo cuáles serían las infracciones cometidas por la denunciada.

12.- que el bien jurídico protegido es la conservación agrícola de inmuebles, impidiéndose fuera de los límites urbanos consignados en los planos reguladores, subdividir los predios, abrir calles, con la finalidad que se impida la creación o surgimiento de núcleos urbanos al margen de la planificación.

13.- el decreto ley 3516 de 1980, artículo 1º...ha establecido una limitación que impide subdividir en lotes inferiores a 0.5 hectáreas físicas y además establece que los predios resultantes de una subdivisión quedaran sujetos a la prohibición de cambiar su destino en los términos que establece el artículo 55 y 56 de la LGUC. Y en su *artículo 2º- dispone que **Quienes infringieren** lo dispuesto en el presente decreto ley, aun bajo la forma de comunidades, condominios, arrendamientos o cualquier otro **cuyo resultado sea la destinación a fines urbanos o habitacionales** de los predios señalados en el artículo primero, serán sancionados con una multa a beneficio fiscal, equivalente al 200% del avalúo del predio dividido, vigente al*

momento de pagarse la multa. Las multas serán aplicables de acuerdo con las normas del Capítulo IV del Título I de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

14.- que, así las cosas, la eventual denuncia de autos, carece de fundamento toda vez que se denuncia por un hecho que a juicio del SAG, se concluye, luego del análisis de diversos documentos, que el loteo objeto de la denuncia, corresponde a un loteo residencial o habitacional, y reúne las características de un condominio residencial, cabe hacer presente que el denunciado no cuenta habitualmente con loteos cuyo resultado sea dicha destinación, por lo que no podrá sino dictarse sentencia absolutoria.

15.- que no obstante la conclusión precedente, es conveniente abocarse a los principales aspectos de la denuncia.

16.- que a fojas 175 **la denunciada** formula descargos, excepciones y defensas, relatando que **no existe acto ilícito**, ya que el SAG. invoca un eventual o futuro uso y/o destino de los predios, lo cual aún no ocurre, basándose en situaciones ocurridas años antes, las cuales se realizaron conforme a derecho. (con el cambio de uso de suelo para obras, aprobado, con los permisos de edificación otorgados y con recepción de obra), es decir, solicita se sancione un hecho que aún no ocurre, basándose en actuaciones realizadas años antes, además de cuestionar construcciones autorizadas y recepcionadas por la DOM; agrega que existen **errores en relación con el reglamento de la parcelación** y acto seguido, opone excepción perentoria de falta de

legitimación pasiva, en base a que, la denuncia señala que, en la fiscalización no se vio la realización de actividades agrícolas, que la denunciada no es la responsable de lo que el adquirente de alguna parcela quiera o no hacer en su propiedad, lo cual es un derecho y no una obligación, por lo que no puede exigir a sus actuales propietarios que planten, siembren o talen árboles, además agrega la denunciada que no es dueña de alguna de las parcelas cuestionadas por uso inapropiado del suelo, por lo que es imposible que incurra en la infracción pretendida y que la parcela que pertenece a la denunciada (resto de predio o lote 69) no tiene construcciones, ni alguna otra actividad, por lo que no se puede imputar infracción respecto de ese terreno.

Que finalmente, en subsidio a todo lo solicitado precedentemente, solicita se rechace la denuncia con costas, por encontrarse prescrita todas y cada una de las situaciones en que el SAG se ha fundado.

17.- Que en virtud a lo expuesto cabe concluir que

- la denuncia se formula en base a supuestos y conclusiones, sin peticiones concretas, es confusa, no aclara cuales serían las infracciones que denuncia y no pide una sanción concreta.
- No existe acto ilícito, dado que las obras que se cuestionan se ajustan a derecho al contar con cambio de uso de suelo.

- que la denunciada no habría “respetado el uso de suelo agrícola”, y ese uso inapropiado se comprueba con la lectura del reglamento de copropiedad
- Que se denuncia por solicitar la subdivisión, no por realizar loteos irregulares; es decir solicita se sancionen hechos que no han ocurrido, sino que sucederán
- Se solicita sancionar un eventual o futuro uso o destino
- que no es competencia del SAG denunciar por construcciones sin permiso de edificación y tampoco sería responsabilidad de la denunciada, sino que de cada propietario dueño del inmueble sin que se identifiquen. No tiene poder de representación ni puede responder por el uso
- Funda su infracción en hechos ocurridos el año 2016 o 2017 señalando haberlos constatado en infracción realizada en marzo del 2022 lo cual significa que se aplique una sanción a hechos ocurridos a lo menos 5 años antes.

18.- En todo caso, las sentencias deben dictarse de acuerdo al mérito del proceso, en este caso apreciando los antecedentes conforme a las reglas de la sana crítica, y no de acuerdo a las opiniones personales, sospechas o suposiciones.

19.- que, no se condena en costas por cuanto la denunciante ha actuado no como parte en la causa, sino solo como entidad pública denunciante.

Y visto, además, lo dispuesto en los artículos 13 de la Ley N°15.231; 9 del Código Penal; 847 del Código Civil; 1 y 2 del Decreto Ley N°3.516 de 1980 modificado por la Ley N°21.458; 5, 20, 55, 145, y 146 del Decreto con Fuerza de Ley N°458 de 1976; Decreto Supremo N°47 de 1992; 1, 3, 14 y 17 de la Ley N°18.287, se declara:

PRIMERO: que se acoge, sin costas, la excepción perentoria interpuesta a fojas 175 por **SOCIEDAD INMOBILIARIA VALLE GRANDE LIMITADA**, y se resuelve que carece de legitimación pasiva para ser parte en esta causa.

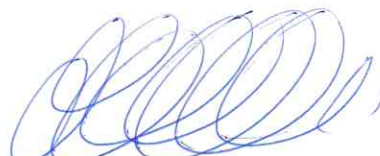
SEGUNDO: Que, en relación a los demás incidentes planteados en subsidio, el Tribunal omitirá pronunciarse sobre dichas controversias, en virtud a lo resuelto precedentemente.

TERCERO: que se absuelve de todo cargo en relación con estos autos, por no haber existido infracción, CARLOS MAURICIO PUCHI GERMANI, ya individualizado, en representación de **SOCIEDAD INMOBILIARIA VALLE GRANDE LIMITADA**, sin costas por existir solamente denuncia de autoridad.

Notifíquese a la denunciante por oficio ordinario, mas correos electrónicos como se pide a fojas 217 y a la denunciada por medio de los correos electrónicos indicados a fojas 196, respectivamente.

Rol N° 5148-22.

Dictada por la Jueza Subrogante, abogada MARCELA PARDO VERA.


Marcela Pardo Vera

CERTIFICO: Que la causa Rol N° 5148-22, seguida en autos se encuentra firme y ejecutoriada con fecha 21 de noviembre del año en curso, fecha en que fue notificada la sentencia de autos a las partes. Puerto Varas, a diez días del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro.



Sitio Prioritario (Ley 19.300 art. 11, letra d) "Río Maullín"

[Volver](#)

 Vista Impresión

El sitio prioritario Río Maullín se encuentra emplazado en la Región de los Lagos e incluye las comunas de Puerto Montt, Maullín y los Muermos. El principal cuerpo de agua corresponde al Río Maullín, el cual desagua las aguas del lago Llanquihue recorriendo 85 km en dirección suroeste hasta desembocar en el océano Pacífico. Este sitio prioritario alberga una amplia diversidad de especies de fauna y avifauna la cual se asocia principalmente a los humedales localizados en el área. Al respecto, estos sistemas incluyen desde ambientes lóticos oligotróficos (ritrales y potamales, incluyendo los Lagos Todos los Santos y Llanquihue) a ambientes eutróficos y mesotróficos en el sector de la desembocadura del río Maullín. En todo su curso, este río presenta vegetación ribereña de la cual destacan valiosos bosques inundados o hualves. El sector de la desembocadura incluye grandes marismas estuarinas con poblaciones importantes de algas, peces, moluscos y artrópodos, muchas de las cuales de importancia económica. Además es posible identificar aves como los flamencos (*Phoenicopterus chilensis*) y mamíferos como el Chungungo (*Lontra felina*) y Hullin (*Lontra provocax*) (U.Chile, 2010). Este sitio prioritario se caracteriza por poseer dos tipos de climas: Templado Cálido Lluvioso con influencia mediterránea y Marítimo Lluvioso. El primer tipo de clima es propio del sector medio y bajo de la cuenca del río Maullín y se caracteriza por presentar precipitaciones a lo largo de todo el año, aunque concentradas en los meses invernales. La temperatura media anual es de aproximadamente 10°C (U.Chile, 2010). En cuanto a la geomorfología del sitio, éste se caracteriza por sus planicies litorales estrechas, con una cordillera de la Costa que desarrolla una mayor altitud, actuando como barrera climática. La depresión central, ondulada y erosionada, está limitada

[General](#) [Normativas](#) [Ecosistema](#) [Especies](#) [Gestión](#) [Límites y cartografía](#) [Recursos](#) [Simulaciones climáticas](#)

[Otra Información](#) [Temáticas](#) ▾

Año de inicio de la protección oficial

0

Historia Legal

Norma	Fecha de promulgación de la norma	Fecha de publicación en el Diario Oficial	Norma en BCN	Institución que firma la norma
Modificación	30/10/2012	12/08/2013	Decreto 40	Ministerio del Medio Ambiente

Sitio Prioritario (Ley 19.300 art. 11, letra d) "Río Maullín"

[Volver](#)[Vista Impresión](#)

El sitio prioritario Río Maullín se encuentra emplazado en la Región de los Lagos e incluye las comunas de Puerto Montt, Maullín y los Muermos. El principal cuerpo de agua corresponde al Río Maullín, el cual desagua las aguas del lago Llanquihue recorriendo 85 km en dirección suroeste hasta desembocar en el océano Pacífico. Este sitio prioritario alberga una amplia diversidad de especies de fauna y avifauna la cual se asocia principalmente a los humedales localizados en el área. Al respecto, estos sistemas incluyen desde ambientes lóticos oligotróficos (ritrales y potamales, incluyendo los Lagos Todos los Santos y Llanquihue) a ambientes eutróficos y mesotróficos en el sector de la desembocadura del río Maullín. En todo su curso, este río presenta vegetación ribereña de la cual destacan valiosos bosques inundados o hualves. El sector de la desembocadura incluye grandes marismas estuarinas con poblaciones importantes de algas, peces, moluscos y artrópodos, muchas de las cuales de importancia económica. Además es posible identificar aves como los flamencos (*Phoenicopterus chilensis*) y mamíferos como el Chungungo (*Lontra felina*) y Hullin (*Lontra provocax*) (U.Chile, 2010). Este sitio prioritario se caracteriza por poseer dos tipos de climas: Templado Cálido Lluvioso con influencia mediterránea y Marítimo Lluvioso. El primer tipo de clima es propio del sector medio y bajo de la cuenca del río Maullín y se caracteriza por presentar precipitaciones a lo largo de todo el año, aunque concentradas en los meses invernales. La temperatura media anual es de aproximadamente 10°C (U.Chile, 2010). En cuanto a la geomorfología del sitio, éste se caracteriza por sus planicies litorales estrechas, con una cordillera de la Costa que desarrolla una mayor altitud, actuando como barrera climática. La depresión central, ondulada y erosionada, está limitada

[General](#)[Normativas](#)[Ecosistema](#)[Especies](#)[Gestión](#)[Límites y cartografía](#)[Recursos](#)[Simulaciones climáticas](#)[Otra Información](#)[Temáticas](#)

Nombre original

Río Maullín

Categoría o designación

Sitio Prioritario (Ley 19.300 art. 11, letra d)

Categoría de manejo (UICN)

Código nacional

SP1-035

Importancia

En términos ecológicos, el sitio prioritario presenta una diversidad biológica particular. Su variedad de climas, sus características geomorfológicas, la conjunción del sistema marino con el sistema dulceacuícola, y las fuertes perturbaciones a lo largo de la historia, tanto naturales como antrópicas, han permitido la formación de una alta variedad de sistemas y entidades ecológicas. Así, el paisaje natural del sitio priorizado está conformado por una variedad de ambientes, como bosques, praderas de cultivos, pantanos, estuarios, humedales, entre otros (U.Chile, 2010).

Superficie oficial

0 ha.

Superficie calculada

74.876,706 ha.

REGISTRO DE PROPIEDAD

FS. 955v N°1361 AÑO 2016

Inscripción
N° 1361

FUSION

INMOBILIARIA
VALLE GRANDE
LIMITADA

Repertorio N° 1.299

Bol. N° 129.602
\$392.300.-

F.Real: 16334

nfo ()

transferido a
Giang Fu el Lt
132 a p. 1492 vta
N° 2136 Reg. Prop.
2016.- Pto Varas,
06 junio 2016.-

Con inscripción de
FS. 1495v N° 2140
Reg. Prop. 2016, transferido
al lote N° 29.-
Pto. Varas, 06/06/2016.-

Con inscripción de FS
1499 N° 2145 Reg. Prop.
2016, transferido al
lote 28.- Pto Varas,
06 junio 2016.-

transferido a Ma.
Rosa Cassacia el
Lt 12 a p. 1564
N° 2248 Reg. Prop.
2016.- Pto Varas, 13
junio 2016.-

- 6 Puerto Varas, siete de Abril de dos mil dieciséis.-
- 7 INMOBILIARIA VALLE GRANDE LIMITADA, RUT
- 8 N°76.245.233-2, con domicilio en Polpaico Número
- 9 treinta y siete, Puerto Montt, es dueña de un
- 10 inmueble rural, ubicado en el sector de Línea Nueva,
- 11 comuna de Puerto Varas, provincia de Llanquihue,
- 12 Región de Los Lagos, que se individualiza en un
- 13 Plano de Fusión y Memoria de deslindes, que se
- 14 encuentran archivados al final del Registro de
- 15 Propiedad del año en curso bajo el N°636, y N°637
- 16 respectivamente y según el mencionado plano tiene
- 17 una cabida total de CIENTO DIECINUEVE
- 18 HECTÁREAS, y deslinda: NORTE, con Enrique
- 19 Felmer, hoy Enrique Schnettler, en línea recta de
- 20 tres mil seiscientos veintiuno coma veinte metros;
- 21 SUR, con Enrique Rehbein, hoy Alfonso Yunge, en
- 22 línea recta de tres mil seiscientos cincuenta y cuatro
- 23 coma treinta metros; ESTE, Con terreno de
- 24 Francisco Werner, hoy de José Kuschel y Enrique
- 25 Holtheuer en trescientos diez coma cero cero metros
- 26 separado por camino público Puerto Varas a
- 27 Llanquihue; y OESTE; con Río Maullín en línea
- 28 irregular de trescientos cuarenta y tres coma
- 29 noventa metros.- El inmueble individualizado resultó
- 30 de la fusión de cuatro inmuebles de la misma

Por inscripción de FS. 1237 vta. N° 1361
Reg. Prop. Año 2016, se archivó un
en conjunto a minuta y cert. 5 de
con los números 1001, 1002 y 1003
respectivamente.- Puerto Varas, 02 de
Mayo de 2016.-

Por inscripción de FS. 1507 vta.
N° 2157 REG. PROP. 2016 TRAB.
EL LT. N° 7 A JUAN NIETO. Pto.
VARAS, 06-06-2016.-

Con inscripción de FS. 1541
N° 2205 Reg. Prop. 2016,
transferido el lote N° 10.-
Pto. Varas, 08/06/16.-

transferido a Inversiones
San Sebastian SpA el
Lt 103 a p. 1543 N° 2210;
a Ma. Cecilia Torres
el Lt 15 a p. 1544 vta N°
2212 y a Ma. Ebensperger
el Lt 102 a p. 1548 de
2218 todos Reg. Prop 2016.
Pto Varas, 9 junio 2016.-

Con inscripción de FS. 1544
N° 2250 Reg. Prop. 2016,
transferido el lote N° 24.-
Pto. Varas, 13 junio 2016.-

Por inscripción de FS. 1579 vta.
REG. PROP. AÑO 2016, TRANSFERIDO
EL LT. 8 A INVERSIONES DONA
NIEVES LIMITADA : Pto VARAS,
13-06-2016.-

Por inscripción de FS. 1582
N° 2261 REG. PROP. AÑO 2016,
TRANSFERIDO EL LT. 18 A
VIVIANA MARTIN: Pto VARAS,
13-06-2016.-

Por inscripción FS. 1610
N° 2292 REG. PROP. 2016.
TRANSFERIDO A ERNESTO
NANJIG, EL LOTE 106; 1006;
26 y 27; PTO. VARAS, 16.06.2016.

Por inscripción de FS. 1615
N° 2306 REG. PROP. AÑO 2016,
SE ARCHIVÓ UN PLANO DE CORREC-
CIÓN EN CONJUNTO A MINUTA
DE CORRECCIÓN DE DESLINDES AL
FINAL DEL REG. PROP. 2016 CON
LOS NÚMEROS 1340 Y 1341.- Pto
VARAS, 17-06-2016.-

Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas



Certificado emitido con
Firma Electrónica Avan-
zada Ley N° 19.799
Autoacordado de la
Excmo Corte Suprema
de Chile.-
Cert N° 123456912319
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

Por inscripción
 FS. 1848V. N° 2623
 REG. PROP. 2016,
 TRANSFERIDA A
 JOSE FALCON
 EL LOTE 3 DE 5079,
 21-02-2016; PTO. VARAS,
 14-07-2016.
 TRANSFERIDA LA
 PC. 23 POR FS.
 1849 VTA. N° 2624
 DEL REG. DE PROP.
 DEL 2016.
 PTO. VARAS, 14-07-
 2016.- LO MENDADO
 NO VALE.
 TRANSFERIDA LA
 PC. 130 POR FS. 1861
 N° 2642 DEL REG. DE
 PROP. DEL 2016.-
 PTO. VARAS, 14-07-
 2016.-
 TRANSFERIDA LA
 PC. 113 POR FS.
 1867 VTA. N° 2652
 DEL REG. DE PROP.
 DEL 2016; LA PC.
 111, POR FS. 1870
 VTA. N° 2655 DEL
 REG. DE PROP. DEL
 2016; Y LA PC.
 137, POR FS. 1877
 VTA. N° 2665 DEL
 REG. DE PROP. DEL
 2016.- PTO. VARAS,
 18-07-2016.

TRANSFERIDA LA PARCELA
 N° 121 POR FS. 1948
 VTA. N° 2767 REG. PROP.
 2016 A GASTON VERA
 PTO. VARAS, 21-07-2016.

Por inscripción de
 FS. 2084V N° 2960
 REG. PROP. 2016, trans-
 ferido el lote 22-
 Pto. Varas, 03/08/2016.

Por inscripción de FS. 2098
 N° 2974 Y FS. 2099 N° 2975
 AMBAS DEL REG. PROP. 2016,
 TRANSFERIDOS LOS LOTES 31
 Y 32 A INVERSIONES TRAFUN
 Y COMPAÑIA SOCIEDAD COLEC-
 TIVA CIVIL.- PTO. VARAS, 03-
 08-2016.

Por inscripción de FS. 2099V
 6 REG. PROP. 2016
 TRANSFERIDO EL LT. 118 A
 JOSE NEUMAN.- PTC
 03-08-2016.

ubicación y colindantes entre sí, y que son los
 siguientes: A) retazo de terreno ubicado el Sector de
 Línea Nueva, comuna de Puerto Varas, provincia de
 Llanquihue, Región de Los Lagos, que tiene una
 superficie aproximada de OCHENTA COMA OCHO
 HECTÁREAS; y los siguientes deslindes especiales:
 NORTE: Terreno de Enrique Felmer, hoy Enrique
 Schnettler; SUR, Terreno de Enrique Rehbein, hoy
 Alfonso Yunge; ESTE, Terreno de Francisco Werner,
 hoy de José Kuschel y Enrique Holtheuer; y, al
 OESTE, Terreno Fiscal.- Se excluyen de este predio
 los lotes Dos y Tres, de 5.037 y 5.030 metros
 cuadrados respectivamente, transferidos el año
 2011; cuyo dominio rola inscrito a Fs. 607 N° 898 del
 Registro de Propiedad del año 2015; B) retazo de
 terreno ubicado el Sector de Línea Nueva, comuna
 de Puerto Varas, provincia de Llanquihue, Región de
 Los Lagos, que tiene una superficie aproximada de
 TREINTA Y OCHO COMA VEINTE HECTÁREAS, y
 los siguientes deslindes especiales: NORTE:
 Terreno ocupado por Enrique Schnettler; SUR,
 ocupado por Alfonso Yunge; ESTE, Terreno sobre el
 cual ha pedido anotación de título el interesado, y al
 OESTE, Río Maullín; cuyo dominio rola inscrito a Fs.
 607 vta. N° 899 del Registro de Propiedad del año
 2015; C) LOTE NÚMERO DOS de la subdivisión de
 un predio agrícola denominado Los Álamos, ubicado
 en Línea Nueva, comuna de Puerto Varas, provincia
 de Llanquihue, Región de Los Lagos, el que se
 individualiza en un plano que se encuentra archivado

POR INSCRIPCIÓN DE FS. 1633V
 N° 2334 REG. PROP. DE 2016
 TRANSFERIDA LA PARC. N°
 38 Y POR INSCRIPCIÓN DE
 FS. 1634 N° 2335 REG. PROP.
 2016 TRANS. LA PARC. N° 39
 AMBAS A REYNALDO FINDER
 LIMITADA.- PTO. VARAS, 20
 JUNIO 2016.-

POR INSCRIPCIÓN DE FS. 1709
 N° 2433 REG. PROP. DE 2016
 TRANS. LA PARC. N° 125 A
 MAUREN WEITLER.- PTO. VARAS
 23-06-2016.

POR INSCRIPCIÓN DE FS. 1728
 N° 2457 REG. PROP. DE 2016,
 TRANS. EL LT. N° 99 A JAIMÉ
 ERICORECA.- POR INSCRIPCIÓN
 DE FS. 1735 N° 2461 REG. PROP.
 2016, TRANS. LA PARC. N° 30 A
 HUMBERTO MEHA.- PTO. VARAS
 23-06-2016.

TRANSFERIDO EL LOTE
 6, POR FS. 1758 N° 2495
 DEL REG. DE PROP. DEL 2016.-
 PTO. VARAS, 01-07-2016.-

POR INSCRIPCIÓN DE FS. 1767V
 N° 2507 REG. PROP. 2016; TRANS-
 FERIDO EL LT. 108 A JORGE
 ROBERTSON.- PTO. VARAS, 01-07-16.

POR INSCRIPCIÓN DE FS. 1768
 N° 2508 REG. PROP. AÑO 2016,
 TRANSFERIDO EL LT. 10 A HANS
 HOLZHAUER.- PTO. VARAS, 01-07-16.-

POR INSCRIPCIÓN DE FS. 1778V
 N° 2524 REG. PROP. AÑO 2016,
 TRANSFERIDO EL LT. 13 A LUIS
 RODRIGUEZ.- PTO. VARAS, 04-07-16.-

POR INSCRIPCIÓN DE FS. 1827V
 N° 2691 Y FS. 1828V N° 2592,
 AMBAS DEL REG. PROP. AÑO 2016,
 TRANSFERIDAS LAS PC. 27 Y
 115 RESPECTIVAMENTE A INMO-
 BILIARIA BACIGALUPE ASOCIADOS
 LIMITADA.- PTO. VARAS, 12-07-
 2016.-

POR INSCRIPCIÓN DE FS. 1840
 N° 2690 REG. PROP. AÑO 2016,
 TRANSFERIDO EL LT. 117 A
 INVERSIONES TABACHINES S.A.-
 PTO. VARAS, 13-07-2016.-

POR INSCRIPCIÓN DE FS. 2131
 N° 3022 REG. PROP. 2016,
 TRANSFERIDO EL LT. 21 A
 JOSÉ HEIDENANS.- PTO. VARAS,
 08-08-2016.-

Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas

transperido Eileen
Bull el Lt 129 a p.
2116 vta. N° 3002;
a Camila Dornex
el Lt 112 a p. 2119
vta N° 3007 y a
Maxo Arias, el Lt
119 a p. 2122 vta.
N° 3011 todos Reg.
Prop. 2016.- Pto
Varas, 05 Agosto
2016.-

TRANSFERIDO EL LT.
26, POR FS. 2139 N° 3035
DEL REG. DE
PROP. DE 2016.- PTO.
VARAS, 09-08-2016.-
TRANSFERIDO EL LT.
98 POR FS. 2146 N°
3043 DEL REG. DE
PROP. DE 2016.- PTO.
VARAS, 10-08-2016.-

POR INSCRIPCIÓN DE FS. 2186
N° 3103 REG. PROP. 2016
TRANSFERIDO EL LT. 3 A PEDRO
CASTRO.- PTO VARAS, 17-08-
2016.-

transperido a Se-
bastian Cortez el
lote 131 a p. 2209
Reg. Prop. 2016. Pto
Varas, 18 Agosto
2016.-

POR INSCRIPCIÓN DE FS. 2237
N° 3170 REG. PROP.
2016, TRANSFERIDO EL LT.
N° 124 A SAMBAGUERO
Y A ALDOJARA.- POR INS-
CRIPCIÓN DE FS. 2239 N°
3173 REG. PROP. 2016, TRANS-
FERIDO EL LT. N° 123 A
RAMAÑUE INVERSIÓNES
LIMITADA.- PTO. VARAS, 19
AGOSTO 2016.-

en el Registro de Propiedad del año 2010, con el
N°815 y que de acuerdo a dicho plano tiene una
superficie de CINCO MIL TREINTA Y SIETE
METROS CUADRADOS y deslinda: NORTE, en
línea recta de aproximadamente ciento cuarenta y
seis metros con propiedad designada Los Álamos
lote tres; OESTE, en línea recta de
aproximadamente treinta y seis metros con
propiedad designada Los Álamos lote uno; ESTE, en
línea recta de aproximadamente treinta y dos metros
con terreno de Francisco Werner hoy José Kuschel y
Enrique Holtheuer, separado por camino público; y,
SUR, en línea recta de aproximadamente ciento
cuarenta y siete coma cinco metros con terrenos de
Enrique Rehbein, hoy Alfonso Yunge; cuyo dominio
rola inscrito a Fs. 3241 vta. N°4779 del Registro de
Propiedad del año 2015; D) LOTE NÚMERO TRES
de la subdivisión de un predio agrícola denominado
Los Álamos, ubicado en Línea Nueva, comuna de
Puerto Varas, provincia de Llanquihue, Región de
Los Lagos, el que se individualiza en un plano que
se encuentra archivado en el Registro de Propiedad
del año dos mil diez, con el Número ochocientos
quince y que de acuerdo a dicho plano tiene una
superficie de CINCO MIL TREINTA METROS
CUADRADOS y deslinda: NORTE, en línea recta de
aproximadamente ciento veinticinco metros con
propiedad designada Los Álamos, lote uno y con una
cuarta parte de una circunferencia de radio
aproximado de veinte metros correspondiente a

transperido a Servicios
Ford y Villalabertiz
Cia Ltda el lote 26
a p. 2388 N° 3411 Reg.
Prop. 2016.- Pto Varas,
26 Agosto 2016.-

POR INSCRIPCIÓN DE FS. 2394
N° 3417 REG. PROP. 2016, TRANS-
FERIDO EL LT. N° 127 A ALLISON
FORD MAUTINER.- POR INSCRIPCIÓN
DE FS. 2393 N° 3419 REG. PROP.
2016, TRANS. EL LT. N° 128 A
SERVICIOS FORD Y VILLALABERTIZ
COMPANIA LIMITADA.- PTO VARAS,
29-08-2016.-

POR INSCRIPCIÓN DE
FS. 2420 N° 3455 Reg.
Prop. 2016, TRANSFERIDO
EL LOTE N° 116. PTO. VARAS,
01 Sept. 2016.-
TRANSFERIDO EL LOTE
110 POR FS. 2439 N°
3480 DEL REG. DE PROP.
DE 2016.- PTO. VARAS, 05
09-2016.-

POR INSCRIPCIÓN DE FS. 2484
N° 3547 REG. PROP. 2016, TRANS-
FERIDO EL LT. N° 11 A CESAR
SERAFINO.- POR INSCRIPCIÓN DE
FS. 2489 N° 3550 REG. PROP.
2016, TRANS. EL LT. N° 20 A
PATRICIO CORREA.- POR FS.
FS. 2490 N° 3554 REG. PROP.
2016, TRANS. EL LT. N° 122 A
LUIS RAMOS.- PTO. VARAS, 01
SEPTIEMBRE 2016.-

POR INSCRIPCIÓN DE FS. 2492
N° 3554 REG. PROP. AÑO 2016,
TRANSFERIDO EL LT. 17 A
FELICE SCIARAFIA.- PTO
VARAS, 09-09-2016.-

POR INSCRIPCIÓN DE FS. 2633
N° 3717 REG. PROP. 2016, TRANS-
FERIDO A AMBROSIO VAN CHIRIK
EL LT. N° 114. PTO. VARAS, 20
SEPTIEMBRE 2016.-

POR INSCRIPCIÓN DE FS. 2656
N° 3751 REG. PROP. AÑO 2016
TRANSFERIDO EL LT. 14 A RICARDO
DE LA FUENTE, CARLOS OVIEDO,
PAULINA DE LA FUENTE Y PEDRO
VÁSQUEZ.- PTO. VARAS, 21-09-
2016.-



Certificado emitido con
Firma Electrónica Avan-
zada Ley N° 19.799
Autoacordado de la
Excmo Corte Suprema
de Chile.-
Cert N° 123456912319
Verifique validez en
http://www.fojas.cl

Por inscripción de FS. 2945 N° 4135 Reg. Prop. 2016, transferido a la casa Lina y a los hijos Tildada Pto. Varas 27-10-2016.-

Por inscripción de FS. 2976 N° 4247 Reg. Prop. Año 2016, transferido al LT. 33 a Tomas Lira, Pto. Varas, 03-11-2016.-

Por inscripción de p. 2988 N° 4235 Reg. Prop. 2016, transferido a Ma. Isabel Chey de la par. 4.- Pto. Varas, 04 nov. 2016.-

Por inscripción de FS. 3030V N° 4294 Reg. Prop. Año 2016, transferido al LT. 88 a Andrea Acuña, Pto. Varas, 09-11-2016.-

Por inscripción de FS. 3447 V N° 4867 Reg. Prop. 2016, trasl. al LT. N° 107 a Mariuca Schmalzer, Pto. Varas 26-12-2016.-

Por inscripción de FS. 3595V N° 5098 Reg. Prop. 2016, transferido al lote N° 93, Pto. Varas, 30 dic. 2016.-

Por inscripción de FS. 16V N° 26 Reg. Prop. Año 2017 transferido al LT. 134 a Inversiones El Flaco Sra. Pto. Varas, 01-01-17.-

Por inscripción de FS. 41V N° 64 Reg. Prop. 2017, transferido al lote N° 245 Pto. Varas, 11 Enero 2017.-

propiedad designada Los Álamos Lote Uno; OESTE, en línea recta de aproximadamente treinta y seis metros con propiedad designada Los Álamos lote uno; ESTE, en línea recta de aproximadamente dieciocho metros con terreno de Francisco Werner, hoy José Kuschel y Enrique Holtheuer, separado por camino público y con una cuarta parte de una circunferencia de radio aproximado de veinte metros correspondiente a propiedad designada Los Álamos Lote uno; y, SUR, en línea recta de aproximadamente ciento cuarenta y seis metros con propiedad designada Los Álamos lote dos, cuyo dominio rola inscrito a Fs. 3242 vta. N° 4780 del Registro de Propiedad del año 2015.- Practico la presente inscripción a requerimiento de Jaime De La Cruz y en virtud de la escritura pública de Fusión de Inmuebles, otorgada en la Notaria de Puerto Varas de Bernardo Espinosa Bancalari, de fecha 05 de Abril del año 2016, Rep. N° 956/2016 y de una minuta que se deja archivada al final del presente registro con el N° 679.- Contribuciones rol N° 1403-28.- Requirió Jaime De La Cruz.- Doy fe.-



transferido a Felipe Johnson al Lt 136 a p. 2659 N° 3756 Reg. Prop. 2016.- Pto. Varas, 22 Septiembre 2016.-

Por inscripción de FS. 2679 N° 3786 Reg. Prop. 2016, transferido a Christian Lóiel al LT N° 16.- Pto. Varas, 26-09-2016.- transferido el lote 19 por FS. 2696 vta. N° 3810 del Reg. de Prop. del 2016.- Pto. Varas, 27-09-2016.- transferido el lote 36 por FS. 2704 vta. N° 3822 del Reg. de Prop. del 2016.- Pto. Varas, 28-09-2016.-

transferido a Gonzalo Sánchez al Lt 5 a p. 2773 vta N° 3920 Reg. Prop. 2016.- Pto. Varas, 05 Octubre 2016.-

Por inscripción de FS. 2847V N° 4026 Reg. Prop. Año 2016, transferido al LT. 89 a Anselca Poblete, Pto. Varas, 17-10-2016.- Por inscripción de FS. 2911V N° 4122 Reg. Prop. 2016, transferido el lote N° 105.- Pto. Varas, 24 oct. 2016.-

transferido a Sergio Rojas al lote 25 a p. 2917 N° 4130 y al lote 133 a p. 2917 vta N° 4131 ambos Reg. Prop. 2016. Pto. Varas, 25 oct. 2016.-

transferido a Claudia Asencio al Lt 109 a p. 82 N° 121 Reg. Prop. 2017.- Pto. Varas, 13 enero del 2017.-

Conforme al art 88 Regl. Conservatorio se rectifica la marginal del 26 agosto 2016, en el sentido de aclarar que el lote transferido es el 126.- Pto. Varas, 24 febrero 2017.-

-J. De La Cruz

Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas



Certificado emitido con Firma Electrónica Avanzada Ley N° 19.799 Autoacordado de la Excmo Corte Suprema de Chile.- Cert N° 123456912319 Verifique validez en http://www.fojas.cl

POR INSCRIPCIÓN DE FS. 2713 VTA. N° 3834 REG. PROP. DEL 2016 TRANSFERIDO EL LT. N° 120 A PATRICIA JAIME VELIZ.- PUERTO VARIAS, 27-02-2017.-

POR INSCRIPCIÓN DE FS. 7560 N° 1032 REG. PROP. 2018, TRANSFERIDO A PATIA GONZALEZ, Y, A PAUL TUTELENTS, 62 LOTE 40 DE 8001, 43 M².- PTO. VARIAS, 24-03-2017.-

POR INSCRIPCIÓN DE FS. 11714 N° 1581 REG. PROP. 2017 SE ARCHIVÓ UN PLANO EN CONJUNTO A UNA MINUTA DE DESLINDES, UN CERTIFICADO EMITIDO POR EL S.A.G. Y UN CERTIFICADO DE AVALÚO AL FINAL DEL REGISTRO ANTES MENCIONADO CON LOS NÚMEROS 982, 983, 984 Y 985 RESPECTIVAMENTE.- PUERTO VARIAS, 02/05/2017.-

POR INSCRIPCIÓN DE FS. 1978 VT. N° 2662 REG. PROP. 2017, TRANSFERIDO EL LT. N° 104 A ROSA BOHLE-PTO. VARIAS, 28-06-2017.-

POR INSCRIPCIÓN DE FS. 3086 N° 4451 REG. PROP. AÑO 2017, TRANSFERIDO EL LT. 100-A DE 8.083, 10 M² A ANGELA TURNER.- Pto VARIAS, 20-10-17.-

POR INSCRIPCIÓN DE FS. 3086 N° 4452 REG. PROP. AÑO 2017, TRANSFERIDO EL LT. 59 DE 5.034, 11 M² A NICHOLAS CHERRY.- Pto VARIAS, 20-10-2017.-

POR INSCRIPCIÓN DE FS. 3109 N° 4484 REG. PROP. AÑO 2017, TRANSFERIDO EL LT. 72 DE 5.256, 03 M² A ALBERT CHERRY.- Pto VARIAS, 24-10-2017.-

POR INSCRIPCIÓN DE FS. 3180 N° 4274 REG. PROP. AÑO 2017, TRANSFERIDO EL LT. 83 DE 5.039, 76 M² A JOSÉ GARCÍA.- Pto VARIAS, 02-11-2017.-

POR INSCRIPCIÓN DE FS. 3340 VT N° 4478 REG. PROP. 2017, TRANS. EL LT. N° 100-D DE 6.018, 52 M².- P. VARIAS, 15-11-2017.-

Con inscripción de FS. 3340 N° 4477 Reg. Prop. 2017, transferido el lote N° 42, de 5.091, 25 M².- Puerto Varias, 15 nov. 2017.-

Con inscripción de FS. 3438 N° 4614 Reg. Prop. 2017, transferido el lote N° 90 de 5.054, 14 M².- Pto Varias, 27 nov. 2017.-

POR INSCRIPCIÓN DE FS. 3455 N° 4611 REG. PROP. AÑO 2017, TRANSFERIDO EL LT. 100-C DE 7.750, 86 M² A CARLOS PUCHI.- Pto VARIAS, 28-11-2017.-

POR INSCRIPCIÓN DE FS. 3456 N° 4612 REG. PROP. AÑO 2017, TRANSFERIDO EL LT. 43 DE 5.008, 77 M² A CLAUDIO PUCHI.- Pto VARIAS, 28-11-2017.-

Con inscripción de FS. 3533 N° 4746 Reg. Prop. 2017, transferido el lote 44 de 5.001, 84 M².- Pto VARIAS, 05/12/2017.-

POR INSCRIPCIÓN DE FS. 780V N° 1051 REG. PROP. AÑO 2018, TRANSFERIDO EL LT. 92 DE 5.027, 74 M² A CLAUDIO SCHMUCK.- Pto VARIAS, 08-03-2018, transferido a Cristian Fuentes al L 80 de 5001, 60 M² de p. 991 N° 1346 Reg Prop. 2018.- Pto Varias, 20 marzo 2018.-

POR INSCRIPCIÓN DE FS. 1043 N° 1409 REG. PROP. AÑO 2018, TRANSFERIDA LA PC. 79 A PATRICIA VARGAS.- PTO VARIAS. 22-03-2018.-

TRANSFERIDO A INMOBILIARIA LAS PATAGONAS SPA EL LT. N° 37 DE 5.001, 97 M² SEGUN FS. 1216 VT N° 1648; Y EL LT. N° 41 DE 5.032, 94 M² SEGUN FS. 1217 VT N° 1650.- PTO. VARIAS, 05-04-2018.-
TRANSFERIDA LA PC. 96 DE 5.151, 37 M² NTS. 2 POR FS. 2340 VTA. N° 3193 DEL REG. DE PROP. DEL 2018, A DAVID G.A. COLONNELLO G. Y EL LOTE 91 DE 5.281, 11 M² NTS. 2 POR FS. 2341 N° 3194 DEL REG. DE PROP. DEL 2018, A SOCIEDAD DEL C. SANDOVAL S. - PTO. VARIAS, 24-07-2018.-

TRANSFERIDO A KANIN ROTH, EL LT. N° 54 SEGUN FS. 3093 N° 4177 REG. PROP. 2018, PARCELA DE 5.126, 34 M².- Pto. VARIAS, 12-10-2018.-

POR INSCRIPCIÓN DE FS. 3097V N° 4478, FS. 3098V N° 4479 Y FS. 3099 N° 4480 TODAS DEL REG. PROP. AÑO 2018, TRANSFERIDAS LAS PC. 57, 58 Y 82 RESPECTIVAMENTE A SONJA ROTH Y OTRO.- Pto VARIAS, 12-10-2018.-

POR INSCRIPCIÓN DE FS. 3183V N° 4279 REG. PROP. 2018, TRANSFERIDO EL LT. 45 DE 5.045, 28 M² A MARIA CHITINELLI Y OTRO.- Pto VARIAS, 24-10-2018.-

POR INSCRIPCIÓN DE FS. 3698 N° 5026 Y FS. 3698V N° 5027, AMBAS DEL REG. PROP. AÑO 2018, TRANSFERIDAS LAS PC. 73 DE 5.178, 99 M² Y PC. 76 DE 5.005, 80 M² RESPECTIVAMENTE, A GERARDO HERRERO.- Pto VARIAS, 11-12-2018.-

Con inscripción de FS. 213V N° 294 Reg. Prop. 2018, transferido el lote 78 de 5.161, 59 M².- Pto. Varias, 25 enero 2019.-

Con inscripción de FS. 268 N° 369 Reg. Prop. 2019, transferido la parcela 84 de 5.081, 35 M².- Pto. Varias, 29 enero 2019.-

POR INSCRIPCIÓN DE FS. 750 N° 1033 REG. PROP. AÑO 2019, TRANSFERIDA LA PC. 94 DE 5.021, 43 M² A ANDRÉS SAINT-JEAN.- Pto VARIAS, 14-03-19.-

POR INSCRIPCIÓN DE FS. 804V N° 1110 REG. PROP. AÑO 2019, TRANSFERIDA LA PC. 95 DE 5.024, 90 M² A INMOBILIARIA JAVIER DROPPETMANN GUTZ.- E.I.P.L. Pto VARIAS, 20-03-2019.-

TRANSFERIDO EL LOTE 75 DE 5.049, 53 M² NTS. 2, POR FS. 800 N° 1103 DEL REG. DE PROP. DEL 2019, A ALEXIS A. FREDER P., PTO VARIAS, 20-03-2019.-

Con FS. 1832V N° 2456 Reg. Prop. 2019, transferido el lote 100-G de 6.194 M².- Pto VARIAS, 14/04/2019.-

TRANSFERIDO EL LOTE 106 H DE 5.173 M² NTS. 2 POR FS. 2240 N° 2993 DEL REG. DE PROP. DEL 2019, A FRANCISCO S. OYARCE R.- PTO. VARIAS, 22-07-2019.-

POR INSCRIPCIÓN DE FS. 2678 VT N° 3532 REG. PROP. 2019 TRANS. EL LT. 100-E A MAXIMILIANO ARRIAGADA.- PTO. VARIAS, 23-08-2019. Por inscripción FS. 2611V. de 7625 REG. PROP. de 2019, transferido a CONST. JIMON, VOLCANES LTA. el lote 46, 1003, 11 M².- Pto VARIAS, 22-08-2019.



Por inscripción de fs. 7937vta N° 3958 Reg. Prop. 2019, TRANS. LAPC. N° 47 DE 5.008 m² A CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VOLCANES LIMITADA.- PTO. VARAS, 24-09-2019.-

B152

Por inscripción de fs. 2997 N° 4037 Reg. Prop. 2019, transferido a Pablo Ardiles el Lt 66 de 5244,06 m². Pto Varas, 27 Sept. 2019.-

Por inscripción de fs. 3051v N° 4109 Reg. Prop. Año 2019, TRANSFERIDO EL LT. 70 DE 5.002,83 m² A PAURICO ARZUENDI.- Pto Varas, 03.10.2019.-

Por insc. de fs. 3127 vta N° 4214 Reg Prop 2019, transferido Lt 80 de 5019,98 m² a Lucas Abecasis. Pto Varas, 11 oct. 2019.-

Por fs. 3560 N° 4892 Reg Prop. 2019, transferido el lote 49 de 5.040 m².- Pto Varas, 14/11/2019.-

Por fs. 3968 N° 5456 Reg. Prop. 2019, transferido Lote 81 de 5.035 m².- Pto. Varas 27 Dic. 2019.-

Por inscripción de fs. 23 N° 32 Reg Prop 2020 transferido a Marcela Ruiz la Parc. 97 de 5058,16 m².- Pto Varas, 7 Enero 2020.-

Por insc. de fs. 370 N° 533 inscrito a nombre de Inmob Valle Grande Ltda la Pc 69 de 36,7741 has según Dominio Exclusiva. Pto Varas, 11 febrero 2020.-

Por fs. 2419 N° 3118 Reg Prop. 2020, transferido a Daniel Moyano el lote 50 de 5.009,40 m².- Pto. Varas, 17 sept. 2020.-

Por inscripción fs. 2585v N° 3544 Reg. Prop. 2020, TRANSFERIDO A MRS. E. INU-RENTHE LTDA. A PC 135, DE 6218,27 m². Pto. VARAS, 03-10-2020.-

Por fs. 2684v N° 3475 Reg Prop. 2020, transferida la Parc. 60 de 5066,51 m² a Cammer Díaz.- Pto. Varas, 20 oct. 2020.-

Por fs. 2787 vta N° 3618 Reg Prop 2020, transferido a Geraldine Bazzo el Lt 68 de 5028,69 m². Pto Varas, 28 oct. 2020.-

Por inscripción de fs. 2992 N° 3906 Reg. Prop. año 2020, transferido el Lt. 55 de 5000,96 m² a Carlos Rosel y otra.- Pto Varas, 06-11-2020.-

Por fs. 3567v N° 4748 Reg. Prop. 2020, transferida la Parcela 48 de 5.007 m² a Nohel Mald.- Pto. Varas, 11 Dic. 2020.-

Por inscripción de fs. 3801v N° 5104 Reg. Prop. 2020, transferido el Lt 87 de 5.037,66 m² A Estela Rivas y Ruben Mondaca.- Pto Varas, 28 Dic 2020.-

Transferido a Carlos Fpe Redon y Carlos Redon el Lt 85 de 5122,97 m² a fs. 107 vta N° 142 Reg Prop 2021. Pto Varas 12 Enero 2021.-

Por fs. 233v N° 306 Reg Prop. 2021, transferido el lote 71 de 5.006,40 m² a Marie Isobel Apostolidis.- Pto. Varas, 20 Enero 2021.-

Por inscripción de fs. 398 N° 519 Reg. Prop. 2021, TRANSFERIDO EL LT. N° 63 DE 5.017,37 m² A CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VOLCANES LIMITADA.- PTO. VARAS, 05.07.2021.

Por inscripción de fs. 350 N° 467 Reg. Prop. 2021, transferida la Pc. 64 de 5016,24 m² a Constructora e Inmobiliaria Volcanes Limitada.- Pto Varas, 02.02.2021.-

Por inscripción de fs. 757v N° 988 Año 2021, transferida la Parcela N° 61 de 5003,20 m² A Carlos Amundter.- Pto Varas, 10 de marzo de 2021.-

Por inscripción de fs. 1082v N° 1416 Reg. Prop. 2021, transferida la Pc. 62 a Jennifer Bendichewsky.- Pto Varas, 26.03.2021.-

Por inscripción de fs. 1104v N° 1444 Reg. Prop. 2021, transferida la Pc. 52 a Jorge Velazuela.- Pto Varas, 29.03.2021.-

Por inscripción de fs. 1431 N° 1923 Reg. Prop. 2021 TRANSFER. EL LT. N° 53 DE 5.008,97 m² A Luis MA.- PTO. VARAS, 14.04.2021.

Por inscripción de fs. 1516v N° 2036 Reg. Prop. 2021, transferida el Lt. 100-B a Pablo Vidal y otra.- Pto Varas, 16.04.2021.-

Por inscripción de fs. 2028 N° 2728 Reg. Prop. año 2021, transferida la Pc. 65 a Constructora e Inmobiliaria Carlos Palma con E.I.R.L.- Pto Varas, 13.05.2021.-

Viene de fs. 955V N° 1361, Inmobiliaria Valle Grande Limitada Bis3

Inscripción de fs. 2109 N° 2836 Reg. Prop. Año 2021, transferido el lote 67 de 5025, 20172 A
Joaquín Aguirre Torreal.- Pto. Varas, 19 de Mayo de 2021.-

Por inscripción de fs. 2207V N° 2962 Reg. Prop. 2021, transferida la P. 56 de 5.003, 9602 a Constructora e
Inmobiliaria Volcans Limitada.- Pto Varas, 25.05.2021.-

TRANSFERIDO EL LT. 74 DE 5.042, 13 NTS. 2 POR FS. 2553V N° 3409 DEL REG. DE PROP. DEL
2021, A PATRICK A. ORTIZ S.- PTO. VARAS, 14-05-2021.-

Transferido a Francisco Baragotia la Parc 77 de 5018, 00 m² a p. 2677
N° 3551 Reg Prop 2021. Pto Varas, 18 junio 2021.-

ES COPIA FIEL DE SU INSCRIPCION
PUERTO VARAS, 16-08-2021



CERTIFICO: Que la
inscripción de dominio que
en copia antecede se
encuentra vigente en la
parte no transferida.

16-08-2021



Certificado emitido con
Firma Electrónica Avan-
zada Ley N° 19.799
Autoacordado de la
Excmo Corte Suprema
de Chile.-
Cert N° 123456912319
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>



Notario Puerto Varas Bernardo Patricio Espinosa Bancalari

Certifico que el presente documento electrónico es copia fiel e íntegra de
MANDATO ESPECIAL otorgado el 10 de Mayo de 2022 reproducido en las
siguientes páginas.

Notario Puerto Varas Bernardo Patricio Espinosa Bancalari.-

Avda. Gramado 535, Puerto Varas.-

Repertorio Nro: 1723 - 2022.-

Puerto Varas, 11 de Mayo de 2022.-



123456824704
www.fojas.cl

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

Certificado Nro 123456824704.- Verifique validez en

<http://fojas.cl/d.php?cod=not71bpespb&ndoc=123456824704>.- .-

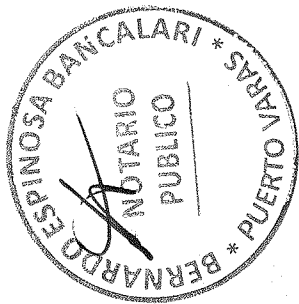
CUR Nro: F402-123456824704.-

BERNARDO ESPINOSA
BANCALARI

Digitally signed by BERNARDO ESPINOSA BANCALARI
Date: 2022.05.11 11:28:00 -04:00
Reason: Notario Publico Bernardo Patricio Espinosa Bancalari
Location: Puerto Varas - Chile

MANDATO ESPECIAL

INMOBILIARIA VALLE GRANDE LIMITADA



A

CHRISTIAN GUIDO LÖBEL EMHART Y OTRO

En Puerto Varas, República de Chile, a diez de mayo de dos mil veintidós, ante mí, BERNARDO PATRICIO ESPINOSA BANCALARI, Notario Público Titular de esta ciudad, con domicilio en Avenida Gramado número quinientos treinta y cinco, comparece: Don CARLOS MAURICIO PUCHI GERMANI, chileno, ingeniero comercial, soltero, cédula de identidad número diez millones trescientos ocho mil trescientos setenta y cuatro guión cinco, en representación, según se acreditará, de

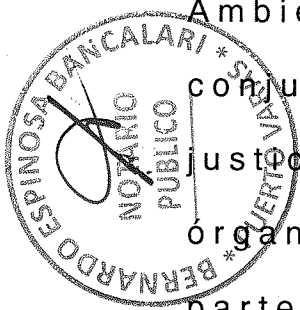


INMOBILIARIA VALLE GRANDE LIMITADA, en adelante indistintamente "la mandante", sociedad del giro de su denominación, rol único tributario número setenta y seis millones doscientos cuarenta y cinco mil doscientos treinta y tres guión dos, ambos con domicilio en calle Polpaico número cero tres siete, Puerto Montt, de paso en ésta; el compareciente mayor de edad, quien acredita su identidad con la cédula antes citada, y expone: **PRIMERO**: Que, actuando en la representación que comparece, otorgar mandato especial y judicial a Uno) **CHRISTIAN GUIDO LÖBEL EMHART**, abogado, cédula nacional de identidad número diez millones novecientos veintinueve mil doscientos diecinueve guión dos, con domicilio en Antonio Varas doscientos dieciséis, oficina novecientos tres, Puerto Montt, y a don **CARLOS FELIPE BARAONA BRAY**, abogado, cédula nacional de identidad número diez millones doscientos cincuenta y ocho mil ciento cincuenta y cinco guion cinco, con domicilio en calle Santa Rosa número quinientos setenta y cinco, oficina treinta y uno, edificio Central Lake, Puerto Varas, ambos en adelante "Los Mandatarios", para que actuando en forma conjunta o separada, representen a INMOBILIARIA VALLE GRANDE LIMITADA con las más amplias facultades que en derecho correspondan ante toda autoridad administrativa nacional, regional, comunal o



Certificado
123456824704
Verifique validez
<http://www.fojas.>

especial, de servicios públicos centralizados, desconcentrados o descentralizados, tales como, a modo meramente ejemplar, el Gobierno Regional de Los Lagos, Delegado Presidencial de Los Lagos, Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de Los Lagos, Secretaría Regional Ministerial de Agricultura de Los Lagos, Contraloría General de la República, Ilustre Municipalidad de Puerto Varas, Corporación Nacional Forestal, Servicio Agrícola y Ganadero, Servicio de Evaluación Ambiental, Superintendencia de Medio Ambiente. Asimismo, los mandatarios podrán actuar conjunta o separadamente ante cualquier tribunal de justicia, sea ordinario o especial, inclusive aquellos órganos jurisdiccionales especiales que no forman parte del Poder Judicial, y el Ministerio Público, sea como demandantes, denunciantes, querellantes, demandados, denunciados o querellados, terceros, interesados o cualquier otra posición jurídica, con todas y cada una de las facultades ordinarias y extraordinarias contenidas en ambos incisos del artículo siete del Código de Procedimiento Civil, especialmente las de su inciso segundo, cuales son: la facultad de desistirse en primera instancia de la acción deducida, aceptar la demanda contraria, absolver posiciones, renunciar los recursos o los términos legales, transigir, comprometer, otorgar a los árbitros facultades de arbitradores, aprobar



convenios y percibir. Los mandatarios tendrán la facultad de delegar el presente mandato en forma total o parcial, pudiendo revocar dichos mandatos y delegaciones. En definitiva, la mandante confiere a los mandatarios, cuantas facultades expresas requieran las leyes, tantas cuantas pudiere tener la otorgante si estuviera personalmente presente para efectos de cumplir el encargo ante los citados servicios públicos, organismos, tribunales de justicia y organismos jurisdiccionales especiales.

SEGUNDO: Se deja constancia que los mandatarios no tendrán la facultad para ser notificados válidamente de nuevas demandas, requerimientos o causas que se inicien en contra de la mandante, para lo cual deberá ser legalmente emplazada la mandante. **TERCERO:** Los mandatarios deberán

rendir cuenta de su cometido cada vez que se lo solicite su mandante. **Personería:** Las facultades de don Carlos Mauricio Puchi Germani para representar a "Inmobiliaria Valle Grande Limitada", constan en la escritura pública de modificación de sociedad, otorgada el primero de julio de dos mil veinte en esta Notaría Pública, cuya copia autorizada se ha exhibido en este acto, la que no se inserta por ser conocida de las partes y del Notario que autoriza, por expresa petición de aquél. Minuta redactada por el abogado CRISTIAN GUIDO LÖBEL EMHART. En comprobante, previa lectura y breve explicación de



Certificado
123456824704
Verifique validez
<http://www.fojas.>

sus alcances, firma el compareciente. Se dio copia y se anotó en el LIBRO DE REPERTORIO con el número ya señalado. DOY FE.

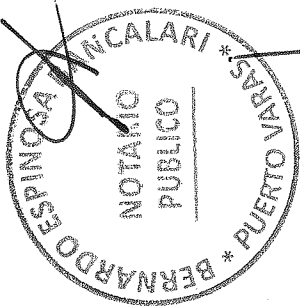
16827

Carlo Puchi Germani



FIRMA
CARLOS MAURICIO PUCHI GERMANI
CI N° 10.308.374-5
INMOBILIARIA VALLE GRANDE LIMITADA
RUT N° 76.245.277-2

en rep.



[Signature]



INUTILIZADO
ART. 404
CÓDIGO ORGÁNICO DE TRIBUNALES

