

CARTA N°27/2016

Santiago, 15 de diciembre de 2016.

MAT.: Cumple lo ordenado y presenta Programa de Cumplimiento.

REF.: RES. EX. N° 1/ ROL A-004-2016.

Señora  
Marie Claude Plumer Bodin  
Jefa de la División de Sanción y Cumplimiento  
Superintendencia del Medio Ambiente  
PRESENTE

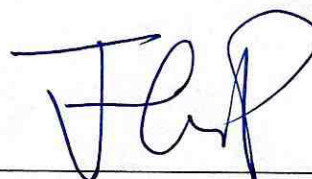
Atención: Fiscal Instructora, Sra. Leslie Cannoni Mandujano



De mi consideración:

Adjunto a la presente acompañamos el Programa de Cumplimiento del Proyecto Inmobiliario "Condominio Torobayo", en cumplimiento a lo ordenado en RES. EX. N° 1/ ROL A-004-2016, que formula cargos a dicho proyecto de Inmobiliaria Socovesa Sur S.A., y en conformidad con lo establecido en D.S. N° 30/2013, Reglamento sobre Programas de Cumplimiento, Autodenuncia y Planes De Reparación.

Sin otro particular, saluda atentamente a usted,



Viviana Flores P.

+MG Medioambiente y Gestión S.A.

**EN LO PRINCIPAL:** Acompaña Programa de Cumplimiento en la forma que indica.

**PRIMER OTROSI:** Acredita personería y acompaña documento.

**SEGUNDO OTROSI:** Delega poder.

**TERCER OTROSI:** Acompaña documento.

**Sra. Fiscal Instructora de la División de Sanción y Cumplimiento  
Superintendencia del Medio Ambiente  
doña LESLIE CANNONI MANDUJANO**

**FERNANDO GONZALO ROMERO MEDINA**, chileno, casado, ingeniero Civil, cédula nacional de identidad número doce millones seiscientos noventa y siete mil sesenta y cuatro guión uno, domiciliado en la ciudad de Temuco, calle Manuel Bulnes número seiscientos cincuenta y cinco, oficina trece, en su calidad de Gerente General y en representación según se acreditará de INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A., persona jurídica del giro de su denominación, rol único tributario número noventa y seis millones setecientos noventa y un mil ciento cincuenta guión K, en autos infraccionales administrativos **RES. EX nº 1 / Rol A-004-2016**, seguidos en contra de **INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.**, a UD. Sra. Fiscal Instructora, indicamos:

Que dentro de plazo legal, y por los motivos que indico, vengo en acompañar para su revisión, estudio y posterior aprobación, Programa de Cumplimiento, respecto de los cargos formulados con fecha 29 de Noviembre de 2016, mediante la Res. Ex. N°1/ROL A-004-2016 antes indicada, de la Superintendencia del Medio Ambiente, por infracciones calificadas como graves, en virtud de la letra d) del numeral 2 del artículo 36 de la LO-SMA, que prescribe que son infracciones graves los hechos, actos u omisiones que involucren la ejecución de proyectos o actividades del artículo 10 de la Ley N° 19.300 al margen del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, si no están comprendidos en los supuestos de la letra f) del numeral 1 de la misma norma, cuyo es el caso, de acuerdo a lo consignado en los considerandos 2.7 y 9 de dicha resolución.



Conforme a lo establecido en el artículo 42 de la Ley 20.417, Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente y en el D.S. N° 30/2012, del Ministerio del Medio Ambiente, que aprueba Reglamento sobre Programas de Cumplimiento, Autodenuncia y Planes de Reparación, "iniciado un procedimiento administrativo sancionatorio, el infractor podrá presentar en el plazo de diez días, contando desde la notificación de la formulación de cargos, un programa de cumplimiento."

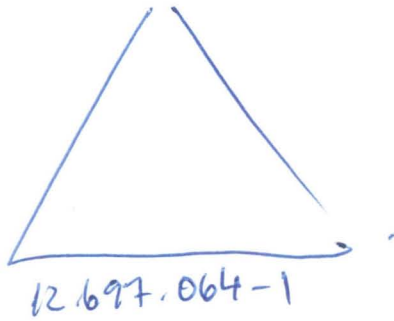
**Por Tanto:**

**A Ud. pido:** se sirva tener por acompañado, someter a revisión, estudio y posterior aprobación, de parte de Inmobiliaria Socovesa Sur S.A. y con el propósito de subsanar los efectos del incumplimiento que da origen al proceso sancionatorio que afecta al "Proyecto Inmobiliario Condominio Torobayo" de Valdivia y con el fin de evitar la sanción, viene a presentar este Programa de Cumplimiento dado que el Proyecto se encuentra habilitado de hacerlo de acuerdo al análisis de las causales dictaminadas en los artículos pertinentes de la Ley 20.417.

**PRIMER OTROSI:** Ruego a Ud. tener presente que mi personería para representar a INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A., consta del Estatuto de Poderes de la Cía. que se otorgó mediante escrituras públicas de fecha ocho de Octubre de dos mil trece y de fecha ventiseis de Octubre de dos mil quince, ambas en la Notaria de Temuco de don Juan Antonio Loyola Opazo. Documentos que acompaño en esta presentación.

**SEGUNDO OTROSI:** Ruego a Ud. tener presente que vengo en delegar poder para actuar en este expediente y/o autos, en don Mauricio Mardones Negrón, Rut. [REDACTED] abogado; en don Cristian Carvajal De Vicenzi, abogado, Rut. [REDACTED] ambos de mi domicilio; como así en doña Viviana Flores Peters, Rut. [REDACTED] y en don Sergio García Opazo, Rut. [REDACTED], ambos domiciliados en Dr. Manuel Barros Borgoño 236 of. 1303 Providencia - Santiago; con todas y cada una de las facultades que constan en mi personería de representación, más las de Artículo 7° del Código de procedimiento Civil, las que se dan por reproducidas en su integridad, una a una.

**TERCER OTROSI:** Ruego a Ud. tener por acompañada carta conductora mediante la cual fuimos notificados de la formulación de cargos, con fecha de notificación el día 05 de Diciembre pasado.





REGISTRO DE Comercio

COPIA DE INSCRIPCION  
FOJAS 265 N° 1756 AÑO 2013.

N°1756

ACTA SESION  
EXTRAORDINARIA

INMOBILIARIA

SOCOYESA

S.A."

REP:1875

BOL:960219

Iue/jpm.

18 Temuco, nueve de octubre del año dos mil trece.

19 Se me ha requerido practicar la siguiente

20 inscripción: **EN LA CIUDAD DE TEMUCO**, República de Chile,

21 a ocho de Octubre de dos mil trece, a te

22 mí, JUAN ANTONIO LOYOLA OPAZO, Abogado, Notario Público de

23 la agrupación de comunas de Temuco, Melipeuco, Vilcún,

24 Cunco, Freire y Padre las Casas, con domicilio en esta

25 ciudad, calle Arturo Prat número setecientos setenta,

26 **comparece:** don **MAURICIO ALEJANDRO MARDONES NEGRON**, chileno,

27 abogado, casado, cédula nacional de identidad número

28 [REDACTED] y [REDACTED]

29 [REDACTED] domiciliado en la ciudad de Temuco, calle

30 [REDACTED]

ACTA INSCRITA A  
FOJAS 200 Vº 144  
DE AÑO 2014.-

ACTA INSCRITA A  
FOJAS 1137 Vº 852  
DE AÑO 2014.-

ACTA INSCRITA A  
A FOJAS 1751 de  
Vº 1153 DE 2015.-



Manuel Bulnes número seiscientos cincuenta y cinco, oficina

1 trece; el compareciente mayor de edad, quien me ha  
2 acreditado su identidad por la exhibición de su respectiva  
3 cédula y **expone:** Que debidamente facultado viene en reducir  
4 a escritura pública la siguiente Acta: **"SESIÓN**  
5 **EXTRAORDINARIA DE DIRECTORIO ESTATUTO DE PODERES / DOS MIL**  
6 **TRECE. INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.** En  
7 Temuco, República de Chile, a las nueve horas del día  
8 veinticuatro de Agosto de dos mil trece, en las oficinas  
9 ubicadas en esta ciudad, de calle Manuel Bulnes número  
10 seiscientos cincuenta y cinco, oficina trece, se lleva a  
11 cabo la Sesión Extraordinaria de Directorio de la sociedad  
12 **INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.**, con la asistencia de los  
13 directores señores, Cristián Hartwig Bisquerdt, don René  
14 Castro Delgado, don Christian Dabovich Gras, don Mauricio  
15 Varela Labbé y don Javier Gras Rudloff: Dirige la Sesión, el  
16 Presidente de la Compañía don Mauricio Varela Labbé y actúa  
17 como secretario del directorio el Gerente General de la  
18 compañía don Raúl Molina Colvin. Se trató y acordó lo  
19 siguiente: **PRIMERO. ANTECEDENTES PREVIOS Y REVOCACIÓN DEL**  
20 **ESTATUTO DE PODERES - DOS MIL ONCE.** Tomó la palabra el señor  
21 Presidente de la sociedad, don Mauricio Varela Labbé, quien  
22 hace presente los siguientes antecedentes previos: **UNO)**  
23 "Inmobiliaria Socovesa Sur SA.", antes denominada  
24 "Constructora Socovesa Sur SA." y antes denominada como  
25 "Constructora Socovesa Valdivia S.A.", se constituyó por  
26 escritura pública de fecha veintinueve de Octubre de mil  
27 novecientos noventa y seis, otorgada en la Notaría de  
28 Valdivia de doña Carmen Podlech Michaud. Un extracto de  
29 dicha escritura fue inscrito a fojas trescientos setenta y -  
30

ocho número doscientos ochenta y cuatro del Registro de

1 Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia  
2 correspondiente al año mil novecientos noventa y seis y  
3 publicado en el Diario Oficial del día treinta de Noviembre  
4 de mil novecientos noventa y seis. **DOS)** la sociedad antes  
5 mencionada, "Constructora Socovesa Valdivia S.A.", fue  
6 modificada, tanto respecto de su razón social como de su  
7 domicilio, reemplazándose su razón social por  
8 "Constructora Socovesa Sur S.A." y su domicilio social por la  
9 ciudad de "Temuco", mediante escritura pública de fecha ocho  
10 de Febrero de dos mil doce, otorgada en la Notaría de Valdivia  
11 de doña Carmen Podlech Michaud. Un extracto de dicha escritura  
12 fue inscrito a fajas ciento treinta vuelta número ciento dos  
13 del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de  
14 Valdivia correspondiente al año dos mil doce y reinscrito a  
15 fajas seiscientos diez vuelta número cuatrocientos noventa y  
16 uno del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces  
17 de Temuco correspondiente al año dos mil doce, y publicado en  
18 el Diario Oficial del día dieciocho de Febrero de dos mil  
19 doce. **TRES)** Asimismo, la sociedad antes indicada,  
20 "Constructora Socovesa Sur S.A.", fue modificada, tanto  
21 respecto de su razón social como de un aumento de capital,  
22 reemplazándose su razón social por "Inmobiliaria Socovesa Sur  
23 S.A.", mediante escritura pública de fecha primero de julio de  
24 dos mil trece, Repertorio número cinco mil quinientos  
25 veintitrés I dos mil trece , otorgada en la Notaria de  
26 Santiago de don Alberto Mozo Aguilar, publicada en el Diario  
27 Oficial con fecha nueve de agosto de dos mil trece, e inscrita  
28 a fajas mil novecientos noventa y siete con el número mil  
29 quinientos veintisiete del año dos mil trece, en el Registro -  
30



de Comercio del Conservador de Comercio de Temuco. **CUATRO)** Por

1 otro lado, el Estatuto de Poderes de la Cía. se otorgó  
2 mediante escritura pública de fecha catorce de  
3 junio de dos mil doce, repertorio número cuatro mil  
4 cuatrocientos treinta y uno, ante el Notario de Temuco don  
5 Juan Antonio Loyola y se reinscribió a fajas novecientas  
6 catorce vuelta con el número setecientos cuarenta y ocho en el  
7 Registro de Comercio del año dos mil doce del Conservador de  
8 Bienes Raíces de Temuco; siendo modificado mediante escritura  
9 pública de fecha veinte de agosto de dos mil doce, repertorio  
10 número cinco mil setecientos diecisiete, ante el mismo Notario  
11 de Temuco y se inscribió a fajas mil seiscientas setenta, con  
12 el número mil trescientos treinta en el mismo Registro y  
13 Conservador citados. **CINCO)** Tal como se indicó en el n° tres)  
14 precedente, "Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.", antes  
15 "Constructora Socovesa Sur SA.", fue modificada, tanto  
16 respecto de su razón social como aumentando su capital social  
17 y este aumento fue suscrito y pagado mediante el aporte en  
18 dominio del noventa y nueve coma nueve nueve nueve dos dos por  
19 ciento de los derechos sociales de "Inmobiliaria Socovesa  
20 Temuco Limitada", de las cuales Socovesa S.A. era titular y  
21 asimismo mediante el aporte en dominio del 99,99965 por ciento  
22 de los derechos sociales de "Inmobiliaria Socovesa Valdivia  
23 Limitada", de las cuales Socovesa S.A. era titular. En virtud  
24 de la forma de pago acordada en el referido aumento de  
25 capital, las sociedades Inmobiliaria Socovesa Temuco Limitada  
26 e Inmobiliaria Socovesa Valdivia Limitada pasaron a fusionarse  
27 por absorción en Inmobiliaria Socovesa Sur S.A., por haberse  
28 reunido en una sola mano todos los derechos de dichas  
29 sociedades, de acuerdo a lo establecido en el artículo noventa  
30





y nueve de la Ley dieciocho mil cuarenta y seis de Sociedades

1 Anónimas. Adquiriendo la sociedad absorbente en consecuencia,  
2 todos los activos y pasivos de las sociedades absorbidas,  
3 sucediéndolas en todos sus derechos y obligaciones,  
4 constituyéndose como la continuadora legal de estas últimas  
5 para todos los efectos a que haya lugar, e incorporando al  
6 patrimonio de Inmobiliaria Socovesa Sur S.A. aquél  
7 correspondiente a las sociedades en cuestión. De consecuencia,  
8 Inmobiliaria Socovesa Sur SA., producto de ser continuadora  
9 legal de las sociedades Inmobiliaria Socovesa Temuco Limitada  
10 e Inmobiliaria Socovesa Valdivia Limitada, puede actuar y por  
11 ficción legal ocupar el lugar jurídico de ellas, tanto en sus  
12 acciones, derechos, obligaciones y sobre cualquier tipo de  
13 bienes, como si actuaran ellas mismas si subsistieran; por  
14 tanto y para dichos efectos de actuación, se deja constancia  
15 que: **CINCO.UNO)** "Inmobiliaria Socovesa Temuco SA." se  
16 constituyó por escritura pública de fecha veintiuno de  
17 Noviembre de mil novecientos noventa y cinco, otorgada en la  
18 Notaría de Santiago de don Enrique Morgan Torres. Un extracto  
19 de dicha escritura fue inscrito a fojas ochocientos cincuenta  
20 y nueve número seiscientos sesenta y seis del Registro de  
21 Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Temuco  
22 correspondiente al año mil novecientos noventa y cinco y  
23 publicado en el Diario Oficial del día doce de Diciembre de  
24 mil novecientos noventa y cinco. La sociedad antes mencionada  
25 fue transformada en una sociedad de responsabilidad limitada,  
26 cuya razón social es "Inmobiliaria Socovesa Temuco Limitada",  
27 mediante escritura pública de fecha ocho de Marzo de dos mil  
28 trece, otorgada en la Notaría de Santiago de don Alberto Mozo  
29 Aguilar. Un extracto de dicha escritura fue inscrito a fojas -  
30

setecientos treinta y siete vuelta número quinientos ochenta y

1 tres del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces  
2 de Temuco correspondiente al año dos mil trece y publicado en  
3 el Diario Oficial del día veintitrés de Marzo de dos mil  
4 trece."; CINCO. DOS) "Inmobiliaria Socovesa Valdivia S.A." se  
5 constituyó por escritura pública de fecha veintiuno de  
6 Noviembre de mil novecientos noventa y cinco, otorgada en la  
7 notaría de Santiago de don Enrique Morgan Torres. Un extracto  
8 de dicha escritura fue inscrito a fojas cuatrocientos ochenta  
9 número trescientos quince del Registro de Comercio del  
10 Conservador de Bienes Raíces de Valdivia  
11 correspondiente al año mil novecientos noventa y cinco y  
12 publicado en el Diario Oficial del día doce de Diciembre de  
13 mil novecientos noventa y cinco. La sociedad antes mencionada  
14 fue transformada en una sociedad de responsabilidad limitada,  
15 cuya razón social es "Inmobiliaria Socovesa Valdivia  
16 Limitada", mediante escritura pública de fecha ocho de Marzo  
17 de dos mil trece, otorgada en la notaría de Santiago de don  
18 Alberto Mozo Aguilar. Un extracto de dicha escritura fue  
19 inscrito a fojas doscientos cincuenta y uno número ciento  
20 noventa y siete del Registro de Comercio del Conservador de  
21 Bienes Raíces de Valdivia correspondiente al año dos mil  
22 trece y publicado en el Diario Oficial del día veintitrés de  
23 Marzo de dos mil trece." Asimismo el Presidente de la  
24 Compañía, indica que para efectos de adecuar y dar  
25 continuidad a la operación inmobiliaria de Inmobiliaria  
26 Socovesa Sur S.A., se hacía necesario someter a votación el  
27 revocar los poderes anteriormente otorgados por la Cía.  
28 indicados en el n° cuatro) precedente; el declarar la  
29 continuación legal y contractual de las empresas fusionadas;  
30



y el otorgar un nuevo Estatuto de Poderes año dos mil trece.

1 ACUERDOS: a) El Directorio, luego de debatir las  
2 materias propuestas por el Presidente, por unanimidad,  
3 acuerda revocar en todas sus partes el Estatuto de Poderes de  
4 la Cía. año dos mil once y su modificación, individualizados  
5 en el numeral Cuarto precedente, los cuales en todo caso,  
6 surtirán efectos, mantendrán su vigencia y cuyas actuaciones  
7 serán oponibles a la sociedad hasta el treinta y uno de  
8 Diciembre próximo. b) El Directorio, luego de debatir las  
9 materias propuestas por el Presidente, por unanimidad,  
10 acuerda declarar que en virtud de la forma de pago acordada  
11 en el referido aumento de capital, las sociedades  
12 Inmobiliaria Socovesa Temuco Limitada e Inmobiliaria Socovesa  
13 Valdivia Limitada pasaron a fusionarse por absorción en  
14 Inmobiliaria Socovesa Sur S.A., adquiriendo la sociedad en  
15 consecuencia, todos los activos y pasivos de las sociedades  
16 absorbidas, sucediéndolas en todos sus derechos y  
17 obligaciones, constituyéndose como la continuadora legal de  
18 estas últimas para todos los efectos a que haya lugar, e  
19 incorporando al patrimonio de Inmobiliaria Socovesa Sur SA  
20 aquél correspondiente a las sociedades en cuestión. De  
21 consecuencia, Inmobiliaria Socovesa Sur S.A., producto de ser  
22 continuadora legal de las sociedades absorbidas, puede actuar  
23 y por ficción legal ocupar el lugar jurídico de ellas, tanto  
24 en sus acciones, derechos, obligaciones y sobre cualquier  
25 tipo de bienes, como si actuaran ellas mismas si  
26 subsistieran. c) El Directorio, luego de debatir las materias  
27 propuestas por el Presidente, por unanimidad, acuerda  
28 establecer una estructura diferenciada de apoderados en  
29 grupos o clases, estableciendo cuatro grupos o categorías: -  
30



grupo o clase A, grupo o clase B, grupo o clase e y grupo o

1 clase D, quienes actuarán en las formas y con las facultades  
2 que se determinarán a continuación. **SEGUNDO. ESTRUCTURA DE**  
3 **ADMINISTRACIÓN Y OTORGAMIENTO DE PODERES. ESTATUTO DE**  
4 **PODERES - DOS MIL TRECE.** Acto seguido, el Directorio acordó,  
5 por unanimidad de los presentes, otorgar la siguiente  
6 estructura de facultades, poderes y apoderados de la  
7 sociedad, distinguiendo cuatro clases de apoderados según el  
8 tipo de actos y contratos que cada uno de ellos podrá  
9 ejercer, individual o conjuntamente, según el caso; **ACÁPITE**  
10 **A. FACULTADES A APODERADOS CLASE "A":** Las personas que sean  
11 designadas como apoderados clase "A", actuando individual,  
12 independiente e indistintamente uno cualquiera de ellos en  
13 representación de la Sociedad, estarán premunidos de las  
14 siguientes facultades: **Facultades Generales. Uno)** Someter a  
15 la aprobación del directorio las normas generales a que  
16 deberán ceñirse las operaciones de la sociedad, sus  
17 reglamentos internos, la determinación y modificación de la  
18 planta de trabajadores de la empresa y las políticas de  
19 remuneraciones y beneficios.- **Facultades Bancarios. Dos)**  
20 Abrir y cerrar cuentas corrientes bancarias de depósito o de  
21 ahorro y administrar aquellas de que la sociedad sea  
22 titular, pudiendo girar y sobregirar en ellas, contratar  
23 toda clase de préstamos y líneas de crédito o de sobregiro  
24 en moneda nacional o extranjera, con o sin interés con  
25 instituciones bancarias, financieras y particulares, en  
26 forma de mutuo, de boletas de garantía bancaria, avance  
27 contra aceptación, sobregiros, créditos en cuenta corriente,  
28 crédito documentario o de cualquier otra forma, pudiendo al  
29 efecto suscribir, firmar y. aceptar los contratos de mutuo,  
30



pagarés, letras de cambio y todo instrumento público,

1 privado o mercantil que fuere pertinente hacer y retirar  
2 depósitos de dinero, especies o valores a la vista o a  
3 plazo, retirar valores en custodia, arrendar cajas de  
4 seguridad, abrirlas y poner término a su arrendamiento y  
5 efectuar toda clase de operaciones bancarias en moneda  
6 nacional o extranjera, incluyendo la apertura de cartas de  
7 crédito y acreditivos. **Tres)** Administrar las cuentas  
8 corrientes bancarias de que la sociedad sea titular,  
9 pudiendo girar, depositar, hacer protestar, revalidar,  
10 endosar en dominio o en comisión de cobranza, cancelar y  
11 cobrar cheques; solicitar líneas de crédito y tomar boletas  
12 de garantía bancaria, sobregiros y créditos bajo cualquier  
13 modalidad, girar cheques y suscribir y/o aceptar y girar  
14 letras de cambio, pagarés y demás instrumentos mercantiles  
15 necesarios para perfeccionar, documentar y/o garantizar las  
16 operaciones de crédito; retirar talonarios de cheques y  
17 solicitar, aprobar, o impugnar los saldos de dichas cuentas  
18 corrientes, encomendar comisiones de confianza y dar  
19 instrucciones a bancos particulares o estatales a  
20 instituciones financieras, nacionales o extranjeras. **Cuatro)**  
21 Girar, aceptar, endosar en cobranza, garantía o en dominio,  
22 acordar liberaciones de protesto y protestar, letras de  
23 cambio; pagarés y toda clase de títulos de crédito en moneda  
24 nacional o extranjera.- Facultades de Cambios  
25 Internacionales. **Cinco)** Realizar operaciones de comercio  
26 exterior y de cambios internacionales, presentar, firmas y  
27 tramitar registros de Importación y/o exportación, presentar  
28 solicitudes anexas y cartas explicativas, retirar  
29 mercaderías de las aduanas, endosar y retirar conocimientos  
30



de embarque, suscribir declaraciones juradas y toda clase de  
1 documentos que fueren exigidos por el Banco Central de Chile  
2 u otras autoridades o reparticiones, solicitar la  
3 modificación de las condiciones bajo las cuales se hubiere  
4 autorizado una determinada operación y solicitar  
5 autorización para operar bajo el sistema de cobertura  
6 diferida u otro.- Facultades de Contratación del personal y  
7 contratos generales de construcción. **Seis)** Suscribir los  
8 contratos de trabajo de los trabajadores de la sociedad y  
9 ponerles término. **Siete)** Celebrar contratos de  
10 arrendamiento, subarriendo, transporte, de servicio, de  
11 fletamento, de seguro, de depósito, de mandato, transacción,  
12 comisión y de cualquier otra especie que se relacionen  
13 directamente con el objeto social, estipulando en ellos las  
14 cláusulas de su esencia, naturaleza o meramente  
15 accidentales, pudiendo modificarlos y al efecto, firmar las  
16 escrituras públicas y privadas que sean pertinentes. **Ocho)**  
17 Celebrar toda clase de contratos y subcontratos necesarios  
18 para el desarrollo del objeto social,  
19 en particular contratos generales y especiales de  
20 construcción en todas sus formas, contratos de gestión  
21 inmobiliaria, contratos de prestación de servicios y otros  
22 afines, contratos de suministro e insumos necesarios para el  
23 correcto funcionamiento de la empresa.- Facultades de  
24 Disposición. **Nueve)** Comprar, vender, permutar y, en general,  
25 adquirir y enajenar a cualquier título, toda clase de bienes  
26 muebles corporales o incorporeales, derechos sobre estos,  
27 valores mobiliarios, acciones, debentures, bonos u otros y  
28 celebrar contratos de promesa sobre los bienes enumerados y  
29 otros, pudiendo constituir prendas, incluso con cláusula de  
30





garantía general y pactar prohibiciones de gravar y enajenar

1 sobre toda clase de bienes muebles sociales, sean estos  
2 valores mobiliarios, derechos, acciones y demás cosas  
3 corporales o incorporeales. **Diez)** Compraventa y gravamen de  
4 terrenos inmuebles. Comprar, adquirir, vender y enajenar, a  
5 cualquier título, toda clase de bienes inmuebles, corporales  
6 o incorporeales y derechos sobre estos, celebrar contratos de  
7 promesa sobre ellos, gravarlos con hipotecas y prohibiciones  
8 para garantizar obligaciones sociales, incluso con cláusula  
9 de garantía general, gravarlos con servidumbre y aceptar la  
10 constitución de las mismas a favor de la sociedad, prometer  
11 celebrar cualquier contrato que recaiga sobre bienes muebles  
12 o inmuebles y dar y tomar en comodato toda clase de bienes.  
13 **Once)** Promesas, ofertas y compraventas de viviendas y  
14 unidades del stock inmobiliario. Celebrar por cuenta propia o  
15 de terceros toda clase de contratos de promesa de  
16 compraventa, oferta de compra, cierre de negocios,  
17 arrendamiento con o sin opción de compra, comodatos y  
18 operaciones de leasing inmobiliario y en general  
19 compraventas, respecto de las viviendas (sitio/lote y casa)  
20 que desarrolle y/o comercialice la sociedad, así como  
21 respecto de todos los derechos asociados a tales inmuebles,  
22 sean estos casas, departamentos, bodegas, estacionamientos,  
23 derechos de uso o goce exclusivo y los cuotativos, y que se  
24 encuentren emplazados en loteos públicos o privados o en  
25 condominios clase A o clase B, según están definidos en la  
26 ley respectiva, pudiendo convenir todas las estipulaciones  
27 esenciales, de la naturaleza y accidentales de tales  
28 contratos; y pudiendo especialmente renunciar a la acción  
29 resolutoria emanada de tales actos o contratos; celebrar ----  
30

asimismo respecto de tales inmuebles toda clase de contratos

1 preparatorios de compraventa, tales como promesas de venta,  
2 opciones de compra o cualquiera otros similares y  
3 arrendamientos con cláusulas análogas; renunciar a la acción  
4 resolutoria, desahuciar, anular, rescindir, resciliar,  
5 resolver, revocar y terminar los contratos que celebre en  
6 razón de estas facultades, novar, remitir, pagar y extinguir  
7 toda clase de obligaciones relacionadas con los mismos; pedir  
8 y aceptar adjudicaciones de toda clase de bienes respecto de  
9 las viviendas que comercialice la sociedad. **Doce)** Dar y tomar  
10 en arrendamiento, comodato, administración o concesión, o  
11 bien, a cualquier otro título, toda clase de bienes, sean  
12 estos corporales o incorporales, raíces o muebles. **Trece)**  
13 Compra insumos y materias primas. Comprar y adquirir a  
14 cualquier título, permutar y enajenar a título oneroso toda  
15 clase de materias primas, insumos, productos terminados y, en  
16 general, toda clase de bienes muebles del activo realizable  
17 de la sociedad y cuya adquisición o enajenación se relacione  
18 directamente con el giro de la sociedad. **Catorce)** Aceptar la  
19 constitución de toda clase de reconocimientos de deuda con  
20 prohibición voluntaria de actos y contratos sobre bienes  
21 muebles o vehículos de terceros, de prendas, de hipotecas y  
22 gravámenes por o en favor de la sociedad, pudiendo al efecto  
23 suscribir los instrumentos y/o escrituras públicas o  
24 privadas que fueren pertinentes, aceptar las estipulaciones  
25 de solidaridad en favor de la sociedad, los mandatos  
26 judiciales para darse por notificados dichos terceros;  
27 posponer, dividir, reducir, concentrar y alzar hipotecas,  
28 prendas, prohibiciones voluntarias de actos y contratos.  
29 **Quince)** Transigir sobre todos los bienes y derechos, muebles  
30





o inmuebles de la sociedad, sea que la disputa recaiga o no

1 sobre ellos. Hacer imputaciones de pago, como deudor o  
2 acreedor. **Dieciséis)** Convenir con el Fisco, Municipalidades  
3 y otras Corporaciones todo lo concerniente a expropiaciones  
4 por causa de utilidad pública.- Facultades Societarias.  
5 **Diecisiete)** Concurrir a la constitución de asociaciones  
6 gremiales o cualquier otro tipo de agrupaciones, que reúnan  
7 a empresas cuyo giro, origen o políticas sean coincidentes  
8 con las de la sociedad, incorporarse a las ya existentes y  
9 actuar ante ellas con las más amplias atribuciones.  
10 **Dieciocho)** Representar a la sociedad en la Juntas de  
11 Accionistas o reuniones de socios de aquellas  
12 sociedades de las que la sociedad en las juntas de  
13 accionista o social, con derecho a voz y voto, con las más  
14 amplias atribuciones; pudiendo designar Directores,  
15 Inspectores de Cuentas o Auditores Externos, acordar la  
16 reforma de sus estatutos, su terminación anticipada, su  
17 disolución y/o liquidación. **Diecinueve)** Concurrir, en  
18 representación de la sociedad, a la, constitución de  
19 sociedades de cualquier tipo, tanto civiles como  
20 comerciales, sean anónimas, colectivas, de responsabilidad  
21 limitada, en comandita por acciones simple, asociaciones o  
22 cuentas en participación, etc., quedando expresamente  
23 facultado para estipular contratos de sociedad en los que,  
24 el otro socio o uno de los otros socios, accionistas o  
25 asociados, o su apoderado, sea el mismo mandatario y  
26 participar en la administración de las comunidades y  
27 sociedades de toda clase en que tenga interés o sea parte de  
28 la mandante.- Facultades de Representación. **Veinte)**  
29 Representar a la sociedad ante toda clase de organismos de  
30



previsión, Cajas de Previsión, Administradoras de Fondos de

1 Pensiones, Servicio de Seguro Social, Instituciones de Salud  
2 Previsional, Isapres, Instituto de Normalización Previsional  
3 y ante la Dirección o inspecciones Comunales o Regionales  
4 del Trabajo y toda clase de organismos, instituciones o  
5 autoridades que se relacionen con las actividades laborales,  
6 de previsión y de seguridad social, pudiendo presentar toda  
7 clase de solicitudes y peticiones ante ellas, desistirse de  
8 las mismas, modificar/as y aceptar sus resoluciones.  
9 **Veintiuno)** Representar a la sociedad ante toda clase de  
10 autoridades políticas, administrativas, municipales,  
11 organismos de derecho Público, fiscales o semi-fiscales,  
12 incluyendo Banco Central de Chile, Servicio de Impuesto  
13 Internos, Tesorería General de la República, Servicio de  
14 Vivienda y Urbanismo, Seremis de Vivienda, Servicio de  
15 Evaluación Ambiental, Dirección General de Aguas,  
16 Dirección General de Obras Hidráulicas, Contraloría General  
17 de la República, Municipalidades, Superintendencias, etc.,  
18 pudiendo presentar toda clase de solicitudes y peticiones  
19 ante ella, desistirse de las mismas, modificar/as y aceptar  
20 sus resoluciones. **Veintidós)** Representar a la sociedad en  
21 toda clase de juicios administrativos y cuestiones no  
22 contenciosas y otros asuntos que se ventilen actualmente, o  
23 en el futuro ante los Tribunales administrativos, todo ello  
24 sin perjuicio de que no podrán ser emplazados en gestión  
25 alguna sin previa notificación al Gerente General.  
26 **Veintitrés)** Registrar y renovar la inscripción de marcas  
27 comerciales y patentes industriales y de invención,  
28 oponerse a su registro, solicitar nulidades y actuar con  
29 amplias atribuciones ante los organismos competentes y el -  
30



Instituto Nacional de Propiedad Industrial del Ministerio

1 de Economía, Fomento y Reconstrucción. **Veinticuatro)**  
2 Representar judicial o extrajudicialmente a la sociedad con  
3 las facultades de ambos incisos del artículo Séptimo del  
4 Código de Procedimiento Civil, las que se dan por  
5 expresamente reproducidas y en tal carácter conferir  
6 patrocinio y otorgar poder a los diferentes abogados de los  
7 casos, para la debida defensa de sus intereses, ante todo  
8 tipo de tribunal letrado u ordinario, especial, contencioso  
9 o no, ministerio público, etc. **Otras Facultades.**  
10 **Veinticinco)** Cobrar todo cuanto se adeude a la sociedad por  
11 cualquier motivo o título por cualquier persona, natural o  
12 jurídica, incluido el Fisco, sea en dinero o en otra clase  
13 de bienes o valores; firmar recibos, finiquitos y  
14 cancelaciones y retirar documentos, cheques y otros valores  
15 pertenecientes a la sociedad, **Veintiséis)** Aceptar y  
16 efectuar daciones en pago, pagos por subrogación y por  
17 consignación, exigir, entregar o recibir rendiciones de  
18 cuentas; cobrar y percibir cuanto se adeude a la sociedad,  
19 extinguir y novar obligaciones, darlas por extinguidas y  
20 alzar y cancelar toda clase de prendas, hipotecas o  
21 cualquier otra caución o gravamen constituido en favor de  
22 la sociedad para la seguridad de sus créditos. **Veintisiete)**  
23 Retirar correspondencia postal, telegráfica, encomiendas,  
24 giros y cualquier otra dirigida a la sociedad, sea  
25 certificada u ordinaria. **Veintiocho)** Otorgar mandatos  
26 especiales y delegar parcialmente sus facultades bajo su  
27 exclusiva responsabilidad. **Veintinueve)** Hacer  
28 declaraciones juradas a favor de terceros. **Treinta)** En  
29 general, suscribir todos los documentos, instrumentos y --  
30





antecedentes que se relacionen con los contratos y

DE CONFORMIDAD  
AL ART. 88 DEL  
REGlamento DEL  
CONSERVADOR DE  
BIENES RAICES Y  
EXTRACTO CORRESPON-  
DIENTE, SE RECHAZA  
LA INSCRIPCION DE  
COMO EN EL SENTEN-  
CIA EN FOJAS 2272  
UNA 21 DICE "CLASE  
"O" Y DOSE DE UN  
"CLASE D" Y EN  
FOJAS 2273 DE  
UNA 22 DICE  
"CLASE O" Y DOSE  
DE UN "CLASE D"  
Y NO COMO SE CITA  
FOLIO 18 DE  
NOVIEMBRE DE 1915

actuaciones mencionados en los numerales anteriores.

**ACÁPITE B. FACULTADES A APODERADOS CLASE "B":** El directorio acordó, por unanimidad, que las personas que sean designadas como Apoderados Clase "B", actuando en forma conjunta dos cualesquiera de ellos, o uno cualquiera de ellos en forma conjunta con un apoderado clase A, en ambos casos sin limitación a monto alguno y en negocios de cualquier naturaleza, en representación de la Sociedad, estarán premunidas de todas las facultades señaladas en el Acápite A) anterior. **ACÁPITE C.**

**FACULTADES A APODERADOS CLASE "C":** El directorio acordó, por unanimidad, que las personas que sean designadas como Apoderados Clase "C", actuando en forma conjunta dos cualesquiera de ellos, o uno cualquiera de ellos en forma conjunta con un apoderado clase B, en representación de la Sociedad, estarán premunidos exclusivamente de las facultades señaladas en los numerales tres, seis, ocho, once, trece, catorce, veintiuno, veinticinco, veintisiete y veintiocho del Acápite A precedente. **ACÁPITE D.**

**FACULTADES A APODERADOS CLASE "O":** El directorio acordó, por unanimidad, que las personas que sean designadas como Apoderados Clase "D", actuando en forma individual en representación de la Sociedad, estarán premunidos exclusivamente de las facultades señaladas en los numerales veinte, veintiuno, veintidós, veinticuatro, veinticinco, veintisiete y veintiocho del Acápite A precedente. **TERCERO: DESIGNACION DE APODERADOS:** Por unanimidad de los Directores presentes, se acuerda que las personas que se indican a continuación tendrán la ---



calidad de Apoderados de la Sociedad, premunidos de las

1 facultades propias de la respectiva clase en que se les

2 incluye, debiendo actuar en la forma establecida en cada

3 una de ellas, según el caso: a) **APODERADOS CLASE "A"**

4 **ACTUACIÓN INDIVIDUAL:** don Cristián Hartwig Bisquertt,

5 cedula de identidad número [REDACTED]

6 [REDACTED] don Javier

7 Gras Rudloff, cedula de identidad número [REDACTED]

8 [REDACTED]

9 [REDACTED], don René Castro Delgado, cedula de identidad

10 número [REDACTED]

11 [REDACTED] y uno guion siete y don Mauricio

12 Varela Labbé, cedula de identidad número [REDACTED]

13 [REDACTED]

14 [REDACTED] **APODERADOS CLASE "B" - ACTUACION**

15 **CONJUNTA:** Don Raúl Molina Colvin, cedula de identidad número

16 [REDACTED]

17 [REDACTED], quien además obrará de Gerente General pero

18 sólo con las facultades que su clase le habilita; don Felipe

19 Guzmán Cruzat, cedula de identidad número [REDACTED]

20 [REDACTED] don David Perry

21 Ovando, cedula de identidad número [REDACTED]

22 [REDACTED] don Fernando

23 Romero Medina, cedula de identidad número [REDACTED]

24 [REDACTED]

25 don Carlos Rosende Ramírez, cedula de identidad número [REDACTED]

26 [REDACTED] don

27 Francisco Javier Lagos del Valle, cedula de identidad número

28 [REDACTED]

29 [REDACTED]

30 [REDACTED] don Rodrigo Alonso



Bolzoni, cedula de identidad número [REDACTED]

don Andrés Viveros Vergara, cedula de identidad número [REDACTED]

[REDACTED] y don Christian Fariña Mel

identidad número [REDACTED]

c) **APODERADOS CLASE "C"**

**ACTUACIÓN CONJUNTA:** Don Alejandro Burdach Vásquez, cedula de, identidad número [REDACTED]

[REDACTED] don Álvaro Viñuela Hojas, cedula de identidad número [REDACTED]

[REDACTED] don Eusebio Gutiérrez Aravena, cedula de identidad número oc [REDACTED]

[REDACTED] don Eduardo González Carmach, cedula de identidad número [REDACTED]

[REDACTED] don Rodrigo Hernán Cárdenas Bozzo, cedula de identidad número [REDACTED]

[REDACTED] y don José Rubén Carrasco Rubilar, cedula de identidad número [REDACTED]

d) **APODERADOS CLASE "O" - ACTUACIÓN INDIVIDUAL:** Don Raúl Molina Colvin, cedula de identidad número [REDACTED]

las facultades que su clase le habilita; don Fernando Romero Medina, cedula de identidad número [REDACTED]

[REDACTED] uno don Mauricio Mardones Negrón, cedula de identidad número [REDACTED]



don Nelson Cánovas Savignone, cedula de identidad número

1 [REDACTED]

2 [REDACTED] don Alvaro Viñuela Hojas, cedula de identidad

3 número [REDACTED]

4 [REDACTED] y doña Jessica López Chandía, cedula de

5 identidad número [REDACTED]

6 [REDACTED] Las designaciones

7 precedentes se hacen sin perjuicio de otras designaciones de

8 apoderados que puedan acordarse en el futuro por parte del

9 Directorio, siempre haciendo referencia al presente y

10 vigente Estatuto de Poderes de la Compañía. **CUARTO:**

11 **REPRESENTANTE LEGAL.** Para todos los efectos legales, se

12 ratifica en el cargo de Representante Legal de la Sociedad

13 al señor Raúl Alberto Molina Colvin, cedula de

14 identidad número [REDACTED]

15 [REDACTED] designado por el

16 Directorio en Sesión del doce de Junio pasado, quien estará

17 premunido de todas las facultades legales y estatutarias

18 correspondientes, correspondiéndole la representación legal

19 de la Sociedad, conforme a su condición mercantil de Gerente

20 General, pero sólo con las facultades que su clase B le

21 habilita. **QUINTO: PERSONA HABILITADA PARA RECIBIR**

22 **NOTIFICACIONES.** Para todos los efectos legales, se ratifica

23 que la persona habilitada para recibir notificaciones a la

24 Sociedad en ausencia del Representante Legal es el señor

25 Mauricio Mardones Negrón, cedula de identidad número [REDACTED]

26 [REDACTED]

27 [REDACTED] designado con fecha de hoy. **SEXTO: TRAMITACIÓN**

28 **DE LOS ACUERDOS.** Se acordó dar curso de inmediato a los

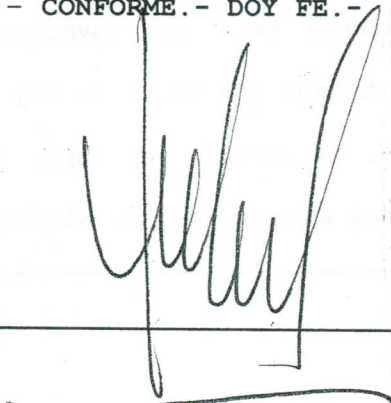
29 acuerdos adoptados en esta sesión, sin esperar su posterior

30 [REDACTED]



aprobación, y facultar a los abogados señores Blas Troncoso

1 Montegu y Mauricio Mardones Negrón, para que, actuando conjunta o  
2 separadamente, uno cualquiera de ellos, procedan a reducir de  
3 inmediato a escritura pública, en todo o parte, el acta que se  
4 levante de la presente sesión. Además, se faculta al portador de  
5 copia autorizada de dicha escritura para requerir y firmar las  
6 inscripciones, Subinscripciones y anotaciones que procedan en el  
7 competente Registro Notarial y en el Registro de Comercio  
8 correspondiente a la inscripción social. No habiendo otro asunto  
9 que tratar, se levanta la sesión siendo las once horas. Hay una  
10 firma ilegible y un nombre: Cristián Hartwig Bisquertt; Hay una  
11 firma ilegible y un nombre: Javier Gras Rudloff; Hay una firma  
12 ilegible y un nombre: René Castro Delgado; Hay una firma ilegible  
13 y un nombre: Christian Dabovich Gras; Hay una firma ilegible y un  
14 nombre: Mauricio Varela Labbé; Hay una firma ilegible y un  
15 nombre: Raúl Molina Colvin". Conforme en todas sus partes con el  
16 Acta respectiva tenida a la vista, contenida en el Libro de Actas  
17 del Directorio de la sociedad arriba citada.- Así lo otorga y  
18 firma previa lectura ante mí.- Se da copia- Anotada en el  
19 Repertorio de Instrumentos Públicos bajo el número siete mil  
20 cuatrocientos sesenta y nueve.- **DOY FE.-** Hay  
21 firma y huella dactilar debajo del cual se lee  
22 MAURICIO ALEJANDRO MARDONES NEGRON  
23 C.I.11.906.962-9.- Hay timbre CERTIFICO QUE LA  
24 PRESENTE COPIA ES TESTIMONIO FIEL DE SU  
25 ORIGINAL FIRMO Y SELLO TEMUCO 09 OCT. 2013.-  
26 Hay firma, timbre y sello de Juan Antonio  
27 Loyola Opazo.- **CONFORME.- DOY FE.-**



REGISTRO DE Comercio

COPIA DE INSCRIPCION  
FOJAS 2265 N° 1756 AÑO 2013.



CONFORME CON SU ORIGINAL LA PRESENTE COPIA  
TEMUCO 10 de noviembre de 2016.



CERTIFICO: Que la fotocopia que antecede esta  
conforme al documento que he tenido a la vista  
TEMUCO 06 DIC. 2016



ARTURO WEVAR PALMA  
NOTARIO SUPLENTE  
TEMUCO





REGISTRO DE Comercio

COPIA DE INSCRIPCION  
FOJAS 1751v N° 1158 AÑO 2015

N° 1158

SESION

EXTRAORDINARIA

DE DIRECTORIO

"INMOBILIARIA

SOCOYESA

S.A."

REP:1351

BOL:1069819

Iue/jpm.

22 Temuco, veintinueve de octubre del año dos mil  
23 quince.- Se me ha requerido practicar la  
24 siguiente inscripción: EN LA CIUDAD DE TEMUCO,  
25 República de Chile, a veintiséis de Octubre de dos mil  
26 quince, ante mí, JUAN ANTONIO LOYOLA OPAZO, Abogado,  
27 Notario Público de la agrupación de comunas de Temuco,  
28 Melipeuco, Vilcún, Cunco, Freire y Padre Las Casas, con  
29 domicilio en esta ciudad, calle Arturo Prat número  
30 setecientos setenta, COMPARECE: don MAURICIO



ALEJANDRO MARDONES NEGRÓN, Chileno, Casado, Abogado, cédula

1 de identidad número [REDACTED]

2 [REDACTED]

domiciliado en la

3 ciudad de Temuco, calle Manuel Bulnes número seiscientos

4 cincuenta y cinco, oficina trece; el compareciente mayor de

5 edad, quien me ha acreditado su identidad por la exhibición

6 de su respectiva cédula y expone: Que debidamente facultado

7 viene en reducir a escritura pública la siguiente Acta.

8 **SESIÓN EXTRAORDINARIA DE DIRECTORIO.- INMOBILIARIA SOCOVESA**

9 **SUR S.A.-** En la ciudad de Temuco, a veintidós de Octubre de

10 dos mil quince, siendo las cero nueve: cero cero, en el

11 domicilio social de calle Manuel Bulnes N° seiscientos

12 cincuenta y cinco, oficina trece, se celebró la Sesión

13 Extraordinaria de Directorio de la sociedad Inmobiliaria

14 Socovesa Sur S.A., bajo la presidencia de su titular <ion

15 Mauricio Varela Labbé y" con la asistencia de los

16 directores don Cristian Hartwig Bisquerdt, don René Castro

17 Delgado, don Javier Gras Rudloff y don Christian Dabovich

18 Gras.- Actuó como secretario el director don René Castro

19 Delgado.- Se trató y acordó lo siguiente: **UNO.-**

20 **REVOCACIONES ESPECIFICAS DE PODERES.** Uno. Uno.- El

21 Presidente del Directorio don Mauricio Varela Labbé,

22 manifiesta que atendida la renuncia del Gerente General don

23 RAÚL ALBERTO MOLINA COLVIN, y en su calidad de apoderado

24 "Clase B" y "Clase O", se hace necesaria la revocación de

25 los poderes conferidos a éste mediante acta reducida a

26 escritura pública con fecha cero ocho de Octubre de dos mil

27 trece, otorgada ante el Notario Público de Temuco don Juan

28 Antonio Loyola Opazo, Repertorio W siete mil cuatrocientos

29 sesenta y nueve, e inscrita a fojas dos mil doscientos ----

30





sesenta y cinco, con el Número mil setecientos cincuenta y  
1 seis, en el Registro de Comercio del año dos mil trece, del  
2 Conservador de Bienes Raíces de Temuco. Luego de una breve  
3 deliberación, la totalidad de los señores Directores, por  
4 unanimidad acordaron revocar tales poderes, en todas sus  
5 partes, y para todos los efectos a contar del treinta de  
6 Octubre de dos mil quince. **Uno. Dos.-** Acto seguido el  
7 Presidente del Directorio don Mauricio Varela Labbé,  
8 manifiesta Que atendida la separación de funciones del  
9 Apoderado don JOSÉ RUBÉN CARRASCO RUBILAR, y atendida su  
10 calidad de apoderado "Clase C", se hace necesaria la  
11 revocación de los poderes conferidos a éste mediante la  
12 misma acta reducida a escritura pública, citada  
13 anteriormente. Luego de una breve deliberación, la  
14 totalidad de los señores Directores, por unanimidad  
15 acordaron revocar tales poderes, en todas sus partes, y  
16 para todos los efectos a contar del treinta y uno de  
17 Diciembre de dos mil catorce. **DOS.- CAMBIO DE REPRESENTANTE**  
18 **LEGAL DE LA COMPAÑÍA.** Finalmente, el Presidente del  
19 Directorio, expone que debido a la Renuncia del actual  
20 Gerente General don Raúl Alberto Molina Colvin, se hace  
21 necesario generar el cambio de Representante Legal de la  
22 Compañía y derivarlo en quien desempeña el cargo de Gerente  
23 de Gestión y Servicios don Fernando Gonzalo Romero  
24 Medina. Luego de debatir la materia, la totalidad  
25 de los señores Directores, por unanimidad acordaron  
26 nombrar como nuevo Representante Legal de la Compañía a don  
27 Fernando Gonzalo Romero Medida y reemplazar la cláusula  
28 Cuarta del Estatuto de Poderes antes indicado en los  
29 siguientes términos: **"CUARTO: REPRESENTANTE LEGAL.** Para ---  
30





todos los efectos legales, se nombra en el cargo de

1 Representante Legal de la Sociedad al señor FERNANDO

2 GONZALO ROMERO MEDINA, Cédula de Identidad Número [REDACTED]

3 millones seiscientos noventa y siete mil sesenta y [REDACTED]

4 [REDACTED] quien estará premunido de todas las facultades

5 legales y estatutarias correspondientes, correspondiéndole

6 la representación legal de la Sociedad y la denominación

7 mercantil de Gerente General, pero sólo con las facultades

8 que su clase B le habilita".- **TRES.- NOMBRAMIENTO DE NUEVO**

9 **APODERADO.** Asimismo, el Presidente del Directorio,

10 manifiesta que por motivo de la revocación del número UNO

11 anterior se hace necesario designar a un nuevo apoderado

12 Clase B, con facultades suficientes para contratar e

13 interactuar con nuestros clientes, además de Instituciones

14 Financieras y Organismos Públicos y/o Privados. Por su

15 parte el director don Javier Gras Rudloff, expone, que

16 atendido a lo manifestado por el Sr. Presidente y, teniendo

17 en consideración que la compañía cuenta con ejecutivos que

18 cumplen los requisitos idóneos para investir dicha

19 representación, propone como nuevo apoderado "Clase B" a

20 don Mauricio Alejandro Mardones Negrón.- Luego de debatir

21 la materia, la totalidad de los señores Directores, por

22 unanimidad acordaron: Designar como nuevo apoderado de la

23 Cía. a don MAURICIO ALEJANDRO MARDONES NEGRÓN, Cedula de

24 Identidad Número [REDACTED]

25 [REDACTED]

26 [REDACTED] otorgarle poder

27 para representar a la compañía como Apoderado "Clase B" y

28 mantendrá sus facultades como Apoderado "Clase O", en la

29 forma y con las facultades que se indican para este tipo de

30 apoderados en el "Estatuto de Poderes", conferidos mediante

De conformidad al  
art. 88 del  
Reglamento del  
Conservador de  
Bienes Raíces y  
extracto  
correspondiente,  
se rectifica la  
inscripcion del  
centro en el  
sentido que en  
fojas 1753 línea  
28 dice "clase O"  
y debe decir  
"clase D", y no  
como se cito.-  
Temuco 18 de  
noviembre de  
2015.





acta reducida a escritura pública con fecha ocho de Octubre

1 de dos mil trece, otorgada ante el Notario Público de  
2 Temuco don Juan Antonio Loyola Opazo, Repertorio W siete  
3 mil cuatrocientos sesenta y nueve, e inscrita a fajas dos  
4 mil doscientas sesenta y cinco, con el Número mil  
5 setecientos cincuenta y seis, en el Registro de Comercio  
6 del año dos mil trece, del Conservador de Bienes Raíces de  
7 Temuco. **CUATRO.- TRAMITACIÓN DE ACUERDOS.** Se acordó, dar  
8 curso inmediato a los acuerdos adoptados en la presente  
9 sesión, tan pronto como el acta que se levante de la misma  
10 se encuentre firmada por todos los asistentes a ella y sin  
11 esperar su posterior aprobación, facultándose al abogado  
12 señor Mauricio Mardones Negrón y/o don Cristian Carvajal De  
13 Vicenzi, para que procedan individual o conjuntamente a  
14 reducirla a escritura pública en todo o en parte y, al  
15 portador de copia autorizada de dicha escritura para  
16 requerir y firmar las inscripciones, subinscripciones y  
17 anotaciones que sean pertinentes en los registros  
18 conservatorios competentes, así como también en el archivo  
19 judicial. No habiendo otras materias que tratar, se puso  
20 término a la sesión siendo las diez: treinta hrs.- Hay una  
21 firma ilegible.- Hay un nombre: MAURICIO VARELA LABBÉ -  
22 PRESIDENTE.- Hay una firma ilegible.- Hay un Nombre:  
23 CRISTIAN HARTWIG BISQUERTT.- Hay una firma ilegible.- Hay un  
24 nombre: RENÉ CASTRO DELGADO - SECRETARIO.- Hay una firma  
25 ilegible.- Hay un Nombre: JAVIER GRAS RUDLOFF.- Hay una  
26 firma ilegible.- Hay un Nombre: CHRISTIAN DABOVICH GRAS.-  
27 CONFORME, en todas sus partes con el Acta respectiva tenida  
28 a la vista, contenida en el Libro de Actas de Directorio, de  
29 la Sociedad arriba citada.- Así lo otorga y firma previa ---  
30

Nº 1

SES

EXT

DE

CO

SOC

AS.A

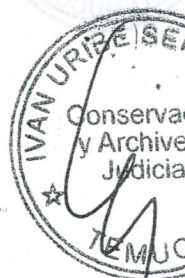
REP

BOL

Lue

CONSERVADOR DE  
BIENES RAICES  
TEMUCO  
★★★★★

Mil setecientos cincuenta y cuatro 1754



lectura ante mí.- Se da Copia- Anotada en el Repertorio de

1 Instrumentos Públicos bajo el número nueve mil  
2 quinientos diecinueve.- DOY FE.- Hay firma y  
3 huella dactilar debajo del cual se lee MAURICIO  
4 ALEJENDRO MARDONES NEGRON.- Hay timbre CERTIFICO  
5 QUE LA PRESENTE COPIA ES TESTIMINIO FIEL DE SU  
6 ORIGINAL FIRMO Y SELLO TEMUCO 28 OCT. 2015.- Hay  
7 firma, timbre y sello de Juan Antonio Loyola  
8 Opazo.- CONFORME.- DOY FE.-

9  
10  
11  
12

CONFORME CON SU ORIGINAL LA PRESENTE COPIA  
TEMUCO 20 de noviembre de 2015.



CERTIFICO: Que la fotocopia que antecede esta  
conforme al documento que he tenido a la vista  
TEMUCO



ARTURO WEVAR PALMA  
NOTARIO SUPLENTE  
TEMUCO





SOCOVESA<sup>+</sup>



## PROGRAMA DE CUMPLIMIENTO

### PROYECTO INMOBILIARIO “CONDOMINIO TOROBAYO”

DICIEMBRE DE 2016



## PROGRAMA DE CUMPLIMIENTO PROYECTO INMOBILIARIO “CONDOMINIO TOROBAYO”

### CONTENIDOS

<b>1. INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>3</b>
<b>2. ANTECEDENTES.....</b>	<b>4</b>
2.1 ANTECEDENTES DEL PROYECTO .....	4
2.2 ANTECEDENTES DEL PROCESO DE SANCIÓN.....	5
2.3 PRESENTACIÓN DEL PROGRAMA DE CUMPLIMIENTO .....	7
2.4 CONTENIDOS DEL PROGRAMA DE CUMPLIMIENTO.....	7
<b>3. PROGRAMA DE CUMPLIMIENTO .....</b>	<b>8</b>
<b>4. CRONOGRAMA DEL PROGRAMA DE CUMPLIMIENTO .....</b>	<b>13</b>
<b>5. ANEXOS .....</b>	<b>13</b>

### ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Usos del predio y superficies respectivas destinadas al Proyecto.....	4
Tabla 2 Verificación de obligatoriedad de ingreso al SEIA del Proyecto .....	6
Tabla 3 Cumplimiento del art. 42 LO-SMA y art. 6 D.S. N° 30/2012 .....	7
Tabla 4 Descripción de las acciones a realizar en el Programa de Cumplimiento .....	9
Tabla 5 Programa de Cumplimiento “Condominio Torobayo” .....	11

### ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 Localización del proyecto “Condominio Torobayo” .....	4
Figura 2 Cronograma del Programa de Cumplimiento .....	13



## 1. INTRODUCCIÓN

Inmobiliaria Socovesa Sur S.A. (en adelante “el Titular”), desde el año 2014 se encuentra ejecutando la construcción de su proyecto inmobiliario “Condominio Torobayo” (en adelante “el Proyecto”), emplazado en una superficie de 4,35 hectáreas, localizado en la comuna de Valdivia, región de Los Ríos. El Proyecto considera la habilitación de 130 viviendas, la habilitación de un sistema privado de captación, almacenamiento y distribución de agua potable, así como la habilitación de un sistema particular de recolección y tratamiento de aguas servidas.

Teniendo en consideración lo indicado en la Ley 19.300, los proyectos inmobiliarios deben ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante “SEIA”) si se desarrollan en zona latente o saturada. Acorde a la normativa ambiental vigente, el 10 de junio de 2014 mediante D.S. N° 17/2014 del Ministerio del Medio Ambiente (MMA), se declaró Zona Saturada por Material Particulado Respirable MP<sub>10</sub>, como concentración diaria y anual, y por Material Particulado Fino Respirable MP<sub>2,5</sub>, como concentración diaria, a la comuna de Valdivia. Por lo anterior, a partir de la fecha de vigencia de este decreto, están obligados a ingresar al SEIA los proyectos inmobiliarios que se desarrollen en la comuna de Valdivia, que reúnan las condiciones del Reglamento del SEIA (D.S. N° 40/2012 MMA).

Dada las características del proyecto “Condominio Torobayo”, éste debió ingresar al SEIA acorde a lo indicado en la letra h) del artículo 10 de la Ley 19.300 y en la letra h.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, situación que no fue llevada a cabo. Actualmente, existen 35 viviendas del Proyecto que se encuentran totalmente construidas y recepcionadas por la Dirección de Obras Municipales de Valdivia.

El Titular, teniendo en consideración que la ejecución del Proyecto infringe la normativa ambiental vigente al no haber ingresado al SEIA, el 15 de enero de 2016 presentó una Autodenuncia ante la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante “SMA”), donde expone los hechos constituyentes de infracción, con el propósito de subsanar los efectos de tal incumplimiento.

Al respecto, la SMA emitió la Resolución Exenta N° 1101 del 28 de noviembre de 2016 en la cual acoge la Autodenuncia y designa fiscal instructor para que investigue los hechos y formule cargos que considere necesarios.

Posteriormente, con fecha 29 de noviembre de 2016, mediante Res. Ex. N°1/ROL A-004-2016 la SMA formula cargos e informa a Inmobiliaria Socovesa Sur S.A. del procedimiento administrativo sancionatorio iniciado en su contra, por infracciones calificadas como graves.

Por lo anterior, se presenta el siguiente Programa de Cumplimiento, el cual se hace cargo de las infracciones descritas en la formulación de cargos de la Superintendencia, así como de sus efectos.

## 2. ANTECEDENTES

### 2.1 ANTECEDENTES DEL PROYECTO

El proyecto "Condominio Torobayo" consiste en un proyecto inmobiliario localizado en la comuna de Valdivia, provincia de Valdivia, región de Los Ríos. La siguiente figura muestra la representación gráfica de la localización del Proyecto.

**Figura 1 Localización del proyecto "Condominio Torobayo"**



Fuente: Elaboración propia.

Acorde al Plan Regulador Comunal (PRC) de Valdivia, el Proyecto se localiza en Zona ZE-1C, definida como Zona de Extensión Urbana, que posee uso de suelo habitacional.

El Proyecto ocupa una superficie total de 4,35 ha, de las cuales 4,21 ha corresponden a la superficie del condominio y 0,14 ha han sido destinadas a cesión de vialidad de Avenida Torobayo, para dar cumplimiento al PRC de Valdivia.

La siguiente tabla presenta los diferentes usos que se le dará al predio del Proyecto y las superficies involucradas.

**Tabla 1 Usos del predio y superficies respectivas destinadas al Proyecto**

USOS DEL PREDIO	ÁREA (M2)	PORCENTAJE (%)
ÁREAS COMUNES CON USO Y GOCE EXCLUSIVO	26.669,25	61,2
ÁREAS VERDES	4.885,83	11,2



USOS DEL PREDIO	ÁREA (m2)	PORCENTAJE (%)
EQUIPAMIENTO E INFRAESTRUCTURA	854,78	2,0
SUPERFICIE DE CALLES Y PASAJES (VIALIDAD INTERNA)	9.693,23	22,3
SUPERFICIE TOTAL CONDOMINIO	42.103,09	96,7
VIALIDAD EXTERIOR	1.447,46	3,3
SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO	43.550,55	100

Fuente: Elaboración propia en base a información del Titular del Proyecto.

El condominio proyectado considera 130 áreas comunes con uso y goce exclusivo (áreas comunes UGE) para viviendas acogidas al DFL N° 2 de 1959 de construcción simultánea y por etapas. A su vez, considera la habilitación de 130 casas, en una superficie de 4,21 ha.

Cabe destacar que actualmente 35 casas se encuentran construidas y recepcionadas por la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Valdivia, tal como dan cuenta los documentos que fueron presentados en el Anexo 1 de la Autodenuncia.

El Proyecto incluye la implementación de un sistema privado de captación, almacenamiento y distribución de agua potable, así como un sistema particular de recolección y tratamiento de aguas servidas. Ambos sistemas se encuentran aprobados en forma sectorial por la Autoridad Sanitaria, tal como dan cuenta los documentos que fueron presentados en el Anexo 2 de la Autodenuncia.

## 2.2 ANTECEDENTES DEL PROCESO DE SANCIÓN

Con fecha 15 de enero de 2015, se remitió a la SMA una autodenuncia efectuada por Fernando Romero, en representación de Inmobiliaria Socovesa Sur, S.A., Rut: 96.791.150-K, en adelante "la Empresa".

Dicha denuncia establecida en la Res. Ex. N°1/ROL A-004-2016 del 29 de noviembre de 2016 de la SMA (Anexo 1 del presente documento) considera, entre otros, lo siguientes puntos:

- Que, el hecho por el cual se autodenunció, corresponde a la ejecución de un proyecto inmobiliario para el cual la Ley N° 19.300, exige Resolución de Calificación Ambiental, sin contar con ella.
- La Empresa, desde el año 2014, se encuentra ejecutando la construcción del Proyecto, ubicado en la comuna de Valdivia, provincia de Valdivia, región de Los Ríos, el cual considera la construcción de 130 viviendas (P.E. N° 886/2014, modificado luego mediante la Resolución de Modificación de Proyecto de Edificación N° 622/2015, ambos de la Municipalidad de Valdivia), en un terreno destinado a condominio, áreas comunes, áreas verdes, equipamiento e instalaciones complementarias, y calles y pasajes (vialidad interna), abarcando una superficie total de 4,21 ha (además 0,14 ha han sido destinadas a cesión de vialidad de Avenida Torobayo).
- El Proyecto incluye además la implementación de un sistema privado de captación, almacenamiento y distribución de agua potable, así como un sistema de recolección y

tratamiento de aguas servidas. Ambos sistemas se encuentran aprobados sectorialmente por la Autoridad Sanitaria, mediante la Resolución V-11126/2015, de SEREMI de Salud de la Región de Los Ríos.

- 2.4. El Proyecto se localiza en Zona ZE-1C, definida como zona de extensión urbana, que posee uso de suelo habitacional.
- 2.5. De las tres etapas consideradas en el Proyecto, una se encuentra entregada y recepcionada por la Dirección de Obras Municipales de Valdivia, correspondiente a 35 viviendas.

Con fecha 29 de noviembre de 2016, mediante Res. Ex. N°1/ROL A-004-2016 (Anexo 1 del presente documento), la SMA informó a Inmobiliaria Socovesa Sur S.A., del procedimiento administrativo sancionatorio iniciado en su contra, por infracciones calificadas como graves, en virtud de la letra d) del numeral 2 del artículo 36 de la LO-SMA, que prescribe que son infracciones graves los hechos, actos u omisiones que involucren la ejecución de proyectos o actividades del artículo 10 de la Ley N° 19.300 al margen del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, si no están comprendidos en los supuestos de la letra f) del numeral 1 de la misma norma, cuyo es el caso, de acuerdo a lo consignado en los considerandos 2.7 y 9 de dicha resolución.

La siguiente tabla resume las características totales del Proyecto y las causales de ingreso al SEIA aplicables:

**Tabla 2 Verificación de obligatoriedad de ingreso al SEIA del Proyecto**

ART. 3 D.S. N° 40/2013	CASO "CONDOMINIO TOROBAYO"	REQUIERE INGRESAR AL SEIA
<i>h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas.</i>		
<i>h.1 Se entenderá por proyectos inmobiliarios aquellos loteos a conjuntos de viviendas que contemplen obras de edificación y/o urbanización, así como los proyectos destinados a equipamiento y que presenten alguna de las siguientes características:</i>	Corresponde a proyecto inmobiliario (conjunto de viviendas) que se ejecuta en zona saturada.	SÍ
<i>h.1.1. Que se emplacen en áreas de extensión urbana o en área rural, de acuerdo al instrumento de planificación correspondiente y requieran de sistemas propios de producción y distribución de agua potable y/o de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas;</i>	El Proyecto se emplaza en Zona ZE-1C del PRC de Valdivia, correspondiente a Zona de Extensión Urbana. Consulta sistema privado de captación, almacenamiento y distribución de agua potable, así como un sistema particular de recolección y tratamiento de aguas servidas	SÍ
<i>h.1.2. Que den lugar a la incorporación al dominio nacional de uso público de vías expresas o troncales;</i>	No aplica al Proyecto 130 viviendas.	NO
<i>h.1.3. Que se emplacen en una superficie igual o superior a siete hectáreas (7 ha) o consulten la construcción de trescientas (300) o más viviendas; o</i>	El Proyecto se emplaza en una superficie de 4,21 ha (condominio) y considera	NO
<i>h.1.4. Que consulten la construcción de edificios de uso público con una capacidad para cinco mil</i>	No aplica al Proyecto	NO



ART. 3 D.S. N° 40/2013	CASO "CONDOMINIO TOROBAYO"	REQUIERE INGRESAR AL SEIA
<i>(5.000) o más personas o con mil (1.000) o más estacionamientos.</i>		

Fuente: Elaboración propia.

## 2.3 PRESENTACIÓN DEL PROGRAMA DE CUMPLIMIENTO

De acuerdo a lo establecido en el artículo 42 de la Ley 20.417, Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente, en adelante "LO-SMA" y en el D.S. N° 30/2012 MMA, que aprueba Reglamento sobre Programas de Cumplimiento, Autodenuncia y Planes de Reparación, *"iniciado un procedimiento administrativo sancionatorio, el infractor podrá presentar en el plazo de diez días, contando desde la notificación de la formulación de cargos, un programa de cumplimiento."*

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 42 de la LO-SMA y en el artículo 6 del D.S. N° 30/2012, existen casos en los que no se podrá presentar Programas de Cumplimiento. El análisis de dichos casos, aplicados al proyecto "Condominio Torobayo" se resume en la siguiente tabla:

**Tabla 3 Cumplimiento del art. 42 LO-SMA y art. 6 D.S. N° 30/2012**

RESTRICCIÓN	CASO PROYECTO "CONDOMINIO TOROBAYO"
<b>A) LOS INFRACTORES QUE SE HUBIESEN ACOGIDO A PROGRAMAS DE GRADUALIDAD EN EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA AMBIENTAL.</b>	El Proyecto no se ha acogido a programas de gradualidad.
<b>B) LOS INFRACTORES QUE HUBIESEN SIDO OBJETO CON ANTERIORIDAD DE LA APLICACIÓN DE UNA SANCIÓN POR PARTE DE LA SUPERINTENDENCIA POR INFRACCIONES GRAVÍSIMAS.</b>	El Proyecto no ha sido objeto de la aplicación de una multa por infracciones gravísimas por parte de la SMA.
<b>C) LOS INFRACTORES QUE HUBIESEN PRESENTADO CON ANTERIORIDAD UN PROGRAMA DE CUMPLIMIENTO, SALVO QUE SE HUBIESE TRATADO DE INFRACCIONES LEVES.</b>	El Proyecto no ha presentado un Programa de Cumplimiento con anterioridad.

Fuente: Elaboración propia.

Inmobiliaria Socovesa Sur S.A., con el propósito de subsanar los efectos del incumplimiento que da origen al proceso sancionatorio que afecta al proyecto inmobiliario "Condominio Torobayo" y con el fin de evitar la sanción, viene a presentar este Programa de Cumplimiento dado que el Proyecto se encuentra habilitado de hacerlo de acuerdo al análisis de las causales dictaminadas en el artículo 42 de la Ley 20.417, y en atención a las observaciones indicadas por la SMA en su Res. Ex. N°1/ROL A-004-2016.

## 2.4 CONTENIDOS DEL PROGRAMA DE CUMPLIMIENTO

El D.S. N° 30/12, en su artículo 7°, establece los contenidos mínimos que debe considerar un Programa de Cumplimiento:

- a) Descripción de los hechos, actos u omisiones que constituyen la infracción en que se ha incurrido, así como de sus efectos.
- b) Plan de acciones y metas que se implementarán para cumplir satisfactoriamente con la normativa ambiental aplicable, incluyendo las medidas adoptadas para reducir o eliminar los efectos negativos generados por el incumplimiento.
- c) Plan de seguimiento, que incluye un cronograma de las acciones y metas, indicadores de cumplimiento, y la remisión de reportes periódicos sobre su grado de implementación.
- d) Información técnica y de costos estimados relativa al programa de cumplimiento que permita acreditar su eficacia y seriedad.

Acorde a lo recomendado en la "Guía para asistir al regulado en la presentación de Programa de Cumplimiento" de la Superintendencia del Medio Ambiente (2013), el contenido del Programa propuesto para este caso se presenta bajo el modelo de la Tabla N°1 del citado documento, basado en la teoría de matriz de marco lógico, especialmente para la estructura del plan de acciones y metas y su respectivo plan de seguimiento.

### 3. PROGRAMA DE CUMPLIMIENTO

El Programa de Cumplimiento del proyecto "Condominio Torobayo" se hace cargo de las infracciones descritas en la formulación de cargos de la Superintendencia, así como de sus efectos, y se confecciona teniendo presente lo siguiente:

- 1) El hecho, acto u omisión señalada es verídico, comprobable y está precisado en la Res. Ex. N°1/ROL A-004-2016, del 29 de noviembre de 2016. En el apartado I de dicha resolución, se formula en contra de Inmobiliaria Socovesa Sur S.A. el siguiente cargo:

*"Ejecución de un Proyecto Inmobiliario, en un área de extensión urbana, contemplando un sistema propio de producción y distribución de agua potable y un sistema de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas, en una zona declarada saturada por Material Particulado Respirable MP10, como concentración diaria y anual, y MP2,5, como concentración diaria, sin contar con una Resolución de Calificación Ambiental favorable que lo autorice."*

- 2) La normativa infringida corresponde a aquélla relacionada con las causales del ingreso de proyectos inmobiliarios al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA). En específico, el proyecto "Condominio Torobayo" debió ingresar al SEIA acorde a las disposiciones establecidas en la Ley 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente, el Reglamento del SEIA.

#### **Ley 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente**

Artículo 8°: "Los proyectos o actividades señalados en el artículo 10 sólo podrán ejecutarse o modificarse previa evaluación de su impacto ambiental, de acuerdo a lo establecido en la presente ley."

Artículo 10: "Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental, son los siguientes:

(...)

*b) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas;"*



**D.S. N° 40/2012, Reglamento del Sistema de Evaluación Ambiental**

Artículo 3, letra h.1.1: "Tipos de proyectos o actividades.

*Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, son los siguientes:*

*h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas.*

*h.1 Se entenderá por proyectos inmobiliarios aquellos loteos a conjuntos de viviendas que contemplen obras de edificación y/o urbanización, así como los proyectos destinados a equipamiento y que presenten alguna de las siguientes características:*

*h.1.1. Que se emplacen en áreas de extensión urbana o en área rural, de acuerdo al instrumento de planificación correspondiente y requieran de sistemas propios de producción y distribución de agua potable y/o de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas (...)"*

- 3) El objetivo general del Programa es dar cumplimiento satisfactorio a la normativa ambiental que se indica en la formulación de cargos.
- 4) El resultado esperado, habiendo ya cumplido con el ingreso del proyecto "Condominio Torobayo" al SEIA<sup>1</sup>, es obtener su aprobación ambiental mediante RCA favorable.
- 5) Se plantea cuatro acciones para llevar a cabo el objetivo propuesto, cada una de ellas asociadas a una meta medible y verificable, con su respectivo cronograma y plazos a cumplir. La siguiente tabla resume y describe las acciones a realizar.

**Tabla 4 Descripción de las acciones a realizar en el Programa de Cumplimiento**

ACCIÓN N°	NOMBRE	DESCRIPCIÓN
1	Paralización de las obras asociadas al "Condominio Torobayo".	<p>Se han paralizado las obras de construcción restantes asociadas al "Condominio Torobayo".</p> <p>La paralización de las obras de construcción es total, es decir que se detiene la construcción de las 95 viviendas restantes del Condominio. Lo anterior considera el impedimento de circulación de camiones, movimiento de material y personal dentro de la obra, construcción de caminos aledaños, entre otras acciones relacionadas a la construcción. Dicha paralización se mantendrá hasta que se obtenga una RCA favorable.</p> <p>La paralización total no considera a las viviendas que se encuentran vendidas del Proyecto.</p>
2	Elaboración y Presentación de la DIA al SEIA.	<p>Previo al ingreso al SEIA, fue necesario elaborar una Declaración de Impacto Ambiental (DIA). Para tales efectos, Inmobiliaria Socovesa Sur S.A. encargó la elaboración de los contenidos técnicos y formales de la DIA, acorde a lo indicado en el Reglamento del SEIA. La elaboración requirió la realización de informes especializados sobre diversas componentes ambientales, los que fueron utilizados para el análisis de los potenciales efectos generados por el Proyecto y para la verificación del cumplimiento de la normativa ambiental aplicable.</p>

<sup>1</sup> El expediente de evaluación ambiental del proyecto se puede observar en el sitio: [http://seia.sea.gob.cl/expediente/ficha/fichaPrincipal.php?modo=ficha&id\\_expediente=2131264612](http://seia.sea.gob.cl/expediente/ficha/fichaPrincipal.php?modo=ficha&id_expediente=2131264612)

ACCIÓN N°	NOMBRE	DESCRIPCIÓN
		Cabe destacar que ya se cuenta con la versión final del documento en formato digital, y éste fue ingresado al SEIA electrónico (www.sea.gob.cl), dando inicio al expediente de tramitación ambiental el 18 de marzo de 2016.
3	Obtención de la RCA favorable del proyecto "Condominio Torobayo".	<p>Una vez ingresado el Proyecto al SEIA, se realizará su tramitación ambiental dentro de un plazo máximo de 11 meses, considerando dentro de ese tiempo el plazo reglamentario establecido para que la autoridad ambiental evalúe la DIA (60 días hábiles, prorrogables a 90 días hábiles), más días de suspensión para la elaboración de las Adendas que sean solicitadas por la autoridad, que den cuenta de las aclaraciones, rectificaciones o ampliaciones requeridas por los distintos Órganos de la Administración del Estado que participan en la evaluación.</p> <p>Cabe destacar que el proceso de tramitación ya se encuentra iniciado y su estado se puede observar en la siguiente página web:  <a href="http://seia.sea.gob.cl/expediente/ficha/fichaPrincipal.php?modo=ficha&amp;id_expediente=2131264612">http://seia.sea.gob.cl/expediente/ficha/fichaPrincipal.php?modo=ficha&amp;id_expediente=2131264612</a></p>
4	Reingreso del proyecto "Condominio Torobayo".	<p>Ante la eventualidad que no se apruebe la DIA en el SEIA y se obtenga una RCA desfavorable, el Titular realizará el reingreso de la DIA al SEIA.</p> <p>Esta acción podrá ser realizada máximo 1 vez, en un plazo no mayor a 30 días hábiles desde la notificación de la RCA no favorable.</p> <p>En caso de ocurrir, se seguirá nuevamente la secuencia de la acción 3 en tanto obtención de la RCA, por una vez.</p>

Fuente: Elaboración propia.

- 6) El plan de seguimiento considera indicadores de cumplimiento y sus respectivos medios de verificación, basados en la emisión de reportes periódicos y reporte final, de modo de dar cuenta el grado de implementación del Programa.
- 7) Indica costo aproximado de las acciones establecidas para alcanzar el objetivo, el que asciende a un total de **3.948 UF** por el Programa de Cumplimiento.

Acorde a lo indicado anteriormente, a continuación se presenta el cuadro resumen del Programa de Cumplimiento.



Tabla 5 Programa de Cumplimiento “Condominio Torobayo”

OBJETIVO N°1: CUMPLIR SATISFACTORIAMENTE CON LA NORMATIVA AMBIENTAL QUE SE INDICA EN LA FORMULACIÓN DE CARGOS.								
<b>HECHOS, ACTOS U OMISIONES QUE SE ESTIMAN CONSTITUTIVOS DE INFRACCIÓN:</b> Ejecución de un Proyecto Inmobiliario, en un área de extensión urbana, contemplando un sistema propio de producción y distribución de agua potable y un sistema de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas, en una zona declarada saturada por Material Particulado Respirable MP10, como concentración diaria y anual, y MP2,5, como concentración diaria, sin contar con una Resolución de Calificación Ambiental favorable que lo autorice.								
<b>NORMAS, MEDIDAS, CONDICIONES U OTRAS DISPOSICIONES ESPECÍFICAS INFRINGIDAS:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Artículo 8°, Ley 19.300</li><li>Artículo 10, Ley 19.300</li><li>Artículo 3, letra h.1.1, D.S. N° 40/2012 MMA</li></ul>								
<b>EFFECTOS NEGATIVOS A REMEDIAR:</b> No se han constatado efectos negativos a la fecha.								
RESULTADO ESPERADO	ACCIÓN	PLAZO DE EJECUCIÓN	METAS	INDICADORES	MEDIOS DE VERIFICACIÓN		SUPUESTOS	COSTO UF
					REPORTE PERIÓDICO	REPORTE FINAL		
Obtención de la aprobación ambiental (RCA) favorable del proyecto “Condominio Torobayo”	1. Paralización de las obras asociadas al “Condominio Torobayo”.	Inmediato.  La paralización se mantendrá hasta que se obtenga la RCA favorable.	1 = Se cumple si la obra está detenida.	<ul style="list-style-type: none"><li>1, si la obra está detenida.</li><li>0, si la obra no está detenida.</li></ul>	Cabe destacar que la paralización de obras está vigente desde el mes de enero de 2016 (acorde a la información del Anexo 3 de la Autodenuncia y el Anexo 2 del presente documento).  Desde la entrada en vigencia del PDC, se entregará minutas consolidadas trimestrales, que den cuenta de los registros levantados mensualmente y que no hay cambios respecto de la información presentada en la Autodenuncia. Se enviarán 15 días hábiles después de terminado el trimestre correspondiente al reporte, a partir de la entrada en vigencia del PDC.  Las minutas contendrán una descripción del estado inicial o estado actual de la obra de construcción (según corresponda), incluyendo medios gráficos de verificación, en específico registros fotográficos, que incluirán la fecha en que se realizaron, y videos del Proyecto. Los medios de verificación serán acompañados con toda la documentación que acredite el día de captura de la imagen, como certificados notariales.	Minuta final que se entregará dentro de 5 días hábiles contados desde la notificación de la RCA favorable, con registro fotográfico de la paralización de la obra.	No aplica	2.060 <sup>2</sup>
	2. Elaboración y Presentación de la DIA al SEIA.	Esta acción ya fue llevada a cabo	1 = DIA ingresada al SEIA.	<ul style="list-style-type: none"><li>1, la DIA ha ingresado al SEIA.</li><li>0, la DIA no ha sido ingresada al SEIA.</li></ul>	No aplica	En Anexo 3 se presenta la Resolución de Admisibilidad de la DIA como comprobante de del ingreso al SEIA e inicio de la tramitación ambiental.	No aplica	1.388 <sup>3</sup>
	3. Obtención de la RCA favorable del proyecto “Condominio Torobayo”.	Máximo 8 meses desde ingresada la DIA al SEIA.	1 = Proyecto cuenta con RCA favorable.	<ul style="list-style-type: none"><li>1, si el Proyecto ya obtuvo su RCA favorable.</li><li>0, si el Proyecto no ha obtenido su RCA favorable.</li></ul>	Como primer reporte periódico, en el plazo de 10 días hábiles contado desde la notificación de la resolución de aprobación del PDC, se presentará información actualizada acerca del estado de la tramitación ante el Servicio de Evaluación Ambiental.	Carta informativa sobre la obtención de la RCA favorable, incluida copia de la RCA. La carta será entregada a SMA dentro de los 5 días hábiles siguientes a la obtención de la RCA favorable.	<ul style="list-style-type: none"><li>Si la autoridad no lo resuelve en el plazo de 8 meses.</li><li>Si la autoridad no aprueba la DIA (RCA desfavorable).</li></ul> En el primer caso, el Titular solicitará un nuevo plazo de ejecución de esta acción (acción 3)	-

<sup>2</sup> El costo indicado considera la elaboración de fotografías, videos y actas notariales asociadas al seguimiento de la paralización de obras, así como Punta de Guardias 24x7, instalaciones y viviendas existentes, servicios básicos y mantención de las viviendas construidas no habitadas.

<sup>3</sup> El costo indicado considera la elaboración de la DIA, sus Adendas y sus estudios complementarios.

OBJETIVO N°1: CUMPLIR SATISFACTORIAMENTE CON LA NORMATIVA AMBIENTAL QUE SE INDICA EN LA FORMULACIÓN DE CARGOS.								
<b>HECHOS, ACTOS U OMISIONES QUE SE ESTIMAN CONSTITUTIVOS DE INFRACCIÓN:</b> Ejecución de un Proyecto Inmobiliario, en un área de extensión urbana, contemplando un sistema propio de producción y distribución de agua potable y un sistema de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas, en una zona declarada saturada por Material Particulado Respirable MP10, como concentración diaria y anual, y MP2,5, como concentración diaria, sin contar con una Resolución de Calificación Ambiental favorable que lo autorice.								
<b>NORMAS, MEDIDAS, CONDICIONES U OTRAS DISPOSICIONES ESPECÍFICAS INFRINGIDAS:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Artículo 8°, Ley 19.300</li><li>Artículo 10, Ley 19.300</li><li>Artículo 3, letra h.1.1, D.S. N° 40/2012 MMA</li></ul>								
<b>EFFECTOS NEGATIVOS A REMEDIAR:</b> No se han constatado efectos negativos a la fecha.								
RESULTADO ESPERADO	ACCIÓN	PLAZO DE EJECUCIÓN	METAS	INDICADORES	MEDIOS DE VERIFICACIÓN		SUPUESTOS	COSTO UF
					REPORTE PERIÓDICO	REPORTE FINAL		
					La Empresa titular notificará a la SMA cada ampliación o suspensión de plazo que ocurra durante la evaluación, incluyendo aquellos establecidos en eventuales ICSARAS o cualquier otro que acaeciera, en un plazo de 5 días hábiles contado desde su notificación.		acreditando que la autoridad aún no resuelve la DIA. En el segundo caso, se gatillará el reingreso de la DIA al SEIA por máximo una vez, siguiendo los indicadores y medios de verificación de la acción 4, y siguiendo la secuencia de la acción 3 en tanto obtención de la RCA por una vez.	
	4. Reingreso del proyecto “Condominio Torobayo”.	Dentro de los 30 días hábiles desde el día siguiente a la notificación de la RCA no favorable.	1 = DIA reingresada al SEIA.	<ul style="list-style-type: none"><li>1, la DIA ha reingresado al SEIA.</li><li>0, la DIA no ha sido reingresada al SEIA.</li></ul>	No aplica.	La Resolución de Admisibilidad de la DIA reingresada será entregada a la SMA dentro de los 10 días hábiles contados desde su obtención.	No aplica.	500 <sup>4</sup>

Fuente: Elaboración propia.

<sup>4</sup> El costo considera la rectificación de la DIA, consolidación de la información de la DIA original, Adendas realizadas y estudios adicionales complementarios.



#### 4. CRONOGRAMA DEL PROGRAMA DE CUMPLIMIENTO

En el mes de enero de 2016 se paralizaron todas las obras del proyecto "Condominio Torobayo", paralización que continúa hasta la fecha y perdurará hasta que se obtenga la Resolución de Calificación Ambiental (RCA) favorable.

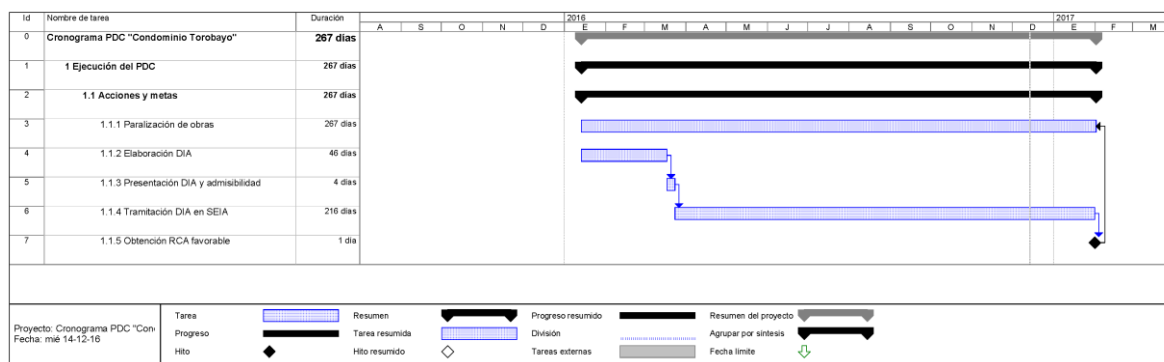
El 18 de marzo se presentó la Declaración de Impacto Ambiental del "Proyecto Condominio Torobayo" al SEIA, siendo el 23 de marzo de 2016 admitida a tramitación.

Dado lo anterior, el único hito pendiente es la obtención de la RCA por parte de la Comisión de Evaluación Ambiental de la Región de Los Ríos, la cual, de acuerdo a la legislación vigente, tiene como plazo 60 días para pronunciarse sobre la DIA, plazo que podría ser ampliado hasta por 30 días adicionales. Considerando además los días de suspensión para la elaboración de las Adendas que sean solicitadas por la autoridad, se realizará su tramitación ambiental dentro de un plazo máximo de 11 meses.

Ante la eventualidad de que el Proyecto deba reingresar al SEIA por una única vez debido a la obtención de una RCA desfavorable, se ha adoptado un período de 30 días hábiles como máximo para dicho reingreso, contado desde el día siguiente a la obtención de la RCA desfavorable. Una vez reingresada la DIA y reportada su admisibilidad tal como indica la acción 4 del Programa de Cumplimiento, registrará la secuencia de la acción 3 para la obtención de la RCA favorable, por una sola vez.

En la siguiente figura se puede observar el cronograma del Programa de Cumplimiento, el cual considera los hitos y metas a cumplir, además de la duración de la ejecución de las acciones consideradas para dar cumplimiento a la normativa infringida.

**Figura 2 Cronograma del Programa de Cumplimiento**



Nota: En caso que la "Obtención de la RCA" implica una RCA desfavorable, se gatillaría la acción 4 de Tabla 5 y rehacer el ciclo de actividades asociadas a la DIA y su tramitación por una única vez.

Fuente: Elaboración propia.

#### 5. ANEXOS

---

**ANEXO 1**  
**COPIA DE LA RES. EX. N° 1/ROL A-004-2016**  
**NOTIFICADA AL TITULAR**

---



---

**ANEXO 2**  
**DECLARACIÓN JURADA DE PARALIZACIÓN DE OBRAS Y FOTOGRAFÍAS**  
**CERTIFICADAS DE PARALIZACIÓN DEL MES DE DICIEMBRE 2016**

---

---

## **ANEXO 3**

### **RESOLUCIÓN DE ADMISIBILIDAD DE LA DIA**

---

SEÑOR  
FERNANDO ROMERO  
REPRESENTANTE INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.  
MANUEL BULNES N°655 OFICINA 13  
TEMUCO, REG. DE LA ARAUCANIA  
ROL A-004-2016 RESOL N°1

+



9 CARTA CERTIFICADA 830430039  
A PRIORITARIA (EMP  
RESAS)  
\$0  
SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE - N  
1170070663708



RTE: SMA - TEATINOS N° 230  
PISO 8 - SANTIAGO



**FORMULA CARGOS QUE INDICA EN CONTRA DE  
SOCOVESA SUR S.A.**

**RES. EX. N°1/ ROL A-004-2016**

**Santiago, 29 NOV 2016**

**VISTOS:**

Conforme a lo dispuesto en el artículo segundo de la Ley N° 20.417, que establece la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, "LO-SMA"); en la Ley N° 19.880, que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; en la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente; en el Decreto Supremo N° 30, de 11 de febrero de 2013, del Ministerio del Medio Ambiente, que Aprueba Reglamento sobre Programas de Cumplimiento, Autodenuncia y Planes de Reparación (en adelante, "D.S. N° 30/2012"); en el Decreto Supremo N° 40, de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente, que aprueba el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, "D.S. N° 40/2012"); en el Decreto con Fuerza de Ley N° 3, del año 2010, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que Fija la Planta de la Superintendencia del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta N° 731, de 8 de agosto de 2016, de la Superintendencia del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta N° 332, de 20 de abril de 2015, modificada por la Resolución Exenta N° 906, de 29 de septiembre de 2015, ambas de la Superintendencia del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta N° 1.002, de 29 de octubre de 2015, de la Superintendencia del Medio Ambiente; y, en la Resolución N° 1.600, de 30 de octubre 2008, de la Contraloría General de la República, que Fija Normas sobre Exención del Trámite de Toma de Razón.

**CONSIDERANDO:**

1. Con fecha 15 de enero de 2016, Fernando Romero Medina, en representación de INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A., Rol Único Tributario N° 96.791.150-K (en adelante, e indistintamente, "Socovesa Sur" o "la Empresa"), presentó una autodenuncia en las oficinas de esta Superintendencia.

2. Que, el hecho por el cual se autodenunció la Empresa, corresponde a la ejecución de un proyecto inmobiliario para el cual la Ley N° 19.300, exige Resolución de Calificación Ambiental, sin contar con ella, exponiendo al efecto lo siguiente:

2.1. La Empresa, desde el año 2014, se encuentra ejecutando la construcción de su Proyecto Inmobiliario Condominio Torobayo (en adelante "el Proyecto"), ubicado en la comuna de Valdivia, provincia de Valdivia, región de Los Ríos, el cual considera la construcción de 130 viviendas (Permiso de Edificación N° 886/2014, modificado luego mediante la Resolución de Modificación de Proyecto de Edificación N° 622, de 16 de octubre de 2015, ambos de la Municipalidad de Valdivia), en un terreno destinado a condominio, áreas comunes, áreas verdes, equipamiento e instalaciones complementarias, y calles y pasajes (vialidad interna), abarcando una superficie total de 4,21 ha (además 0,14 ha han sido destinadas a cesión de vialidad de Avenida Torobayo).

2.2. El proyecto incluye además la implementación de un sistema privado de captación, almacenamiento y distribución de agua potable, así como un sistema de recolección y tratamiento de aguas servidas. Ambos sistemas se encuentran aprobados

sectorialmente por la Autoridad Sanitaria, mediante la Resolución V-11126, de 3 de diciembre de 2015, de la Secretaría Regional Ministerial (SEREMI) de Salud de la Región de Los Ríos.

2.3. El 10 de junio del año 2014, mediante el Decreto Supremo N°17, del Ministerio del Medio Ambiente, se declaró a la comuna de Valdivia Zona Saturada por Material Particulado Respirable MP 10 como concentración diaria y anual, y por Material Particulado Fino Respirable MP 2,5 como concentración diaria.

2.4. El proyecto se localiza en Zona ZE-1C, definida como zona de extensión urbana, que posee uso de suelo habitacional.

2.5. De las tres etapas consideradas en el Proyecto, una se encuentra entregada y recepcionada por la Dirección de Obras Municipales de Valdivia, correspondiente a 35 viviendas.

2.6. Expone que el Proyecto debió haber ingresado al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental en razón de la declaración señalada en el punto 2.3 de la presente resolución, acorde a lo indicado en la letra h) del artículo 10 de la Ley 19.300 y en la letra h.1.1 del artículo 3 del D.S. N° 40/2012.

2.7. Se señala que no se habrían constatado efectos negativos asociados a la ejecución del proyecto, por lo que no presenta medidas para hacerse cargo de dichos efectos.

2.8. Indica como medida adoptada para poner fin inmediato a los hechos constitutivos de infracción, la paralización de las obras asociadas a la construcción del proyecto inmobiliario "Condominio Torobayo", deteniéndose la construcción de las 95 viviendas restantes, lo cual considera el impedimento de circulación de camiones, de movimiento de material y personal dentro de la obra y construcción de caminos aledaños, entre otras acciones. Se señala que la antedicha paralización no considera a las 35 viviendas que ya se encuentran vendidas y que durará hasta la obtención de resolución de calificación ambiental favorable.

2.9. Adjunta a la presentación los siguientes antecedentes (en formato papel y digital): Anexo 1 - Resolución V-11126, de 3 de diciembre de 2015, de la SEREMI de Salud de la Región de Los Ríos, que autoriza los sistemas de captación, almacenamiento y distribución de agua potable, y de recolección y tratamiento de aguas servidas; Anexo 2 - Documentos DOM (Permiso de Edificación, Resolución de Modificación de Proyecto de Edificación y Certificado de Recepción Definitiva de Obras de Edificación) ; Anexo 3 - Copia de la inscripción en el Registro de Comercio en la que consta el poder de Fernando Romero Medina; Anexo 4 - Acta notarial de registro fotográfico de paralización de obras.

3. Que, con fecha 15 de enero de 2016, el Director Regional del Servicio de Evaluación Ambiental, mediante el Ordinario N° 015, informó a esta Superintendencia respecto de la consulta de pertinencia ingresada al SEIA por la Empresa, indicando que el proyecto "Condominio Torobayo" se encontraba construido y adjuntando copia de la referida consulta.

4. Que, mediante Resolución Exenta N° 1101, de 28 de noviembre de 2016, de la Superintendencia del Medio Ambiente, se procedió a acoger la autodenuncia presentada al considerar que se cumplía con los requisitos establecidos en el artículo 41 de la LO-SMA y en el artículo 15 del D.S. N° 30/1012. En ese mismo acto se procedió a tener por acompañados los documentos adjuntos a la autodenuncia, y designar como Fiscal Instructor titular a quien suscribe y como Fiscal Instructora suplente a doña Carolina Silva Santelices.



5. Que la Ley N° 19.300, establece en su artículo 8, inciso primero, que “[l]os proyectos o actividades señalados en el artículo 10 sólo podrán ejecutarse o modificarse previa evaluación de su impacto ambiental”, y luego, dentro de la tipología de proyectos listados en el artículo 10, concretamente en su letra h), refiere a “[p]royectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas”.

6. Que, por su parte, el artículo 3 del D.S. 40/2012, dispone que “[...] Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, son los siguientes: [...] h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas. [...] h.1. Se entenderá por proyectos inmobiliarios aquellos loteos o conjuntos de viviendas que contemplen obras de edificación y/o urbanización, así como los proyectos destinados a equipamiento, y que presenten alguna de las siguientes características: [...] h.1.1. Que se emplacen en áreas de extensión urbana o en área rural, de acuerdo al instrumento de planificación correspondiente y requieran de sistemas propios de producción y distribución de agua potable y/o de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas;” (el destacado es nuestro).

7. Que, en relación a lo anterior, y tal como lo señala la Empresa en su autodenuncia, cabe consignar que el Decreto Supremo N° 17, de 2014, del Ministerio del Medio Ambiente, declaró a la comuna de Valdivia Zona Saturada por Material Particulado Respirable MP 10 como concentración diaria y anual, y por Material Particulado Fino Respirable MP 2,5 como concentración diaria.

8. Que, analizado el contenido de la autodenuncia, en relación a la normativa aplicable al efecto, es posible sostener que la ejecución del proyecto Condominio Torobayo, el cual comprende la implementación de un sistema privado de captación, almacenamiento y distribución de agua potable, así como un sistema de recolección y tratamiento de aguas servidas, constituye una infracción conforme al artículo 35 letra b) de la LO-SMA, esto es la ejecución de proyectos y desarrollo de actividades para los que la ley exige Resolución de Calificación Ambiental sin contar con ella, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 8 y 10 de la Ley N° 19.300, y en el artículo 3 letra h.1.1, del D.S. N° 40/2012.

9. Que, a partir del análisis de la información entregada por la empresa, no se ha constatado que las acciones ejecutadas hasta el momento de la presentación de la autodenuncia comprendan los efectos, características o circunstancias establecidos en el artículo 11 de la Ley N° 19.300, sin perjuicio de la evaluación que, de dichos efectos, se realice durante el respectivo procedimiento sancionatorio.

#### RESUELVO:

I. **FORMULAR CARGOS** en contra de SOCOVESA SUR S.A., Rol Único Tributario N° 96.791.150-K, representada por Fernando Romero Medina, por los hechos que a continuación se indican:

1. El siguiente hecho, acto u omisión que constituye una infracción conforme al **artículo 35, letra b) de la LO-SMA**, en cuanto ejecución de proyectos y desarrollo de actividades para los que la ley exige Resolución de Calificación Ambiental, sin contar con ella.



	Hecho constitutivo de infracción	Normas que se consideran infringidas
1.	Ejecución de un Proyecto Inmobiliario, en un área de extensión urbana, contemplando un sistema propio de producción y distribución de agua potable y un sistema de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas, en una zona declarada saturada por Material Particulado Respirable MP10, como concentración diaria y anual, y MP2,5, como concentración diaria, sin contar con una Resolución de Calificación Ambiental favorable que lo autorice.	<p><b><u>Ley N° 19.300, que Aprueba Ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente</u></b></p> <p><b>Artículo 8°:</b> “Los proyectos o actividades señalados en el artículo 10 sólo podrán ejecutarse o modificarse previa evaluación de su impacto ambiental, de acuerdo a lo establecido en la presente ley.”</p> <p><b>Artículo 10:</b> “Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental, son los siguientes: [...] h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas;”</p> <p><b><u>D.S. N° N°40, de 2012, del Ministerio de Medio Ambiente, que Aprueba Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental</u></b></p> <p><b>Artículo 3, letra h.1.1:</b> “Artículo 3: Tipos de proyectos o actividades. Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, son los siguientes: (...) h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas. [...] h.1. Se entenderá por proyectos inmobiliarios aquellos loteos o conjuntos de viviendas que contemplen obras de edificación y/o urbanización, así como los proyectos destinados a equipamiento, y que presenten alguna de las siguientes características: [...] h.1.1. Que se emplacen en áreas de extensión urbana o en área rural, de acuerdo al instrumento de planificación correspondiente y requieran de sistemas propios de producción y distribución de agua potable y/o de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas (...).”</p>

II. **CLASIFICAR**, sobre la base de los antecedentes que constan al momento de la emisión del presente acto, la infracción al artículo 35 letra b), como **grave**, en virtud de la **letra d) del numeral 2 del artículo 36 de la LO-SMA**, que prescribe que son infracciones graves los hechos, actos u omisiones que involucren la ejecución de proyectos o actividades del artículo 10 de la Ley N° 19.300 al margen del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, si no están comprendidos en los supuestos de la letra f) del numeral 1 de la misma norma, cuyo es el caso, de acuerdo a lo consignado en los considerandos 2.7 y 9 de la presente resolución.

Cabe señalar que respecto de las infracciones graves, el artículo 39 letra b) de la LO-SMA, dispone que éstas podrán ser objeto de revocación de la resolución de calificación ambiental, clausura, o multa de hasta cinco mil unidades tributarias anuales.

Sin perjuicio de lo anterior, la clasificación de las infracciones antes mencionadas, podrá ser confirmada o modificada en la propuesta de dictamen que establece el artículo 53 de la LO-SMA, en el cual, sobre la base de los antecedentes que consten en el respectivo expediente, la Fiscal Instructora propondrá la absolución o sanción que a su juicio corresponda aplicar. Lo anterior, dentro del rango establecido en el artículo 39 de la LO-SMA y considerando las circunstancias establecidas en el artículo 40 de la LO-SMA, para la determinación de las sanciones específicas que se estime aplicar.

**III. SEÑALAR LOS SIGUIENTES PLAZOS Y REGLAS RESPECTO DE LAS NOTIFICACIONES.** De conformidad con lo dispuesto en el inciso primero de los artículos 42 y 49 de la LO-SMA, el infractor tendrá un plazo de 10 días hábiles para presentar un programa de cumplimiento y de 15 días hábiles para formular sus descargos respectivamente, ambos plazos contados desde la notificación del presente acto administrativo.

Las notificaciones de las actuaciones del presente procedimiento administrativo sancionador se harán por carta certificada en el domicilio señalado por el presunto infractor, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 49 y 62 de la LO-SMA, y en el inciso primero del artículo 46 de la Ley N° 19.880 que Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado. Sin perjuicio de lo anterior, esta Superintendencia podrá notificar, cuando lo estime pertinente, en las formas señaladas en los incisos tercero y cuarto del aludido artículo 46 de la antedicha Ley N° 19.880.

**IV. TENER PRESENTE EL DEBER DE ASISTENCIA AL CUMPLIMIENTO.** De conformidad a lo dispuesto a la letra u) del artículo 3° de la LO-SMA y en el artículo 3° del Decreto Supremo N° 30, de 20 de agosto de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente, que Aprueba Reglamento sobre Programa de Cumplimiento, Autodenuncia y Planes de Reparación, se hace presente al titular que esta Superintendencia puede proporcionar asistencia a los sujetos regulados sobre los requisitos y criterios para la presentación de un programa de cumplimiento. Para lo anterior, deberá enviar un correo electrónico a: [leslie.cannoni@sma.gob.cl](mailto:leslie.cannoni@sma.gob.cl) o a [carmen.salinas@sma.gob.cl](mailto:carmen.salinas@sma.gob.cl).

Asimismo, como una manera de asistir al regulado, la División de Sanción y Cumplimiento definió la estructura metodológica que debiera contener un programa de cumplimiento, especialmente, con relación al plan de acciones y metas y su respectivo plan de seguimiento, para lo cual se desarrolló una guía metodológica que se encuentra disponible en el siguiente sitio web: <http://www.sma.gob.cl/index.php/quienes-somos/que-hacemos/sanciones>.

**V. ENTIÉNDASE SUSPENDIDO** el plazo para presentar descargos, desde la presentación de un Programa de Cumplimiento, en el caso que así fuese, hasta que se resuelva la aprobación o rechazo del mismo.

**VI. SOLICITAR** que las presentaciones y los antecedentes adjuntos que sean remitidos a esta Superintendencia en el contexto del presente procedimiento sancionatorio, cuenten con un respaldo digital en disco compacto (CD) o dispositivo de almacenamiento de datos (pendrive).





**VII. TENER POR INCORPORADOS al expediente sancionatorio** los actos administrativos de la Superintendencia del Medio Ambiente a los que se hace alusión en la presente formulación de cargos, y la Autodenuncia y antecedentes acompañados por parte de SOCOVESA SUR S.A. Se hace presente que el acceso por parte de los interesados al expediente físico se realiza por medio de su consulta en las oficinas de esta Superintendencia en el horario de atención de público, y que adicionalmente, estos se encuentran disponibles, solo para efectos de transparencia activa, en el siguiente sitio web <http://snifa.sma.gob.cl/RegistroPublico/ProcesoSancion> o en el vínculo SNIFA de la página web <http://www.sma.gob.cl/>, con excepción de aquellos que por su tamaño o características no puedan ser incorporados al sistema digital, los que estarán disponibles en el expediente físico.

**VIII. NOTIFICAR POR CARTA CERTIFICADA**, o por cualquier otro de los medios que establece el artículo 46 de la ley N° 19.880, a Fernando Romero Medina, representante de Inmobiliaria Socovesa Sur S.A., domiciliado en Manuel Bulnes 655, Oficina 13, Temuco, IX Región de la Araucanía.



**Leslie Cannoni Mandujano**  
**Fiscal Instructora de la División de Sanción y Cumplimiento**  
**Superintendencia del Medio Ambiente**



**Notifíquese por carta certificada:**

- Fernando Romero, representante de Inmobiliaria Socovesa Sur S.A., domiciliado en Manuel Bulnes 655, Oficina 13, Temuco, IX Región de la Araucanía.

**CC:**

- Jaime Moreno Burgos, Director Regional Servicio de Evaluación Ambiental Región de Los Lagos, domiciliado en Av. Carlos Anwandter 834, comuna de Valdivia, Valdivia.
- Eduardo Rodríguez Sepúlveda, Jefe Macrozona Sur, SMA.
- División de Sanción y Cumplimiento, SMA.
- División de Fiscalización.
- Fiscalía.



### DECLARACION JURADA

**Fernando Gonzalo Romero Medina** Rut: 12.697.064-1, en su calidad de representante legal de **INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.**, Rut: **96.791.150-K**, ambos domiciliados para estos efectos en Temuco, calle Manuel Bulnes 655 piso 2, viene a declarar bajo juramento que las faenas de construcción del proyecto **CONDominio TOROBAYO**, desarrollado por INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A. en la ciudad de Valdivia, amparadas en el permiso de edificación N° 886/2014, modificado mediante resolución N° 622, de 16 de octubre de 2015, ambos de la Municipalidad de Valdivia, se encuentran paralizadas indefinidamente desde el 15 de enero del 2016 hasta esta fecha, 12 de diciembre del 2016 y continuarán paralizadas voluntariamente hasta obtener Resolución de Calificación Ambiental favorable ante el SEA respectivo.

**FERNANDO GONZALO ROMERO MEDINA**  
**REPRESENTANTE LEGAL**  
**INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.**

AUTORIZO LA FIRMA DE DON FERNANDO GONZALO ROMERO MEDINA, C.I. 12.697.064-1, EN REPRESENTACION DE INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A. RUT: 96.791.150-K.- TEMUCO, 12 DE DICIEMBRE DE 2016.-



# A C T A

En Valdivia, 12 de diciembre de 2016, siendo las 17:40 horas a petición de INMOBILIARIA SOCOVESASUR S.A, Rut N°96.791.150-K.-, me constituí en Calle Silos N°151 "CONDOMINIO TOROBAYO" de esta ciudad, constatando que las 03 fotografías que se adjuntan a la presente acta reflejan fielmente el estado en que se encuentra la obra, la cual se encuentra paralizada y sin obreros trabajando.

Siendo las 17:50 horas se puso término a la presente diligencia.



CARMEN PODLECH MICHAUD4

Notario Público

Valdivia











**REPÚBLICA DE CHILE  
COMISIÓN DE EVALUACIÓN  
XIV REGIÓN DE LOS RÍOS**

**SE PRONUNCIA SOBRE ADMISIÓN A  
TRÁMITE**

Resolución Exenta N° 022

Valdivia, 23 de Marzo de 2016

**VISTOS ESTOS ANTECEDENTES:**

1. La Declaración de Impacto Ambiental (DIA) del proyecto "Proyecto Condominio Torobayo", presentado por el Señor Fernando Romero, en representación de Inmobiliaria Socovesa Sur S.A. con fecha 18 de marzo de 2016.
2. Lo dispuesto en la Ley N° 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente y en el D.S. N° 40 de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente, que aprueba Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (Reglamento del SEIA); la Resolución Exenta N° 1061, de 14 de noviembre 2013, de la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental; y la Resolución N° 1.600 de 2008, de la Contraloría General de la República, que fija Normas sobre Exención del Trámite de Toma de Razón.

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Dirección Regional del Servicio de Evaluación Ambiental, Región de Los Ríos debe velar por el cumplimiento de todos los requisitos ambientales aplicables al proyecto "Proyecto Condominio Torobayo" (en adelante, el Proyecto) presentado por el Señor Fernando Romero, en representación de Inmobiliaria Socovesa Sur S.A., así como también de los requisitos formales para admitir a trámite la respectiva DIA.
2. Que, la DIA cumple con lo establecido en el artículo 31 del Reglamento del SEIA.
3. Que, en consecuencia, corresponde admitir a trámite la DIA del proyecto.

**SE RESUELVE:**

1. Acoger a trámite la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto "Proyecto Condominio Torobayo", presentado por el Señor Fernando Romero, en representación de Inmobiliaria Socovesa Sur S.A..



**Anótese, notifíquese al titular y archívese,**

**Jaime Moreno Burgos**  
Director Regional del Servicio de Evaluación Ambiental  
Secretario Comisión de Evaluación  
Región de Los Ríos

PCF/CRAR/ESP

Adj. lo indicado

C/c:

- Encargado PAC



Firmas Electrónicas:

- Firmado por: SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
- Firmado por:

El documento original está disponible en la siguiente dirección url:

<http://infofirma.sea.gob.cl/DocumentosSEA/MostrarDocumento?docId=6d/7a/f49dbf298574cf557553d42d481af8e4f702>