

EN LO PRINCIPAL: FORMULA DESCARGOS; PRIMER OTROSÍ: ACOMPAÑA DOCUMENTOS; SEGUNDO OTROSÍ: TÉNGASE PRESENTE; TERCER OTROSÍ: PODER.

SEÑOR SUPERINTENDENTE DEL MEDIO AMBIENTE

RICARDO GONZÁLEZ ALEMANY, cédula nacional de identidad N° [REDACTED] y **JUAN PABLO MONGE ZEGERS** cédula nacional de identidad N° [REDACTED], ambos en representación de **INMOBILIARIA SANTA ISABEL S.A.**, hoy **INMOBILIARIA SANTA ISABEL LIMITADA**, rol único tributario N° 96.512.910-3, todos domiciliados en José Antonio Soffía N° 2747, oficina 302, comuna de Providencia, Región Metropolitana de Santiago, en procedimiento de “*Requerimiento Sancionatorio*” de referencia **D-126-2022**, al Sr. Superintendente del Medio Ambiente, digo:

En la representación en que comparecemos, y dentro de plazo, venimos en presentar los descargos correspondientes a los cargos formulados mediante Resolución Exenta N°1/Rol D-126-2022, de 28 de junio de 2022 (en adelante “*R.E. N°1/2022*”), que formula cargos que indica en contra de Inmobiliaria Santa Isabel S.A. (en adelante la “*Inmobiliaria*”, “*Inmobiliaria Santa Isabel*”, o el “*Titular*”), la que fuera notificada con fecha 30 de junio de 2022, cuyo plazo fue ampliado por la Resolución Exenta N° 2/ Rol D-126-2022 , de fecha 18 de julio de 2022, la que fuera notificada personalmente el día 19 de julio de 2022, contravirtiendo las aseveraciones realizadas por dicha Resolución, solicitando desde ya que se absuelva a nuestra representada de las imputaciones del presente proceso, poniéndole fin inmediato **al no encontrarse nuestra representada en ninguna de las situaciones de elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante el “SEIA”)** imputadas, en suma, por los motivos que se expondrán en esta presentación.

A modo de contexto, la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante la “*SMA*” o la “*Superintendencia*”) considera que se ha producido un cambio de consideración con ocasión de la ejecución del proyecto inmobiliario Lomas de Lo Aguirre (en adelante el “*Proyecto*” o el “*Proyecto Lomas de Lo Aguirre*”), y dicho cambio de consideración ha debido someterse

al SEIA, lo que no ha ocurrido, y ello constituiría una infracción al artículo 10 de la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente (en adelante la “Ley N° 19.300” o “LGBMA”).

Y particularmente, la infracción estaría dada, a juicio de esta SMA, por el hecho que con posterioridad a abril de 1997, el Titular ha realizado actividades tendientes a complementar el proyecto original consistentes en: (i) “la construcción de 360 viviendas adicionales”, (ii) “la habilitación de 152 lotes adicionales” (se refiere que están destinados a viviendas a ser construidas por terceros), y (iii) la incorporación de una superficie de 62,7 hectáreas de fase ejecutada, todo lo cual consta en la letras a) y b) del considerando 16 de la R.E. N°1/2022.

El caso es que discrepamos ciertamente de lo expuesto por la SMA en la R.E. N°1/2022, pues no ha existido elusión alguna respecto del SEIA, pues si bien es cierto que con posterioridad a abril de 1997 se han construido un número superior a 300 viviendas, y se han habilitado lotes que se han vendido a terceros, en los cuales se han construido o se prevé la construcción de viviendas unifamiliares, ello no constituye un cambio al Proyecto Lomas de Lo Aguirre, sino que constituye la materialización del mismo conforme a su estructura original, por lo cual no ha existido elusión alguna en esta materia.

En otras palabras, no existe una modificación del Proyecto Lomas de Lo Aguirre que requiera ingresar obligatoriamente al SEIA, toda vez que éste corresponde a un desarrollo inmobiliario global, concebido desde sus inicios como un desarrollo por etapas, sectores, fases o zonas, el cual inició su ejecución con anterioridad a la entrada en vigencia del SEIA y, por lo tanto, no requería ni requiere de una evaluación ambiental previa al respecto. Asimismo, al concebirse este proyecto como un único desarrollo inmobiliario global, su avance a través de etapas no corresponde a modificaciones, cambios o complementaciones de consideración respecto de éste, si no que, cosa distinta, corresponde a la natural ejecución del referido proyecto, lo cual demostraremos en el cuerpo de este escrito.

Para efectos de una exposición sistemática de nuestros planteamientos, seguiremos el orden que a continuación se indica:

- I. ANTECEDENTES DEL PROCEDIMIENTO.
 - A. DE LA DENUNCIA Y LOS REQUERIMIENTOS DE INFORMACIÓN.
 - A.1. DENUNCIA.
 - A.2. PRIMER REQUERIMIENTO DE INFORMACIÓN.
 - A.3. SEGUNDO REQUERIMIENTO DE INFORMACIÓN.
 - B. DEL INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL DFZ-2021-2455-XIII- SRCA.
 - C. DE LA FORMULACIÓN DE CARGOS, RESOLUCIÓN EXENTA N° 1/ROL D-126-2022, DE FECHA 28 DE JUNIO DE 2022.

- II. ANTECEDENTES QUE DAN CUENTA QUE NO HA EXISTIDO ELUSIÓN AL SEIA, SINO QUE LO QUE HA EXISTIDO ES LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO ORIGINAL.
 - A. ADQUISICIÓN DEL TERRENO.
 - B. REGULACIÓN URBANÍSTICA QUE RIGE EN ESTE CASO.
 - C. INICIO DEL PROYECTO LOMAS DE LO AGUIRRE.
 - D. INFRAESTRUCTURA DEL PROYECTO.
 - D.1. INFRAESTRUCTURA SANITARIA DEL PROYECTO.
 - D.2. DE LA VIALIDAD INCORPORADA POR EL PROYECTO AL DOMINIO NACIONAL DE USO PÚBLICO.
 - D.3. DEL EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE DEL PROYECTO (CLUBHOUSE, SUPERMERCADO E IGLESIA).
 - E. PUBLICIDAD DEL PROYECTO.
 - F. EL PROYECTO SE TRATA DE UN DESARROLLO INMOBILIARIO GLOBAL INICIADO CON ANTERIORIDAD A LA VIGENCIA DEL SEIA.

- III. ANTECEDENTES DE DERECHO.
 - A. CONCEPTOS “ÚNICO PROYECTO” Y “CAMBIO DE CONSIDERACIÓN”.
 - B. EL PROYECTO INICIÓ SU EJECUCIÓN EL AÑO 1989 Y, EN TAL SENTIDO, CONFORME LA JURISPRUDENCIA ADMINISTRATIVA Y JUDICIAL,

AUNQUE NO SE HAYAN EJECUTADO TODAS LAS OBRAS A TAL FECHA “BASTA LA CONSTATACIÓN DE HECHOS QUE, CONSIDERADOS EN CONJUNTO, PERMITAN PRESUMIR QUE ÉSTAS VAN A REALIZARSE EN EL FUTURO”.

- C. LOS HECHOS INVESTIGADOS Y LA EVENTUAL INFRACCIÓN SE ENCUENTRAN PRESCRITOS, DADO QUE HA TRASCURRIDO MÁS DE TRES AÑOS DESDE SU MATERIALIZACIÓN.
- D. EN SUBSIDIO DE LOS ARGUMENTOS ANTERIORES, LA EVENTUAL ELUSIÓN SOLO SE CONFIGURA CUANDO SE SUPERA EL UMBRAL PREVISTO POR LA NORMA.

IV. CONCLUSIONES.

I. ANTECEDENTES DEL PROCEDIMIENTO.

A. DE LA DENUNCIA Y LOS REQUERIMIENTOS DE INFORMACIÓN.

A.1. DENUNCIA.

- 1. Con fecha 31 de julio de 2018, la concejala de la Ilustre Municipalidad de Pudahuel, doña Gisela Vila Ruz, ingresó una denuncia ante la SMA, mediante el formulario dispuesto al efecto por el ente fiscalizador (en adelante la “Denuncia”), la que fue incorporada al ID 312-XII-2018, en contra de la Inmobiliaria y de la Empresa de Agua Potable Lo Aguirre S.A.

A juicio de la denunciante, el Proyecto debería haber ingresado de forma obligatoria al SEIA en virtud de lo prescrito en el artículo 2, sub literal g.2) del Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante el “RSEIA”), ya que la suma de las etapas del Proyecto ya recepcionadas superarían el umbral de 300 viviendas o 7 hectáreas, de acuerdo con el literal h.1) del artículo 3 del mismo reglamento.

2. Luego, según se expone en la Denuncia, la Empresa de Agua Potable Lo Aguirre S.A., quien ejecutó una planta de tratamiento de aguas servidas para el Proyecto, y la Inmobiliaria estarían relacionadas, al compartir un mismo representante legal, circunstancia que, a juicio de la denunciante, haría presumir un fraccionamiento de ambos proyectos.

A.2. PRIMER REQUERIMIENTO DE INFORMACIÓN.

3. Como consecuencia de los hechos denunciados, la SMA abrió un proceso de fiscalización respecto de la Inmobiliaria.
4. De esta forma, mediante la Resolución Exenta N° 1616, de fecha 20 de noviembre de 2019 (en adelante, la “R.E. N° 1616”), la SMA, procedió a requerir información a la Inmobiliaria respecto del Proyecto, con el objeto de que dicha entidad fiscalizadora aclarase la pertinencia de ingreso de éste al SEIA, ante una hipótesis de posible elusión (en adelante el “*Primer Requerimiento de Información*”).
5. De esta forma, mediante la R.E. N° 1616, la SMA solicitó los siguientes antecedentes:

“a) Lay Out del proyecto inmobiliario ‘Lomas de Lo Aguirre’, en el que se identifiquen las etapas del proyecto (incluyendo futuras etapas) con sus respectivas superficies.

b) Informe en el que se indique:

i. Año de construcción y superficie de cada etapa del proyecto inmobiliario, detallando el número de viviendas y sitios urbanizados. Adjuntando copia de los respectivos Certificados de Informaciones Previas, Permiso de Loteo, Permisos de Edificación, Resoluciones de Modificación del Proyecto de Edificación y Certificados de Recepción Definitiva de Obras, para cada etapa.

ii. Edificaciones de equipamiento y áreas verdes para cada etapa.

iii. El sistema de producción y distribución de agua potable y/o de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas, para cada etapa del proyecto inmobiliario. Explicando el sistema utilizado antes del inicio de las operaciones del proyecto 'Planta Tratamiento de Aguas Servidas Ecojet Estabilización por Contacto, Modelo EC-800 HA Serie 3000, Lomas de Lo Aguirre, Pudahuel, Región Metropolitana'.

iv. Análisis de Diseño de la Red Vial implementada, incorporada como Bien Nacional de Uso Público, incluyendo el enlace con la Ruta 68, de acuerdo al artículo 2.3.1. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, destacando las vías que correspondan a vías expresas y troncales.

c) Copia de Estudio(s) de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano.

d) Copia de Pertinencia de Ingreso al SEIA (presentaciones y respuestas de la autoridad ambiental)".

6. La Inmobiliaria dio respuesta a la información requerida por la SMA mediante la presentación de fecha 15 de enero de 2020.

En dicha presentación, además de acompañar los antecedentes requeridos por la Superintendencia, la Inmobiliaria expuso, en síntesis, lo siguiente:

- a) La Inmobiliaria adquirió un predio de 250 hectáreas de extensión, ubicado en la comuna de Pudahuel, en el cual materializó una subdivisión y loteo, aprobados el año 1989.
- b) En el predio previamente referido, la Inmobiliaria planificó un proyecto global, consistente en la conformación de lotes, en parte de los cuales llevaría a cabo el

desarrollo de viviendas y algunos equipamientos menores, mientras que el resto de ellos serían enajenados a terceros, haciéndose ellos cargo de lo que, en definitiva, ejecutarían en aquellos.

- c) De dicha forma se fueron otorgando sucesivas resoluciones que, estando estrictamente circunscritos a los márgenes de las 250 hectáreas del predio primigenio, fueron generando los antedichos lotes que fueron desarrollados o enajenados por nuestra representada.
- d) En esa oportunidad se informó que la Inmobiliaria había construido 544 viviendas y 3 edificaciones con destino equipamientos, habiendo enajenado a terceros 233 lotes, quedando pendiente la enajenación de otros 71 lotes, en los cuales la Inmobiliaria no tiene proyectado ningún tipo de desarrollo a ser materializado por ella.

En términos temporales, se señaló que:

- i) Al menos 184 viviendas fueron edificadas antes de abril de 1997.
- ii) Posteriormente, excluyendo la última etapa de viviendas que se señala en el numeral iii) siguiente, se edificaron como máximo 235 viviendas, todas íntegramente recibidas y enajenadas a terceros.
- iii) La última etapa de construcción de viviendas –Etapa Bellavista IV-, que consulta 125 viviendas se ejecutó al amparo del permiso de edificación N° 241, de fecha 14 de agosto de 2014, iniciando su ejecución a continuación de la obtención del permiso de edificación. La recepción de las primeras 52 viviendas de esa etapa fue efectuada el 30 de junio de 2016, y las últimas 26 viviendas fueron recibidas el 15 de febrero de 2018.

A.3. SEGUNDO REQUERIMIENTO DE INFORMACIÓN.

7. Posteriormente, la SMA, por medio de la Resolución Exenta N° 2054, de fecha 14 de septiembre de 2021 (en adelante, la “R.E. N° 2054”), realizó un nuevo requerimiento de información (en adelante el “*Segundo Requerimiento de Información*”, y éste en conjunto con el Primer Requerimiento de Información denominados como los “*Requerimientos de Información*”), mediante el cual solicitó a esta parte información desagregada, a fin de determinar la normativa aplicable al Proyecto, y a sus respectivas etapas de desarrollo, con el objeto de contar con datos actualizados sobre éste, dado el tiempo transcurrido desde la fecha de respuesta al Primer Requerimiento de Información.
8. De esta forma, mediante la R.E. N° 2054, la SMA solicitó los siguientes antecedentes a la Inmobiliaria:

“a) Total de viviendas construidas por la Inmobiliaria en el proyecto Lomas de Lo Aguirre, con posterioridad al 3 de abril de 1997.

b) Superficie que abarcan las etapas del proyecto Lomas de Lo Aguirre, desarrolladas con posterioridad al 3 de abril de 1997.

c) Superficie construida por la Inmobiliaria en el proyecto Lomas de Lo Aguirre, desde el 3 de abril de 1997

d) Total de lotes generados a partir del 3 de abril de 1997 dentro del Proyecto Lomas de Lo Aguirre.

f) Detalle sobre la calidad (expresas o troncales, si correspondiere) de las partes de las calles Monte Carmelo, Monte Tabor Sur, Monte Tabor Norte y Área Verde I, y eventualmente, otras calles cedidas con posterioridad al mes de enero de 2020, incorporadas al dominio nacional de uso público.

g) Copia de los permisos sectoriales que haya tramitado para la ejecución de su proyecto con posterioridad al 3 de abril de 1997. En caso que alguno de estos permisos se encuentre en la actualidad en trámite, remitir copia de la solicitud realizada”.

Desde ya cabe destacar que las preguntas formuladas por la SMA, en los literales a), b) y c) anteriores, reconocen que se trata de un proyecto, denominado “Lomas de Lo Aguirre”, y que éste comprende diversas etapas, unas ejecutadas antes del año 1997 y otras con posterioridad.

Esta característica es un elemento crucial para desestimar los cargos formulados por la SMA, pues el hecho que un proyecto considere varias etapas, las que se van ejecutando sucesivamente, no significa que una etapa posterior no forma parte del todo inicial.

Es más, el artículo 11 bis de la Ley N° 19.300 prohíbe el fraccionamiento con el objeto de variar el instrumento de evaluación ambiental o de eludir el ingreso al SEIA, aceptando que esta prohibición no rige respecto de los proyectos que se ejecutan por etapas.

Lo anterior significa que la Ley N° 19.300 reconoce como un hecho característico de algunos proyectos, como es éste, que su ejecución se puede desarrollar por etapas, y que si se evalúa por etapas, declarando dicha circunstancia, ello no constituye un fraccionamiento reprochable.

Pero que no dé lugar a dicho reproche, no significa desconocer que las etapas de un mismo proyecto son parte de ese mismo proyecto.

9. En este caso, la propia SMA reconoce que el proyecto Lomas de Lo Aguirre se ha ejecutado por etapas, lo cual es correcto, y si ello es así, todas y cada una de las etapas son parte del proyecto original, por lo cual si una o mas de ellas se ejecutaron con posterioridad al año 1997, independiente del número de viviendas, lotes o superficie que comprenda, significa que son parte del proyecto que inició su ejecución antes que rigiera el SEIA, y por lo tanto no tienen esas posteriores etapas la obligación de evaluarse ambientalmente pues no son un cambio al proyecto inicial.

10. Pues bien, el Segundo Requerimiento de Información fue contestado por la Inmobiliaria mediante la presentación de fecha 13 de octubre de 2021.

En dicha presentación, la Inmobiliaria, además de acompañar los antecedentes requeridos por la Superintendencia, complementó lo expuesto en la respuesta dada al Primer Requerimiento de Información, en relación con el estado de la ejecución del Proyecto con posterioridad al 3 de abril de 1997, exponiendo, en síntesis, lo siguiente:

“a) Antes de abril de 1997 se encontraban ejecutadas y recibidas 191 viviendas.

b) Con posterioridad a la fecha consultada, Inmobiliaria Santa Isabel S.A. ha ejecutado, recibido y enajenado un total de 353 viviendas, datando la última recepción de febrero de 2018.

c) Estando dentro de los márgenes del Proyecto, desde abril de 1997 se ha construido una superficie edificada total de 627.336,50 m²”.

B. DEL INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL DFZ-2021-2455-XIII- SRCA.

11. No obstante que la Inmobiliaria dio integro y cabal cumplimiento a las solicitudes de información realizadas por la SMA, ésta continuó con sus actividades de fiscalización respecto del Proyecto, la cual, a través de su División Fiscalización, con fecha junio de 2022, evacuó el Informe Técnico de Fiscalización Ambiental, código DFZ-2021-2455-XIII- SRCA (en adelante el “ITFA”).

El IFTA consignó como materias específicas objeto de la fiscalización ambiental, y, por lo tanto, como hechos a constatar, por una parte, la verificación de una eventual elusión al SEIA y, por la otra, de un hipotético fraccionamiento de proyectos.

12. En el resumen del referido informe de fiscalización se señala lo siguiente:

“El motivo de la actividad de fiscalización ambiental correspondió a la denuncia Id 312-XIII-2018, que indica que la empresa Inmobiliaria Santa Isabel S.A. ha desarrollado el proyecto "Lomas de Lo Aguirre" en el subsector geográfico 31a del PRMS, que de acuerdo con datos del precenso de 2016, a dicha fecha contaba con más de 600 viviendas y actualmente hay nuevas etapas en construcción y también ventas de sitios urbanizados, sin contar con RCA. La suma de las etapas ya recepcionadas y no evaluadas supera el umbral de 300 viviendas o 7 hectáreas. Por otra parte, la planta de tratamiento de aguas servidas del proyecto fue aprobada mediante RCA 1023/2008, cuyo titular es Agua Potable Lo Aguirre S.A., para una población estimada de 5.835 personas. Ambas empresas comparten el mismo representante legal. Por lo anterior, se presume fraccionamiento del proyecto.

El proyecto fiscalizado consiste en un proyecto inmobiliario, de aproximadamente 800 viviendas, que se ha ido desarrollando progresivamente desde el año 1988, a medida que se han obtenido las sucesivas autorizaciones urbanísticas otorgadas a Inmobiliaria Santa Isabel S.A., dentro de los límites comprendidos en el antiguo Lote B, de una superficie total de 250 hectáreas, que ha sido subdividido y loteado.

*De las actividades de fiscalización ambiental desarrolladas en relación a los antecedentes y hechos analizados, el Proyecto Inmobiliario Lomas de lo Aguirre del titular Inmobiliaria Santa Isabel S.A. no cumple con las características de un proyecto que corresponda someterse al Sistema de Evaluación Ambiental, dado que **el proyecto inmobiliario que se emplaza dentro de los lotes B0, B1, B2, B3, B4, B5, B6 y B7** consta de 544 viviendas construidas a la fecha, de las cuales superan el umbral establecido en el vigente Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (300 viviendas). De estas, 352 viviendas fueron construidas con posterioridad al 03 de abril de 1997, fecha de entrada en vigencia del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. De esta forma, y desde la vigencia del*

referido Sistema el titular ha realizado diversas actividades destinadas a complementar el proyecto original de 1988 (tramitación de subdivisión del Lote B del Fundo Lo Aguirre de 250 hectáreas), a través de la construcción sucesiva de 352 viviendas adicionales, lo que corresponde a un cambio de consideración conforme a lo dispuesto en el inciso primero del literal g.2 del artículo 2° del Reglamento SEIA.

De igual forma, y si se atiende únicamente a la superficie afectada por la expansión sucesiva del proyecto inmobiliario registrada desde el 03 de abril de 1997 a la fecha, esta corresponde a 627.336,50 m², (62,7 hectáreas) lo que supera el umbral de 7 hectáreas establecido en el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. Lo anterior, corresponde a un cambio de consideración conforme a lo dispuesto en el inciso primero del literal g.2 del artículo 2° del Reglamento SEIA.

De lo anterior, se considera que el proyecto inmobiliario que se emplaza dentro de los lotes B0, B1, B2, B3, B4, B5, B6 y B7 son modificaciones al proyecto original de 1988, los cuales se han desarrollado por etapas y de forma sucesiva, por los que deben someterse obligatoriamente al SEIA al corresponder a modificaciones del proyecto original” (destacado agregado).

Posteriormente, en su sección 5.1., particularmente en el examen de información, se reproduce gran parte de los antecedentes que se entregó con ocasión de los requerimientos de información, señalando en el “Resultado del Análisis de Tipología de Proyecto o Modificación” lo siguiente:

“El número total de viviendas construidas a la fecha es de 544 las cuales superan el umbral establecido en el vigente Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (300 viviendas). De estas, 352 viviendas fueron construidas con posterioridad al 03 de abril de 1997, fecha de entrada en vigencia el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. De esta forma, y desde la vigencia del referido

Sistema el titular ha realizado diversas actividades destinadas a complementar el proyecto original de 1988 (tramitación de subdivisión del Lote B del Fundo Lo Aguirre de 250 hectáreas), a través de la construcción sucesiva de 352 viviendas adicionales, lo que corresponde a un cambio de consideración conforme a lo dispuesto en el inciso primero del literal g.2 del artículo 2° del Reglamento SEIA.

De igual forma, y si se atiende únicamente a la superficie afectada por la expansión sucesiva del proyecto inmobiliario registrada desde el 03 de abril de 1997 a la fecha, esta corresponde a 627.336,50 m², (62,7 hectáreas) lo que supera el umbral de 7 hectáreas establecido en el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. Lo anterior, corresponde a un cambio de consideración conforme a lo dispuesto en el inciso primero del literal g.2 del artículo 2° del Reglamento SEIA.

De lo anterior, se considera que el proyecto inmobiliario que se emplaza dentro de los lotes B0, B1, B2, B3, B4, B5, B6 y B7 son modificaciones al proyecto original de 1988, los cuales se han desarrollado por etapas y de forma sucesiva, por los que deben someterse obligatoriamente al SEIA al corresponder a modificaciones del proyecto original”.

13. En todo caso, respecto de la hipótesis de fraccionamiento de proyectos, ésta es descartada, por lo cual lo discutido en este procedimiento sólo es lo referido a una supuesta elusión de ingreso al SEIA.

C. DE LA FORMULACIÓN DE CARGOS, RESOLUCIÓN EXENTA N° 1/ROL D-126-2022, DE FECHA 28 DE JUNIO DE 2022.

14. Como consecuencia de lo señalado en el ITFA, mediante la R.E. N°1/2022, la SMA resolvió formular cargos en contra de la Inmobiliaria, precisamente por concurrir la supuesta hipótesis de elusión al SEIA.

15. De dicha resolución útil es traer a colación las propias afirmaciones que señala la SMA, las que por si mismas debieran bastar para descartar la hipótesis de elusión que erróneamente advierte.

En efecto, en su considerando I.2 se indica: “**el proyecto contempla la subdivisión y loteo de terrenos, construcción de viviendas, y venta directa a terceros de algunos de los lotes (sin construcción de viviendas) el cual inició su ejecución en el año 1989 con la subdivisión del Lote B, ubicado en la comuna de Pudahuel, y ha continuado su ejecución a través del loteo de nuevos lotes, urbanización, construcción de viviendas, enajenación de éstas a particulares, y enajenación de lotes a terceros, dentro del área urbana del Plan Regulador Metropolitano de Santiago**” (destacado agregado).

Asimismo, en el considerando IV.14 se indica:

“Que tal, como consta en el expediente DFZ-2021-2045-XIII-SRCA, con fecha 20 de noviembre de 2019, esta SMA efectuó un requerimiento de información a Inmobiliaria Santa Isabel S.A., el cual fue respondido con fecha 15 de enero de 2020. De la revisión de estos antecedentes se constató por la SMA que:

- (i) **El proyecto se desarrolla en el Lote B**, ubicado en la comuna de Pudahuel, dentro del área urbana del Plan Regulador Metropolitano de Santiago.
- (ii) El lote B abarca una superficie total de 250 hectáreas.
- (iii) Se trata de un proyecto de subdivisión y loteo de terrenos, construcción de viviendas en algunos de estos terrenos y venta directa a terceros en otros (sin construcción de viviendas), **que inició su ejecución en el año 1989 con la subdivisión, y se ha desarrollado progresivamente, a medida que el titular ha obtenido las autorizaciones correspondientes que le han permitido urbanizar, edificar y vender a terceros los lotes y viviendas construidas**” (destacado agregado).

16. Ahora bien, no obstante que la SMA reconoce que se trata de un solo proyecto, emplazado en un único predio de 250 hectáreas, afirma que éste ha sido objeto de modificaciones, las cuáles constituyen cambios de consideración a la luz de lo dispuesto en el artículo 2° letra g.2) del RSEIA ya que:

Al respecto, se afirma en el considerando 16 que:

- a) *“El Proyecto ha generado un conjunto de viviendas, al construir el propio titular 544 casas, de los cuales 360 de ellas fueron ejecutadas con posterioridad al 03 de abril de 1997, fecha de entrada en vigencia del SEIA. Así, desde la vigencia del SEIA el titular ha realizado actividades tendientes a complementar el proyecto original consistentes en la construcción de 360 viviendas adicionales, correspondiendo por tanto a un cambio de consideración conforme a lo dispuesto en el inciso primero del literal g.2 del artículo 2° del Reglamento SEIA”.*
- b) *“El titular ha desarrollado 851 lotes, de los cuales al menos 152 han sido habilitados con posterioridad al 03 de abril de 1997, fecha de entrada en vigencia del SEIA, encontrándose pendientes de enajenación a terceros un total de 77 de estos lotes. En este sentido, se releva que los lotes enajenados y por enajenar tienen finalidad residencial, por lo cual se espera que en los mismos se desarrolle al menos una vivienda, sumando de esta forma al menos 152 viviendas adicionales al proyecto inmobiliario indicado en el literal precedente. Así, desde la vigencia del SEIA el titular ha realizado actividades tendientes a complementar el proyecto original consistentes en la habilitación de 152 lotes adicionales, correspondiendo por tanto a un cambio de consideración conforme a lo dispuesto en el inciso primero del literal g.2 del artículo 2° del Reglamento SEIA. Asimismo, la superficie de la fase ejecutada desde el 03 de abril de 1997 a la fecha corresponde a 627.336,50 m², es decir 62,7 hectáreas, lo que supera el umbral de 7 hectáreas establecido en el artículo 3 letra h.1.3 del Reglamento SEIA, correspondiendo por tanto a un cambio de consideración conforme a lo dispuesto en el inciso primero del literal g.2 del artículo 2° del Reglamento SEIA”.*

Y respecto de estas obras que señala la SMA, ésta entiende que *“las obras verificadas en el proyecto inmobiliario Lomas de Lo Aguirre con posterioridad a la entrada en vigencia del SEIA son, desde el punto de vista ambiental, modificaciones al proyecto original que no han sido calificadas ambientalmente, por lo tanto, se encuentran en elusión bajo lo dispuesto en el artículo 2º literal g.2) del Reglamento del SEIA”*, siendo éste el motivo de la formulación de cargos.

17. Adicionalmente, a juicio de la SMA, el cargo formulado reviste el carácter de grave, de acuerdo con el artículo 36 literal d) N° 2 de la LOSMA.

Y, por último, en la R.E. N°1/2022 se otorgó, de acuerdo con el artículo 21 de la LOSMA, el carácter de interesado en el procedimiento sancionatorio, a la denunciante, la concejala doña Gisela Vila Ruz.

18. Como puede apreciarse la formulación de cargos se sustenta en hechos sustancialmente correctos, esto es:

- La existencia de un único proyecto denominado “Lomas de Lo Aguirre” emplazado en un predio de 250 hectáreas;
- Que dicho proyecto contempla la subdivisión y loteo de terrenos, construcción de viviendas, y venta directa a terceros de algunos de los lotes (sin construcción de viviendas).
- Que el proyecto inició su ejecución el año 1989.
- Que el proyecto ha continuado su ejecución desde su año de inicio.
- Que, como todo proyecto inmobiliario, éste se ejecuta por etapas, zonas o fases, las cuales comprenden el loteo, urbanización, construcción de viviendas, enajenación de éstas a particulares, y enajenación de lotes a terceros.
- Que con posterioridad al año 1997 se han construido un número superior a 300 viviendas, y se han habilitado 152 lotes para vender a terceros, a la vez que se ha

continuado con la urbanización de parte de los lotes resultantes de la subdivisión original del Lote B.

Todo ello es correcto.

Lo que es incorrecto es sostener que la ejecución de un proyecto en el tiempo constituya un cambio de consideración del mismo proyecto.

NO es un cambio, es su ejecución.

Y si el proyecto se inició antes de abril de 1997, entonces no tenía la obligación de evaluarse ambientalmente, ni tampoco ha tenido esa obligación la ejecución de aquellas obras que formando parte del proyecto original se han ejecutado con posterioridad a abril de 1997.

19. La conclusión anterior se basa en las afirmaciones de la propia SMA, que reconoce explícitamente que estamos en presencia de un solo proyecto - afirmación correcta -, que se ha ejecutado en el tiempo - también correcto -, pero yerra al concluir que el avance de un proyecto constituye un cambio de éste.

En palabras de la propia SMA, y utilizando los términos del artículo 2 letra g.2) del RSEIA, se sostiene que “el titular ha realizado actividades tendientes a complementar el proyecto original”, lo que constituiría un cambio de consideración que ha requerido evaluarse ambientalmente.

20. En este contexto, entonces la pregunta clave es ¿es cierto que el Proyecto Lomas de Lo Aguirre ha realizado obras que complementan el proyecto original?

O más bien ¿las obras que ha realizado no son sino la ejecución del proyecto original?

21. La respuesta a las preguntas anteriores, que ratifican lo sostenido por esta parte, se encuentra en:

- Las propias afirmaciones de la SMA que reconocen que se trata de un solo proyecto inmobiliario que se ha ejecutado en el tiempo.
- Las características propias del proyecto que aparecen desde su diseño inicial.
- Los criterios que ha sostenido la propia autoridad fiscalizadora respecto de otros proyectos, así como los fallos de los tribunales ambientales, que sirven para ratificar lo que se afirma por esta parte.

Particularmente, respecto de este tercer criterio de sustentación de estos descargos, será interesante analizar lo que se ha dicho, a propósito de acusaciones de fraccionamiento, qué constituye un proyecto.

II. ANTECEDENTES QUE DAN CUENTA QUE NO HA EXISTIDO ELUSIÓN AL SEIA, SINO QUE LO QUE HA EXISTIDO ES LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO ORIGINAL.

22. Señor Superintendente, como hemos señalado, el asunto sustancial a resolver en el presente caso dice relación con el hecho de si la ejecución de las obras que se indican en el considerando 16 de la R.E. N°1/2022 constituyen un cambio de consideración al Proyecto Lomas de Lo Aguirre, o bien constituyen la ejecución en el tiempo del proyecto original, sin que éste presentare cambios de consideración.

23. Para responder esta pregunta daremos cuenta de un conjunto de antecedentes que, ratificando lo yo afirmado por la SMA, acreditan que el Proyecto Lomas de Lo Aguirre constituye un solo proyecto, que se emplaza en un mismo predio de 250 hectáreas, que ha sido continuamente desarrollado por el mismo titular desde su origen, que ha sido provisto de servicios sanitarios por la misma empresa - relacionada al titular del

proyecto inmobiliario -, que cuenta con la misma infraestructura vial prevista desde un origen y que es consistente con la publicidad comercial desde sus primeras etapas.

Desde esa perspectiva, lo que se ha construido desde abril de 1997 en adelante no es un cambio al proyecto Lomas de Lo Aguirre, sino que es la materialización de él.

24. Para un mejor entendimiento del Proyecto, a continuación, se dará detallada cuenta de éste, desde sus orígenes hasta su estado actual de desarrollo.

A. **ADQUISICIÓN DEL TERRENO.**

25. En primer lugar, debe tenerse presente que el Proyecto Lomas de Lo Aguirre se emplaza en un mismo terreno 250 hectáreas, ubicado en la comuna de Pudahuel, denominado originalmente como “Lote B”, el cual formaba parte de los terrenos en los cuales se ubicaba la ex mina “La Africana”.

Este terreno fue comprado por la Inmobiliaria a los propietarios de la ex mina “La Africana”, según da cuenta la escritura pública de fecha 15 de diciembre de 1986, otorgada en la Notaría de Santiago de doña Elba Sanhueza Muñoz y la escritura pública de fecha 9 de diciembre de 1987. El dominio a nombre de la Inmobiliaria fue inscrito a fojas 4859 N° 5221 del año 1987 y a fojas 2493 N° 1731 del año 1988, ambas del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

26. El caso es que el Proyecto Lomas de Lo Aguirre inició su desarrollo en este Lote B de 250 hectáreas, y no se ha modificado su superficie ni emplazamiento, además de ser la sociedad Inmobiliaria Santa Isabel su única desarrolladora.

Ello es una primera prueba que se trata de un único proyecto, que se ha estado ejecutando en el tiempo, sin que existan cambios a la planificación original del mismo.

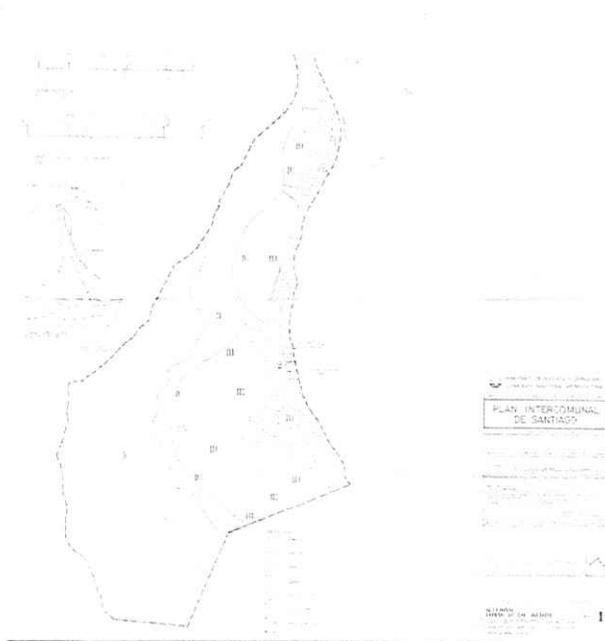
B. REGULACIÓN URBANÍSTICA QUE RIGE EN ESTE CASO.

27. Un segundo elemento que acredita la unidad y continuación de un único proyecto lo constituye la regulación urbanística que ha regido esta zona, la que, si bien ha ido cambiando en el tiempo, siempre da cuenta que se trata de regulaciones dictadas para este terreno en particular, reconociendo la existencia de un desarrollo urbano dotado de unicidad.
28. En efecto, a la época de su adquisición, el lote B de 250 hectáreas se encontraba regido por el Plan Intercomunal de Santiago, aprobado por el Decreto Supremo N° 2.387 del Ministerio de Obras Públicas, de fecha 10 de noviembre de 1960, publicado en el Diario Oficial con fecha 27 de diciembre del mismo año (en adelante el “PIS”).
29. Posteriormente, se dictó el Decreto N°160, de fecha 8 de septiembre de 1988, publicado en el Diario Oficial con fecha 17 de octubre del mismo año, mediante el cual se modificó el PIS con el denominado “Seccional Lomas de Lo Aguirre” (en adelante el “Plan Seccional” o “Seccional Lomas de Aguirre”).

Consta en el artículo 1° del referido Decreto N° 160 que *“El área reglamentada por el presente Plan Seccional, de una superficie aproximada de 250 h aparece delimitada por el Plano denominado Seccional Lomas de Lo Aguirre, RM_PIS-88-18 por el polígono A-B-C-D-E-F-G-A”.*

A continuación, se inserta copia del plano del referido Seccional.

Imagen N° 1: Plano del Plan Seccional Lomas de Lo Aguirre.



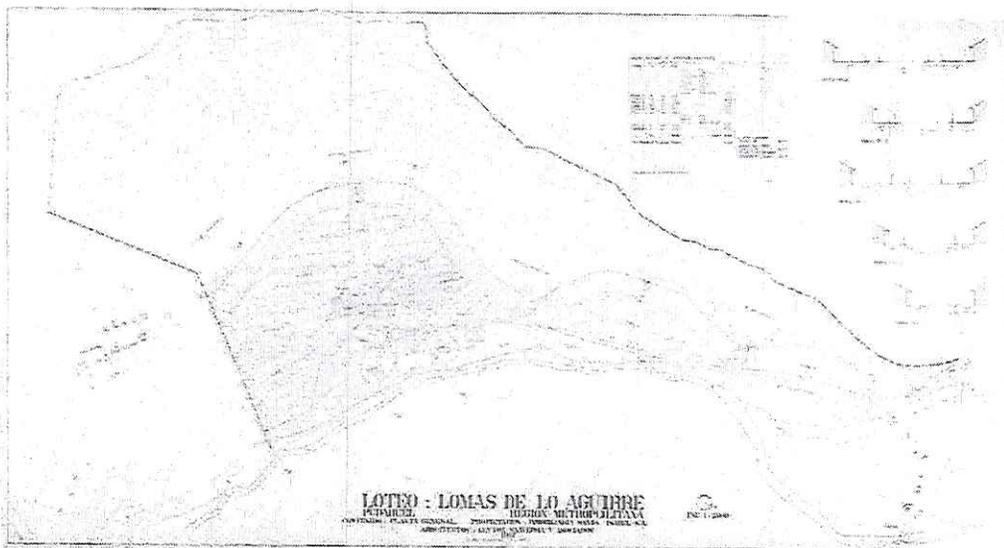
Fuente: PIS, Plano RM-PIS-88-18.

Como puede apreciarse, el plano del Seccional Lomas de Lo Aguirre coincide exactamente con el Lote B de 250 hectáreas, ya que fue dictado con el propósito de permitir el desarrollo inmobiliario del proyecto que llevaría adelante la Inmobiliaria Santa Isabel

Es más, dicho Plan Seccional es el resultado de una solicitud de formulada por esta misma Inmobiliaria, quien entregó a la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo (en adelante “Seremi MINVU”) una propuesta de desarrollo inmobiliario, dentro del inmueble que correspondía al primitivo Lote B - en el cual se emplazaría el Proyecto – consistente en un núcleo urbano, el que sería desarrollado bajo un formato de etapas, zonas, fases o sectores.

El proyecto que se presentó al MINVU, el cual se muestra en la siguiente imagen, da cuenta de la planificación y diseño esperado del Proyecto, graficando su extensión, la que variaciones de diseño mediante, se mantiene hasta la fecha.

Imagen N° 2: Plano diseño del Proyecto, elaboración año 1987.



Fuente: Elaboración propia.

30. Interesante de destacar del Plano del Plan Seccional, es que éste reconoce como áreas con uso de suelo residencial las zonas 1A, 1B, 1C, 1D y 1E. Por su parte, la zona 2 está destinada a área verde intercomunal, la zona 3 a área verde comunal y la zona 4 a zona de preservación del medio ambiente natural.
31. Posteriormente, este Seccional Lomas de Aguirre fue modificado por el Decreto N°123, de fecha 17 de octubre de 1989, publicado en el Diario Oficial con fecha 15 de noviembre de 1989, mediante el cual se modificó la zona 2, que estaba destinada a área verde intercomunal, permitiendo que en parte importante de esa antigua zona se permitiera el uso de suelo vivienda.

f

Adicionalmente, en esta modificación se fijaron nuevas normas urbanísticas a todo el sector “Lomas de Lo Aguirre”, según se ve en la imagen siguiente:

Imagen N° 3: Nuevas normas urbanísticas incorporadas por el Decreto N°123, de fecha 17 de octubre de 1989.

Sector geográfico	Subsector geográfico	Usos urbanos permitidos	Usos urbanos excluidos	Densidad Tramo bruta Hab/há.	Coef. Máx. constructibilidad	Porcentaje Máx. Ocup. Suelo	Superficie Predial m2.	Aspectos generales a considerar
Poente	31a Pudahuel Lo Aguirre	Residencial equipamiento a escala comunal y vecinal de educación, seguridad, deporte, esparcimiento.	Todos los no mencionados como permitidos.	E 51,60	0,40 1,00	40% 30%	480 m2. 4.000 m2.	Sólo se permitirán las instalaciones mínimas complementarias a actividades al aire libre.
		Area verde						

Fuente: Decreto N°123, de fecha 17 de octubre de 1989.

En esta modificación, nuevamente se dictan normas urbanísticas conjuntas a un sector que coincide exactamente con el área del Proyecto Lomas de Lo Aguirre posible de desarrollo inmobiliario.

32. Es bajo la vigencia de estas normas que Inmobiliaria Santa Isabel planificó e inició la ejecución de este proyecto global, consistente en la conformación de lotes, en parte de los cuales llevaría a cabo el desarrollo de viviendas y algunos equipamientos menores, además de sus correspondientes obras de urbanización, sistemas de producción y distribución de agua potable, de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas, y vialidad, bajo el concepto similar a una ciudad satélite, lo cual incluso quedó de manifiesto en folletos de comercialización del Proyecto.
33. Posteriormente, en el año 1994 se dicta el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (en adelante “PRMS”), publicado en el Diario Oficial con fecha 4 de noviembre de 1994, el cual derogó al PIS y sus modificaciones.

El PRMS reconoció la existencia de ciertas zonas especiales, las cuales se regularon en su artículo tercero transitorio, entre ellas el sector “Lomas de Lo Aguirre”.

f

En efecto, en dicho artículo tercero transitorio del PRMS se señala que “*En el Área Urbanizable se mantendrá vigente, las disposiciones técnicas referidas a los subsectores geográficos graficados en el Plano RM-PRM-93-T y detalladas en los respectivos cuadros de Normas Técnicas, en tanto no se opongan a lo señalado en el Título 4° y en el Artículo 3.3.2.2 de esta Ordenanza, referidas a la Intensidad de Utilización del Suelo y Terrenos con Pendientes, respectivamente, y hasta que los Planes Reguladores Comunales establezcan las normas definitivas para ésta área*”.

Así, al sector en el cual se emplaza el Proyecto se le asignó el **Subsector Geográfico N° 31.a Pudahuel Lo Aguirre**, perteneciente al Sector Geográfico Poniente.

La ubicación del Subsector Geográfico N° 31.a Pudahuel Lo Aguirre y sus respectivas normas urbanísticas, se pueden observar en las siguientes imágenes:

Imagen N° 4: Detalle Plano Z RM-PRM-93-T.



Fuente: PRMS, Plano RM-PRM-93-T.

Imagen N° 5: Normas Subsector Geográfico N° 31.a Pudahuel Lo Aguirre.

Sector Geográfico: Posicaste.

Subsector Geográfico Nº Nombre	Usos de Suelo Permisidos	Tramo	Cod. Mínimo Constructib.	Parc. Mínimo Ocup. Suelo	Sup. Mínimo Predial (m ²)
(31a) Pudahuel Lo Aguirre	- Vivienda. - Equipamiento de escala comunal y vecinal de educación, seguridad, deportes, esparcimiento, turismo, áreas verdes.	E	0,40 1,00	40 30	400 4.000

Fuente: PRMS, artículo tercero transitorio.

Como puede apreciarse, nuevamente se dictan y reconocen normas urbanísticas específicas para este sector, lo cual una vez más da cuenta de la unicidad del proyecto que subyace a dichas normas.

34. Ahora bien, tal como lo señala el propio artículo 3° transitorio del PRMS, sus normas estarían vigentes hasta que los planes reguladores comunales establezcan las normas definitivas para cada área.

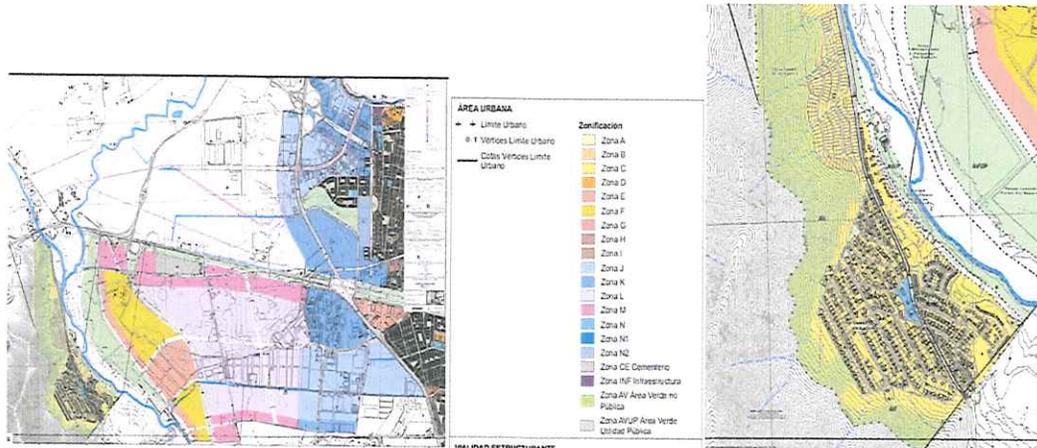
En el caso del sector Lomas de Lo Aguirre ello ocurrió recientemente con la dictación del Plan Regulador Comunal de Pudahuel (en adelante “PRCP”), publicado en el Diario Oficial con fecha 5 de febrero de 2021.

Para el caso de los terrenos coincidentes con el Proyecto, el PRCP estableció la **“Zona C”**, que corresponde al Proyecto Lomas de Lo Aguirre.

Aparece en la Memoria Explicativa de dicho instrumento de planificación territorial que esta Zona C, que corresponde al sector residencial, *“corresponde al conjunto Lomas de Lo Aguirre, constituida por casas de uno a dos pisos, con superficies prediales en el orden de los 400 m². En relación a los usos de suelo, además del residencial se permite el de equipamiento.”*

A continuación, se muestra el plano de zonificación del PRCP, en el cual se grafica el terreno en el cual se emplaza el Proyecto:

Imagen N° 6: Zonificación PRCP.



Fuente: PRCP.

Finalmente, las normas urbanísticas que rigen a la Zona C, de acuerdo con el PRCP, son las siguientes:

f

Imagen N° 7: Normas urbanísticas Zona C.

C	Zona C			
USOS DEL SUELO				
USOS PERMITIDOS				
TIPO DE USO	Destino/Clase/Actividad			DESTINOS PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	Vivienda			--
	Hospedaje			
	Hogares de Acogida			
EQUIPAMIENTO	Científico			--
	Comercio			--
	Culto y Cultura			--
	Deporte			--
	Educación			--
	Esparcimiento			--
	Seguridad			Cárcel, Centro de Detención,
	Salud			Cementerio, Crematorio
	Servicios			--
	Social			--
ESPACIO PÚBLICO				
AREA VERDE				
USOS PROHIBIDOS				
TIPO DE USO	Destino/Clase/Actividad			
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Todas las clases/actividades de este uso			
INFRAESTRUCTURA	Todos los tipos de este uso			
NORMAS DE SUBDIVISION Y EDIFICACIÓN				
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA (m²)				400
DENSIDAD BRUTA (hab/ha)				200
TIPO DE USO	Agrupamiento	Altura máxima de Edificación (m)	Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de constructibilidad
RESIDENCIAL	Aislado, Pareado	8.0	0.6	1.2
EQUIPAMIENTO	Aislado, Pareado	8.0	0.6	1.2
ANTEJARDIN (m)				5.0
DISTANCIAMIENTO				
RASANTE				
OCHAVOS				
ADOSAMIENTOS				
Según la OGUC				

Fuente: PRCP.

Es decir, nuevamente, por tercera vez, en el contexto de modificación o dictación de instrumentos de planificación territorial, se establecen normas urbanísticas para el sector específico de emplazamiento del proyecto Lomas de Lo Aguirre, dando cuenta de la existencia y unicidad de éste.

Ello refleja que, de parte de distintas autoridades, de muy diversas épocas, siempre se ha reconocido la existencia de un único proyecto que inició su ejecución el año 1989.

35. Estos antecedentes sirven para demostrar la existencia de un solo proyecto, cuya materialización requirió de la dictación de normas urbanísticas específicas para él, lo que se ha mantenido en el tiempo.

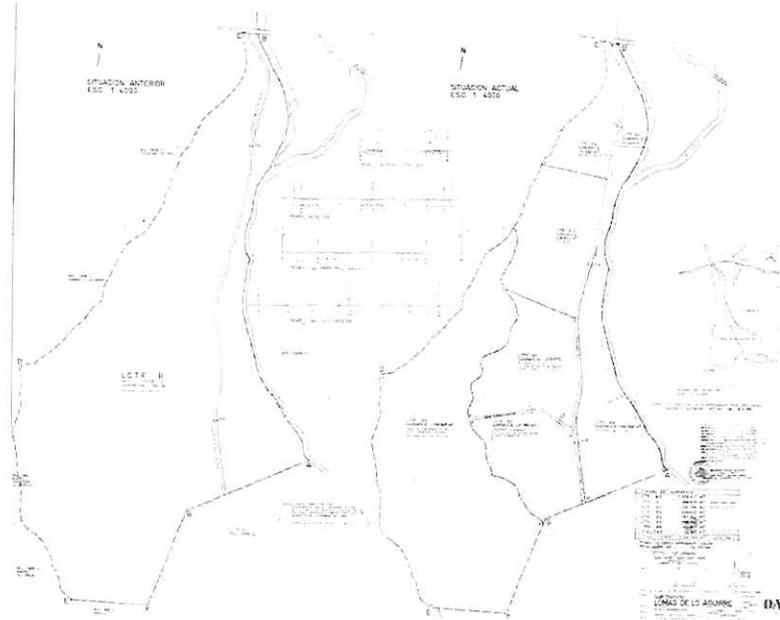
C. INICIO DEL PROYECTO LOMAS DE LO AGUIRRE.

36. En armonía con lo anterior, y como la propia SMA lo ha reconocido, cabe indicar que el Proyecto se inicia con una primera subdivisión del denominado Lote B, de una superficie de 250 hectáreas, la que fuere aprobada mediante la Resolución N° 004-89, de fecha 13 de enero de 1989, de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Pudahuel (en adelante "DOM"), contando con el informe previo favorable de la Seremi MINVU plasmado en el Ord. N° 2940, de fecha 9 de noviembre de 1988.

La aprobación urbanística señalada dio origen a 7 lotes, denominados Lote B0 (1.025.947 m²), Lote B1 (308.875 m²), Lote B2 (231.736 m²), Lote B3 (328.612 m²), Lote B4 (151.262 m²), Lote B5 (255.203 m²) y Lote B6 (103.417 m²), según se muestra en la Imagen N° 8.

Además de ello, con la aprobación de dicha subdivisión se determinó que se entregarían a uso público los caminos proyectados en el plano respectivo, cesión que comprendió una superficie de 93.948 m².

Imagen N° 8: Plano de Subdivisión del Lote B.



Fuente: CBR, Plano N° 31.003-O.

En esa misma Resolución N°004-89, según se señala en su resuelvo 9, se aprobó el loteo de los lotes B1 y B2, dando origen a 118 lotes vivienda en el Lote B1 y 177 lotes vivienda en el Lote B2.

37. Interesante de destacar que, en esta subdivisión, la conformación de los lotes se estructuró teniendo presente la zonificación establecida en el Plan Seccional Lomas de Lo Aguirre, dando cuenta de la unidad de la regulación con la unidad del desarrollo inmobiliario.

Así:

- El Lote B0, coincide con la zona 4, Zona de Preservación del medio ambiente natural. Desde ya cabe señalar que esta zona se ha mantenido en su estado natural, coincidente con el propósito inicial del Plan Seccional.

- Los Lotes B1, B2, B3 y B4 coinciden, en parte con las Zonas 1 del Plan Seccional en que se admite uso de suelo residencial, y en otro parte coincide con la zona 3 de equipamiento de área verde de escala comunal.

Es en estos lotes, particularmente, donde se admite el uso de suelo residencial, donde se han construido las viviendas del Proyecto.

- Por último, los Lotes B5 y B6 coinciden con la zona 2 del Plan Seccional Lomas de Lo Aguirre, destinada, en gran parte, a dicha fecha a área verde intercomunal, erróneamente, por supuesta inundación del río Mapocho. La Inmobiliaria envió a la Seremi MINVU los estudios correspondientes de las máximas crecidas del río registradas, desestimando entonces dicha Secretaría una posible inundación de los terrenos y optando por modificar el uso de suelo en una ulterior modificación del PIS según se señala en el numeral siguiente.

38. Luego, una vez modificado el Plan Seccional, se modificó la zona 2, que estaba destinada a área verde intercomunal, permitiendo que en parte importante de esa antigua zona se permitiera el uso de suelo vivienda, mediante Resolución N° 008-91, de fecha 28 de marzo de 1991 emitida por la DOM, se aprobó el loteo del Lote B5 resultante de la subdivisión y loteo original, cuyas superficies aprobadas no son consignadas en la resolución emitida, remitiéndose al plano asociado a la misma, copia del cual no se cuenta.

Sin embargo, esta Resolución N° 008-91, fue anulada y reemplazada por la Resolución N°001-92, de fecha 7 de enero de 1992, mediante la cual se dio origen a las manzanas H, I, J, P y Q, emplazadas en el antiguo lote B5, con el siguiente detalle:

- Manzana I, 21 sitios
- Manzana J, 23 sitios
- Manzana H, 22 sitios

- Manzana P, 24 sitios
- Manzana Q, 12 sitios

Todos sitios destinados a viviendas, dando un total de 102 sitios destinados a vivienda en el Lote B5.

39. Posteriormente, se presentaron diversos ajustes a los loteos antes señalados, todos recaídos sobre los lotes B1, B2 y B5, lo que finalmente dio origen a 351 lotes - además de las correspondientes cesiones por concepto de áreas verdes, equipamiento y vialidad -, según el siguiente detalle:
- i. Lotes con viviendas ejecutadas por la Inmobiliaria: 215.
 - ii. Lotes enajenados a terceros: 132.
 - iii. Lotes destinados a equipamiento (distintos de los cedidos como equipamiento municipal): 4.
40. De forma paralela y separada, a contar del 12 de septiembre de 1989, se fueron otorgando una serie de permisos de edificación, cada uno aprobando un número variable de viviendas.
- De ellas, al menos 192 viviendas iniciaron su ejecución antes de abril de 1997, cuya ejecución se inició a continuación del otorgamiento de los permisos.
41. Además de lo anterior, en esta época temporal Inmobiliaria Santa Isabel llevó a cabo, contando con los correspondientes permisos, la construcción y/o reacondicionamiento de los equipamientos correspondientes al supermercado, la capilla, y el Club House.
42. Ahora bien, como señalamos en las respuestas a los Requerimientos de Información de la SMA, posterior al año 1997 se han ejecutado, recibido y enajenado un total de 352 viviendas, las que, sumadas a las 192 viviendas ejecutadas a abril de 1997, da un total de 544 viviendas.

Por su parte, se han habilitado un total de 234 lotes para venta a terceros, de los cuales 95 lo fueron antes de abril de 1997, en tanto de 139 lo fueron después.

Todos ellos, viviendas y lotes, han sido parte del proyecto original desde un inicio, se emplazan en lotes resultantes de la subdivisión original del Lote B de 250 hectáreas, a la vez que están servicios por el mismo sistema sanitario que se describe a continuación.

D. INFRAESTRUCTURA DEL PROYECTO.

D.1. INFRAESTRUCTURA SANITARIA DEL PROYECTO.

41. Un elemento adicional que da cuenta de la unidad del proyecto es el hecho que éste está servido por un mismo sistema sanitario, diseñado en su origen para satisfacer las necesidades completas y únicamente del proyecto Lomas de Lo Aguirre, y que su dueño es una empresa relacionada a Inmobiliaria Santa Isabel .
42. En efecto, los servicios sanitarios del Proyecto Lomas de Lo Aguirre son prestados, desde su origen, por la Empresa de Agua Potable Lo Aguirre S.A. (en adelante, “EMAPAL”).

Así, en el año 1989, al momento de comenzar la materialización del Proyecto, se encontraba vigente el D.F.L. N° 235, de 1931, del Ministerio del Interior, que aprobó la Organización de los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado, en cuya virtud se permitía la instalación de servicios públicos de agua potable, explotado por un particular, debiendo contar para ello con la autorización del Presidente de la República.

En efecto, el artículo 20 de dicho cuerpo legal establecía lo siguiente:

“Art. 20. Para instalar un servicio público de agua potable, salobre y de mar y de alcantarillado destinado a ser explotado por un particular, se requiere autorización del Presidente de la República, otorgada previa presentación de una solicitud en que se acompañará un anteproyecto de las obras y un estudio justificativo de las tarifas que se piensa cobrar”.

Por su parte, el artículo 1° del Decreto N° 5798, de 1948, del Ministerio del Interior, que fijó el reglamento del cuerpo legal previamente aludido, disponía lo que a continuación se transcribe:

“Artículo 1.º Los Servicios de Agua Potable, Salobre o de Mar y de Alcantarillado destinados a explotarse por particulares sólo podrán instalarse con autorización del Presidente de la República, previo informe de la Dirección General de Agua Potable y Alcantarillado.

Para tramitar dicha autorización, el interesado deberá presentar una solicitud de permiso a la Dirección General de Servicios de Agua Potable y Alcantarillado, la que remitirá al Ministerio del Interior, acompañada de su informe”.

En este contexto, con fecha 3 de enero de 1989, EMAPAL presentó al Servicio Nacional de Obras Sanitarias - sucesor, en este punto, de las facultades de la Dirección General de Agua Potable y Alcantarillado - los antecedentes necesarios para obtener la autorización para instalar y explotar Servicios Públicos de Agua Potable y Alcantarillado en el “Loteo Lomas de Lo Aguirre”. De dicha presentación da cuenta el Certificado D.T. N° 008, de igual fecha, el cual obra en poder de esta Superintendencia.

43. Posteriormente, mediante la publicación del D.F.L. N° 382, de 1988, del Ministerio de Obras Públicas, en el Diario Oficial de fecha 21 de junio de 1989, entró en vigor la Ley General de Servicios Sanitarios, mediante la cual se modificó el régimen de concesión para establecer, construir y explotar servicios sanitarios.

En los artículos transitorios de dicha Ley General de Servicios Sanitarios se establecieron las reglas para que las empresas que estaban prestando servicios sanitarios en las áreas urbanas pasaran a constituirse como empresas concesionarias, sujetos a los términos de la nueva ley sanitaria, proceso que culmina con la dictación de un decreto supremo que “formaliza” las concesiones sanitarias.

Pues bien, con fecha 30 de julio de 1999, y al amparo de la referida Ley General de Servicios Sanitarios, se dictó el Decreto N° 1872, mediante el cual se declaró formalizadas las concesiones de producción y distribución de agua potable y de recolección y disposición de aguas servidas en el loteo denominado “Lomas de Lo Aguirre”, comuna de Pudahuel, Región Metropolitana, a la Empresa de Agua Potable Lo Aguirre S.A. Dicho decreto obra en poder de esta Superintendencia.

De conformidad con el referido decreto, al año 1999 EMAPAL atendía a sus usuarios con 297 de arranques de agua potable e igual número de uniones domiciliarias de alcantarillado, señalándose en el mismo Decreto N° 1872 que al 2013 se contemplaba atender un total de 716 arranques de agua potable e igual número de uniones domiciliarias de alcantarillado.

Es decir, el proyecto sanitario que se ha formalizado, lo que significa acogerlo a las reglas de la nueva Ley General de Servicios Sanitarios, reconoce que desde su origen se estima una población a servir de al menos 716 arranques o viviendas.

Como lo ha señalado la SMA en base a la información que le hemos proporcionado, a la fecha existen 544 viviendas construidas por Inmobiliaria Santa Isabel, y 234 lotes para viviendas a ser construidas por sus adquirentes, lo que da un total de 778 viviendas, más los 5 terrenos de equipamiento, da un total de 783 arranques.

Es decir, a la luz de la planificación sanitaria de su origen, este proyecto se ha desarrollado conforme a ella, con lo cual nuevamente se acredita que su avance en el

tiempo, a través de diversas etapas, no constituye un cambio de consideración, si no que la materialización de él.

44. Por su parte, en materia de aguas servidas, en su origen, la provisión estos servicios sanitarios solo contemplaba la recolección y disposición de aguas servidas, sin tratamiento previo de las mismas.

Dicho sistema de recolección de aguas servidas estaba compuesto por una red de colectores gravitacionales y dos emisarios que transportaban las aguas recolectadas hasta el punto de descarga en el Río Mapocho.

Las características de dichos emisarios eran las siguientes:

Emisario Norte:

- Diámetro: 200 mm.
- Longitud: 374 m.
- Material: PVC.

Emisario Sur:

- Diámetro: 200 mm.
- Longitud: 633 m.
- Material: PVC y CC.

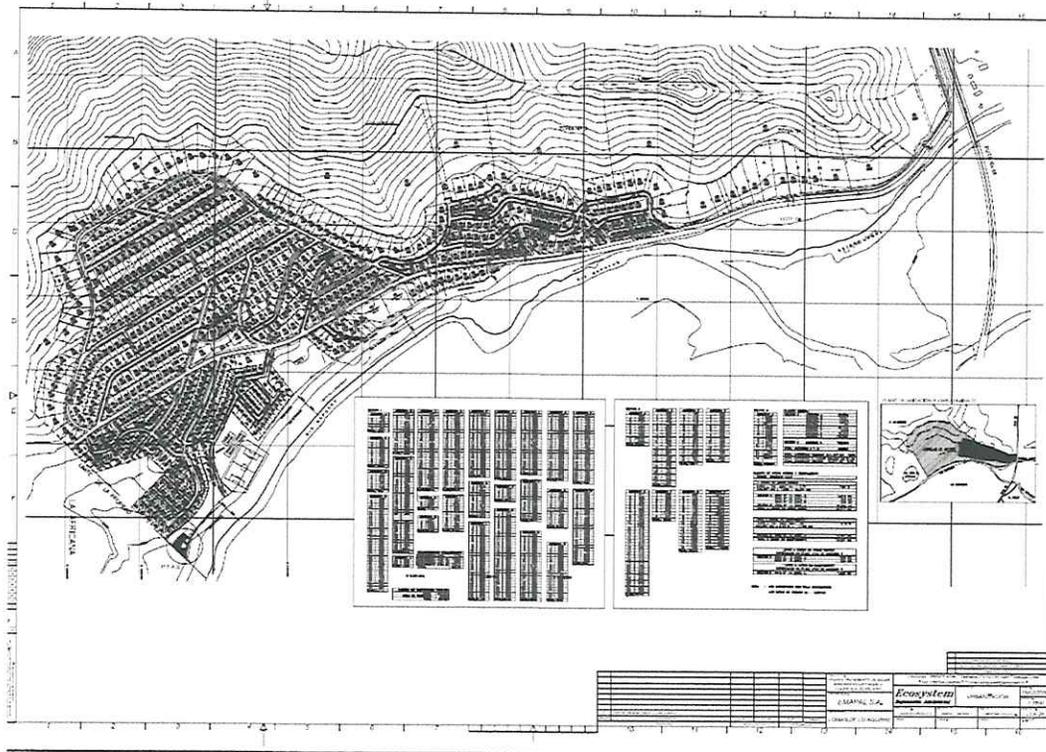
45. Posteriormente, una vez dictadas las normas de emisión que obligaron a tratar los residuos líquidos que se descargan a cursos superficiales, con fecha 10 de abril de 2008 se ingresó al SEIA, la declaración de impacto ambiental del proyecto “Planta Tratamiento de Aguas Servidas Ecojet Estabilización por Contacto, Modelo EC-800 HA serie 3000, Lomas de Lo Aguirre, Pudahuel, Región Metropolitana”, **habiendo sido éste calificado ambientalmente de forma favorable mediante la Resolución Exenta N° 1023/2008, de fecha 31 de diciembre de 2008.**

Debe considerarse que en la Resolución de Calificación Ambiental se señala que “*el proyecto Planta de Tratamiento de Aguas Servidas (PTAS) a ejecutar será de uso exclusivo para el proyecto inmobiliario Lomas de Lo Aguirre, el cual corresponde a un Loteo Inmobiliario, con una capacidad de aproximadamente 700 casas y sitios. Actualmente [año 2008] el loteo cuenta con un 50% del desarrollo total del proyecto*”.

Es decir, la propia autoridad ambiental reconoce que es un único proyecto con una capacidad de al menos de 700 viviendas, lo que es consistente con todo lo dicho con anterioridad.

Además, en la evaluación ambiental de la planta de tratamiento, se dejó constancia de la proyección de esta solución sanitaria respecto de todo el desarrollo inmobiliario, dividiéndolo en 3 zonas o sectores según su estado de ejecución: **(i)** la primera zona o sector, que considera las fases desde 1989 hasta 2013 (Lomas De Lo Aguirre, Monte Carmelo, Monte Tabor Sur, Bellavista I, Bellavista II, Bellavista III y Alto Tabor), las que fueron servidas por la planta de forma previa a su evaluación ambiental; **(ii)** la segunda zona o sector, que considera las fases desde 2013 hasta 2018 (Bellavista IV, Mar Egeo y Monte Tabor Norte), que corresponde a las fases que se evaluaron ambientalmente; y **(iii)** la tercera zona o sector, que corresponderán a fases a ser ejecutadas a contar de 2019 (Mar Báltico y Doña Isabel),. Esta situación puede verse en la siguiente imagen:

Imagen N° 9: Plano Planta de Tratamiento de Aguas Servidas. Sectores.



Fuente: “Planta Tratamiento de Aguas Servidas Ecojet Estabilización por Contacto, Modelo EC-800 HA serie 3000, Lomas de Lo Aguirre, Pudahuel, Región Metropolitana”.

D.2. DE LA VIALIDAD INCORPORADA POR EL PROYECTO AL DOMINIO NACIONAL DE USO PÚBLICO.

46. Un elemento adicional que da cuenta de la unidad de proyecto lo constituye que desde su origen se previó la vialidad estructurante del mismo.

En efecto, además de las vialidades interiores propias de la ejecución de los respectivos loteos, se cedió al dominio público, con anterioridad a la entrada en vigencia del SEIA, la vía principal de éste, Avenida Doña Isabel, la cual se trata de una vía que recibiría la calificación de calle de servicio, presentando un perfil de 15 metros, con un largo de 2.630 metros.

Luego, en calidad de vías locales, y de acuerdo con el desarrollo del Proyecto, se incorporaron las siguientes vías: (i) Monte Carmelo: 11 metros de perfil y 725 metros de largo, (ii) Monte Tabor Sur: 11 metros de perfil y 610 metros de largo; y, (iii) Monte Tabor Norte: 11 metros de perfil y 450 metros de largo.

D.3. Del equipamiento estructurante del Proyecto (Clubhouse, supermercado e iglesia).

47. Por otra parte, respecto de la construcción de edificios con destino equipamiento, la Inmobiliaria ha ejecutado y/o reacondicionado 3 edificaciones de equipamiento (supermercado, iglesia y Club House), y regularizado urbanísticamente 2 edificaciones de equipamiento existentes desde el año 1968 (oficinas de la empresa sanitaria y oficina parvulario), los cuales han correspondido a equipamientos construidos en terrenos privados, destinadas a satisfacer las necesidades de toda la población del Proyecto Lomas de Lo Aguirre.

E. PUBLICIDAD DEL PROYECTO.

48. Desde otra perspectiva (que también demuestra la unidad inicial del Proyecto) la publicidad exhibida al público con el objeto de la comercialización del Proyecto (en sus inicios), se puede ver en las siguientes imágenes:

En la imagen siguiente se inserta un folleto publicitario de la tercera etapa del Proyecto, esto es al año 1992, en el cual se afirma que se trata de un proyecto exclusivo para 600 familias, en 250 hectáreas de terreno, y que constituye una Ciudad Satélite.

Imagen N° 10: Folleto publicitario que da cuenta del Proyecto.

EL FUTURO YA ES PRESENTE




EN
•
LOMAS
•
DE LO
•
AGUIRRE



CIUDAD SATELITE LOMAS DE LO AGUIRRE

- Proyecto exclusivo para 600 familias emplazadas en 250 hectáreas de terreno.
- Primera y segunda etapa laminadas.
- Excelente acceso hacia el centro de Santiago y la 5ª región.
- Ubicada a un costado de la Ruta a Valdivia.
- Espléndida vista sobre Santiago.
- Aire libre de contaminación.
- Gran zona residencial tranquila y con ciudad peatonal, en suaves lomas, con amplios espacios para esparcimiento.

PLANTA CASA TIPO F1

200 CONSTR. 130 m²
LOCAL-APROX. 1.100
CONSERVACIONES
CANTINA, etc.

CASAS DFL-2

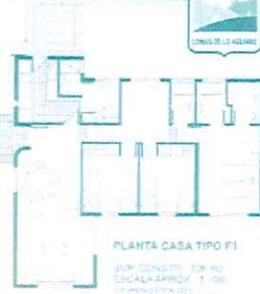
- Construcción Tipo de Casas en amplias terrazas.
- Superficie edificable 106 a 126 m²
- 1 y 4 dormitorios, privacidad en suite
- Servicios completos
- Señal desde UF. 2150 a 4000

SITIO

- Total de 400 m² x 1.000 m²
- Superficie 127,34 x 602

EQUIPAMIENTO

- Cochera exterior
- Paredes de cinta
- Frigorífico
- Lavadora y Matrón
- Stov. Frío
- Supermercado
- Parvulario
- Jardín
- Amplio verdeo, 30 árboles




**INMOBILIARIA
SANTA ISABEL S.A.**

PROMOTOR Y VENDEDOR
SUS REPRESENTANTES
SUS CONDICIONES
ATENCIÓN EN OBRA

OFICINA DE VENTAS
AV. ANTONIO COCHRAN Nº 124
12400000000000000000
SANTIAGO DE LOS RÍOS, SANTIAGO
TEL: 2222 2222 - FAX: 2222 2222
WWW.SANTAISABEL.cl

Fuente: Elaboración propia.

Por su parte, en el folleto publicitario siguiente, del año 1994, que corresponde a la sexta etapa, se aprecia claramente que se promueve un proyecto para 700 familias, en un terreno de 250 hectáreas, dando cuenta, de la unidad de proyecto.

f

Imagen N° 11: Folleto publicitario de la comercialización del Proyecto (año 1994).



Fuente: Elaboración propia.

49. Como puede observarse de los folletos publicitarios insertos en las imágenes precedentes, desde el inicio de la comercialización del desarrollo inmobiliario, Inmobiliaria Santa Isabel hizo referencia a que el Proyecto se emplazaría en un predio de 250 hectáreas y consistiría en un desarrollo inmobiliario para un número variable de familias, que en su momento se planificó serían entre 600 ó 700 familias, además de relevar su carácter de “ciudad peatonal” o de “ciudad satélite”, y referir a sus equipamientos y urbanizaciones.

1

F. EL PROYECTO SE TRATA DE UN DESARROLLO INMOBILIARIO GLOBAL INICIADO CON ANTERIORIDAD A LA VIGENCIA DEL SEIA.

50. Por tratarse de un desarrollo inmobiliario preexistente a la entrada en vigor del SEIA, en abril del año 1997, naturalmente el Proyecto no fue objeto de evaluación ambiental, ya que no tenía ni existía tal obligación.

Es más, esta misma Superintendencia reconoce en la R.E. N°1/2022 que el Proyecto inició su ejecución en el año 1989, con anterioridad a la entrada en vigencia del SEIA.

51. Como se sabe, el SEIA tuvo una vigencia diferida, pues como se señaló en el artículo primero transitorio de la Ley N° 19.300, él entraría en vigencia una vez publicado el RSEIA, lo que ocurrió el 3 de abril de 1997.

Por lo tanto, los proyectos que iniciaron su ejecución material antes de esa fecha no han tenido ni tienen la obligación de evaluarse ambientalmente. Sostener lo contrario, equivaldría a afirmar que el SEIA tiene efecto retroactivo, lo cual, necesariamente requeriría que una norma de carácter expreso así lo declarara, ya que se alteraría la regla general, establecida en el artículo 7° del Código Civil, que establece que las leyes rigen hacia el futuro.

52. **Así, como se ha dicho, el inicio de la ejecución del Proyecto se remonta al año 1989, mucho antes de la entrada en vigor del SEIA, es que éste no tiene ni ha tenido la obligación de someterse a evaluación ambiental.**

Así las cosas, tampoco se está en presencia de un hipotético complemento del Proyecto, ejecutado con posterioridad a la fecha de entrada en vigencia del SEIA, que no haya sido calificado ambientalmente y que corresponda a una actividad listada en el artículo 3 de RSEIA.

III. ANTECEDENTES DE DERECHO.

A. CONCEPTOS “ÚNICO PROYECTO” Y “CAMBIO DE CONSIDERACIÓN”.

53. Como señalado reiteradamente, estamos en presencia de un único proyecto inmobiliario, iniciado el año 1989, lo que se señala tanto en el ITFA como en la resolución que formula los cargos por parte de la SMA.

Sin embargo, de manera contradictoria con dicho aserto, esta SMA formula un cargo por una supuesta elusión por obras ejecutadas con posterioridad al año 1997, sosteniendo que ellas no forman parte del proyecto original.

Por lo tanto, resulta crucial profundizar qué se entiende por “único proyecto” y “cambio de consideración”.

54. Es decir, lo que debemos tener presente es cuáles son los alcances de este único proyecto, lo que nos permitirá demostrar que éste no ha sufrido modificaciones que supongan la obligación de obtener respecto de esta parte la autorización ambiental exigida por la normativa vigente.
55. Para ello es necesario revisar, primeramente, que se debe entender por “Proyecto”, el cual, si bien no está definido por la Ley N° 19.300 ni en el RSEIA, sí existe un desarrollo en la jurisprudencia tanto administrativa como judicial al respecto.

En efecto, el concepto de “Proyecto” se ha desarrollado a propósito de una infracción específica considerada en la Ley N° 19.300, respecto de la prohibición de fraccionar proyectos para eludir el ingreso al SEIA o la vía de evaluación, conforme lo dispone el artículo 11° bis del mismo cuerpo legal.

Dentro de tal tipo infraccional se ha analizado particularmente el elemento objetivo, el cual configura la división de un proyecto, por ende, debiendo acreditarse la existencia de Unidad de Proyecto o existencia de un Único Proyecto.

56. Para dichos efectos, la SMA mediante Memorandum N° 93/2020, de fecha 13 de agosto de 2020, dictó el Instructivo que “*Entrega Recomendaciones e Instrucciones para la Consideración de Fraccionamiento de Proyectos en la Elaboración de Informes de Fiscalización*”.

En dicho Instructivo, se da cuenta de indicios de Unidad de Proyectos, los que serían:

- Misma titularidad, o titularidad de empresas relacionadas (mismos accionistas, mismo representante legal, misma empresa madre) para los permisos de los proyectos o en los proyectos propiamente tales, así como en la propiedad de terrenos en los cuales se emplazan.
- Compartir estructuras físicas o territoriales, como por ejemplo vías de acceso, estructuras de transporte o conexión, continuidad operativa, instalaciones de faenas, etc.
- Estructuras o insumos comunes, o interdependencia técnica o económica de proyectos, tales como equipos o infraestructuras construidas o insumos elaborados en una etapa, que son condición para la existencia de la otra (por ejemplo, embalses en relación a centrales hidroeléctricas y éstas a su vez con las líneas de transmisión.
- Obras de manejo de aguas lluvias en relación a proyectos inmobiliarios; etc.).
- Existencia de un único plan de manejo sectorial para los proyectos.

- Tiempos simultáneos de ejecución de los proyectos.
- Tramitación administrativa o antecedentes formales que dan cuenta de la singularidad del proyecto en número o calidad, como la tramitación conjunta o asociada de algunas de sus partes ante diferentes instancias, o el aviso a la autoridad de la ejecución simultánea de las partes.
- Generación de impactos sinérgicos entre los proyectos o actividades divididas, cuya consideración separada, no permitiría evaluar.
- Hacerse parte en un juicio seguido en contra del proyecto relacionado.

En ese sentido, según el propio Instructivo, los diferentes proyectos o actividades “responden una sola lógica”. Estos criterios han sido ratificados por la jurisprudencia de los Tribunales Ambientales y de la Excma. Corte Suprema¹.

57. La importancia de ello, conforme lo ha dicho la propia SMA, radica en que los proyectos son considerados un solo todo para efectos de su evaluación y su inicio se considera desde la ejecución de la primera actividad. En efecto, se ha establecido:

“Lo anterior, reviste particular relevancia en el ámbito de la responsabilidad administrativa en que pueda incurrir EFE, como persona jurídica, y aún más tratándose del fraccionamiento, pues difícilmente podría agotarse la conducta infraccional en un solo acto; el fraccionamiento que afecta la unicidad de un proyecto, la formulación de una parte del proyecto fraccionado como un proyecto individual y su ingreso posterior al SEIA,

¹ Estos mismos indicios han sido recogidos por la jurisprudencia. Por ejemplo, ver sentencia Iltre. Segundo Tribunal Ambiental Rol N° 192-2018, de fecha 14 de enero de 2021, caratulado “*Inmobiliaria Macul S.A./Superintendencia del Medio Ambiente*”.

f

*constituyen una cadena de acciones, que dan como resultado la conducta reprochada mediante el artículo 11 bis de la LBGMA [...]*²

58. Estos criterios resultan muy claros en una reciente sentencia del Segundo Tribunal Ambiental, de fecha 14 de enero de 2021, recaída en la causa rol 192-2018.

Dicha causa tuvo por objeto conocer un recurso de reclamación interpuesto por Inmobiliaria Macul S.A. en contra de la SMA, con ocasión de haber ésta sancionado a la Inmobiliaria por el supuesto fraccionamiento de proyectos. Dicho recurso de reclamación fue acogido, dejándose sin efecto la sanción.

Es más, dicha sentencia no fue objeto de recurso de casación, conformándose con ella la SMA.

Lo interesante de este caso es que en dicha sentencia se desarrollan los criterios que darían que ciertas obras forman parte o no de un sólo proyecto, o bien se trata de proyectos distintos. Si tales criterios concurrieran, entonces en el caso de conocimiento en esa sentencia habría un fraccionamiento de proyecto, y en caso contrario, no lo habría.

Dichos criterios, *mutatis mutandis*, se aplican claramente en este caso.

En dicha sentencia se da cuenta de criterios que configuran una unidad de proyecto, a saber:

- La unidad de proyecto está dada en base al proyecto del proponente, lo que cumple claramente en este caso.

² Ver Resolución Sancionatorio Rol D-39-2016, de fecha 21 de abril de 2021, de la Superintendencia del Medio Ambiente.

- Se reconoce que la misma titularidad da cuenta es un requisito para dar cuenta de la unidad de proyecto, lo que también se cumple en este caso.
- Debe existir una vinculación tal de las obras que permitan configurar una unidad de proyecto, lo que en este caso se cumple ampliamente.

Como corolario de todo lo anterior, en su considerando trigésimo sexto se señala:

“Trigésimo Sexto: Que, lo destacado precedentemente, es de suma relevancia para el caso de autos, pues en reiteradas ocasiones la SMA ha afirmado que la inmobiliaria realizó conductas ‘continuadas’ o ‘permanentes’ en el tiempo que, en rigor, corresponden a actuaciones propias de la ejecución del proyecto, como fue el haber continuado con la presentación de solicitudes de permisos, aun después de modificada legalmente la excepción contenida en el Reglamento del SEIA, y que la SMA considera para acreditar la intencionalidad de la inmobiliaria. Estas actuaciones, de haberse configurado el fraccionamiento, no agregarían nada en cuanto a los elementos del tipo infraccional, sino que sólo prolongan la consumación. De ahí que en este caso en particular sea tan relevante determinar cuando se produce la consumación del fraccionamiento, es decir, cuando se lleva a cabo la acción de fraccionar o dividir.”³

Si bien en este caso que hemos dado cuenta no se configuró la unidad de proyecto, y con ello se desestimó la acusación de fraccionamiento, los criterios señalados para resolver esa diferencia dan cuenta que su aplicación, ahora en sentido inverso, si justifican y acreditan que todas las obras del proyecto Lomas de Lo Aguirre forman parte de un mismo proyecto.

³ Ver sentencia Iltre. Segundo Tribunal Ambiental Rol N° 192-2018, de fecha 14 de enero de 2021, caratulado “Inmobiliaria Macul S.A./Superintendencia del Medio Ambiente”.

y

Y en virtud de ello, habiéndose iniciado su ejecución antes de abril de 1997, entonces ninguna de sus obras, independiente de la etapa que sea, tiene la obligación de evaluarse ambientalmente.

59. Teniendo presente lo anterior, se desprende que **existe una equivocación en la formulación de cargos al señalar:**

“14. Que, tal como consta en el expediente DFZ2021-2045-XIII-SRCA, con fecha 20 de noviembre de 2019, esta SMA efectuó un requerimiento de información a Inmobiliaria Santa Isabel S.A., el cual fue respondido con fecha 15 de enero de 2020. De la revisión de estos antecedentes se constató por la SMA que: [...]

(iii) Se trata de un proyecto de subdivisión y loteo de terrenos, construcción de viviendas en algunos de estos terrenos y venta directa a terceros en otros (sin construcción de viviendas), que inició su ejecución en el año 1989 con la subdivisión, y se ha desarrollado progresivamente, a medida que el titular ha obtenido las autorizaciones correspondientes que le han permitido urbanizar, edificar y vender a terceros los lotes y viviendas construidas

(vi) El total de viviendas construidas a la fecha asciende a 544. Al 3 de abril de 1997 se encontraban ejecutadas y recibidas 192 viviendas, y con posterioridad a dicha fecha se han ejecutado, recibido y enajenado 352 viviendas, datando la última recepción municipal de febrero de 2018.

(vii) Los lotes totales resultantes de las subdivisiones progresivas ascienden a 851 a la fecha, de los cuales 514 de esos lotes se originaron con posterioridad al 3 de abril de 1997.

(viii) Las fases del proyecto a contar de 1997, han abarcado una superficie predial total de 627.336,50 m2 (dentro de la superficie predial original

subdividida en 1989) y una superficie edificada de 42.178,95 m², equivalentes a 62,7 hectáreas y 4,2 hectáreas, respectivamente.

(ix) Desde los inicios del proyecto, se han implementado obras de urbanización, tales como redes de agua potable, alcantarillado de aguas servidas, pavimentación y aguas lluvias, urbanización eléctrica, redes de gas, áreas verdes y obras de ornato, y señalética de tránsito, las cuales se han ejecutado progresivamente en razón de las distintas etapas que han sido desarrolladas y entregadas por la empresa.

(x) Por ello, se considera que el proyecto inmobiliario que se emplaza dentro de los lotes B0, B1, B2, B3, B4, B5, B6 y B7 son modificaciones al proyecto original de 1989, los cuales se han desarrollado de forma sucesiva, constituyendo TODOS ELLOS CONSIDERADOS CONJUNTAMENTE UN SOLO GRAN PROYECTO INMOBILIARIO [...]”.

60. En efecto, por un lado, se reconoce que existe Unidad de Proyecto e igualmente concluye que todas las actividades se encuentran destinadas a ejecutar el Proyecto y, por otra parte, se señala que la ejecución de las diversas actividades del proyecto a lo largo del tiempo conlleva una modificación de éste.

Conforme lo expuesto la ejecución del proyecto forma parte de la misma cadena causal y no supone una alteración del proyecto, indicar lo contrario implicaría sostener que los proyectos posteriores serían separados al original y justamente no constituirían una unidad.

Es decir, queda claro que estamos frente a un solo proyecto.

61. Lo que se debe abordar enseguida es si éste ha sufrido o no cambios de consideración, y respecto de dichas alteraciones, es decir, obras o actividad que no fueron

originalmente previstas, es necesario obtener en forma obligatoria la autorización ambiental en los términos previstos por la Ley N° 19.300 y su reglamento.

Es decir, debemos abordar si el proyecto ha sufrido “modificaciones de proyecto”, conforme lo dispone el artículo 2, letra d) del RSEIA para lo cual es necesario al analizar el concepto de “*cambio de consideración*”, según veremos en el próximo apartado.

62. Según se adelantó, **no existe modificación de Proyecto al ejecutarse éste, toda vez que un “cambio de consideración” implica que existan obras, acciones o medidas tendientes a intervenir o complementar el Proyecto Original.**

En tal lineamiento, artículo 8° de la Ley N° 19.300 dispone que “*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 [...]*”.

Por su parte, el artículo 2°, letra g), del RSEIA es el que se ha encargado de determinar cuándo nos encontramos frente a un **cambio de consideración**, estableciendo:

“Artículo 2.- Definiciones. Para los efectos de este Reglamento se entenderá por: [...]

*g) Modificación de proyecto o actividad: **Realización de obras, acciones o medidas tendientes a intervenir o complementar un proyecto o actividad, de modo tal que éste sufra cambios de consideración.** Se entenderá que un proyecto o actividad sufre cambios de consideración cuando: [...]*

*g.2. Para los proyectos que se **iniciaron de manera previa a la entrada en vigencia del sistema de evaluación de impacto ambiental,** si la **suma de las partes, obras o acciones tendientes a intervenir o complementar el proyecto***

o actividad de manera posterior a la entrada en vigencia de dicho sistema que no han sido calificados ambientalmente, constituye un proyecto o actividad listado en el artículo 3 del presente Reglamento.

[...]

Para efectos de los casos anteriores, se considerarán los cambios sucesivos que haya sufrido el proyecto o actividad desde la entrada en vigencia del sistema de evaluación de impacto ambiental.”

63. Ello ha sido puntualizado por la Contraloría General de la República.

“El artículo 8° de la ley N° 19.300, dispone que los proyectos o actividades señalados en el artículo 10 del mismo texto legal -entre los que se encuentran los proyectos de desarrollo minero- solo podrán ejecutarse o “modificarse” previa evaluación de su impacto ambiental, de acuerdo a lo establecido en esa ley.

Por su parte, con arreglo al artículo 11 ter de dicha ley, en el caso de modificarse un proyecto o actividad, la calificación ambiental deberá recaer sobre dicha modificación y no sobre el proyecto o actividad existente, aunque la evaluación de impacto ambiental considerará la suma de los impactos provocados por la modificación y el proyecto o actividad existente para todos los fines legales pertinentes.

A su vez, el artículo 2°, letra g), del referido decreto N° 40, de 2012, define la modificación de un proyecto o actividad como la realización de obras, acciones o medidas tendientes a intervenir o complementar un proyecto o actividad, de modo tal “que éste sufra cambios de consideración”. El mismo precepto enumera una serie de hipótesis en las cuales se entiende que esto último ocurre.

*Al respecto, cabe recordar que la jurisprudencia administrativa -contenida en el dictamen N° 34.717, de 2013, entre otros-, ha precisado que no toda variación que se intente introducir a un proyecto debe ingresar al referido procedimiento administrativo, sino únicamente aquella que importa realizar un cambio de consideración en aquel.*⁴

64. En igual sentido, el Ilustre Segundo Tribunal Ambiental ha indicado que las obras destinadas a mantener el Proyecto original no serían modificaciones sustantivas:

“Vigésimo tercero: Que, cabe tener presente que Petrobras Chile Distribución Ltda., en virtud del Decreto Supremo N° 530 de 5 de agosto de 2011 (fojas 100), del Ministerio de Defensa Nacional, es el titular actual de la concesión marítima menor, sobre un sector de playa, fondo de mar, porción de agua y uso de mejora fiscal en la Comuna de Iquique, concesión originalmente entregada por Decreto N° 385 de 1968 a ESSO Standard Oil Company (Chile), y luego cedida a Petrobras Chile.

Pues bien, el número 5 del Decreto Supremo N° 530 señala que “La mejora fiscal corresponde a cañerías conductoras de fluidos de acero, de 10” de diámetro y de ½” de espesor, con un total de 1.443 mts. Lineales”. En otras palabras, la concesión importa lo que la Ley N° 19.300 en su artículo 10 letra f) denomina terminales marítimos. Si el cambio de cañerías en un terminal marítimo consistiera en su remplazo para mantención, podría no considerarse una modificación significativa, de conformidad al Instructivo sobre consultas de ingreso al SELA, Oficio Ord. N°131.456 de 12 de septiembre de 2013 del Director Ejecutivo del SEA [...]”⁵

⁴ Ver Dictamen Contraloría General de la República N° 152883, de fecha 04 de noviembre de 2021.

⁵ Ver sentencia Ilustre Segundo Tribunal Ambiental R-14-2013, de fecha 23 de abril de 2014.

De lo expuesto se desprende que para encontrarnos en la hipótesis del artículo 2, letra g), del RSEIA deben existir: a) Obras, acciones o medidas **tendientes a variar** el Proyecto Original y b) Dichas variaciones o modificaciones deben ser **sustanciales** según las hipótesis taxativamente descritas.

65. Conforme vimos, se reconoce en la formulación de cargos (C°. 14) que:

- El Proyecto Original **inicio su ejecución el año 1989** con la subdivisión del lote B en los nuevos lotes B0 a B6.
- El Proyecto Original se trata de un proyecto de subdivisión, loteo y construcción de viviendas, en el cual algunos terrenos se edifican directamente por la inmobiliaria y otros se venden a terceros sin construcción, el cual **se ejecuta progresivamente a medida que se obtienen las autorizaciones.**
- El Proyecto Original **comprende el total de viviendas, lotes y urbanizaciones,** constituyendo **“un solo gran proyecto inmobiliario”**.

A pesar de ello, por parte de la SMA se concluye:

*“16. Que, de la revisión de los antecedentes relativos al proyecto “proyecto Inmobiliaria Lomas de Lo Aguirre”, se puede establecer que el proyecto **ha sido objeto de modificaciones**, las cuales constituyen cambios de consideración a la luz de lo dispuesto en el artículo 2º letra g.2) del Reglamento SEIA ya que:*

*a) El proyecto ha generado un conjunto de viviendas, al construir el propio titular 544 casas, de los cuales **360 de ellas fueron ejecutadas con posterioridad al 03 de abril de 1997**, fecha de entrada en vigencia del SEIA. **Así, desde la vigencia del SEIA el titular ha realizado actividades tendientes a complementar el proyecto original consistentes en la construcción de 360 viviendas adicionales, correspondiendo por tanto a un cambio de***

consideración conforme a lo dispuesto en el inciso primero del literal g.2 del artículo 2° del Reglamento SEIA.

b) Por su parte, el titular ha desarrollado 851 lotes, de los cuales al menos 152 han sido habilitados con posterioridad al 03 de abril de 1997, fecha de entrada en vigencia del SEIA, encontrándose pendientes de enajenación a terceros un total de 77 de estos lotes. En este sentido, se releva que los lotes enajenados y por enajenar tienen finalidad residencial, por lo cual se espera que en los mismos se desarrolle al menos una vivienda, sumando de esta forma al menos 152 viviendas adicionales al proyecto inmobiliario indicado en el literal precedente. Así, desde la vigencia del SEIA el titular ha realizado actividades tendientes a complementar el proyecto original consistentes en la habilitación de 152 lotes adicionales, correspondiendo por tanto a un cambio de consideración conforme a lo dispuesto en el inciso primero del literal g.2 del artículo 2° del Reglamento SEIA. Asimismo, la superficie de la fase ejecutada desde el 03 de abril de 1997 a la fecha corresponde a 627.336,50 m², es decir 62,7 hectáreas, lo que supera el umbral de 7 hectáreas establecido en el artículo 3 letra h.1.3 del Reglamento SEIA, correspondiendo por tanto a un cambio de consideración conforme a lo dispuesto en el inciso primero del literal g.2 del artículo 2° del Reglamento SEIA.

66. Por tanto, de la formulación de cargos se desprende claramente que la modificación apuntada no es al Proyecto Original, sino al ordenamiento jurídico, puesto que no se introducen obras o acciones tendientes a variar el Proyecto.

En efecto, en ningún momento se vislumbran cuales obras y/o actividades corresponderían al Proyecto Original y cuales implicarían una alteración a éste, por el contrario, se sostiene que todas las obras y actividades forman parte de un solo gran proyecto inmobiliario y que su ejecución principió en 1989.

67. Por tanto, **la única distinción es el momento en que se ejecutaron las obras y acciones**, considerándose modificaciones todas aquellas posteriores al 3 de abril de 1997, aun cuando se reconoce que forman parte del mismo proyecto.

Lo anterior no es correcto, ya que el artículo 2º, letra g), del RSEIA no obliga a ingresar todas las obras o acciones ejecutadas con posterioridad a la vigencia del Reglamento, sino **sólo aquellas que impliquen una alteración de consideración al proyecto**, y ello implica necesariamente que exista un **cambio en la forma en que fue concebido éste en su origen**, cuestión que en la práctica no ocurre y que la propia SMA desestima.

68. Despejado el alcance jurídico de la discusión, cabe explicar en la práctica por qué el presente proyecto debe ser considerado como una **Unidad** y porqué se plantea que **no ha sido objeto de cambios de consideración**.

69. Según la lógica explicada precedentemente, una Ciudad Satélite implica una autonomía funcional respecto del núcleo urbano mayor y próximo, en este caso la ciudad de Santiago. Este concepto justamente se inserta dentro de la **planificación urbana** y se aborda desde tal óptica en la arquitectura.

Las Ciudades Satélites, por ende, **no suponen un crecimiento inorgánico**, sino precisamente lo contrario **implican per se una conceptualización y planificación previa**.

En tal sentido, el Doctor en Planificación Urbana, don Cesar Cáceres, en su emblemática obra en la cual trata las Ciudades Satélites periurbanas de Santiago, otorga una aproximación conceptual a estas señalando que *“Las Ciudades Satélites periurbanas constituyen **mega-proyectos residenciales de alrededor de trescientas hectáreas**, proyectados para **albergar hasta cien mil habitantes**. Como se señaló, se rigen por una **normativa definida como "urbanización por condiciones" que fija estándares de equipamiento urbano**, así como **el desarrollo de viviendas** [... La ciudad satélite se propone como **un espacio residencial multifuncional**, se establece*

*un sistema de áreas verdes y espacios recreativos que sirven de eje articulador de zonas residenciales*⁶

En un enfoque parecido, el profesor Rafael Crisosto indica que las Ciudades Satélites deben diseñarse bajo lo que técnicamente se llaman “Certezas de Planificación”, vale decir, “una buena planificación expresada en zonificaciones adecuadas, accesibilidad, desarrollo de infraestructura y un poblamiento inicial”. Lo contrario, conlleva lo que denomina “*red de incertidumbre*”, la que “*se configura por la suma e interrelación de los efectos no previstos por las "certezas de la planificación"*⁷

Ello lleva a entender que la Ciudad Satélite **implica definir de antemano** (en un inicio) el emplazamiento del Proyecto (periférico), el tamaño del terreno, la capacidad habitacional, la zonificación y la infraestructura y equipamiento estructurante.

Es por ello que **no fue azaroso** – considerando que, incluso, antes del establecimiento del Proyecto, ya existía un asentamiento urbano que correspondía al campamento de la ex mina “La Africana” - que el presente Proyecto se emplazase a las afueras de Santiago, obtuviese la dictación de un Seccional que definiese su zonificación, se desarrollase en un terreno de 250 hectáreas subdivididas desde su origen en 7 lotes, contemplase la edificación de alrededor de 700 viviendas, así como la venta de sitios sin edificar y se estructurase sobre la base infraestructura y equipamiento preexistente y autosuficiente que fue regularizado posteriormente. **Ello constituye la idea matriz del Proyecto Original.**

70. Esta **idea matriz jamás fue alterada.** Pretender indicar que la Ciudad Satélite se encontraba concluida el año 1997 y las obras posteriores que se ejecutaron (y que se

⁶ CÉSAR CÁCERES, SEGUEL (2015) “Ciudades Satélites Periurbanas en Santiago de Chile. Paradojas entre la Satisfacción Residencial y Precariedad Económica del Periurbanita de Clase Media” en *Revista Invi*, vol. 30, N°85, pp. 83-107

⁷ CRISOSTO, RAFAEL (2017) “Una Red de Incertidumbre en la Planificación de Megaproyectos Urbanos. El Caso de la Ciudad Satélite de Alerce, Chile”, en *Revista EURE*, vol. 43, N° 128, pp. 1-21.

ejecutaran) constituyen una modificación, implica un desconocimiento de la lógica detrás de una Ciudad Satélite.

En efecto, al año 1997 tan sólo se habían edificado 191 viviendas, se había urbanizado menos de un tercio del terreno, estaba en proceso la regularización y reacondicionamiento del equipamiento y aún faltaba la incorporación de vialidades complementarias a la vía principal estructurante.

Por ende, el estado a dicho año se encontraba lejos del concepto de una Ciudad Satélite autónoma y autosuficiente. Tal es así que, en la Declaración de Impacto Ambiental de la planta de tratamiento de aguas servidas, el año 2008, se indica que la ejecución se aproximaba recién a un 50%.

Ello refleja claramente que **el Proyecto nunca cambió en su concepción original, sino simplemente fue ejecutado a medida que fueron obteniéndose las autorizaciones** (como lo reconoce la propia formulación de cargos) y de **forma orgánica conforme la planificación urbana.**

71. Esto último, se desarrollará en los próximos apartados, en los cuales se demostrará que existe **una lógica constructiva** que permite concluir que el Proyecto se orienta a un crecimiento de sur a norte, desde el fin del predio hasta la carretera (siendo éste su límite natural), y ello va de la mano a la infraestructura y equipamiento estructurante.
72. Reforzando lo dicho anteriormente, el Proyecto **desde sus inicios** se emplaza en el paño denominado porción B, con **una cabida de 250 hectáreas**, subdividido y loteado el año 1989 mediante Res. N° 4-89, de la DOM de Pudahuel.

Es decir, **no ha existido ninguna incorporación de terrenos posteriores a 1989**, ejecutándose el Proyecto íntegramente en el mismo paño, dando cuenta una vez más de la planificación anticipada que existió. Durante el transcurso de los años únicamente

se ha procedido subdividir, lotear y edificar dentro de los confines de la misma subdivisión original de 1989.

En tal sentido, reiterando lo señalado por el Instructivo de la SMA y los criterios jurisprudenciales, **existe una unidad de proyecto desde que todas las obras y actividades comparten estructuras físicas y territoriales**, al emplazarse en el mismo lote matriz y, según se verá, compartir infraestructura y equipamiento.

73. Por otra parte, todas las obras y acciones ejecutadas en el predio (objeto de la presente formulación de cargos), **han sido efectuadas por la misma sociedad, Inmobiliaria Santa Isabel, en calidad de propietaria**; evidenciándose, una vez más conforme los referidos criterios, que el Proyecto es uno sólo desde sus comienzos, sin siquiera variar su titularidad, ejecutor o tramitador.
74. Así las cosas, el Proyecto Original se emplaza en el mismo predio (sin extensión de terrenos), las obras y acciones ejecutadas en el mismo lo han sido por el mismo titular y, en igual sentido, éste se ha encargado de la tramitación administrativa.
75. Evidentemente, por el tamaño del predio y las autorizaciones asociadas, la ejecución del Proyecto no ha sido coetánea en todos los sectores, optándose como se dijo una construcción de sur a norte.
76. Conforme se adelantó, la planificación de una Ciudad Satélite importa no solamente la determinación del terreno donde se emplazará y sus dimensiones, sino **también la zonificación de éste**.

A tales efectos, y según se explicó previamente, el año 1988 se dictó el Decreto N°160, del MINVU, mediante el cual se modificó el PIS con el denominado “Seccional Lomas de Lo Aguirre”.

Este instrumento de planificación territorial sería modificado el año 1989 mediante Decreto N°123, mediante el cual se modificó la zona 2, que estaba destinada a área verde intercomunal, permitiendo que en parte importante de esa antigua zona se permitiera el uso de suelo vivienda. Adicionalmente, en esta modificación se fijaron nuevas normas urbanísticas a todo el sector “Lomas de Lo Aguirre.

77. Según se expuso anteriormente, el terreno subdividido originalmente contaba desde sus inicios con infraestructura estructurante alrededor de la cual se desarrolló el Proyecto.

En efecto, conforme se puede observar en el Plano de Subdivisión y Loteo de 1989 (el cual se remite al Plan Seccional), ya se contemplaba el acceso al predio por medio de la Ruta 68 conectándose con la avenida hoy conocida como Avenida Doña Isabel.

Por tanto, el eje vial estructurante del Proyecto es preexistente, configurando el acceso al Proyecto y conectando todos los lotes (salvo el lote B0 reservado como Área de Preservación Ecológica).

Ello es particularmente revelador, ya que el Proyecto se ha construido desde el término del camino avanzando hasta el acceso de este, ello en la Ruta 68 (de sur a norte), reflejando un claro límite dado por la carretera. Esto da cuenta de una planificación orgánica en el proceso constructivo.

78. En igual lineamiento, el proyecto contaba desde su inicio con infraestructura sanitaria, cuyo servicio y operación fue entregado a EMAPAL.

Cabe advertir que, si bien dicho Sistema fue formalizado mediante Decreto N° 1.872, de fecha 30 de julio de 1999, del Ministerio de Obras Públicas, el proceso de regularización inició el año 1989 según da cuenta el certificado del Servicio Nacional de Obras Sanitarias, que fuese acompañado con anterioridad por esta parte.

También es relevante considerar que en el Decreto N° 1.872 se indica que EMAPAL al año 1999 atendía 297 arranques de agua potable y que **se esperaba al año 2013 atender 716 arranques de agua potable e igual número de uniones domiciliarias.**

Nuevamente este hecho es revelador de que existió una planificación original que apuntaba a satisfacer un número de al menos 700 viviendas.

79. Posteriormente, el año 2008, la empresa EMAPAL ingreso al SEIA el Proyecto **“Planta Tratamiento de Aguas Servidas Ecojet Estabilización por Contacto, Modelo Ec-800 Ha Serie 3000, Lomas De Lo Aguirre, Pudahuel, Región Metropolitana”.**

Cabe advertir, que en la descripción de Proyecto se indicó que dicha planta de tratamiento de aguas servidas **“será de uso exclusivo para el proyecto inmobiliario Lomas de Lo Aguirre, el cual corresponde a un Loteo Inmobiliario, con una capacidad de aproximadamente 700 casas y sitios. Actualmente el loteo cuenta con un 50% del desarrollo total del proyecto.”**

Es decir, coincidente con lo apuntado anteriormente, si bien EMAPAL decidió la construcción de una Planta de Tratamiento de Aguas Servidas, ello **en nada alteró la concepción original del Proyecto**, el cual siempre supuso la edificación de 700 viviendas (tal como se refleja en el Decreto de 1999).

80. En concordancia con ello, desde el año 1968 existían en el predio la **oficina de la empresa sanitaria** y una **oficina parvular** (las que posteriormente fueron regularizadas) y antes de 1996 se ejecutaron la **Iglesia, Supermercado y Club House.**

B. EL PROYECTO INICIÓ SU EJECUCIÓN EL AÑO 1989 Y, EN TAL SENTIDO, CONFORME LA JURISPRUDENCIA ADMINISTRATIVA Y JUDICIAL, AUNQUE NO SE HAYAN EJECUTADO TODAS LAS OBRAS A TAL FECHA “BASTA LA CONSTATACIÓN DE HECHOS QUE, CONSIDERADOS EN CONJUNTO, PERMITAN PRESUMIR QUE ÉSTAS VAN A REALIZARSE EN EL FUTURO”⁸.

81. No solamente el Proyecto no ha sido modificado, sino además el Proyecto **inició su ejecución el año 1989 con antelación al RSEIA.**
82. En tal sentido, la jurisprudencia administrativa y judicial ha reconocido que el inicio de las obras de edificación y/o urbanización del Proyecto **permiten presumir la ejecución a futuro del conjunto habitacional en forma íntegra,** vale decir, **el tratamiento jurídico otorgado al Proyecto queda fijado desde tal momento.**

Así lo estatuye expresamente el Tercer Tribunal Ambiental en la causa Bahía Panguipulli:

*“VIGÉSIMO CUARTO. Junto con lo anterior, es preciso tener en consideración que el literal g) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, establece que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental, aquellos proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados según lo dispuesto en el Párrafo 1 Bis. El literal g.1 del artículo 3° del RSEIA especifica cuándo existirán proyectos de desarrollo urbano, señalando que se entenderá por éstos, aquellos proyectos que **contemplen obras de edificación y/o urbanización** cuyo destino sea habitacional, industrial y/o de equipamiento, si se trata -entre otras circunstancias- de conjuntos habitacionales con una cantidad igual o superior a ochenta viviendas, como indica el sublitteral*

⁸ Ver sentencia Iltre. Tercer Tribunal Ambiental Rol R-28-2020, de fecha 28 de octubre de 2021, caratulado “Inversiones Panguipulli SpA con Superintendencia del Medio Ambiente”.

g.1.1). De la redacción de la disposición reglamentaria, se desprende claramente que la hipótesis de ingreso al SEIA radica en “contemplar” la realización de determinadas obras de edificación y/o de urbanización, es decir, que tales obras se encuentren proyectadas, lo cual podrá ser determinado a partir de elementos que permitan conocer cómo ha sido concebido el proyecto por parte de quién lo desarrolla y cuáles son las acciones que éste ha tomado para materializarlo. De esta forma, no resulta necesario que la totalidad de las obras estén ya ejecutadas, sino que basta la constatación de hechos que, considerados en conjunto, permitan presumir que éstas van a realizarse en el futuro, configurando el supuesto infraccional. Lo anterior tiene como respaldo el carácter preventivo del SEIA, lo cual implica que los proyectos cuyas tipologías son previstas en el artículo 10 de la ley N° 19.300, y desarrolladas en el artículo 3° del RSEIA, deben ser evaluados antes de que se ejecuten y se verifiquen sus impactos ambientales.⁹

83. Siguiendo el razonamiento del Ilustre Tribunal Ambiental es totalmente aplicable la presunción de inicio de ejecución al año 1989. En efecto:

- Existía un Plan Seccional, modificado al año siguiente, que establecía una clara zonificación destinada a la construcción de un conjunto habitacional.
- Se realizó una subdivisión y loteo respecto de la totalidad del paño donde se emplaza el Proyecto.
- Existía un camino principal, el cual es una avenida y atraviesa la totalidad del predio de 250 hectáreas.

⁹ Ver sentencia Iltre. Tercer Tribunal Ambiental Rol R-28-2020, de fecha 28 de octubre de 2021, caratulado “Inversiones Panguipulli Spa con Superintendencia del Medio Ambiente”.

- Igualmente había un Sistema Sanitario destinado a una población equivalente de al menos o superior a 700 viviendas.
- También existían edificaciones de equipamiento que fueron posteriormente regularizadas.
- Por último, la publicidad previa al año 1997 da cuenta de un solo proyecto, con tal número de viviendas.

De estos hechos se desprende que existió, a lo menos desde el año 1989, la intención de ejecutar un Proyecto habitacional en forma íntegra, lo que se ha materializado, el cual abarca la totalidad del predio. Ello lleva a concluir de manera clara y directa de todos los elementos de juicio que fueron recientemente indicados: subdivisión predial, plano seccional, infraestructura sanitaria, equipamiento y publicidad.

84. Por tanto, y conformidad al artículo 2º, letra g) del RSEIA, el proyecto iniciado antes de la entrada en vigencia al SEIA no debe ingresar al mismo, salvo que se hayan efectuado modificaciones, cuestión que se descartó en el apartado anterior.

C. LOS HECHOS INVESTIGADOS Y LA EVENTUAL INFRACCIÓN SE ENCUENTRAN PRESCRITOS, DADO QUE HA TRASCURRIDO MÁS DE TRES AÑOS DESDE SU MATERIALIZACIÓN.

85. Para el improbable evento que no sean acogidos los argumentos antes expuestos y, por el contrario, se entienda que una parte del Proyecto debió ingresar al SEIA configurándose la infracción imputada, igualmente dicha infracción se encontraría prescrita al haber transcurrido tres años desde su comisión, conforme el artículo 37 de la LOSMA.

El mencionado artículo 37º establece:

4

“Las infracciones previstas en esta ley prescribirán a los tres años de cometidas, plazo que se interrumpirá con la notificación de la formulación de cargos por los hechos constitutivos de las mismas.”

86. En efecto, si se considerase (como lo hace la formulación de cargos) que la totalidad de obras posteriores al año 1997 configuran cambios de consideración al Proyecto, **la obligación de ingresar al SEIA y la infracción se habría producido al superar los límites contenidos en el artículo 3, literal h.1.3) del RSEIA.**

Conforme lo anterior, y según la propia formulación de cargos, **la adición de 152 lotes habitacionales adicionales mediante la Res. N° 56/2003, comprendiendo una superficie a lotear de 49,8 hectáreas, sería el primer momento de superación del umbral (7 hectáreas).**

Tomando en consideración que la mentada resolución fue dictada con fecha **02 de octubre del 2003**, han transcurrido **cerca de dos décadas desde la configuración del supuesto hecho infraccional (18 años v 8 meses).**

87. **Y lo anterior es sustancialmente relevante, pues la infracción que se imputa es instantánea de efectos permanentes y no una infracción permanente.**

Las **infracciones instantáneas de efectos permanentes**, según indica el profesor Garrido Montt “*son aquellas en que, si bien se consuman en un solo instante, su consumación crea una nueva situación o estado que dura en el tiempo al margen de la voluntad del autor.*”¹⁰

Agrega a ello el académico Baca Oneto que “*en estos casos entonces, aunque los efectos de la conducta sean duraderos y permanezcan en el tiempo, la consumación*

¹⁰ GARRIDO MONTT, Mario (2015) *Derecho Penal. Parte General*, (Santiago, Editorial Jurídica de Chile), II, p. 338.

de éstas es instantánea por lo cual, el cómputo del plazo de prescripción comienza en el momento de la consumación del ilícito, al crearse el estado antijurídico¹¹.

Estas infracciones se contraponen a las infracciones permanentes según indica Cury “se caracterizan ellas por crear una situación de hecho jurídicamente indeseable, cuya perduración en el tiempo depende de la voluntad del autor”¹².

88. De lo expuesto queda claro que la diferencia radica en la voluntariedad o involuntariedad de perpetuar el estado antijurídico. De ahí que la pregunta clave radica en el deber jurídico incumplido.

Erróneamente se cree que el deber jurídico infringido en la elusión es el ingreso al SEIA, siendo que lo que proscribe la norma es “la ejecución de proyectos y el desarrollo de actividades para los que la ley exige Resolución de Calificación Ambiental, sin contar con ella”.

En otras palabras, el deber jurídico infringido es la no obtención de una autorización administrativa (la RCA) previa a la ejecución del Proyecto o actividad.

En efecto, el deber de ingresar al SEIA (y su incumplimiento) se manifiesta en una potestad y procedimiento sancionatorio diverso, esto es, el requerimiento de ingreso. El requerimiento de ingreso culmina en una resolución ordenatoria de ingreso y “el incumplimiento del requerimiento efectuado por la Superintendencia según lo previsto en las letras i), j), y k) del artículo 3”, configura una sanción jurídica diversa cuyo objeto si es custodiar el deber de ingreso.

89. Lo anterior es de suma relevancia para los efectos discutidos, ello toda vez que se ha reconocido unánimemente que la ejecución de un proyecto o actividad sin

¹¹ BACA ONETO, Víctor (2011) “La prescripción de las infracciones y su clasificación de la Ley de Procedimiento Administrativo General”, en *Revista Derecho y Sociedad*, vol. 37, p. 268.

¹² CURY URZÚA, Enrique (2005) *Derecho Penal Parte General*, (Santiago, Editorial Universidad Católica de Chile), p. 800.

autorización administrativa es una infracción instantánea de efectos permanentes, ello toda vez que se crea una situación jurídica que no puede ser remediada por la voluntad del actor. En efecto, la obtención posterior de la autorización administrativa no obsta que la ejecución no haya contado con el referido permiso.

En tal sentido, Palma De Telso expresamente da como ejemplo de infracciones instantáneas “*la apertura de establecimientos careciendo de autorización o excediendo los límites de la misma*”¹³.

90. En el derecho chileno se ha indicado que el artículo 69° del Código Sanitario¹⁴ constituye una infracción instantánea de tipo permanente. Al respecto señala Deprich “*en este supuesto, el acto ilícito tipificado está concretamente constituido por el inicio de la construcción o remodelación de las poblaciones sin los respectivos permisos y no por el aprovechamiento de sus efectos. Esto implicaría que la consumación de la infracción se verifica con el inicio de esas obras, razón por la cual, el plazo de prescripción debe computarse desde este momento en específico.*”¹⁵
91. La Excma. Corte Suprema ha reconocido recientemente en materia ambiental este tipo de infracciones (en relación al incumplimiento de las obligaciones de la RCA):

“Décimo Séptimo: Que, en consecuencia, siendo las denunciadas, infracciones instantáneas con efectos permanentes, los jueces del fondo determinaron en el fundamento 30° de la sentencia recurrida que su prescripción se computa desde que se consuman las mismas, y no desde que se agotan sus efectos. Luego, no siendo claro cuándo las eventuales infracciones se habrían cometido en cada centro de cultivo, correctamente

¹³ DE PALMA DEL TESO, Ángeles (2001) “Las Infracciones Administrativas, Continuas, las Infracciones Permanentes, las Infracciones de Estado y las Infracciones de Pluralidad de Actos. Distinción a Efectos del Cómputo del Plazo de Prescripción”, en *Revista Española de Derecho Administrativo*, vol. 112, pp. 556-557.

¹⁴ Artículo 69 del Código Sanitario: “*no podrá iniciarse la construcción o remodelación de una población, sin que el Servicio Nacional de Salud haya aprobado previamente los servicios de agua potable y de alcantarillado o desagüe*”.

¹⁵ DEPRICH CHAMY, Josefina (2017) *La Prescripción de las Infracciones y Sanciones Administrativas* (Universidad Católica de Valparaíso, Valparaíso), p. 45.

los juzgadores se situaron en el escenario más conservador, tomaron como referencia para el cómputo del plazo de prescripción la fecha de término de la cosecha del respectivo ciclo, término desde el cual había transcurrido latamente el término de 3 años de prescripción previsto en el artículo 37 de la LOSMA, sin que en el intertanto la SMA haya formulado cargos en contra de la denunciada.¹⁶

92. De lo expuesto queda claro que la supuesta infracción cometida, esto es, la ejecución del proyecto inmobiliario sin la autorización ambiental es una infracción instantánea de efectos permanentes, configurándose desde el momento en que existe obligación de obtener la autorización y se construye sin la misma. En el presente caso, según la SMA, el año 2003.
93. La procedencia de la prescripción se vincula íntimamente con el fin de la potestad punitiva y la pérdida de objeto.

En efecto, conforme la teoría actualmente aceptada la regulación responde a un enfoque funcional y responsivo¹⁷, vale decir, *“las sanciones administrativas constituyen herramientas institucionales que puestas en marcha permiten encauzar la conducta de los administrados hacia los objetivos perseguidos por la regulación”*¹⁸.

Desde tal óptica una reacción a destiempo de la autoridad administrativa no permite la adecuación de la conducta del regulado, razón por la cual se establece la prescripción como una institución destinada a consolidar jurídicamente situaciones asentadas en el tiempo.

¹⁶ Ver sentencia Excma. Corte Suprema Rol N° 144.349-2020, de fecha 23 de agosto de 2021, caratulada “Ortúzar Greene Florencia con Superintendencia del Medio Ambiente”.

¹⁷ SOTO DELGADO, Pablo (2016) “Sanciones Administrativas como Medidas de Cumplimiento del Derecho. Un Enfoque Funcional y Responsivo Aplicado al Régimen Sancionatorio Ambiental”, en *Ius Et Praxis*, vol. 22, N° 2.

¹⁸ BALDWIN, Robert et. al. (2012) *Understanding Regulation* (Oxford University Press).

Ello se hace aún más evidente tratándose de un Instrumento de Gestión Ambiental de carácter eminentemente preventivo, como lo es la RCA. En tal lineamiento, si nuestra representada llegase a ingresar al SEIA, la evaluación carecería de propósito al ser actividades realizadas hace casi 20 años y cuyos efectos ambientales son imposibles de calcular al no existir la línea base, ni poder reproducirse teóricamente.

En estrecha vinculación la Excm. Corte Suprema ha reconocido la **pérdida de objeto de los procedimientos y actos administrativos punitivo**, precisamente dado que **el excesivo transcurso de tiempo y los hechos sobrevinientes hacen que pierdan su finalidad**

Incluso, es más, la Excm. Corte Suprema ha establecido que **se produce una imposibilidad material de cumplir tales añejados actos administrativos**, ya que han variado las circunstancias motivantes.

Así ha consagrado el Tribunal Supremo:

*“Tercero: Que, así las cosas, **el decaimiento de los actos de la Administración se produce en el contexto del demérito o pérdida de eficacia primero por desaparición sobreviniente de los presupuestos de hecho que ocasionan la imposibilidad de producir sus efectos**, en que **la substancia o contenido del acto pierde su eficacia**, y en segundo lugar, producto de su falta de legitimidad por antijuricidad del acto también con posterioridad a su dictación, por alteración del ordenamiento jurídico sobre cuya base se dictó y que determina que, en el nuevo escenario, el acto sea ilegal o, a lo menos ilegítima. Así el profesor Enrique Sayagués Laso, caracteriza los motivos del decaimiento en: a) Por la desaparición de un presupuesto indispensable para la validez de un acto; b) Por la derogación del precepto legal en que se funda el acto, cuando dicha regla es indispensable para su vigencia, y c) Por modificación del régimen legal, en términos tales, que constituya un impedimento para el mantenimiento del acto, por lo que define*

esta causal como “la pérdida de eficacia que experimenta un acto administrativo por circunstancias supervivientes que hacen desaparecer un presupuesto de hecho o de derecho, indispensable para su existencia” (Tratado de Derecho Administrativo, Editorial Talleres Bianchi-Altuna, Montevideo, 1953, páginas 518 y 519, citado por Hugo A. Olguín Juárez, Extinción de los Actos Administrativos, Universidad de Chile, páginas 268 y 269).

Vinculado a lo anterior nuestro legislador hizo referencia que el procedimiento puede terminar tanto por “la desaparición sobreviniente del objeto del procedimiento” (art. 14) como por la “imposibilidad material de continuarlo por causas supervinientes” (art. 40), conceptos que están más bien referidos a circunstancias de hecho, como el fallecimiento de un solicitante de un derecho personalísimo o la destrucción del bien respecto del cual se solicita el pronunciamiento favorable de la Administración, pero que nada impide darle aplicación en relación a presupuesto de derecho, puesto que materialmente en tal caso la Administración tampoco podrá actuar [...]”¹⁹

Aún más clara es la ya emblemática sentencia de la Corte Suprema en el “caso Shell”:

“Sexto: Desde otro punto de vista, ha de considerarse que el objeto jurídico del acto administrativo, que es la multa impuesta, producto del tiempo excesivo transcurrido se torna inútil, ya que la sanción administrativa tiene principalmente una finalidad preventivo-represora, con ella se persigue el desaliento de futuras conductas ilícitas similares, se busca reprimir la conducta contraria a derecho y restablecer el orden jurídico previamente quebrantado por la acción del transgresor. Después de más de cuatro años sin actuación administrativa alguna, carece de eficacia la sanción, siendo

¹⁹ Ver sentencia Rol N° 50.696-2020, de fecha 09 de septiembre de 2020,

inútil para el fin señalado, quedando vacía de contenido y sin fundamento jurídico que la legitime.

*Asimismo, es abiertamente ilegítima, pues, como se expuso, son manifiestas las vulneraciones a los principios de derecho administrativo que se producen con la dilación indebida e injustificada. En consecuencia, es ilegal la resolución exenta N° 00170, de 30 de enero de 2009, de la Superintendencia de Electricidad y Combustibles, por decaimiento del proceso administrativo sancionador.*²⁰

Así las cosas, en estrecha relación, si la obligación de evaluar ambientalmente una parte del proyecto pierde su objeto y se torna imposible de cumplir materialmente por el transcurso del tiempo, con mayor razón es necesario reconocer que ha operado la prescripción y se ha consolidado una situación en el tiempo, más aún cuando han transcurrido casi dos décadas.

94. **En igual sentido, la prescripción busca otorgar certeza jurídica y desde tal óptica se relaciona con la confianza legítima.**

Conforme explica el profesor Bermúdez ambos principios se deducen desde los principios constitucionales de Estado de Derecho (artículos 5, 6 y 7 de la Constitución Política de la República) y Certeza o Seguridad Jurídica (artículo 19 número 26 de la Carta Fundamental).

La prescripción consagra un orden fáctico como uno jurídico dado el transcurso del tiempo, de modo que ambos órdenes coincidan y el imperado pueda regularizar su situación. En similares términos, la confianza legítima implica existirá una

²⁰ Ver Sentencia Excma. Corte Suprema Rol N° 8692-2009, de fecha 28 de diciembre de 2009.

permanencia en la regulación y aplicación del ordenamiento jurídico, de modo de no afectarle los cambios normativos o interpretativos²¹.

Por ende, ambos principios devienen de la certeza o seguridad jurídica en cuanto se pretende configurar una aplicación normativa predecible para la ciudadanía.

En el presente caso ambos principios se conjugan de manera clara.

95. Pretender aplicar una sanción por una **conducta acaecida hace casi dos décadas y validada por múltiples autoridades** durante igual período, afectaría de gran manera la certeza jurídica de nuestra representada y los terceros que tienen derechos comprometidos en el Proyecto.

Efectivamente, y como se expuso en los antecedentes, desde el año 2003 (fecha en que según la autoridad se habría superado el umbral) **se han otorgado múltiples de recepciones definitivas** respecto de las obras ejecutadas en el Proyecto.

En tal sentido, el artículo 25 bis de la Ley N° 19.300 expresamente consagra “*las Direcciones de Obras Municipales **no podrán otorgar la recepción definitiva si los proyectos o actividades a los que se refiere el artículo 10 no acreditan haber obtenido una resolución de calificación ambiental favorable**”.*

Por ende, la entidad municipal, a lo menos, entendió siempre (correctamente a nuestro juicio) que no se requería el ingreso al SEIA y confirió los permisos y recepciones.

96. Por otra parte, y en la misma línea, el Proyecto es de notoriedad pública, incluso por su solo emplazamiento al borde de una de las rutas más transitadas de Chile. De ahí que es revelador el hecho que un Proyecto de esta envergadura y en un sitio de plena

²¹ Cfr. BERMÚDEZ SOTO, Jorge (2005) “El Principio de Confianza Legítima en la Actuación de la Administración como Límite a la Potestad Invalidatoria” en *Revista de Derecho de Valdivia*, vol. 18, N° 2, pp.83-105.

exposición nunca fuese fiscalizado y sancionado previamente por la SMA, dando a entender que se estaba actuando al amparo de la ley.

Resulta, por tanto, lógico que tal tratamiento jurídico que se le ha otorgado el Proyecto persista en el tiempo y se consolide (en caso de no estar consolidado). En tal sentido la Excm. Corte Suprema ha indicado:

“El derecho a reclamar la protección de la confianza legítima se extiende a todo particular que se encuentre en una situación de la que se desprenda que la Administración comunitaria, al darle seguridades concretas, le hizo concebir esperanzas fundadas. Constituyen seguridades de esa índole, cualquiera que sea la forma en que le hayan sido comunicados, los datos precisos, incondicionales y concordantes que emanan de fuentes autorizadas y fiables. Si es cierto, a este respecto, que los operadores económicos deben soportar los riesgos económicos inherentes a sus actividades, y que en el ámbito de un procedimiento de adjudicación de un contrato público dichos riesgos económicos comprenden, en particular, los costes relacionados con la preparación de la oferta, puede producirse una violación del principio de la confianza legítima capaz de generar la responsabilidad extracontractual de la Comunidad si, antes de la adjudicación al vencedor del contrato de que se trate, el órgano de contratación incitase a un licitador a efectuar con antelación inversiones irreversibles y, por consiguiente, a contraer riesgos superiores a los inherentes a las actividades de referencia, consistentes en presentar una oferta.”²²

97. En igual sentido la Contraloría General de la República dispuso lo siguiente:

“La confianza legítima aparece justamente como reacción jurisprudencial frente a la utilización abusiva de la norma jurídica o acto administrativo, que sorprende la confianza de las personas destinatarias de la norma, que no

²² Ver sentencia Rol N° 1.596-2005 de la Excm. Corte Suprema.

*esperaban tal reacción normativa, al menos sin unas ciertas medidas transitorias que paliasen esos efectos tan bruscos. Lo que este principio reclama es una adecuada protección de los derechos e intereses de quienes —más allá de las cargas generales a que se someten todos los ciudadanos— puedan verse especialmente perjudicados por una modificación.*²³

*“En efecto, la mencionada confianza legítima se traduce en que no resulta procedente que la administración pueda cambiar su práctica, ya sea con efectos retroactivos o de forma sorpresiva, cuando una actuación continuada haya generado en la persona la convicción de que se le tratará en lo sucesivo y bajo circunstancias similares, de igual manera que lo ha sido anteriormente”.*²⁴

98. En lo tocante, a la confianza legítima generada por la inactividad de la autoridad, ello ha sido recogido expresamente por el Segundo Tribunal Ambiental (en sentencia confirmada por la Excma. Corte Suprema):

“Cuadragésimo Quinto: Que, adicionalmente, la inactividad de la administración ha generado confianza legítima en el administrado, quien continuó ejecutando las acciones del PDC y dando cuenta de ello periódicamente a la SMA en diversas actuaciones, sin que esta representara o emitiera pronunciamiento alguno al respecto. De esta forma, la dilación excesiva del procedimiento y la declaración de incumplimiento del PDC, fundada principalmente en que sus acciones fueron ejecutadas fuera del plazo previsto, ha causado perjuicio a la reclamante debido a la extensión del estado de incertidumbre asociada a la falta de pronunciamiento de la

²³ Dictamen N° 6210 de 2000.

²⁴ Dictamen N° 22766 de 2016.

SMA y a los costos incurridos en un programa que, a la luz de lo señalado por el órgano, iba a ser declarado como incumplido.²⁵

De lo expuesto queda claro que la conducta de nuestra representada ha quedado consolidada en el tiempo dada la inactividad de la administración, así como los actos emanados que respaldan la misma, siendo procedente declarar la prescripción.

D. EN SUBSIDIO DE LOS ARGUMENTOS ANTERIORES, LA EVENTUAL ELUSIÓN SOLO SE CONFIGURA CUANDO SE SUPERA EL UMBRAL PREVISTO POR LA NORMA.

99. En forma errónea la formulación de cargos estatuye:

“17. Que, en consecuencia, las obras verificadas en el proyecto Inmobiliario Lomas de Lo Aguirre con posterioridad a la entrada en vigencia del SEIA son, desde el punto de vista ambiental, modificaciones al proyecto original que no han sido calificadas ambientalmente, por lo tanto, se encuentran en elusión bajo lo dispuesto en el artículo 2º literal g.2), en relación al artículo 3º, literal h.1.3) del Reglamento SEIA.”

100. Lo cierto es que, incluso si se reconociese que todas las obras y acciones ejecutadas posteriormente al RSEIA son modificaciones, situación que se ha expuesto que no procede, solamente se encontrarían en elusión aquellas obras y/o acciones ejecutadas con posterioridad a 1997 cuya sumatoria deba ingresar al SEIA, esto es, aquellas que superan los umbrales establecidos en el RSEIA.

En efecto, el artículo 2º, letra g.2), del RSEIA indica:

²⁵ Ver Sentencia I. Segundo Tribunal Ambiental R-239-2020, de fecha 14 de julio de 2021, “*Inmobiliaria Laderas Ladomar S.A. con Superintendencia del Medio Ambiente*”

“g.2. Para los proyectos que se iniciaron de manera previa a la entrada en vigencia del sistema de evaluación de impacto ambiental, si la suma de las partes, obras o acciones tendientes a intervenir o complementar el proyecto o actividad de manera posterior a la entrada en vigencia de dicho sistema que no han sido calificados ambientalmente, constituye un proyecto o actividad listado en el artículo 3 del presente Reglamento [...]”

Desde tal óptica sólo deberán ingresar al SEIA aquellas acciones que hayan adicionado más de 7 hectáreas en el Proyecto y aquellas edificaciones en la medida que superen las 300 viviendas, en ambos casos cuya ejecución principie con posterioridad a 1997.

101. Lo cierto es que, según se explicó anteriormente conforme la Declaración de Impacto Ambiental los lotes B1, B2 y B5 donde se emplazan Lomas Lo Aguirre, Monte Carmelo, Monte Tabor Sur, Bellavista I, II y III y Alto Tabor, se habría iniciado la ejecución del Proyecto con antelación a 1997, existiendo certificaciones de urbanización de dichos lotes que datan de 1996 y que dan cuenta de acciones ejecutadas con anterioridad..

Por ende, incluso suponiendo que las obras y acciones realizadas con posterioridad a 1997 constituyen cambios de consideración, ello sólo sería pertinente respecto de las obras y acciones en el lote B3, cuya ejecución es posterior a 1997 (si bien es parte del Proyecto Original).

Cabe recordar que en el lote B4 no se ha ejecutado ninguna obra, ni edificación.

Así las cosas, la superación de umbrales debiese ser analizada a la luz de las obras y acciones ejecutadas en el lote B3 y no en los lotes B1, B2 y B5 cuya ejecución principió antes de 1997.

102. Dicho ello, queda claro que en el lote B3 nunca se superó el umbral en lo relativo al número de edificaciones, habiéndose ejecutado únicamente 125 viviendas en Bellavista IV.

103. En lo relativo a la superficie comprendida en el lote B3, debemos hacer hincapié que la formulación de cargos no menciona las hectáreas incluidas en cada fase del Proyecto, sino que genéricamente señala que con posterioridad a 1997 se habrían adicionado 62,7 hectáreas, no existiendo ninguna explicación como se habría arribado a tal cálculo.

Por tanto, es imposible determinar sobre la base de la información señalada en la formulación de cargos si existió o no una superación del umbral en lo relativo a las hectáreas comprendidas en lote B3.

104. Ahora bien, incluso planteándose la hipótesis que la superficie contemplada en el lote B3 llegase a superar el umbral de las 7 hectáreas, la infracción sólo se configuraría desde la superación de tal límite y, por ende, la entidad de la infracción variaría sustancialmente en relación con la imputada en la formulación de cargos.

IV. CONCLUSIONES:

Por lo tanto, en razón de lo expuesto precedentemente, se puede concluir que:

- (i) El Proyecto inició su diseño con anterioridad a la dictación del Plan Seccional, el año 1988. Su ejecución material se remonta al año 1989, con la resolución que autoriza la subdivisión y loteo del primitivo Lote B.
- (ii) El Proyecto consiste en un desarrollo global, a ejecutarse en el tiempo, de acuerdo con un sistema de zonas, sectores, fases o etapas.

- (iii) **La ejecución de nuevas viviendas y generación de lotes, con posterioridad al mes de abril de 1997, no importan una modificación o complementación de consideración del proyecto original, si no que corresponde a la natural ejecución del proyecto, de acuerdo con lo previsto por su desarrollador.**
- (iv) El Proyecto inicio su ejecución material con anterioridad a la entrada en vigencia del SEIA, con fecha 3 de abril de 1997.
- (v) De acuerdo con lo anterior, respecto del Proyecto no existe ni ha existido la obligación de ser evaluado ambientalmente.
- (vi) Incluso si llegase a existir infracción, la misma estaría prescrita al haber transcurrido más de 3 años desde su comisión y tratarse de una infracción instantánea de efectos permanentes.

POR TANTO, En mérito de lo expuesto y normas legales citadas.

AL SEÑOR SUPERINTENDENTE DEL MEDIO AMBIENTE PEDIMOS: Tener por presentados los descargos conferidos por Ud. mediante la Res. Ex. N°1/Rol D-126-2022 en el presente procedimiento de referencia **D-126-2022**, solicitando desde ya que se le ponga término al mismo, absolviendo a nuestra representada de las imputaciones del presente proceso, o en subsidio de ello, que declare prescrita la infracción cometida.

PRIMER OTROSÍ: Sírvase Ud. en tener por acompañados los siguientes documentos:

1. Copia de la escritura pública de fecha 13 de noviembre de 2020, otorgada en la Notaría de Santiago de don Cosme Fernando Gomila Gatica, mediante la cual se modificó la sociedad “Inmobiliaria Santa Isabel S.A.”, transformándose en una sociedad de responsabilidad limitada, denominándose, en consecuencia, “Inmobiliaria Santa Isabel Limitada”.

2. Copia de la protocolización de la inscripción del extracto de la escritura pública de transformación social, de fojas 78.696 número 37.718 en el Registro de Comercio de Santiago correspondiente al año 2020, y su publicación en el Diario Oficial con fecha 30 de noviembre de 2020, la que consta en la protocolización de fecha 1 de diciembre de 2020, realizada en la Notaría de Santiago de don Cosme Fernando Gomila Gatica.
3. Copia de la escritura pública de fecha 11 de julio de 2022, otorgada en la Notaría de Santiago de don Cosme Fernando Gomila Gatica, bajo el repertorio N°7453, la cual se encuentra vigente.

SEGUNDO OTROSÍ: Pido, al Señor Superintendente del Medio Ambiente, tener presente que por escritura pública de fecha 13 de noviembre de 2020, otorgada en la Notaría de Santiago de don Cosme Fernando Gomila Gatica, se modificó la sociedad “Inmobiliaria Santa Isabel S.A.”, transformándose en una sociedad de responsabilidad limitada, denominándose, en consecuencia, “Inmobiliaria Santa Isabel Limitada”. Un extracto de dicha escritura pública fue es inscribió a fojas 78.696 número 37.718 en el Registro de Comercio de Santiago correspondiente al año 2020, y se publicó en el Diario Oficial con fecha 30 de noviembre de 2020.

Asimismo, pido, al Señor Superintendente del Medio Ambiente, tener presente que nuestra personería para actuar en representación de Inmobiliaria Santa Isabel Limitada consta en la escritura pública de fecha 11 de julio de 2022, otorgada en la Notaría de Santiago de don Cosme Fernando Gomila Gatica, bajo el repertorio N°7453, la cual, con vigencia, como fuese solicitado por esta Superintendencia en la R.E. N°1/2022.

TERCER OTROSÍ: Que, por este acto venimos en conferir poder a los abogados habilitados para el ejercicio de la profesión señores Gonzalo Cubillos Prieto, cédula de identidad N°7.659.525-9, correo electrónico gcubillos@cubillosabogados.cl, Fernando Molina Matta, cédula de identidad N°11.833.992-4, correo electrónico fmolina@grupoevans.cl, Reinaldo Rosas Antipa, cédula de identidad 16.830.974-0, correo electrónico rrosas@cubillosabogados.cl, y Nicolás Galli Burroni, cédula nacional de

identidad 21.581.671-0, correo electrónico ngalli@grupoevans.cl, quienes podrán actuar de manera individual, fijando domicilio para estos efectos en calle Avenida Presidente Riesco N° 5435, oficina 1803, comuna de Las Condes, Santiago, y que manifestarán su aceptación expresamente, mediante alguna siguiente presentación, o tácitamente, efectuando cualquier gestión en este procedimiento.



RICARDO GONZÁLEZ ALEMANY



JUAN PABLO MONGE ZEGERS

4a. Notaria Pública de Santiago

Cosme Fernando Gomila Gatica



Notario Santiago Cosme Fernando Gomila Gatica

El notario que suscribe, certifica que el presente documento electrónico es copia fiel e íntegra de la escritura pública de ACTA , repertorio Nro: 11156 de fecha 13 de Noviembre de 2020, que se reproduce en las siguientes páginas. Copia otorgada en Santiago , en la fecha consignada en la firma electrónica avanzada al final de esta certificación. Doy Fe.-



223456927823
www.fojas.cl

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

Certificado Nro 223456927823.- Verifique validez en

<http://fojas.cl/d.php?cod=not71cgomila&ndoc=223456927823>.- .-

CUR Nro: F047-223456927823.-



335978 11156 13-11-2020
 ANITA MARIA VILLEGAS BERN
 ACTA



REPERTORIO N° 11.156.-/2020

O.T.: 335978

OSV/ksm

Almacén/Juntas extraordinarias



REDUCCIÓN A ESCRITURA PÚBLICA

ACTA

JUNTA EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS

INMOBILIARIA SANTA ISABEL S.A.



EN SANTIAGO, REPÚBLICA DE CHILE, a trece de noviembre de dos mil veinte, ante mí, **COSME FERNANDO GOMILA GATICA**, abogado, Notario Público Titular de la Cuarta Notaría de Santiago, con oficio en Paseo Ahumada trescientos cuarenta y uno, cuarto piso, Santiago, comparece: don **BENJAMÍN CUEVAS RIQUELME**, chileno, casado, abogado, cédula de identidad número diecisiete millones ochenta y siete mil ochocientos siete guión ocho, domiciliado en Avenida El Bosque Norte número quinientos, oficina mil ciento uno, comuna de Las Condes, mayor de edad, quien acredita su identidad con la cédula antes indicada y expone: que debidamente facultado viene en reducir a escritura pública la siguiente acta: **ACTA JUNTA EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS INMOBILIARIA SANTA ISABEL S.A.** En Santiago de Chile, a veintiocho de octubre de dos mil veinte, siendo las diez horas con treinta minutos, en las oficinas ubicadas en Avenida El Bosque Norte número quinientos,



piso once, oficina mil ciento uno, comuna de Las Condes, se autoconvocó la presente junta extraordinaria de accionistas de la sociedad **INMOBILIARIA SANTA ISABEL S.A.** Presidió la reunión don **RICARDO GONZÁLEZ CORTÉS**, y actuó como secretario de la misma don **OSCAR SPOERER VARELA**. Especialmente invitado asiste a esta junta don **JORGE LOBOS DIAZ**, suplente de don **COSME FERNANDO GOMILA GATICA**, notario titular de la cuarta notaría de Santiago. Se deja constancia que don **OSCAR SPOERER VARELA** comparece en representación de las sociedades **INMOBILIARIA LOS BELLOTOS LIMITADA** y de **GONZALEZ ALEMANY S.A.**, las cuales comparecen para ser parte de las modificaciones que se acordarán en la junta. Asimismo, todos los comparecientes se entienden domiciliados, para estos efectos, en Avenida El Bosque Norte número quinientos, piso once, oficina mil ciento uno, comuna de Las Condes. **PRIMERO: FORMALIDADES DE LA JUNTA.** El Presidente deja constancia de las siguientes formalidades de convocatoria para la realización de esta Junta: **a/** Que la presente junta extraordinaria de accionistas se autoconvocó; **b/** Que no se citó a junta mediante avisos, por tenerse la certeza de la asistencia de la totalidad de las acciones emitidas, por lo que de conformidad a lo dispuesto en el artículo sesenta de la Ley número dieciocho mil cuarenta y seis, esta junta puede celebrarse válidamente, no obstante no haberse cumplido con la formalidad antes referida, por reunirse en ella la totalidad de las acciones emitidas con derecho a voto; **c/** Con sujeción a lo dispuesto en la Ley número dieciocho mil cuarenta y seis y a su reglamento participan en esta junta los titulares de acciones inscritos en el Registro de





Accionistas, con cinco días hábiles de anticipación a esta fecha; **d/** Que, en conformidad a lo dispuesto en el artículo cincuenta y siete de la Ley número dieciocho mil cuarenta y seis sobre Sociedades Anónimas, asistió a la junta don Jorge Lobos Díaz, suplente de don Cosme Fernando Gomila Gatica, Notario Titular de la cuarta Notaría de Santiago, quien estampará al final del acta de esta junta el certificado respectivo. **SEGUNDO: REGISTRO DE ACCIONISTAS.** Conforme al Registro de Asistencia de la sociedad, concurren a la junta las siguientes personas: **a/** don **RICARDO GONZÁLEZ CORTÉS**, por sí, por mil acciones; **b/** doña **MARÍA ISABEL ALEMANY MÉNDEZ**, por sí, por dos mil novecientas setenta acciones; **c/** don **RICARDO GONZÁLEZ ALEMANY**, por sí, por treinta acciones. La sociedad tiene cuatro mil acciones emitidas en total. Todos los accionistas indicados se encuentran presentes en este recinto y firmarán el acta. **TERCERO: PODERES.** La junta aprobó por unanimidad de sus accionistas, los poderes con que **OSCAR SPOERER VARELA** representa a las sociedades **INMOBILIARIA LOS BELLOTOS LIMITADA** y a **GONZALEZ ALEMANY S.A.** **CUARTO: INSTALACIÓN DE LA JUNTA:** El Presidente expresa que habiéndose cumplido con las formalidades de la convocatoria y encontrándose presentes la totalidad de las acciones en que se divide el capital social, se declara instalada la junta y abierta la sesión. **QUINTO: TABLA.** El Presidente señala que la convocatoria tiene por objeto los siguientes puntos: **a/** Los accionistas pretenden aumentar el capital de la sociedad de seiscientos ochenta y ocho millones veintitrés mil novecientos cuarenta y ocho pesos a dos mil seiscientos cincuenta y nueve millones

Pag: 4/27



Certificado Nº
223456927823
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>



cuatrocientos cuarenta y ocho mil cuatrocientos ochenta y uno pesos. Los mil novecientos setenta y un millones cuatrocientos veinticuatro mil quinientos treinta y tres pesos de diferencia serán aportados por las sociedades **GONZALEZ ALEMANY S.A.** e **INMOBILIARIA LOS BELLOTOS LIMITADA**, de la siguiente forma: **i.** La sociedad **GONZALEZ ALEMANY S.A.** aportará la suma de seiscientos un millones seiscientos cincuenta y cuatro mil novecientos noventa y siete mil pesos mediante la capitalización de una cuenta por cobrar por el mismo valor que tiene en contra de la sociedad **INMOBILIARIA SANTA ISABEL S.A.** En virtud de este aporte, **GONZALEZ ALEMANY S.A.** quedaría como dueño de setecientas cincuenta y una acciones de la sociedad **INMOBILIARIA SANTA ISABEL S.A.**, las cuales serían emitidas por la sociedad en esta misma junta. **ii.** La sociedad **INMOBILIARIA LOS BELLOTOS LIMITADA** aportará la suma de mil trescientos sesenta y nueve millones setecientos sesenta y nueve mil quinientos treinta y seis pesos mediante la capitalización de una cuenta por cobrar por el mismo valor que tiene en contra de la sociedad **INMOBILIARIA SANTA ISABEL S.A.** En virtud de este aporte, **INMOBILIARIA LOS BELLOTOS LIMITADA** quedaría como dueño de mil setecientas diez acciones de la sociedad **INMOBILIARIA SANTA ISABEL S.A.**, las cuales serían emitidas por la sociedad en esta misma junta. **b/** Asimismo, y luego de que se apruebe el aumento de capital anterior, los accionistas tienen por objeto transformar la sociedad **INMOBILIARIA SANTA ISABEL S.A.** a **INMOBILIARIA SANTA ISABEL LIMITADA**. Los accionistas dejan constancia que la sociedad **INMOBILIARIA SANTA ISABEL S.A.** se encuentra inscrita a fojas veintitrés mil

Pag: 5/27



Certificado
223456927823
Verifique validez
<http://www.fojas.gov.co>





ochocientos tres número doce mil ochocientos veintidós del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año mil novecientos ochenta y seis. **c/** Considerando la transformación anterior, los accionistas proponen refundir los estatutos de

INMOBILIARIA SANTA ISABEL LIMITADA, conforme a lo que se acuerde en la junta. **d/** Adoptar todo otro acuerdo necesario para llevar a efecto lo resuelto por la junta.

SEXTO: AUMENTO DE CAPITAL. A continuación se promueve un debate, acordándose por la unanimidad de los asistentes a la junta que representan el cien por ciento de las acciones emitidas de la sociedad otorgar el consentimiento para aumentar el capital de la sociedad. En este sentido, los accionistas acuerdan aumentar el capital de la sociedad de seiscientos ochenta y ocho millones veintitrés mil novecientos cuarenta y ocho pesos a dos mil seiscientos cincuenta y nueve millones cuatrocientos cuarenta y ocho mil cuatrocientos ochenta y un pesos. Los mil novecientos setenta y un millones cuatrocientos veinticuatro mil quinientos treinta y tres pesos de diferencia son aportados por las sociedades **GONZALEZ ALEMANY S.A.** e **INMOBILIARIA LOS BELLOTOS LIMITADA**, de la siguiente forma:

a/ La sociedad **GONZALEZ ALEMANY S.A.** aporta en este acto la suma de seiscientos un millones seiscientos cincuenta y cuatro mil novecientos noventa y siete pesos mediante la capitalización de una cuenta por cobrar por el mismo valor que tiene en contra de la sociedad **INMOBILIARIA SANTA ISABEL S.A.** En virtud de este aporte, **GONZALEZ ALEMANY S.A.** es titular de setecientas cincuenta y una acciones de la sociedad **INMOBILIARIA SANTA**

Pag: 6/27

 Certificado Nº 223456927823
 Verifique validez en <http://www.fojas.cl>



ISABEL S.A., las cuales son emitidas por esta última sociedad en este mismo acto. **b/** La sociedad **INMOBILIARIA LOS BELLOTOS LIMITADA** aporta en este acto la suma de mil trescientos sesenta y nueve millones setecientos sesenta y nueve mil quinientos treinta y seis pesos mediante la capitalización de una cuenta por cobrar por el mismo valor que tiene en contra de la sociedad **INMOBILIARIA SANTA ISABEL S.A.** En virtud de este aporte, **INMOBILIARIA LOS BELLOTOS LIMITADA** es titular de mil setecientas diez acciones de la sociedad **INMOBILIARIA SANTA ISABEL S.A.**, las cuales son emitidas por esta última sociedad en este mismo acto. **c/** Los accionistas dejan constancia que, luego del aumento de capital anterior, el capital de la sociedad **INMOBILIARIA SANTA ISABEL S.A.** asciende a la suma de dos mil seiscientos cincuenta y nueve millones cuatrocientos cuarenta y ocho mil cuatrocientos ochenta y un pesos, el cual se encuentra dividido en seis mil cuatrocientas sesenta y una acciones nominativas, de una misma serie y sin valor nominal. Se deja constancia que la unanimidad de los accionistas con derecho a voto, previos al aumento de capital, acordaron que no se efectúe la capitalización de las reservas sociales provenientes de utilidades existentes a la fecha del último balance. En este sentido, la unanimidad de los accionistas acordó que no se capitalizaran utilidades de forma previa a la emisión de nuevas acciones. **d/** Los accionistas acuerdan que los retiros de la sociedad de cualquier suma que correspondan al Impuesto Sustitutivo del Fondo de Utilidades Tributables, según lo dispuesto en el número once del numeral I del artículo tercero transitorio de la

Pag: 7/27



Certificado
223456927823
Verifique validez
<http://www.fojas.gov.co>





Ley número veinte mil setecientos ochenta, que haya tenido la sociedad con anterioridad a la fecha del aumento de capital, corresponderá a los socios (a) Ricardo González Cortés, en un veinticinco por ciento; (b) María Isabel Alemany Méndez en un setenta y cuatro coma veinticinco por ciento; y a (c) Ricardo González Alemany, en un cero coma setenta y cinco por ciento. A la fecha existen mil cuatrocientos cuarenta y cinco mil millones de pesos de utilidades de Impuesto Sustitutivo del Fondo de Utilidades Tributables pendientes de distribución.

SÉPTIMO: TRANSFORMACIÓN. A continuación se promueve un debate, acordándose por la unanimidad de los asistentes a la junta, que representan el cien por ciento de las acciones emitidas de la sociedad, incluyéndose a los nuevos accionistas **INMOBILIARIA LOS BELLOTOS LIMITADA** y **GONZÁLEZ ALEMANY S.A.**, transformar la sociedad **INMOBILIARIA SANTA ISABEL S.A.**, cambiando su tipo social a una sociedad de responsabilidad limitada, la que pasará a regirse por los estatutos sociales que apruebe la junta, las disposiciones pertinentes de la ley número tres mil novecientos dieciocho, el Código de Comercio, el Código Civil y las demás disposiciones legales aplicables. El Presidente de la junta indicó que el acuerdo de transformación contemplaba, asimismo, lo siguiente: **a/** Sustituir las disposiciones del estatuto social vigente, a fin de adecuarlo a la especie o tipo social de una sociedad de responsabilidad limitada, de acuerdo a la proposición precedente. **b/** El nuevo nombre de la sociedad, una vez transformada y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones legales pertinentes, será **INMOBILIARIA SANTA**

Pag: 8/27



Certificado Nº
223456927823
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>



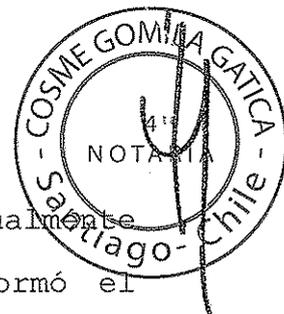
ISABEL LIMITADA. c/ El objeto de la sociedad, para los efectos de su transformación es la adquisición, explotación, administración, enajenación y cesión, a cualquier título y bajo cualquier forma o modalidad, por cuenta propia o ajena, directamente o a través de terceros, de todo tipo de inmuebles, urbanos o rurales, propios o de terceros o recibidos a cualquier título; la inversión en negocios inmobiliarios, incluyendo la constitución o integración de sociedades preferentemente de servicios inmobiliarios; la realización de loteos y urbanizaciones; la construcción; reparación, alojamiento, decoración y remodelación de edificios, viviendas u otros inmuebles, sea de propiedad de particulares, de organismos o servicios públicos, fiscales, semifiscales o municipales, actos que ejecutará principalmente a través de terceros o contratistas; y en general los negocios relativos a la actividad de la construcción, urbanización y parcelación de terrenos. En el cumplimiento del objeto social la sociedad podrá inscribirse en registros especiales, presentarse a licitaciones o propuestas, públicas y privadas. Podrá también subcontratar, celebrar contratos por suma alzada o por administración, y comprar, adquirir, ceder o vender todo tipo de bienes muebles necesarios para el desarrollo de sus actividades, así como maquinarias, equipos, materiales de construcción o materias primas. d/ Junto con lo anterior, se dejó expresa constancia que, para los efectos de la transformación, el capital de la Sociedad asciende a la suma de dos mil seiscientos siete millones doscientos treinta y cinco mil setenta y cuatro pesos, íntegramente pagado por cada uno

Pag: 9/27



Certificado
223456927823
Verifique validez
<http://www.fojas.gov.co>





de los socios, en la proporción en que actualmente participan como accionistas de la Sociedad. Informó el señor Presidente que el capital antes indicado se dividía a esta fecha en un total de seis mil cuatrocientas sesenta y una acciones, todas nominativas, de una misma serie, sin valor nominal, las cuales se encontraban íntegramente suscritas y pagadas. Señaló que con motivo de la presente transformación, no se aumentará el capital social ni se modificará en forma alguna, de manera que el capital indicado corresponde únicamente al capital enterado por los accionistas con anterioridad a esta fecha de conformidad con los estatutos sociales vigentes, más sus revalorizaciones legales efectuadas de pleno derecho según dispone el artículo décimo de la Ley de Sociedades Anónimas. **e/** A fin de cumplir el acuerdo precedente, los accionistas acuerdan dejar nulos y sin valor los títulos de las acciones emitidas por la sociedad, restituyéndolos materialmente a los accionistas al momento de reducirse a escritura pública el acta de la presente junta extraordinaria de accionistas y otorgarse la escritura que contenga las cláusulas del contrato de sociedad de responsabilidad limitada. **f/** Los accionistas dejan constancia que de conformidad al artículo noventa y seis de la Ley número dieciocho mil cuarenta y seis sobre Sociedades Anónimas, la transformación es el cambio de especie o tipo social de una sociedad efectuado por reforma de sus estatutos, subsistiendo su personalidad jurídica de modo tal que la sociedad limitada en que la sociedad anónima se transforma es la misma persona jurídica y por lo tanto, titular de todo el activo y

Pag: 10/27

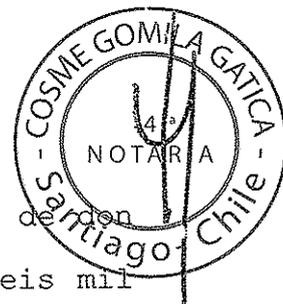


Certificado Nº
223456927823
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>



responsable del pasivo. **g/** En virtud de esta transformación, la sociedad limitada proseguirá sin solución de continuidad con todas las operaciones y negocios de la sociedad anónima, respondiendo de todo el pasivo de esta sociedad, debiendo pagar todas las deudas y obligaciones pendientes, en la forma que fueron pactadas, especialmente los contratos suscritos con instituciones de crédito, bancos y cualquier otra persona natural o jurídica; **h/** Los créditos por cobrar, documentos mercantiles, dinero efectivo, útiles, instalaciones, enseres y depósitos bancarios y demás bienes del activo, quedan automáticamente a nombre de la sociedad limitada; **i/** En virtud de la transformación, la sociedad limitada continuará con los contratos, arrendamientos, juicios o negociaciones pendientes y con todos los derechos que le correspondían a la sociedad anónima, y la sociedad limitada ejercerá todos los derechos, aún los intangibles y los derivados del ejercicio del comercio durante el período que la sociedad anónima lo ha hecho, ya que conforme a la ley y a la intención de las partes, por la transformación se considera a la sociedad limitada como la misma sociedad anónima, por lo que debe estimársele así en los casos referidos y en el evento de existir derechos o solicitudes pendientes de inscripción de roles, patentes, aduanas, Servicio de Impuestos Internos, Tesorería General de la República, Banco Central de Chile y cualquiera otra autoridad, organismo o empresa pública o privada chilena o extranjera; **j/** Los accionistas dejan constancia que la Sociedad que se transforma, fue constituida por escritura pública de fecha nueve de diciembre de mil novecientos





ochenta y seis, otorgada en la Notaría de Santiago de don Mario Barros González, bajo el repertorio número seis mil doscientos quince. Un extracto de dicha escritura se inscribió a fojas veintitrés mil ochocientos tres número doce mil ochocientos veintisiete del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año mil novecientos ochenta y seis, y se publicó en el Diario Oficial con fecha trece de diciembre de mil novecientos ochenta y seis; **k/** Los accionistas acuerdan revocar todos los poderes conferidos por el directorio de la sociedad anónima, sin perjuicio de las normas sobre administración que se establecerán en el texto del contrato de sociedad de responsabilidad limitada; **l/** Los accionistas acuerdan que las cláusulas del contrato social de la sociedad de responsabilidad limitada en que se transforma la sociedad anónima son las siguientes: "Entre: **/i/** don **RICARDO JORGE GONZÁLEZ CORTÉS**, **/ii/** doña **MARÍA ISABEL ALEMANY MÉNDEZ**, **/iii/** don **RICARDO GONZÁLEZ ALEMANY**, **/iv/** **INMOBILIARIA LOS BELLOTOS LIMITADA** y **/v/** **GONZALEZ ALEMANY S.A.** todos los anteriores para estos efectos con domicilio en José Antonio Soffia dos mil setecientos cuarenta y siete oficina treinta y dos, Providencia, Santiago, se conviene la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada que se regirá por las disposiciones pertinentes del Código Civil, del Código de Comercio, de la ley número tres mil novecientos dieciocho, por las demás disposiciones legales aplicables y por los siguientes estatutos: **ESTATUTOS INMOBILIARIA SANTA ISABEL LIMITADA TÍTULO PRIMERO. DEL NOMBRE, OBJETO, DOMICILIO Y DURACIÓN. Artículo Primero:** La razón o firma social de la

Pag: 12/27



Certificado Nº
223456927823
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>



sociedad es **Inmobiliaria Santa Isabel Limitada.** Artículo

Segundo: El objeto de la sociedad es la adquisición, explotación, administración, enajenación y cesión, a cualquier título y bajo cualquier forma o modalidad, por cuenta propia o ajena, directamente o a través de terceros, de todo tipo de inmuebles, urbanos o rurales, propios o de terceros o recibidos a cualquier título; la inversión en negocios inmobiliarios, incluyendo la constitución o integración de sociedades preferentemente de servicios inmobiliarios; la realización de loteos y urbanizaciones; la construcción; reparación, alojamiento, decoración y remodelación de edificios, viviendas u otros inmuebles, sea de propiedad de particulares, de organismos o servicios públicos, fiscales, semifiscales o municipales, actos que ejecutará principalmente a través de terceros o contratistas; y en general los negocios relativos a la actividad de la construcción, urbanización y parcelación de terrenos. En el cumplimiento del objeto social la sociedad podrá inscribirse en registros especiales, presentarse a licitaciones o propuestas, públicas y privadas. Podrá también subcontratar, celebrar contratos por suma alzada o por administración, y comprar, adquirir, ceder o vender todo tipo de bienes muebles necesarios para el desarrollo de sus actividades, así como maquinarias, equipos, materiales de construcción o materias primas. Artículo Tercero: La sociedad tendrá su domicilio en la ciudad de Santiago, dentro del territorio jurisdiccional de los juzgados de letras en lo civil con asiento en la comuna de Santiago, sin perjuicio de que pueda establecer agencias, representaciones, sucursales o





establecimientos en otros puntos del país y en el extranjero. **Artículo Cuarto:** La duración de la sociedad será de quince años contados desde esta fecha, plazo que se prorrogará automática y sucesivamente por periodos iguales de quince años cada uno, salvo que alguno de los socios manifieste su voluntad de no prorrogarla mediante una declaración en tal sentido efectuada por escritura pública de la que deberá tomarse nota en el Registro de Comercio al margen de la inscripción social, con a lo menos seis meses de anticipación al vencimiento del respectivo período. **TÍTULO SEGUNDO. DEL CAPITAL Y DE LA**

RESPONSABILIDAD. Artículo Quinto: El capital de la sociedad es la suma de dos mil seiscientos cincuenta y nueve millones cuatrocientos cuarenta y ocho mil cuatrocientos ochenta y un pesos que los socios han aportado de la siguiente forma: (a) **RICARDO GONZÁLEZ CORTÉS**, ha aportado y pagado a la caja social la suma de cuatrocientos once millones seiscientos quince mil seiscientos seis pesos coma setenta y seis equivalentes aproximadamente al quince coma cuatro siete siete cuatro ocho por ciento de los derechos sociales; (b) **MARÍA ISABEL ALEMANY MÉNDEZ**, ha aportado y pagado a la caja social la suma de mil doscientos veintidós millones cuatrocientos noventa y ocho mil setecientos treinta y cinco pesos coma cero tres equivalentes aproximadamente al cuarenta y cinco coma nueve seis ocho uno tres por ciento de los derechos sociales; (c) **INMOBILIARIA LOS BELLOTOS LIMITADA**, ha aportado y pagado a la caja social la suma de setecientos tres millones ochocientos sesenta y dos mil seiscientos sesenta y seis pesos coma veintiocho centavos equivalentes

Pag: 14/27



Certificado Nº
223456927823
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>



aproximadamente al veintiséis coma cuatro seis seis cuatro nueve por ciento de los derechos sociales; (d) **GONZALEZ ALEMANY S.A.** ha aportado y pagado a la caja social la suma de trescientos nueve millones ciento veintitrés mil ciento veintiún pesos coma setenta y cinco centavos equivalentes aproximadamente al once coma seis dos tres cinco ocho por ciento de los derechos sociales; y (e) **RICARDO GONZÁLEZ ALEMANY**, ha aportado y pagado a la caja social la suma de doce millones trescientos cuarenta y ocho mil trescientos cincuenta y un pesos coma diecinueve centavos equivalentes aproximadamente al cero coma cuatro seis cuatro tres dos por ciento, de los derechos sociales. **Artículo Sexto:** La responsabilidad de los socios queda limitada al monto de sus respectivos aportes. **TÍTULO TERCERO. DE LA ADMINISTRACIÓN.** **Artículo Séptimo:** La administración, representación y uso de la razón social corresponderá a la sociedad González Alemany S.A., rol único tributario número setenta y siete millones doscientos un mil doscientos cincuenta guion cero, la que podrá ejercerla a través de sus apoderados debidamente facultados. El administrador representará a la sociedad con amplísimas facultades de administración y disposición de bienes, pudiendo ejecutar todos los actos y celebrar todos los contratos y convenciones, de cualquier naturaleza que se relacionen directa o indirectamente con el giro social, sin limitación alguna. Por vía ilustrativa, se deja testimonio que las facultades del administrador comprenden, entre otras, las siguientes: **(a)** Adquirir y enajenar, comprar y vender, dar y recibir en arrendamiento, administración, concesión o comodato toda





clase de bienes raíces o muebles corporales o incorporales, incluso valores mobiliarios, acciones, bonos, debentures, títulos de crédito y efectos de comercio; **(b)** Celebrar contratos de transporte de fletamento, de cambio, de correduría y de transacción; **(c)** Celebrar contratos de seguro pudiendo acordar primas, fijar riesgos, plazos y demás condiciones, cobrar pólizas, endosarlas y cancelarlas, aprobar e impugnar liquidaciones de siniestros; **(d)** Celebrar contratos de cuenta corriente mercantil, imponerse de su movimiento, aprobar y rechazar sus saldos; **(e)** Celebrar contratos de trabajo colectivos e individuales, contratar y despedir trabajadores y contratar servicios profesionales, científicos o técnicos; **(f)** Celebrar contratos de construcción por administración delegada o por suma alzada, efectuar subdivisiones y loteos, celebrar contratos de confección de obra y de especialidades, de arrendamiento de servicios, de asesoría técnica de ingeniería, y de toda clase de contratos de prestación de servicios; **(g)** Celebrar toda clase de contratos de futuros, swaps, opciones y en general, con instrumentos derivados; **(h)** Celebrar cualquier otro contrato nominado o innominado. En los contratos que la sociedad celebre, los mandatarios quedan facultados para convenir y modificar toda clase de pactos y estipulaciones sean de su esencia, de su naturaleza o meramente accidentales para fijar precios, intereses, rentas, honorarios, remuneraciones, reajustes, indemnizaciones, plazos, condiciones, atribuciones, épocas y formas de pago y entrega, cabida, deslindes, para percibir, entregar, pactar indivisibilidad pasiva o activa, convenir cláusulas

Pag: 16/27



Certificado Nº
223456927823
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>



penales a favor o en contra de la sociedad, aceptar toda clase de cauciones reales y personales y toda clase de garantías en beneficio o en contra de la sociedad, fijar multas a favor o en contra de ellas; pactar prohibiciones de enajenar o gravar, ejercitar y renunciar sus acciones como las de nulidad, rescisión, resolución, evicción y aceptar la renuncia a derechos y acciones, rescindir, resolver, resciliar, dejar sin efecto, poner término o solicitar la terminación de los contratos, exigir rendición de cuentas, aprobarlas y objetarlas y en general, ejercitar y renunciar a todos los derechos que incumben a la sociedad; **(i)** Contratar préstamos en cualquier forma con toda clase de organismos o instituciones de crédito o fomento, de derecho público o privado, sociedades civiles o comerciales y en general, con cualquier persona natural o jurídica, nacional o extranjera; **(j)** Dar o tomar cosas fungibles en mutuo, estipulando o no intereses, plazos, garantías y las demás condiciones y modalidades de tales contratos en calidad de mutuante o mutuario; **(k)** Ceder y aceptar cesiones de crédito sean nominativos, a la orden o al portador y en general, efectuar toda clase de operaciones con documentos mercantiles, valores mobiliarios, efectos públicos o de comercio; **(l)** Pagar todo lo que adeude la sociedad por cualquier motivo y a cualquier título y en general, extinguir toda clase de obligaciones y aceptar novaciones; **(m)** Celebrar contratos de sociedad de cualquier clase u objeto, formarlas, modificarlas, disolverlas, administrarlas, liquidarlas y representar a la sociedad con voz y voto en las sociedades, comunidades,





asociaciones, cuentas en participación, sociedades de hecho, en organizaciones de cualquier especie de que forme parte o que tenga interés, ingresar a las sociedades ya constituidas, comprar y vender acciones y derechos en dichas sociedades; **(n)** Firmar recibos, finiquitos o cancelaciones y en general, otorgar, firmar, extender, prorrogar y modificar toda clase de documentos públicos o privados, pudiendo formular en ellos todas las declaraciones que estimen necesarias o convenientes; **(o)** Gravar los bienes sociales con derechos de uso, usufructo habitación etcétera; o constituir servidumbres activas o pasivas; **(p)** Solicitar para la sociedad concesiones administrativas de cualquier naturaleza u objeto; **(q)** Establecer agencias, oficinas o sucursales dentro o fuera del país, designando a las personas que deban atenderlas; **(r)** Celebrar contratos de promesa, otorgar los contratos prometidos y exigir judicial o extrajudicialmente su debido cumplimiento, ya sean relativos a bienes muebles o inmuebles, corporales o incorporeales; **(s)** Inscribir propiedad intelectual, industrial, nombres comerciales, marcas comerciales y modelos industriales, patentar inventos, deducir oposiciones o solicitar nulidades y, en general, efectuar todas las tramitaciones y actuaciones que sean procedentes en esta materia; **(t)** Representar a la sociedad en todos los juicios o gestiones judiciales en que tenga interés o pueda llegar a tenerlo, ante cualquier tribunal ordinario, especial, arbitral, administrativo o de cualquier clase, así intervenga como demandante, como demandada o como tercero de cualquier especie, pudiendo ejercer toda clase de acciones, siendo ellas ordinarias,



ejecutivas, especiales, de jurisdicción no contenciosa o de cualquier otra naturaleza; en el ejercicio de esta representación quedan investidos de todas las facultades ordinarias y extraordinarias del mandato judicial en los términos previstos en el artículo siete del Código de Procedimiento Civil, pudiendo desistirse en primera instancia de la acción entablada, contestar demandas, aceptar la demanda contraria, renunciar los recursos o términos legales, transigir, comprometer, otorgar a los árbitros facultades de arbitradores, prorrogar jurisdicción, intervenir en gestiones de conciliación o avenimiento, cobrar o percibir; **(u)** Conferir poderes especiales y delegar en parte sus facultades, revocarlas y reasumir esas facultades; **(v)** Representar a la sociedad en los bancos nacionales o extranjeros, estatales o particulares, con las más amplias facultades que puedan necesitarse, darles instrucciones y encomendarles comisiones de confianza; abrir cuentas corrientes bancarias de depósito y/o de crédito, depositar, girar y sobregirar en ellas; imponerse de su movimiento y cerrar unas y otras; todo ello tanto en moneda nacional como extranjera, aprobar y objetar sus saldos, retirar talonarios de cheques, cheques sueltos, contratar préstamos sea como créditos en cuentas corrientes, créditos simples, créditos documentarios, avances contra aceptación, sobregiros, créditos en cuentas especiales, sea en cualquier otra forma, arrendar cajas de seguridad y abrirlas y ponerles término a su arrendamiento; colocar y retirar dineros o valores sea en moneda nacional o extranjera, depósito custodia o garantía y cancelar los





certificados respectivos; abrir acreditivos en moneda nacional o extranjera, efectuar operaciones de cambio; tomar boletas de garantía y, en general, efectuar toda clase de operaciones bancarias en moneda nacional o extranjera; **(w)** Solicitar, contratar, abrir y cerrar tarjetas de crédito o de débito, operar en ellas, dando órdenes de cargo por pago a terceros o por avances y solicitar, aprobar e impugnar sus saldos; **(x)** Girar, suscribir, aceptar, reaceptar, renovar, prorrogar, revalidar, avalar, endosar en dominio, cobro y garantía, depositar, protestar, descontar, cancelar, transferir, extender y disponer cualquier forma de cheques, letras de cambio, pagarés, libranzas, vales y demás documentos mercantiles o bancarios, sean nominativos, a la orden o al portador en moneda nacional o extranjera y ejercitar todas las acciones civiles y penales que a la sociedad corresponden en relación con tales documentos; **(y)** Cobrar y percibir, judicial y extrajudicialmente todo cuanto se adeude a la sociedad o pueda adeudársele en el futuro a cualquiera persona natural o jurídica, incluso al Fisco, instituciones, corporaciones de derecho público, privado, instituciones fiscales, semifiscales o de administración autónoma, instituciones privadas, sea en dinero o en otra clase de bienes corporales o incorporales, raíces o muebles, valores mobiliarios; **(z)** Entregar y recibir a las oficinas de Correos y Telégrafos, Aduanas o empresas estatales o particulares de transporte terrestre, marítimo o aéreo toda clase de correspondencia certificada o no, tarjetas postales, giros o reembolsos, cartas, encomiendas, mercaderías dirigidas o consignadas a la

Pag: 20/27

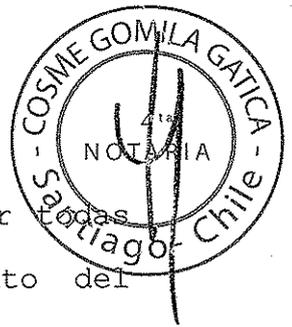


Certificado Nº
223456927823
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>



sociedad o expedidas por ella; **(aa)** Ejecutar toda clase de operaciones aduaneras pudiendo al efecto otorgar mandatos especiales, presentar o suscribir solicitudes, declaraciones y cuantos instrumentos públicos o privados que se precisan ante todas las aduanas o desistirse de ellas; **(bb)** Concurrir ante toda clase de autoridades políticas, administrativas, de orden tributario, aduaneras, municipales, jurídicas, o de cualquier otra clase de autoridades que se relacionen con el comercio exterior y ante cualquier persona de derecho público o privado, instituciones fiscales, semifiscales, de administración autónoma, organismos, servicios, con toda clase de presentaciones, declaraciones, incluso obligatorias, modificarlas o desistirse de ellas; **(cc)** Realizar todo tipo de operaciones de importación y exportación y de cambios internacionales; **(dd)** Representar a la sociedad en todo lo relacionado con las actuaciones que deben cumplirse ante el Banco Central de Chile y otras actividades en relación con la importación o exportación de mercaderías. En el ejercicio de su cometido podrán los mandatarios ejecutar los actos que a continuación se indican sin que la enumeración sea taxativa sino meramente enunciativa: presentar y firmar registros de importaciones y exportaciones, solicitudes anexas, cartas explicativas que le fueren exigidas por el Banco Central de Chile, tomar boletas bancarias o endosar pólizas de garantía en los casos que tales cauciones fueren procedentes y pedir la devolución de dichos documentos; endosar conocimientos de embarque, solicitar la modificación de las condiciones bajo las cuales se ha autorizado una determinada operación





y, en general, ejecutar todos los actos y realizar todas las acciones conducentes al adecuado cumplimiento del encargo que se le confiere; **(ee)** Actuar por la sociedad en todos los asuntos, negocios operaciones, actos o contratos comprendidos en el giro ordinario, necesarios o conducentes a sus fines, pudiendo al efecto autocontratar, estipular precios, rentas, remuneraciones, honorarios, fijar formas de pago, de entrega, cabidas, deslindes, plazos, etcétera, convenir toda clase de pactos o estipulaciones sean ellos de la esencia, de la naturaleza o meramente accidentales; recibir y entregar, exigir rendiciones de cuentas; ejercitar y renunciar todos los derechos y acciones por tales asuntos, actos o contratos que competen a la sociedad y firmar todas las escrituras y documentos públicos o privados que sean necesarios; **(ff)** Dar y recibir bienes en hipotecas, incluso con cláusula de garantía general, de obligaciones propias o ajenas, posponer, alzar y servir hipotecas constituidas en favor de la sociedad; **(gg)** Dar y recibir en prenda bienes muebles, valores mobiliarios, derechos, acciones y demás cosas corporales o incorporales sean en prenda civil, mercantil, bancaria, industrial de cosa mueble vendida a plazo y otras especiales y cancelarlas; y **(hh)** Afianzar y constituir a la sociedad en fiadora y codeudora solidaria y aceptar fianzas constituidas en favor de la sociedad; **(ii)** Delegar en todo o parte sus facultades. **Artículo Octavo:** La sociedad podrá contratar con cualquiera de sus socios. **TÍTULO CUARTO. DEL BALANCE Y DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES.** **Artículo Noveno:** Al treinta y uno de diciembre de cada año la sociedad practicará un

Pag: 22/27



Certificado Nº
223456927823
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>



balance general y un estado de ganancias y pérdidas del respectivo ejercicio comercial. **Artículo Décimo:** Las utilidades se distribuirán entre los socios en la forma que éstos de común acuerdo determinen y, a falta de tal acuerdo, en proporción a sus respectivas participaciones sociales. En todo caso, los retiros de cualquier suma que correspondan al Impuesto Sustitutivo del Fondo de Utilidades Tributables, según lo dispuesto en el número once del numeral I del artículo tercero transitorio de la Ley número veinte mil setecientos ochenta, que haya tenido la sociedad con anterioridad a la fecha de transformación social, corresponderá a los socios (a) Ricardo González Cortés, en un veinticinco por ciento; (b) María Isabel Alemany Méndez en un setenta y cuatro coma veinticinco por ciento; y a (c) Ricardo González Alemany, en un cero coma setenta y cinco por ciento. A la fecha de la transformación existen mil cuatrocientos cuarenta y cinco millones de pesos de utilidades de Impuesto Sustitutivo del Fondo de Utilidades Tributables pendientes de distribución. **TÍTULO QUINTO. DISPOSICIONES GENERALES.**

Artículo Décimo Primero: La sociedad se disolverá anticipadamente por acuerdo unánime de los socios y por cualquier otra causa legal. No obstante, la sociedad no se disolverá en caso de incapacidad sobreviniente, fallecimiento, disolución, procedimiento concursal, insolvencia o convenio judicial o prejudicial de uno de los socios, continuando en tal caso con los sucesores a cualquier título del socio o con sus acreedores, según corresponda. Dentro de los sesenta días siguientes de ocurrida alguna de las circunstancias mencionadas



Certificado
223456927823
Verifique validez
<http://www.fojas.>





precedentemente, los sucesores a cualquier título o los representantes del socio, según sea el caso, deberán designar un apoderado que los represente en la sociedad, designación que será oponible a la sociedad sólo cuando sea efectuada mediante escritura pública y le haya sido notificada por un notario público. En todo caso, tal apoderado no tendrá intervención alguna en la representación y administración de la sociedad ni en el uso de su razón social, las cuales corresponderán exclusivamente, en tal caso, a los otros socios. Asimismo, la sociedad no expirará por la renuncia de uno de los socios. **Artículo Décimo Segundo:** La liquidación de la sociedad será practicada de común acuerdo por los socios. A falta de acuerdo, la liquidación la practicará la o las personas que designe el árbitro. **Artículo Décimo Tercero:** Cualquier duda, dificultad o controversia que ocurra entre los socios o entre uno o más de éstos y la sociedad, por cualquier motivo, sea durante la vigencia de la sociedad o durante su liquidación, se resolverá por un árbitro mixto quien fijará el procedimiento y fallará de acuerdo a derecho. Las partes en conflicto designarán de mutuo acuerdo la persona del árbitro. A falta de acuerdo, la designación la efectuará la Cámara de Comercio de Santiago. Para tales efectos, los socios otorgan poder especial irrevocable a favor de la Cámara de Comercio de Santiago para que, ante el requerimiento escrito de cualquiera de ellos, designe el árbitro mixto de entre los miembros del cuerpo de árbitros del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago. El solo requerimiento de cualquiera de los socios a la Cámara para la designación del árbitro,

Pag: 24/27



Certificado Nº
223456927823
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>



implicará la falta de acuerdo. Los socios hacen expresa reserva de recusar o vetar hasta tres árbitros de los propuestos por la Cámara. En contra de las resoluciones del árbitro no procederá recurso alguno, salvo el recurso de apelación respecto de la sentencia definitiva, el que será conocido por un tribunal arbitral de segunda instancia del mismo carácter. Las partes confieren poder especial irrevocable a la Cámara de Comercio de Santiago para que, a petición escrita de cualquiera de ellas, designe el tribunal arbitral de segunda instancia, integrado por tres miembros del cuerpo arbitral del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago. En contra de las resoluciones del tribunal de segunda instancia no procederá recurso alguno. El tribunal de primera instancia, como asimismo el de segunda, quedan especialmente facultados para resolver todo asunto relacionado con su competencia y/o jurisdicción". **OCTAVO:** **APROBACIÓN Y FIRMA DEL ACTA.** Se acuerda por unanimidad de los accionistas que todos los asistentes firmen el acta de la presente reunión, y que con cuyas firmas se tenga por aprobada el acta. **NOVENO: RECTIFICACIÓN.** Se otorga mandato especial a los abogados **ÓSCAR SPOERER VARELA, BENJAMÍN CUEVAS RIQUELME** y **SEBASTIÁN COLOMA RÍOS**, para que indistintamente uno cualquiera de ellos rectifique, complemente y/o aclare cualquier error u omisión existente en los acuerdos de la presente junta. Los mandatarios quedan especialmente facultados para suscribir toda clase de solicitudes, declaraciones, minutas, instrumentos públicos y privados necesarios para el cumplimiento de su cometido. Se deja constancia que el mandato se otorga con





el carácter de irrevocable y gratuito en conformidad a los términos de los artículos doscientos treinta y cinco, doscientos treinta y ocho y siguientes del Código de Comercio. **DÉCIMO: ESCRITURA PÚBLICA.** La junta acordó, por unanimidad, facultar a los señores **OSCAR SPOERER VARELA, SEBASTIÁN COLOMA RÍOS y BENJAMÍN CUEVAS RIQUELME** para que actuando uno cualesquiera de ellos, indistinta y separadamente, reduzca a escritura pública todo o parte de esta acta. Asimismo, se acuerda facultar al portador de copia autorizada de la escritura pública a que se reduzca el acta de esta junta y/o su extracto, para requerir las inscripciones, subinscripciones, anotaciones y publicaciones que fueren procedentes. No habiendo otro asunto que tratar, se levantó la junta a las once horas. Hay firmas de **RICARDO JORGE GONZALEZ CORTES, PRESIDENTE; OSCAR SPOERER VARELA, SECRETARIO; MARIA ISABEL ALEMANY MENDEZ; RICARDO GONZÁLEZ ALEMANY.** **CERTIFICADO.** El notario suplente que suscribe certifica: **Uno.** Haber asistido a la junta extraordinaria de accionistas de **Inmobiliaria Santa Isabel S.A. Dos.** Que ella se celebró en el día, hora y lugar indicado en el acta. **Tres.** Que se encontraban presentes todos los accionistas citados en el acta quienes firmaron su asistencia. **Cuatro.** Que en ella se trataron las materias señaladas en el acta. **Cinco.** Que los acuerdos se adoptaron por la unanimidad de los asistentes. **Seis.** Que el acta que antecede, es la fiel expresión de lo ocurrido y acordado en dicha junta. Santiago de Chile, veintiocho de octubre del año dos mil veinte. Minuta redactada por el abogado Benjamín Cuevas Riquelme.- En comprobante y previa lectura firma el

Pag: 26/27



Certificado Nº
223456927823
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>



compareciente el presente instrumento. Se da copia. Doy
Fe.- La presente escritura se encuentra anotada en el
Libro Repertorio bajo el número 11.156-1020



~~BENJAMÍN CUEVAS RIQUELME~~

C.I. N° 17.087.807-8

Repertorio: 11.156-1020

J. Registro: AU

Digitadora: _____

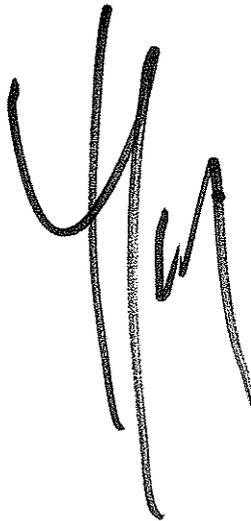
Asistente: _____

Nº Firmas: 1

Nº Copias: 3

Derechos: 350.000.-

Impuestos: _____



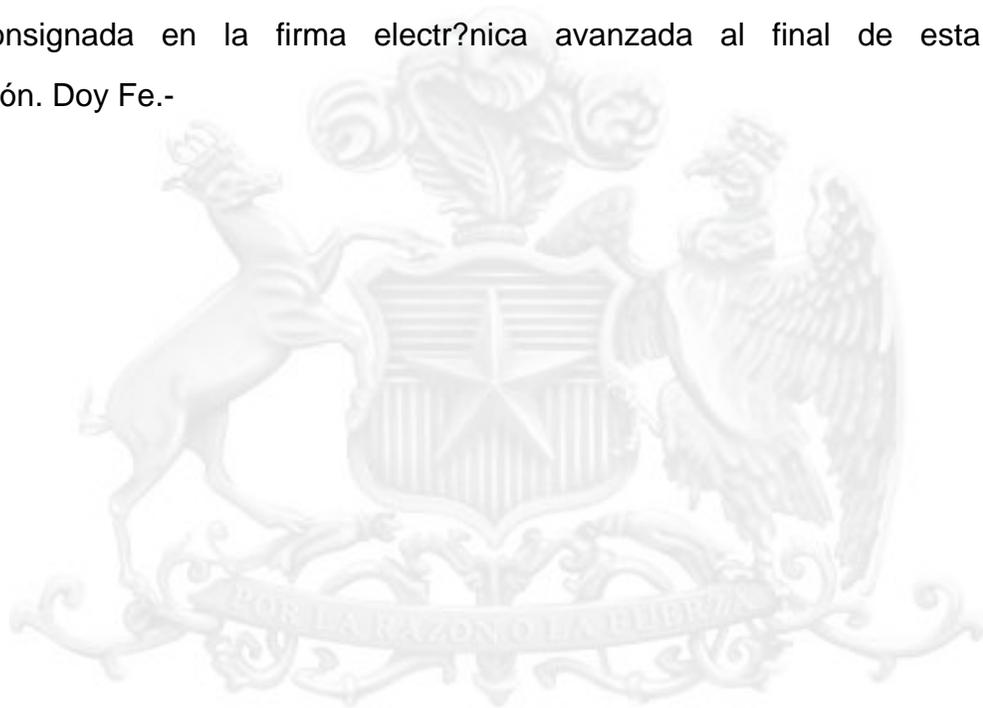
4a. Notaria Pública de Santiago

Cosme Fernando Gomila Gatica



Notario Santiago Cosme Fernando Gomila Gatica

El notario que suscribe, certifica que el presente documento electrónico es copia fiel e íntegra de la escritura pública de PROTOCOLIZACION EXTRACTO , repertorio Nro: 11673 de fecha 01 de Diciembre de 2020, que se reproduce en las siguientes páginas. Copia otorgada en Santiago , en la fecha consignada en la firma electrónica avanzada al final de esta certificación. Doy Fe.-



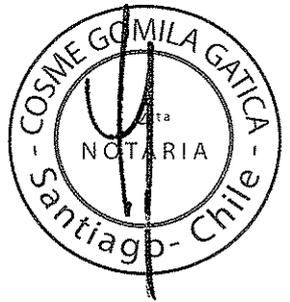
223456928533
www.fojas.cl

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

Certificado Nro 223456928533.- Verifique validez en

<http://fojas.cl/d.php?cod=not71cgomila&ndoc=223456928533>.-

CUR Nro: F047-223456928533.-



336515 11673 01-12-2020
ANITA MARIA VILLEGAS BERN
PROTOCOLIZACION EXTRACTO
4248

REPERTORIO N° 11.673.-/2020



OT. N° 336515

DOC. N° 4248

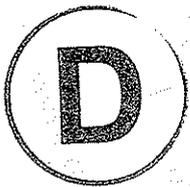
AVB.



PROTOCOLIZACIÓN

EXTRACTO MODIFICACIÓN Y TRANSFORMACIÓN

INMOBILIARIA SANTA ISABEL S.A.



EN SANTIAGO DE CHILE, a uno de diciembre del año dos mil veinte, ante mí, **COSME FERNANDO GOMILA GATICA**, Abogado, Notario Público Titular de la Cuarta Notaría de Santiago, con oficio en Paseo Ahumada trescientos cuarenta y uno, cuarto piso, comparece: Doña **ANITA MARIA VILLEGAS BERNAL**, chilena, casada, empleada, cédula de identidad número diez millones seiscientos noventa y siete mil quinientos dieciséis guión siete, de este domicilio; la compareciente mayor de edad que acredita su identidad con la cédula antes citada y expone: Que a petición de don Benjamín Cuevas Riquelme, cédula de identidad número diecisiete millones ochenta y siete mil ochocientos siete guión ocho, viene en requerir la protocolización del extracto de la Modificación y

Pag: 2/15



Certificado Nº
223456928533
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

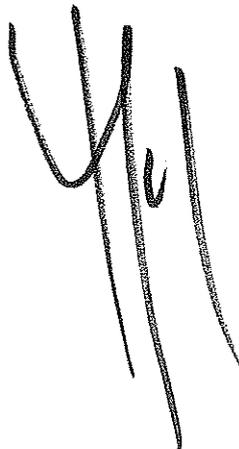


Transformación de **INMOBILIARTIA SANTA ISABEL S.A.**, inscrita en extracto a fojas setenta y ocho mil seiscientos noventa y seis, número treinta y siete mil setecientos dieciocho, con fecha veinticuatro de noviembre del año dos mil veinte, en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, y publicada en el Diario Oficial, con fecha treinta de noviembre del año dos mil veinte.- Documento consta de **SEIS HOJAS**, queda protocolizado al final de los Registros del presente mes, bajo el número **cuatro mil doscientos cuarenta y ocho**, de fecha **uno de diciembre del año dos mil veinte**.- Para constancia firmo conjuntamente con el notario autorizante.- Se da copia.- Doy Fe.-1



ANITA MARIA VILLEGAS BERNAL

C.I. N° 10.697.516-7



Repertorio: 11.673.-/2020
J.Registro: AVB
Digitadora: AVB
N° Firmas : 1
N° Copias : 3
Derechos : 15.000



4a. Notaria Pública de Santiago

Cosme Fernando Gomila Gatica



EXTRACTO

COSME FERNANDO GOMILA GATICA, Abogado, Notario Público Titular de la 4° Notaria de Santiago, con oficio en Paseo Ahumada N° 341, 4° piso, Santiago, certifico que por escritura de fecha 13 de noviembre de 2020, bajo el repertorio N° 11.156.-/2020, otorgada ante mí, se redujo el acta de la junta extraordinaria de accionistas de la sociedad "INMOBILIARIA SANTA ISABEL S.A.", celebrada con fecha 28 de octubre de 2020, con la asistencia del 100% de las acciones emitidas con derecho a voto y del notario que autorizó la escritura. En ella se acordó lo siguiente: (i) se aumentó el capital de la sociedad de \$688.023.948.- a \$2.659.448.481.-. Los \$1.971.424.533.- de diferencia fueron aportados por las sociedades GONZALEZ ALEMANY S.A. e INMOBILIARIA LOS BELLOTOS LIMITADA, de la siguiente forma: a/ La sociedad GONZALEZ ALEMANY S.A. aportó en dicho acto la suma de \$601.654.997.- mediante la capitalización de una cuenta por cobrar por el mismo valor que tenía en contra de la sociedad INMOBILIARIA SANTA ISABEL S.A. b/ La sociedad INMOBILIARIA LOS BELLOTOS LIMITADA aportó en dicho acto la suma de \$1.369.769.536.- mediante la capitalización de una cuenta por cobrar por el mismo valor que tenía en contra de la sociedad INMOBILIARIA SANTA ISABEL S.A.; (ii) se transformó a la sociedad INMOBILIARIA SANTA ISABEL S.A en sociedad de responsabilidad limitada, de la cual se extracta lo siguiente: a/ razón social: "INMOBILIARIA SANTA ISABEL LIMITADA"; b/ El objeto de la sociedad es la adquisición, explotación, administración, enajenación y cesión, a cualquier título y bajo cualquier forma o modalidad, por cuenta propia o ajena, directamente o a través de terceros, de

Pag: 4/15



Certificado Nº
223456928533
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>



Firmado digitalmente por: COSME FERNANDO GOMILA GATICA
Fecha: 23.11.2020 14:13 Razón: Notario Titular
Ubicación: Santiago

4a. Notaria Pública de Santiago

Cosme Fernando Gomila Gatica



todo tipo de inmuebles, urbanos o rurales, propios o de terceros o recibidos a cualquier título; la inversión en negocios inmobiliarios, incluyendo la constitución o integración de sociedades preferentemente de servicios inmobiliarios; la realización de loteos y urbanizaciones; la construcción; reparación, alojamiento, decoración y remodelación de edificios, viviendas u otros inmuebles, sea de propiedad de particulares, de organismos o servicios públicos, fiscales, semifiscales o municipales, actos que ejecutará principalmente a través de terceros o contratistas; y en general los negocios relativos a la actividad de la construcción, urbanización y parcelación de terrenos. En el cumplimiento del objeto social la sociedad podrá inscribirse en registros especiales, presentarse a licitaciones o propuestas, públicas y privadas. Podrá también subcontratar, celebrar contratos por suma alzada o por administración, y comprar, adquirir, ceder o vender todo tipo de bienes muebles necesarios para el desarrollo de sus actividades, así como maquinarias, equipos, materiales de construcción o materias primas; c/ Los socios de la sociedad son RICARDO GONZÁLEZ CORTÉS, MARÍA ISABEL ALEMANY MÉNDEZ, INMOBILIARIA LOS BELLOTOS LIMITADA; GONZALEZ ALEMANY S.A; y RICARDO GONZÁLEZ ALEMANY, todos domiciliados en El Bosque Norte N°500, oficina 1.101, comuna de Las Condes. d/ El capital de la sociedad es la suma de \$2.659.448.481.- que los socios aportaron de la siguiente forma: RICARDO GONZÁLEZ CORTÉS, aportó y pagó la suma de \$411.615.606,76.- equivalentes aproximadamente al 15,47748% de los derechos sociales; MARÍA ISABEL ALEMANY MÉNDEZ aportó y pagó la suma de \$1.222.498.735,03 equivalentes aproximadamente al 45,96813% de los derechos sociales; INMOBILIARIA LOS





Certificado Nº
223456928533
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>



4a. Notaria Pública de Santiago

Cosme Fernando Gomila Gatica



BELLOTOS LIMITADA, aportó y pagó la suma de \$703.862.666,28, equivalentes aproximadamente al 26,46649% de los derechos sociales; GONZALEZ ALEMANY S.A. aportó y pagó la suma de \$309.123.121,75.- equivalentes aproximadamente al 11,62358% de los derechos sociales; y RICARDO GONZÁLEZ ALEMANY, aportó y pagó la suma de \$12.348.351,19 equivalentes aproximadamente al 0,46432% de los derechos sociales. e/ La administración, representación y uso de la razón social corresponde a la sociedad González Alemany S.A. f/ La duración de la sociedad será de quince años contados desde el día 28 de octubre de 2020, plazo que se prorrogará automática y sucesivamente por periodos iguales de quince años cada uno, salvo que alguno de los socios manifieste su voluntad de no prorrogarla mediante una declaración en tal sentido efectuada por escritura pública de la que deberá tomarse nota en el Registro de Comercio al margen de la inscripción social, con a lo menos seis meses de anticipación al vencimiento del respectivo período. Demás estipulaciones en escritura extractada. AVB.



223456928008



EXTRACTO

Documento emitido con Firma Electronica Avanzada.-

Ley 19.799 - Auto acordado de la Excma Corte Suprema de Chile.-

Cert 223456928008

Verifique validez en www.fojas.cl



Certificado
223456928533
Verifique validez
<http://www.fojas.cl>



CBRS

Conservador de Bienes Raíces
de Santiago

Morandé 440
Santiago

Teléfono:
2 2390 0800

www.conservador.cl
info@conservador.cl

Copia de Inscripción Registro de Comercio de Santiago

El Conservador de Comercio que suscribe certifica que la inscripción adjunta, y que rola a fojas 78696 número 37718 del Registro de Comercio de Santiago del año 2020, está conforme con su original.

Asimismo, certifica que la inscripción referida no tiene más subinscripciones o notas marginales que aquellas indicadas en el documento.

Los derechos registrales correspondientes a esta copia ascienden a la suma de \$2.600.-

Santiago, 24 de noviembre de 2020.



Luis Maldonado Croquevielle
Conservador de Bienes Raíces
Registro Propiedad y Comercio
Santiago

Carátula: 16931133



Pag: 8/15



Certificado Nº
223456928533
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>



Código de verificación: 102593d-8862702-0
www.conservador.cl

Documento incorpora firma electrónica avanzada conforme a Ley Nº19.799. La vigencia de la firma electrónica en el documento, al igual que la integridad y autenticidad del mismo, deben ser verificados en www.conservador.cl, donde estará disponible por 90 días contados desde la fecha de su emisión. Documento impreso es sólo una copia del documento original.

Fojas 78696

CF/CM Santiago, veinticuatro de noviembre del año dos
Nº37718 mil veinte.- A requerimiento de don Benjamín
MODIFICACION Y Cuevas Riquelme, procedo a inscribir lo siguiente:
TRANSFORMACION COSME FERNANDO GOMILA GATICA, Abogado, Notario
INMOBILIARIA Público Titular de la 4º Notaria de Santiago, con
SANTA ISABEL oficio en Paseo Ahumada Nº 341, 4º piso,
LIMITADA Santiago, certifico que por escritura de fecha 13
Rep: 45697 de noviembre de 2020, bajo el repertorio Nº
C: 16931133 11.156.-/2020, otorgada ante mí, se redujo el
acta de la junta extraordinaria de accionistas de
la sociedad "INMOBILIARIA SANTA ISABEL S.A.",
celebrada con fecha 28 de octubre de 2020, con la
asistencia del 100% de las acciones emitidas con
derecho a voto y del notario que autorizó la
escritura. En ella se acordó lo siguiente: (i) se
aumentó el capital de la sociedad de
\$688.023.948.- a \$2.659.448.481.-. Los
\$1.971.424.533.- de diferencia fueron aportados
por las sociedades GONZALEZ ALEMANY S.A. e
INMOBILIARIA LOS BELLOTOS LIMITADA, de la
siguiente forma: a/ La sociedad GONZALEZ ALEMANY
S.A. aportó en dicho acto la suma de
\$601.654.997.- mediante la capitalización de una
cuenta por cobrar por el mismo valor que tenía en
contra de la sociedad INMOBILIARIA SANTA ISABEL
S.A. b/ La sociedad INMOBILIARIA LOS BELLOTOS
LIMITADA aportó en dicho acto la suma de
\$1.369.769.536.- mediante la capitalización de
una cuenta por cobrar por el mismo valor que
tenía en contra de la sociedad INMOBILIARIA SANTA

Pag: 9/15



Certificado
223456928533
Verifique validez
<http://www.fojas.>



ISABEL S.A.; (ii) se transformó a la sociedad INMOBILIARIA SANTA ISABEL S.A en sociedad de responsabilidad limitada, de la cual se extracta lo siguiente: a/ razón social: "INMOBILIARIA SANTA ISABEL LIMITADA"; b/ El objeto de la sociedad es la adquisición, explotación, administración, enajenación y cesión, a cualquier título y bajo cualquier forma o modalidad, por cuenta propia o ajena, directamente o a través de terceros, de todo tipo de inmuebles, urbanos o rurales, propios o de terceros o recibidos a cualquier título; la inversión en negocios inmobiliarios, incluyendo la constitución o integración de sociedades preferentemente de servicios inmobiliarios; la realización de loteos y urbanizaciones; la construcción; reparación, alojamiento, decoración y remodelación de edificios, viviendas u otros inmuebles, sea de propiedad de particulares, de organismos o servicios públicos, fiscales, semifiscales o municipales, actos que ejecutará principalmente a través de terceros o contratistas; y en general los negocios relativos a la actividad de la construcción, urbanización y parcelación de terrenos. En el cumplimiento del objeto social la sociedad podrá inscribirse en registros especiales, presentarse a licitaciones o propuestas, públicas y privadas. Podrá también subcontratar, celebrar contratos por suma alzada o por administración, y comprar, adquirir, ceder

Pag: 10/15



Certificado Nº
223456928533
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>



Fojas 78698

o vender todo tipo de bienes muebles necesarios para el desarrollo de sus actividades, así como maquinarias, equipos, materiales de construcción o materias primas; c/ Los socios de la sociedad son RICARDO GONZÁLEZ CORTÉS, MARÍA ISABEL ALEMANY MÉNDEZ, INMOBILIARIA LOS BELLOTOS LIMITADA; GONZALEZ ALEMANY S.A; y RICARDO GONZÁLEZ ALEMANY, todos domiciliados en El Bosque Norte N°500, oficina 1.101, comuna de Las Condes. d/ El capital de la sociedad es la suma de \$2.659.448.481.- que los socios aportaron de la siguiente forma: RICARDO GONZÁLEZ CORTÉS, aportó y pagó la suma de \$411.615.606,76.- equivalentes aproximadamente al 15,47748% de los derechos sociales; MARÍA ISABEL ALEMANY MÉNDEZ aportó y pagó la suma de \$1.222.498.735,03 equivalentes aproximadamente al 45,96813% de los derechos sociales; INMOBILIARIA LOS BELLOTOS LIMITADA, aportó y pagó la suma de \$703.862.666,28, equivalentes aproximadamente al 26,46649% de los derechos sociales; GONZALEZ ALEMANY S.A. aportó y pagó la suma de \$309.123.121,75.- equivalentes aproximadamente al 11,62358% de los derechos sociales; y RICARDO GONZÁLEZ ALEMANY, aportó y pagó la suma de \$12.348.351,19 equivalentes aproximadamente al 0,46432% de los derechos sociales. e/ La administración, representación y uso de la razón social corresponde a la sociedad González Alemany S.A. f/ La duración de la sociedad será de quince años contados desde el

Pag: 11/15



Certificado
223456928533
Verifique validez
<http://www.fojas.>





Certificado Nº
223456928533
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>



día 28 de octubre de 2020, plazo que se prorrogará automática y sucesivamente por periodos iguales de quince años cada uno, salvo que alguno de los socios manifieste su voluntad de no prorrogarla mediante una declaración en tal sentido efectuada por escritura pública de la que deberá tomarse nota en el Registro de Comercio al margen de la inscripción social, con a lo menos seis meses de anticipación al vencimiento del respectivo período. Demás estipulaciones en escritura extractada. AVB.- Hay firma electrónica.- Se anotó al margen de la inscripción de fojas 23803 número 12827 del año 1986.- El extracto materia de la presente inscripción, queda agregado al final del bimestre de Comercio en curso.



Empresas y Cooperativas

CVE 1857401

EXTRACTO

COSME FERNANDO GOMILA GATICA, Abogado, Notario Público Titular de la 4° Notaría de Santiago, con oficio en Paseo Ahumada N° 341, 4° piso, Santiago, certifico que por escritura de fecha 13 de noviembre de 2020, bajo el repertorio N° 11.156.-/2020, otorgada ante mí, se redujo el acta de la junta extraordinaria de accionistas de la sociedad "INMOBILIARIA SANTA ISABEL S.A.", celebrada con fecha 28 de octubre de 2020, con la asistencia del 100% de las acciones emitidas con derecho a voto y del notario que autorizó la escritura. En ella se acordó lo siguiente: (i) se aumentó el capital de la sociedad de \$688.023.948.- a \$2.659.448.481.-. Los \$1.971.424.533.- de diferencia fueron aportados por las sociedades GONZALEZ ALEMANY S.A. e INMOBILIARIA LOS BELLOTOS LIMITADA, de la siguiente forma: a/ La sociedad GONZALEZ ALEMANY S.A. aportó en dicho acto la suma de \$601.654.997.- mediante la capitalización de una cuenta por cobrar por el mismo valor que tenía en contra de la sociedad INMOBILIARIA SANTA ISABEL S.A. b/ La sociedad INMOBILIARIA LOS BELLOTOS LIMITADA aportó en dicho acto la suma de \$1.369.769.536.- mediante la capitalización de una cuenta por cobrar por el mismo valor que tenía en contra de la sociedad INMOBILIARIA SANTA ISABEL S.A.; (ii) se transformó a la sociedad INMOBILIARIA SANTA ISABEL S.A. en sociedad de responsabilidad limitada, de la cual se extracta lo siguiente: a/ razón social: "INMOBILIARIA SANTA ISABEL LIMITADA"; b/ El objeto de la sociedad es la adquisición, explotación, administración, enajenación y cesión, a cualquier título y bajo cualquier forma o modalidad, por cuenta propia o ajena, directamente o a través de terceros, de todo tipo de inmuebles, urbanos o rurales, propios o de terceros o recibidos a cualquier título; la inversión en negocios inmobiliarios, incluyendo la constitución o integración de sociedades preferentemente de servicios inmobiliarios; la realización de loteos y urbanizaciones; la construcción; reparación, alojamiento, decoración y remodelación de edificios, viviendas u otros inmuebles, sea de propiedad de particulares, de organismos o servicios públicos, fiscales, semifiscales o municipales, actos que ejecutará principalmente a través de terceros o contratistas; y en general los negocios relativos a la actividad de la construcción, urbanización y parcelación de terrenos. En el cumplimiento del objeto social la sociedad podrá inscribirse en registros especiales, presentarse a licitaciones o propuestas, públicas y privadas. Podrá también subcontratar, celebrar contratos por suma alzada o por administración, y comprar, adquirir, ceder o vender todo tipo de bienes muebles necesarios para el desarrollo de sus actividades, así como maquinarias, equipos, materiales de construcción o materias primas; c/ Los socios de la sociedad son RICARDO GONZÁLEZ CORTÉS, MARÍA ISABEL ALEMANY MÉNDEZ, INMOBILIARIA LOS BELLOTOS LIMITADA; GONZALEZ ALEMANY S.A; y RICARDO GONZÁLEZ ALEMANY, todos domiciliados en El Bosque Norte N°500, oficina 1.101, comuna de Las Condes. d/ El capital de la sociedad es la suma de \$2.659.448.481.- que los socios aportaron de la siguiente forma: RICARDO GONZÁLEZ CORTÉS, aportó y pagó la suma de \$411.615.606,76.- equivalentes aproximadamente al 15,47748% de los derechos sociales; MARÍA ISABEL ALEMANY MÉNDEZ aportó y pagó la suma de \$1.222.498.735,03 equivalentes aproximadamente al 45,96813% de los derechos sociales; INMOBILIARIA LOS BELLOTOS LIMITADA, aportó y pagó la suma de \$703.862.666,28, equivalentes aproximadamente al 26,46649% de los derechos sociales; GONZALEZ ALEMANY S.A. aportó y pagó la suma de \$309.123.121,75.- equivalentes aproximadamente al 11,62358% de los derechos sociales; y RICARDO GONZÁLEZ ALEMANY, aportó y pagó la suma de \$12.348.351,19 equivalentes aproximadamente al 0,46432% de los derechos sociales. e/ La administración, representación y uso de la razón social corresponde a la sociedad González Alemany S.A. f/ La duración de la sociedad será de quince años contados desde el día 28 de octubre de 2020, plazo que se prorrogará automática y sucesivamente por periodos iguales de quince años cada uno, salvo que alguno de los socios manifieste su voluntad de no prorrogarla mediante una declaración en tal sentido efectuada por escritura pública de la que deberá tomarse nota en el Registro de Comercio al margen de la inscripción social, con a lo menos seis meses de anticipación al vencimiento del respectivo período. Demás estipulaciones en escritura extractada. AVB.

Pag: 14/15



Certificado Nº
223456928533
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>



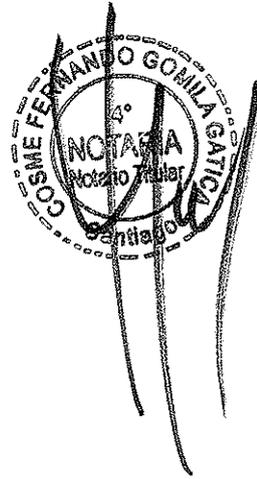
CVE 1857401

Director: Juan Jorge Lazo Rodríguez
Sitio Web: www.diarioficial.cl

Mesa Central: +562 2486 3600 Email: consultas@diarioficial.cl
Dirección: Dr. Torres Boonen N°511, Providencia, Santiago, Chile.

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N°19.799 e incluye sellado de tiempo y firma electrónica avanzada. Para verificar la autenticidad de una representación impresa del mismo, ingrese este código en el sitio web www.diarioficial.cl

PROTOCOLIZADO BAJO EL N° 4248
CON ESTA FECHA, REPERTORIO 11.673
QUE CONSTA DE 6 FOJAS
DEL REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS
A MI CARGO SANTIAGO01.12.2020.....



4a. Notaria Pública de Santiago

Cosme Fernando Gomila Gatica



El notario que suscribe, certifica que el presente documento electrónico es DELEGACION DE PODERES , repertorio N°: 7453 de fecha 11 de Julio de 2022, que se reproduce en las siguientes páginas. Copia otorgada en Santiago , en la fecha consignada en la firma electrónica avanzada al final de esta certificación. Doy Fe.-



223456960371
www.fojas.cl

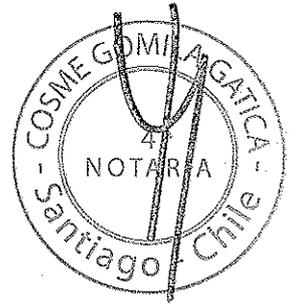
Emito el presente documento con firma electrónica avanzada (ley No19.799, de 2002), conforme al procedimiento establecido por Auto Acordado de 13/10/2006 de la Excm. Corte Suprema.-

Certificado N° 223456960371.- Verifique validez en www.fojas.cl.-

CUR N°: F047-223456960371.-



356964 7453 11-07-2022
ANITA MARIA VILLEGAS BERN
DELEGACION DE PODERES



REPERTORIO N° 7.453.-/2022



OT. N° 356964

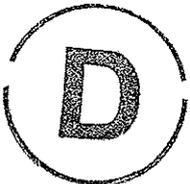
VVC/sfl

Almacén/ Delegación de Facultades



DELEGACIÓN DE PODERES

“INMOBILIARIA SANTA ISABEL LIMITADA”



EN SANTIAGO DE CHILE, a once de julio del año dos mil veintidós, ante mí, **COSME FERNANDO GOMILA GATICA**, Abogado, Notario Público Titular de la Cuarta Notaría de Santiago, con oficio en Carmencita número veinte, comuna de Las Condes, comparece: **Ricardo Julio González Alemany**, chileno, casado, diseñador industrial, cedula de identidad número seis millones doscientos veintiocho mil ochocientos cincuenta y dos guion tres, en representación de **“GONZÁLEZ ALEMANY S.A.”**, sociedad del giro de su razón social, rol único tributario número setenta y siete millones doscientos un mil doscientos cincuenta guion cero, y esta a su vez en representación de **“INMOBILIARIA SANTA ISABEL LIMITADA”**, sociedad del giro de su razón social, rol único tributario número noventa y seis millones quinientos doce mil novecientos diez guion tres, todos con domicilio en calle José Antonio Soffia número dos mil setecientos cuarenta y siete, oficina trescientos dos, comuna

Pag: 2/13



Certificado Nº
223456960371
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

de Providencia; ambos mayores de edad, comprueban su identidad con las cédulas indicadas y exponen: **PRIMERO:** La Sociedad "Inmobiliaria Santa Isabel Limitada" se constituyó como una sociedad anónima, por escritura pública otorgada en la notaría de Santiago de don Mario Barros González con fecha nueve de diciembre de mil novecientos ochenta y seis, repertorio número seis mil doscientos quince. Un extracto de la misma se inscribió a fojas veintitrés mil ochocientos tres número doce mil ochocientos veintisiete del Registro de Comercio de Santiago del año mil novecientos ochenta y seis, y se publicó en el ejemplar del Diario Oficial de fecha trece de diciembre de mil novecientos ochenta y seis. Posteriormente, por escritura pública de fecha trece de noviembre de dos mil veinte, otorgada en la Notaría de Santiago de don Cosme Fernando Gomila Gatica, se modificó la sociedad, transformándose en una sociedad de responsabilidad limitada. Un extracto de dicha escritura se inscribió a fojas setenta y ocho mil seiscientos noventa y seis número treinta y siete mil setecientos dieciocho del Registro de Comercio de Santiago del año dos mil veinte, y se publicó en la edición del Diario Oficial de fecha treinta de noviembre de dos mil veinte. La sociedad no ha sido objeto de modificaciones posteriores. Consta en los estatutos sociales que la sociedad González Alemany S.A. es el socio administrador, detentando amplias facultades, de Inmobiliaria Santa Isabel Limitada. **SEGUNDO: REVOCACIÓN PODERES.** Por el presente instrumento, don **Ricardo Julio González Alemany**, en representación de "**GONZÁLEZ ALEMANY S.A.**", y esta a su vez en su calidad de socio administrador de la sociedad "**INMOBILIARIA SANTA ISABEL LIMITADA**", viene en revocar todos y cada uno de los poderes generales o especiales otorgados con anterioridad a esta fecha, para administrar y representar a "**INMOBILIARIA SANTA ISABEL LIMITADA**", como aquellos otorgados por su gerente general delegando facultades para dicho efecto. **TERCERO: NUEVOS PODERES.** Don **Ricardo Julio González Alemany**, en representación de "**GONZÁLEZ ALEMANY S.A.**", y esta a su vez en su calidad de socio administrador de la sociedad





"**INMOBILIARIA SANTA ISABEL LIMITADA**", viene en delegar las facultades de administración y uso de la razón social de esta última, en las siguientes personas y condiciones: **UNO. MANDATO GENERAL.-** En los señores **JUAN PABLO MONJE ZEGERS, GUILLERMO GARCÍA COSTABAL, RICARDO GONZÁLEZ ALEMANY, OSCAR SPOERER VARELA y CRISTÓBAL GONZÁLEZ ALEMANY**, quienes actuando en la forma que se indica más adelante y anteponiendo su nombre al de la sociedad, representarán y obligarán a la sociedad Inmobiliaria Santa Isabel Limitada con las más amplias facultades de administración y disposición de bienes, en todos sus asuntos y negocios, y en todas las que, directa o indirectamente, sean o parezcan necesarias o conducentes a la ejecución del objeto de la sociedad o a la conservación o incremento de los haberes de la misma. Quedan incluidas cuantas facultades sean necesarias para convenir, realizar, y llevar adelante toda clase de actos, contratos, negocios y operaciones civiles, comerciales, administrativas, judiciales o de otro orden y ejercitar, abandonar y renunciar derechos y acciones de cualquier índole. Especialmente quedan conferidas las siguientes facultades: **UNO/** Adquirir a cualquier título, comprar y permutar bienes raíces; **DOS/** Ceder, vender y enajenar, a cualquier título bienes raíces; **TRES/** Adquirir a cualquier título, comprar, permutar, tomar y dar en arrendamiento o en leasing con o sin opción de compra toda clase de bienes, sean estos corporales o incorporales, raíces o muebles; ceder, vender y enajenar, a cualquier título bienes muebles materiales o inmateriales, o valores mobiliarios; **CUATRO/** Inscribir propiedad intelectual, industrial o comercial, modelos industriales, patentar inventos, deducir oposiciones o solicitar nulidades y, en general, efectuar todas las tramitaciones y actuaciones que sean procedentes en esta materia; **CINCO/** Solicitar el registro, otorgamiento, inscripción, reinscripción, ampliación, renovación y cancelación de todo tipo de marcas comerciales de cualquier clase. Deducir oposiciones o solicitar nulidades de solicitudes de marcas comerciales por parte de terceros; **SEIS/** Hipotecar con o sin cláusula de garantía general;

Pag: 4/13

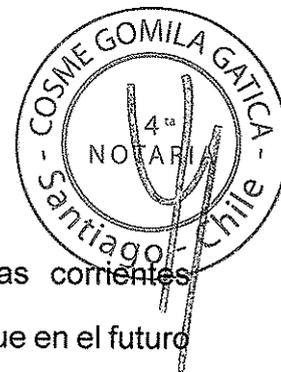


Certificado Nº
223456960371
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

SIETE/ Constituir prendas civiles, industriales, warrants, especiales, sin desplazamiento de la Ley dieciocho mil ciento doce y prendas con o sin desplazamiento; **OCHO/** Constituir a la sociedad en fiadora, avalista y/o codeudora solidaria; y, en general, constituir cualquier tipo de cauciones para garantizar el cumplimiento de obligaciones de la sociedad o de terceros; **NUEVE/** Aceptar toda clase de cauciones, fianzas, solidaridad, hipotecas, prendas y cualquier otra garantía; **DIEZ/** Formar y constituir toda clase de sociedades y aportar a ellas cualquier bien que pertenezca a la sociedad, y modificar dichas sociedades con amplias facultades; **ONCE/** Comprar o vender derechos o acciones de sociedades, fijando precios y condiciones de pago; **DOCE/** Representar a la sociedad en otras sociedades con derecho a voz y voto cuando corresponda; disolver y liquidar sociedades o comunidades e intervenir en la administración de los bienes comunes o sociales, aceptando adjudicaciones y actos particionales; tomar parte en comunidades ya existentes; **TRECE/** Adquirir el activo o tomar a cargo el pasivo de otras empresas, negocios o sociedades para la sociedad; **CATORCE/** Celebrar todo tipo de contratos de asesoría; prestar todo tipo de asesorías; recibir mandatos a nombre propio o con representación, para toda clase de asuntos y negocios; **QUINCE/** Celebrar contratos de Transacción; **DIECISÉIS/** Celebrar contratos de cuentas de ahorro y actuar en las que hubiere contratado la sociedad, todas ellas sin restricción alguna; efectuar todo tipo de depósitos en instituciones financieras, en moneda nacional o extranjera, a la vista, a plazo o bajo cualquier otras forma. **DIECISIETE/** Celebrar contratos de cuentas corrientes bancarias de depósito y especiales; abrir y cerrar cuentas corrientes bancarias en moneda nacional o extranjera, comerciales o con particulares, hacer depósitos y protestar cheques y otros documentos; aceptar o rechazar los saldos en las cuentas corrientes; retirar talonarios de cheques o cheques sueltos; pudiendo también facultar a terceros para imponerse de los movimientos y saldos de dichas cuentas y para retirar libretos de cheques o realizar otros actos de mera administración que no signifiquen disposición de



Certificado
223456960371
Verifique validez
<http://www.fojas.>



fondos; **DIECIOCHO/** Operar y actuar en todas las cuentas corrientes bancarias de depósito y especiales y que hubiere contratado o que en el futuro contrate la sociedad y girar en ellas; girar, cancelar, revalidar y endosar cheques y otros documentos; y realizar cualquier acto que signifique disposición de fondos; **DIECINUEVE/** Celebrar contratos de cuentas corrientes bancarias de crédito y operar y actuar en todas las que hubiere contratado la mandante; sobregirar en las cuentas corrientes bancarias de depósito, de crédito y especiales; aceptar o rechazar los saldos en las cuentas corrientes de crédito; retirar talonarios de cheques o cheques sueltos de las cuentas corrientes de crédito; pudiendo también facultar a terceros para imponerse de los movimientos y saldos de dichas cuentas de crédito y para retirar libretos de cheques o realizar otros actos de mera administración que no signifiquen disposición de fondos; **VEINTE/** Dar, contratar y tomar créditos, préstamos o mutuos con terceros, con o sin interés, en moneda nacional o extranjera, sea mediante pagarés, letras de cambio, en cuentas corrientes, avances contra aceptación, sobregiros o cualquier otro título; **VEINTIUNO/** Aceptar, tomar, girar, suscribir, endosar en cobranza, en garantía o sin restricción, reaceptar, descontar, negociar o protestar letras de cambio, pagarés y cualquier otro documento mercantil o de pago; **VEINTIDOS/** Contratar y hacer uso de tarjetas de crédito a nombre de la sociedad; **VEINTITRES/** Girar sobre toda clase de dineros y bienes depositados a nombre de la sociedad y sobre los créditos o sobregiros que se le hayan concedido; **VEINTICUATRO/** Tomar y contratar boletas de garantía; **VEINTICINCO/** Contratar y encargar operaciones de comisiones de confianza; **VEINTISEIS/** Depositar y retirar bienes o valores en custodia o garantía; y arrendar cajas de seguridad en bancos o en cualquier otra institución; **VEINTISIETE/** Efectuar todo tipo de operaciones de cambio; endosar y retirar documentos de embarque; suscribir documentos de embarque y cartas de crédito en moneda nacional o extranjera y toda otra documentación aduanera o de garantía para la importación o exportación de toda clase de bienes, aceptando cualquier clase de

Pag: 6/13



Certificado Nº
223456960371
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

documentos para estos efectos; otorgar todo género de documentos de transporte; **VEINTIOCHO/** Ceder créditos y derechos, y aceptar cesiones; hacer y aceptar daciones en pago; **VEINTINUEVE/** Recibir depósitos y hacer o recibir consignaciones y donaciones; **TREINTA/** Celebrar contratos de seguros, pudiendo acordar primas, fijar riesgos, plazos y demás condiciones, cobrar pólizas, endosarlas y cancelarlas, aprobar o impugnar liquidaciones de siniestros; **TREINTA Y UNO/** Celebrar contratos de comodato, usos, fletamento, porte, transporte, leasing, lease back, comisión o usufructo; **TREINTA Y DOS/** Cobrar saldos de precio y cobrar cuanto se le adeude a la sociedad y percibir sus valores; cobrar y percibir los valores de cualquier documento a nombre de la sociedad; cobrar y percibir dividendos y todo género de usufructos o rentas devengadas para la sociedad; fijar y aceptar proposiciones y formas de pago; **TREINTA Y TRES/** Conceder prórrogas o esperas; **TREINTA Y CUATRO/** Remitir, compensar, novar y extinguir obligaciones por cualquier modo o medio; **TREINTA Y CINCO/** Solicitar rendición y aprobar o rechazar cuentas y liquidaciones; exigir y dar finiquitos y cancelaciones; firmar recibos y finiquitos; **TREINTA Y SEIS/** Contratar gerentes y trabajadores con las más amplias facultades, fijando los destinos y funciones, sueldos y comisiones y cualquier otra remuneración y poner término a dichos contratos; **TREINTA Y SIETE/** Nombrar peritos liquidadores, tasadores, depositarios o interventores, abogados, procuradores u otros profesionales; **TREINTA Y OCHO/** Dictar, modificar y renovar reglamentos internos para la conveniente administración de la sociedad; **TREINTA Y NUEVE/** Actuar ante las Municipalidades y ante cualquier organismo de la administración del Estado; **CUARENTA/** Retirar y abrir la correspondencia epistolar, telegráfica o radiotelegráfica y los certificados, giros, encomiendas postales o de otra especie que se dirijan a la sociedad; **CUARENTA Y UNO/** Dirigir la administración general de los negocios de la sociedad; dar inversión a los dineros de la sociedad y resolver todos los asuntos o negocios de interés para ella; **CUARENTA Y DOS/** Poner término a cualquier contrato, rescindirlos,



Certificado
223456960371
Verifique validez
<http://www.fojas.>



resolverlos, dejarlos sin efecto por cualquier causa y modificarlos; renunciar a la acción resolutoria u otras acciones o derechos en cualquier contrato que se celebre; fijar cabidas y deslindes; **CUARENTA Y TRES/** Fijar y determinar todas las cláusulas de la esencia, naturaleza o meramente accidentales de los contratos que celebre la sociedad; **CUARENTA Y CUATRO/** Celebrar cualquier otro contrato, nominado o no; **CUARENTA Y CINCO/** Delegar en todo o parte las facultades que en este acto se otorgan y conferir poderes de administración con amplias facultades. **Las facultades señaladas se ejercerán por don JUAN PABLO MONGE ZEGERS o don GUILLERMO GARCÍA COSTABAL, actuando indistintamente uno cualquiera de ellos con uno cualquiera de los señores OSCAR SPOERER VARELA, CRISTÓBAL GONZÁLEZ ALEMANY, RICARDO GONZÁLEZ ALEMANY. -**

DOS. MANDATO ESPECIAL. Con el objeto de agilizar la ejecución del objeto de la Sociedad, don **RICARDO GONZÁLEZ ALEMANY** en representación de la misma, viene en conferir poder especial a don **JUAN PABLO MONGE ZEGERS**, don **PEDRO DELPIANO BARROS** y a don **CRISTIÁN PERIALE BRAVO** para que actuando indistintamente uno cualquiera de ellos, puedan efectuar los siguientes actos: **UNO/** Representar a la sociedad en las comparecencias, actuaciones y gestiones que se requieran o sean necesarias ante las Direcciones de Obras de las diferentes Municipalidades del país, como ante cualquiera de sus Direcciones o Departamentos, pudiendo al efecto comparecer en notificaciones, firmar formularios, firmar planos y cualquier documento, solicitar certificados de toda clase y naturaleza y otros documentos, solicitar absolución de consultas, efectuar peticiones administrativas y realizar todo tipo de presentaciones; **DOS/** Ejecutar todos aquellos actos necesarios para la participación, formulación, presentación, modificación y aclaración de todo tipo de propuestas de obras de construcción, de especialidad, de instalaciones, de servicios, de ejecución de obras materiales, sea públicas o privadas, nacionales o extranjeras, cualquiera clase, naturaleza y especie, pudiendo además suscribir y firmar los



documentos respectivos y modificarlos, pudiendo solicitar absolución de consultas respecto de ellas.- **TRES. MANDATO ESPECIAL.**- Asimismo, vienen delegar y conferir las siguientes facultades a los señores **JUAN PABLO MONGE ZEGERS, CRISTÓBAL GONZÁLEZ ALEMANY, GUILLERMO GARCÍA COSTABAL y OSCAR SPOERER VARELA**, para que, **actuando indistintamente uno cualquiera de ellos**, puedan efectuar los siguientes actos: **UNO/** Depositar revalidar cheques, dar órdenes de no pago a los cheques girados, solicitar su protesto, endosar en depósito o en cobranza, cancelar cheques y protestarlos, reconocer e impugnar saldos, retirar talonarios de cheques y, en general, administrar dicha cuenta corriente con las facultades necesarias para ello. **DOS/** Celebrar, constituir, modificar, poner término y liquidar contratos de obra material, por administración o suma alzada. Fijar, cobrar, recibir, exigir y percibir multas, intereses y prestaciones de cualquier naturaleza que se le adeuden a la sociedad por estos motivos; **TRES/** Celebrar todo tipo de contratos de auspicio, publicidad y licencia con terceros; **CUATRO/** Celebrar contratos de arrendamiento de sus recintos: **CINCO/** Contratar empleados, profesionales, técnicos o servicios, fijarles sus sueldos, derechos, honorarios y remuneraciones con la limitación que el total de los ingresos o emolumentos mensuales del empleado, profesional, técnico o del servicio, no exceda la suma mensual de dos millones de pesos líquidos y poner término a dichos contratos; **SEIS/** Celebrar todo tipo de contratos electrónicos con la Banca Comercial e Instituciones Financieras, Administradora de Fondos de Pensiones (AFP), Institutos de Salud Previsional (ISAPRE), Fondo Nacional de Salud (Fonasa), Servicio de Impuestos Internos, a fin de poder hacer pagos y transferencias electrónicas entre sus cuentas corrientes, sus trabajadores, proveedores, o con terceros recaudadores de cotizaciones previsionales o de salud, impuestos, u otros pagos similares; **SIETE/** Representar judicialmente a la sociedad con todas las facultades ordinarias del mandato judicial y las especiales de desistirse en primera instancia de la acción deducida, aceptar la demanda contraria, cobrar



Certificado
223456960371
Verifique validez
<http://www.fojas.>



y percibir, transigir, comprometer, otorgar a los árbitros facultades de arbitrajes, absolver posiciones, renunciar recursos o términos legales y aprobar convenios, facultades que podrán ejercer también extrajudicialmente, cuando procedan; y **OCHO/** Delegar en todo o parte las facultades que en este acto se otorgan. **CUATRO.- MANDATO JUDICIAL.** Por último, vienen delegar y conferir mandato judicial amplio a los abogados habilitados para el ejercicio de la profesión, don **OSCAR SPOERER VARELA** cédula de identidad número siete millones doscientos sesenta y siete mil ochocientos uno guion K, doña **ESTEFANÍA GONZÁLEZ PLANAS**, cédula de identidad número quince millones seiscientos cuarenta y cuatro mil seiscientos diecisiete guion tres; **VALENTINA VIOLLIER CORREA**, cédula de identidad número diecisiete millones cuatrocientos seis mil cuatrocientos cuarenta y cinco guion ocho, don **SEBASTIAN COLOMA RÍOS**, cédula de identidad número diecisiete millones ochenta y dos mil cuatrocientos cuarenta y cinco guion ocho y a don **JOSÉ FRANCISCO MATTE ALLENDE**, cédula de identidad número dieciocho millones trescientos noventa y dos mil setenta y cuatro guion k, todos domiciliados en calle El Bosque Norte número quinientos, oficina mil ciento uno, comuna de Las Condes, Región Metropolitana, a objeto de que actuando indistintamente cualquiera de ellos en forma individual, representen a las sociedades mandantes en todos los juicios o gestiones judiciales que se requiera, ante cualquier tribunal ordinario, especial, arbitral, administrativo o de cualquier otra clase, así intervenga como demandante, demandado o tercero de cualquier especie, pudiendo ejercer toda clase de acciones, ordinarias, ejecutivas, especiales, de jurisdicción no contenciosa o de cualquier otra naturaleza; solicitar medidas precautorias o prejudiciales, entablar gestiones preparatorias de la vía ejecutiva; reclamar impuncias o recusar; solicitar el cumplimiento de resoluciones judiciales; solicitar embargos y señalar bienes al efecto; contestar demandas, alegar o interrumpir prescripciones; someter a compromiso, nombrar, solicitar o concurrir al nombramiento de jueces compromisarios, pudiendo fijarles o



concurrir a la fijación de sus facultades, incluso de amigables componedores, señalar remuneraciones, plazos, etcétera, removerlos o solicitar su remoción. En el ejercicio de su representación, quedan facultadas para representar a la sociedad mandante con todas las facultades ordinarias o extraordinarias del mandato judicial, en los términos previstos en los artículos séptimo y octavo del Código de Procedimiento Civil, pudiendo desistirse en primera instancia de la acción entablada, contestar demandas, aceptar la demanda contraria, absolver posiciones, renunciar a los recursos o términos legales, aceptar su declaración, transigir, comprometer, otorgar a los árbitros facultades de arbitradores, prorrogar jurisdicción, intervenir en gestión de conciliación o avenimiento, aprobar convenios, cobrar y percibir, pudiendo delegar este poder y reasumir cuantas veces lo estimen conveniente, sin limitación de ninguna especie.- **CUARTO:** Por el presente instrumento se otorga mandato especial a los abogados **Oscar Spoerer Varela** y a **Valentina Viollier Correa** para que actuando uno cualquiera de ellos indistinta y separadamente rectifiquen, complementen y/o aclaren la presente escritura, quedando especialmente facultados para suscribir toda clase de solicitudes, declaraciones, minutas, instrumentos públicos y privados necesarios para el cumplimiento de su cometido.- **QUINTO:** Se faculta al portador de copia autorizada de un extracto de la presente escritura para requerir las publicaciones, inscripciones, anotaciones, subinscripciones y cancelaciones que fueren procedentes en el Conservador de Bienes Raíces que corresponda. **PERSONERÍAS.** La Personería de don **Ricardo Julio González Alemany** para representar a **González Alemany S.A.**, consta en escritura pública de fecha veintiséis de diciembre del año dos mil seis, otorgada en la Notaría de Santiago de don Cosme Fernando Gomila Gatica. La personería de **González Alemany S.A.** para representar a **Inmobiliaria Santa Isabel Limitada**, consta de escritura pública de fecha trece de noviembre de dos mil veinte, otorgada en la notaría de Santiago de don Cosme Fernando Gomila Gatica. Ambas personerías no se insertan por ser



Certificado
223456960371
Verifique validez
<http://www.fojas.>



conocidas del notario que autoriza.- minuta redactada por la abogado
 Valentina Viollier Correa.- En comprobante y previa lectura firma el
 compareciente el presente instrumento. Se da copia. Doy fe.- La **presente**
escritura se encuentra anotada en el Libro Repertorio bajo el número
7.453.-/2022



[Handwritten signature]


RICARDO JULIO GONZÁLEZ ALEMANY
 C.I. N° 6.228.352-3
 p.p. González Alemany S.A.
 p.p. Inmobiliaria Santa Isabel Limitada

Repertorio: 7453.-/2022
 J. Registro: AU
 Digitadora: -
 Asistente: -
 Nº Firmas: 1
 Nº Copias: 3
 Derechos: 60000.-
 Impuestos: _____

[Handwritten signature]

INUTILIZADO
Conforme Art. 404 inc. 3° C.O.T.

Firma y Sello

