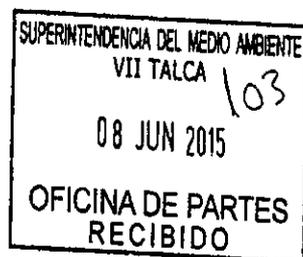


ACOMPaña DOCUMENTOS Y APORTA ANTECEDENTES A DENUNCIA QUE

INDICA



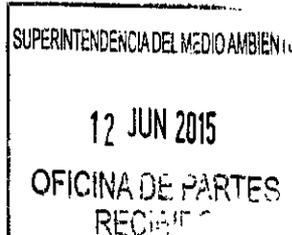
NUBLOS ANTECEDENTES

DENUNCIA PUNTE

PUERTECILLO (VI REGION) STIAN FRANZ THORUD

RESOLUCION A SANCIÓN

TENDENTE DEL MEDIO AMBIENTE



SILVIA CANCINO BRUNEL, ABOGADO, en representación de los denunciantes, ORGANIZACIÓN COMUNITARIA TERRITORIAL DENOMINADA "VECINOS DE PUERTECILLO", en procedimiento administrativo iniciado por denuncia de ELUSION, en contra del titular del proyecto "PUNTA PUERTECILLO" ingresada con fecha 10 de marzo del 2015, vengo en incorporar nuevos antecedentes, que fundamentan la denuncia realizada.

1.- Como lo planteamos en la denuncia que dio inicio a este procedimiento administrativo EL PROYECTO PUNTA PUERTECILLO, NO ES UNA SUBDIVISIÓN PREDIAL, ES UN PROYECTO INMOBILIARIO. El Plan Regulador Intercomunal del Borde Costero, de la VI Región, aprobado por Resolución Afecta N°138 de fecha 04 de septiembre del año 2010, establece que el Predio HACIENDA TOPOCALMA, Rol N°00075-00011, se emplaza en una Zona Rural, cuyo destino es agrícola y forestal, por ello los titulares de este proyecto solicitan autorización para una Subdivisión Predial, de acuerdo a lo establecido en el Decreto Ley 3.516 del año 1980.

Sin embargo según lo denunciarnos en su oportunidad, infringiendo lo establecido en el Artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que impide el cambio de destino del uso del suelo de rural a urbano, se pretende instalar un loteo inmobiliario, que además considerando la magnitud de las obras desarrolladas debió ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

Acompañamos en nuestra denuncia, innumerables documentos que prueban, que el PROYECTO PUNTA PUERTECILLO emplazado en la Hacienda Topocalma, es un PROYECTO INMOBILIARIO, un LOTEJO y no una Subdivisión Predial, pues contempla sendas obras de urbanización.

Un LOTEJO implica un proceso de división y urbanización del suelo con un propósito definido ya sea habitacional, turístico, industrial o de servicios. Urbanizar significa dotar a un terreno rural, de servicios básicos para que sean utilizados por los vecinos que habitarán el mismo. Contempla obras para dotar el nuevo núcleo urbano de agua potable, servicio de alcantarillado, electricidad, recolección de residuos, redes viales, etc.

La Real Academia de la lengua (RAE) define Urbanización como la acción que consiste en convertir un terreno rural, en un centro de población, construyendo viviendas, calles y dotando este terreno de servicios básicos.

La promesa de entregar Servicios básicos cuando se compre un lote de estos terrenos 5.000 metros cuadrados, es precisamente el enganche de la Inmobiliaria e Inversiones los Pirigüines Ltda., pues está ofreciendo a sus clientes , comprar un terreno en un LOTEO que contempla una red de vialidad completa interna, con soleras ciclovías a ambos lados de la principales calles, canalización subterránea de electricidad, instalación de extracción y conducción de residuos, red de distribución de agua, incluyendo tres lotes completos, de propiedad común, destinados a restaurant, estacionamientos, áreas verdes y equipamiento deportivo.

A mayor abundamiento la inmobiliaria denunciada, entrega a los copropietarios un LINK, en que fácilmente cada comprador puede acceder a los documentos legales de la copropiedad y los antecedentes técnicos que acreditan la completa urbanización del proyecto inmobiliario de más de 300 casas, el cual copio para su conocimiento y prueba de lo que se afirma:

[https://www.dropbox.com/sh/ykgqzxn4m3m89c/AAC6tH6kLsMA10f\\_Q4rCy\\_bXa?dl=0](https://www.dropbox.com/sh/ykgqzxn4m3m89c/AAC6tH6kLsMA10f_Q4rCy_bXa?dl=0)

Lo anterior es una prueba evidente que estamos frente a un proceso de urbanización que ya está prácticamente concluido y que ha significado impactos irreparables en el medio ambiente y para los habitantes de la vecina localidad de Puertecillo.

ACOMPAÑO NUEVOS DOCUMENTOS QUE ACREDITAN LO EXPUESTO:

a.- REGLAMENTO DE ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION LOTEO PUNTA

PUERTECILLO: Este documento que se entrega a los compradores de terreno del proyecto de loteo, parte señalando que pretende ser un documento que norme y entregue directrices a los propietarios para mantener el entorno natural con pleno respeto a la naturaleza, sin embargo es parte del intento de reglamentar un condominio que contempla obras y urbanizaciones que han generado cambios enormes y seguirán generando impactos en el medio ambiente, pues al estar plenamente en funcionamiento el proyecto, los más de trescientos lotes que pueden contener más de dos viviendas cada uno, generaran efectos no previstos y desastrosos para la comunidad y el medio ambiente.

El documento que acompaño y que se refiere a conceptos tales como ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN, La inmobiliaria los define como lo hace la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, para el caso específico del concepto de construcción este cuerpo legal lo define en su título 1, artículo 1.1.2 como: "**Construcción:** como obras de edificación o de urbanización", es decir si la misma inmobiliaria está reconociendo que este reglamento viene a entregar normas para las obras de construcción y urbanización del proyecto, es que definitivamente reconoce que está urbanizando un terreno rural, infringiendo con ello esta misma ordenanza al urbanizar un terreno rural que

además contempla obras de arquitectura y construcción, para más de 300 y potencialmente 600 viviendas el cual necesariamente debió ingresar al sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

En el N°4 de este Reglamento se especifica que los lotes no se pueden subdividir en menos de cinco mil metros cuadrados, sin embargo establece la posibilidad de contemplar más de dos viviendas en cada lote lo que definitivamente aumentará aún más la densidad de población y los impactos ambientales.

El Reglamento contempla normas de constructibilidad aplicables a sectores urbanos, como coeficiente de constructibilidad, manejo de antejardines, distancias mínimas de construcción, altura de edificación, tendidos de redes de luz eléctrica, teléfono TV cable, proyectos de evacuación de aguas lluvias, accesos peatonales y vehiculares a las viviendas y a la playa, canchas de tenis, estacionamientos, plantas de tratamiento de aguas servidas para los más de 300 lotes, estanques de gas, estanques de agua, antenas iluminación de calles y vías de acceso. Cada una de estas especificaciones según la empresa administradora debe estar regulada según lo establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, lo irregular es que la normativa de este cuerpo legal está dirigida a construcciones en zonas urbanas o Loteos de terreno cuya definición según la Ordenanza general de Urbanismo y Construcción es ; Loteo de terrenos": proceso de división del suelo, cualquiera sea el número de predios resultantes, cuyo proyecto contempla la apertura de nuevas vías

públicas, y su correspondiente urbanización, es decir precisamente el caso del proyecto punta Puertecillo, en que es clara la intención de urbanizar el terreno y no una simple subdivisión predial como su titular plantea.

El artículo 1.1.1 de la Ordenanza General de Urbanismo señala claramente "La presente Ordenanza reglamenta la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y regula el procedimiento administrativo, el proceso de planificación urbana, el proceso de urbanización, el proceso de construcción, y los estándares técnicos de diseño y de construcción exigibles en los dos últimos"

La inmobiliaria pretende imponer a los compradores de lotes, normas de construcción y urbanización que la ley establece para planificación urbana, sin embargo insiste en que su proyecto sólo es de subdivisión predial, pero lo más grave es que en forma particular quiere regular los impactos que pueda generar esta urbanización en el medio ambiente, al margen de la ley ambiental en que son los organismos con competencia en esta materia quienes deben valorar y establecer los reales impactos que una urbanización de más de 300 casas generará en el entorno y establecer claramente los estándares de mitigación de los mismos.

b.- CESION DE SOLICITUDES DE DERECHOS DE APROVECHAMIENTO DE AGUAS SUBTERRANEAS : Este documento por un lado acredita que la inmobiliaria proveerá de agua potable a las edificaciones de cada lote, agua que será captada directamente de la napa subterránea, pero además acredita que existirá una empresa llamada °ADMINISTRADORA PUNTA

PUERTECILLO", APP, quien será encargada por la inmobiliaria para administrar su loteo y específicamente los lotes destinados a bienes comunes.

La inmobiliaria construirá un sistema de captación de agua, que cuenta con cañerías, redes, válvulas y bombas de presión, estanques de acumulación de agua, casetas de cloración, medidores, subestación eléctrica, etc, es decir una verdadera planta de tratamiento de agua que abastecerá el loteo completo de agua potable.

Es posible entonces que la inmobiliaria denunciada siga sosteniendo que estamos en presencia de una subdivisión predial simplemente, si además de las obras de urbanización que está construyendo, generó una sub empresa para administrar los Bienes comunes del Loteo punta Puertecillo y está construyendo obras tan grandes como una planta de tratamiento de aguas, sin ningún tipo de permiso ambiental?

**C.- COPIA DE CONSTITUCION Y ESTATUTOS DE LA SOCIEDAD**

**ADMINISTRADORA PUNTA PUERTECILLO, SpA**

La Sociedad por Acciones, Administradora Punta Puertecillo, APP, fue constituida en febrero del año 2015, ella estará constituida por miembros de la sociedad inmobiliaria dueña del proyecto Punta Puertecillo, además de la participación, previa venta de acciones a los dueños de los loteos, del proyecto. Lo anterior con el objeto de que esta sociedad pueda: a) Administrar el Suministro de agua Potable al

LOTEO PUNTA PUERTECILLO; b) Mantener en buen estado los caminos de acceso y los caminos interiores del LOTELO Punta Puertecillo; c) velar por el cumplimiento del Reglamento de Arquitectura y Construcción; d) Efectuar la mantención de los inmuebles de su propiedad, como bodegas, construcciones para administración, jardines, etc.; e) Contratar servicios de seguridad para el LOTELO; f) Administrar un sistema de Estacionamiento en el LOTELO; g) Prestar o Contratar servicio de recolección de basuras; h) Mantención del tendido de redes eléctricas; i) Iluminación de lotes de su propiedad, calles, estacionamiento, pasajes interiores, etc.; j) Operar y mantener el sistema de evacuación de aguas lluvias; En síntesis este documento da cuenta de una verdadera **COPROPIEDAD INMOBILIARIA**, que establece dueños de inmuebles independientes pero copropietarios de lotes comunes que son administrados por un verdadero comité administrador en este caso representado por la Administradora Punta Puertecillo.

**D.- COPIA DE PLANOS DE RED DE SUMINISTRO DE AGUA Y DE RED DE LINEA ELECTRICA DE BAJA TENSIÓN**

Ya por si solos estos documentos dan cuenta de la dimensión del proyecto inmobiliario de la denunciada Inmobiliaria Los Pririgüines, pues acreditan la construcción de obras de urbanización para todo el loteo.

**2.- SERVICIOS PUBLICOS QUE CONSIDERAN QUE EL PROYECTO PUNTA PUERTECILLO DEBE INGRESAR AL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL**

En nuestra denuncia de marzo del año en curso señalamos latamente los impactos ambientales que está generando y puede generar a futuro este proyecto inmobiliario. Edificaciones de dos o más casas en un Loteo de 300 sitios, significan cubrir las necesidades básicas de agua, electricidad, residuos, aguas servidas transporte, conectividad, etc. de miles de personas.

Todos los componentes del medio ambiente y del medio humano sufren actualmente y sufrirán impactos significativos no previstos y no mitigados por la titular del proyecto. Entre estos impactos, los componentes suelo y vegetación son uno de los más afectados, es por ello que la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, es tajante en señalar la prohibición de generar cambios de uso de suelo rural a urbano, generando verdaderos núcleos de población. El artículo 55 de este cuerpo legal DFL N°458 de 1975, es considerado un verdadero permiso ambiental sectorial a otorgar dentro de su respectivo proceso de calificación ambiental situación que en la especie no ha ocurrido.

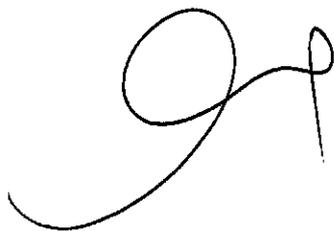
Considerando lo anterior es evidente que si este proyecto ha eludido ingresar al sistema de evaluación ambiental, son al menos los propios Servicios con competencia ambiental quienes deben exigir que se cumplan los requisitos legales para proteger los componentes del medio ambiente. Es así como la CORPORACION NACIONAL FORESTAL, CONAF, de la sexta región, frente a la solicitud de la Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines, para que se le aprobara un "Plan de Manejo de Corta y

Reforestación, para ejecutar Obras Civiles", dicto la Resolución N°327/38-63/14, del 23 de diciembre del 2014, rechazando el Plan de manejo que presentó la inmobiliaria. El Argumento de fondo del rechazo a este Plan de manejo, es precisamente que este proyecto debe ingresar al sistema de evaluación ambiental, misma tesis que esta denuncia sostiene.

Si bien la Resolución de CONAF, plantea que el predio, hacienda Topocalma esta afecto a una Resolución de Calificación Ambiental, del año 2001, afirmación que es discutible, lo concreto es que este servicio apela a la lógica de prevenir los impactos ambientales de cada uno de las intervenciones que está realizando la inmobiliaria en el terreno y en particular prevenir y mitigar, vía ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto ambiental, los impactos al suelo rural y a la vegetación del lugar.

Como antecedentes de lo expuesto acompaño los siguientes documentos:

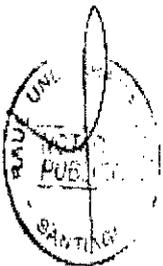
- 1.- Copia de Crónica de prensa de fecha 21 de abril del 2015, del diario La Tercera, que señala la noticia de la resolución que se opone al plan de manejo solicitado por la Inmobiliaria los Pirigüines.
- 2.- Copia de escrito de contestación de CONAF, en causa rol C-25-2015, por Reclamación de Inmobiliaria e Inversiones Los Pirigüines, ante Resolución que niega aprobación de Plan de Manejo.



ANEXO I

REGLAMENTO DE ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION

LOTEO PUNTA PUERTECILLO



## 1. GENERAL

El presente reglamento contiene una serie de normas que buscan dar armonía urbanística al Loteo Punta Puertecillo, mantener su entorno natural de borde costero, playa y bosques, haciendo de él un lugar agradable para todos sus propietarios, integrado al lugar en que se encuentra y respetuoso de la naturaleza.

El loteo Punta Puertecillo busca a través de estas normas ser un proyecto de bajo impacto y densidad integrándose de la mejor manera en un entorno rural y de playa, preservando dichas características en beneficio de sus propietarios y vecinos.

## 2.- DEFINICIONES

Los conceptos que se contienen en este Reglamento de Arquitectura y Construcción y que se encuentran definidos también en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones o en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, salvo que se les asigne un significado diferente tendrán el mismo que se les da en los cuerpos legales y reglamentarios antes referidos.

## 3.- CUADRO DE NÚMERO DE VIVIENDAS POR LOTE

Se adjunta al presente reglamento, como anexo A, el cuadro correspondiente a todos los lotes habitacionales indicando el número máximo de viviendas por lote.

## 4.- SUPERFICIE MÍNIMA

Ningún Lote podrá tener una superficie menor de 5.000m<sup>2</sup>.

Ningún propietario podrá subdividir su lote, en forma que los resultantes sean de una superficie menor al mínimo señalado.

No se permitirán subdivisiones que contemplen lotes con acceso mediante pasajes dando como resultado un lote por delante del otro hacia las áreas verdes en quebradas.

Las áreas verdes correspondientes a lotes con dos viviendas no podrán ser subdivididas materialmente con cierros de ningún tipo.



**5.- COEFICIENTE OCUPACIÓN DE SUELO**

El coeficiente de ocupación de suelos de cada lote será menor o igual a 20 %.

Las superficies duras como radiers, terrazas, estacionamientos y otras superficies pavimentadas, superficies cubiertas y semi-cubiertas abiertas por los 4 costados, como pérgolas, y sombreaderos no se considerarán superficies computables para el calculo del coeficiente de ocupación de suelo, siempre que no excedan el 20% de la superficie total del Lote, y lo que exceda se computará como superficies cubiertas.

**6.- COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD**

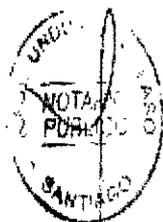
El coeficiente de constructibilidad máximo, será de 20%, computándose en este valor los metros cuadrados, cubiertos y semi-cubiertos de la misma manera en que se computan en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

**7.- ANTEJARDINES**

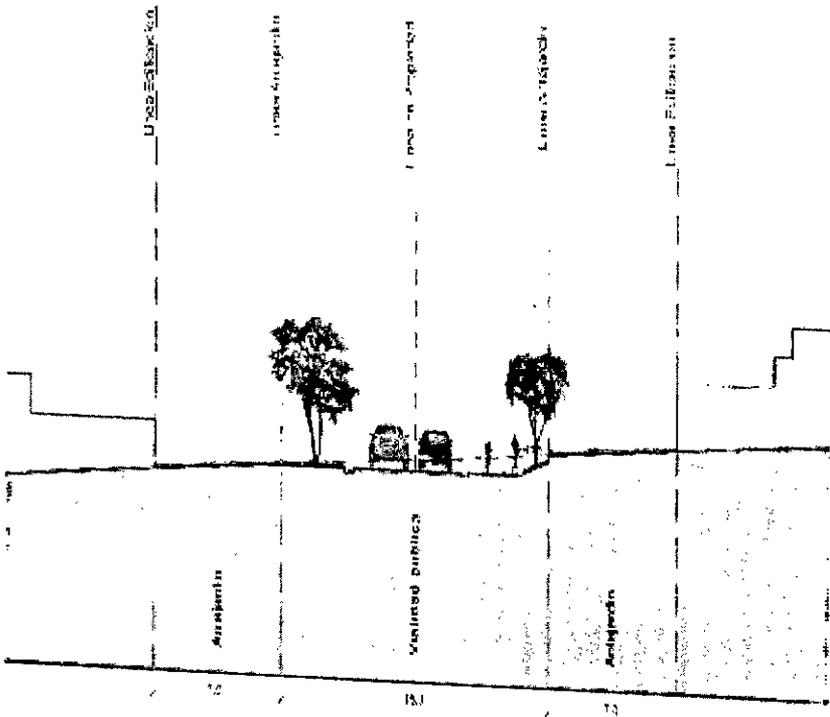
Los antejardines tendrán una profundidad mínima de 7 metros desde la línea donde termina la servidumbre de tránsito para formación de calles hacia el interior del lote respectivo y hasta la línea de edificación.

En los antejardines no podrá haber edificación de ninguna especie, incluyendo balcones, voladizos, etc.

No podrán ubicarse piscinas, estanques, plantas de tratamiento ni espejos de agua en los antejardines.



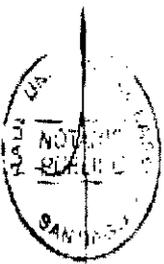
(Grafico 1)



**8.- DISTANCIAMIENTOS MÍNIMOS**

Toda edificación deberá respetar los siguientes distanciamientos mínimos:

- (a) El distanciamiento mínimo a los medianeros y línea de fondo de cada lote será de 7 metros. Estas distancias se calcularán desde el elemento más saliente de la edificación, tal como balcones, aleros, cornisas, voladizos y molduras.
- (b) Los lotes habitacionales que colindan con el Lote A tendrán que respetar un distanciamiento mínimo de 30 metros medidos desde el deslinde con el Lote A hacia el interior del lote respectivo.
- (c) Los lotes que colindan con quebradas deberán respetar un distanciamiento de 8 metros desde el eje de la quebrada respectiva, según se indica en la imagen de más abajo. Estas distancias se calcularán desde el elemento más saliente de la edificación, tal como balcones, aleros, cornisas, voladizos y molduras. En el caso de aquellos sitios que colindan con quebradas que a su vez tengan constituidas servidumbres de tránsito peatonal a través de ellas, el distanciamiento mínimo de las edificaciones deberá ser de 8 metros contados desde donde termine la servidumbre de tránsito.



peatonal, hacia el interior de cada lote afecto a la misma.



(Grafico 2 - zona protección a quebradas)

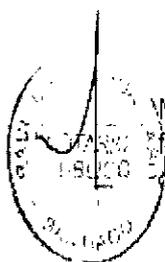
#### 9.- CERCOS Y CIERROS

Con el fin de conformar espacios amplios y abiertos, se establece una restricción de cercos, los que deberán siempre ajustarse a lo expuesto a continuación.

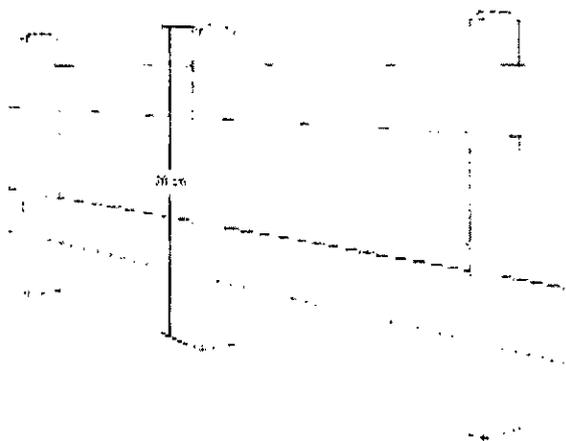
En el sector correspondiente al Antejardín, y en los lotes colindantes con la playa en toda la extensión de dicho deslinde con la misma los cierros permitidos deberán ajustarse a uno de los siguientes tipos:

- Mediante setos vegetales y cercos vivos de tipo arbustivo y de una altura no superior a 1.2 metros, sobre el nivel natural de terreno;
- La instalación de un cerco de tipo tranquera, de madera nativa, según diseño que se establece (grafico 3) y de una altura no mayor a 1.2 metro, sobre el nivel natural del terreno.

No podrán emplazarse cercos que no estén en la línea de edificación en los frentes a calles (ver gráfico 1) y en el caso de los lotes que colinden con quebradas, no se podrán emplazar cercos sino a partir de los ocho metros

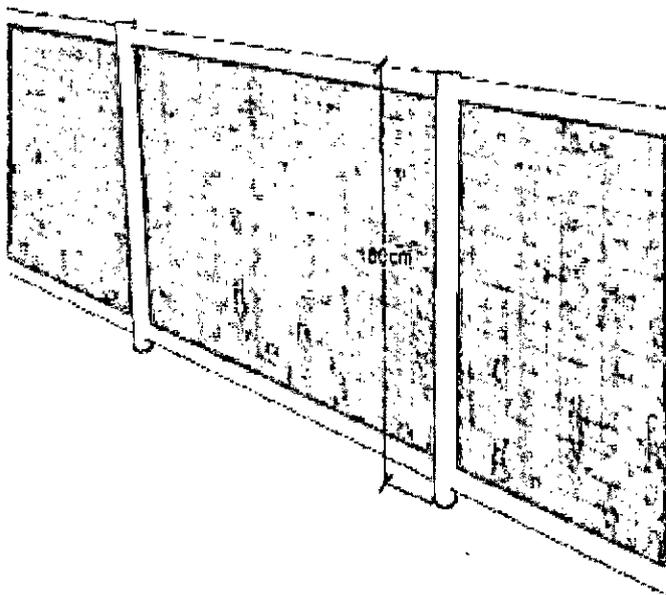


desde el eje de las mismas según se indica en el gráfico 2.

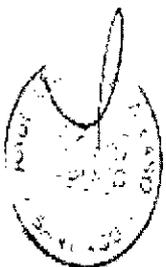


(Gráfico 3)

Los cierros con los lotes colindantes podrán ejecutarse con tranqueras de madera como se indica en el gráfico 3 o deberán ser traslúcidos estructurados en rollizos de madera con malla acma y de una altura máxima de 1,80 metros como se indica en el gráfico 4.

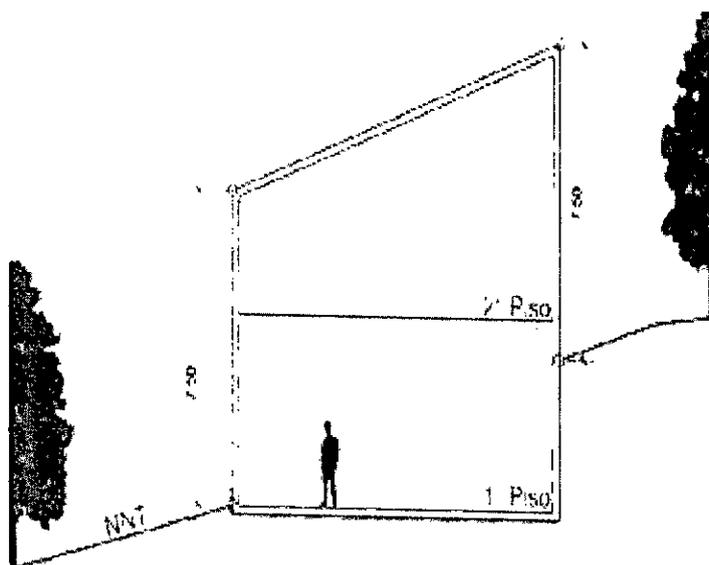


(Gráfico 4)



## 10.- ALTURA DE EDIFICACIÓN

Las viviendas, sólo podrán tener un máximo de dos pisos y no excederán en ningún caso de 7,5 metros medido desde el nivel natural del terreno como se indica en el gráfico 5.



(Gráfico 5)

## 11.- TENDIDOS, ACOMETIDAS, MEDIDORES Y EMPALMES

Todas las redes de tendidos eléctricos, telefónicos, de TV cable, de corrientes débiles u otros existentes o por extender en el Lote serán subterráneas, no permitiéndose ningún tendido aéreo.

Asimismo, todas las acometidas eléctricas, telefónicas, de TV cable, de corrientes débiles u otras, desde el medidor o empalmes en la Línea de Cierre hasta la edificación serán subterráneas.

## 12.- EVACUACIÓN DE AGUAS LLUVIA Y NIVELES DEL TERRENO

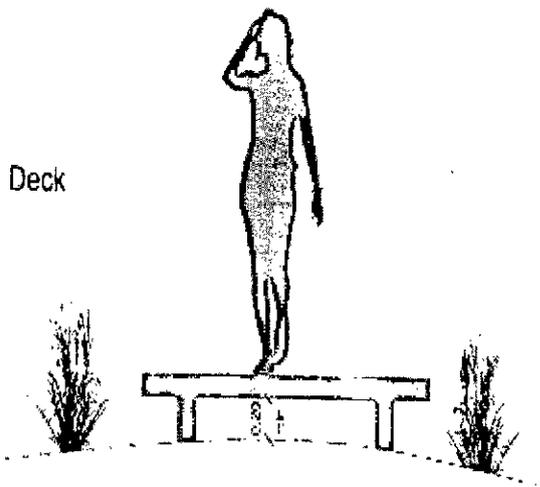
La evacuación de aguas de lluvia del interior de los Lotes será materia de un proyecto particular y en ningún caso podrá comprometer los lotes vecinos, deberá efectuarse siempre hacia drenes al interior del lote respectivo, quebradas o cauces naturales. No se podrán contemplar tubos enterrados de recolección de agua que desagüen a las cunetas, ni al sistema de aguas lluvia del loteo.



### 13.- ACCESO A LOS LOTES

La ubicación y el detalle de los accesos, tanto vehiculares como peatonales al lote requerirán la aprobación previa y por escrito del Directorio de APP. Un plano de planta de dicho acceso con cortes transversales se entregará a dicho Directorio conjuntamente con el Certificado a que se refiere la cláusula 27. El Directorio de APP podrá denegar la aprobación en caso que el acceso propuesto altere el sistema de desagüe de aguas lluvia o esté emplazado a una distancia inferior a 15 metros de un cruce de calles.

El acceso peatonal a la Playa desde los lotes habitacionales que deslindan con el Lote A, deberá materializarse únicamente a través de un deck de madera elevado a no menos de 0,20 metros del terreno natural, que el propietario del lote respectivo deberá instalar en la franja afecta a servidumbre de vista de 30 metros medidos desde su deslinde con el Lote A, que grava a dichos lotes. Se adjunta para mayor claridad imagen sugerida del deck.



### 14.- OTRAS CONSTRUCCIONES:

En la construcción de quinchos, estacionamientos y bodegas que no formen parte de la construcción principal y constituyan volúmenes independientes, se deberá respetar una altura no mayor a 4 metros para estacionamientos y bodegas y 5 metros para quinchos, ambas alturas medidas desde el terreno natural.



Estos no podrán albergar locales habitables según lo definido en Art. N°4.1.1 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Construcciones como quinchos, y bodegas, deberán conformar un todo armónico y unitario con la edificación principal. La superficie construida se computará para efectos del cálculo del coeficiente de ocupación de suelo y constructibilidad.

No se permitirá la construcción de parrillas, quinchos y/o dependencias hasta no iniciar la construcción de la vivienda ni su uso antes de la recepción municipal.

Las canchas de tenis deberán construirse respetando los distanciamientos que establece este reglamento y su cierre no podrá ser superior a 3 metros desde el nivel natural del terreno.

Se prohíbe la construcción de losas y/o pistas de cualquier tipo y materialidad para el aterrizaje y despegue de helicópteros, aviones ultralivianos y cualquier otro tipo de aeronaves.

#### 15.- PLANTAS DE TRATAMIENTO DE AGUAS SERVIDAS

Cada terreno deberá dotarse de una solución de tratamiento de aguas servidas consistente en una planta de tratamiento, debiendo cumplir con las normas sanitarias aplicables y en particular las especificaciones técnicas que impone para este tipo de soluciones la Superintendencia de Servicios Sanitarios. Se prohíbe la construcción de drenes y fosas sépticas para aguas servidas.

El Directorio de APP podrá requerir detalles de la solución de tratamiento propuesta, recomendar mejoras y cambios, incluso de ubicación.

#### 16.- ESTANQUES DE GAS

Los estanques de gas, deberán instalarse de acuerdo con las indicaciones del proveedor y normativa SEC bajo tierra a una distancia de no menos de 3 metros de la línea de antejardín que limita con la servidumbre de tránsito y de los demás deslindes de los lotes.

#### 17.- ESTANQUES DE AGUA

Las viviendas podrán incluir un estanque para el almacenamiento de agua, el cual será siempre subterráneo.



## 18.- ÁREAS VERDES

El antejardín en ningún caso podrá alterar el libre escurrimiento del agua pluvial y sistema de aguas lluvia del Loteo.

## 19.- ANTENAS

---

No se aceptará la instalación de antenas de telecomunicaciones o similares, salvo las antenas receptoras de telefonía, internet, TV y/o FM (parabólicas u otras) las cuales deberán quedar incluidas dentro del ámbito de la techumbre y/o adosadas a la chimenea de modo que no se perfilen fuera del ámbito de la vivienda.

## 20.- ILUMINACIÓN EXTERIOR

---

La iluminación exterior de las viviendas y jardines no podrá en ningún caso afectar los Lotes vecinos, traspasando el límite de la propiedad.

Las canchas de tenis o de uso deportivo múltiple no podrán contar con iluminación artificial.

## 21.- MATERIALIDAD

---

Las construcciones deberán cumplir con todo lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y en las Normas Chilenas del Instituto Nacional de Normalización, particularmente en lo que respecta al cálculo estructural, aislación térmica, impermeabilidad, corrosión y en general a la calidad de los materiales de construcción y sus condiciones de aplicación en obra.

Se prohíbe la materialización de la vivienda con estructura de tipo container o revestimiento tipo lata.

## 22.- CUBIERTAS Y TECHUMBRES:

---

En techumbres quedan prohibidos los siguientes materiales: chapa de fierro galvanizado lisa, ondulado o acanalado sin tratamientos de prepintado, aluminio, asbesto, cartón embreado y membrana plástica. Se favorecerán las terminaciones con tejuela de madera, tejuela asfáltica y tejuela fibrocemento.

Los techos planos se terminaran con impermeabilización recubierta con gravilla o deck.



En los casos que las techumbres constituyan terrazas, estas no podrán tener cierros que superen los 90 cm ni estar cubiertos por una estructura adicional a modo de sombreadero a menos que estos elementos estén contenidos dentro de la altura máxima indicada en el numeral diez del presente reglamento. Los cierros en terrazas deberán tener un índice de transparencia mínima de 80%.

Los cobertizos, cubiertas de sombreados o pérgolas podrán ser cubiertos con enredaderas o lonas, con pendiente máxima de 7% u otras cubiertas planas no a la vista.

### 23.- COLORES DE PARAMENTOS VERTICALES EXTERIORES Y TECHUMERES

Los muros, pilares y demás paramentos verticales de fachada, cubiertas y techumbres y otros elementos revocados o de hormigón, elementos metálicos, etc. deberán pintarse de los colores identificados en la siguiente lista correspondiente a "Pantone® Matching System ColorChart":  
Números 105, 111, 112, 119, 1265, 132, 133, 1405, 147, 154, 1545, 161, 371, 378, 385, 392, 399, 3995, 403, 404, 405, 409, 410, 411, 412, 415, 416, 418 warm gray 1 al 11, 448 al 453, 4485, 4505, 44515, 4525, 4535, 455, 462, 465, 466, 4745, 5753, 5763, 5773, 5783, 5793, 5777, 5787, 5797, 5807, 5835, 5845, 5855, 5865, 5875, 614, 615, 618, los cuales para referencia se individualizan en Anexo B, el cual forma parte de este reglamento.

Los muros y paramentos de ladrillo, piedra, madera u otro material natural se dejarán preferentemente en su color y aspecto natural.

La pintura de cubiertas en todos los casos deberá ser no reflectante, y consistente con el resto de la construcción.

### 24.- OTROS

---

Todos los elementos antes mencionados, referentes a morfología arquitectónica, deberán estar especificados y detallados en los proyectos que los Propietarios presenten a aprobación del Directorio de APP conforme a las normas que se señalan en el presente reglamento

### 25.- PERMISOS

---

El Propietario deberá previo a la realización de cualquier obra en su lote, informar al Directorio de APP para construir, refaccionar, ampliar, demoler, reemplazar materiales de frentes o techos, realizar movimientos de tierra y cualquier otra construcción u obra no especificada anteriormente. Dicha información deberá entregarse con una anticipación de al menos 30 días al inicio de cualquiera obra, plazo que será fatal para estos efectos.



Queda prohibido el ingreso de personal de obra o materiales al Lote respectivo sin haberse cumplido con el requisito de información referido en el párrafo precedente y el permiso de la Dirección de Obras Municipales competente.

Para los efectos de entregar al Directorio de APP la información referida en el primer párrafo de esta cláusula, el arquitecto de la obra deberá entregar un certificado firmado por él y por el propietario bajo su responsabilidad en el que den fe que:

- (1) Ha leído y conoce el Reglamento del Loteo Punta Puertecillo y en particular su Reglamento de Arquitectura y Construcción.
- (2) Que ha elaborado el proyecto de que se trate, para el propietario del lote en cuestión.
- (3) Que el proyecto que él ha confeccionado se ajusta y cumple en su totalidad con el Reglamento de Arquitectura y Construcción del Loteo Punta Puertecillo.

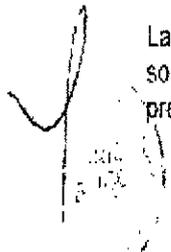
Junto con el certificado del arquitecto, el Propietario presentará:

- (1) 2 copias (escala de 1:100) del plano de emplazamiento en el terreno, indicando todas las construcciones. En el plano se consignarán las distancias a deslindes y línea de antejardín. Se dibujará con trazo grueso y lleno la superficie a construir cubierta, y con trazo grueso y punteado la superficie a construir semi-cubierta o proyecciones de plantas elevadas sobre el terreno. Este plano vendrá firmado por el arquitecto responsable de la obra.
- (2) Coeficiente de ocupación de suelo y el coeficiente de constructibilidad y cuadro y esquema de cálculo de superficies.
- (3) Plantas (todas), Cortes (3) y Elevaciones (4) en escala 1:75 como mínimo

Todos los planos deberán ser acotados en su totalidad. La presentación de la mencionada documentación no implica permiso de iniciación de obra.

El Directorio de APP expedirá la aprobación de planos y la autorización de inicio de obra en un plazo de 15 días contados a partir de la presentación de la totalidad de la documentación requerida. Tal plazo podrá prorrogarse por 10 días más en los casos en que el Directorio de APP lo considere necesario. De no cumplir el Propietario en la presentación con las normas exigidas, se le informará para su corrección, coniendo a partir de su devolución un nuevo plazo de 15 días. Aprobadas las mismas se continuará la tramitación en forma normal.

La falta de entrega del anterior certificado o de informar oportunamente sobre la ejecución de una obra se considerará un incumplimiento grave del presente Reglamento.

A handwritten signature in black ink is located in the bottom left corner of the page. To the right of the signature is a circular stamp, partially obscured, which appears to contain some text or a logo.

La entrega del certificado del arquitecto y de los demás documentos a que se refiere esta cláusula no exime ni excluye en modo alguno la responsabilidad del propietario de un lote en el evento que la obra que en él se construya efectivamente infrinja una o más disposiciones de este reglamento, lo que lo obligará al pago de las multas establecidas en el mismo, además de las otras indemnizaciones que procedieren por los perjuicios que ello cause a otros propietarios del loteo.

Asimismo, dentro de los 15 días anteriores al inicio de la ejecución de las obras a que se refiere esta cláusula, el Propietario deberá entregar al Directorio de APP copia del respectivo permiso de construcción.

## **26.- INICIO, PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS Y OTROS**

---

El Directorio de APP podrá denunciar ante la Dirección de Obras Municipales competente, toda obra que se ejecute sin tener concedido el permiso municipal respectivo, o la que teniéndolo no se ejecute de acuerdo con el proyecto aprobado o infrinja las normas legales o reglamentarias que le sean aplicables. Asimismo, el Directorio de APP podrá aplicar las multas que correspondan de conformidad con el presente Reglamento en caso que una obra infrinja las disposiciones de este Reglamento, sin perjuicio de las acciones legales que decida emprender en representación de los propietarios o las que cualesquiera de éstos inicie por su cuenta en tal caso.

En el evento que un propietario decida suspender la ejecución de una obra, deberá informar al Directorio de APP. En tal caso, el propietario deberá tomar todas las providencias de seguridad para evitar daños a terceros; al loteo o a sus vecinos, debiendo además cerrar obligatoriamente el perímetro de la obra ejecutadas con el mismo cierre de obra establecido en el punto 34 más abajo.

Durante el transcurso de la obra los Propietarios deberán mantener la misma limpia.

Toda modificación al proyecto aprobado, ya sea antes y/o durante la ejecución de obra, deberá ser informada con los mismos requisitos de los artículos precedentes al Directorio de APP y deberán obtenerse los permisos municipales correspondientes.

## **27.- OBRAS EN CONSTRUCCIÓN**

---

Se establecen las normas básicas que se consignan en los artículos que siguen para las obras de construcción, sin perjuicio de las que pueda establecer el Directorio de APP, con el objeto de resguardar la seguridad y el confort de los habitantes del Loteo y el personal que participa en las obras.

## **28.- CONSTRUCCIÓN Y MATERIALES**

---

Sólo se permiten las construcciones de primera calidad con los materiales anteriormente descritos.

No se permitirá el almacenamiento o acopio de materiales, en lotes cuando no se hayan obtenido los permisos municipales e informado al Directorio de APP de Administración de conformidad con lo indicado precedentemente.

No está permitido almacenar o acopiar materiales en lotes cruzados, vecinos a la construcción salvo autorización expresa y escrita del propietario del Lote, aplicándose las mismas normas que aquí se establecen para el acopio en terreno propio.

## **29.- INGRESO - EGRESO DE MATERIALES Y MOVIMIENTOS DE TIERRA**

---

El ingreso de camiones se suspenderá los días de lluvia, y por los días posteriores, según lo determine el Directorio de APP.

No se podrá acceder a las obras con vehículos a través de Lotes vecinos y/o linderos, ni tampoco por el alambrado perimetral, salvo autorización expresa y por escrito del propietario informada previamente por escrito al Directorio de APP.

Está prohibida la carga o descarga de materiales y el estacionamiento de los vehículos de carga sobre las calles del Loteo.

Con el objeto de mitigar el impacto de las emisiones de polvo y material:

- (a) Se deberá regar el terreno en forma oportuna, y suficiente durante el periodo en que se realicen las faenas de demolición, relleno y excavaciones. Deberá cubrirse con malla tipo raschell o lona en buen estado, los apilamientos de tierra y escombros.
- (b) Deberán lavarse del lodo de las ruedas de los vehículos que abandonen la faena.
- (c) Se deberá mantener la obra ascada y sin desperdicios mediante la colocación de recipientes recolectores, convenientemente identificados y ubicados.

## **30.- PERSONAL DE LA OBRA**

---

Antes del inicio de cualquier obra, el propietario deberá entregar al Directorio de APP un listado escrito con todo el personal que trabajará en la

misma, con indicación de su cédula de identidad y domicilio. Igual información se entregará cada vez que se incorpore un nuevo trabajador a la Obra. Al mismo tiempo, se informará por escrito de inmediato al Directorio de APP cada vez que un trabajador deje de prestar sus servicios en una obra determinada.

### **31.- SEGURIDAD DE OBRA**

---

Cuando, la naturaleza de los trabajos, lo exija ya sea porque se efectúen excavaciones de profundidades mayores que las utilizadas para la cimentación, construcción en altura por la pendiente del terreno, el propietario deberá tomar medidas de seguridad para evitar accidentes.

Al finalizar cada jornada laboral se procederá a cerrar el acceso a la obra y cubrir las posibles áreas de peligro para vecinos y terceros.

### **32.- INSTALACIÓN DE FAENAS**

---

La instalación de Faenas deberá construirse íntegramente dentro del Lote respetando los retiros reglamentarios y estará ejecutada en material ligero o elementos prefabricados tipo container, de un piso y debiendo contemplar baños químicos para obreros, con sus puertas ocultas.

Se ejecutará con materiales en buen estado de uso; sus cerramientos exteriores serán pintados de color verde oscuro y deberán mantenerse en buenas condiciones hasta la finalización de la obra.

Está terminantemente prohibido tener perros en las obras

### **33.- OTROS**

---

Deberá procurarse el mayor orden y limpieza posible durante el transcurso de las obras.

Previo a la iniciación de la obra, el Propietario deberá realizar un cerco perimetral del Lote (media sombra color verde), partiendo desde el piso para evitar la fuga de materiales por cualquier causa, incluido el viento. Este cerco se efectuará con materiales nuevos, de una altura mínima de 2 metros y se deberá mantener en buenas condiciones hasta la finalización de la obra.

Sólo podrá colocarse un cartel de obra en el frente, mientras dure la ejecución de la misma, siendo su tamaño máximo de 2.00 x 1.50 m. El

cartel deberá contener al menos: nombre de la empresa constructora, número del permiso de edificación y su domicilio legal.

Todo daño causado en las aceras, calzadas, cercos y en general sobre toda la infraestructura común del Loteo, deberá ser reparado por el Propietario de la obra y/o con cargo al mismo, conforme a los estándares de calidad de las obras de urbanización. Dentro de los 15 días corridos siguientes a la terminación de las obras de construcción, el propietario deberá informar de ello por escrito al Directorio de APP, a fin que éste verifique que no se haya dañado infraestructura común del loteo, incluyendo calles, vías peatonales, ciclovías, elementos del sistema de aguas lluvia, jardines ni mobiliario urbano.

#### 34.- MANTENCIÓN DE LOTES ANTES DE INICIAR CONSTRUCCIONES

Hasta tanto se realice la construcción en el Lote, el Propietario deberá mantenerlo libre de basura y en perfecto estado de limpieza, no pudiendo hacer acopio de materiales en el mismo.

También deberá mantenerlo limpio, caso contrario el Directorio de APP podrá realizar tal tarea por cuenta del respectivo Propietario, a costa de éste.

#### 35.- PENALIDADES

Cualquier infracción al presente Reglamento de Arquitectura y Construcción, dará lugar al pago de una multa de 5 a 1.000 Unidades de Fomento, y cuyo monto exacto será determinado en cada caso por el Directorio de APP dependiendo de su gravedad, voluntad del propietario respectivo de tomar las medidas correctivas que correspondan y sus circunstancias, previa audiencia del infractor.

La pena a que se refiere este numeral 35 es sin perjuicio de las acciones que el Directorio de APP o cualesquiera de los propietarios del loteo pueda iniciar a fin de obligar al infractor a dar cumplimiento al presente Reglamento.



**RAUL UNDURRAGA LASO**

NOTARIO PUBLICO SANTIAGO

MAC - IVER 225 - OF. 302

Fonos: 6382264-6335225

6397980 - 6397920

FAX:6339847

3073

Mc

REPERTORIO N° 899-15

++++

**CONSTITUCIÓN Y ESTATUTOS**

++++

**ADMINISTRADORA PUNTA PUERTECILLO SpA**

EN SANTIAGO DE CHILE, a trece días de Febrero del año dos mil quince, ante mí, **ENRIQUE MIRA GAZMURI**, abogado y Notario Público Suplente del titular de la Notaría número veintinueve de Santiago don Raúl Undurraga Laso, de este domicilio, calle Mac-Iver número doscientos veinticinco, oficina trescientos dos, Santiago, Comparecen: **Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada**, Rol Unico Tributario [REDACTED]

[REDACTED] representada por don **Enrique Francisco Prieto Troncoso**, chileno, soltero, abogado, cédula nacional de identidad número [REDACTED]

[REDACTED] y por don **Nicolás Gálmez Tunis**, chileno, casado, ingeniero comercial, cédula nacional de identidad número [REDACTED]

[REDACTED] ambos domiciliados en esta ciudad, [REDACTED] para estos efectos en esta ciudad, [REDACTED]

[REDACTED] fi [REDACTED]



[REDACTED] por una parte, y por la otra don Luis Barros de la Sotta, chileno, casado, ingeniero comercial, cédula nacional de identidad [REDACTED]

[REDACTED]  
mismo domicilio para estos efectos del anterior, mayores de edad quienes acreditan su identidad con las cédulas antes citadas y exponen: PRIMERO: Que han convenido en la constitución de una sociedad por acciones, la que se regirá por el siguiente estatuto y en silencio de éste por lo prescrito en los artículos cuatrocientos veinticuatro y siguientes del Código de Comercio y demás disposiciones legales y reglamentarias vigentes. TITULO I. NOMBRE,

DOMICILIO, DURACION Y OBJETO. ARTICULO PRIMERO. Constitución y Nombre. Por el presente instrumento se constituye una sociedad por acciones de conformidad con las estipulaciones contenidas en los artículos cuatrocientos veinticuatro y siguientes del Código de Comercio, cuyo nombre será "Administradora Punta Puertecillo SpA", la que se regirá por los presentes estatutos y en el silencio de ellos, por las disposiciones legales y reglamentarias vigentes. ARTICULO

SEGUNDO. Duración: La duración de la sociedad será indefinida. ARTICULO TERCERO. Domicilio: El domicilio de la sociedad es la ciudad y comuna de Santiago, pero podrá extender sus operaciones y establecer oficinas, filiales, sucursales o corresponsales en otros puntos de la República.

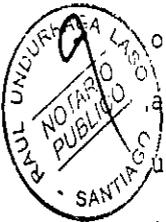
ARTICULO CUARTO. Objeto: El objeto de la sociedad será: /a/ la administración de un sistema de provisión de agua para dotar de suministro a la Higuera La Reserva de Plano de Subdivisión archivado bajo el número ciento diecisiete al final del Registro de Propiedad del año dos mil once del

**RAUL UNDURRAGA LASO**

NOTARIO PUBLICO SANTIAGO  
MAC - IVER 225 - OF. 302  
Fonos: 6382264-6335225  
6397980 - 6397920  
FAX:6339847

3074

Conservador de Bienes Raíces de Litueche /en adelante también la "Hijuela La Reserva"/, y a los lotes que conforman el Loteo denominado Punta Puertecillo y que provienen del plano de subdivisión de la Hijuela Puertecillo, plano archivado bajo el número dieciséis al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Litueche del año dos mil quince /en adelante también los "lotes del Loteo Punta Puertecillo"/ o que resulten de aquellos planos que en el futuro puedan modificar al antes indicado; /b/ administrar los derechos de agua de su propiedad, solicitar, presentar y tramitar todo tipo de solicitudes de derechos de agua; /c/ mantener las instalaciones de extracción, aducción, impulsión, elevación, transporte y distribución de aguas y red de incendios; /d/ mantener en buen estado el camino de acceso al Loteo Punta Puertecillo desde el Camino Público El Manzano hasta el acceso a éste y los caminos interiores de dicho Loteo respecto de los cuales tiene servidumbre de tránsito y los jardines que se encuentren en dichas servidumbres y sus sistemas de riego; /e/ velar por el cumplimiento por parte de los propietarios del loteo Punta Puertecillo de las servidumbres de vista, distanciamiento y por el cumplimiento del Reglamento de Construcción de dicho Loteo; /f/ suscribir contratos para permitir el uso de los lotes de su propiedad por parte de los propietarios del Loteo Punta Puertecillo que además sean accionistas de la sociedad o de terceros, pudiendo al efecto celebrar contratos de arrendamiento, comodato u otros que concedan el derecho de usar, respetando sus usos y destinos estipulados en estos estatutos; /g/ administrar y efectuar la mantención de los inmuebles de su propiedad, incluyendo los jardines,



construcciones, bodegas, oficinas de administración; /h/ contratar servicios de seguridad para el loteo Punta Puertecillo; /i/ administrar un sistema de estacionamiento en los lotes de su propiedad destinados a tal efecto, incluyendo su arrendamiento, comodato y concesión; /j/ prestar y/o contratar con terceros servicios de recolección y disposición de basura; /k/ la mantención y administración del tendido de redes eléctricas subterráneas de media y de baja tensión, subestaciones eléctricas, iluminación de lotes de su propiedad, calles, estacionamientos y pasajes del Loteo Punta Puertecillo, pudiendo suscribir los contratos que al efecto sean necesarios con CGE Distribución S.A. o quien al efecto la sustituya o reemplace /l/ mantener y operar adecuadamente el sistema de evacuación de aguas lluvias del Loteo Punta Puertecillo /m/ en general, prestar a los propietarios del Loteo Punta Puertecillo, todo tipo de servicios relacionados con sus lotes. **TITULO II. CAPITAL Y ACCIONES. ARTÍCULO**

**QUINTO. Capital:** El capital social es la suma de siete mil doscientos veintisiete millones quinientos mil pesos, dividido en doscientos noventa y cinco acciones, de las cuales doscientos noventa y cuatro serán de la serie A y una de la serie B. **ARTÍCULO SEXTO. Acciones y Preferencia:** Las acciones en que se divide el capital social constarán de dos series, denominadas serie A y Serie B y serán nominativas y sin valor nominal. Las Acciones de la Serie B tendrán el privilegio consistente en derecho a voto exclusivo para la aprobación y aceptación de aportes no consistentes en dinero que efectúe cualquier accionista. Para estos efectos, las acciones de la Serie B podrán celebrar Juntas de Accionistas en que aprueben los mencionados aportes y otorguen finiquito

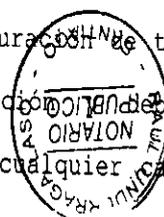
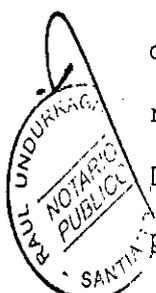
**RAUL UNDURRAGA LASO**

NOTARIO PUBLICO SANTIAGO  
MAC - IVER 225 - OF. 302  
Fonos: 6382264-6335225  
6397980 - 6397920  
FAX:6339847

3075

a los accionistas que los realicen. La preferencia tendrá una duración siete años contados desde la fecha de este instrumento, plazo que será fatal, luego de lo cual expirará y todas las acciones pasarán a ser de una misma clase con iguales derechos. Del total de acciones doscientos noventa y cuatro serán de la serie A y una de la serie B. **ARTÍCULO SEPTIMO. Títulos y suscripción de acciones:** De conformidad con lo previsto en el artículo cuatrocientos treinta y cuatro del Código de Comercio, las acciones de la sociedad serán emitidas sin imprimir láminas físicas de dichos títulos. La suscripción de las acciones deberá constar por escrito y ser pagada en el mismo acto, debiendo quedar una copia del contrato de suscripción en poder del accionista respectivo y otra en poder de la Sociedad. Todo propietario de un lote del Loteo Punta Puertecillo debe ser titular de exclusivamente y como máximo una acción de la sociedad, por cada lote de su dominio. El propietario de la Higuera La Reserva deberá ser propietario de una acción de la sociedad y si fueren varios comuneros, deberán también en las mismas proporciones ser dueños a la acción respectiva. No podrán ser accionistas de la sociedad quienes no sean propietarios de la Higuera La Reserva o de lotes del Loteo Punta Puertecillo. **TITULO III.**

**DE LA ADMINISTRACION. ARTÍCULO OCTAVO. Directorio.** La sociedad será administrada por un Directorio de tres miembros designado por la Junta de Accionistas y cuyo nombramiento y revocación se reducirán a escritura pública. El primer Directorio podrá ser designado en un artículo transitorio del presente estatuto. El Directorio tendrá una duración de tres años contados desde la fecha de su elección y deberá renovarse al término de dicho plazo. Si por cualquier causa



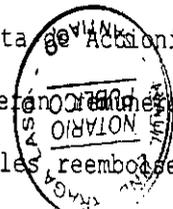
no se celebrare en la época establecida la junta de accionistas llamada a hacer la elección de los directores, se entenderán prorrogadas las funciones de los que hubieren cumplido su período hasta que se les nombre reemplazante y el directorio estará obligado a convocar, dentro del plazo de treinta días, a una junta de accionistas para hacer el nombramiento. Sin perjuicio de sus demás atribuciones y facultades de administración, será materia del Directorio resolver sobre las siguientes materias: /a/ acordar el presupuesto anual de funcionamiento del sistema de suministro de agua, incluyendo dentro del mismo los costos de inversión operación y mantenimiento previsto para cada año más un fondo de reserva para emergencias; /b/ Fijar la proyección de la demanda de agua para cada año calendario, incluyendo las pérdidas, expresadas en metros cúbicos; /c/ Fijar la tarifa por metro cúbico de agua para cada año. /d/ Determinar y fijar fórmula de reajuste de la tarifa indicada en el literal /c/ precedente para cada año; /e/ La determinación anual del costo unitario de Corte y Reposición del suministro de agua. Las materias indicadas en los literales /a/ a /e/ anteriores deberán ser aprobadas a más tardar el último día del mes de Noviembre de cada año para ser aplicadas a partir del primero de enero del año siguiente; /f/ los trabajos que deban efectuarse para la mantención de los bienes administrados o de propiedad de la sociedad o de aquellos de cuya mantención deba hacerse cargo de conformidad con lo previsto en estos estatutos y en los acuerdos o contratos que haya suscrito; /g/ la contratación, terminación, mantención o renovación de los contratos que se requieran o que haya suscrito la sociedad para los servicios de recolección de basura,

**RAUL UNDURRAGA LASO**

NOTARIO PUBLICO SANTIAGO  
MAC - IVER 225 - OF. 302  
Fonos: 6382264-6335225  
6397980 - 6397920  
FAX:6339847

3076

mantención de jardines, seguridad, mantención de caminos e iluminación; /h/ las inversiones que deba efectuar la sociedad para el cumplimiento de sus fines sociales; /i/ la fijación de la tarifa que deba cobrarse a los propietarios del Loteo Punta Puertecillo, por los servicios que deba prestarles la sociedad de conformidad con los contratos de suministro y prestación de servicios suscritos con ellos. Las tarifas por metro cúbico de agua que haya de suministrar la sociedad a sus clientes tendrán vigencia anual desde el primero de enero hasta el treinta y uno de diciembre de cada año. Sin embargo, si al primero de enero de algún año, no se encontraren fijadas las tarifas en los términos establecidos en este artículo, los consumos seguirán facturándose conforme las tarifas del período anterior en tanto el Directorio no apruebe las tarifas para el período siguiente. Conforme lo anterior, se deberán en su caso abonar o cargar a la cuenta de cada cliente las diferencias producidas entre lo efectivamente facturado y lo que corresponda acorde las formulas tarifarias que en definitiva establezca el Directorio, por el periodo transcurrido entre el inicio de cada año calendario y la fecha de aprobación antes referida. Las reliquidaciones procedentes serán reajustadas de acuerdo al interés corriente para operaciones no reajustables en moneda nacional de menos de noventa días vigente a la fecha de aprobación de las nuevas tarifas, la suma correspondiente deberá ser abonada o cargada en la facturación emitida con posterioridad a la aprobación de las tarifas por el Directorio. **ARTÍCULO NOVENO** Salvo que la Junta de Accionistas acuerde lo contrario, los directores no serán retribuidos, pero tendrán derecho en todo caso a que se les reembolse por



los gastos razonables de traslado y estadia en que incurran, sea para asistir a las sesiones de directorio o en cumplimiento de funciones de exclusivo interés social.

**ARTÍCULO DECIMO:** Las funciones de director no son delegables y se ejercen colectivamente, en sala legalmente constituida.

**ARTÍCULO DECIMO PRIMERO:** El directorio representa judicial y extrajudicialmente a la sociedad y, para el cumplimiento del objeto social, circunstancia que no será preciso acreditar en forma alguna ante terceros, estará investido de todas las facultades de administración y disposición que no se establezcan como privativas de la junta general de accionistas, sin que sea necesario otorgarle poder especial alguno, inclusive para aquellos actos o contratos respecto de los cuales las leyes exijan este requisito. El directorio podrá delegar parte de sus facultades en un administrador, gerente general, gerentes, subgerentes o abogados de la sociedad, en un director o en una comisión de directores y, para objetos expresamente determinados, en otras personas.

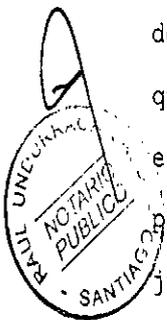
**ARTÍCULO DECIMO SEGUNDO:** El directorio deberá celebrar una sesión ordinaria al menos una vez cada año calendario. Las sesiones de directorio serán ordinarias y extraordinarias. Las primeras se celebrarán en el lugar y en las fechas predeterminadas por el directorio, y para su celebración no se requerirá citación especial. Las segundas se celebrarán cuando lo cite especialmente el Presidente, por sí, o a solicitud de uno o más directores, previa calificación que el Presidente haga de la necesidad de la reunión, salvo que ésta sea solicitada por la mayoría absoluta de los Directores, en cuyo caso deberá necesariamente celebrarse la reunión sin calificación previa. En las sesiones extraordinarias sólo

**RAUL UNDURRAGA LASO**

NOTARIO PUBLICO SANTIAGO  
MAC - IVER 225 - OF. 302  
Fonos: 6382264-6335225  
6397980 - 6397920  
FAX:6339847

3077

podrán tratarse las materias que específicamente se señalen en la convocatoria. Sin perjuicio de lo anterior, el directorio podrá sesionar en cualquier tiempo y lugar, y para tratar de cualquier asunto de su competencia, si se encontraren presentes la totalidad de los directores titulares. **ARTICULO DECIMO TERCERO:** Las reuniones del directorio se constituirán y los acuerdos se adoptarán por la mayoría absoluta de los directores presentes. **ARTICULO DECIMO CUARTO:** De las deliberaciones y acuerdos del directorio se dejará constancia en un libro de actas por cualquier medio, siempre que ofrezcan seguridad que no podrán admitir adulteraciones que puedan afectar la fidelidad del acta, la cual deberá ser firmada por los directores que hubieren concurrido a la sesión. Si alguno de ellos falleciere o se imposibilitare, por cualquier causa, para suscribir el acta correspondiente se dejará constancia en la misma de dicha circunstancia. Se entenderá aprobada el acta desde el momento de su firma y desde esa fecha, se podrán llevar a efecto los acuerdos a que ella se refiere. El director que estimare que un acta adolece de inexactitudes u omisiones, tiene el derecho de estampar, antes de firmarla, las salvedades correspondientes. El director que quiera salvar su responsabilidad por acto o por acuerdo del directorio, deberá hacer constar en el acta su oposición, debiendo darse cuenta de ello en la próxima junta ordinaria de accionistas por quien presida. **ARTICULO DECIMO QUINTO:** En su primera reunión, el directorio, designará de entre sus miembros a un presidente, que lo será también de la sociedad y de las juntas de accionistas. En ausencia del presidente presidirá las reuniones el vicepresidente, si lo hubiere, o en su



defecto el director o el accionista que en cada oportunidad designe el directorio o la junta en carácter accidental.

**ARTICULO DECIMO SEXTO:** El presidente del directorio tendrá, además de las atribuciones y obligaciones que le señalen o impongan la Ley y estos estatutos, aquellas atribuciones y facultades que le confiera o delegue el directorio. **ARTICULO**

**DECIMO SEPTIMO:** La sociedad tendrá un administrador designado por el directorio que estará premunido de todas las facultades propias de un factor de comercio y todas aquellas que expresamente le otorgue el directorio, además de las que le señalen estos estatutos. Le corresponderá la representación judicial de la sociedad, estando legalmente investido de las facultades establecidas en ambos incisos del artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil y tendrá derecho a voz en las reuniones de directorio. El administrador será el secretario del directorio y de las juntas generales de accionistas, a menos que el propio directorio o junta designe especialmente un secretario. El cargo de administrador es compatible con el de director de la sociedad, pero es incompatible con el de presidente, auditor o contador de la compañía. El administrador estará facultado para reducir a escritura pública en todo o en parte las actas de sesiones del Directorio y de Juntas de Accionistas. El administrador rendirá cuentas al directorio. **ARTÍCULO DECIMO**

**OCTAVO. Rendición de Cuentas.** El directorio rendirá cuentas a la Junta de Accionistas cuando ésta se lo solicite, sea parcialmente respecto de una materia específica o de manera general al menos una vez al año. Se acuerda que ningún accionista actuando individualmente tendrá derecho a pedir cuentas al administrador ni al directorio, facultad que queda

**RAUL UNDURRAGA LASO**

NOTARIO PUBLICO SANTIAGO  
MAC - IVER 225 - OF. 302  
Fonos: 6382264-6335225  
6397980 - 6397920  
FAX:6339847

3078

reservada a la Junta de Accionistas en los términos indicados. TITULO IV. DE LAS JUNTAS. ARTÍCULO DECIMO NOVENO.

**Juntas de Accionistas y citación.** Los accionistas se reunirán en Juntas Ordinarias o Extraordinarias. Las Juntas Ordinarias tendrán lugar dentro del cuatrimestre siguiente al término de cada año calendario y su propósito será: /a/ recibir y aprobar el informe del directorio sobre la marcha de los negocios sociales, /b/ aprobar el balance de la sociedad y decidir el destino de las utilidades acumuladas si las hubiere, /c/ designar y remover al Directorio de la sociedad. Todas las demás materias se resolverán en Juntas Extraordinarias de Accionistas y en ellas se tratarán aquellas materias que la ley y este estatuto así determinen. La citación a Junta de Accionistas será hecha por el directorio mediante carta despachada al domicilio de cada accionista señalado en el Registro de Accionistas con veinte días de anticipación a lo menos a la fecha de la celebración de la misma. Podrá omitirse dicha citación cuando el directorio tenga la certeza de la asistencia de todos los accionistas con derecho a voto sobre las materias que se discutirán en la Junta de Accionistas y tal asistencia se produzca o cuando por cualquier otro medio pueda acreditar que dio conocimiento oportuno a cada accionista de la citación. Asimismo, el directorio deberá citar a Junta Extraordinaria de Accionistas, en la forma prevista en este artículo, cada vez que así se lo requieran accionistas que representen al menos el treinta por ciento de las acciones con derecho a voto de la Sociedad, debiendo indicar tales accionistas la o las materias a tratar. Las Juntas de Accionistas se celebrarán en la fecha en que hubieran sido



citadas en el domicilio de la sociedad o en aquel otro lugar dentro de la ciudad de Santiago que indique el directorio. Las Juntas de Accionistas podrán no celebrarse cuando el acta de la misma indicando la fecha y los acuerdos tomados se encuentre firmada por la unanimidad de las acciones con derecho a voto sobre la materia que haya de tratarse en ella.

**ARTICULO VIGESIMO.** Contenido de la Citación a Junta Ordinaria de Accionistas. Sin perjuicio de los requisitos que las citaciones a juntas de accionistas deban cumplir en conformidad con estos estatutos o la ley, en las citaciones a Junta Ordinaria de Accionistas el Directorio enviará copia a los accionistas: /a/ del presupuesto y /b/ una cuenta del uso de los fondos recibidos de los propietarios de los lotes del Loteo Punta Puertecillo del año calendario anterior a la fecha de celebración de la Junta y una proposición de los montos a cobrar para el año calendario en que se celebre la Junta Ordinaria por los suministros que proporcione y servicios que preste a los propietarios de los lotes del Loteo Punta Puertecillo e Hijuela La Reserva. **ARTICULO**

**VIGESIMO PRIMERO.** Materias de Junta Extraordinaria de Accionistas Serán materias de Junta Extraordinaria de Accionistas aquellas establecidas en la Ley, incluyendo, sin que la enumeración sea taxativa, las siguientes: / uno / Aquellas que este estatuto indique en otros artículos. / dos / Modificación de estatutos. / tres / Acordar aumentos de capital, los que nunca podrán acordarse mediante la emisión de nuevas acciones. Los aumentos de capital acordados con los quora establecidos en estos estatutos serán obligatorios para todos los accionistas, en términos que cada accionista deberá pagar el mismo monto por acción y en caso que así no lo

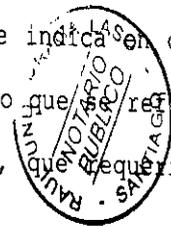
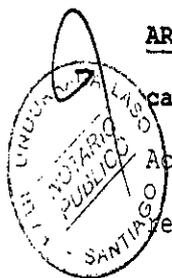
**RAUL UNDURRAGA LASO**

NOTARIO PUBLICO SANTIAGO  
MAC - IVER 225 - OF. 302  
Fonos: 6382264-6335225  
6397980 - 6397920  
FAX:6339847

3079

hiciera, la sociedad podrá poner término al Contrato de Suministro de Agua y Otros Servicios suscritos con el accionista infractor. / cuatro / Acordar reducciones de capital, las que no podrán ser nunca por la vía de disminuir el número de acciones emitidas por la Sociedad. / cinco / Acordar la venta, la constitución de derechos reales y gravámenes de cualquier tipo sobre bienes inmuebles de propiedad de la sociedad incluyendo además derechos de agua y sus instalaciones de la red de distribución de agua y red de distribución de electricidad e iluminación. / seis / La constitución de derechos personales / siete / La contratación de préstamos y mutuos. **ARTÍCULO VIGESIMO SEGUNDO.** Quorum: Las Juntas de Accionistas se constituirán en primera citación con quórum de la mayoría absoluta de las acciones emitidas con derecho a voto, y en segunda citación, con las acciones que se encuentren presentes o representadas con derecho a voto, cualquiera que sea su número. Tanto en las Juntas Ordinarias como en las Extraordinarias de Accionistas, los acuerdos se adoptarán por la mayoría absoluta de los votos a que dan derecho las acciones presentes o representadas en la Junta, salvo que la ley o estos estatutos requieran mayorías diferentes. Los accionistas tendrán derecho a un voto por acción que posean o representen, pudiendo acumularlos o distribuirlos en las votaciones, como lo estimen conveniente.

**ARTÍCULO VIGESIMO TERCERO.** Acuerdos que requieren quórum calificado. Serán materia de Junta Extraordinaria de Accionistas y requerirán quórum calificado los acuerdos relativos a las siguientes materias, según se indica en cada caso: /uno/ La modificación de estatutos en lo que se refiere a los quorum establecidos en estos estatutos, que requerirán



del voto favorable de la totalidad de las acciones con derecho a voto de la sociedad. /dos/ La modificación de estos estatutos en lo que se refiere a la exigencia que los accionistas deben ser propietarios de lotes del Loteo Punta Puertecillo o de la Higuera La Reserva, que requerirán del voto favorable de la totalidad de las acciones con derecho a voto de la sociedad. /tres/ La modificación de estos estatutos en lo que se refiere al objeto social, que requerirá del voto favorable del setenta por ciento de las acciones con derecho a voto de la sociedad. /cuatro/ El gravamen, venta, transferencia o disposición en cualquier forma o modo de bienes inmuebles o derechos de agua de propiedad de la Sociedad, de sus redes o instalaciones para la venta de agua, instalaciones de iluminación, que requerirán del voto favorable de la totalidad de las acciones con derecho a voto de la sociedad. /cinco/ La constitución u otorgamiento de garantías personales o reales por parte de la sociedad, que requerirán del voto favorable de la totalidad de las acciones con derecho a voto de la sociedad. /seis/ La constitución de derechos reales sobre cualquiera de sus bienes muebles o inmuebles que requerirá del voto favorable de la totalidad de las acciones con derecho a voto de la sociedad. /siete/ El entregar en arrendamiento o comodato cualesquiera de sus bienes muebles que requerirán del voto favorable de la totalidad de las acciones con derecho a voto de la sociedad, salvo los Lotes D, F, K, I, J y uno, cuyo arrendamiento o comodato no requerirán de acuerdo de Junta de Accionistas. /ocho/ La enajenación de un cincuenta por ciento o más de su activo, sea que incluya o no su pasivo; como asimismo, la formulación o modificación de cualquier plan de

**RAUL UNDURRAGA LASO**

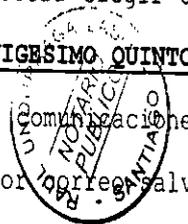
NOTARIO PUBLICO SANTIAGO  
MAC - IVER 225 - OF. 302  
Fonos: 6382264-6335225  
6397980 - 6397920  
FAX:6339847

3080

negocios que contemple la enajenación de activos por un monto que supere el porcentaje antedicho. Para estos efectos se presume que constituyen una misma operación de enajenación, aquellas que se perfeccionen por medio de uno o más actos relativos a cualquier bien social, durante cualquier período de doce meses consecutivos que requerirá del voto favorable del noventa y cinco por ciento de las acciones con derecho a voto de la sociedad, salvo que la enajenación se trate de o incluya los bienes a que se refiere el numeral / nueve / siguiente, en cuyo caso el quórum para la enajenación será del cien por ciento; /nueve/ El cambio del destino de los inmuebles referidos en el artículo Trigésimo Cuarto de estos estatutos y su transferencia, venta, enajenación en cualquier forma, la constitución de cualquier tipo de derechos reales o personales sobre ellos, su entrega en garantía requerirá del voto favorable del cien por ciento de las acciones emitidas de la Sociedad. /diez/ Los acuerdos relativos a la construcción de instalaciones deportivas consistentes en canchas, pesebreras, gimnasios, skate park, pista de patinaje, vestuarios y similares, requerirán del voto conforme de al menos dos tercios de las acciones emitidas con derecho a voto. /once/ Modificar los artículos Trigésimo Cuarto y Trigésimo Quinto de estos estatutos requerirá del voto favorable del cien por ciento de las acciones emitidas de la Sociedad. ARTÍCULO VIGESIMO CUARTO. Presidente. El

Presidente del Directorio presidirá las Juntas de Accionistas y a falta de éste cada Junta de Accionistas deberá elegir de entre sus miembros a un presidente. ARTÍCULO VIGESIMO QUINTO.

COMUNICACIÓN CON LOS ACCIONISTAS. Todas las comunicaciones entre la sociedad y los accionistas se harán por correo salvo



que el Administrador pueda acreditar que las efectuó por otros medios igualmente eficaces para tales efectos, como por ejemplo mediante la entrega personal con constancia de la recepción o por dejarla el propio Administrador en el domicilio del accionista con constancia de la recepción por parte de cualquier persona que se encuentre en dicho domicilio. Además del envío de comunicaciones por correo, éstas podrán también hacerse por correo electrónico y se tendrán por recibidas cuando el receptor acuse recibo de las mismas. **TITULO V. BALANCE Y UTILIDADES. ARTÍCULO VIGESIMO**

**SEXTO. Balance.** Al treinta y uno de diciembre de cada año, se practicará un balance general de las operaciones de la sociedad. **ARTÍCULO VIGESIMO SEPTIMO. Utilidades.** La Junta de Accionistas de la sociedad resolverá el destino de las utilidades líquidas de cada ejercicio. A falta de una resolución sobre dicha materia, se repartirá el treinta por ciento de las utilidades líquidas a todos los accionistas a prorrata de sus acciones y el saldo se destinará a inversión y fondos de reserva. **TITULO VI. DE LOS AUDITORES EXTERNOS O**

**INSPECTORES DE CUENTAS. ARTÍCULO VIGESIMO OCTAVO. Auditores Externos e Inspectores de Cuentas.** La Junta Ordinaria de Accionistas nombrará anualmente auditores externos o dos inspectores de cuentas propietarios y dos suplentes, a fin de que examinen la contabilidad, inventario y balance de la sociedad, vigilen las operaciones sociales e informen, por escrito, a la próxima Junta sobre el cumplimiento de su mandato. Las funciones de los inspectores serán remuneradas y corresponderá a la Junta Ordinaria determinar el monto de su remuneración. **TITULO VII. DISOLUCION Y LIQUIDACION. ARTÍCULO VIGESIMO NOVENO. Disolución.** La sociedad se disolverá por la

RAUL UNDURRAGA LASO  
NOTARIO PUBLICO SANTIAGO  
MAC - IVER 225 - OF. 302  
Fonos: 6382264-6335225  
6397980 - 6397920  
FAX:6339847

5238

Mc

REPERTORIO N° 1486-151

+++++

CESIÓN DE SOLICITUDES DE DERECHOS DE APROVECHAMIENTO DE AGUAS  
SUBTERRÁNEAS

AGRÍCOLA TOPOCALMA LIMITADA

-A-

ADMINISTRADORA PUNTA PUERTECILLO SPA

EN SANTIAGO DE CHILE, a dieciséis de Marzo del año dos mil quince, ante mí, ENRIQUE MIRA GAZMURI, abogado y Notario Público Suplente del titular de la Notaría número veintinueve de Santiago don Raúl Undurraga Laso, de este domicilio, calle Mac-Iver número doscientos veinticinco, oficina trescientos dos, Santiago, comparece: entre don NICOLÁS GALMEZ TUNIS, chileno, casado, ingeniero comercial, cédula nacional de identidad número [REDACTED]

[REDACTED] y don ENRIQUE PRIETO TRONCOSO, chileno, soltero, abogado, Cédula Nacional de Identidad número n [REDACTED]

ambos en representación, según se acreditará de "AGRÍCOLA TOPOCALMA LIMITADA", rol único tributario [REDACTED]

domiciliados en [REDACTED]

[REDACTED] en adelante "el cedente", por una parte, doña MARITZA ANDREA PADILLA VILLARROEL, chilena, casada, [REDACTED]

auditora, cédula de identidad número [REDACTED]

en

representación, según se acreditará de "ADMINISTRADORA PUNTA  
PUERTECILLO SPA", rol único tributario número [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] todos domiciliados para estos efectos, en [REDACTED]

[REDACTED] en

adelante "el cesionario", se ha acordado el siguiente contrato de cesión de solicitud de derechos de aprovechamiento de aguas subterráneas: **PRIMERO: AGRÍCOLA TOPOCALMA LIMITADA**, es dueño de las siguientes solicitudes de derechos de aprovechamiento de aguas subterráneas: a) derechos de aprovechamiento consuntivo, de aguas subterráneas, de ejercicio permanente y continuo, por un caudal de dieciséis coma dos litros por segundo y un volumen de extracción anual de quinientos diez mil ochocientos ochenta y tres coma dos metros cúbicos, a extraer en forma mecánica desde una familia de diez punteras construidas en las coordenadas UTM datum WGS ochenta y cuatro señaladas en la solicitud, en la comuna de Litueche, Provincia Cardenal Caro, Sexta Región del Libertador Bernardo O'Higgins. La referida solicitud se presentó en la Gobernación Provincial de Maipo, con fecha doce de septiembre de dos mil catorce; y b) derechos de aprovechamiento consuntivo, de aguas subterráneas, de ejercicio permanente y continuo, por un caudal de dieciséis coma dos litros por segundo y un volumen de extracción anual de quinientos diez mil ochocientos ochenta y tres coma dos metros cúbicos, a extraer en forma mecánica desde una familia de diez punteras construidas en las coordenadas UTM Datum WGS ochenta y cuatro señaladas en la solicitud, en la comuna de Litueche, Provincia Cardenal Caro, Sexta Región del Libertador Bernardo O'Higgins. La referida solicitud se presentó en la Gobernación Provincial de Maipo, con

**RAUL UNDURRAGA LASO**  
NOTARIO PUBLICO SANTIAGO  
MAC - IVER 225 - OF. 302  
Fonos: 6382264-6335225  
6397980 - 6397920  
FAX:6339847

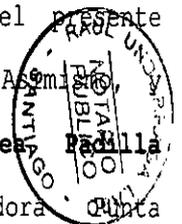
5239

fecha doce de septiembre de dos mil catorce. **SEGUNDO:** En la presentación de estas solicitudes se cumplieron con todos los requisitos exigidos, y por consiguiente la Dirección Regional de Aguas Región del Libertador General Bernardo O'Higgins, las acogió a tramitación, dando origen a dos expedientes administrativos, **ND guión seis mil tres guión cuatro mil ochocientos treinta y tres**, y **ND guión seis mil tres guión cuatro mil ochocientos treinta y cuatro**, correspondientes a las letras a) y b) de la cláusula anterior, respectivamente.

**TERCERO:** Actualmente, estas solicitudes de derechos de aprovechamiento de aguas subterráneas, se encuentran en tramitación ante la Dirección Regional de Aguas, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins. **CUARTO:** Por el presente contrato **AGRÍCOLA TOPOCALMA LIMITADA**, representada según se indicó más arriba, cede y transfiere a **ADMINISTRADORA PUNTA PUERTECILLO SPA**, la que representada por doña **MARITZA ANDREA PADILLA VILLARROEL**, acepta y adquiere para su representada la totalidad de los derechos de aprovechamiento de aguas subterráneas, que le corresponden a la cedente sobre las solicitudes de los derechos de aprovechamiento de aguas individualizados en las cláusulas precedentes. **QUINTO:** El precio

de la presente cesión corresponde a la suma de total de un millón doscientos mil pesos, que el cesionario paga en este acto, al cedente, quién declara haberlo recibido a su entera, completa y total satisfacción, declarando además, que nada se le adeuda por este concepto y que renuncia a la acción resolutoria.

**SEXTO:** Los gastos que se originen con motivo del presente contrato serán de cargo del cesionario. **SÉPTIMO:** Asimismo, mediante este instrumento, doña **Maritza Andrea Padilla Villarroel**, en representación de Administradora **Punta**



Puertecillo SpA, se comprometen a hacer llegar copia autorizada del presente contrato a la Dirección Regional de Aguas Región del Libertador General Bernardo O'Higgins con el objeto que el Organismo señalado tome conocimiento del mismo. **OCTAVO:** Para todos los efectos legales derivados del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Santiago y se someten a la jurisdicción de sus Tribunales Ordinarios de Justicia. **NOVENO:** Por el presente instrumento, las partes otorgan mandato especial a doña Paula Alejandra Elías Auad y a don Mattias Stiepovich López, para que en forma conjunta o individual, rectifiquen, complementen y/o aclaren el presente contrato, respecto de las cláusulas relativas a la correcta individualización de la solicitud materia del presente contrato, como también de cualquier cláusula no principal del mismo, pudiendo suscribir toda clase de solicitudes, declaraciones, minutas, instrumentos públicos y privados necesarias al efecto. **DÉCIMO:** Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que procedan. La personería de don **Enrique Prieto Troncoso** y don **Nicolás Galmez Tunis** para representar a **Agrícola Topocalma Limitada**, consta de escritura pública de fecha dieciséis de diciembre de dos mil once, otorgada en la Notaría de Santiago de don Raúl Iván Perry Pefaur. La personería de doña **Maritza Andrea Padilla Villarroel** para representar a **Administradora Punta Puertecillo SpA**, consta de escritura pública de fecha tres de marzo de dos mil quince, otorgada en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso. Ambas personerías que no se insertan por ser conocidas de las partes y del Notario que autoriza, quien las ha tenido a la

**RAUL UNDURRAGA LASO**  
NOTARIO PUBLICO SANTIAGO  
MAC - IVER 225 - OF. 302  
Fonos: 6382264-6335225  
6397980 - 6397920  
FAX:6339847

5240

vista. En comprobante y previa lectura firman los comparecientes.

Se da copia. Doy fe.



**NICOLÁS GALMEZ TUNIS**

RUT: [REDACTED]

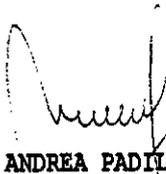
pp. AGRÍCOLA TOPOCALMA LIMITADA



**ENRIQUE PRIETO TRONCOSO**

Rut: [REDACTED]

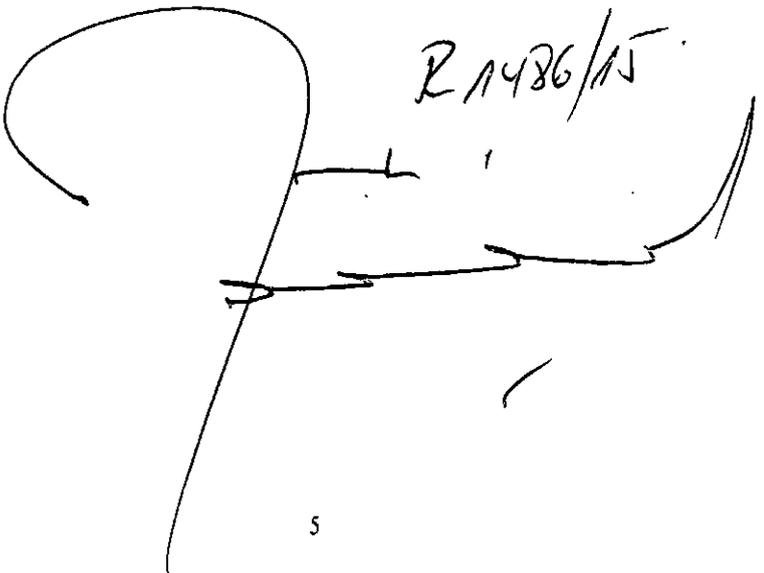
pp. AGRÍCOLA TOPOCALMA LIMITADA



**MARITZA ANDREA PADILLA VILLARROEL**

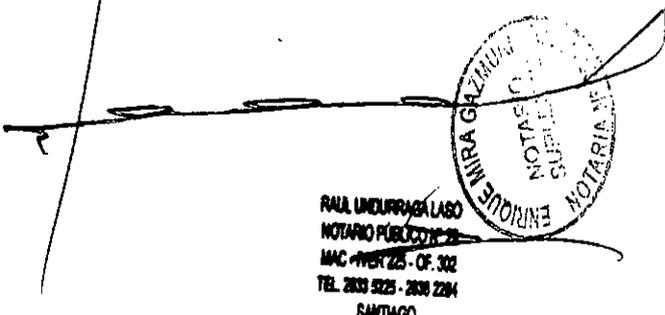
RUT: [REDACTED]

pp. ADMINISTRADORA PUNTA PUERTECILLO SPA

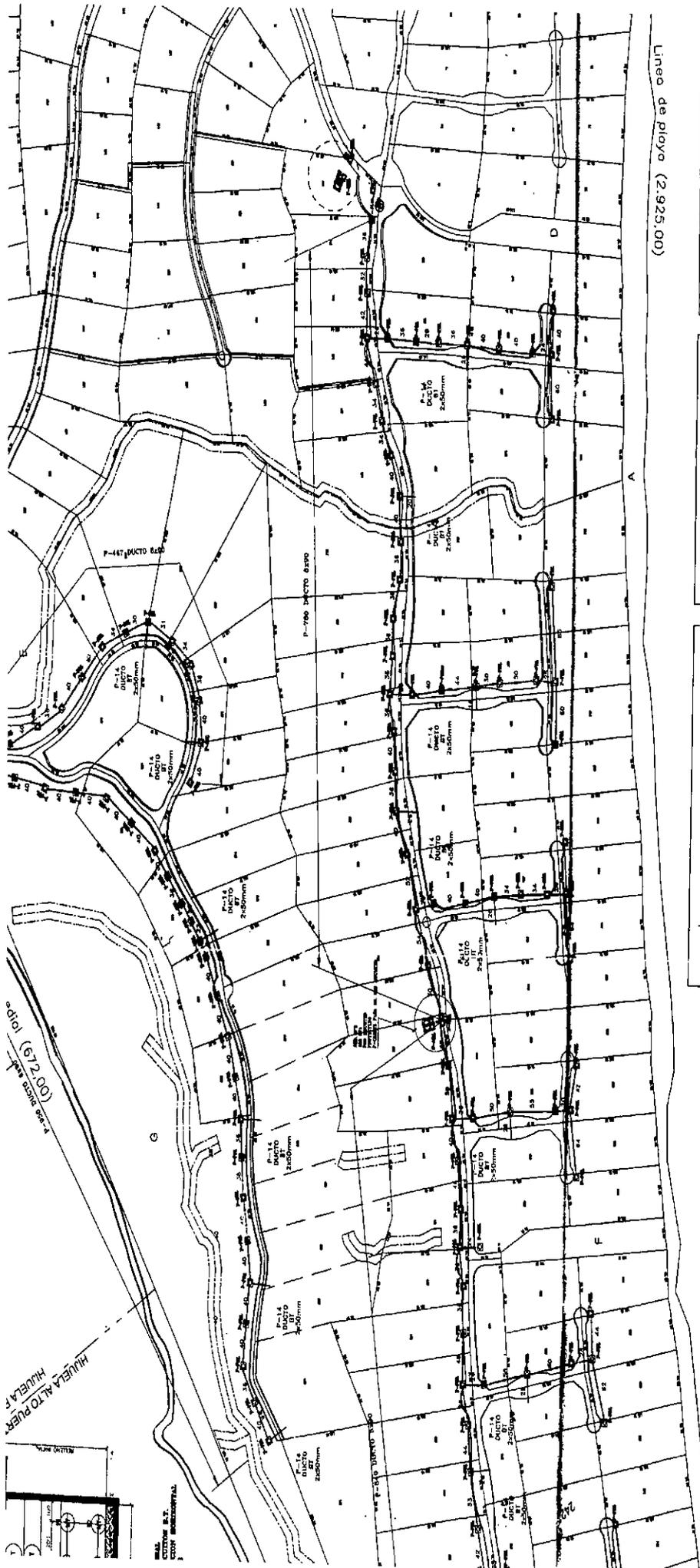


R 1486/15

LA PRESENTE COPIA ES TESTIMONIO FIEL DE SU ORIGINAL.  
SANTIAGO, 19 DE MARZO DE 2015.

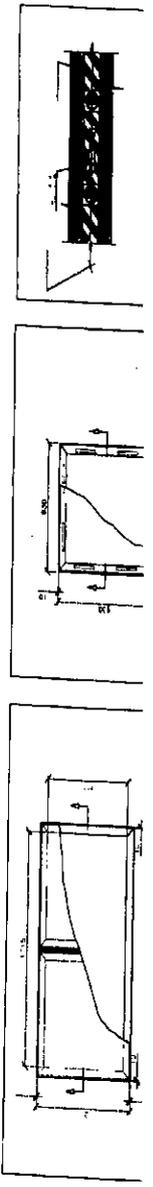
  
RAU UNDURRABALAGO  
NOTARIO PÚBLICO Nº 21  
MAC IVER 225 - OF. 302  
TEL. 2033 5225 - 2033 2284  
SANTIAGO



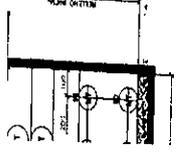


PLANTA GENERAL BAJA TENSION ETAPA 2

Línea de ployo (2,925.00)



SIMBOLOGIA



MALLA  
CATEDRAL N.º 7  
C/1000 HORIZONTAL

diol (672.00)  
LÍNEA DE CROCE

MUSEO ALTO PUEBLO  
HUELVA





Un conflicto enfrenta hoy el empresario Jorge Gálmez -dueño de Mall Sport y Balthus- en su predio en el sector de Puertecillo, playa ubicada en la VI Región. Ahí tiene un fundo de cerca de 7.500 hectáreas dedicado a la ganadería y donde tiene bosques y nogales, entre otros, que compró a CGE, en 2007.

Independiente de eso, en una parte de dicho predio puso a andar su proyecto Punta Puertecillo, un loteo de 300 sitios que se desarrolla en la parte sur, cuya primera etapa contempla 115 paños de 5.000 m<sup>2</sup>. La incursión de Gálmez -a través de Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines- generó gran interés de empresarios y políticos, que adquirieron paños. Pero también hubo preocupación de algunos lugareños.

La inmobiliaria presentó un

“Plan de manejo de corta y reforestación para ejecutar obras civiles”, que fue rechazado por la Conaf de la VI Región. Esto motivó un reclamo interpuesto en el Juzgado de Letras de Litueche -patrocinado por el abogado Raimundo Labarca- en contra de Conaf, solicitando que se declare la ilegalidad de la resolución.

De acuerdo al reclamo, la Resolución N° 327/38-63/14, del 23 de diciembre de 2014, “pronunciada por el jefe provincial de la Conaf VI Región, provincia Cardenal Caro”, rechazó el plan que presentó la inmobiliaria. Esto, porque consideró que el predio de 216,84 hectáreas estaría afecto a una Resolución de Calificación Ambiental (RCA) de 2001, que se refiere a un proyecto presentado por el dueño anterior de la propiedad, Inmobiliaria General S.A., de 1.021 hectáreas. “El proyecto del año 2001 no lo ejecutó el entonces dueño del predio y ni siquiera lo podría ejecutar Pirigüines, aunque quisiera, porque no es titular de los derechos emanados de la RCA”, cita el texto.

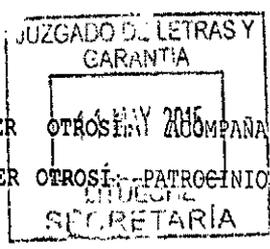
Ahí, la defensa explica que, a diferencia de los proyectos, los predios no están afectos a RCA. El argumento de fondo es que no se podía dejar pasar una resolución que afecta al terreno para evitar futuros problemas con otros planes de manejo de bosque que se pudieran presentar, por ejemplo. Pero de acuerdo a la defensa, esto no tiene incidencia sobre los loteos de Puertecillo.

---

## SUPLEMENTOS Y REVISTAS

Negocios

cl



EN LO PRINCIPAL: EVACUA TRASLADO; PRIMER DOCUMENTOS; SEGUNDO OTROSÍ: PERSONERÍA; TERCER Y PODER.

OTROSÍ: PATROCINIO  
OTROSÍ: PATROCINIO  
SECRETARÍA

S. J. L. EN LO CIVIL DE LITUECHE

ALBA GARRIDO JAQUE, Ingeniera de Ejecución Forestal, en su calidad de Directora Regional de la Corporación Nacional Forestal Región de O'Higgins, según se acredita, ambos domiciliados para estos efectos en calle Cuevas N° 480, Rancagua, a US. ~~respetuosamente digo:~~ *en auto Rol C-25-2015, a US. respetuosamente digo:*

Que mediante este acto vengo en evacuar el traslado conferido por este Tribunal con fecha 26 de marzo de 2015, dentro de plazo, conforme a las normas contenidas en el artículo 8° Ley de Bosque Nativo, 5° D.L. 701, 82 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, y al emplazamiento correspondiente conforme a la tabla vigente, en el mérito de los argumentos de hecho y de derecho que paso a exponer:

LOS HECHOS

1. Que en el año 2001 se aprobó una resolución de calificación de impacto ambiental N° 165 respecto del proyecto "Hacienda Topocalma" a ejecutarse en el predio del mismo nombre, en una superficie aproximada de 1.021 hectáreas. cuyo titular correspondía a la sociedad Inmobiliaria General S.A. y que contemplaba en general la urbanización y equipamiento turístico de construcciones de alta densidad en el inmueble.
2. La sociedad titular luego en el año 2007, vendió el predio a la sociedad "Topocalma S.A.", la cual decidió dividirla en una serie de hijuelas. El plano de división de la Hacienda fue aprobado por el Servicio Agrícola y Ganadero con fecha 10 de junio de 2011 y fue archivado al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Litueche correspondiente al año 2011, bajo el N° 117.
3. Entre las hijuelas que nacieron fruto de la división de la antigua Hacienda Topocalma, se encuentra la denominada Hijuela Puertecillo, de una superficie de 216,84 hectáreas. Esta Hijuela

actualmente es de propiedad de Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada.

4. Con fecha 29 de octubre de 2014 la Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada., presentó ante CONAF un plan de manejo de obras civiles n° 327/38-63/14, para realizar una subdivisión rural, en una superficie de 216.74 hectáreas de la Hijuela Puertecillo, el que en definitiva fue denegado técnicamente por los argumentos que se transcriben:

*"Se rechaza la solicitud de plan de manejo corta y reforestación de plantaciones para ejecutar obras civiles - D.L. 701. presentada debido a que el sector donde se solicita realizar las actividades de corta de plantaciones está afecto al estudio de impacto ambiental denominado "Hacienda Topocalma" aprobado según resolución exenta N° 165 de fecha 26 de noviembre del año 2001 por la comisión Regional del Medio Ambiente Sexta región del Libertador Bernardo O'Higgins y debido a que las actividades propuestas afectan sustancialmente al estudio de impacto ambiental señalado, cualquier modificación al estudio de impacto ambiental deberá contar con un pronunciamiento previo del Servicio de Evaluación Ambiental, de acuerdo a la legislación ambiental vigente."*

5. Ante el rechazo de la solicitud la misma sociedad dedujo ante esta Corporación recurso de reposición ante el Jefe Provincial CONAF Cardenal Caro y en subsidio recurso jerárquico ante la Dirección Regional CONAF O'Higgins, de conformidad con las disposiciones de la Ley N° 19.880 que "Establece bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los órganos de la administración del Estado", fundado en general en los siguientes argumentos:

a) *Que la resolución de CONAF importaba una equivocación jurídica, desde que los inmuebles no quedan "afectos" a una RCA determinada, pues las RCA son actos administrativos que autorizan la realización de un "proyecto" o "actividad" determinada y que crean derechos y obligaciones solo para su titular. A mayor abundamiento, Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada no estaría realizando el proyecto aprobado por la mencionada RCA, ni tampoco es titular o cesionaria de la misma, por lo que dicha resolución le resulta completamente ajena, inoponible e inaplicable.*

b) Que la Higuera Puertecillo, predio afecto al plan de manejo denegado, no corresponde al predio en que se debía ejecutar el proyecto aprobado mediante RCA N° 165/2001, por lo que dicha resolución derechamente no puede afectarle. En efecto, el proyecto aprobado mediante la RCA del año 2001 tenía previsto ejecutarse en un predio distinto (la antigua "Hacienda Topocalma"), de una superficie considerablemente mayor (casi 36 veces mayor), que actualmente no existe como tal, y que pertenecía a una entidad distinta de la solicitante del plan de manejo, con la cual Inmobiliaria e Inversiones Piriquines Limitada no tenía ninguna relación, toda vez que adquirió parte de la subdivisión del antiguo predio, compraventa que fue realizada sin transferir los derechos emanados de la RCA ni del proyecto aprobado por ésta.

6. Que con fecha 13 de febrero de 2014 se dictó Resolución N° R327/38-63/14, dictada por el Jefe Provincial de CONAF Cardenal Caro, denegando dicha reposición en el mérito de los argumentos allí descritos.

7. Que con fecha 17 de febrero de 2015, mediante Resolución N° 19/2015, el Director Regional (S), Dirección Regional General Libertador Bernardo O'Higgins, don Ricardo Peña Royo, denegó el el recurso jerárquico interpuesto por Inmobiliaria e Inversiones Piriquines Limitada en contra de la Resolución N° 327/38-63/14, de 23 de diciembre de 2014, emanada del Jefe Provincial de CONAF Cardenal Caro, ratificando lo resuelto por dicha autoridad provincial, toda vez que analizados los antecedentes del caso, dicha Dirección Regional apreció los argumentos de hecho y de derecho sopesados, en la misma forma que se describen en la aludida Resolución N° R327/38-63/14, de 13 de febrero de 2015, del Jefe Provincial de CONAF Cardenal Caro, que rechazó el recurso de reposición deducido por Inmobiliaria e Inversiones Piriquines Limitada respecto de la Resolución N° 327/38-63/14, de 23 de diciembre de 2014, dándolos por enteramente reproducidos, ya que en fiscalización de 27 y 28 de agosto de 2014 dirigida por la Superintendencia de Medio Ambiente regional a la aludida RCA, se constataron actividades de loteo en las áreas afectas que coincidían con las contempladas en dicha resolución. En este sentido, bien podría tratarse de una fragmentación del proyecto original, conforme a los artículos 12 y 14 del D.S. 40, Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental y 11 bis de la Ley N° 20.417, argumento que no pudo ser desestimado a partir de los descargos y pruebas aportadas por la demandante en su oportunidad.

A mayor abundamiento, la aludida Dirección Regional estimó que encontrándose la RCA 165/2001 vigente a la fecha de presentación del Plan de Manejo de Obras Civiles en comento, éste debería haber ingresado por la ventanilla única del Servicio de Evaluación Ambiental, toda vez que una modificación al dominio podría importar una modificación al proyecto originario, situación que debía ser puesta en conocimiento de dicho organismo.

8. Que la RCA 165/2001 se encontraba vigente a la fecha de presentación del Plan de manejo de obras civiles para plantaciones D.L. 701, objeto del rechazo, conforme al Ordinario de la Superintendencia de Medio Ambiente N° 142034/2014 de fecha 21 de noviembre de 2014, cuya copia se acompaña en el primer otrosi de esta presentación.

9. Que con fechas 27 y 28 de agosto de 2014 se llevó a cabo una fiscalización ambiental dirigida por la Superintendencia de Medio Ambiente regional a la RCA 165/2001, donde se constató actividades de loteo en las áreas afectas a la RCA ya mencionada, que coincidían con las evaluadas en la misma, motivo por el cual se asoció dichas actividades en desarrollo a la ejecución del proyecto inicial, sin perjuicio del cambio en el dominio del predio actualmente de propiedad de la demandante; por lo que esta institución presume que las actividades desarrolladas pueden ser parte de las obras descritas en la RCA 165/2001, por lo tanto podría tratarse de una FRAGMENTACIÓN DE PROYECTO, conforme a los artículos 12 y 14 del D.S. 40, Reglamento Del Sistema De Evaluación De Impacto Ambiental y 11 bis de la Ley N° 20.417.

10. Que en las instancias administrativas agotadas por la parte demandante, ni los antecedentes expuestos en el estudio técnico del Plan de Manejo tales como superficie a intervenir, predio afecto, actividades a realizar y objetivo; ni los antecedentes anexos al recurso, provocaron el convencimiento en los profesionales de la institución que represento, de que las actividades desarrolladas no se refieren a una fragmentación del proyecto originario, toda vez que la demandante al indicar el objetivo de la corta contemplada en el Plan de Manejo en comento, se limitó a señalar someramente que se trataba de la "ejecución de caminos de servidumbre de acceso a lotes rústicos", dando a entender, a juicio de esta Corporación, que la actividad se

trataba de un desarrollo inmobiliario, como lo era también el objetivo del proyecto con RCA ya singularizado.

11. Que a mayor abundamiento, cabe hacer presente que tanto el área de corta como de reforestación del Plan de Manejo en comento se encuentran ubicadas dentro de las superficies contempladas en la RCA vigente a esa fecha.

12. Que en este sentido, de acuerdo a los antecedentes que obraban en poder de esta institución al momento del ingreso y evaluación del Plan de Manejo de Obras Civiles, y de las resoluciones a los recursos interpuestos conforme a la Ley N° 19.880 que "Establece bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los órganos de la administración del Estado", CONAF adquirió el convencimiento que éste debería haber ingresado por la ventanilla única del Servicio de Evaluación Ambiental al ser parte de una RCA vigente, y al importar una modificación al proyecto originario.

#### EL DERECHO

Prescriben los artículos del D.S. 40, *REGLAMENTO DEL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL*:

Artículo 12.- *Modificación de un proyecto o actividad. El titular deberá indicar si el proyecto o actividad sometido a evaluación modifica un proyecto o actividad. Además, en caso de ser aplicable, deberá indicar las Resoluciones de Calificación Ambiental del proyecto o actividad que se verán modificadas, indicando de qué forma. En 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.*

Artículo 14.- *Desarrollo de proyectos o actividades por etapas. Los proponentes no podrán, a sabiendas, fraccionar sus proyectos o actividades con el objeto de variar el instrumento de evaluación o de eludir el ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. Corresponderá a la Superintendencia determinar la infracción a esta obligación y requerir al proponente el ingreso adecuado, previo informe del Servicio. No aplicará lo señalado en el inciso anterior cuando el proponente acredite que el proyecto o actividad corresponde a uno cuya ejecución se realizará por etapas, aplicándose en todo caso lo establecido en el artículo 11 ter de la Ley. Los Estudios y Declaraciones*

de Impacto Ambiental deberán indicar expresamente si sus proyectos o actividades se desarrollarán por etapas. En tal caso, deberá incluirse una descripción somera de tales etapas, indicando para cada una de ellas el objetivo y las razones o circunstancias de que dependen, así como las obras o acciones asociadas y su duración estimada.

Por su parte la N° Ley 20.417 que CREA EL MINISTERIO, EL SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y LA SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE, señala:

"Artículo 11 bis.- Los proponentes no podrán, a sabiendas, fraccionar sus proyectos o actividades con el objeto de variar el instrumento de evaluación o de eludir el ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. Será competencia de la Superintendencia del Medio Ambiente determinar la infracción a esta obligación y requerir al proponente, previo informe del Servicio de Evaluación Ambiental, para ingresar adecuadamente al sistema. No se aplicará lo señalado en el inciso anterior cuando el proponente acredite que el proyecto o actividad corresponde a uno cuya ejecución se realizará por etapas.

Artículo 11 ter.- En 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."

**POR TANTO;** en el mérito de lo expuesto y de lo dispuesto por los artículos artículos 12 y 14 del D.S. 40, Reglamento Del Sistema De Evaluación De Impacto Ambiental y 11 bis de la Ley N° 20.417., 5° D.L.701 de 1974 y 8° Ley de Bosque Nativo y demás normas que en la especie US. se sirva tener presentes,

**RUEGO A SS.** Tener por evacuado el traslado conferido por este Tribunal con fecha 26 de marzo de 2015.

**PRIMER OTROSÍ:** Ruego a US., se sirva tener por acompañados con citación los siguientes documentos:

1. Copia del Ordinario de la Superintendencia de Medio Ambiente N° 142034/2014 de fecha 21 de noviembre de 2014.
2. Copia autorizada ante notario de resolución N° 151/2014 de fecha 10 de abril de 2014 pasada por escritura pública de fecha 14 de

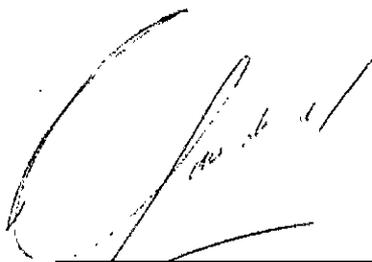
abril de 2014 suscrita ante el notario público Don Juan San Martín Urrejola titular de la Cuadragésima Tercera Notaria de Santiago.

**SEGUNDO OTROSÍ:** RUEGO A SS. Tener presente que mi personería para representar a CONAF consta de la Resolución N° 151/2014, de fecha 10 de abril de 2014, emanada de la Dirección Ejecutiva de la Corporación Nacional Forestal, pasada por escritura pública de fecha 14 de abril de 2014, otorgada ante el notario público Don Juan San Martín Urrejola titular de la Cuadragésima Tercera Notaria de Santiago, que se acompaña en el primer otrosí de esta presentación.

**TERCER OTROSÍ:** Ruego a US., se sirva tener presente que designo abogado patrocinante y confiero poder al Abogado Regional de la Corporación Nacional Forestal Don REYNALDO BARRUETO PÉREZ, y a la abogada doña VIVIANA RAMÍREZ APABLAZA, de mi mismo domicilio.



lo tajado no vale  
Lo manuscrito vale



Autorizo el poder.

Reynaldo Barreto Pérez  
Litueche, 11 de mayo 2014

