

- 1. Acompañe los estados financieros de Inversiones Panguipulli SpA., a saber, balance general, estado de resultados y estado de flujo de efectivo todos con sus correspondientes notas, así como también el balance tributario, correspondiente al año 2019.***

3. “Actualizar información de los lotes vendidos a la fecha, incluyendo el año 2018, indicando para cada uno de ellos, su precio de venta, la fecha de venta y superficie”:

4. “Actualizar el detalle de las inversiones, costos y gastos asociados a cada inmueble del proyecto (terreno, construcción, administrativos, etc.)”.

5. “De la información entregada durante el año 2019 en el procedimiento, se adjuntaron costos por compra de terreno de 138,7 hectáreas y no de las 141 hectáreas que el SAG aprobó subdividir por medio de certificado 143 /PNG, por tanto, se solicita aclarar si los lotes de este remanente de superficie están a la venta. En caso que no se encuentra a la venta indicar las razones y el destino que se le dará, así como su ubicación en una figura o plano.”.



Vº Bº
REF

REPERTORIO N° 4732-2017.

COMPRAVENTA E HIPOTECA

HARTMUT BOETTCHER KESSLER

A

INVERSIONES PANGUIPULLI SpA,

Y

BANCO CONSORCIO

10 En Santiago de Chile, a dieciocho de Mayo del año dos
11 mil diecisiete, ante mí, **PATRICIO RABY BENAVENTE**,
12 Abogado, Notario Público, Titular de la Quinta Notaría
13 de Santiago, con domicilio en Gertrudis Echenique
14 número treinta, Oficina cuarenta y cuatro, Las Condes,
15 Santiago, **COMPARECEN:** don **HARTMUT BOETTCHER KESSLER**,
16 también conocido como **Hartmut Walter Boettcher**
17 **Kessler**, [REDACTED] cédula de
18 identidad para extranjeros número [REDACTED]
19 [REDACTED] rol
20 único tributario número cuarenta y ocho millones dos
21 mil doscientos sesenta y tres guión siete, domiciliado
22 en [REDACTED]

23 [REDACTED] y de paso en ésta, en adelante también "**LA**
24 **PARTE VENDEDORA**" o simplemente "**LA VENDEDORA**", por una
25 parte; por la otra parte, don **CLAUDIO PATRICIO CORDERO**
26 **TABACH**, [REDACTED]
27 cédula de identidad número [REDACTED]
28 [REDACTED]

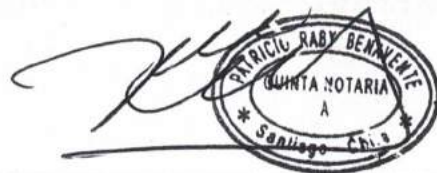
29 quien comparece como mandatario y en representación,
30 según se acreditará, de la sociedad **INVERSIONES**



1 **PANGUIPULLI SpA**, sociedad del giro de su denominación,
2 rol único tributario número setenta y seis millones
3 seiscientos ochenta y ocho mil setecientos un guión
4 cinco, ambos domiciliados en esta ciudad, calle José
5 María Escrivá de Balaguer número trece mil ciento
6 cinco, oficina mil ciento tres, Comuna de Lo Barnechea,
7 en adelante también denominada indistintamente como "**LA**
8 **PARTE COMPRADORA**" o simplemente "**LA COMPRADORA**", "**EL**
9 **DEUDOR**" o "**EL CONSTITUYENTE**"; y, **BANCO CONSORCIO**,
10 sociedad del giro de su denominación, Rol Único
11 Tributario número noventa y nueve millones quinientos
12 mil cuatrocientos diez guión cero, representado, según
13 se acreditará, por doña **RAQUEL ERNESTINA ELIANA CONCHA**
14 **HERNANDEZ**, chilena, casada, contador auditor, cédula de
15 identidad número ocho millones novecientos veintiséis
16 mil seiscientos ochenta guión siete y don **ENRIQUE**
17 **LARRAÍN HERNÁNDEZ**, chileno, casado, ingeniero
18 comercial, cédula de identidad número nueve millones
19 ochocientos cincuenta y cuatro mil seiscientos noventa
20 y siete guión nueve, todos domiciliados para estos
21 efectos en Avenida El Bosque Sur ciento treinta, piso
22 siete, comuna de Las Condes, Santiago, en adelante
23 indistintamente "el Banco" o "el Acreedor", todos los
24 comparecientes mayores de edad, quienes acreditan su
25 identidades con las cédulas citadas, exponen: **PRIMERO:**
26 **INDIVIDUALIZACIÓN DEL INMUEBLE.** Don **HARTMUT BOETTCHER**
27 **KESSLER** declara ser dueño de los siguientes inmuebles:
28 **Uno)** Un predio rústico denominado Lote número Dos, de
29 veintiséis hectáreas de superficie, ubicado en la
30 comuna de Panguipulli, y que deslinda: **Norte**, Bernardo



1 Stolzenbach, separado por cerco sinuoso de dos tramos,
2 ferrocarriles del Estado separado por cerco y Bernardo
3 Stolzenbach, separado por cerco recto; **Este**, resto del
4 predio, hoy lote número uno de don Héctor Castro,
5 separado por faja estacada; **Sur**, sucesión de Juan de
6 Dios Trui Trui, separado por cerco sinuoso de tres
7 tramos y estero Huenuleo y Berta Monsalve, separado por
8 estero Huenuleo; y, **Oeste**, René Monsalve, separado por
9 cerco recto.- Lo adquirió por compra que para él hizo
10 don Bernardo Stolzenbach Mann a don Eduardo Brevis
11 Aravena, según consta de la escritura pública de fecha
12 cuatro de Marzo de mil novecientos ochenta y seis,
13 otorgada y suscrita en la Notaría de Valdivia de doña
14 Carmen Podlech Michaud.- El dominio a su nombre se
15 encuentra amparado por la inscripción que rola a fojas
16 **cuarenta y seis**, bajo el número **treinta y cuatro** del
17 Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces
18 de Panguipulli, correspondiente al año **mil novecientos**
19 **ochenta y seis; Dos)** Inmuebles rurales ubicados en la
20 comuna de Panguipulli: a) Hijuela número Uno, de
21 veintisiete coma sesenta hectáreas aproximadamente,
22 correspondiente a la División de la Comunidad Indígena
23 encabezada por don Juan Manuel Carreño, ubicada en el
24 lugar denominado Litrán, que en especial deslinda:
25 Noroeste, línea recta y Estero Taitai, separando de
26 terrenos particulares del mismo adjudicatario; Este,
27 Norte y Este, cercos quebrados dividiendo de la hijuela
28 número dos y de la Reserva de Manuel Truitrui y José
29 Cumilai; y, Sur, primero el estero Chauquén separándola
30 de terrenos de la Reserva de Antonio Lepileo, luego el



1 estero Pispisco, separándola de terrenos de la Reserva
2 de Antonio Lepileo, luego el estero Pispisco,
3 separándola de terrenos de José Antonio Millaguir
4 Curinao, María Millapán Curinao y Elena Mansilla viuda
5 de Randt.- Y, b) El Resto del Lote B de la Hijuela
6 número cuatro del Fundo San Fernando, de doce coma cero
7 cinco hectáreas, que en especial deslinda: Norte,
8 camino público Panguipulli - Chauquén; Sur, estero
9 Pispisco; Este, Hijuela número Uno de la Ex - Comunidad
10 Indígena Juan Manuel Carreño de Nora Reyes Monsalve; y,
11 Oeste, sucesión Enrique Randt.- Los adquirió por compra
12 que para él hizo don Ernesto Enrique Stölzenbach
13 Jiménez a don Rolando Arturo Inostroza Momberg, en
14 representación legal de su cónyuge doña Nora Luisa
15 Reyes Monsalve, según consta de la escritura pública de
16 fecha seis de Julio de mil novecientos ochenta y nueve,
17 otorgada y suscrita en la Notaría de Valdivia de doña
18 Carmen Podlech Michaud.- El dominio a su nombre se
19 encuentra amparado por la inscripción que rola a fojas
20 **ciento cuarenta y dos**, bajo el número **doscientos**
21 **veintidós** del Registro de Propiedad del Conservador de
22 Bienes Raíces de Panguipulli, correspondiente al año
23 **mil novecientos ochenta y nueve; Tres) a) Lote A** guión
24 Dos del plano de subdivisión de un predio denominado
25 "Lote A", de la partición de la hijuela número cuatro
26 del Fundo San Fernando, ubicado en la comuna de
27 Panguipulli, lote que tiene una superficie de
28 diecinueve coma veinte hectáreas, y que en especial
29 deslinda: **Norte**, en línea quebrada con sucesión de don
30 Miguel Solís y con don Bernardo Stölzenbach hoy don



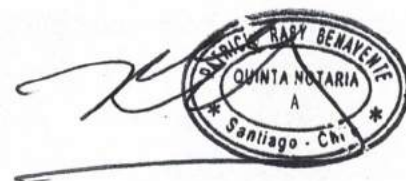
1 Hartmut Boettcher; **Sur**, en línea quebrada con camino
2 público de Panguipulli a Playa Chauquén; con Lote A
3 guión Uno de la presente subdivisión, y con estero
4 Huenuleo que separa de doña Berta Monsalve; **Este**, con
5 los señores Brevis y Castro y con don Bernardo
6 Stolzenbach hoy con Hartmut Boettcher; **Oeste**, con
7 camino público de Panguipulli a playa de Chauquén. El
8 plano de subdivisión en referencia, visado por el SAG,
9 se encuentra archivado bajo el número doscientos
10 noventa y cinco letra a) en el Registro de Propiedad
11 del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli del año
12 dos mil dos.- Lo adquirió por compra que hizo a don
13 René Monsalve Soterel, según consta de la escritura
14 pública de fecha veintiséis de Marzo de dos mil tres,
15 otorgada y suscrita en la Notaría de Panguipulli de don
16 Leonardo Calderara Emaldía.- El dominio a su nombre se
17 encuentra amparado por la inscripción que rola a fojas
18 **ciento treinta y tres vuelta**, bajo el número **ciento**
19 **setenta y dos** del Registro de Propiedad del Conservador
20 de Bienes Raíces de Panguipulli, correspondiente al año
21 **dos mil tres. b)** Mediante Certificado número treinta y
22 uno/PNG de fecha nueve de Marzo de dos mil diecisiete
23 emitido por la Oficina Panguipulli, Región de Los Ríos,
24 del Servicio Agrícola y Ganadero, se aprobó un plano de
25 subdivisión del inmueble antes indicado, dando origen a
26 dos nuevos lotes denominados respectivamente como Lote
27 A - dos A y Lote A - dos B. El plano de subdivisión
28 respectivo, el certificado antes indicado y la minuta
29 de deslindes, fueron archivados bajo el número ochenta
30 y siete letras a), b) y c) en el Registro de Propiedad



1 del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli de dos
2 mil diecisiete. Finalmente, mediante Certificado número
3 sesenta/PNG de fecha veintisiete de Abril de dos mil
4 diecisiete emitido por la Oficina Panguipulli, Región
5 de Los Ríos, del Servicio Agrícola y Ganadero, se
6 aprobó la subdivisión del Lote A guión Dos del plano de
7 subdivisión de un predio denominado "Lote A", de la
8 partición de la hijuela número cuatro del Fundo San
9 Fernando, en dos nuevos lotes denominados
10 respectivamente como Lote A - dos A y Lote A - dos B.
11 El plano de subdivisión respectivo, el certificado
12 antes indicado y la minuta de deslindes, fueron
13 archivados bajo el número ciento cincuenta y uno letras
14 a), b) y c) en el Registro de Propiedad del Conservador
15 de Bienes Raíces de Panguipulli de dos mil diecisiete.
16 Conforme al citado plano, el Lote A - dos A tiene una
17 superficie aproximada de quince coma cero siete
18 hectáreas y los siguientes deslindes particulares:
19 **NORTE**, con Bernardo Stolzenbach, hoy Hartmut
20 Boettcher, mediante cerco quebrado en una distancia
21 aproximada de doscientos cuarenta y cinco metros; **ESTE**,
22 con Bernardo Stolzenbach, hoy Hartmut Boettcher y con
23 los señores Brevis y Castro, mediante cerco recto en
24 una distancia aproximada de trescientos sesenta metros;
25 **SURESTE**, con Estero Huenuleo, que separa de Berta
26 Monsalve. Luego Lote A-Uno, mediante cerco recto en una
27 distancia aproximada de ciento trece metros; **SUROESTE**,
28 con Lote A - uno mediante cerco recto en una distancia
29 aproximada de ciento setenta metros. Luego con camino
30 público de Panguipulli a Chauquén, mediante cerco recto



1 en una distancia aproximada de trescientos veintinueve
2 metros; **NOROESTE**, con Lote A - dos B de la presente
3 subdivisión, mediante cerco recto en una distancia
4 aproximada de doscientos ochenta y tres metros. **Cuatro)**
5 **a)** Higuera número Uno del Fundo San Fernando, ubicado
6 en la comuna de Panguipulli, de una superficie
7 aproximada de sesenta y una hectáreas setenta áreas, y
8 que deslinda: **Norte**, Lago Panguipulli; **Sur**, Lote B de
9 la higuera número dos de don Valentín Monsalve,
10 separada en parte por faja de la línea férrea y por
11 cerco de la Higuera número cuatro de doña Candelaria
12 Monsalve Catalán; **Oriente**, faja que la separa de la
13 Higuera número dos; Lote B., de don Valentín Monsalve;
14 **Poniente**, propiedad de la sucesión de Miguel Solís y la
15 Higuera número dos, Lote A. de don Valentín Monsalve,
16 separada por cierros. La adquirió por compra que hizo a
17 Agrícola Ganadera Chauquén Limitada, según consta de la
18 escritura pública de fecha cinco de Abril de mil
19 novecientos setenta y nueve, otorgada y suscrita en la
20 Notaría de Valdivia de don Héctor Ríos Carvallo.- El
21 dominio a su nombre se encuentra amparado por la
22 inscripción que rola a fojas **cuarenta y cuatro vuelta**,
23 bajo el número **cuarenta y tres** del Registro de
24 Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de
25 Panguipulli, correspondiente al año **mil novecientos**
26 **setenta y nueve**. **b)** Mediante Certificado número ciento
27 cincuenta y ocho/V de fecha veintiuno de Noviembre de
28 dos mil dos emitido por la Oficina Valdivia, Décima
29 Región de Los Lagos, del Servicio Agrícola y Ganadero,
30 se aprobó la subdivisión del inmueble antes



1 singularizado en seis nuevos Lotes denominados
2 respectivamente como Resto del Predio Higuera número
3 Uno, y Lotes A, B, C, D y E respectivamente. El plano
4 de subdivisión respectivo, y el certificado antes
5 indicado, fueron archivados bajo los números doscientos
6 ochenta y nueve a) y doscientos ochenta y nueve b),
7 respectivamente, en el Tomo de Agregados del Registro
8 de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de
9 Panguipulli de dos mil dos. Luego, mediante Certificado
10 número treinta y dos/ PNG de fecha nueve de Marzo de
11 dos mil diecisiete emitido por la Oficina Panguipulli,
12 Región de Los Ríos, del Servicio Agrícola y Ganadero,
13 se aprobó un nuevo plano de subdivisión del inmueble
14 antes indicado, que reemplaza al archivado con el
15 número doscientos ochenta y nueve a) indicado
16 precedentemente, dando origen a dos Lotes denominados
17 como Higuera número uno A e Higuera número uno B. El
18 plano de subdivisión respectivo, el certificado antes
19 indicado y la minuta de deslindes, fueron archivados
20 bajo el número ochenta y seis letras a), b) y c) en el
21 Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces
22 de Panguipulli de dos mil diecisiete. Finalmente,
23 mediante Certificado número sesenta y uno/PNG de fecha
24 veintisiete de Abril de dos mil diecisiete emitido por
25 la Oficina Panguipulli, Región de Los Ríos, del
26 Servicio Agrícola y Ganadero, se aprobó la subdivisión
27 de la Higuera número Uno del Fundo San Fernando en dos
28 nuevos lotes denominados respectivamente como Higuera
29 número uno A e Higuera número uno B. El plano de
30 subdivisión respectivo, el certificado antes indicado y



1 la minuta de deslindes, fueron archivados bajo el
2 número ciento cincuenta letras a), b) y c) en el
3 Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces
4 de Panguipulli de dos mil diecisiete. Conforme al
5 citado plano, la Hijuela número uno A tiene una
6 superficie aproximada de cincuenta y siete coma noventa
7 y ocho hectáreas y los siguientes deslindes
8 particulares: **NORTE**, con hijuela número dos, Lote A de
9 don Valentín Monsalve, hoy otros propietarios rol
10 ciento setenta y ocho guión cuarenta y ocho, rol ciento
11 setenta y ocho guión ciento treinta y seis y nuevamente
12 con Rol ciento setenta y ocho guión cuarenta y ocho,
13 mediante cerco quebrado en una distancia total
14 aproximada de cuatrocientos cincuenta y ocho coma un
15 metros. Luego nuevamente con hijuela número dos de don
16 Valentín Monsalve, hoy otros propietarios rol ciento
17 setenta y ocho guión cuarenta y ocho y rol ciento
18 setenta y ocho guión ciento treinta y cinco, mediante
19 cerco recto en dos parcialidades aproximadas de noventa
20 y seis coma seis metros y ciento cincuenta y un metros;
21 **ESTE**, con hijuela número dos, Lote A de don Valentín
22 Monsalve, hoy otros propietarios rol ciento setenta y
23 ocho guión cuarenta y ocho, mediante cerco quebrado en
24 una distancia total aproximada de ciento noventa y dos
25 metros. Luego con Lago Panguipulli en una distancia
26 total aproximada de mil veintiuno coma seis metros.
27 Finalmente con Hijuela número dos, Lote B de don
28 Valentín Monsalve, hoy otros propietarios rol ciento
29 setenta y ocho guión ciento ochenta y cuatro, mediante
30 cerco recto en una distancia aproximada de doscientos

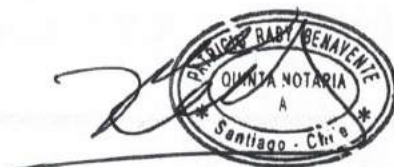
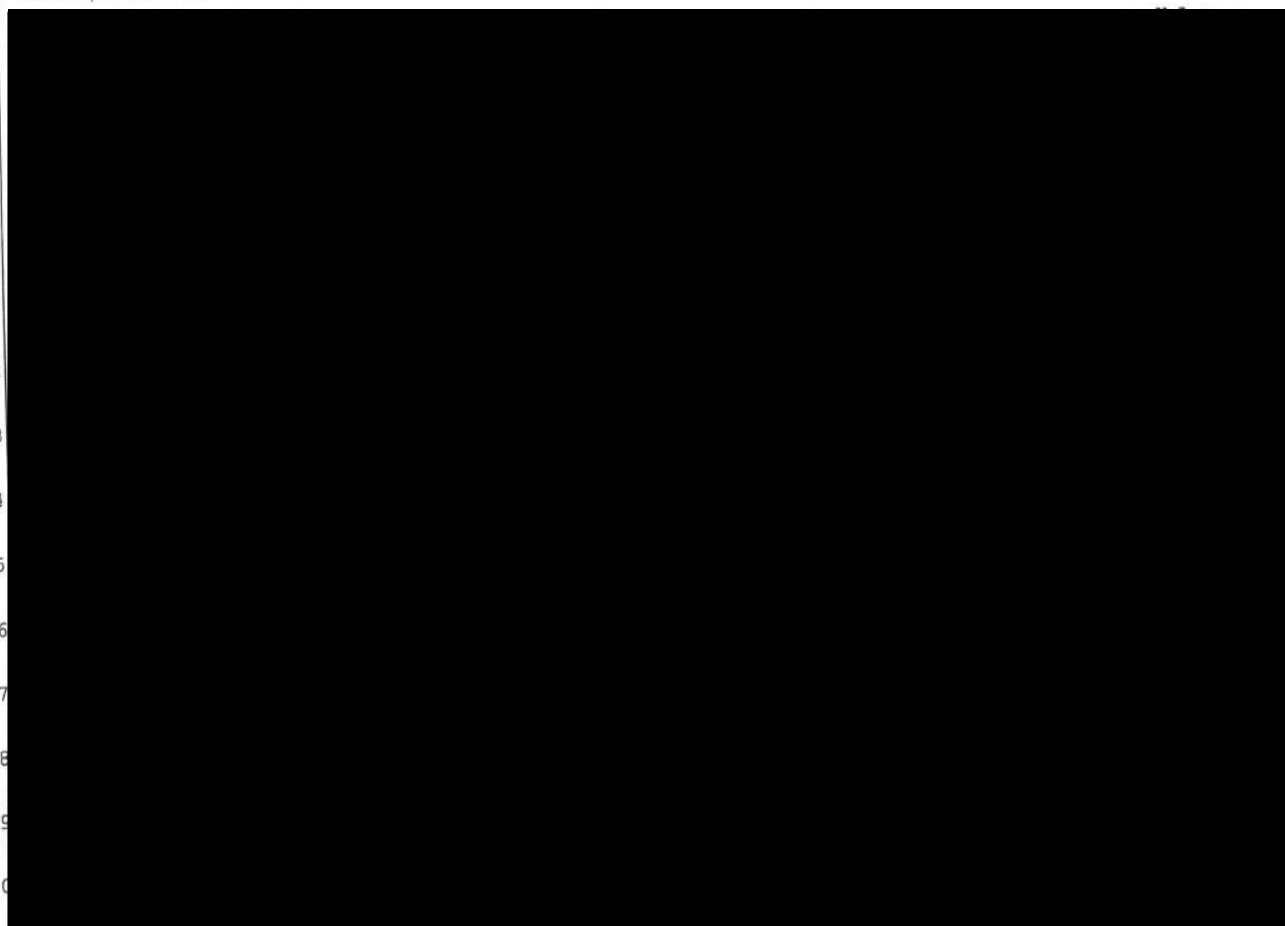


1 catorce coma nueve metros; **SUR**, con Lote B de la
2 hijuela dos de don Valentín Monsalve hoy Hartmut
3 Boettcher, mediante cerco recto en una distancia
4 aproximada de seiscientos cuarenta y siete coma tres
5 metros. Luego con línea férrea que separa del Lote B de
6 la Hijuela Dos de Valentín Monsalve hoy Hartmut
7 Boettcher, en una distancia total aproximada de
8 quinientos diecisiete metros. Luego nuevamente con el
9 Lote B de la hijuela Dos de Valentín Monsalve hoy
10 Hartmut Boettcher, mediante cerco recto en una
11 distancia aproximada de ciento ochenta y siete coma un
12 metros. Finalmente con Hijuela número cuatro de
13 Candelaria Monsalve Catalán hoy Hartmut Boettcher,
14 mediante cerco recto en una distancia aproximada de
15 ciento treinta y cinco coma tres metros; **OESTE**, con
16 hijuela número cuatro de Candelaria Monsalve Catalán
17 hoy Hartmut Boettcher, mediante cerco recto en una
18 distancia aproximada de cien metros. Luego con hijuela
19 Uno B de la presente subdivisión, mediante cerco recto
20 en una distancia aproximada de doscientos setenta y dos
21 metros. **SEGUNDO:** En este acto y por el presente
22 instrumento, don **HARTMUT BOETTCHER KESSLER**, ya
23 individualizado, vende, cede y transfiere a **INVERSIONES**
24 **PANGUIPULLI SpA**, quien representada en la forma
25 indicada en la comparecencia, compra, adquiere y acepta
26 para sí, lo siguiente: **i)** un predio rústico denominado
27 Lote número Dos, de veintiseis hectáreas de superficie,
28 ubicado en la comuna de Panguipulli, singularizado en
29 el párrafo Uno) de la cláusula Primera precedente; **ii)**
30 la Hijuela número Uno, de veintisiete coma sesenta



1 hectáreas aproximadamente, ubicada en el lugar
2 denominado Litrán, comuna de Panguipulli, singularizada
3 en la letra a) del párrafo Dos) de la cláusula Primera
4 precedente; **iii)** el Resto del Lote B de la Hijuela
5 número cuatro del Fundo San Fernando, de doce coma cero
6 cinco hectáreas, comuna de Panguipulli, singularizado
7 en la letra b) del párrafo Dos) de la cláusula Primera
8 precedente; **iv)** el Lote A - dos A de una superficie
9 aproximada de quince coma cero siete hectáreas, comuna
10 de Panguipulli, singularizado en la letra b) del
11 párrafo Tres) de la cláusula Primera precedente; y, **v)**
12 la Hijuela número uno A de una superficie aproximada de
13 cincuenta y siete coma noventa y ocho hectáreas, comuna
14 de Panguipulli, singularizado en la letra b) del
15 párrafo Cuatro) de la cláusula Primera precedente.-

16 **TERCERO:** El precio de esta compraventa es la suma de



[REDACTED]

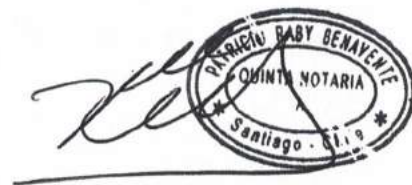
12 Como consecuencia de lo anterior, "la vendedora"
13 declara haber recibido la totalidad del precio y lo
14 declara en consecuencia, íntegramente pagado. "La
15 vendedora" y "la compradora" renuncian expresamente a
16 las acciones resolutorias que pudieran emanar del
17 presente contrato.- Se deja constancia que el precio
18 individual asignado a cada uno de los inmuebles objeto
19 de este contrato es el siguiente: i) predio rústico

[REDACTED]



1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15

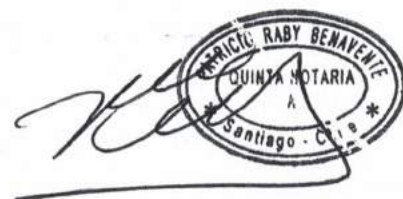
16 pesos.- **CUARTO:** Forma de la Compraventa. Los inmuebles
17 objeto del presente contrato se venden como especie o
18 cuerpo cierto, en el estado en que actualmente se
19 encuentran, que es conocido de la compradora; con todo
20 lo edificado y plantado en ellos; con todos sus usos,
21 costumbres, derechos y servidumbres activas y pasivas;
22 libre de hipoteca, gravamen, usufructo, prohibición,
23 concesión, expropiación, embargo, litigio o derechos
24 de terceros de cualquier naturaleza; libre de todo
25 arrendatario, morador u ocupante, a cualquier título;
26 sin deudas de impuesto territorial ni de cuentas de
27 suministros, respondiendo la parte vendedora del
28 saneamiento en conformidad a la Ley. Las partes
29 compradora y vendedora dejan constancia que: a)
30 excluyen de la venta toda la maquinaria existente en



la sala de ordeña ubicada en la hijuela Uno-A, singularizada en la cláusula Primera número Cuatro de esta escritura, maquinaria que, en consecuencia, podrá ser retirada por la vendedora cuando lo estime pertinente; b) el lote A-Dos B del plano de subdivisión citado bajo el número Tres de la cláusula Primera precedente, de una superficie de cuatro coma trece hectáreas, inscrito a mayor cabida a fojas ciento treinta y tres vuelta, número ciento setenta y dos del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli, correspondiente al año dos mil tres, no se encuentra gravado por servidumbre alguna que beneficie a alguno de los inmuebles materia de esta compraventa. **QUINTO:** Entrega Material. La entrega material de los inmuebles objeto del presente contrato, se efectúa en este acto, a entera conformidad de la compradora y sin tener reclamo alguno que formular.- **SEXTO:** Las partes declaran cumplida cualquier promesa de compraventa celebrada entre ellas relativa a los inmuebles objeto de este contrato, respecto de cuyas obligaciones se otorgan el más amplio y completo finiquito.- **SEPTIMO: HIPOTECA.** Por el presente instrumento, la sociedad **INVERSIONES PANGUIPULLI SpA**, a través de su representante indicado en la comparecencia, constituye hipoteca de primer grado con cláusula de garantía general a favor de **BANCO CONSORCIO** sobre: i) un predio rústico denominado Lote número Dos, de veintiséis hectáreas de superficie, ubicado en la comuna de Panguipulli, singularizado en el párrafo Uno) de la cláusula



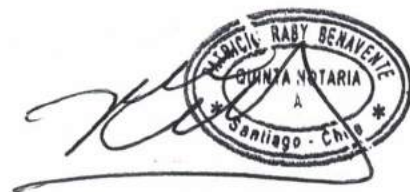
1 Primera precedente; **ii)** la Hijuela número Uno, de
2 veintisiete coma sesenta hectáreas aproximadamente,
3 ubicada en el lugar denominado Litrán, comuna de
4 Panguipulli, singularizada en la letra a) del párrafo
5 Dos) de la cláusula Primera precedente; **iii)** el Resto
6 del Lote B de la Hijuela número cuatro del Fundo San
7 Fernando, de doce coma cero cinco hectáreas, comuna de
8 Panguipulli, singularizado en la letra b) del párrafo
9 Dos) de la cláusula Primera precedente; **iv)** el Lote A
10 - dos A de una superficie aproximada de quince coma
11 cero siete hectáreas, comuna de Panguipulli,
12 singularizado en la letra b) del párrafo Tres) de la
13 cláusula Primera precedente; y, **v)** la Hijuela número
14 uno A de una superficie aproximada de cincuenta y
15 siete coma noventa y ocho hectáreas, comuna de
16 Panguipulli, singularizado en la letra b) del párrafo
17 Cuatro) de la cláusula Primera precedente;
18 comprendiéndose en ésta todos los inmuebles que por
19 adherencia o destinación pertenezcan o se reputen
20 pertenecer a los inmuebles señalados, sus frutos
21 naturales y civiles, aumentos y mejoras útiles,
22 necesarios o voluntarios, lo edificado y plantado
23 sobre ellos y todo lo que acceda, se adhiera o se
24 destine a dichos bienes raíces hipotecados, como
25 también lo que en el futuro se edifique, plante,
26 acceda, adhiera o destine a ellos, con el objeto de
27 garantizar a **BANCO CONSORCIO**, ya sea en su calidad de
28 acreedor original, cesionario o sucesor, el fiel,
29 exacto, íntegro y oportuno cumplimiento de todas y
30 cualesquiera de las obligaciones, presentes o futuras,



1 directas e indirectas, que por cualquier motivo o
2 título **INVERSIONES PANGUIPULLI SpA** le adeude, en
3 moneda nacional o extranjera, conjunta o
4 separadamente, ya sea como deudor principal, fiador,
5 avalista, codeudor simple o solidario o en cualquier
6 otra forma o a cualquier título, derivadas de toda
7 clase de actos y contratos y especialmente de mutuos
8 de dinero, préstamos en moneda corriente o en unidades
9 de fomento, efectuados con letras de cambio pagarés u
10 otros títulos o documentos que contengan operaciones
11 de crédito de dinero; ya sea como aceptante,
12 suscriptor, girador, endosante, o avalista de letras
13 de cambio, pagarés y otras órdenes de pago distintas
14 de los cheques sea éste acreedor originario o
15 cesionario de tales títulos suscritos o girados a
16 favor de terceros; por el giro y endoso de cheques o
17 cualquiera otra clase de documentos mercantiles y
18 bancarios; por saldos de precio de bienes muebles e
19 inmuebles, corporales e incorporales; por créditos
20 simples o documentarios; por mutuos de dinero,
21 préstamos en moneda corriente o extranjera efectuados
22 con letras o pagarés o descuentos de letras de cambio,
23 pagarés y otros documentos que representen
24 obligaciones de pago; préstamos en cuenta especial o
25 por cualquier otro documento que contenga una
26 operación de crédito de dinero; por avales, fianzas
27 simples o solidarias u otras garantías que haya
28 otorgado con ocasión de operaciones de crédito y demás
29 actos y contratos ejecutados o celebrados por el
30 deudor como, asimismo, por aquellas obligaciones en



1 que el Banco sea acreedor en virtud de novación por
2 cambio de acreedor, deudor u obligación, subrogación
3 legal o convencional; por saldos de precio, rentas de
4 arrendamiento o leasing y demás actos y contratos
5 ejecutados o celebrados por el deudor con el acreedor
6 hipotecario y, para responder tanto del capital,
7 reajustes, intereses, comisiones, penas, costas,
8 judiciales y extrajudiciales y cualesquiera otros
9 gastos y, en general y de manera amplia, cualesquiera
10 otras prestaciones accesorias que correspondan al
11 acreedor hipotecario a juicio exclusivo de éste; y por
12 las renovaciones, sustituciones, reprogramaciones,
13 modificaciones, prórrogas y cualesquiera otras
14 modificaciones de todas estas obligaciones,
15 operaciones y documentos sin limitación alguna. En
16 caso que las propiedades hipotecadas experimenten
17 deterioros que objetiva y considerablemente
18 disminuyesen su valor e hicieren insuficiente la
19 garantía, el Deudor se obliga a otorgar al Acreedor
20 una nueva garantía a satisfacción de éste. Para estos
21 efectos el Acreedor estará facultado para efectuar
22 retasaciones periódicas de los Inmuebles hipotecados,
23 para lo cual el Deudor acepta desde ya cualquier
24 inspección hecha a los inmuebles por parte de personal
25 técnico autorizado por el Acreedor. Serán de cargo del
26 Deudor todos los gastos en que debe incurrirse para
27 constituir las nuevas garantías. El Deudor tendrá el
28 plazo de treinta días contados desde que el Acreedor
29 le notifique por carta certificada su resolución, para
30 otorgar una nueva garantía suficiente. Para los



1 efectos de esta notificación o cualquiera otra que
2 requiera el Acreedor, y sin perjuicio de otros
3 domicilios que pudiere tener el Constituyente, se
4 considerará como su domicilio el señalado en la
5 comparecencia. **OCTAVO:** Queda prohibido al
6 Constituyente enajenar, gravar, adjudicar, arrendar o
7 celebrar contrato alguno relacionado con los inmuebles
8 hipotecados y con los bienes inmuebles que por
9 adherencia o destinación formen parte de estos,
10 mientras la hipoteca de que da cuenta la presente
11 escritura se encuentre vigente, sin previa
12 autorización escrita del Acreedor. Esta prohibición se
13 inscribirá en el Registro del Conservador de Bienes
14 Raíces pertinente. **NOVENO:** **BANCO CONSORCIO,**
15 representado en la forma indicada en la comparecencia,
16 declara que acepta la hipoteca y la prohibición
17 constituida por el presente instrumento, y adquiere
18 para sí el derecho real de hipoteca sobre los
19 Inmuebles hipotecados. **DÉCIMO:** **INVERSIONES PANGUIPULLI**
20 **SpA** declara que los inmuebles que hipoteca le
21 pertenecen como único y exclusivo dueño, que no se
22 encuentran afectos a otra hipoteca, censo o gravamen
23 preferente diferente a los derechos que por este
24 instrumento se constituyen. Del mismo modo el
25 Constituyente declara que su derecho no está sujeto a
26 condición resolutoria ni a prohibiciones de hipotecar,
27 gravar o enajenar y que no existen embargos, arriendos
28 o juicios pendientes que puedan menoscabarlo de modo
29 alguno; que tampoco existen privilegios o derechos de
30 terceros que puedan ejecutarse con preferencia a la



1 garantía constituida por esta escritura y que no
2 existen ocupantes ni terceros que puedan disputar su
3 tenencia y/o posesión y/o dominio y que se encuentran
4 al día en el pago de sus contribuciones a los bienes
5 raíces. **UNDÉCIMO: INVERSIONES PANGUIPULLI SpA** se
6 obliga a acreditar a **BANCO CONSORCIO** el pago de las
7 cuotas de contribuciones de bienes raíces de los
8 inmuebles objeto de la presente hipoteca dentro de los
9 cinco primeros días siguientes al vencimiento del
10 plazo para pagar cada una de las referidas cuotas,
11 como también todos aquellos comprobantes de pago de
12 los respectivos servicios que benefician al inmueble,
13 a solo requerimiento de **BANCO CONSORCIO**. Si el pago no
14 se acreditare a satisfacción del Banco, las
15 obligaciones garantizadas por esta hipoteca podrán
16 quedar ipso facto exigibles y de plazo vencido a sólo
17 requerimiento de **BANCO CONSORCIO**, sin perjuicio de la
18 facultad de este último para pagar dichas
19 contribuciones y servicios en mora, y de su derecho
20 para ser reembolsado, debiendo recargarse el monto
21 efectivamente desembolsado, con intereses a la tasa
22 máxima convencional para operaciones reajustables o no
23 reajustables según el caso. Estos pagos, de efectuarse
24 por **BANCO CONSORCIO**, se entenderán igualmente
25 caucionados con la hipoteca que se constituye en el
26 presente instrumento. **DUODÉCIMO: BANCO CONSORCIO**
27 quedará facultado para hacer exigibles anticipadamente
28 las obligaciones que tenga en contra del
29 Constituyente, que, según lo señalado, se encuentren o
30 resulten garantizadas con las hipotecas constituidas

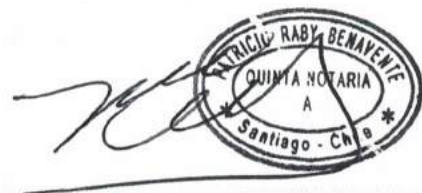




1 en virtud de este instrumento, en los siguientes
2 casos: uno) si el Constituyente no diere íntegro y
3 oportuno cumplimiento a una cualquiera de las
4 obligaciones que asume en virtud del presente
5 instrumento o bien, transgrediere cualquiera de las
6 prohibiciones establecidas en el mismo; dos) si
7 cualquiera de las aseveraciones, declaraciones y
8 garantías efectuadas por el Constituyente en el
9 presente instrumento o con relación a él, fuere
10 incorrecta, falsa o no ajustada a la realidad; tres)
11 si cualquier disposición del presente instrumento
12 dejare de ser válida u obligatoria para el
13 Constituyente, o bien éste impugnare la validez u
14 obligatoriedad del mismo, o por último, en caso que
15 cualquiera de las obligaciones asumidas en este
16 instrumento por el Constituyente resultare ser
17 contraria a la ley; cuatro) si cualquiera de los
18 Inmuebles hipotecados experimentaren deterioros o
19 sufrieren daños que a juicio exclusivo del Banco hagan
20 insuficiente las garantías, o si el derecho de el
21 Constituyente fuere discutido y no constituyere una
22 nueva garantía real suficiente, a satisfacción del
23 Banco, dentro de los treinta días siguientes contados
24 desde que el Banco se lo solicite por escrito; cinco)
25 si resultare que los Inmueble hipotecados se
26 encuentran afectos a otra hipoteca, censo o gravamen
27 con preferencia a la garantía constituida, o el
28 derecho del Constituyente estuviere sujeto a condición
29 resolutoria o a prohibiciones de hipotecar, gravar o
30 enajenar, o existieren embargos, arriendos o juicios



1 pendientes que puedan menoscabar las garantías
2 constituidas en este acto; o existieren privilegios o
3 derechos de terceros que puedan ejecutarse con
4 preferencia a las garantías constituidas, o existieren
5 ocupantes o terceros que puedan disputar su tenencia
6 y/o posesión y/o dominio; seis) si cualquiera de las
7 hipotecas que se constituyen por el presente
8 instrumento no se inscribieren correctamente, conforme
9 a la Ley y al derecho, en el respectivo Registro del
10 Conservador de Bienes Raíces Competente o no se
11 formalizaren, por cualquier causa, dentro del plazo de
12 noventa días contados desde la fecha de este
13 instrumento; y siete) si no se pagaren oportunamente
14 las contribuciones de bienes raíces o cualquier
15 impuesto o derecho a que se encuentre o pueda estar
16 afecto los inmuebles hipotecados. **DÉCIMO TERCERO:** Por
17 el presente instrumento, los comparecientes confieren
18 a los abogados don Jorge Parker Jiménez, cédula
19 nacional de identidad número [REDACTED]
20 [REDACTED] y a don
21 Max Correa Tagle, cédula nacional de identidad número
22 [REDACTED]
23 [REDACTED]
24 especial e irrevocable, en los términos del artículo
25 doscientos cuarenta y uno del Código de Comercio, para
26 que actuando cualquiera de ellos indistintamente
27 puedan concurrir a suscribir en sus nombres y
28 representación uno o más instrumentos públicos,
29 privados o minutas que correspondan con el único fin y
30 objeto de solucionar íntegramente cualquier eventual



1 reparo u objeción que pueda formular el señor
2 Conservador de Bienes Raíces competente, en relación
3 con las inscripciones que se le soliciten efectuar en
4 mérito de los contratos y sus términos que constan en
5 esta escritura o ya sea para rectificar y obtener la
6 correcta singularización de los bienes objeto de los
7 contratos de que da cuenta esta escritura, de acuerdo
8 a sus títulos y/o antecedentes técnicos-legales
9 anteriores o actuales, o para obtener la correcta
10 individualización de la parte deudora, de sus
11 mandatarios o apoderados y / o de las citas de
12 inscripciones conservatorias. Los mandatarios quedan
13 facultados por los mandantes para requerir del
14 Conservador de Bienes Raíces competente, las
15 inscripciones, subinscripciones, anotaciones y
16 aclaraciones que sean procedentes solicitar en mérito
17 a lo señalado. **DÉCIMO CUARTO:** Domicilio. Para todos
18 los efectos de este contrato, los comparecientes
19 constituyen su domicilio en la comuna de Santiago y se
20 someten a la jurisdicción de sus tribunales ordinarios
21 de justicia. **DECIMO QUINTO:** Gastos. Todos los gastos
22 notariales que devenguen el otorgamiento del presente
23 instrumento y los de su inscripción conservatoria
24 serán de cargo exclusivo de la parte deudora.- **DECIMO**
25 **SEXTO:** Se faculta al portador de copia autorizada de
26 este instrumento, para requerir y firmar las
27 inscripciones, subinscripciones, anotaciones,
28 alzamientos y cancelaciones que procedan en el
29 Conservador de Bienes Raíces Competente. Este mandato
30 no se extinguirá por la muerte y/o disolución de



1 alguno de los mandantes, pues también está destinado a
2 ejecutarse después de ella, de acuerdo al artículo dos
3 mil ciento sesenta y nueve del Código Civil. **DECIMO**

4 **SÉPTIMO**: La parte vendedora declara no se encuentra
5 afecta al impuesto al valor agregado establecido en el
6 DL ochocientos veinticinco. Asimismo, declara que
7 presentó al Señor Notario la Declaración Jurada
8 correspondiente, la que se protocoliza conjuntamente
9 con este instrumento.- **DECIMO OCTAVO**: Presente a este

10 acto doña **MARÍA CRISTINA STOLZENBACH JIMÉNEZ**, [REDACTED]

11 [REDACTED]
12 [REDACTED]
13 [REDACTED]

14 también de paso en ésta, la compareciente mayor de
15 edad, quien acredita su identidad con la cédula antes
16 indicada y expone: que por el presente acto autoriza
17 expresamente a su cónyuge para la celebración del
18 contrato de compraventa de que da cuenta este
19 instrumento.- **DECIMO NOVENO**: Los comparecientes
20 declaran bajo fe de juramento haber nacido en Chile y
21 que su nacionalidad es Chilena, salvo don HARTMUT
22 BOETTCHER KESSLER que declara ser de nacionalidad
23 Alemana. El representante de la compradora, por su
24 lado, declara que ésta tiene su domicilio en Chile y
25 que su capital y control efectivo pertenecen a
26 chilenos. En consecuencia, a la Compradora no le
27 afecta la prohibición contenida en el artículo séptimo
28 del Decreto Ley mil novecientos treinta y nueve del
29 año mil novecientos setenta y siete, relativa a la
30 adquisición de predios ubicados en zonas fronterizas.

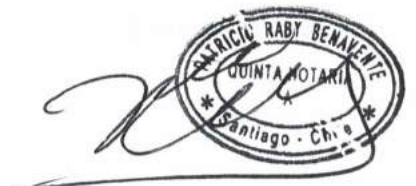




1 PERSONERÍAS: La personería del representante de
2 INVERSIONES PANGUIPULLI SpA consta de la escritura
3 pública de fecha treinta de Enero de dos mil
4 diecisiete, otorgada en la Notaría de Santiago de don
5 Alberto Mozó Aguilar. La personería de los
6 representantes de BANCO CONSORCIO consta en la
7 escritura pública de fecha veinticinco de Agosto de
8 dos mil dieciséis otorgada en la notaría de Santiago
9 de don Patricio Raby Benavente.- Estas personerías no
10 se insertan a expresa petición de las partes por ser
11 conocidas de ellas y por haberlas tenido a la vista en
12 copia fiel el Notario que autoriza.- **Se deja**
13 **constancia de los siguientes documentos:** **Solicitud**
14 **Número dos millones doscientos setenta y tres mil**
15 **ciento trece.- Nombre de la Comuna: Panguipulli.-**
16 **Código de Comuna: diez mil ciento ocho.- Total de**
17 **Unidades Vendibles: una.- CERTIFICADO Número**
18 **setecientos veinticinco mil cuatrocientos ocho.**
19 **ASIGNACIÓN ROLES DE AVALUÓ EN TRAMITE.** (Válido por
20 seis meses a contar de la fecha: treinta de Marzo del
21 dos mil diecisiete) (No elimina los requisitos de
22 autorización municipal para enajenar) Nombre del
23 Propietario: Boettcher Kessler Hartmut Walter.- Rut.
24 [REDACTED]
25 [REDACTED] La XVII Dirección Regional De Los Ríos
26 certifica que los siguientes números de Roles Matriz:
27 ciento setenta y ocho guión seiscientos siete, con
28 acceso principal ubicado en Fdo. San Fernando Lt A-
29 dos, darán origen a los números de roles de avalúo que
30 a continuación se detallan: **Dirección Completa del**



1 **Nuevo Predio: Fdo San Fernando Lt A-dos A- Pelipulli**
2 **Número de Rol: mil ciento setenta y ocho guión trece.-**
3 Se extiende el presente certificado para ser
4 presentado en la Notaría y/o en el Conservador de
5 Bienes Raíces según corresponda.- Observaciones: Fdo.
6 San Fernando Lote A- dos B conserva rol matriz ciento
7 setenta y ocho guión seiscientos siete. Este
8 certificado anula y reemplaza al certificado número
9 setecientos veintitrés mil ochocientos ochenta y
10 nueve.-Hay timbre y firma. Conforme.- **Solicitud Número**
11 **dos millones doscientos setenta y tres mil ciento**
12 **trece.- Nombre de la Comuna: Panguipulli.- Código de**
13 **Comuna: diez mil ciento ocho.- Total de Unidades**
14 **Vendibles: una.- CERTIFICADO Número setecientos**
15 **veinticinco mil cuatrocientos diecisiete. ASIGNACIÓN**
16 **ROLES DE AVALUÓ EN TRAMITE.** (Válido por seis meses a
17 contar de la fecha: treinta de Marzo del dos mil
18 diecisiete) (No elimina los requisitos de autorización
19 municipal para enajenar) Nombre del Propietario:
20 Boettcher Kessler Hartmut Walter.- Rut. [REDACTED]
21 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
22 [REDACTED] La XVII Dirección Regional De Los Rios certifica
23 que los siguientes números de Roles Matriz: ciento
24 setenta y ocho guión cuarenta y seis, con acceso
25 principal ubicado en Fdo. San Fernando Híj número uno,
26 darán origen a los nuevos roles de avalúo que a
27 continuación se detallan: **Dirección Completa del Nuevo**
28 **Predio: Fdo San Fernando Híj uno A- Pelipulli Número de**
29 **Rol: mil ciento setenta y ocho guión doce.- Se**
30 extiende el presente certificado para ser presentado



en la Notaría y/o en el Conservador de Bienes Raíces
según corresponda.- Observaciones: Fdo. San Fernando
Hj. Uno B conserva rol matriz ciento setenta y ocho
guión cuarenta y seis. Este certificado anula y
reemplaza al certificado número setecientos veintitrés
mil ochocientos setenta.-Hay timbre y firma.
Conforme.- **Tesorería General de la República.**
Certificado de Deuda.- Nombre: Boettcher Hartmur
Walter.- Dirección: Fdo. San Fernando Lt A-dos.-
Comuna: Panguipulli.- Rol: doscientos cincuenta guión
cero cero ciento setenta y ocho guión seiscientos
siete.- **Total Deuda Liquidada Morosa CLP treinta y dos
mil doscientos sesenta y ocho.- Total Deuda no Vencida
Liquidada CLP treinta y un mil seiscientos sesenta y
cuatro.- Deuda Morosa (CLP) Formulario: treinta.-
Folio: dos mil quinientos millones ciento setenta y
ocho mil ciento diecisiete.- Fecha Vcto.: treinta-
abr-dos mil diecisiete- Deuda Neta: treinta y un
mil seiscientos sesenta y cuatro.- Total: treinta
y dos mil doscientos sesenta y ocho.- **Total Deuda
Morosa (CLP) Deuda Neta: treinta y un mil
seiscientos sesenta y cuatro.- Total: treinta y
dos mil doscientos sesenta y ocho.- Deuda No
Vencida (CLP) Formulario: treinta.- Folio: dos mil
quinientos millones ciento setenta y ocho mil
doscientos diecisiete.- Fecha Vcto.: treinta-jun-
dos mil diecisiete.- Deuda Neta: treinta y un mil
seiscientos sesenta y cuatro.- Total: treinta y un
mil seiscientos sesenta y cuatro.- **Total Deuda No
Vencida (CLP).- Deuda Neta: treinta y un mil******



1 **seiscientos sesenta y cuatro.- Total: treinta y un**
2 **mil seiscientos sesenta y cuatro.-** Fecha de
3 Emisión del Certificado: quince de Mayo de dos mil
4 diecisiete.- Conforme.- **TESORERIA GENERAL DE LA**
5 **REPUBLICA Certificado de Deuda.-** Nombre: Boettcher
6 Kessler Hartmut Walter.- Dirección: Pispisco.-
7 Comuna: Panguipulli.- Rol: doscientos cincuenta
8 guión cero cero ciento setenta y ocho guión cero
9 cuarenta y cinco.- ESTE ROL (PANGUIPULLI
10 DOSCIENTOS CINCUENTA GUIÓN CERO CERO CIENTO
11 SETENTA Y OCHO GUIÓN CERO CUARENTA Y CINCO) NO
12 REGISTRA DEUDA.- Fecha de Emisión del Certificado:
13 quince de Mayo de dos mil diecisiete.- Conforme.-
14 **TESORERIA GENERAL DE LA REPUBLICA Certificado de**
15 **Deuda.-** Nombre: Boettcher Kessler Hartmut Walter.-
16 Dirección: Fundo San Fernando Hij. Número uno
17 Panguipulli.- Comuna: Panguipulli.- Rol:
18 doscientos cincuenta guión cero cero ciento
19 setenta y ocho guión cero cuarenta y seis.- ESTE
20 ROL (PANGUIPULLI DOSCIENTOS CINCUENTA GUIÓN CERO
21 CERO CIENTO SETENTA Y OCHO GUIÓN CERO CUARENTA Y
22 SEIS) NO REGISTRA DEUDA.- Fecha de Emisión del
23 Certificado: quince de Mayo de dos mil
24 diecisiete.- Conforme.- **TESORERIA GENERAL DE LA**
25 **REPUBLICA Certificado de Deuda.-** Nombre: Boettcher
26 Kessler Hartmut Walter.- Dirección: Litran Hij.
27 uno Panguipulli.- Comuna: Panguipulli.- Rol:
28 doscientos cincuenta guión cero cero ciento
29 setenta y ocho guión ciento treinta y siete.- ESTE
30 ROL (PANGUIPULLI DOSCIENTOS CINCUENTA GUIÓN CERO



1 CERO CIENTO SETENTA Y OCHO GUIÓN CIENTO TREINTA Y
2 SIETE) NO REGISTRA DEUDA.- Fecha de Emisión del
3 Certificado: quince de Mayo de dos mil
4 diecisiete.- Conforme.- **TESORERIA GENERAL DE LA**
5 **REPUBLICA Certificado de Deuda.-** Nombre: Boettcher
6 Kessler Hartmut Walter.- Dirección: San Fernando.-
7 Comuna: Panguipulli.- Rol: doscientos cincuenta
8 guión cero cero ciento setenta y ocho guión ciento
9 cuarenta y cuatro.- ESTE ROL (PANGUIPULLI
10 DOSCIENTOS CINCUENTA GUIÓN CERO CERO CIENTO
11 SETENTA Y OCHO GUIÓN CIENTO CUARENTA Y CUATRO) NO
12 REGISTRA DEUDA.- Fecha de Emisión del Certificado:
13 quince de Mayo de dos mil diecisiete.- Conforme.-
14 **SERVICIO DE REGISTRO CIVIL E IDENTIFICACION**
15 **REPUBLICA DE CHILE CERTIFICADO DE MATRIMONIO.-**

16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28 Salas Jefe de Archivo General(s).- Conforme.- En
29 comprobante y previa lectura firman los
30 comparecientes.- Doy fe.-

PATRICIO RABY BENAVENTE

NOTARIO PUBLICO
GERTRUDIS ECHENIQUE 30 OF. 44, LAS CONDES
5992453 - 5992457 - 5992463 - FAX 5992467
EMAIL: notariaraby@notariaraby.cl



1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30


HARTMUT BOETTCHER KESSLER

[Redacted]




~~CLAUDIO PATRICIO CORDERO TABACH~~

[Redacted]

POR SI

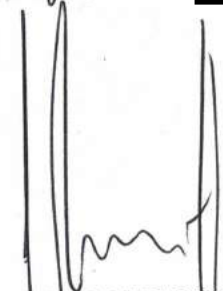
PP. INVERSIONES PANGUIPULLI SpA




PP. BANCO CONSORCIO

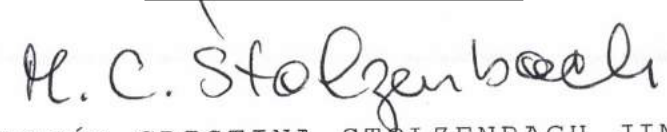
[Redacted]




PP. BANCO CONSORCIO

[Redacted]




H. C. Stolzenbach

MARIA CRISTINA STOLZENBACH JIMENEZ

[Redacted]



NOTARIO

AUTORIZO EN CONFORMIDAD
AL ART. 402 DEL C.O.T.
MARIA VIRGINIA WIELANDT COVARRUBIAS
NOTARIO SUPLENTE

29





1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

ESTA HOJA CORRESPONDE A LA TERMINACIÓN DE LA ESCRITURA
DE COMPRAVENTA E HIPOTECA HARTMUT BOETTCHER KESSLER A
INVERSIONES PANGUIPULLI SpA Y BANCO CONSORCIO.-

NOTARIO

ADI-



1 CIONANDO LA ESCRITURA QUE ANTECEDE SE DEJA CONSTANCIA
2 DE LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS: ANEXO N°1.- DECLARACIÓN
3 JURADA ARTÍCULO 75 DEL CODIGO TRIBUTARIO, sobre
4 enajenaciones de bienes raíces no gravadas o exentas
5 del Impuesto a las Ventas y Servicios,
6 correspondiente a HARTMUT BOETTCHER de fecha 18 de
7 mayo de 2017, que queda agregado al final de mis
8 registros del presente mes bajo el N°49-2017.-
9 Conforme.- TESORERIA CL. CERTIFICADO DE DEUDA.-
10 Nombre: BOETTCHER HARTMUT WALTER.- Dirección: Fdo
11 San Fernando Lt A-2.- Rol: 250-00178-607.-
12 Comuna: Panguipulli.- ESTE ROL (PANGUIPULLI 250-
13 00178-607) NO REGISTRA DEUDA.- Fecha de Emisión
14 del Certificado: 29-05-2017.- Liquididad al: 29-05-
15 2017.- Conforme.- Doy Fe.-
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30


NOTARIO

ES TESTIMONIO FIEL DE SU ORIGINAL


SANTIAGO 30 MAY 2017





NUTILIZADA
ART. 404 C.O.T.



Faint text at the bottom of the page.





DECLARACIÓN JURADA ARTÍCULO 75 DEL CÓDIGO TRIBUTARIO

(Contratos sobre bienes corporales inmuebles no gravados o exentos del Impuesto a las Ventas y Servicios)

Cuidad y Fecha Santiago 18/05/2017

Yo: FLAATMUT BOETTCHER RUT N°: [REDACTED]
 en representación de _____
 RUT N°: _____ - _____, declaro ante el Notario u otro Ministro de Fe Sr.(a) Rabí Benavente
Rabí Benavente que de acuerdo a lo
 establecido en el D.L. N° 825, sobre Impuesto a las Ventas y Servicios;

- ☒ La Venta u otra transferencia del bien raíz Rol(es) 178-045, 178-137, 178-144, 178-171 de la
 Comuna de Panguipulli, celebrado mediante escritura pública de fecha 18/05/2017 178-13
- ☐ El Contrato General de Construcción, celebrado con fecha _____
- ☐ El contrato de Arriendo con Opción de Compra del bien raíz Rol(es) _____, de
 la Comuna de _____, celebrado con fecha _____

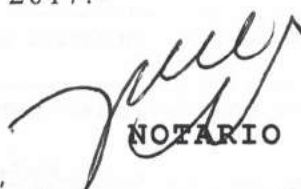
Da cuenta de una convención que se encuentra NO AFECTA O EXENTA del Impuesto a las Ventas y
 Servicios, ya que: (Marque con una X, lo que corresponda)

- ☒ La venta u otra transferencia, es efectuada por un vendedor no habitual.
- ☐ La adquisición, contrato de arrendamiento con opción de compra o contrato general de construcción,
 es financiado en todo o parte, con subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y
 Urbanismo (Art. 12 Letra F del D.L. N° 825 de 1974).
- ☐ La venta se efectúa en cumplimiento de un contrato de promesa de compraventa celebrado
 válidamente antes del 1° de enero del año 2016 (Art. Sexto transitorio Ley 20.780)
- ☐ El bien objeto del contrato, es un inmueble nuevo, con permiso de construcción anterior al 1° de
 enero de 2016 y la solicitud de recepción definitiva de la obra, fue ingresada en la Dirección de Obras
 Municipales respectiva antes del 1° de abril de 2017 (Art. séptimo transitorio Ley 20.780).
- ☐ El inmueble forma parte del activo inmovilizado de la empresa y en su adquisición o construcción, no
 se tuvo derecho a crédito fiscal (Art. 8° letra m) del D.L. N° 825 de 1974).
- ☐ El contrato de arrendamiento con opción de compra o contrato general de construcción, que se
 suscribe, no da cuenta de haberse percibido el pago del precio del contrato o parte de éste, y si bien
 se encuentra gravado con IVA, la factura debe emitirse cuando se perciba el pago del precio del
 contrato, o parte de éste. (Art. 9° letra f) y 55 inciso 2do. del D.L. N° 825 de 1974).
- ☐ Otros.- _____

La presente Declaración Jurada se efectúa en cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución N° 16 ,
 publicada en extracto en el Diario Oficial del 04 de FEBRERO del año 2017

[Firma]
 Firma del Declarante

Con esta fecha, autorizo la firma del anverso, de don **HARTMUT BOETTCHER C.I. N** [REDACTED]
Santiago, 29 de mayo de 2017.-


NOTARIO



M. VIRGINIA WIELANDT COVARRURIAS
NOTARIO SUPLENTE
QUINTA NOTARIA DE SANTIAGO



REPERTORIO N° 4731-2017.-

COMPRAVENTA

HARTMUT BOETTCHER KESSLER

A

INVERSIONES PANGUIPULLI SpA,

~~~~~

~~~~~

En Santiago de Chile, a dieciocho de Mayo del año dos mil diecisiete, ante mí, **PATRICIO RABY BENAVENTE**, Abogado, Notario Público, Titular de la Quinta Notaría de Santiago, con domicilio en Gertrudis Echenique número treinta, Oficina cuarenta y cuatro, Las Condes, Santiago,

COMPARECEN: don **HARTMUT BOETTCHER KESSLER**, también conocido como **Hartmut Walter Boettcher Kessler**, [REDACTED]

[REDACTED] rol único tributario número cuarenta y ocho millones dos mil doscientos sesenta y tres guión siete, domiciliado en el Fundo San Fernando, comuna de Panguipulli, Región de Los Ríos, y de paso en ésta, en adelante también "**LA PARTE VENDEDORA**" o simplemente "**LA VENDEDORA**", por una parte; por la otra parte, don **CLAUDIO PATRICIO CORDERO TABACH**,

[REDACTED] quien comparece como mandatario y en representación, según se acreditará, de la sociedad **INVERSIONES PANGUIPULLI SpA**, sociedad del giro de su denominación, rol único tributario número setenta y seis millones seiscientos ochenta y ocho mil setecientos un guión cinco, ambos domiciliados en esta



1 ciudad, calle José María Escrivá de Balaguer número trece
2 mil ciento cinco, oficina mil ciento tres, Comuna de Lo
3 Barnechea, en adelante también denominada indistintamente
4 como **"LA PARTE COMPRADORA"** o simplemente **"LA COMPRADORA"**,
5 los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan su
6 identidades con las cédulas citadas, exponen: PRIMERO:
7 INDIVIDUALIZACIÓN DEL INMUEBLE. Don **HARTMUT BOETTCHER**
8 **KESSLER** declara ser dueño de un predio denominado **HIJUELA**
9 **SIETE**, de una superficie de **dos coma treinta hectáreas**
10 **aproximadamente**, proveniente de la división de la comunidad
11 indígena encabezada por Manuel Trutruí y José cumilai,
12 ubicada en lugar denominado Lepu de la comuna y ciudad de
13 Panguipulli. Los delslindes especiales de la mencionada
14 hijuela siete son los siguientes: **Norte**, el lago
15 Panguipulli; **Este y Sur**, cercos rectos dividiendo de la
16 hijuela numero ocho; y **Oeste**, cerco recto demarcando de
17 terrenos de particulares del mismo adjudicatario. Adquirió
18 el dominio del inmueble por adjudicación de conformidad a
19 la Ley diecisiete mil setecientos veintinueve, en virtud
20 del oficio número setenta y nueve de veintitrés de enero de
21 mil novecientos noventa, del Juzgado de Letras de
22 Panguipulli. La mencionada resolución, el plano que
23 describe el inmueble y otros documentos se encuentran
24 archivados al final del registro del año mil novecientos
25 noventa con el número once. La inscripción de dominio de la
26 mencionada hijuela siete a nombre del vendedor, se
27 encuentra inscrito a foja cuarenta y dos, número cincuenta
28 y nueve del Registro de Propiedades del Conservador de
29 Bienes Raíces de Panguipulli, correspondiente al año mil
30 novecientos noventa. El inmueble tiene asignado el Rol de



1 contribuciones a los bienes raíces número ciento setenta y
2 ocho guión ciento ochenta y tres de la comuna de
3 Panguipulli y se encuentra exenta al pago de
4 contribuciones. **SEGUNDO:** En este acto y por el presente
5 instrumento, don **HARTMUT BOETTCHER KESSLER**, ya
6 individualizado, vende, cede y transfiere a **INVERSIONES**
7 **PANGUIPULLI SpA**, quien representada en la forma indicada en
8 la comparecencia, compra, adquiere y acepta para sí la
9 hijuela número siete, singularizada en la cláusula primera
10 precedente.- **TERCERO: Precio de la Compraventa.** El precio

11
12
13

14 la Vendedora, declarando ésta haberlo recibido a su entera
15 satisfacción y conformidad.- La Vendedora declara haber
16 recibido la totalidad del precio y lo declara, en
17 consecuencia, íntegramente pagado. La Vendedora y la
18 Compradora renuncian expresamente a todas las acciones
19 resolutorias que pudieran emanar del presente contrato.-

20 **CUARTO: Forma de la Compraventa.** El inmueble objeto del
21 presente contrato se vende como especie o cuerpo cierto, en
22 el estado en que actualmente se encuentra, que es conocido
23 de la compradora; con todo lo edificado y plantado en él;
24 con todos sus usos, costumbres, derechos y servidumbres
25 activas y pasivas; libre de hipoteca, gravamen, usufructo,
26 prohibición, concesión, expropiación, embargo, litigio o
27 derechos de terceros de cualquier naturaleza; libre de todo
28 arrendatario, morador u ocupante, a cualquier título; sin
29 deudas de impuesto territorial ni de cuentas de
30 suministros, respondiendo la parte vendedora del



1 saneamiento en conformidad a la Ley. **QUINTO: Entrega**
2 **Material.** La entrega material del inmueble objeto del
3 presente contrato, se efectúa en este acto, a entera
4 conformidad de la compradora y sin tener reclamo alguno que
5 formular.- **SEXTO:** La presente compraventa se hace como
6 especie y cuerpo cierto declarando expresamente el vendedor
7 que el inmueble que por este acto vende le pertenece como
8 único y exclusivo dueño, que no se encuentran afecto a
9 hipoteca, censo o gravamen de ninguna especie, que no está
10 sujeto a condición resolutoria ni a prohibiciones de
11 hipotecar, gravar o enajenar y que no existen embargos,
12 arriendos o juicios pendientes que puedan menoscabarlo de
13 modo alguno; que no existen ocupantes ni terceros que
14 puedan disputar su tenencia y/o posesión y/o dominio y que
15 se encuentran exento en el pago de contribuciones a los
16 bienes raíces. **OCTAVO: Mandato para Rectificar.** Por el
17 presente instrumento, los comparecientes confieren a los
18 abogados doña Katherynne Moreno Ortiz y don Freddy Apablaza
19 Cortez, poder especial e irrevocable, en los términos del
20 artículo doscientos cuarenta y uno del Código de Comercio,
21 para que actuando cualquiera de ellos indistintamente
22 puedan concurrir a suscribir en sus nombres y
23 representación uno o más instrumentos públicos, privados o
24 minutas que correspondan con el único fin y objeto de
25 solucionar íntegramente cualquier eventual reparo u
26 objeción que pueda formular el señor Conservador de Bienes
27 Raíces competente, en relación con las inscripciones que se
28 le soliciten efectuar en mérito de los contratos y sus
29 términos que constan en esta escritura o ya sea para
30 rectificar y obtener la correcta singularización de los



1 bienes objeto de los contratos de que da cuenta esta
2 escritura, de acuerdo a sus títulos y/o antecedentes
3 técnicos-legales anteriores o actuales, o para obtener la
4 correcta individualización de la parte deudora, de sus
5 mandatarios o apoderados y / o de las citas de
6 inscripciones conservatorias. Los mandatarios quedan
7 facultados por los mandantes para requerir del Conservador
8 de Bienes Raíces competente, las inscripciones,
9 subinscripciones, anotaciones y aclaraciones que sean
10 procedentes solicitar en mérito a lo señalado. Sin
11 perjuicio de lo anterior de conformidad al Decreto Ley tres
12 mil quinientos dieciséis de diecinueve de noviembre de mil
13 novecientos ochenta del Ministerio de Agricultura, los
14 predios resultantes de subdivisión quedan sujetos a la
15 prohibición de cambiar su destino de acuerdo a los términos
16 que establecen los artículos cincuenta y cinco y cincuenta
17 y seis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.-
18 **NOVENO: Gastos.** Todos los gastos notariales que devenguen
19 el otorgamiento del presente instrumento y los de su
20 inscripción conservatoria serán de cargo exclusivo de la
21 parte compradora.- **DECIMO:** Se faculta al portador de copia
22 autorizada de este instrumento, para requerir y firmar las
23 inscripciones, subinscripciones, anotaciones, alzamientos y
24 cancelaciones que procedan en el Conservador de Bienes
25 Raíces Competente. Este mandato no se extinguirá por la
26 muerte y/o disolución de alguno de los mandantes, pues
27 también está destinado a ejecutarse después de ella, de
28 acuerdo al artículo dos mil ciento sesenta y nueve del
29 Código Civil. **UNDECIMO:** La parte vendedora declara no se
30 encuentra afecta al impuesto al valor agregado establecido



1 en el DL ochocientos veinticinco. Asimismo, declara que
2 presentó al Señor Notario la Declaración Jurada
3 correspondiente, la que se protocoliza conjuntamente con
4 este instrumento.- **DUODECIMO:** Declaran los comparecientes
5 que tratándose de un predio proveniente de la división de
6 una comunidad indígena, adjudicado a un colono de
7 nacionalidad alemana, es decir, a persona no indígena, bajo
8 el amparo de la Ley diecisiete mil setecientos veintinueve
9 y según lo dispuesto en el texto de la actual Ley indígena
10 diecinueve mil doscientos cincuenta y tres, el predio
11 objeto de la presente compraventa no se trata, en
12 consecuencia, de un predio indígena, no teniendo por tanto,
13 afectación de ningún tipo. **DECIMO TERCERO:** Presente a este
14 acto doña **MARÍA CRISTINA STOLZENBACH JIMÉNEZ,** [REDACTED]
15 [REDACTED]
16 [REDACTED]
17 vendedor y de su mismo domicilio, también de paso en ésta,
18 la compareciente mayor de edad, quien acredita su identidad
19 con la cédula antes indicada y expone: que por el presente
20 acto autoriza expresamente a su cónyuge para la celebración
21 del contrato de compraventa de que da cuenta este
22 instrumento.- **DECIMO CUARTO:** Los comparecientes declaran
23 bajo fe de juramento haber nacido en Chile y que su
24 nacionalidad es Chilena, salvo don HARTMUT BOETTCHER
25 KESSLER que declara ser de nacionalidad Alemana. El
26 representante de la compradora, por su lado, declara que
27 ésta tiene su domicilio en Chile y que su capital y control
28 efectivo pertenecen a chilenos. En consecuencia, a la
29 Compradora no le afecta la prohibición contenida en el
30 artículo séptimo del Decreto Ley mil novecientos treinta y



nueve del año mil novecientos setenta y siete, relativa a la adquisición de predios ubicados en zonas fronterizas.

PERSONERÍAS: La personería del representante de INVERSIONES

PANGUIPULLI SpA consta de la escritura pública de fecha treinta de Enero de dos mil diecisiete, otorgada en la Notaría de Santiago de don Alberto Mozó Aguilar. Esta personería no se inserta a expresa petición de las partes por ser conocidas de ellas y por haberlas tenido a la vista en copia fiel el Notario que autoriza.- En comprobante y previa lectura firman los comparecientes.- Doy fe.-

HARTMUT BOETTCHER KESSLER

CLAUDIO PATRICIO CORDERO TABACH

POR SI

PP. INVERSIONES PANGUIPULLI SpA

MARÍA CRISTINA STOLZENBACH JIMÉNEZ

NOTARIO

ADI-



NUTILIZADO
ART. 404 S.O.T





1 CIONANDO LA ESCRITURA QUE ANTECEDE SE DEJA CONSTANCIA DE LOS
2 SIGUIENTES DOCUMENTOS: SERVICIO DE REGISTRO CIVIL E
3 IDENTIFICACION REPUBLICA DE CHILE CERTIFICADO DE MATRIMONIO.-

4 [REDACTED]
5 [REDACTED]
6 [REDACTED]
7 [REDACTED]
8 [REDACTED]
9 [REDACTED]
10 [REDACTED]
11 [REDACTED]
12 [REDACTED]
13 [REDACTED]
14 General(s).- Conforme.- SII.ONLINE. CERTIFICADO DE AVALUO
15 FISCAL (No acredita dominio de la propiedad). Fecha de
16 Emisión: 19 de Mayo de 2017. Avalúo en pesos del PRIMER
17 SEMESTRE DE 2017.- Comuna: Panguipulli.- Número de Rol:
18 00178-00183.- Dirección o Nombre de la Propiedad: Lepu Hj 7.-
19 Destino de la Propiedad: Agrícola.- Avalúo Total: \$870.773.-
20 Avalúo Exento de Impuesto: \$870.7730.- El Avalúo que se
21 certifica ha sido determinado según el procedimiento de
22 tasación fiscal para el cálculo del impuesto territorial, de
23 acuerdo a la legislación vigente, y por tanto no corresponde
24 a una tasación comercial de la propiedad.- Hay firma Ernesto
25 Terán Moreno.- Subdirector de Avaluaciones Servicio de
26 Impuestos Internos.- Conforme.- ANEXO N°1.- DECLARACIÓN
27 JURADA ARTÍCULO 75 DEL CODIGO TRIBUTARIO, sobre enajenaciones
28 de bienes raíces no gravadas o exentas del Impuesto a las
29 Ventas y Servicios, correspondiente a HARMUT BOETTCHER
30 KESSLER de fecha 18-05-2017, que queda agregado al final de



1 mis registros del presente mes bajo el N°25-2017.-Conforme.-

2 Doy fe.-

NOTARIO

ES TESTIMONIO FIEL DE SU ORIGINAL

SANTIAGO 19 MAY 2017



DECLARACIÓN JURADA ARTÍCULO 75 DEL CÓDIGO TRIBUTARIO

(Contratos sobre bienes corporales inmuebles no gravados o exentos del Impuesto a las Ventas y Servicios)

Ciudad y Fecha Santiago 18/05/2017Yo: HARTMUT BOETICHER KESSLER

RUT N°

en representación de

RUT N°: _____, declaro ante el Notario u otro Ministro de Fe Sr.(a) PATRICIOPABLO BENAVENTE

que de acuerdo a lo

establecido en el D.L. N° 825, sobre Impuesto a las Ventas y Servicios;

☐ La Venta u otra transferencia del bien raíz Rol(es) 178-183 de la Comuna de Panguipulli, celebrado mediante escritura pública de fecha 18/05/2017☐ El Contrato General de Construcción, celebrado con fecha _____☐ El contrato de Arriendo con Opción de Compra del bien raíz Rol(es) _____, de la Comuna de _____, celebrado con fecha _____

Da cuenta de una convención que se encuentra NO AFECTA O EXENTA del Impuesto a las Ventas y Servicios, ya que: (Marque con una X, lo que corresponda)

☒ La venta u otra transferencia, es efectuada por un vendedor no habitual.☐ La adquisición, contrato de arrendamiento con opción de compra o contrato general de construcción, es financiado en todo o parte, con subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Art. 12 Letra F del D.L. N° 825 de 1974).☐ La venta se efectúa en cumplimiento de un contrato de promesa de compraventa celebrado válidamente antes del 1° de enero del año 2016 (Art. Sexto transitorio Ley 20.780)☐ El bien objeto del contrato, es un inmueble nuevo, con permiso de construcción anterior al 1° de enero de 2016 y la solicitud de recepción definitiva de la obra, fue ingresada en la Dirección de Obras Municipales respectiva antes del 1° de abril de 2017 (Art. séptimo transitorio Ley 20.780).☐ El inmueble forma parte del activo inmovilizado de la empresa y en su adquisición o construcción, no se tuvo derecho a crédito fiscal (Art. 8° letra m) del D.L. N° 825 de 1974).☐ El contrato de arrendamiento con opción de compra o contrato general de construcción, que se suscribe, no da cuenta de haberse percibido el pago del precio del contrato o parte de éste, y si bien se encuentra gravado con IVA, la factura debe emitirse cuando se perciba el pago del precio del contrato, o parte de éste. (Art. 9° letra f) y 55 inciso 2do. del D.L. N° 825 de 1974).☐ Otros.- _____

La presente Declaración Jurada se efectúa en cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución N° 16, publicada en extracto en el Diario Oficial del 04 de FEBRERO del año 2017

Firma del Declarante

Autorizo la firma del anverso de don HARTMUT BOETTCHER KESSLER, C.I.
N°14.707.601-0. Santiago, 18 de Mayo de 2017.-

NOTARIO





Nº706
FUSIÓN PREDIAL
INVERSIONES
PANGUIPULLI SpA

REP: 989

A.N.P.

EN PANGUIPULLI, a veinte de junio del año dos mil diecisiete, ante el Conservador que suscribe, se presentó para inscribir por doña Lilian Delgado Aravena, empleada, de este domicilio, a nombre de Inversiones Panguipulli SpA, persona jurídica del giro inmobiliario, RUT número 76.688.701-5, con domicilio para estos efectos en calle José María Escrivá de Balaguer número trece mil ciento cinco, oficina número mil ciento tres, comuna de Lo Barnechea, Región Metropolitana, una escritura de fusión de fecha diecinueve de junio en curso, repertorio número 4.369/2017, otorgada ante el Notario de Santiago don Oscar Peluchonneau Cádiz, reemplazante del titular don Alberto Mozó Aguilar, en cuyo oficio debe guardarse la matriz, y por la cual INVERSIONES PANGUIPULLI SpA, representada por don Claudio Patricio Cordero Tabach, ingeniero civil industrial, del mismo domicilio de su representada, procedió a fusionar en un solo predio seis lotes contiguos, ubicados en la comuna de Panguipulli, provincia de Valdivia, Región de Los Ríos, pasando a conformar un solo predio que se denominará **LOTE UNO FUSIONADO**, de una superficie aproximada de ciento cuarenta y una hectáreas y los siguientes deslindes especiales: Norte, con Bernardo Stolzenbach, actualmente Hartmut Boettcher, mediante cerco recto, con hijuela número dos, Lote A de don Valentín Monsalve, hoy otros propietarios rol ciento setenta y ocho guion cuarenta y ocho, rol ciento setenta y ocho guion ciento treinta y



CBR

LEONARDO CALDERARA EMALDÍA
PANGUIPULLI



seis y nuevamente con rol ciento setenta y ocho guion cuarenta y ocho, mediante cerco quebrado en una distancia total aproximada de cuatrocientos cincuenta y ocho coma un metros, luego nuevamente con hijuela número dos de don Valentín Monsalve, hoy otros propietarios rol ciento setenta y ocho guion cuarenta y ocho y rol ciento setenta y ocho guion ciento treinta y cinco, mediante cerco recto en dos parcialidades aproximadas de noventa y seis coma seis metros y ciento cincuenta y un metros, finalmente con cerco recto que lo separa de la hijuela número dos; Este, con hijuela número dos, Lote A de don Valentín Monsalve, hoy otros propietarios rol ciento setenta y ocho guion cuarenta y ocho, mediante cerco quebrado en una distancia total aproximada de ciento noventa y dos metros, luego con Lago Panguipulli en una distancia total aproximada de mil veintiuno coma seis metros, con Hijuela número ocho mediante cerco recto en una distancia aproximada de doscientos catorce coma nueve metros, con resto del predio, hoy lote número uno de don Héctor Castro, separado por faja estacada, con lote A guion Uno, mediante cerco recto en una distancia aproximada de ciento setenta metros, con cerco recto que lo separa de la hijuela número dos y finalmente cercos quebrados dividiendo de la hijuela número dos y de la Reserva de Manuel Truitrui y José Cumilai; Sur, cerco recto dividiendo de la hijuela número ocho, sucesión de Juan de Dios Trui Trui, separado por cerco sinuoso de tres tramos y estero Huenuleo, Berta Monsalve y René Monsalve,



separado por estero Huenuleo, con lote A guion Uno, mediante cerco recto en una distancia aproximada de ciento trece metros finalmente con el estero Chauquén separándola de terrenos de la Reserva de Antonio Lepileo, luego el estero Pispisco, separándola de terrenos de la Reserva de Antonio Lepileo, luego el estero Pispisco, separándola de terrenos de José Antonio Millaguir Curinao, María Millapán Curinao y Elena Mansilla viuda de Randt; Suroeste, con Elena Mansilla viuda de Rand, estero Pispisco de por medio y con camino público de Panguipulli a Chauquen; Oeste, con Sucesión Enrique Randt, con cerco recto en doscientos ochenta y tres metros, con Lote A - dos B, y mediante cerco recto en una distancia aproximada de doscientos setenta y dos metros con Lote Uno B. El plano de fusión se archiva al final de este Registro bajo el número doscientos veintiocho. Los inmuebles fusionados son los siguientes: **Uno) Un predio rústico denominado lote número Dos**, de veintiséis hectáreas de superficie, ubicado en la comuna de Panguipulli, y que deslinda: Norte, Bernardo Stolzenbach, separado por cerco sinuoso de dos tramos, ferrocarriles del Estado separado por cerco y Bernardo Stolzenbach, separado por cerco recto; Este, resto del predio, hoy lote número uno de don Héctor Castro, separado por faja estacada; Sur, sucesión de Juan de Dios Trui Trui, separado por cerco sinuoso de tres tramos y estero Huenuleo y Berta Monsalve, separado por estero Huenuleo, y Oeste, René Monsalve, separado por cerco recto. **Dos) Hijuela**



CBR

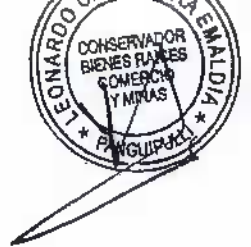
LEONARDO CALDERARA EMALDÍA
PANGUIPULLI



número Uno, de veintisiete coma sesenta hectáreas aproximadamente, correspondiente a División de la Comunidad Indígena encabezada por don Juan Manuel Carreño, ubicada en el lugar denominado Litrán, comuna de Panguipulli, y que en especial deslinda: Noroeste, línea recta y Estero Taitai, separando de terrenos particulares del mismo adjudicatario; Este, Norte y Este, cercos quebrados dividiendo de la hijuela número dos y de la Reserva de Manuel Truitrui y José Cumilai, y Sur, primero el estero Chauquén separándola de terrenos de la Reserva de Antonio Lepileo, luego el estero Pispisco, separándola de terrenos de la Reserva de Antonio Lepileo, luego el estero Pispisco, separándola de terrenos de José Antonio Millaguir Curinao, María Millapán Curinao y Elena Mansilla viuda de Randt. **Tres) El resto del Lote B de la Hijuela número cuatro** del Fundo San Fernando, de doce coma cero cinco hectáreas, ubicado en la comuna de Panguipulli, y que en especial deslinda: Norte, camino público Panguipulli - Chauquén; Sur, estero Pispisco; Este, Hijuela número Uno de la Ex - Comunidad Indígena Juan Manuel Carreño de Nora Reyes Monsalve, y Oeste, sucesión Enrique Randt. **Cuatro) Lote A- dos A** del plano de subdivisión del lote A guion Dos de la división de un predio denominado "Lote A" de la partición de la hijuela número cuatro del Fundo San Fernando, ubicado en la comuna de Panguipulli, lote A-dos A que tiene una superficie aproximada de quince coma cero siete hectáreas y los siguientes deslindes



particulares: Norte, con Bernardo Stolzenbach, hoy Hartmut Boettcher, mediante cerco quebrado en una distancia aproximada de doscientos cuarenta y cinco metros; Este, con Bernardo Stolzenbach, hoy Hartmut Boettcher y con los señores Brevis y Castro, mediante cerco recto en una distancia aproximada de trescientos sesenta metros; Sureste, con estero Huenuleo, que separa de Berta Monsalve, luego Lote A-Uno, mediante cerco recto en una distancia aproximada de ciento trece metros; Suroeste, con Lote A - Uno mediante cerco recto en una distancia aproximada de ciento setenta metros, luego con camino público de Panguipulli a Chauquén, mediante cerco recto en una distancia aproximada de trescientos veintinueve metros, y Noroeste, con Lote A - dos B de la presente subdivisión, mediante cerco recto en una distancia aproximada de doscientos ochenta y tres metros. El plano de subdivisión en referencia, visado por el SAG, se encuentra archivado bajo el número ciento cincuenta y uno, letras a), en el Registro de Propiedad del año dos mil diecisiete. **Cinco) Hijuela número uno A** del plano de subdivisión de la hijuela número Uno del Fundo San Fernando, ubicado en la comuna de Panguipulli, hijuela número uno A que tiene una superficie aproximada de cincuenta y siete coma noventa y ocho hectáreas y los siguientes deslindes particulares: Norte, con hijuela número dos, Lote A de don Valentín Monsalve, hoy otros propietarios rol ciento setenta y ocho guion cuarenta y ocho, rol ciento setenta y ocho guion ciento treinta y seis y,

**CBR**LEONARDO CALDERARA EMALDÍA
PANGUIPULLI

nuevamente con rol ciento setenta y ocho guion cuarenta y ocho, mediante cerco quebrado en una distancia total aproximada de cuatrocientos cincuenta y ocho coma un metros, luego nuevamente con hijuela número dos de don Valentín Monsalve, hoy otros propietarios rol ciento setenta y ocho guion cuarenta y ocho y rol ciento setenta y ocho guion ciento treinta y cinco, mediante cerco recto en dos parcialidades aproximadas de noventa y seis coma seis metros y ciento cincuenta y un metros; Este, con hijuela número dos, Lote A de don Valentín Monsalve, hoy otros propietarios rol ciento setenta y ocho guion cuarenta y ocho, mediante cerco quebrado en una distancia total aproximada de ciento noventa y dos metros, luego con lago Panguipulli en una distancia total aproximada de mil veintiuno coma seis metros, finalmente con hijuela número dos, Lote B de don Valentín Monsalve, hoy otros propietarios rol ciento setenta y ocho guion ciento ochenta y cuatro, mediante cerco recto en una distancia aproximada de doscientos catorce coma nueve metros; Sur, con Lote B de la hijuela dos de don Valentín Monsalve hoy Hartmut Boettcher, mediante cerco recto en una distancia aproximada de seiscientos cuarenta y siete coma tres metros, luego con línea férrea que separa del Lote B de la hijuela dos de Valentín Monsalve hoy Hartmut Boettcher, en una distancia total aproximada de quinientos diecisiete metros, luego nuevamente con el Lote B de la hijuela dos de Valentín Monsalve hoy Hartmut Boettcher, mediante cerco recto en una distancia aproximada de



ciento ochenta y siete coma un metros, finalmente con hijuela número cuatro de Candelaria Monsalve Catalán hoy Hartmut Boettcher, mediante cerco recto en una distancia aproximada de ciento treinta y cinco coma tres metros, y Oeste, con hijuela número cuatro de Candelaria Monsalve Catalán hoy Hartmut Boettcher, mediante cerco recto en una distancia aproximada de cien metros, luego con hijuela Uno B de la presente subdivisión, mediante cerco recto en una distancia aproximada de doscientos setenta y dos metros. El plano de subdivisión en referencia, visado por el SAG, se encuentra archivado bajo el número ciento cincuenta, letras a), en el Registro de Propiedad del año dos mil diecisiete. **Seis) Hijuela Siete** de una superficie de dos coma treinta hectáreas aproximadamente, proveniente de la División de la Comunidad Indígena encabezada por Manuel Trutruí y Jose Cumilai, ubicada en el lugar denominado Lepu de la comuna y ciudad de Panguipulli, y que en especial deslinda: Norte, el lago Panguipulli; Este y Sur, cercos rectos dividiendo de la hijuela número ocho, y Oeste, cerco recto demarcando de terrenos de particulares del mismo adjudicatario. Títulos de dominio respectivamente inscritos a fojas seiscientos diecisiete número seiscientos treinta y tres, a fojas seiscientos diecisiete vuelta número seiscientos treinta y cuatro, a fojas seiscientos dieciocho vuelta número seiscientos treinta y cinco, a fojas seiscientos diecinueve número seiscientos treinta y seis, a fojas seiscientos veinte vuelta número seiscientos treinta y



CBR

LEONARDO CALDERARA EMALDÍA
PANGUIPULLI



siete y a fojas seiscientas dieciséis número seiscientos treinta y dos en el Registro de Propiedad del año dos mil diecisiete. Rol de avalúo del predio fusionado número 178-137. Firma la requirente.

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]



Conforme con su inscripción fotocopiada del Registro de Propiedad.
Panguipulli, 21 de junio del año 2017.



CERTIFICO: La inscripción de dominio que en fotocopia precede, corriente a
Fs. 686 vuelta N°706 del Registro de Propiedad del año 2017, se encuentra
actualmente vigente en favor de **INVERSIONES PANGUIPULLI SpA.**
Panguipulli, 21 de junio del año 2017.

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]



LILIAN DELGADO ARAVENA - N. C. y A. J. SUPL



ORD. D.E.: N° _____ /2020

MAT.: Instruye y uniforma criterios en relación a la aplicación de los literales g) y h) del artículo 3 del Decreto Supremo N°40 de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente, Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

ANT.: No hay.

SANTIAGO,

**DE : DIRECTOR EJECUTIVO
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL**

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN

I. Introducción:

El Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (“SEIA”), es un instrumento de gestión ambiental establecido en la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente, (en adelante, “Ley 19.300”), que es administrado por el Servicio de Evaluación Ambiental (“SEA”). En términos generales esta herramienta de protección ambiental permite determinar si los impactos ambientales de un proyecto o actividad se ajustan a las normas ambientales vigentes y, en caso de existir impactos significativos, que el proponente se haga cargo de los mismos a través de las correspondientes medidas de mitigación, reparación y/o compensación.

Para verificar la aplicación del SEIA a un proyecto, la Ley 19.300 considera la existencia de un listado o tipologías de proyectos, los cuales se encuentran señalados en su artículo 10 y, en consecuencia, estos proyectos o actividades sólo podrán ejecutarse o modificarse previa evaluación de su impacto ambiental.

Así, solo los proyectos considerados en el listado de tipologías – y aquellos que ingresen voluntariamente- serán considerados para efectos del SEIA. La voluntad del legislador fue clara en el sentido de que no todos los proyectos deben ingresar a evaluación ambiental, sino aquellos que se consideraron en las tipologías según la norma aludida. Ahora bien, debemos tener presente que, la evaluación de un proyecto o actividad en el SEIA se inicia a solicitud de su proponente, por lo que corresponderá a éste analizar si su proyecto se encuentra en el listado de tipologías antes dichas, las cuales son pormenorizadas en el artículo 3 del Decreto Supremo N°40 de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente, que establece el Reglamento del SEIA (“RSEIA”).

Es conveniente hacer presente que, el hecho de que un proyecto no ingrese al SEIA no determina una desprotección de los componentes ambientales pues la legislación contempla una adecuada gestión ambiental que implica necesariamente la aplicación de otros instrumentos ambientales tales como, normas de calidad y emisión, instrumentos de planificación territorial, planes de descontaminación y prevención y otras normas ambientales sectoriales que, en sus respectivos niveles, deben colaborar con la protección del medio ambiente permitiendo una gestión ambiental eficaz y eficiente.

En este contexto, se ha estimado pertinente instruir a las Divisiones y Direcciones Regionales del Servicio de Evaluación Ambiental respecto de la aplicación de las tipologías consideradas en los literales g) y h) del artículo 3 del Reglamento del SEIA a fin de unificar criterios en su análisis y aplicación.

Página 1 de 7



II. Contexto Normativo:

De acuerdo a lo dispuesto en el literal g) del artículo 3 del RSEIA, deben ingresar obligatoriamente al SEIA:

“g) Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados estratégicamente de conformidad a lo establecido en el párrafo 1° bis del Título II de la Ley. Se entenderá por planes a los instrumentos de planificación territorial.

g.1. Se entenderá por proyectos de desarrollo urbano aquellos que contemplen obras de edificación y/o urbanización cuyo destino sea habitacional, industrial y/o de equipamiento, de acuerdo a las siguientes especificaciones:

g.1.1. Conjuntos habitacionales con una cantidad igual o superior a ochenta (80) viviendas o, tratándose de vivienda social, vivienda progresiva o infraestructura sanitaria, a ciento sesenta (160) viviendas.

g.1.2. Proyectos de equipamiento que correspondan a predios y/o edificios destinados en forma permanente a salud, educación, seguridad, culto, deporte, esparcimiento, cultura, comercio, servicios, fines científicos o sociales y que contemplen al menos una de las siguientes características:

a) superficie construida igual o mayor a cinco mil metros cuadrados (5.000 m²);

b) superficie predial igual o mayor a veinte mil metros cuadrados (20.000 m²);

c) capacidad de atención, afluencia o permanencia simultánea igual o mayor a ochocientas (800) personas;

d) doscientos (200) o más sitios para el estacionamiento de vehículos.

g.1.3. Urbanizaciones y/o loteos con destino industrial de una superficie igual o mayor a treinta mil metros cuadrados (30.000 m²).

g.2. Se entenderá por proyectos de desarrollo turístico aquellos que contemplen obras de edificación y urbanización destinados en forma permanente al hospedaje y/o equipamiento para fines turísticos, tales como centros para alojamiento turístico; campamentos de turismo o campings; sitios que se habiliten en forma permanente para atracar y/o guardar naves especiales empleadas para recreación; centros y/o canchas de esquí, playas, centros de aguas termales u otros, que contemplen al menos una de las siguientes características:

a) superficie construida igual o mayor a cinco mil metros cuadrados (5.000 m²);

b) superficie predial igual o mayor a quince mil metros cuadrados (15.000 m²);

c) capacidad de atención, afluencia o permanencia simultánea igual o mayor a trescientas (300) personas;

d) cien (100) o más sitios para el estacionamiento de vehículos;

e) capacidad igual o superior a cien (100) camas;

f) doscientos (200) o más sitios para acampar; o

g) capacidad para un número igual o superior a cincuenta (50) naves”.

Por su parte, el literal h) del referido artículo 3 del RSEIA, dispone que deberán ingresar obligatoriamente al SEIA:

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

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

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

h.1.2. Que den lugar a la incorporación al dominio nacional de uso público de vías expresas o troncales;

h.1.3. Que se emplacen en una superficie igual o superior a siete hectáreas (7 ha) o consulten la construcción de trescientas (300) o más viviendas; o

h.1.4. Que consulten la construcción de edificios de uso público con una capacidad para cinco mil (5.000) o más personas o con mil (1.000) o más estacionamientos.

h.2. Se entenderá por proyectos industriales aquellas urbanizaciones y/o loteos con destino industrial de una superficie igual o mayor a veinte hectáreas (20 ha); o aquellas instalaciones industriales que generen una emisión diaria esperada de algún contaminante causante de la saturación o latencia de la zona, producido o generado por alguna(s) fuente(s) del proyecto o actividad, igual o superior al cinco por ciento (5%) de la emisión diaria total estimada de ese contaminante en la zona declarada latente o saturada, para ese tipo de fuente(s)”.

III. Aplicación del literal g) del artículo 3 del RSEIA

A. Instrumentos de Planificación Territorial considerados en la aplicación del inciso 1° del literal g) del artículo 3 del Reglamento del SEIA

Para una interpretación correcta del literal g) del artículo 3 del RSEIA se deben comprender todos los Instrumentos de Planificación Territorial (“IPT”) señalados en el artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción (“OGUC”)¹, vigentes en la región respectiva, considerando sus respectivos ámbitos de acción. En este contexto, se debe recalcar que todos los IPT tienen carácter vinculante desde la perspectiva de la regulación del uso de suelo, incluidos los Planes Regionales de Desarrollo Urbano (“PRDU”). De esta forma, son IPT válidos y vinculantes, para la aplicación del inciso 1° del literal g) del artículo 3 del RSEIA, los Planes Regionales de Desarrollo Urbano, Planes Reguladores Intercomunales, Planes Reguladores Comunes, Planes Seccionales y Límite Urbano, que se encuentren vigentes.

Por ello, es pertinente aclarar que el inciso primero de la norma realiza la delimitación en la aplicación de la tipología al indicar que se trata de proyectos de desarrollo **urbano o turístico en zonas no comprendidas en alguno de los instrumentos de planificación territorial evaluados estratégicamente**². Esto permite otorgar sentido al SEIA y lo hace operar de forma eficaz, eficiente y preventiva como instrumento de gestión ambiental en situaciones o casos en los que no hay un instrumento superior que otorgue una protección ambiental tratándose de circunstancias en las cuales el planificador o regulador no ha previsto o implementado instrumento que permita la preservación o conservación de los recursos naturales (en especial, suelo).

B. Comprensión del término “urbanización” contenido en el literal g.1 del artículo 3 del RSEIA

En este punto, debemos señalar que, el entendimiento del concepto “urbanización”, debe realizarse a la luz de lo dispuesto en el artículo 1.1.2 OGUC³ y artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcción (“LGUC”)⁴ considerando entonces la definición en estas materias que le ha dado el regulador.

De esta forma, corresponderá a “urbanización”, la ejecución de las “*obras de pavimentación de las calles y pasajes, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, y las obras de defensa y de servicio del terreno*”. Cabe señalar que la enumeración de estas obras debe entenderse copulativamente, es decir, el proponente o titular contempla la realización de todas las obras antes descritas.

¹ Artículo 1.1.2 de la OGUC “«Instrumento de Planificación Territorial»: vocablo referido genérica e indistintamente al Plan Regional de Desarrollo Urbano, al Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano, al Plan Regulador Comunal, al Plan Seccional y al Límite Urbano”.

² Deberá tenerse en consideración lo indicado en el artículo 2° transitorio del DS N° 40/2012 del Ministerio del Medio Ambiente. “*Para efectos de lo establecido en la letra g) del artículo 3 y en el inciso 2° del artículo 15 del presente Reglamento, se considerarán evaluados estratégicamente, de conformidad a lo establecido en el párrafo 1° bis, del Título II de la Ley, los planes calificados mediante el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental de manera previa a la entrada en vigencia de la Ley N° 20.417, así como los planes que se encuentren vigentes desde antes de la dictación de la Ley N° 19.300*”.

³ 1.1.2 OGUC “«Urbanizar»: ejecutar, ampliar o modificar cualquiera de las obras señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones que correspondan según el caso, en el espacio público o en el contemplado con tal destino en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial o en un proyecto de loteo”.

⁴ Artículo 134 LGUC “Para urbanizar un terreno, el propietario del mismo deberá ejecutar, a su costa, el pavimento de las calles y pasajes, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, y las obras de defensa y de servicio del terreno.

Las plantaciones y obras de ornato deberán ser aprobadas y recibidas por la Dirección de Obras Municipales respectiva.

La Ordenanza General establecerá los estándares mínimos de obras de urbanización exigibles fuera del terreno propio, cuando se trate de proyectos desvinculados de la vialidad existente, para los efectos de su adecuada inserción urbana, o su conectividad cuando se trate de proyectos en el área rural conforme al artículo 55”.

Indiciario respecto a la aplicación de esta norma será entonces el artículo 55 de la LGUC para efectos de determinar su procedencia considerando las definiciones señaladas anteriormente. Cabe hacer presente que, conforme a este artículo, “(...) *fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes reguladores no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones, salvo aquellas que fueran necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores (...)*”. La aplicación del artículo antes dicho es de carácter excepcional y, además, no tiene la facultad de condicionar o modificar el uso de suelo según la actividad que se autorice, el cual sigue siendo siempre rural, puesto que un cambio de uso de suelo únicamente podría efectuarse modificando el IPT correspondiente. Por su parte, el DL3516, que establece la “Norma sobre División de Predios Rústicos”, solo permite la subdivisión con fines agrícolas, ganadera o forestal.

C. Proyectos de desarrollo urbano que no involucren la construcción de viviendas.

En relación a esta materia y considerando lo señalado anteriormente, para una interpretación armónica, sistemática y útil desde la perspectiva de la gestión ambiental integral del literal g.1) del artículo 3 del RSEIA, para aquellos proyectos que no consideren la construcción de viviendas es necesario tener en consideración los sub literales g.1.2) y g.1.3) del referido artículo 3 del RSEIA, y sólo en el caso que el proyecto consultado se encuentre en los literales antes dichos se requeriría un ingreso al SEIA.

Por su parte, tratándose de proyectos con fines habitacionales que no impliquen la construcción de viviendas, no correspondería el ingreso en razón de lo dispuesto en el sub literal g.1.1), que es específico para este fin y que establece como requisito la construcción de las mismas.

De esta forma, un proyecto de desarrollo urbano sin construcción de viviendas debe ser analizado en razón de lo dispuesto en los sub literales g.1.2) y g.1.3), para determinar su eventual pertinencia de ingreso obligatorio al SEIA.

D. Criterio para el entendimiento del término “superficie predial” al que se refiere el sub literal g.1.2 letra b)

En este punto, es importante tener presente que, el sub literal g.1.2 letra b) del artículo 3 del SEIA, dispone que son:

g) Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados estratégicamente de conformidad a lo establecido en el párrafo 1° bis del Título II de la Ley. Se entenderá por planes a los instrumentos de planificación territorial.

g.1. Se entenderá por proyectos de desarrollo urbano aquellos que contemplen obras de edificación y/o urbanización cuyo destino sea habitacional, industrial y/o de equipamiento, de acuerdo a las siguientes especificaciones:

“g.1.2. Proyectos de equipamiento que correspondan a predios y/o edificios destinados en forma permanente a salud, educación, seguridad, culto, deporte, esparcimiento, cultura, comercio, servicios, fines científicos o sociales y que contemplen al menos una de las siguientes características:

b) superficie predial igual o mayor a veinte mil metros cuadrados (20.000 m²)”. (énfasis agregado)

De la primera lectura de este sub literal, es posible desprender que: (i) la superficie predial a la que se refiere no distingue entre superficie efectivamente construida, como sí se hace en el caso del literal a) de este sub literal g.1.2); (ii) No se entrega criterios para asociar la superficie predial a algún rol de avalúo. Sin embargo, no debe desconocerse la utilidad de este criterio como orientador, en caso de no contar con mayor información.

En este sentido, es dable entender que la superficie predial a la que se refiere este sub literal, dice relación **con la superficie que el proyecto construirá y/o intervendrá**. Es decir, el titular de un predio, podría justificar que utilizará como superficie total sólo una parte del predio, independientemente de el o los roles del mismo. No obstante lo anterior, es importante destacar que, si el titular no entrega mayores antecedentes respecto a la superficie predial de su proyecto, lo cual es de su responsabilidad, la información asociada a la superficie informada para el rol de un inmueble es un dato que se podría utilizar para los efectos de definir la superficie predial de un proyecto.

E. Criterio para el entendimiento del término “loteo industrial” del sub literal g.1.3 definición

De acuerdo al artículo 3 literal g) del RSEIA, deberán ingresar al SEIA:

g) Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados estratégicamente de conformidad a lo establecido en el párrafo 1° bis del Título II de la Ley. Se entenderá por planes a los instrumentos de planificación territorial.

g.1. Se entenderá por proyectos de desarrollo urbano aquellos que contemplen obras de edificación y/o urbanización cuyo destino sea habitacional, industrial y/o de equipamiento, de acuerdo a las siguientes especificaciones:

g.1.3. Urbanizaciones y/o loteos con destino industrial de una superficie igual o mayor a treinta mil metros cuadrados (30.000 m²). (énfasis agregado)

En este sentido, es importante reforzar que el sub literal g.1.3), se refiere expresamente al destino del loteo para definir su naturaleza industrial, y por tanto, determinar el ingreso del proyecto al SEIA, en caso de tener un superficie igual o mayor a 30.000 m².

F. Criterio para entender el concepto “superficie”, de acuerdo a lo dispuesto en el sub literal g.1.3

Según lo dispuesto en el artículo 3 literal g) del RSEIA, deberán ingresar al SEIA:

g) Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados estratégicamente de conformidad a lo establecido en el párrafo 1° bis del Título II de la Ley. Se entenderá por planes a los instrumentos de planificación territorial.

g.1. Se entenderá por proyectos de desarrollo urbano aquellos que contemplen obras de edificación y/o urbanización cuyo destino sea habitacional, industrial y/o de equipamiento, de acuerdo a las siguientes especificaciones:

g.1.3. Urbanizaciones y/o loteos con destino industrial de una superficie igual o mayor a treinta mil metros cuadrados (30.000 m²). (énfasis agregado)

En este punto es necesario destacar que, la norma, no realiza distinciones para el entendimiento de este concepto, por lo que se debe interpretar en su sentido natural y obvio. De esta forma, el concepto “superficie” corresponde al total del loteo en que se emplazará el proyecto o actividad, ya sea que ésta se encuentre determinada a un polígono informado por el proponente o un loteo asociado a un rol.

IV. Aplicación del literal h) del artículo 3 del RSEIA

A. Criterio para entender el concepto “loteos”, dispuesto en sub literal h.1)

Según lo señalado en literal h) del artículo 3 del RSEIA, deben ingresar obligatoriamente al SEIA, los siguientes proyectos:

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

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

En este contexto, es necesario tener presente que, este concepto debe ser entendido en el sentido señalado en el artículo 1.1.2 de la OGUC, esto es, como el “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”.

B. Criterio para entender el concepto “equipamiento”, dispuesto en sub literal h.1)

Según lo señalado en literal h) del artículo 3 del RSEIA, deben ingresar obligatoriamente al SEIA, lo siguientes proyectos:

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

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

En este punto, es necesario tener presente que, este concepto debe ser entendido en el sentido establecido en el artículo 1.1.2 de la OGUC, esto es, como “construcciones destinadas a complementar las funciones básicas de habitar, producir y circular, cualquiera sea su clase o escala”.

C. Criterio para determinar las “7 hectáreas” señaladas en el sub literal h.1.3) del artículo 3 del RSEIA

Según lo señalado en literal h) del artículo 3 del RSEIA, deben ingresar obligatoriamente al SEIA, lo siguientes proyectos:

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

*h.1.3. Que se emplacen en una superficie igual o **superior a siete hectáreas (7 ha)** o consulten la construcción de trescientas (300) o más viviendas” (énfasis agregado)*

Para este caso, y desde una perspectiva de eficiencia y eficacia en la administración del SEIA, la superficie que debe considerarse para efectos de aplicar este sub literal es aquella **acorde con la intervención real (obras y acciones) del proyecto o actividad**, considerando que el espíritu de la norma tras el literal h), es el evaluar aquellos proyectos industriales o inmobiliarios susceptibles de generar emisiones en zonas que se encuentran latentes o saturadas, evitando de este modo, que proyectos o actividades de menor envergadura ingresen al SEIA, y que se alejen del propósito de esta norma y del objetivo preventivo del SEIA.

D. Criterio para considerar el 5% de emisiones al que se refiere el sub literal h.2 del artículo 3 de la RSEIA

Según lo señalado en literal h) del artículo 3 del RSEIA, deben ingresar obligatoriamente al SEIA, lo siguientes proyectos:

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

h.2. Se entenderá por proyectos industriales aquellas urbanizaciones y/o loteos con destino industrial de una superficie igual o mayor a veinte hectáreas (20 ha); o aquellas instalaciones industriales que generen una emisión diaria esperada de algún contaminante causante de la saturación o latencia de la zona, producido o generado por alguna(s) fuente(s) del proyecto o actividad, igual o superior al cinco por ciento (5%) de la emisión diaria total estimada de ese contaminante en la zona declarada latente o saturada, para ese tipo de fuente(s)”. (énfasis agregado)

A este respecto, es importante destacar que la norma se refiere específicamente al **tipo de fuentes**, y de ahí el porcentaje que se debería considerar. De esta forma, para una adecuada aplicación de este sub literal, es recomendable utilizar la información de las fuentes fijas existentes, descontando las residenciales. Lo anterior, teniendo presente que, en definitiva, este sub literal se refiere a

proyectos industriales, por lo sería la interpretación más adecuada a la realidad y propósito de la norma.

Sin otro particular le saluda atentamente,

**HERNÁN BRÜCHER VALENZUELA
DIRECTOR EJECUTIVO
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL**

GRC

Distribución:

- Direcciones Regionales Servicio de Evaluación Ambiental
- División Jurídica
- División de Evaluación Ambiental y Participación Ciudadana, SEA.
- Departamento de Auditoria Interna, SEA.
- Gabinete Dirección Ejecutiva,
- Oficina de Partes, SEA.



Firmado por Genoveva
Antonia Razeto
Cáceres
Fecha 13/03/2020
14:44:46 CLST



Firmado Digitalmente por
Hernan Guillermo Brucher
Valenzuela
Fecha: 13-03-2020
15:14:12:502 UTC -03:00
Razón: Firma Electrónica
Avanzada
Lugar: SGC