

1 **EN LO PRINCIPAL:** Cumple lo ordenado; y, **EN EL OTROSÍ:** Acompaña documentos.

## 3 **Superintendencia de Medio Ambiente**

5 **FELIPE ANDRÉS VÁSQUEZ JIMÉNEZ**, abogado, en el expediente del  
6 procedimiento sancionatorio, Rol **D-077-2018**, a usted respetuosamente digo:

7 Que, en este acto, estando dentro de plazo, vengo en dar cumplimiento a lo establecido en el  
8 numeral 7 de la RES. EX. N°13, de fecha 25 de noviembre del año en curso, según se indicará  
9 letra por letra:

10 **a. Señalar y acreditar la relación societaria, contractual o de otra índole de la sociedad**  
11 **Inversiones Santa Amalia S.A. con la sociedad Inmobiliaria Altos del Trancura S.A,**  
12 **considerando conformación de socios, giro, y especialmente la vinculación con el**  
13 **desarrollo proyecto inmobiliario Altos del Trancura.**

14 Se hace presente que la única relación contractual que ha existido entre Inmobiliaria  
15 Altos del Trancura S.A., con Inversiones Santa Amalia S.A., se debe a la compraventa del  
16 terreno donde se emplaza el proyecto Altos del Trancura. Venta que se hizo con fecha 09 de  
17 mayo del año 2018, contrato que fue otorgado por escritura pública por Notario Público  
18 Suplente de la Titular doña María Soledad Santos Muñoz, de la séptima notaría de Santiago,  
19 repertorio 5805-2018. Escritura que se acompaña en el otrosí de esta presentación.

20 En atención a que la única relación que unió a ambas empresas fue producto de la venta de  
21 terreno donde se ubica el proyecto Altos del Trancura, es que solo tenemos acceso a la  
22 información societaria de Inmobiliaria Altos del Trancura S.A., información que a  
23 continuación se expresa:

- 24 • Socios de Inmobiliaria Altos del Trancura S.A.

1 Los socios actuales de Inmobiliaria Altos del Trancura S.A., son la Sociedad de Inversión  
2 Nuevos Aires de Pucón S.A., quien posee un 50% de participación accionaria y la sociedad  
3 Inmobiliaria Altos del Huife S.A., que posee el 50% restante de participación accionaria.

- 4 • Giro de Inmobiliaria Altos del Trancura S.A.

5 El giro de la sociedad Inmobiliaria Altos del Trancura S.A., es el siguiente: *“La realización  
6 de loteos, urbanización, venta y enajenación de lotes de terreno en propiedades propias o  
7 ajenas; la construcción de todo tipo de edificaciones, viviendas, obras viales, equipamientos  
8 industriales, y demás obras de arquitectura, paisajismo o diseño que los socios decidan  
9 abordar. En el ejercicio de su objeto podrá adquirir predios rústicos o urbanos para  
10 destinarlos a renta, loteo o construcción. Asimismo, podrá explotar el rubro turístico y  
11 hotelero, por sí o por terceros, en los predios que les pertenezcan o adquieran con ese  
12 propósito y, en general podrá desarrollar todas las actividades que sus socios decidan  
13 emprender, comprendidas las operaciones bancarias y financieras que permitan el  
14 cumplimiento de su objeto”*

- 15 • Vinculación de Inmobiliaria Altos del Trancura S.A., con el proyecto Altos del  
16 Trancura.

17 La Inmobiliaria Altos del Trancura S.A., es la actual propietaria del terreno donde se emplaza  
18 el proyecto Altos del Trancura, asimismo, tiene a su cargo la construcción de administración  
19 de este. Actualmente, Inversiones Santa Amalia S.A., no tiene vinculación alguna con el  
20 proyecto Altos del Trancura, y, como se expresó en párrafos anteriores, solo se vinculó con  
21 Inmobiliaria Altos del Trancura S.A., a propósito de la compraventa celebrada por ambas  
22 sociedades respecto al terreno donde se ubica el proyecto.

23 **b. Los Estados financieros (a saber, balance general, estado de resultado, estado de flujo  
24 de efectivo) y Balance Tributario, correspondientes a los años 2018 y 2019, de  
25 Inversiones Santa Amalia S.A. y la sociedad Inmobiliaria Altos del Trancura S.A.**

1 Se acompaña en el otrosí de esta presentación, Balance General, Estado de Resultado  
2 y Balance Tributario de Inmobiliaria Altos del Trancura S.A.

3 Por último, en cuanto a Inversiones Santa Amalia S.A., no poseemos acceso a la información  
4 solicitada, todo, a que la única relación que une a ambas empresas es la venta de terreno.

5 **c. Informar los ingresos por ventas anuales asociados al proyecto inmobiliario Altos del**  
6 **Trancura, correspondiente a los años 2018, 2019 y lo que ha transcurrido del año 2020**  
7 **de Inversiones Santa Amalia S.A. e Inmobiliaria Altos del Trancura S.A.**

8 Se informan los ingresos anuales de Inmobiliaria Altos del Trancura S.A., se reitera el  
9 hecho de que la información de Santa Amalia S.A., no compete a Inmobiliaria Altos del  
10 Trancura S.A., en atención que entre ambas solo existió una compraventa por terreno donde  
11 se emplaza el proyecto.

2018	\$ 188.860.000
2019	\$ 494.228.475
2020	\$ 749.026.720

12  
13 **d. Información e identificación de los lotes vendidos a la fecha (señalar el número del**  
14 **lote), incluyendo el año 2018, indicando para cada uno de ellos, su precio de venta, fecha**  
15 **de venta y superficie.**

16 A continuación, se señala la información solicitada:

ROL	Estado	año	lote	precio de venta	fecha de venta	repositorio	superficie	mts 2
510-296	Inscrito	2018	5	\$ 38.000.000	11-07-2018	2009	0,5	5.000
510-362	Inscrito	2018	71	\$ 38.000.000	31-07-2018	9859	0,5	5.000
510-392	Inscrito	2018	101	\$ 18.000.000	10-08-2018	2257	0,5	5.000
510-379	Inscrito	2018	88	\$ 36.860.000	07-09-2018	6985	0,5	5.000
510-304	Inscrito	2018	13	\$ 10.000.000	28-09-2018	2658	0,5	5.000
510-556	Inscrito	2018	265	\$ 10.000.000	05-10-2018	2719	0,5035	5.035
510-300	Informado Notario	2018	9	\$ 38.000.000	01-10-2018	2667	0,5	5.000
510-317	Inscrito	2019	26	\$ 38.000.000	28-01-2019	1396	0,503	5.030
510-368	Informado Notario	2019	77	\$ 37.857.066	24-01-2019	3305	0,5	5.000
510-311	Informado Notario	2019	20	\$ 38.645.807	08-03-2019	1229	0,503	5.030
510-302	Inscrito	2019	11	\$ 25.200.000	09-05-2019	1355	0,5	5.000
510-384	Inscrito	2019	93	\$ 38.000.000	30-05-2019	7503	0,5	5.000
510-312	Informado Notario	2019	21	\$ 30.000.000	12-11-2019	2259	0,5065	5.065
510-316	Informado Notario	2019	25	\$ 30.000.000	12-11-2019	2259	0,505	5.050

						7		
510-318	Informado Notario	2019	27	\$ 30.000.000	12-11-2019	2259 7	0,5	5.000
510-326	Informado Notario	2019	35	\$ 30.000.000	12-11-2019	2259 7	0,5	5.000
510-344	Informado Notario	2019	53	\$ 30.000.000	12-11-2019	2259 7	0,5	5.000
510-349	Informado Notario	2019	58	\$ 30.000.000	12-11-2019	2259 7	0,5	5.000
510-350	Informado Notario	2019	59	\$ 30.000.000	12-11-2019	2259 7	0,5	5.000
510-355	Informado Notario	2019	64	\$ 30.000.000	12-11-2019	2259 7	0,5	5.000
510-361	Informado Notario	2019	70	\$ 30.000.000	12-11-2019	2259 7	0,5	5.000
510-373	Informado Notario	2019	82	\$ 30.000.000	12-11-2019	2259 7	0,5	5.000
510-517	Inscrito	2019	226	\$ 8.262.801	04-02-2019	401	0,5105	5.105
510-516	Inscrito	2019	225	\$ 8.262.801	04-02-2019	401	0,5	5.000
510 - 456	Inscrito	2020	165	\$ 66.000.000	25-02-2020	4618	0,58	5.800
510 - 342	Inscrito	2020	51	\$ 37.000.000	09-01-2020	308	0,5	5.000
510 - 343	Inscrito	2020	52	\$ 37.000.000	09-01-2020	308	0,5	5.000
510 - 359	Inscrito	2020	68	\$ 36.000.000	09-01-2020	308	0,5	5.000
510 - 546	Inscrito	2020	255	\$ 37.000.000	09-01-2020	307	0,5	5.000
510 - 547	Inscrito	2020	256	\$ 37.000.000	09-01-2020	307	0,5	5.000
510 - 366	Inscrito	2020	75	\$ 36.000.000	09-01-2020	307	0,5	5.000
510 - 301	Inscrito	2020	10	\$ 35.000.000	23-03-2020	3524	0,5	5.000
510 - 303	Inscrito	2020	12	\$ 35.000.000	23-03-2020	3524	0,5	5.000
510 - 314	Inscrito	2020	23	\$ 35.200.000	19-03-2020	6190	0,5035	5.035
510 - 370	Inscrito	2020	79	\$ 25.000.000	30-06-2020	1370	0,5	5.000
510 - 298	Inscrito	2020	7	\$ 38.000.000	08-07-2020	1442	0,5	5.000
510 - 297	Inscrito	2020	6	\$ 38.000.000	08-07-2020	1443	0,5	5.000
510 - 537	Inscrito	2020	246	\$ 85.232.544	10-07-2020	1077 5	0,505	5.050
510 - 306	Inscrito	2020	15	\$ 27.064.176	22-10-2020	1992 5	0,5575	5.575
510 - 519	Inscrito	2020	228	\$ 75.000.000	26-10-2020	2053 4	0,5635	5.635
510 - 522	Informado Notario	2020	231	\$ 69.530.000	09-11-2020	2148 1	0,5005	5.005
			2018	\$ 188.860.000				
			2019	\$ 494.228.475				
			2020	\$ 749.026.720				

**e. Detalle de las inversiones, costos y gastos asociados al predio del proyecto (terreno, obras de edificación, inmobiliarios, construcción, administración) así como todo otro costo o gasto que estime conveniente informar.**

En virtud de lo solicitado, fuerza es hacer presente que la información que a continuación se indica dice relación con los costos proyectados a futuro, toda vez que a la

1 fecha el proyecto no se encuentra en etapa de construcción a la espera de los permisos de las  
 2 autoridades sectoriales, a saber:

	ALTOS DEL TRANCURA			
	TOTAL METROS PROX	metros 2	COSTO por metro	TOTAL
CAMINOS FALTANTES				\$ 150.680.880
CAMINO DE ASFALTO Aprox.	3.700	3700	\$ 1.309.500	\$ 4.845.150.000
PROYECTO ASFALTO				
TRANQUERAS	23.000		\$ 20.000	\$ 460.000.000
MATERIALES ELCTRICOS	1		\$ 774.249.700	\$ 774.249.700
OBRA CIVIL LUZ	10.700		\$ 600	\$ 6.420.000
PROYECTO COMPLETO MANO D	1		\$ 342.482.000	\$ 342.482.000
EQUIPAMIENTO	4	50	\$ 20.000	\$ 4.000.000
CONEXIÓN	1		\$ 50.000.000	\$ 50.000.000
POZOS PROFUNDO	3	75	\$ 200.000	\$ 45.000.000
BOMBAS	6		\$ 2.500.000	\$ 15.000.000
PROYECTO COMPLETO	1		\$ 290.000.000	\$ 290.000.000
ORA CIVIL	10.700		\$ 600	\$ 6.420.000
BOMBAS	6		\$ 2.500.000	\$ 15.000.000
SALA BOMBAS	3	30	\$ 50.000	\$ 4.500.000
PORTAL		100	\$ 630.000	\$ 63.000.000
OICINAS		40	\$ 630.000	\$ 25.200.000
PORTON		5	\$ 400.000	\$ 2.000.000
CLUB HOUSE		150	\$ 650.000	\$ 97.500.000
QUINCHO		75	\$ 250.000	\$ 18.750.000
AREAS VERDES		4000	\$ 50.000	\$ 200.000.000
OTROS				\$ 300.000.000
LAGUNA		9000	\$ 55.000	\$ 495.000.000
BOMBAS	3		\$ 2.500.000	\$ 7.500.000
SALA DE BOMBAS	3	30	\$ 50.000	\$ 4.500.000
<b>TOTAL</b>				<b>\$ 8.222.352.580</b>

3

4

1 **f. Acreditar costo de compra de terreno a propiedad del predio Lote B de la ex Hijuela**  
2 **K, B y C, Rol de avalúo N° 105-9, ubicado en el sector Metreñehue, comuna de Pucón,**  
3 **provincia de Cautín, Región de La Araucanía, de acuerdo al Registro de Propiedad del**  
4 **Conservador de Bienes Raíces de Pucón, bajo el número 407, correspondiente al año**  
5 **2004, que consiste en una superficie de aproximadamente 137,05 hectáreas.**

6 El costo de compra de terreno ascendió a la suma total de **71.000 unidades de**  
7 **fomento.** Lo que da cuenta escritura de compraventa que se adjunta en el numeral uno del  
8 otrosí de esta presentación.

9 **g. En relación al agua de consumo humano, el titular señala que se ha contemplado la**  
10 **construcción de 1 a 2 pozos con un caudal aproximado de 10 litros/seg, los cuales sería**  
11 **almacenados en estanques acumuladores, para su posterior distribución. Al respecto,**  
12 **se solicita indicar y adjuntar, si corresponde, los derechos de aprovechamientos para la**  
13 **extracción de dichas aguas, señalando expresamente los litros por segundo autorizados,**  
14 **las pruebas de bombeo efectuadas y la estratigrafía del pozo de estar construido.**  
15 **Adicionalmente señalar si cuenta con antecedentes técnicos respecto a la capacidad de**  
16 **recarga de los acuíferos presentes en el área de emplazamiento del proyecto y aspectos**  
17 **relacionados con la vulnerabilidad del acuífero.**

18 Se hace presente que a la fecha no se ha desarrollado obra alguna respecto a la  
19 construcción de pozos, a mayor abundamiento, no se ha realizado ninguna obra de  
20 urbanización, ergo, no se han desarrollado pruebas de bombeo y al no existir construcción  
21 no existe estratigrafía.

22 Al no haberse desarrollado a la fecha, ninguna obra que diga relación a la materia consultada,  
23 no se cuenta con antecedentes técnicos a la capacidad de recarga de los acuíferos en el área  
24 de emplazamiento del proyecto.

25 Al no haberse realizado ninguna obra que diga relación con lo consultado, no existen litros  
26 por segundo autorizados ya que como es sabido, previo a la autorización de litros por segundo

1 debe proceder las respectivas pruebas de bombeo para ser presentadas a la Dirección General  
2 de Aguas, pruebas que no se han llevado a efecto.

3  
4 **h. En vista que el proyecto “Altos del Trancura” se emplaza en suelo rural y éste no**  
5 **tiene como objeto la explotación agrícola, ganadera o forestal del predio, señalar si**  
6 **cuenta con permiso de cambio de uso de suelo. En caso afirmativo, acreditar.**

7  
8 En este caso, no fue solicitado ya que se trata de una subdivisión de predios rústicos,  
9 realizada de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1° del Decreto Ley N° 3.516 de 1980,  
10 *“Los predios rústicos, es decir, los predios de aptitud agrícola, ganadera o forestal ubicados*  
11 *fuera de los límites urbanos o fuera de los límites de los Planes Reguladores Intercomunales*  
12 *de Santiago y Valparaíso y del Plan Regulador Metropolitano de Concepción, podrán ser*  
13 *divididos libremente por sus propietarios siempre que los lotes resultantes tengan una*  
14 *superficie no inferior a 0,5 hectáreas físicas, salvo las excepciones que el mismo artículo*  
15 *señala”*. Se acompaña en el otrosí de esta presentación certificado emitido por Servicio  
16 Agrícola Ganadero (SAG) y solicitud al Servicio de Impuestos Internos (SII) de pre-roles.

17 Lo anterior también se desprende de lo resuelto por el servicio de Evaluación Ambiental  
18 (SEA), en RES. EX N°245/2019, respecto a la pertinencia de ingreso al SEIA de parcelación  
19 Altos del Trancura, al señalar en su considerando **4.2.** que: *“No califica como proyecto*  
20 *inmobiliario categorizado como loteo, por no contemplar la apertura de nuevas vías*  
21 *públicas”*.

22  
23 **i. Acompañar resolución o permiso que funda la subdivisión de proyecto “Altos del**  
24 **Trancura”, referido al Lote B de la ex Hijuela K, B y C, Rol de avalúo N° 105-9.**

1 En otrosí de esta presentación se acompaña plano de subdivisión de “Proyecto Altos  
2 del Trancura”.

3 **POR TANTO**, en mérito de lo expuesto

4 **SOLICITO a UD**, tener por cumplido lo ordenado con fecha 25 de noviembre del año curso  
5 en RES. EX. N°13, y tener presente lo reseñado respecto a Inversiones Santa Amalia S.A.,  
6 esto, en atención que la única relación que unió a ésta con Inmobiliaria Altos del Trancura  
7 S.A., fue producto de la compraventa del terreno donde se emplaza el “Proyecto Altos del  
8 Trancura”.

9 **OTROSÍ:** Que, en este acto, vengo en acompañar, bajo el apercibimiento legal que se  
10 indicará, los siguientes documentos:

11 - Con citación

- 12
- 13 1. Copia debidamente autorizada con firma electrónica de compraventa fecha 09 de  
14 mayo del año 2018, contrato que fue otorgado por escritura pública por Notario  
15 Público Suplente de la Titular doña María Soledad Santos Muñoz, de la séptima  
16 notaría de Santiago, repertorio 5805-2018. En el que consta la única relación  
17 comercial y que unió a Inmobiliaria Altos del Trancura S.A., e Inversiones Santa  
18 Amalia S.A.
  - 19 2. Copia de plano de subdivisión, referido al Lote B de la ex Higuera K, B y C, Rol de  
20 avalúo N° 105-9.
  - 21 3. Certificado emitido por Servicio Agrícola Ganadero (SAG) y solicitud al Servicio de  
22 Impuestos Internos (SII) de pre-roles, que dan cuenta de la no obligación de solicitar  
23 cambio de uso de suelo al enmarcarse el predio en lo previsto en el artículo 1° del  
24 Decreto Ley 3.516 del año 1980.
  - 25 4. RES. EX N°245/2019, respecto a la pertinencia de ingreso al SEIA de parcelación  
26 Altos del Trancura

1           5. Balance General, estado de resultado y balance tributario de Inmobiliaria Altos del  
2           Trancura S.A. correspondiente al año 2018 y año 2019.

3 **SOLICITO a UD.,** tenerlos por acompañado bajo el apercibimiento legal indicado.

**ESTADO DE RESULTADOS**

R. Social : INMOBILIARIA ALTOS DE TRANCURA S.A.

FECHA EMISION:02/12/2020

Giro : CONSTRUCCION DE EDIFICIOS COMPLETOS O DE PARTES

HORA EMISION:12:53:29

Dirección : AVDA PAJARITOS 3195 OFICINA 15 SANTIAGO

R.U.T. : 76.758.666-3 Ejercicio comprendido entre el 01 de ENERO de 2019 y el 31 de DICIEMBRE de 2019

CUENTAS DE RESULTADOS		TOTALIZADO SEGÚN PERIODOS SEÑALADOS
Descripción Ingreso/gasto	+	
<b>SIN CLASIFICAR</b>	+	<b>0</b>
<b>INGRESOS DE LA EXPLOTACION</b>		<b>0</b>
INGRESOS POR VENTAS	+	494.234.840
INGRESOS POR VENTAS IMPUESTOS ESPECIFICO	+	0
INGRESOS ACTIVIDADES DE TERCEROS	+	0
OTROS INGRESOS	+	0
DEVOLUCIONES VENTAS	+	0
<b>IINGRESOS DE EXPLOTACION</b>		<b>494.234.840</b>
<b>COSTO DE EXPLOTACION</b>		<b>0</b>
COSTOS OPERACIONALES	+	-397.575.969
COSTOS DE TRANSPORTE	+	0
REMUNERACIONES	+	-7.927.846
GASTOS FLOTA	+	0
PUBLICIDAD Y PROMOCION	+	0
COSTO VENTAS IMP ESPEC	+	0
ARRIENDOS INMUEBLES	+	0
SERVICIOS BASICOS	+	-51.608
GASTOS ADMINISTRACION	+	-9.400
OTROS GASTOS EXPLOTACION	+	0
COSTO DE EXPLOTACION,	+	0
<b>MARGEN BRUTO</b>		<b>88.670.017</b>
<b>MENOS GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS</b>		<b>0</b>
REMUNERACIONES (GAV)	+	-12.931.376
SERVICIOS EXTERNOS (GAV)	+	-49.486.256
GASTOS FLOTA (GAV)	+	0
SERVICIOS BASICOS (GAV)	+	-5.154.474
ARRIENDOS INMUEBLES (GAV)	+	-960.000
GASTOS ADMINISTRACION (GAV)	+	-5.241.792
IMPORTACIONES (GAV)	+	0
DEPRECIACIONES (GAV)	+	0
OTROS GASTOS ADMINISTRACION	+	-13.876.016
<b>GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS</b>		<b>-87.649.914</b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL</b>		<b>1.020.103</b>
<b>MAS INGRESOS NO OPERACIONALES</b>		<b>0</b>
INGRESOS NO OPERACIONALES	+	0
EGRESOS NO OPERACIONALES	+	0
<b>RESULTADO NO OPERACIONAL</b>		<b>0</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTO</b>		<b>1.020.103</b>
IMPUESTO PRIMERA CATEGORIA	+	0
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>1.020.103</b>

## ESTADO DE RESULTADOS

R. Social : INMOBILIARIA ALTOS DE TRANCURA S.A.

FECHA EMISION:02/12/2020

Giro : CONSTRUCCION DE EDIFICIOS COMPLETOS O DE PARTES

HORA EMISION:12:06:01

Dirección : AVDA PAJARITOS 3195 OFICINA 15 SANTIAGO

R.U.T. : 76.758.666-3 Ejercicio comprendido entre el 01 de ENERO de 2018 y el 31 de DICIEMBRE de 2018

CUENTAS DE RESULTADOS		TOTALIZADO SEGÚN PERIODOS SEÑALADOS
Descripción Ingreso/gasto	+	
<b>SIN CLASIFICAR</b>	+	
<b>INGRESOS DE LA EXPLOTACION</b>		
INGRESOS POR VENTAS	+	188.785.596
INGRESOS POR VENTAS IMPUESTOS ESPECIFICO	+	
INGRESOS ACTIVIDADES DE TERCEROS	+	
OTROS INGRESOS	+	
DEVOLUCIONES VENTAS	+	
<b>IINGRESOS DE EXPLOTACION</b>		<b>188.785.596</b>
<b>COSTO DE EXPLOTACION</b>		
COSTOS OPERACIONALES	+	-106.504.704
COSTOS DE TRANSPORTE	+	-353.992
REMUNERACIONES	+	-11.898.494
GASTOS FLOTA	+	
PUBLICIDAD Y PROMOCION	+	
COSTO VENTAS IMP ESPEC	+	
ARRIENDOS INMUEBLES	+	
SERVICIOS BASICOS	+	
GASTOS ADMINISTRACION	+	
OTROS GASTOS EXPLOTACION	+	-71.176
COSTO DE EXPLOTACION,	+	
<b>MARGEN BRUTO</b>		<b>69.957.230</b>
<b>MENOS GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS</b>		
REMUNERACIONES (GAV)	+	-8.086.365
SERVICIOS EXTERNOS (GAV)	+	-29.232.173
GASTOS FLOTA (GAV)	+	
SERVICIOS BASICOS (GAV)	+	-3.376.761
ARRIENDOS INMUEBLES (GAV)	+	
GASTOS ADMINISTRACION (GAV)	+	-1.579.182
IMPORTACIONES (GAV)	+	
DEPRECIACIONES (GAV)	+	
OTROS GASTOS ADMINISTRACION	+	-28.194.779
<b>GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS</b>		<b>-70.469.260</b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL</b>		<b>-512.030</b>
<b>MAS INGRESOS NO OPERACIONALES</b>		
INGRESOS NO OPERACIONALES	+	
EGRESOS NO OPERACIONALES	+	
<b>RESULTADO NO OPERACIONAL</b>		
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTO</b>		<b>-512.030</b>
IMPUESTO PRIMERA CATEGORIA	+	
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>-512.030</b>





### CERTIFICADO N° 1568



El Director del Servicio Agrícola y Ganadero de la Novena Región, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley N° 18755, certifica que la subdivisión del predio:

**SIN NOMBRE**

En **269** lotes.

Rol N° **105-9** de la Comuna de **PUCON**

Propiedad de : **INVERSIONES SANTA AMALIA SA**

Conforme al plano de parcelación y demás antecedentes tenidos a la vista cumple con la normativa vigente para predios rústicos, no significando el presente certificado autorización para cambio de uso de suelo, ni validación de los antecedentes de dominio y demarcatorios informados por el solicitante

POR ORDEN DEL DIRECTOR REGIONAL

**MARCO ZAMBRANO GONZALEZ**  
**MEDICO VETERINARIO**  
**JEFE OFICINA**  
**VILLARRICA**

NOTA: La certificación relacion ada con el cumplimiento de la normastiva vigente se refiere exclusivamente a que los predios que se subdividen acogidos al D.L. 3.516 formen lotes cuya superficie sea igual o superior a 5.000 m2 (0,5 has.) y que la división no implica un cambio de destino en el uso del suelo.

VILLARRICA **09/02/2018**

N° 1568

MZG/vac

### COMPROBANTE DE SOLICITUD F2118

Folio Automático:	2421533		
Fecha de Ingreso:	16-02-2018	Fecha de Última Actualización:	16-02-2018

<b>Antecedentes de la propiedad</b>			
Comuna:	PUCON	ROL:	00105-00009
Dirección o Nombre de la propiedad:	LOS SALTOS DEL MARIMAN	Destino:	FORESTAL
RUT:	79513230-9	Nombre del Propietario registrado:	INVERSIONES SANTA AMALIA S A
Email del Propietario Registrado:	No Registra		
Avalúo Total:	\$ 135.323.366		

<b>Identificación del solicitante</b>			
RUT:	8046123-2	Nombre:	HUGO MAXIMILIANO ARCAJA BAKIT
Tipo:	Mandatario	Teléfono fijo:	452442618
Email de contacto:	No Registra		
Dirección de contacto:	Camino a Quelhue Km 2	Comuna:	PUCON

<b>Roles</b>
--

<b>Fundamentos</b>
Solicita Prerroles a todos los lotes de la subdivisión.

<b>Documentos adjuntos aportados por el contribuyente/municipio</b>		
Aportado por	Tipo documento	Fecha
Contribuyente	Otro	16-02-2018

<b>Solicitudes del Catastro Legal, Físico y otros</b>	
Materias:	- Asignación de Numero de Rol de Avaluo a Todos los Bienes Raices Originados - Subdivisión

<b>Observaciones</b>
Presenta 1 plano original

El plazo para la resolución de su solicitud dependerá de la(s) materia(s) comprendida(s) en ella, el cuál no superará los 3 meses contados desde su presentación. Si existe una situación particular que no permita cumplir con este plazo, se le informará oportunamente.

Declaro que la información contenida en el presente comprobante da cuenta de lo requerido, y los documentos que lo fundamentan, corresponden fielmente a los originales.

HUGO MAXIMILIANO ARCAJA BAKIT



Certifico que la firma registrada corresponde al(la) solicitante individualizado(a) precedentemente.

**MATERIA:** Pertinencia Ingreso SEIA Proyecto "Parcelación Altos del Trancura", Comuna de Pucón.

**RESOLUCION EXENTA N° 245 / 2019**

**Temuco, 10 de junio de 2019**

**VISTOS:**

1. Lo dispuesto en la Ley N°19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente, modificada por la Ley N°20.417 que crea el Ministerio, el Servicio de Evaluación Ambiental y la Superintendencia de Medio Ambiente; en el Decreto Supremo N° 40/2012, del Ministerio del Medio Ambiente, Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental; en la Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; en la Ley N° 19.880, que establece las bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; la Resolución N° 1600/2008, de la Contraloría General de La República, que fija normas sobre Exención del Trámite de Toma de Razón; y las demás normas aplicables.
2. El artículo 3 del Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, que define los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.
3. Res. N° 389 de fecha 30 de mayo de 2017 que Declara Zona de Interés Turístico Araucanía Lacustre por parte del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo.
4. D.S. N° 43 de fecha 19 de octubre de 2017, publicado en el Diario Oficial el 07 de agosto de 2018, que Declara como Zona Saturada por Clorofila "a", Transparencia y Fósforo Disuelto a la Cuenca del Lago Villarrica.
5. Carta de fecha 03 de abril de 2019, presentada por el Sr. Juan Daniel Alcoholado, Representante Legal Inmobiliaria Altos de Trancura S.A.
6. Carta N° 82 de fecha 25 de abril de 2019, del Servicio de Evaluación Ambiental de la Región de La Araucanía, de solicitud de antecedentes.
7. Carta de fecha 09 de mayo de 2019, presentada por Inmobiliaria Altos de Trancura S.A.; donde entrega antecedentes solicitados en Carta SEA N° 82/2019.

**CONSIDERANDO:**

1. Que, el Artículo 10° de la actual Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente, y el Artículo 3° del D.S. N° 40/2012, Reglamento del Sistema de Evaluación Ambiental, establece que las actividades o proyectos que deben evaluarse ambientalmente en cualquiera de sus fases; donde, dentro de dichas actividades se encuentran:

1.1. Los 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 (Art. 3° literal g del D.S. N° 40/12).

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: (Art. 3° literal g.1.2 del D.S. N° 40/12):

a) superficie construida igual o mayor a cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>);

- b) superficie predial igual o mayor a veinte mil metros cuadrados (20.000 m<sup>2</sup>);
- 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.

1.2. Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas (Art. 3° literal h del D.S. N° 40/12).

Se entenderá por proyectos inmobiliarios aquellos loteos o conjuntos de viviendas que contemplen obras de edificación y/o urbanización, así como los destinados a equipamiento, y que presenten algunas de las siguientes características (Art. 3° literal h.1. del D. S. N° 40/12):

1.3. Ejecución de obras, programas o actividades en parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita (art. 3° literal p del D.S. N° 40/12).

2. Que, el proyecto Parcelación Altos del Trancura, se emplaza en el Sector Turbio, en el área rural de la comuna de Pucón, considerando las siguientes características:

2.1. Consiste en la Subdivisión de un predio de 137,5 ha, conformado por 269 parcelas de 5.000 m<sup>2</sup> de superficie aproximadamente.

2.4. Contempla una laguna artificial de una superficie de 10.000 m<sup>2</sup>, ubicada en las parcelas 203 y 204; su uso estará asociado a paseos en kayak y en bicicleta, caminatas de los propietarios por su ribera; con una capacidad de afluencia simultánea de un máximo de 60 personas. Contempla la habilitación de 10 sitios destinados a estacionamiento.

2.5. La parcela C-157 de superficie 6080 m<sup>2</sup>, colindante con el río Trancura, se establece como reserva y área común para que los propietarios visiten la ribera del río. Asociado a esta parcela, no existe equipamiento de ningún tipo, ni estacionamientos. Se estima una afluencia o permanencia simultánea máxima de 50 personas.

2.6. Considera entregar factibilidad de agua potable y electricidad. Para ello se proyecta la construcción de una red de abastecimiento de agua potable de 1 ó 2 pozos con un caudal aproximado de 10 l/seg, almacenados en estanques acumuladores, para posteriormente distribuir el suministro a través de tuberías subterráneas hasta el empalme de cada parcela. Respecto del abastecimiento de electricidad, se contempla la habilitación de una red subterránea o soterrada que entregará energía eléctrica domiciliaria de baja tensión al empalme de cada parcela.

2.7. No contempla la construcción y/o habilitación de ningún sistema de tratamiento de aguas servidas.

2.8. Que, según lo establecido por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), D.S. N° 47/1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo; específicamente por el Art. N° 1.1.2.; el Proyecto no corresponde a lo definido para Loteo de Terreno, toda vez que no contempla la apertura de nuevas vías públicas.

3. Que, para emitir pronunciamiento respecto del proyecto presentado, necesariamente se debe tener presente que:

3.1. Respecto de la Declaratoria de la Zona Saturada a la Cuenca del Lago Villarrica

3.1.1. Que, mediante D.S. N° 43 de fecha 19 de octubre de 2017, publicada en el Diario Oficial el 06 de agosto de 2018; se declara Zona Saturada por clorofila "a", transparencia y fósforo disuelto a la cuenca del Lago Villarrica.

3.1.2. Que, la cuenca del lago Villarrica, de acuerdo a la definición y codificación de las cuencas, subcuencas y subsubcuencas hidrográficas contenida en el considerando anterior, comprende la zona geográfica formada por las subsubcuencas señaladas a continuación: río Maichin hasta bajo estero Cuatro M; río Maichin entre estero Cuatro M. y río Trancura; río Trancura; río Pucón entre junta ríos Maichin y trancura y bajo río Cavisani; río Pucón entre río Cavisano y río Carileufú; río Blanco en desagüe lago Caburgua; río Liucura; lago Caburgua y río Carileufú en junta río Pucón; río Pucón entre río Carileufú y desembocadura lago Villarrica; y Lago Villarrica.

### 3.2. Respecto de la Declaratoria de la ZOIT Araucanía Lacustre

3.2.1. La Ley N°20.423 que crea el Sistema Institucional para el Desarrollo del Turismo, publicada en el Diario Oficial el 12 de febrero de 2010, define en su Título IV un nuevo régimen legal para las Zonas de Interés Turístico, cuya declaración será realizada por medio de un Decreto Supremo del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, previo acuerdo del Comité de Ministros del Turismo, informe del Servicio Nacional de Turismo e informes vinculantes de los municipios cuyos territorios, o parte de ellos, se vean afectados por aquella.

3.2.2. De acuerdo al artículo 13 de la Ley N° 20.423 “Los territorios comunales, intercomunales o determinadas áreas dentro de éstos, que tengan condiciones especiales para la atracción turística y que requieran medidas de conservación y una planificación integrada para promover las inversiones del sector privado, podrán ser declarados Zonas de Interés Turístico”.

3.2.3. En este caso la Declaración de ZOIT de las comunas de Villarrica y Pucón, se realizó mediante la Res. de SERNATUR N° 547/03, cuyo artículo primero señala “Que las comunas de Pucón y Villarrica gozan de una dotación privilegiada de recursos naturales, lo que las ha transformado en un importante destino turístico nacional .....” de lo que se desprende que los componentes ambientales de esa declaración se relacionan con la preservación, y cuidado de ciertos recursos naturales que son importantes atractivos turísticos para esa zona, entre los cuales se destaca el Lago Villarrica y sus playas.

3.2.4. Que posteriormente, la Res. N° 389/17 que Declara Zona de Interés Turístico Araucanía Lacustre por parte del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo en su considerando N° 6 establece “Que, el Plan de Acción propuesto por la parte solicitante identifica como condiciones especiales para la atracción turística, las actividades de trekking, ski y termas asociadas a Volcanes, Turismo de naturaleza en Parques Nacionales, las actividades recreativas y deportivas asociadas a lagos y ríos y productos turísticos asociados a la cultura Mapuche, la cual ha conservado su identidad, costumbres y creencias y otorga a la zona un sello distintivo.”

3.2.5. Que, mediante Oficios SEA Instructivos N° 130844/13 y N° 161081/16 se pronuncian sobre proyectos emplazados en áreas protegidas, donde se establece que para establecer si un proyecto debe ingresar a evaluación ambiental se debe realizar un análisis previo sobre si tales obras son susceptibles de causar impacto ambiental, considerándose como criterio la envergadura y los potenciales impactos en relación al objeto de protección con el fin de reportar beneficios en la prevención de impactos.

### 4. El proyecto “Parcelación Altos del Trancura”, ha establecido que:

4.1. Se encuentra ubicado en el área rural de la comuna de Pucón y corresponde a la subdivisión de un predio de 137,5 ha en 269 parcelas; considerando dentro de estas parcelas una superficie de 16.080 m<sup>2</sup> destinada a equipamiento sin construcciones, con un total de afluencia simultánea de 110 personas y la habilitación de 10 sitios destinados a estacionamiento.

4.2. No califica como un proyecto inmobiliario categorizado como loteo, por no contemplar la apertura de nuevas vías públicas.

4.3. Si bien espacialmente el proyecto se encuentra colindante al Río Trancura, su materialización no generaría efectos sobre este objeto de protección contenido en la ZOIT Araucanía Lacustre, toda vez

que el proyecto considera la apertura de caminos, instalación de redes de agua potable y electricidad, al interior de las parcelas, sin generar cargas, efluentes o cambios desde el punto de vista del paisaje sobre este curso de agua.

5. Que, según lo expuesto anteriormente, esta Dirección Regional.

**RESUELVE:**

**1º.- DECLARAR**, que el Proyecto "Parcelación Altos del Trancura", presentado por el Sr. Juan Daniel Alcoholado, Representante Legal Inmobiliaria Altos de Trancura S.A.; en la comuna de Pucón, **no está obligado a ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental**, toda vez que no cumple con las condiciones de ingreso establecidas en el artículo 10 letra g), letra h) y letra p) de la Ley N° 19.300 y artículo 3°, letra g), letra h) y letra p) del D.S. N°40/2012 Reglamento del SEIA. Lo anterior, es sin perjuicio de las autorizaciones sectoriales que se requieran, las que deberán ser tramitadas y aprobadas ante los servicios públicos pertinentes, previa a la fase de construcción.

**2º.-** La presente resolución no es una autorización, sino un pronunciamiento que se ha emitido sobre la base de los antecedentes entregados por usted, por lo cual, cualquier omisión, error o inexactitud que acuse su consulta, es de su exclusiva responsabilidad, así como el ingreso obligado al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

**3º.-** Se hace presente que proceden en contra de la presente Resolución los Recursos Administrativos establecidos en la Ley N°19.880, esto es, los Recursos de Reposición y Jerárquico, ambos regulados en el artículo 59 de la misma Ley, sin perjuicio de las demás formas de revisión de los actos administrativos que procedan. El plazo para interponer dicho Recurso es de 5 días contados de la notificación del presente acto, sin perjuicio de la interposición de otros Recursos que se estimen procedentes. Se hace presente que conforme al artículo 22 de la Ley N°19.880, "*los interesados podrán actuar por medio de apoderados, entendiéndose que éstos tienen todas las facultades necesarias para la consecución del acto administrativo, salvo manifestación expresa en contrario. El poder deberá constar en escritura pública o documento privado suscrito ante notario*". En caso de que el Recurso sea interpuesto por el representante legal del titular del proyecto, se deberá acompañar fotocopia legalizada de la escritura pública donde conste tal calidad y el certificado de vigencia de los poderes, el que no podrá tener una antigüedad superior a seis meses a la fecha de su presentación.

**COMUNÍQUESE, NOTIFIQUESE Y ARCHÍVESE.**



**ANDREA FLIES LARA**  
**DIRECTORA REGIONAL**  
**SERVICIO DE EVALUACION AMBIENTAL**  
**REGIÓN DE LA ARAUCANÍA**

*LMV*  
*MM*  
LMV/MMU/dus

Distribución:

- La indicada
- Superintendencia de Medio Ambiente
- Ilustre Municipalidad de Pucón
- Archivo SEA