

**EN LO PRINCIPAL: RECURSO DE REPOSICIÓN; PRIMER OTROSÍ: EN SUBSIDIO, RECURSO JERÁRQUICO; SEGUNDO OTROSÍ: ACOMPAÑA DOCUMENTOS.**

SERVICIO EVALUACIÓN AMBIENTAL	
OFICINA DE PARTES	
Nº DE INGRESO CORRELATIVO	10553
FECHA	11 MAYO 2018 HORA 1330
TRAMITE	LM
DIRECCIÓN REGIONAL DE LA ARAUCANÍA	

SEÑOR

CRISTIAN LINEROS LUENGO

DIRECTOR REGIONAL (S) SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL  
REGIÓN DE LA ARAUCANÍA

HUGO MAXIMILIANO ARCAYA BAKIT, cédula nacional de identidad N° 8.046.123-2, en representación de INVERSIONES SANTA AMALIA S.A., del giro de su denominación, rol único tributario N° 79.513.230-5, ambos domiciliados para estos efectos en calle Pedro Montt 365 oficina 2, Villarrica, a Ud. respetuosamente digo:

Que, estando dentro de plazo y de conformidad al artículo 59 de la Ley N° 19.880, sobre Bases de Procedimiento Administrativo (en adelante, "Ley N° 19.880") vengo en interponer recurso de reposición, y en subsidio, recurso jerárquico en contra de la **Resolución Exenta N° 167/2018, de fecha 02 de mayo de 2018, del Servicio de Evaluación Ambiental de la Región de la Araucanía** (en adelante, "Res. Exenta N° 167/2018" o "acto recurrido"), que resolvió que el Proyecto "Parcelación Altos del Trancura" (en adelante, e indistintamente, "el Proyecto"), debía ingresar obligatoriamente al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA), por configurarse las tipologías de ingreso previstas en la letras g.2.) y p), del artículo 3°, del Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (RSEIA), solicitando que dicho acto administrativo sea dejado sin efecto y, en definitiva, se resuelva que el Proyecto no requiere ingresar obligatoriamente al SEIA, al no configurarse ninguna de las tipologías previstas en el mencionado artículo 3°.

Mi representado fue notificado mediante correo electrónico de la Res. Exenta N° 167/2018 con fecha 4 de mayo de 2018, según consta en email que se adjunta a esta presentación.

**PRIMERA PARTE**  
**ANTECEDENTES GENERALES**

1. El Proyecto consisten en una subdivisión predial rural, que implica la construcción de redes de trazados de infraestructura. Consiste en 269 parcelas, las cuales poseen una superficie total que varía entre los 5.000 m<sup>2</sup> hasta los 10.000 m<sup>2</sup>. La superficie total de la actividad es de 137,05 ha.

El proyecto se encuentra ubicado en el sector El Claro, comuna de Pucón, provincia de Cautín, Región de la Araucanía, específicamente en el predio Lote B, de la ex hijuela K, B y C, Rol N° 105-9.

El acceso al proyecto se realiza desde la ciudad de Pucón hacia el camino internacional, al llegar al cruce a Curarrehue en el sector El Turbio, desde donde se toma la ruta S-903 con dirección a Caburga por aproximadamente 2,2 km hasta el acceso.

2. Entre las principales obras y acciones del proyecto se encuentran las siguientes:

- (i) Construcción de una laguna artificial de un tamaño aprox. de 2,0 ha y con una profundidad de 1 mts. aprox.
- (ii) Habilitación de senderos, zonas de recreación y un helipuerto, de aprox. 2, 0 ha.
- (iii) Construcción de un Club House, tres piscinas y quinchos.
- (iv) Corta de vegetación para efectos de la habilitación de faja y camino.

3. Ahora bien, con fecha 16 de abril de 2018 se ingresó al SEIA la consulta de pertinencia del Proyecto descrito, la que fue resuelta mediante la Res. Exenta N° 167/2018, declarando que la iniciativa debía ingresar obligatoriamente al SEIA, toda vez que la actividad *“cumplen con las condiciones de ingreso establecidas en el artículo 3°, letra g), literal g.2 y letra p) del D.S. N° 40/2012 Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental”*.
4. En ese orden de consideraciones, el SEA de la Región de la Araucanía esgrimió las siguientes razones para declarar que el proyecto debía ingresar al SEIA:
  - (i) En primer lugar estimó que las obras asociadas a: (i) laguna artificial; (ii) zonas de senderos, recreación y helipuerto; y (iii) habilitación del Club House, debían ser clasificadas como equipamiento, con destino para esparcimiento y recreación, las que en su conjunto superarían una *“superficie construida mayor cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>) y la superficie predial mayor a veinte mil metros cuadrados (20.000 m<sup>2</sup>) según normativa ambiental”*.
  - (ii) En segundo lugar indicó que *“las obras materiales asociadas al proyecto que dicen relación con la corta de vegetación ribereña, la que se encuentra ejecutada, y el cambio en las condiciones de acceso y uso del río Trancura, generan impactos ambientales en relación a uno de los objetos de protección de la ZOIT como lo es este río, más aún, considerando que el sector ribereño de corta reporta beneficios turísticos para actividades recreacionales de uso directo como lo es el kayak y Rafting, por lo que la evaluación ambiental, en este caso, constituye un imperativo para la prevención de este tipo de impactos (Art. 3 letra p) del D.S. N° 40/12).”*
5. Sin embargo, conforme se verá a continuación el Proyecto no debe ingresar al SEIA, pues no se configuran tipología de ingreso alguna.

## **SEGUNDA PARTE**

### **IMPROCEDENCIA DE LO DISPUESTO EN RES. EXENTA N° 167/2018**

1. En este punto, debemos ser explícitos en señalar que lo dispuesto en el acto recurrido resulta improcedente, toda vez que:
  - (i) No es efectivo que se configuren los presupuestos de hecho establecidos en el literal g) del artículo 3° del RSEIA. De esta manera, el Proyecto no requiere ingresar obligatoriamente al SEIA.
  - (ii) Las obras contempladas no corresponden a un proyecto ejecutado en un área colocada bajo protección oficial, por lo que no cumplen con la tipología del artículo 3° literal p) del RSEIA y aún en el caso en que lo fuere, las obras del Proyecto no tienen la envergadura ni magnitud como para producir impactos negativos relevantes sobre dicha área protegida en razón de los objetos de protección que podrían eventualmente verse afectados.
2. A continuación, desarrollaremos cada una de las razones que hacen procedente dejar sin efecto el acto recurrido.

## **TERCERA PARTE**

### **ARGUMENTOS DE FONDO QUE HACEN PROCEDENTE LA RECLAMACIÓN EN CONTRA DE LA R.E. N° 167/2018**

La presente reposición tiene como pretensión que la resolución impugnada sea dejada sin efecto, dado el perjuicio que causa a mi representada, conforme a los argumentos de hecho y de derecho que a continuación se exponen.



**A.**

**NO ES EFECTIVO QUE SE CONFIGUREN LOS PRESUPUESTOS DE HECHO ESTABLECIDOS EN EL LITERAL G) DEL ARTÍCULO 3º DEL RSEIA. DE ESTA MANERA, EL PROYECTO NO REQUIERE INGRESAR OBLIGATORIAMENTE AL SEIA.**

1. Sin perjuicio que esta parte estima que no se configuran los presupuestos establecidos en la letra g) del artículo 3º del RSEIA, con el objeto de disipar cualquier interpretación respecto de la materia, mi representada ha decidido modificar la descripción del Proyecto en los siguientes términos:

i) Eliminar la construcción de la laguna artificial, la que tendría un tamaño aproximado de 2,0 ha.

ii) Eliminar la habilitación de senderos, zonas de recreación y un helipuerto, de un área aproximada de 2,0 ha.

2. Con los cambios propuestos, ya no existen obras que puedan ser calificadas como de equipamiento cuyo destino sea esparcimiento y recreación, no superándose, en consecuencia, los umbrales establecidos en los literales g.1.2 del RSEIA.
3. De esta manera, ya no existen los presupuestos facticos establecidos en aquel literal que obliguen a mi representada a ingresar obligatoriamente al SEIA.

**B.**

**LAS OBRAS CONTEMPLADAS NO CORRESPONDEN A UN PROYECTO EJECUTADO EN UN ÁREA COLOCADA BAJO PROTECCIÓN OFICIAL, POR LO QUE NO CUMPLEN CON LA TIPOLOGÍA DEL ARTÍCULO 3º LITERAL P) DEL RSEIA Y, AÚN EN EL CASO EN QUE LO FUERE, LAS OBRAS DEL PROYECTO NO TIENEN LA ENVERGADURA NI MAGNITUD COMO PARA PRODUCIR**

**IMPACTOS NEGATIVOS RELEVANTES SOBRE DICHA ÁREA PROTEGIDA EN RAZÓN DE LOS  
OBJETOS DE PROTECCIÓN QUE PODRÍAN EVENTUALMENTE VERSE AFECTADOS.**

1. Una vez descartada por completo una posible aplicación de la tipología del literal g) del artículo 3° del RSEIA, dada la modificación en la descripción del Proyecto, señalamos ahora cómo sus obras tampoco se enmarcan dentro de la tipología del literal p) de la misma norma por cuanto: (i) Si bien se encuentra inserto en una ZOIT, en este caso, dicha área no corresponde a un “área colocada bajo protección oficial” en los términos del art.3 p) del RSEIA; y (ii) aún en el caso en que lo fuere, las obras del Proyecto no tienen la envergadura ni magnitud como para producir impactos negativos relevantes sobre dicha área protegida en razón de los objetos de protección que podrían eventualmente verse afectados, por lo que se hace innecesaria e ilógica la evaluación de los mismos.

- (i) **La ZOIT “Araucanía Lacustre” no corresponde a un “área colocada bajo protección oficial” en los términos del artículo 3° p) del RSEIA.**

- a) **No toda ZOIT corresponde a un “área colocada bajo protección oficial” a los ojos del SEA**

El art.3 literal p) del RSEIA, al igual que el art.10 literal p) de la LBGMA, dispone que deberán someterse a evaluación ambiental los proyectos o actividades que importen la “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 cualquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial.”

Como es de su conocimiento, parte de la comuna de Pucón fue declarada como ZOIT de conformidad a la Ley N°20.423, del Sistema Institucional para el Desarrollo del Turismo, mediante el Decreto N°389 de 30 de mayo de 2017, del Ministerio de Economía (en adelante, Decreto N°389/2017).

De acuerdo a los criterios esgrimidos por el SEA, las ZOIT se encuentran listadas como una de las declaratorias susceptibles de ser catalogadas como “áreas colocadas bajo protección oficial” a efectos del art.3 p) del RSEIA, pero con ciertos “matices” que las distinguen del resto de las áreas protegidas.

En efecto, en el Ord. N°130844 de 22 de mayo de 2013, en que la Dirección Ejecutiva del SEA unifica los criterios sobre la evaluación de proyectos en áreas colocadas bajo protección oficial, se indica respecto a las ZOIT lo siguiente:

*“...mediante la declaración de Zona de Interés Turístico, la autoridad pública competente puede relevar ciertas condiciones de un área geográfica delimitada, que sean determinantes para motivar la actividad turística, y que requieran medidas de conservación y una planificación integrada. Se trata de un área colocada bajo protección oficial, cuyas condiciones pueden corresponder a componentes ambientales. En la medida que el texto del acto de declaración dé cuenta de la necesidad de conservación o preservación de componentes ambientales, la Zona de Interés Turístico puede ser enmarcada en lo dispuesto en la letra p) del artículo 10 de la Ley N°19.300*

*En consecuencia, **corresponde analizar caso a caso** si una determinada Zona de Interés Turístico puede ser enmarcada en lo dispuesto en la letra p) del artículo 10 de la Ley N°19.300<sup>1</sup>.”.*

De acuerdo al criterio del SEA, una ZOIT no siempre será, por ese sólo hecho, un “área colocada bajo protección oficial” de aquellas comprendidas en el literal p), puesto que para determinar aquello es necesario, **caso a caso**, analizar el texto específico del Decreto o acto de autoridad que afectó dicha zona declarando la ZOIT respectiva.

<sup>1</sup> Ord. SEA N°130844 de 22 de mayo de 2013, “Uniforma criterios y exigencias técnicas sobre áreas colocadas bajo protección oficial y áreas protegidas para efectos del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, e instruye sobre la materia”.

Así, una ZOIT será un “área colocada bajo protección oficial” según el literal p) sólo si en el texto del acto que la declara se da cuenta de que dicha declaración obedeció a “la necesidad de conservación o preservación de componentes ambientales”, de lo contrario la ZOIT no tendrá dicho carácter.

Lo mismo ha reiterado el SEA en consultas de pertinencia de ingreso de proyectos ubicados en ZOIT, por ejemplo, en la consulta del proyecto “Subdivisión Predio Rústico Los Mayos”, el SEA VIII Región declaró que “la Zona de Interés Turístico se debe considerar un área colocada bajo protección oficial, cuando sus condiciones corresponden a componentes ambientales. Lo anterior, se refuerza cuando el texto del acto administrativo cuente con la declaración de la necesidad de conservación o preservación de componentes ambientales, en ese caso la Zona de Interés Turístico, puede ser enmarcada en lo dispuesto en la letra p) del artículo 10 de la Ley N°19.300<sup>2</sup>”, concluyendo luego que “En consecuencia, corresponde analizar caso a caso si una determinada Zona de Interés Turístico ha sido declarada como tal en consideración a elementos o componentes ambientales que constituyen condiciones especiales para la atracción turística.”.

Lo indicado reviste de toda lógica si se considera que la finalidad primordial de las ZOIT no es el proteccionismo ambiental sino que el fomento al desarrollo económico de ciertas zonas del país y a la inversión en ellas a través de los incentivos a la actividad turística de las mismas mediante la planificación y resguardo de ciertos componentes que son dignos de ser visitados por los turistas (gastronomía, arquitectura, rutas patrimoniales, bellezas escénicas, valor antropológico, historia, capacidad hotelera, deporte aventura, etc.) que **pueden o no** coincidir con elementos medioambientales. Así, la conservación o protección del medioambiente por una ZOIT se realizará sólo de manera indirecta en la medida que el Decreto que la declara indique que dicha declaración obedece a la necesidad de conservar o preservar componentes ambientales para fomentar la actividad turística en el sector.

<sup>2</sup> Resolución Exenta SEA VIII Región N°274 de 21 de julio de 2015, Consid. 4°

Lo anterior se desprende de la propia historia de la Ley N°20.423, en la cual se dejó asentado que *“Muchos se preguntan por qué se realizan inversiones alejadas de los entornos de interés turístico. Pues bien, el proyecto en debate posibilita la declaración de zonas de interés turístico y propicia que éstas tengan efecto (...). A través de ese mecanismo, podrá hacer presente la necesidad de armonizar las inversiones de infraestructura pública y privada con el entorno. Además, eso incidirá positivamente en la declaración de zona de interés turístico de un área territorial que posea potencial y vocación turística<sup>3</sup>”*.

**b) La ZOIT de “Araucanía Lacustre” no fue declarada considerando la necesidad de conservación de componentes ambientales**

Pues bien, tal como se adelantó, parte de la comuna de Pucón fue declarada como ZOIT (ZOIT “Araucanía Lacustre”) mediante el Decreto N°389/2017 el que dispone en su art.1 que:

*“Declárese como Zona de Interés Turístico (ZOIT) el territorio conformado por parte de las comuna de Villarrica, Curarrehue y Pucón denominado “Araucanía Lacustre”, cuyos límites están determinados por el polígono de la ZOIT, según detalle contenido en Anexo N°1, denominado “Mapa ZOIT Lacustre”.*

Del precepto citado no se desprende en ninguno de sus pasajes el motivo de la declaración, ni tampoco que la declaratoria haya obedecido a la necesidad de conservar o preservar algún componente ambiental del sector de Pucon.

De igual forma, el considerando 6° del referido Decreto N°389/2017 se refiere al objetivo de la declaración de la ZOIT señalando que se busca posicionar a la Araucanía al año 2030 *“como el destino líder del sur de Chile, construyendo una oferta auténtica e integrada que pone en valor la biodiversidad del territorio y las culturas locales, por medio de productos y servicios turísticos innovadores basados en la generación de*

<sup>3</sup> Historia de la Ley N°20.423, p.102.

experiencias placenteras y memorables para sus visitantes.” Como puede apreciarse, la declaración de ZOIT tenía por visión lograr un mayor desarrollo de la actividad económica de la zona, específicamente el turismo, pero no la conservación o preservación del medio ambiente.

Más información se encuentra en el “Plan de Acción” de la ZOIT en cuestión, en el cual se señaló a propósito del río Trancura que destacada por la práctica de rafting y kayaking<sup>4</sup>.

Se desprenden claramente del “Plan de Acción” lo mencionado precedentemente, en orden a que la finalidad esencial de estas Zonas es el fomento turístico, de índole eminentemente económico, y no la preservación ambiental, puesto que para ello existen otros instrumentos exclusivos para dicho cometido. En efecto, en el caso específico del río Trancura, la finalidad que se tuvo para protegerlo obedeció a actividades propias del deporte aventura y no a al resguardo de componentes ambientales.

De conformidad a lo expuesto, no cabe sino más que concluir necesariamente que la ZOIT “Araucanía Lacustre” declarada por Decreto N°389/2017 **no corresponde a “un área colocada bajo protección oficial”** según el art.3 literal p) del RSEIA, debido a que según consta en los instrumentos oficiales **su declaración no obedeció a la necesidad de preservación o conservación de componentes ambientales, en especial el objeto que se tuvo a la vista al momento de proteger el río Trancura.**

En razón de lo anterior, la ejecución de obras programas o actividades, como las que realizará mi representada, en el sector afecto a la ZOIT en cuestión, no requieren ingresar a evaluación ambiental.

---

<sup>4</sup> Así en pág. 11, 17 y 20.

- (ii) Aún en el caso en que se entendiera que la ZOIT "Araucanía Lacustre" es un área protegida, las obras no revisten la magnitud, envergadura o impactos suficientes como para afectar su objeto de protección. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

No obstante que lo concluido en el apartado precedente constituye por sí solo motivo suficiente para descartar de plano la posibilidad de que las obras del proyecto se enmarquen dentro del literal p) del art.3 del RSEIA, y en el improbable y eventual caso en que Ud. estime que la ZOIT en análisis sí corresponde a un "área colocada bajo protección oficial" de las mencionadas en dicho literal, señalamos a Ud. que las obras consistentes en la corta de vegetación no son de envergadura ni representan potenciales impactos que impliquen la necesidad de ser evaluados ambientalmente en relación con el objeto de protección de la ZOIT, por lo que resulta del todo ilógico e inoficioso que sean sometidas obligatoriamente al SEIA.

Tal como es de su conocimiento, el criterio uniforme de las autoridades ambientales y administrativas es que no toda actividad que se ejecute al interior de un área colocada bajo protección oficial debe ser sometida a evaluación ambiental, sino sólo aquellas que supongan una actividad susceptible de causar impacto ambiental, en relación al objeto de protección de la respectiva área protegida. [REDACTED]

Sobre el particular, Contraloría General de la República (CGR [REDACTED])

*"(...) la sola circunstancia de que un proyecto se desarrolle en una de las áreas previstas en el referido literal p) no basta para sostener que aquel obligatoriamente debe ingresar al SEIA, pues el artículo 10 de la ley N° 19.300 exige, además, que se trate de proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental"<sup>5</sup>.*

*"Así entonces, cabe sostener que no todo proyecto o actividad que se pretende ejecutar en un área que se encuentra bajo protección oficial debe necesariamente*

<sup>5</sup> Dictamen CGR N°48.164 de 2016

*ser sometida al SEIA, sino solo aquellos que resultan relevantes desde el punto de vista del impacto ambiental que son susceptibles de provocar*<sup>6</sup>”.

Fundada en las consideraciones anteriores, y bajo los mismos argumentos, la Dirección Ejecutiva del SEA ha asentado el siguiente criterio:

*“cuando se contemple ejecutar una “obra”, “programa” o “actividad” en un área colocada bajo protección oficial, debe necesariamente realizarse un análisis previo sobre si tales obras son susceptibles de causar impacto ambiental (...). En particular, debe considerarse la envergadura y los potenciales impactos del proyecto o actividad, en relación al objeto de protección de la respectiva área, de manera que el sometimiento al SEIA tenga sentido y reporte beneficios concretos en términos de prevención de impactos ambientales adversos<sup>7</sup>”,*

*“(…)no toda intervención en un área protegida debe someterse al SEIA, sino que debe tratarse de intervenciones que tengan cierta magnitud y duración, no de aquellas que impacten positivamente o agreguen valor al área. Ello deberá ser analizado caso a caso, dependiendo de las características del proyecto concreto y del área a ser intervenida, considerando el objeto de protección de esta última”.*

Es así entonces que para que la ejecución de determinadas obras programas o actividades al interior de un área protegida deba ingresar al SEIA debe analizarse previamente éstas: (i) según su envergadura; (ii) según si producirán potenciales impactos negativos relevantes en el área intervenida; (iii) según si son susceptibles de afectar el objeto de protección de esta última.

De acuerdo a las características de la corta de vegetación nativa, indicamos a Ud. que la ejecución de esta acción no tiene la magnitud para entender que deba ser sometida a evaluación ambiental por las consideraciones que a continuación se expresan.

<sup>6</sup> Dictamen CGR N°48.164 de 2016

<sup>7</sup> Of. Ord. N°16081 de 17 de agosto de 2016 de la Dirección Ejecutiva del SEA



- (i) La corta de vegetación constituye una acción de baja envergadura no generando impactos negativos relevantes en el área intervenida.

Para efectos de dar cuenta de que la corta de vegetación – asociado a la apertura de faja y camino – no es susceptible de producir impactos negativos relevantes al río Trancura, es necesario tener presente los siguientes antecedentes técnicos (que si bien fueron expuestos en la consulta de pertinencia, no fueron considerados por el SEA, omitiendo cualquier análisis respecto de ellos):

- a) El paisaje en el cual se sitúa el proyecto forma parte de un mosaico vegetacional, el cual está caracterizado por la existencia de una serie de elementos tanto naturales como antrópicos preexistentes, que dan cuenta de la **previa alteración, degradación y fragmentación de la vegetación** que es dominada por formaciones forestales nativas.

A continuación, en la tabla 1 se presenta el resultado de la caracterización preliminar de los recursos forestales nativos existentes en los terrenos en que se encuentra emplazado el Proyecto.

Tabla 1.  
Descripción general del recurso forestal nativo

RODAL	TIPO FORESTAL	SUB TIPO FORESTAL	ESTADO DE DESARROLLO	ESPECIES PRINCIPALES	ESPECIES ACOMPAÑANTES
R1	ROSAJO	RENOVAL Y BOSQUE PURO SECUNDARIO	ESTADAL ALTO	COIHUE	LAUO, AVELLANO, LINGUE
R2			ESTADAL BAJO	ROBLE	AVELLANO, LINGUE
R3		BOSQUES DEGRADADOS	MONTE BRAVO BAJO	AVELLANO	RAUOL, NOTRO, MAITEN

La tabla 1, da cuenta de la existencia de una cobertura vegetacional que es dominada por una masa forestal nativa perteneciente al tipo forestal roble-raulí-coihue, donde es posible además identificar los subtipos forestales Renoval y bosque puro secundario que han sido individualizados en los rodales 1 y 2, y Bosques degradados en el rodal 3, el cual también agrupa la

presencia de árboles aislados y pequeños grupos de individuos de pino insignie adulto que se encuentran distribuidos de manera irregular en el rodal.

A continuación, en la tabla 2, se presenta el resumen del inventario realizado al recurso forestal existente en el proyecto Altos del Trancura, y que da cuenta de los principales parámetros dasométricos

Tabla 2. Resumen del Inventario

RODAL	N (árboles/ha)	G (m <sup>2</sup> /ha)	DWC (cm)	H (m)	Vol. Total m <sup>3</sup> sec/ha	Vol. Total m <sup>3</sup> estéreo línea/ha
R1	1.457	34,50	20,9	19,67	290,877	482,856
R2	1.614	37,25	18,4	16,97	235,742	391,332
R3	3.914	12,00	8,0	2,97	10,645	17,671

- b) Asimismo se indicó en la respectiva consulta que en los terrenos en que se emplaza el Proyecto, **no existen especies nativas que se encuentren actualmente catalogadas en ninguna de las categorías de conservación de acuerdo al artículo 19° de la Ley de Bosque Nativo N° 20.283, ni tampoco existen restricciones que impidan la corta de la vegetación más allá de aquella que pueda estar asociada a la zona de protección hídrica que representan los sectores aledaños a la ribera del río Trancura, el cual constituye el único curso de agua existente en el predio y para lo cual existe un instrumento técnico que permite autorizar la intervención del recurso forestal ubicado en estos sectores,** mediante la presentación a tramitación ante la Corporación Nacional Forestal de un plan de manejo de corta y reforestación de bosques nativos para ejecutar obras civiles (para efecto del artículo 21°, de la ley 20.283).

Así, la acción en comento no es susceptible de producir impactos negativos relevantes a su entorno ya que, en estrecha relación con la envergadura y magnitud de las mismas, **sin producir impactos negativos en el río Trancura, que es justamente uno de los objeto de protección de la ZOIT, solo en cuanto, conforme**

ya se señaló, en el se realizan actividades recreativas o deportivas (Kayak y Rafting).

Asimismo, se ha dejado asentado que el Proyecto **no contempla la ejecución de ninguna obra ni construcción ni en el cauce de aquel río ni en su ribera**, ya sea asociado a las actividades de corta y posterior construcción y habilitación del Club House, ni a cualquier otra actividad asociada al Proyecto. Al respecto, se acompaña certificado de notario que viene a dar cuenta que no existe intervención alguna en el río Trancura.

(ii) El objeto de protección de la ZOIT no se ve afectado por la corta de vegetación.

La resolución impugnada estimó que el proyecto afectaba uno de los objetos de protección de la ZOIT, específicamente el río Trancura; sin embargo, no tomó en consideración que la **protección** que se le brinda a tal río no está dada por la vegetación que lo circunda, sino que **exclusivamente por las actividades recreativas y deportivas que se realizan en él**. Así, se desprende inequívocamente de las páginas 11, 17 y 20 del “Plan de Acción” de la ZOIT.

De acuerdo a las características y envergadura de la corta de vegetación (ya descritas) es posible afirmar que el objeto de protección del río Trancura no se verá afectado de ninguna manera, por los siguientes motivos:

- **Las obras del proyecto no contemplan intervención de ningún tipo en el cauce ni en la ribera del río Trancura.** En efecto, en ningún párrafo de la consulta de pertinencia se plantea lo contrario, describiéndose todas y cada una de las acciones y obras que ejecutó y ejecutará el proyecto, las que bajo ninguna circunstancia tienen la aptitud de generar efectos negativos en el río y, en consecuencia, en las actividades deportivas que se realizan en él.

Sin embargo, llama poderosamente la atención que el SEA afirme en el considerando 6.2.1. de la resolución impugnada que “*el cambio en las condiciones de acceso y uso del río Trancura, generan impactos ambientales*”, cuando en la pertinencia no existe siquiera un indicio que permita sustentar aquella afirmación.

- **El corte de vegetación aparte de no ser significativo, no guarda relación alguna con el objeto de protección del río Trancura.** Ya se señaló que la corta de vegetación en términos ambientales no es de relevancia y que, por lo demás, la causa de protección del río Trancura esta dada por su capacidad para desarrollar actividades deportivas o recreativas y no por la vegetación que lo circunda.

En suma, en vista de lo expuesto, no queda sino más que concluir que aún cuando la ZOIT en cuestión pueda entenderse como un área colocada bajo protección oficial, **la corta de vegetación para efectos de la habilitación de faja y camino no son susceptibles de ser sometidas a evaluación ambiental por cuanto:** (i) son de una envergadura menor; (ii) no representan impactos ambientales negativos relevantes; y (iii) en nada afectan a los objetos de protección identificados por el Plan de Acción de la ZOIT.

C.

#### CONCLUSIÓN

De todo lo expuesto, cabe concluir lo siguiente:

- (i) Con la **modificación del Proyecto**, esto es, con la eliminación de la laguna artificial y la habilitación de senderos, zonas de recreación y un helipuerto, ya no se dan los presupuestos establecidos en el literal g) del artículo 3° del RSEIA, para entender que la iniciativa debe ingresar obligatoriamente al SEIA.

- (ii) La ZOIT “Araucanía Lacustre” declarada por Decreto N°389/2017 no corresponde a un “área colocada bajo protección oficial” a efectos del literal p) del art.3 del RSEIA por no haber obedecido su declaración a criterios de conservación o preservación de elementos ambientales.

Aún cuando, improbablemente, dicha ZOIT pudiera entenderse como un área protegida a efectos del SEIA, la corta de vegetación nativa no reviste la magnitud, impactos negativos relevantes ni afectación de los objetos de protección de dicha área protegida.

POR TANTO,

Al señor Director Regional del Servicio de Evaluación Ambiental de la Región de La Araucanía, respetuosamente pido: En mérito de los antecedentes de hecho y de derecho expuestos, solicitamos a Ud. se sirva acoger en todas sus partes el presente recurso de reposición y, en definitiva, dejar sin efecto la Resolución Exenta N° 167, de fecha 02 de mayo de 2018, y proceder a declarar que el Proyecto “Parcelación Altos del Trancura”, no requiere ingresar obligatoriamente al SEIA.

PRIMER OTROSÍ: En subsidio, para el caso de que se decida rechazar el presente recurso de reposición, se solicita tener por interpuesto el recurso jerárquico, ante su superior jerárquico, para lo cual se entienden reproducidos todos y cada uno de los argumentos desarrollados en esta presentación, de modo que proceda a declarar que el Proyecto “Parcelación Altos del Trancura”, no requiere ingresar obligatoriamente al SEIA.

SEGUNDO OTROSÍ: Sírvase Ud. tener por acompañado el siguiente documento:

- Copia de correo electrónico en el que se notifica la Res. Exenta N° 167/2018, de fecha 04 de mayo de 2018.

- Set de fotografías que dan cuenta del estado actual de la propiedad donde se ejecutaría el Proyecto, certificadas por el Notario de Pucón don Luis Enrique Espinoza Garrido, en las que se puede apreciar que no existe actualmente ninguna intervención por mi representada del río Trancura, en su cauce ni en sus riberas.
- Copia simple de la escritura pública de fecha 25 de octubre de 2017, otorgada en la Notaría de Santiago de doña Renata Marcela González Carvallo, donde consta mi personería para representar a Inversiones Santa Amalia S.A., que ha sido acompañada en original a este expediente junto con la carta de pertinencia.







**Notario Santiago Renata Marcela Gonzalez Carvallo**

Certifico que el presente documento electrónico es copia fiel e íntegra de  
MANDATO ESPECIAL otorgado el 25 de 10 de 2017 reproducido en las  
siguientes páginas. Además, certifico que al margen de la matriz de esta  
escritura no hay nota alguna que la revoque o modifique a la fecha.

Repertorio N°: 1336 - 2017.-  
Santiago, 26 de Abril de 2018.-



N° Certificado: 123456792801.-  
[www.fojas.cl](http://www.fojas.cl)

Emito el presente documento con firma electrónica avanzada (ley No19.799, de  
2002), conforme al procedimiento establecido por Auto Acordado de 13/10/2006 de la  
Excmo. Corte Suprema.-  
Certificado N° 123456792801.- Verifique validez en [www.fojas.cl](http://www.fojas.cl).-  
CUR N°: F467-123456792801.-

*Renata Marcela Gonzalez Carvallo*  
Not. PUB.  
SANTIAGO

Pag: 1/7

**RENATA MARCELA  
GONZALEZ CARVALLO**

Digitally signed by RENATA MARCELA GONZALEZ CARVALLO  
Date: 2018.04.26 11:12:49 -03:00  
Reason: Notario Publico Renata Gonzalez Carvallo  
Location: Santiago - Chile

Pag: 1/1

RENATA MARCELA GONZÁLEZ CARVALLO  
NOTARIO PÚBLICO  
CATEDRAL 1267  
TELÉFONOS: 22 6621831 - 22 6621832  
SANTIAGO - CHILE



REPERTORIO N° 1.336-2017

C.M.F.

PODER ESPECIAL



Certificado emitido  
con Firma  
Electrónica  
Averiguada Ley N°  
18.789 Aprobación  
de la Excmo. Corte  
Suprema de Chile.  
Cert N°  
12345678901  
Verifique validez en  
<http://www.firma.cl>

INVERSIONES SANTA AMALIA S.A.

A

ALCOHOLADO SEPÚLVEDA, JUAN DANIEL Y OTRO

En Santiago, de Chile a veinticinco de octubre del año dos mil diecisiete, ante mí **RENATA MARCELA GONZÁLEZ CARVALLO**, abogado, Notario Titular de la Vigésima Tercera Notaría de Santiago, con oficio en calle Catedral número mil doscientos sesenta y siete, comparece: doña **MÓNICA ANDREA KRAUS LARRAÍN**, chilena, casada, ingeniero comercial, cédula nacional de identidad número ocho millones quinientos treinta mil trescientos noventa y ocho guión ocho, en representación de **INVERSIONES SANTA AMALIA S.A.**, sociedad del giro, rol único tributario número setenta y nueve millones quinientos trece mil doscientos treinta guión nueve, ambos domiciliados en Camino San Pedro número nueve mil seiscientos cincuenta, Comuna de Pudahuel, Región Metropolitana, mayor de edad, quien acredita su identidad con la cédula antes citada y expone: **PRIMERO:** Por escritura pública de

1





fecha diez de enero del año mil novecientos ochenta y cuatro, otorgada en la Notaría de Santiago de don Enrique Morgan Torres, se constituyó la sociedad **INVERSIONES SANTA AMALIA LIMITADA**, del giro inmobiliario e inversiones, Rol Único Tributario número setenta y nueve millones quinientos trece mil doscientos treinta guión nueve, domiciliada en Camino San Pedro número nueve mil seiscientos cincuenta, Comuna de Pudahuel, la que consta inscrita en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago a fojas ochocientos sesenta y uno número cuatrocientos setenta y ocho del año mil novecientos ochenta y cuatro y publicado en el Diario Oficial del dieciséis de enero del año mil novecientos ochenta y cuatro.- Con posterioridad, por escritura pública de veinticuatro de mayo de mil novecientos ochenta y ocho, otorgada en la Notaría de Santiago de don Enrique Morgan Torres, extracto inscrito a fojas doce mil quinientos setenta número seis mil setecientos cincuenta y cinco del Registro de Comercio de Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año mil novecientos ochenta y ocho, y publicado en el Diario Oficial de nueve de junio del año mil novecientos ochenta y ocho, ingresa el socio Rodrigo Kraus Larraín y se aumenta capital.- Finalmente, por escritura pública de diez de diciembre de mil novecientos noventa y dos, en la Notaría de Santiago de don Enrique Morgan Torres, extracto inscrito a fojas treinta y cinco mil ochocientos ochenta y ocho número veintidós mil seiscientos dieciocho del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año mil novecientos noventa y dos, y publicado en el Diario Oficial de veintitrés de



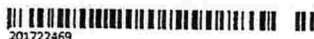
Certificado emitido  
con Firma  
Electrónica  
Avanzada Ley N°  
19.799 Autocertificado  
de la Excmo. Corte  
Suprema de Chile.-  
Cert N°  
123456782801  
Verifique validez en  
<http://www.fijas.cl>





Certificado emitido  
con Firma  
Electrónica  
Avanzada Ley N°  
15.789 Autocertificado  
de la Excmo Corte  
Suprema de Chile.  
Certi. N°  
123456782801  
Verifique validez en  
<http://www.sipos.cl>

diciembre de mil novecientos noventa y dos, se aumenta el capital social y se transforma la sociedad de limitada a una sociedad anónima cerrada, razón social "INVERSIONES SANTA AMALIA S.A."- **SEGUNDO:** En la novena sesión extraordinaria de directorio efectuada el veintinueve de diciembre de mil novecientos noventa y siete, y reducida a escritura pública el dos de enero de mil novecientos noventa y ocho, ante el Notario de Santiago don Fernando Opazo Larraín, se designa mandataria para representar a la sociedad a falta, ausencia o impedimento temporal del gerente general, que no será necesario acreditar ante terceros, a doña **Mónica Kraus Larraín**. El mandato se encuentra inscrito a fojas treinta y cinco mil doscientos número veintiséis mil doscientos veintiuno del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año dos mil cuatro, y anotado al margen de la inscripción de la sociedad.- **TERCERO:** La sociedad INVERSIONES SANTA AMALIA S.A., es dueña de los siguientes inmuebles: a) Lote B de la ex Higuera K, ubicada en el lugar Metreñehue de la Comuna de Pucón, que deslinda; **AL NORTE:** en ciento cincuenta y dos metros con camino público de Pucón al Lago Caburga en mil quinientos cuarenta y seis metros y quinientos treinta y cuatro metros, con más propiedad del vendedor don José Baltasar Urrea Saavedra, **AL SUR:** en dos mil doscientos treinta y cinco metros con propiedades que lo separan hoy de don Carlos Sabugal e Isidora Krausse, separada por cerco existente, **AL NORTE:** Río Trancura, en una línea sinuosa de mil cuatrocientos cuarenta y tres metros y en mil doscientos diez metros, con más propiedad del vendedor José Baltasar Urrea Saavedra, y **AL PONIENTE:** en setecientos cincuenta y siete metros con propiedad de José Baltasar Urrea



Saavedra y en mil trescientos noventa y cinco metros, hoy con la propiedad de la Sucesión Santiago Guerrero y Carlos Sabugal; b) Metreñehue de la Comuna de Pucón, Provincia de Cautín, Novena Región, que deslinda, **AL SUR:** con terrenos del comprador Bernard Anthony Reijnst de Zwart, en cuatrocientos cincuenta y siete metros, **AL ORIENTE:** con terrenos también del comprador Bernard Anthony Reijnst, en setecientos cincuenta y siete metros; y **AL PONIENTE:** con terrenos del vendedor José Baltasar Urrea Saavedra, en seiscientos treinta y tres metros, y c) Metreñehue, Comuna de Pucón, Provincia de Cautín, Novena Región, con una superficie de cero coma noventa y cinco hectáreas, que deslinda: **AL NORTE:** camino público de Pucón a Caburga, **AL ESTE:** Bernard Anthony Reijnst de Zwart, separado de cerco, **AL OESTE:** Eduardo Carrizo, separado por cerco; y que consta inscrito en el Registro del Conservador de Bienes Raíces de Pucón a fojas seiscientos ochenta y dos número cuatrocientos siete del año dos mil cuatro. **CUARTO:** Por el presente instrumento, doña **MÓNICA ANDREA KRAUS LARRAÍN**, en la calidad que comparece, viene en otorgar poderes especiales, a don **JUAN DANIEL ALCOHOLADO SEPÚLVEDA**, chileno, casado, factor de comercio, cédula nacional de identidad número diez millones seiscientos mil ochocientos cuarenta y dos guión seis, domiciliado en avenida Pajaritos número tres mil ciento noventa y cinco, oficina mil quinientos seis, y a don **HUGO MAXIMILIANO ARCAYA BAKIT**, chileno, casado, factor de comercio, cédula nacional de identidad número ocho millones cuarenta y seis mil ciento veintitrés guión dos, domiciliado en Camino a Quelhue Kilómetro UNO, comuna de Pucón, Región de la Araucanía, para que indistintamente y solo en relación a los inmuebles de propiedad de Inversiones Santa



Certificado emitido  
con Firma  
Electrónica  
Amenada Ley N°  
19.799 Autoacordado  
de la Excmo Corte  
Suprema de Chile.  
Cert N°  
12345678901  
Verifique validez en  
<http://www.fijas.cl>



Certificado emitido  
con Firma  
Electrónica  
Averiguado Ley N°  
19.799 Autocertificado  
de la Escuela Corte  
Suprema de Chile.  
Cert N°  
12345678901  
Verifique validez en  
<http://www.fijas.cl>

Amalia S.A, individualizados en la cláusula precedente, ejecuten cualquier acto u operación destinada específicamente a la fusión, subdivisión, parcelación, loteo, división de roles y cualquier otro acto necesario tendiente en forma exclusiva a la preparación de los inmuebles ya individualizados, para la ejecución de un proyecto inmobiliario con fin habitacional. Se les confiere además la facultad para representar a la sociedad "Inversiones Santa Amalia S.A., ante todo tipo de Organismos Públicos, tales como Municipalidades, Servicio Nacional de Salud, Ministerio de Obras Públicas, Servicios de Impuestos Internos, Conservador de Bienes Raíces y Corporación Nacional Forestal, y, en general, todos los organismos públicos y privados que deban intervenir tanto en el proceso de subdivisión de los inmuebles, como en el de preparación para la ejecución del proyecto.- **QUINTO:** Los poderes conferidos mediante este instrumento podrán ser subdelegados, mediante poder simple.- La **personería** de doña MÓNICA ANDREA KRAUS LARRAÍN para representar a la sociedad Inversiones Santa Amalia S.A. consta en escritura pública de fecha dos de enero de mil novecientos noventa y ocho, suscrita ante el Notario de Santiago don Fernando Opazo Larraín, bajo repertorio veintisiete del mismo año, e inscrita en el Registro de Comercio del año dos mil cuatro del Conservador de Bienes Raíces de Santiago a fojas treinta y cinco mil doscientos, número veintiséis mil doscientos veintiuno del año dos mil cuatro y de Certificado de Vigencia de fecha veintisiete de junio de dos mil diecisiete, otorgado por el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, documentos que no se insertan por ser conocida de las partes y de la Notario que autoriza. Otorgada según minuta redactada por la abogada Verónica Yáñez Rojas y enviada desde el correo electrónico



vyanez@yanezabogados.cl. En comprobante, previa lectura,  
ratifican y firman conmigo la presente matriz que registro en el  
Repertorio de Instrumentos Públicos de la Notaría a mi cargo.  
Di copia. Doy fe.



Certificado emitido  
con Firma  
Electrónica  
Avanzada Ley N°  
18.789 Autocredencial  
de la Excmo Corte  
Suprema de Chile.  
Certi N°  
12345678901  
Verifique validez en  
<http://www.firma.cl>

  
pp. INVERSIONES SANTA AMALIA S.A.  
MÓNICA ANDREA KRAUS LARRAÍN  
C.I. N° 8.530.398-8



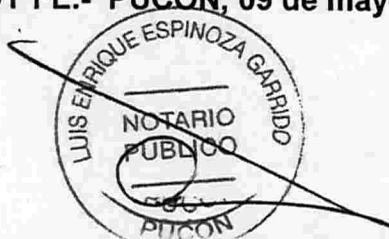
**LUIS ENRIQUE ESPINOZA GARRIDO**  
**NOTARIO PUBLICO**  
GENERAL URRUTIA N° 283 - OFICINA 26  
2° PISO - EDIFICIO ALTA TERRA  
FONO FAX: 45 2441293 - CASILLA 128  
notaria.pucon@gmail.com  
PUCÓN



## **CERTIFICADO**

**El Notario que suscribe, CERTIFICA:** Que las 18 fotografías que anteceden, corresponden fielmente al estado en que se encuentra actualmente la propiedad ubicada en Camino a Caburgua, Sector Metreñehue Km. 10, Saltos del Mariman, comuna de Pucón, de propiedad de Inmobiliaria Altos del Trancura S.A., según observación efectuada el día miércoles 09 de mayo 2018, a las 15:56 horas, a solicitud verbal de don Juan Carlos Gutiérrez Pareja, C.I. N° 12.743.550-2, nacional, por encargo de Inmobiliaria Altos del Trancura S.A., Rut N° 76.758.666-3, domiciliado en Fresia N° 335, comuna de Pucón, observándose en el lugar, que no habido intervención de terceros en el caudal y ribera del Rio Trancura y en los Saltos de Mariman. Solo el desgaste natural y arrastre de madera seca y solo se ha intervenido el camino de acceso a la propiedad. Siendo las 17:15 horas termina la diligencia.

**CONFORME. DOY FE.- PUCÓN, 09 de mayo de 2018.-**



**LUIS ENRIQUE ESPINOZA GARRIDO**  
**NOTARIO PUBLICO DE PUCÓN**

**LUIS ENRIQUE ESPINOZA GARRIDO**

**NOTARIO PUBLICO**

GENERAL URRUTIA N° 283 - OFICINA 26

2° PISO - EDIFICIO ALTA TERRA

FONO FAX: 45 2441293 - CASILLA 128

notaria.pucon@gmail.com

PUCON



**LUIS ENRIQUE ESPINOZA GARRIDO**

**NOTARIO PUBLICO**

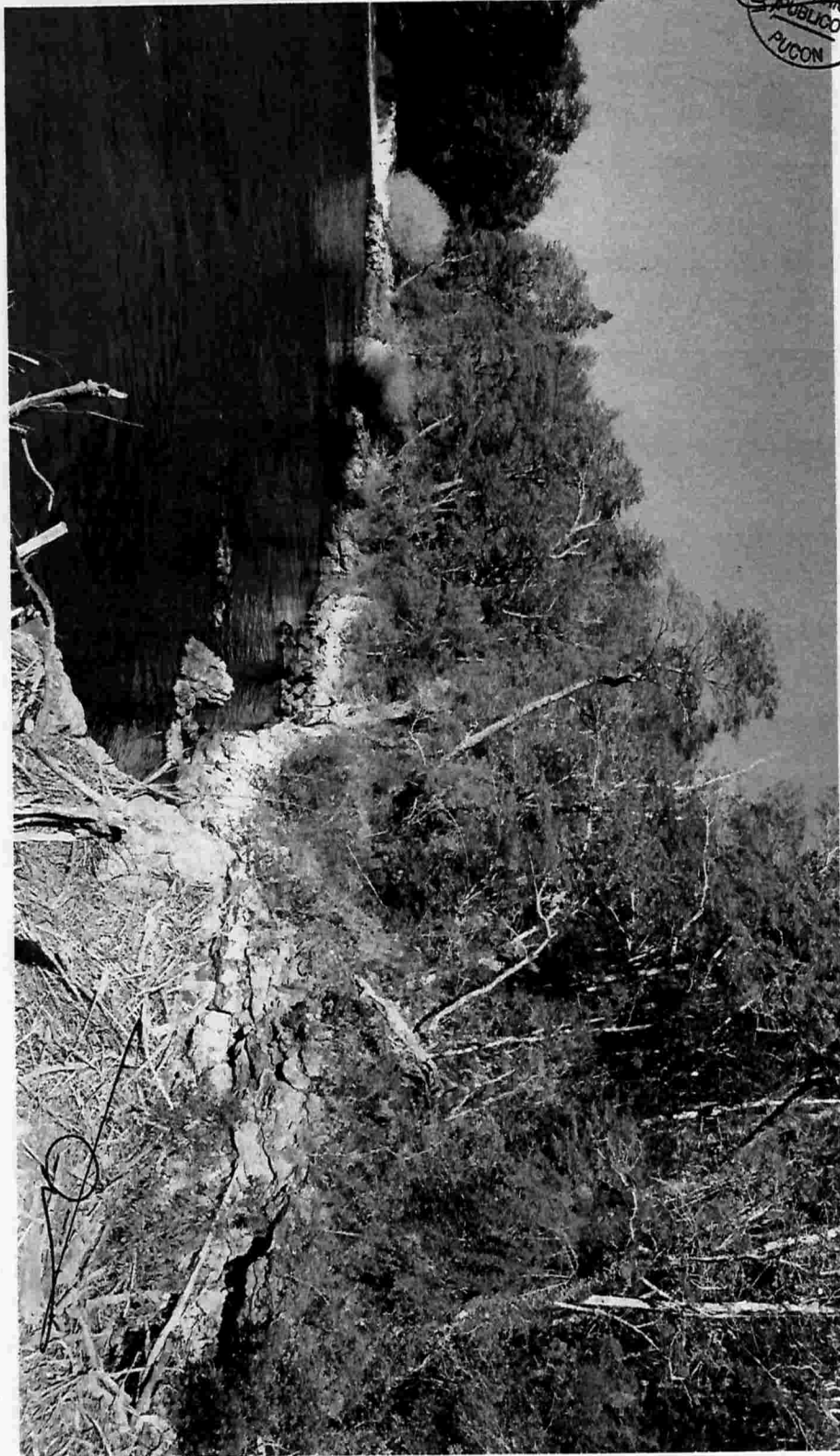
GENERAL URRUTIA N° 283 - OFICINA 26

2° PISO - EDIFICIO ALTA TERRA

FONO FAX: 45 2441293 - CASILLA 128

notaria.pucon@gmail.com

**PUCON**





**LUIS ENRIQUE ESPINOZA GARRIDO**

**NOTARIO PUBLICO**

GENERAL URRUTIA N° 283 - OFICINA 26

2° PISO - EDIFICIO ALTA TERRA

FONO FAX: 45 2441293 - CASILLA 128

notaria.pucon@gmail.com

PUCON



**LUIS ENRIQUE ESPINOZA GARRIDO**  
**NOTARIO PUBLICO**  
GENERAL URRUTIA N° 283 - OFICINA 26  
2° PISO - EDIFICIO ALTA TERRA  
FONO FAX: 45 2441293 - CASILLA 128  
notaria.pucon@gmail.com  
PUCON



**LUIS ENRIQUE ESPINOZA GARRIDO**

**NOTARIO PUBLICO**

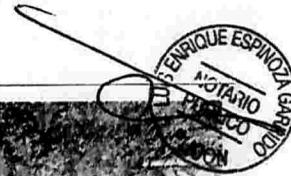
GENERAL URRUTIA N° 283 - OFICINA 26

2° PISO - EDIFICIO ALTA TERRA

FONO FAX: 45 2441293 - CASILLA 128

notaria.pucon@gmail.com

PUCON



**LUIS ENRIQUE ESPINOZA GARRIDO**

**NOTARIO PUBLICO**

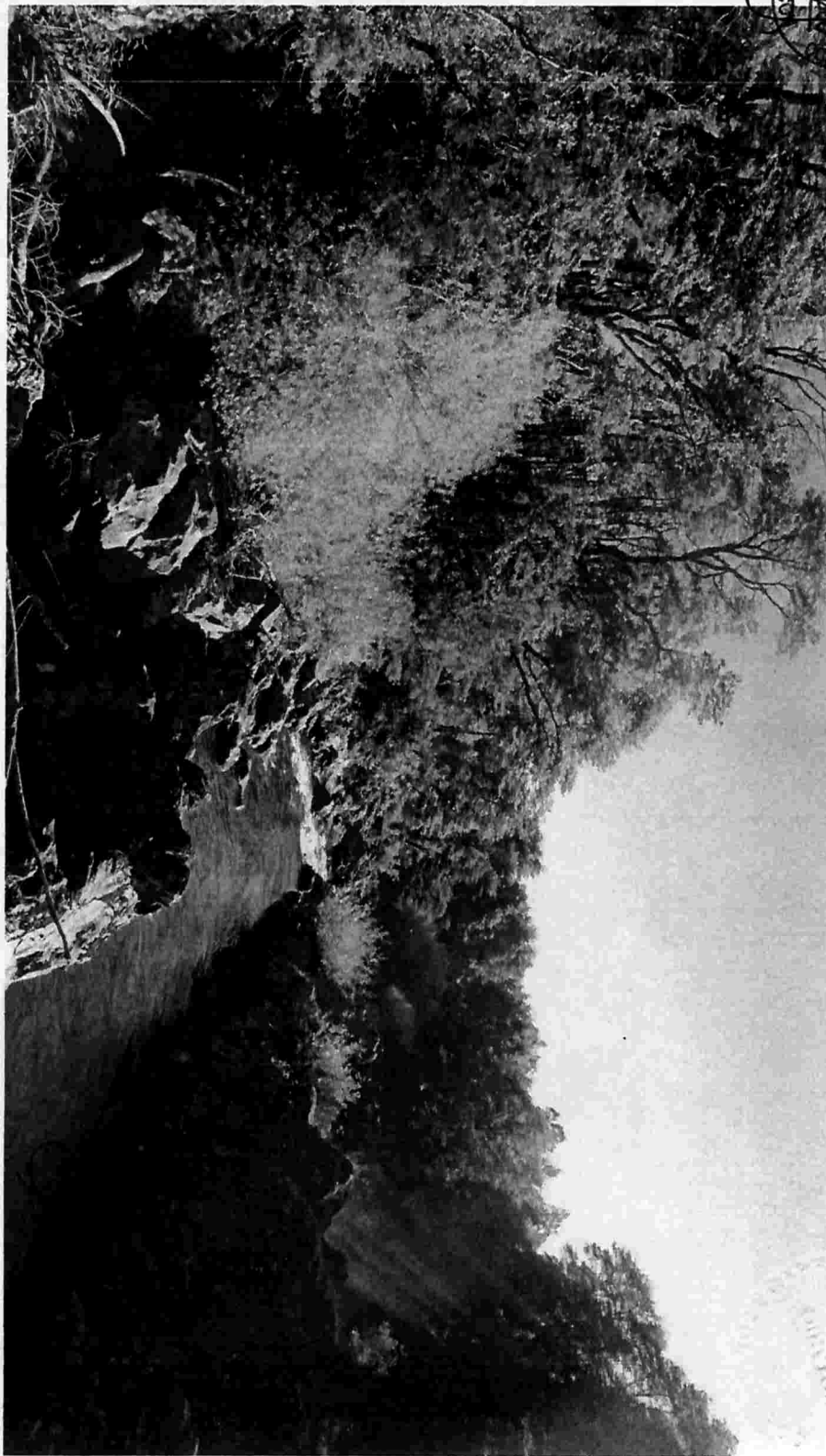
GENERAL URRUTIA N° 283 - OFICINA 26

2° PISO - EDIFICIO ALTA TERRA

FONO FAX: 45 2441293 - CASILLA 128

notaria.pucon@gmail.com

PUCON



**LUIS ENRIQUE ESPINOZA GARRIDO**

**NOTARIO PUBLICO**

GENERAL URRUTIA N° 283 - OFICINA 26

2° PISO - EDIFICIO ALTA TERRA

FONO FAX: 45 2441293 - CASILLA 128

notaria.pucon@gmail.com

PUCON





**LUIS ENRIQUE ESPINOZA GARRIDO**  
**NOTARIO PUBLICO**  
GENERAL URRUTIA N° 283 - OFICINA 26  
2° PISO - EDIFICIO ALTA TERRA  
FONO FAX: 45 2441293 - CASILLA 128  
notaria.pucon@gmail.com  
PUCON



**LUIS ENRIQUE ESPINOZA GARRIDO**

**NOTARIO PUBLICO**

GENERAL URRUTIA N° 283 - OFICINA 26

2° PISO - EDIFICIO ALTA TERRA

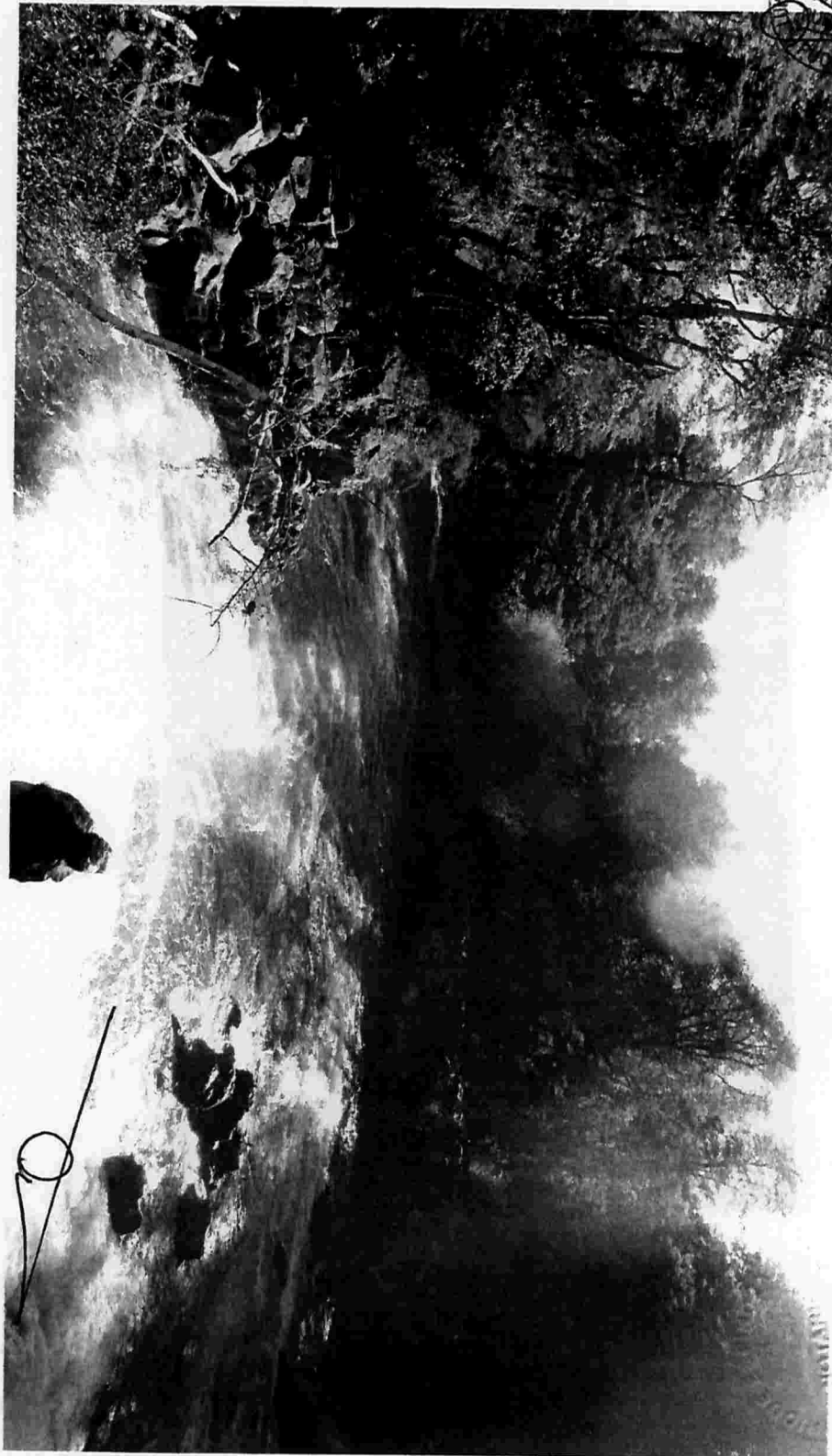
FONO FAX: 45 2441293 - CASILLA 128

notaria.pucon@gmail.com

PUCON



**LUIS ENRIQUE ESPINOZA GARRIDO**  
**NOTARIO PUBLICO**  
GENERAL URRUTIA N° 283 - OFICINA 26  
2° PISO - EDIFICIO ALTA TERRA  
FONO FAX: 45 2441293 - CASILLA 128  
notaria.pucon@gmail.com  
PUCON





**LUIS ENRIQUE ESPINOZA GARRIDO**

**NOTARIO PUBLICO**

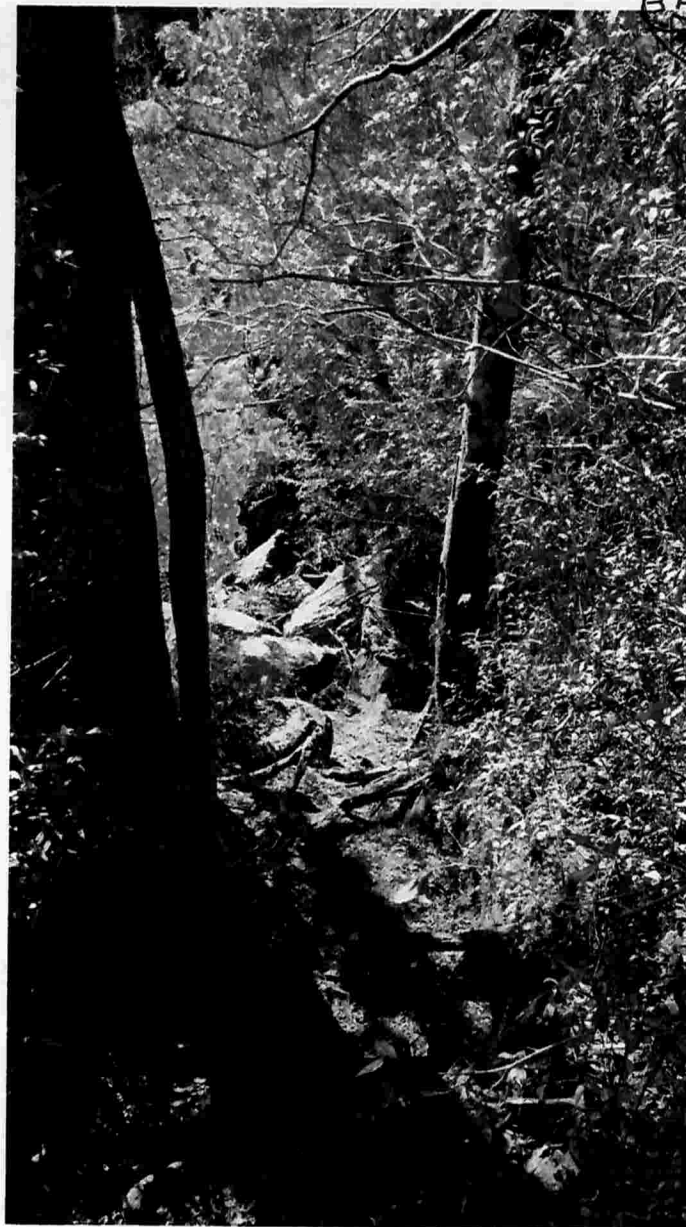
GENERAL URRUTIA N° 283 - OFICINA 26

2° PISO - EDIFICIO ALTA TERRA

FONO FAX: 45 2441293 - CASILLA 128

notaria.pucon@gmail.com

PUCON



**LUIS ENRIQUE ESPINOZA GARRIDO**

**NOTARIO PUBLICO**

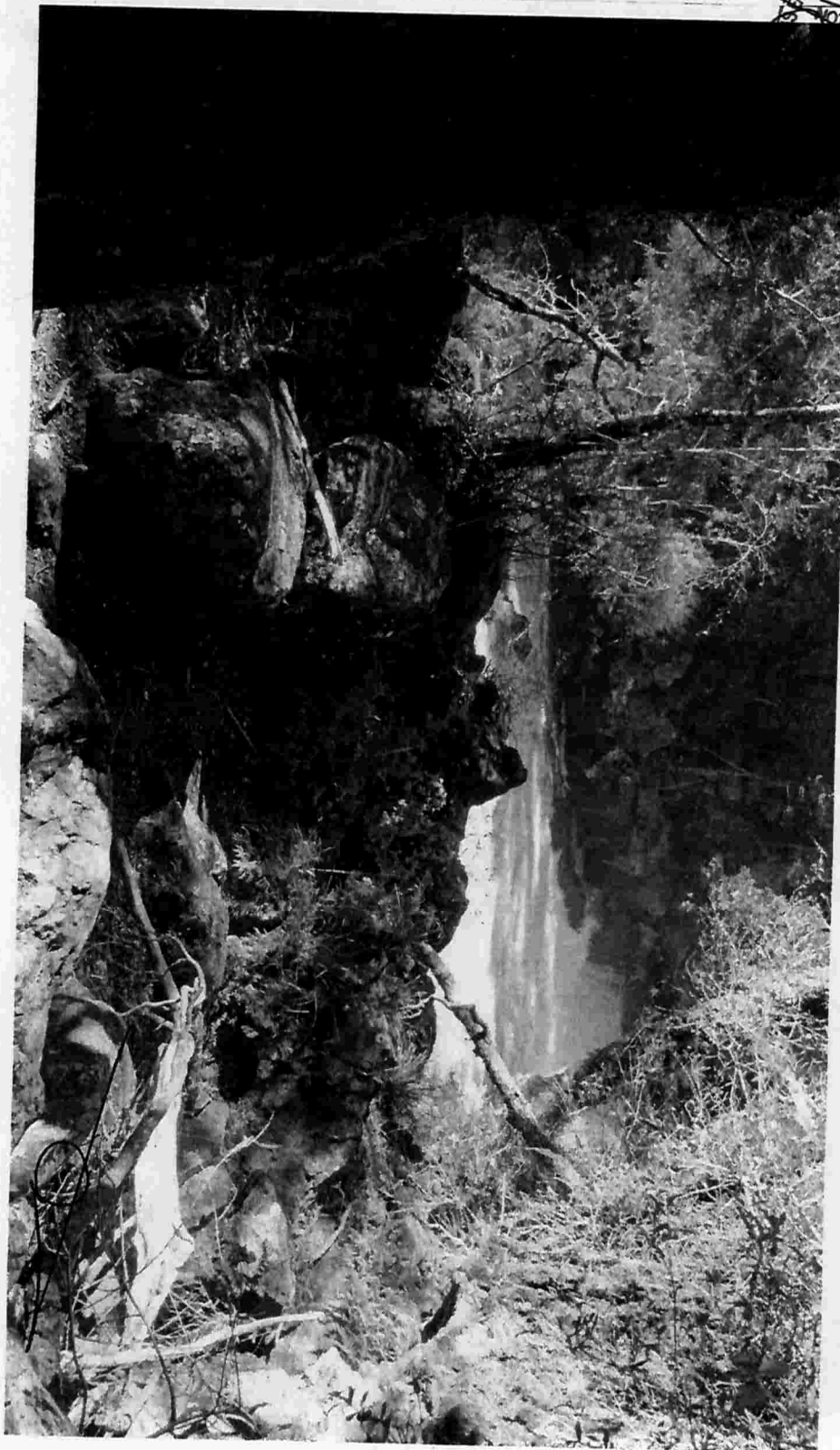
GENERAL URRUTIA N° 283 - OFICINA 26

2° PISO - EDIFICIO ALTA TERRA

FONO FAX: 45 2441293 - CASILLA 128

notaria.pucon@gmail.com

PUCON



**LUIS ENRIQUE ESPINOZA GARRIDO**

**NOTARIO PUBLICO**

GENERAL URRUTIA N° 283 - OFICINA 26

2° PISO - EDIFICIO ALTA TERRA

FONO FAX: 45 2441293 - CASILLA 128

notaria.pucon@gmail.com

PUCON



**LUIS ENRIQUE ESPINOZA GARRIDO**  
**NOTARIO PUBLICO**  
GENERAL URRUTIA N° 283 - OFICINA 26  
2° PISO - EDIFICIO ALTA TERRA  
FONO FAX: 45 2441293 - CASILLA 128  
notaria.pucon@gmail.com  
PUCON



**LUIS ENRIQUE ESPINOZA GARRIDO**

**NOTARIO PUBLICO**

GENERAL URRUTIA N° 283 - OFICINA 26

2° PISO - EDIFICIO ALTA TERRA

FONO FAX: 45 2441293 - CASILLA 128

notaria.pucon@gmail.com

PUCON





**LUIS ENRIQUE ESPINOZA GARRIDO**  
**NOTARIO PUBLICO**  
GENERAL URRUTIA N° 283 - OFICINA 26  
2° PISO - EDIFICIO ALTA TERRA  
FONO FAX: 45 2441293 - CASILLA 128  
notaria.pucon@gmail.com  
PUCON



**LUIS ENRIQUE ESPINOZA GARRIDO**

**NOTARIO PUBLICO**

GENERAL URRUTIA N° 283 - OFICINA 26

2° PISO - EDIFICIO ALTA TERRA

FONO FAX: 45 2441293 - CASILLA 128

notaria.pucon@gmail.com

PUCON



**PRIMER BIMESTRE.- AÑO 2017.-**

**REPERTORIO Nº**

**PROMESA DE COMPRAVENTA.-**

**Inmobiliaria Altos de Trancura S.A.-**

**A**

*Nombre Comprador .-*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

En Pucón, comuna de Pucón, República de Chile, a XX de XXXXXXXX de dos mil dieciséis, ante mi, **Nombre Abogado**, Abogado, Notario Público Titular de Pucón, con oficio en **Domicilio abogado**, comparecen por una parte, como promitente vendedor don **Juan Daniel Alcoholicado Sepúlveda**, chileno, casado, gestor de comercio, cédula de identidad número 10.600.842-6, en representación de la sociedad **Inmobiliaria Altos del Huife S.A.**, del giro de su denominación, rol único tributario 76.495.475-0, ambos domiciliados en calle Ramón Freire número 3195, ciudad de Santiago, de paso en esta ciudad y por la otra parte, como promitente comprador (a), **Nombre Comprador, Nacionalidad, Profesión, Estado Civil, Domicilio comprador**, cédula de identidad y rol único tributario número 99.999.999-9, mayor de edad, quienes acreditan su identidad con las cédulas mencionadas y exponen que acordaron la siguiente promesa de compraventa:

**PRIMERO: Antecedentes: 1.1)** Don **Juan Daniel Alcoholicado Sepúlveda** declara que su representada, la sociedad **Inmobiliaria Altos de Trancura S.A.**, es dueña de un predio denominado **Lote Altos de Trancura Uno**, ubicado en el lugar Huife, comuna de Pucón, de una superficie de XXXX hectáreas, con los siguientes deslindes especiales: **Norte:** en línea recta con \_\_\_\_\_, en \_\_\_\_\_ metros con lote \_\_\_\_\_,



-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

1.2) A este predio se le practicó una subdivisión, resultando, entre otros, el denominado **Lote número X**, de una superficie de XXXX metros cuadrados, con los siguientes deslindes especiales: **Norte:** con lotes números XXX y XXX ; **Oriente:** con lote número XXX, separados en parte por servidumbre de tránsito; **Sur:** con lote XXX, separado por servidumbre de tránsito, **Poniente:** con lote número XXX., separado en parte por servidumbre de tránsito. La subdivisión fue aprobada mediante certificado emitido por el Servicio Agrícola y Ganadero, quedando inscrita a fojas XX número XX del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pucón del año 2016, siendo archivados los antecedentes bajo el número XX del Registro de Documentos de Propiedad y bajo el número XX del Registro Especial de Planos, respectivamente, ambos del Conservador de Bienes Raíces de Pucón del mismo año.

**SEGUNDO:** Por el presente instrumento, don **Juan Daniel Alcoholado Sepúlveda**, en representación de **Inmobiliaria Altos de Trancura S.A.**, promete vender, ceder y transferir a **Nombre Comprador**, quien promete comprar, aceptar y adquirir para sí o para los terceros que indicará en la escritura de compraventa, el **lote número X** singularizado en la cláusula primera.

**TERCERO:** El precio de la venta prometida es la suma de \$ XX.XXX.XXX.-, que se pagarán de la siguiente manera: **3.1)** Con la suma de \$ XX.XXX.XXX.-, pagada con motivo de la firma de la reserva del inmueble, suma que fue debidamente recibida por la sociedad vendedora

**CUARTO: Condiciones generales de la promesa: 4.1)** La venta se hará como cuerpo cierto, en el estado en que se encuentra actualmente la propiedad vendida, con todo lo plantado y edificado, con sus derechos, usos, costumbres y servidumbres activas y pasivas, libre de todo gravamen, litigio, prohibición, embargo y declaratoria de expropiación, con excepción del Reglamento que se nombrará mas adelante, respondiendo la sociedad vendedora del saneamiento de acuerdo a la ley. Las partes declaran que el cumplimiento de esta cláusula es elemento determinante en la celebración del contrato. **4.2)** También se eleva a la misma categoría, el hecho que la sociedad vendedora se hará cargo de todas y cada una de las deudas que, por concepto del no pago de contribuciones a los bienes raíces adeuda o llegue a adeudar el inmueble vendido, de tal manera que el comprador se hará cargo de ello, sólo a contar de la compraventa, hacia el futuro. **4.3)** La entrega material del inmueble se hará a continuación de las firmas de este instrumento. **4.4)** De conformidad al artículo 1 inciso 4 del Decreto Ley 3.516 de 19 de noviembre de 1980, del Ministerio de Agricultura, publicado en el Diario Oficial de 1 de diciembre de 1980, el lote vendido, por ser resultante de una subdivisión, está sujeto a la prohibición de cambiar su destino, en los términos que establecen los artículos cincuenta y cinco y cincuenta y

seis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. **4.5)** Para los efectos del artículo setenta y cinco bis del Código Tributario, la sociedad vendedora declara bajo juramento que el inmueble objeto del presente contrato tributa bajo el sistema de renta efectiva. **4.6) Servidumbres.** El lote prometido vender está sujeto a la servidumbre de tránsito y de destinación de áreas para los servicios domiciliarios señalados en el Reglamento del Loteo que se indicará a continuación, en una superficie de 300 metros cuadrados, de acuerdo al plano de subdivisión respectivo. Por lo mismo, el promitente comprador, tiene derecho, como titular de un predio dominante, a usar los caminos y senderos de acceso al camino público a Pucón, de acuerdo al rumbo y orientación que consta del plano de subdivisión citado en la cláusula primera, derecho que se adquiere, junto a las obligaciones correlativas que genera su debida mantención y ejercicio, conjuntamente con los demás propietarios colindantes, en proporción a su dominio. **4.7) Reglamento del loteo.** el promitente comprador declara conocer el Reglamento del loteo con aprovechamiento de aguas termales, otorga por **Inmobiliaria Altos de Trancura S.A.** por escritura pública de la Notaría de Pucón de don Luis Espinoza de fecha 22 de enero de 2016, repertorio 2365, obligándose a cumplir con las normas y regulaciones que regirán las relaciones de orden interno y los derechos y obligaciones recíprocas de los propietarios u ocupantes a cualquier título de cada lote o parcela. **4.8)** El contrato de compraventa será firmado a partir del pago de última cuota del precio y, en todo caso, a mas tardar el día XX de XXXX de 20XX, a las XX:XX horas en la Notaría de Pucón. Para tales efectos, la Inmobiliaria remitirá correo electrónico al promitente comprador, con el texto de la minuta, indicando la fecha y hora específicas, siendo condición esencial para la firma que esté pagado el saldo del precio referido en la cláusula tercera.

**QUINTO:** Los gastos derivados de este contrato serán de cargo de la sociedad vendedora.a **SEXTO: Cláusula penal:** Si cualquiera de las partes no diera cumplimiento

oportuno a sus obligaciones, ni tampoco suscribiera la compraventa prometida dentro del plazo establecido en la cláusula cuarta número 4.8, la contratante incumplidora, deberá pagar a la otra parte que haya cumplido o estado llana a cumplir, la suma de \$XX.XXX.XXX.- pago que hará título de indemnización convencional de los perjuicios previstos e imprevistos, sin tener derecho a pedir el cumplimiento de la obligación principal. Si la promitente vendedora fuese quien incurriese en el incumplimiento, deberá, además, devolver los anticipos recibidos, debidamente reajustados de acuerdo al valor de la unidad de fomento. Si la promitente compradora fuese quien incurriese en el incumplimiento, la Inmobiliaria tendrá la opción de cobrar los intereses indicados en la cláusula tercera o aplicar esta multa, en cuyo caso los abonos serán imputados al pago de la misma. La devolución del saldo, en su caso, lo hará la Inmobiliaria una vez que venda la misma parcela a terceros, para lo cual tendrá el plazo de 24 meses a contar del finiquito de la presente promesa. Esta multa constituye una evaluación convencional y anticipada de todos los eventuales daños y perjuicios -sean éstos directos o indirectos, previstos o imprevistos, presentes o futuros, lucro cesante, daño emergente, perjuicios moratorios o compensatorios- que el incumplimiento ocasione a cualquiera de las partes, y tendrá el carácter de pena compensatoria y moratoria única, no pudiendo aquella parte beneficiada por la misma, exigir, por cualquiera causa, actual o sobreviniente, compensaciones o indemnizaciones adicionales. **SÉPTIMO: Contribuciones:** El lote número X tiene asignado el rol en trámite XXXX-XXXX de la comuna de Pucón, según cuenta el certificado del Servicio de Impuestos Internos número XXXXXX de fecha XX de XXXXXX de 2016, tenido a la vista. Los roles matrices son los números XXXXXXXXXXXX de la misma comuna y se encuentra al día en el pago de contribuciones, de acuerdo a los documentos tenidos a la vista y devueltos a los interesados **OCTAVO:** Para todos los efectos derivados de este contrato, las partes fijan domicilio en la ciudad de Pucón.

**NOVENO:** Los comparecientes otorgan mandato especial al abogado **Nombre del Abogado**, cédula de identidad y rol único tributario número XX.XXX.XXX-X, para que firme en sus nombres y representaciones las escrituras públicas rectificatorias o complementarias a la presente que sean necesarias, sin alterar precio, forma de pago ni la parcela o lote objeto del contrato. **DÉCIMO: Personería:** La personería de don **Juan Daniel Alcoholado Sepúlveda** para actuar en representación de la sociedad **Inmobiliaria Altos del Trancura S.A.** consta de la escritura pública de la Notaría de Pucón de don Luis Espinoza Garrido de fecha 2 de noviembre de 2015, repertorio 2.886, cuya copia autorizada se ha tenido a la vista y no se inserta a petición de los interesados. **UNDÉCIMO:** Se faculta al portador de copia autorizada de esta escritura para requerir y firmar las inscripciones, subinscripciones, anotaciones y demás trámites que sean procedentes en los Conservadores de Bienes Raíces que correspondan. La concesión de esta facultad es desde luego irrevocable y persistirá aunque sobrevenga la muerte o incapacidad de cualquiera de los contratantes o de todos ellos. La minuta que dio origen a esta escritura pública fue redactada por el abogado **Nombre del Abogado**. En comprobante y previa lectura, firman los comparecientes ante mí, correspondiendo al presente instrumento el Repertorio Notarial número -----. Se da copia. Doy fe.-

p.p. **Inmobiliaria Altos de Trancura S.A.**

**Comprado**