

**SR. JEFE
DE LA DIVISIÓN DE SANCIÓN Y CUMPLIMIENTO
SUPERINTENDENCIA DE MEDIO AMBIENTE
Presente**

ANTECEDENTE Resolución exenta
D.S.C. Nº 665 de fecha 27 de abril de 2020.

De nuestra consideración

ANNA GUBIN ULIANTZEFF, Representante Legal de Inmobiliaria Club Mantagua S.A., mediante la presente, y en atención a la Resolución exenta D.S.C. Nº 665 de antecedente, en que esa Superintendencia de Medio Ambiente ha solicitado información en variadas materias, y en cumplimiento a lo requerido, corresponde informar y adjuntar la información requerida conforme lo siguiente:

1. En primer lugar y a modo de introducción corresponde señalar que El proyecto “Alto Mantagua” o “Mantagua” es un proyecto que se desarrolló en sus inicios hacia el año 1995 dentro de los límites del Plan Intercomunal de Valparaíso vigente en la época (D.S. Nº 30 MOP de 1965), en el Área Rural de la comuna de Quintero, particularmente en la localidad de Sta. Adela, y se implementa a partir de un Cambio de Uso de Suelo contemplado en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, practicado a un conjunto de propiedades que forman parte del Proyecto Integral de Parcelación Santa Adela de Quintero (CORA), y que a saber eran las Parcelas 17, 26 (Parte), 27, 28 y 29, y que abarcaban una superficie total de 153,44 Hás.

El cambio de uso de suelo se otorgó de manera conjunta a todas las propiedades señaladas y fue aprobado mediante Autorización Cambio de Uso de Suelo Nº 018 de la Seremi de Agricultura de la Región de Valparaíso de fecha 15 de diciembre de 1995, bajo las condiciones de urbanización y de usos de suelo establecidas por la Seremi Minvu de la Región de Valparaíso mediante oficio Ord. Nº 2058 de fecha 09 de noviembre de 1995.

Cabe señalar que el Cambio de Uso de Suelo señalado, se otorgó estableciendo normas urbanísticas genéricas para desarrollar un proyecto turístico-habitacional con áreas destinadas a viviendas (Sitios, casas, casas adosadas, o departamentos, instalaciones deportivas, piscinas, canchas de tenis, canchas de paddle tenis y servicios de equipamiento comunitario, guardería infantil, portería, club house, comercio etc.).

Las condiciones o normas urbanísticas genéricas anteriores se determinaron con el propósito de permitir el desarrollo del proyecto en diversas etapas en el largo plazo, a partir de la subdivisión de las propiedades originales, etapas que se han ido materializado en el tiempo, a partir de diversas aprobaciones en la DOM de Quintero, que conforme el punto 6 del oficio Ord. Nº 2058 antes mencionado, estableció que "la aprobación definitiva del cambio de uso de suelo con subdivisión predial propuesta corresponderá a la Dirección de Obras Municipales respectiva, quien deberá exigir el cumplimiento de las condiciones dadas en el presente oficio, además de las normas establecidas en la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones que rigen sobre la materia."

A la fecha, y a partir de la entrada en vigencia del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL), el 2 de abril de 2014, el Cambio de Uso de Suelo referido fue derogado, dejando de tener vigencia para el desarrollo del proyecto Mantagua, dando paso al desarrollo bajo las normas urbanísticas del PREMVAL, de proyectos individuales, en cada una de las distintas propiedades y propietarios en que se encontraban divididas o conformadas las propiedades originales, y que en su momento no se alcanzaron a desarrollar, y donde el único elemento que se mantiene en común es la red vial interna de servidumbres y algunos sistemas sanitarios.

2. Respecto del requerimiento N° 1 de entregar los balances tributarios y estados financieros (Estado de situación y estado de resultados) de la sociedad Inmobiliaria Club Mantagua S.A.

Adjunto sírvese encontrar copia del balance tributario y estado financiero de la sociedad Inmobiliaria Club Mantagua S.A. al 31 de diciembre de 2019 conforme lo requerido.

3. Respecto del requerimiento N° 2 de indicar si la sociedad Inmobiliaria Club Mantagua S.A. o alguna de sus sociedades relacionadas, detenta algún tipo de relación contractual, societaria o de otra índole, en relación al complejo inmobiliario Mantagua con las siguientes sociedades: (i) Inmobiliaria Dunares de Ritoque SpA, (ii) Dunares de Ritoque SpA (Rut N° 76.475.903-6), (iii) Inmobiliaria Las Condes S.A. (Rut N° 76.617.830-8), (iv) Administradora Santa Adela SpA (Rut N° 76.528.849-5), (v) Inversiones Montecarlo S.A. (Rut N° 76.272.021-3), (vi) Sociedad Santa Adela S.A. (Rut N° 76.528.849-5), y (vii) Sociedad Vallarta Trading Corporation S.A.

Al respecto, corresponde indicar que, Inmobiliaria Club Mantagua S.A. detenta una relación societaria y convencional en relación al proyecto Mantagua con la sociedad Administradora de Aguas Santa Adela SpA Rut N° 76.528.849-5.

La relación societaria corresponde a la participación accionaria que Inmobiliaria Club Mantagua S.A. tiene en Administradora de Aguas Santa Adela SpA, donde es titular de 9000 acciones correspondientes al 90% del capital social de esta última empresa.

Así también, la relación convencional que mantiene Inmobiliaria Club Mantagua S.A. con Administradora de Aguas Santa Adela SpA, corresponde a un Convenio de Administración de Aguas donde la primera, propietaria de derechos de agua y diversas instalaciones sanitarias de los sistemas de Agua Potable y Tratamiento de Aguas Servidas en el proyecto Mantagua, entrega la administración de la distribución y suministro del agua a los condominios e inmuebles que forman parte de lo que era el proyecto Mantagua.

Respecto del convenio anterior Inmobiliaria Club Mantagua S.A. obtiene ingresos monetarios en razón del proyecto Mantagua, destinados por parte de Administradora de Aguas Santa Adela SpA.

Se adjunta copia del convenio referido, protocolizado bajo el Repertorio N° 5.436/2019 de fecha 30 de julio de 2019 suscrito ante la Notario Público doña Antonieta Mendoza Escalas titular de la Décimo Sexta Notaría y Conservador de Minas de Santiago.

Respecto de todas las otras sociedades señaladas en el requerimiento N° 2, corresponde indicar que, Inmobiliaria Club Mantagua S.A. o alguna de sus sociedades relacionadas, no detenta ningún tipo de relación contractual, societaria o de otra índole.

4. Respecto del requerimiento N° 3 de señalar la o las sociedades que administran los distintos sectores de "Planta de Tratamiento de Aguas Servidas", "Hotel", "Club House", "Mini Club", "Centro Cívico", "Sector de Edificios de Departamentos", Sector de Casas", "Centro Recreativo" entre otros, y, adicionalmente indicar si la sociedad Inmobiliaria Club Mantagua S.A. ha suscrito contratos de prestación de servicios o de otra naturaleza con dichas sociedades, y en el supuesto que Inmobiliaria Club Mantagua obtenga ingresos monetarios en razón de dichos contratos de prestación, señalar la sociedad legal/empresa que los destina, y acompañar copia de los referidos contratos.

Al respecto, corresponde señalar que lo denominado sector "Planta de Tratamiento de Aguas Servidas" y así también el Sistema de Agua Potable de parte de lo que fuera el proyecto Mantagua lo tiene en administración la sociedad Administradora de Aguas Santa Adela SpA Rut. N° 76.528.849-5, empresa con la cual Inmobiliaria Club Mantagua S.A. conforme se indicó en el punto N° 3 anterior, mantiene una relación societaria y contractual.

Conforme también se señaló en el punto N° 3 anterior, Inmobiliaria Club Mantagua S.A. obtiene ingresos monetarios en razón del proyecto Mantagua, destinados por parte de Administradora de Aguas Santa Adela SpA.

Respecto de las sociedades que administran el resto de los sectores que formaban parte del proyecto Mantagua, estos corresponden hoy día a propiedades y propietarios diversos de los cuales no sería posible establecer una lista taxativa de quienes a la fecha ostentan el dominio o la administración de dichos inmuebles.

Sin embargo, es posible señalar que tanto Inmobiliaria Club Mantagua S.A. como Administradora de Aguas Santa Adela SpA, no mantienen relación contractual alguna con ninguna de las sociedades que pudiesen ser propietarias o administradoras de los sectores consultados.

5. Respecto del requerimiento N° 4 de describir la participación que detenta desde el 2017 a la fecha la sociedad Inmobiliaria Club Mantagua S.A. en el complejo inmobiliario, indicar si la sociedad recibe ingresos monetarios como consecuencia de la operación de dicho complejo, indicando su cantidad y fuente (de forma adicional a los señalados en la consulta N° 3 precedente, si existieran), y en caso afirmativo, si correspondiere, señalar la sociedad legal/empresa que Inmobiliaria Club Mantagua destina dichos ingresos y/o egresos monetarios.

Al respecto, corresponde señalar que, la única participación adicional a la informada en el punto N° 3 anterior, que detenta Inmobiliaria Club Mantagua S.A. en lo que fuera el proyecto Mantagua, a partir de 2017 a la fecha, es mantener el dominio de propiedad de las parcelas 27 A, y resto de la parcela 17 del Proyecto de Parcelación Cora Sta. Adela de Quintero, y la percepción de ingresos por la venta de porciones de estos terrenos a partir de la división en lotes de dichos inmuebles.

6. Respecto del requerimiento N° 4 de individualizar la o las sociedades/empresas que detentan los derechos de aprovechamiento de agua potable del complejo Inmobiliario Mantagua.

Al respecto, corresponde señalar que, a la fecha, Inmobiliaria Club Mantagua S.A. mantiene en propiedad derechos de aprovechamiento de agua por un caudal total de 17,51 Lts/Seg dentro de lo que fuera el proyecto Mantagua.

Así también, sin conocer ni tener certeza de la titularidad propietaria actual, es posible señalar que Inmobiliaria Club Mantagua S.A. en la medida que se fueron desarrollando los distintos proyectos que llegaron a conformar el proyecto Mantagua, se desprendió del dominio de manera diferida en el tiempo de un caudal del que llegó a ser propietaria desde el año 1998 y que no ha sido posible determinar para esta presentación.

Siendo cuanto se puede informar al respecto, y acompañando copia de la diversa información requerida, saluda atentamente a Ud.

ANNA GUBIN ULIANTZEFF
RUT 7.438.739-K
PP INMOBILIARIA CLUB MANTAGUA S.A.

Las Condes, 03 de junio de 2020.