

Santiago, 2 de abril de 2025

Sr.

Pablo Elorrieta Rojas

Fiscal Instructor de la División de Sanción y Cumplimiento

Superintendencia del Medio Ambiente

Presente

MAT: Complementa información remitida en cumplimiento de lo solicitado mediante Resolución Exenta N°3/Rol D-148 -2023.

De mi consideración,

En representación de Maestra Don Rodrigo SpA, y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 10 y 17 letra g) de la Ley N°19.880, vengo en complementar la información remitida a la Superintendencia del Medio Ambiente (SMA), con fecha 12 de febrero de 2025, en cumplimiento de lo solicitado mediante Resolución Exenta N°3, de 28 de enero de 2025, dictada en el procedimiento sancionatorio Rol D-148-2023, según se indica a continuación.

1. Antecedentes del proyecto Jardines de Alvarado.

El proyecto Jardines de Alvarado (el “Proyecto”) fue calificado favorablemente a través de la RCA N°255/2020, de 7 de mayo de 2020, de la Comisión de Evaluación Ambiental de la Región Metropolitana, que aprobó tanto este Proyecto como el proyecto Las Araucarias I y II (RCA N°255/2020).

El Proyecto, ubicado en la calle Coronel Alvarado 2505, comuna de Independencia, consiste en la construcción y operación de 2 edificios de 11 pisos cada uno, y se compone en total de 434 departamentos, 4 subterráneos, 527 estacionamientos y 93 bicicleteros.

La construcción de los edificios se desarrolló por la empresa Constructora Maestra Vivienda SA entre noviembre de 2020 y principios de 2023, obteniéndose la recepción definitiva de las obras el 15 de febrero de 2023.

2. Medidas de control Ambiental y Acústico.

Tal como lo realiza Maestra, a través de todas sus filiales desarrolladoras de proyectos inmobiliarios, para la construcción del Proyecto se tomaron estrictas medidas de control ambiental encaminadas a prevenir molestias a los vecinos, las que incluyeron expresamente

medidas de mitigación del impacto acústico a los receptores conforme a la RCA N°255/2020 y a la normativa sectorial aplicable.

Entre estas medidas, se encuentran las indicadas en el **Informe de Medidas de Mitigación de Emisiones Ambientales ejecutadas en la obra Jardines de Alvarado**, que fuera acompañado en la presentación de 12 de febrero pasado, que da cuenta del cumplimiento de las medidas de control de ruidos establecidas en el considerando 4.3.4.3 de la RCA N°255/2020, en particular la instalación de muros acústicos perimetrales, el uso de biombos o paneles acústicos para el corte de metales en el patio de enfierradura y la implementación de generadores insonorizados, todas diseñadas para reducir la propagación del ruido hacia las áreas residenciales y las zonas cercanas, garantizando así una menor afectación a la comunidad.

Específicamente, las medidas de control de ruidos para la fase de construcción del Proyecto, señaladas en el considerando referido de la RCA N°255/2020, consistían en una barrera acústica de al menos 10 kg/m² de espesor o muros perimetrales de hormigón y albañilería; barreras acústicas modulares móviles de madera OSB de 15 mm; cierre de vanos en altura y la implementación de barreras acústicas de 2,4 m de altura. Estas medidas serían comprobadas en obra mediante su visualización (paneles OSB, registros u otros), tal como se constata en el Informe antes citado y en la misma Acta de Inspección de 4 de marzo de 2021 emitida por la SMA, que indica que se observó el cierre perimetral del deslinde oriente y sur del Proyecto el cual se encuentra constituido por un cierre de tipo pandereta y albañilería, y sobre éste, en pilares metálicos, se encuentran placas de OSB de un espesor de 18 mm, a una altura total estimada de 4 metros aproximadamente.

Cabe precisar que, la aplicación de estas medidas comenzó al inicio de la etapa de construcción del Proyecto en noviembre de 2020, y su implementación no solo se hizo como una respuesta a la denuncia formulada por la denunciante en enero de 2021, sino que como un estándar en todas las obras de las empresas Maestra que así lo requieren.

De esta manera, es necesario considerar que las medidas de control de ruidos establecidas en la RCA N°255/2020, fueron implementadas cumpliendo su objetivo de mitigar las emisiones acústicas del Proyecto durante su etapa de construcción, y que las molestias se habrían causado por defectos en su funcionamiento, que fueron rápidamente solucionados, sin que se recibieran nuevas denuncias de vecinos o fiscalizaciones de la SMA durante toda la etapa de construcción, que se extendió hasta principios del año 2023.

Al respecto es pertinente indicar que Maestra Don Rodrigo SpA. se comprometió voluntariamente a ejecutar un Plan de Comunicación (considerando 9.1 de la RCA N°255/2020) cuyo objetivo era informar a la comunidad de los horarios de generación de ruido y establecer contacto de comunicación para recibir eventuales quejas o reclamos y

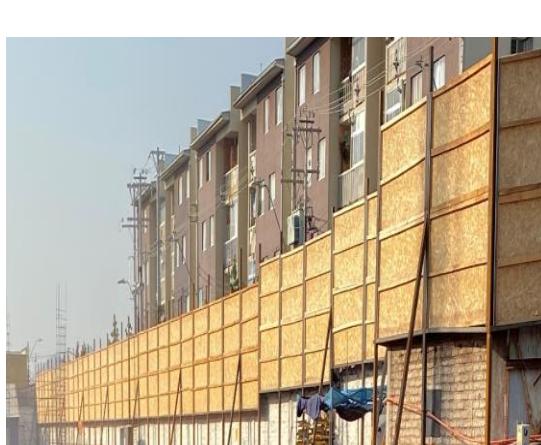
tomar las medidas correctivas pertinentes. Sin perjuicio de no recibirse quejas ni reclamos durante la etapa de construcción del Proyecto, la excedencia del límite de la norma de ruidos constatada en la inspección ambiental de la SMA fue oportunamente corregida, en cumplimiento del compromiso señalado.

A continuación, se muestran algunas imágenes de las medidas de mitigación de ruido implementadas a que se refiere el Informe de Medidas de Mitigación de Emisiones Ambientales ejecutadas en la obra Jardines de Alvarado, que constatan que las medidas de control de ruidos contempladas en la RCA N°255/2020 fueron ejecutadas, incluyendo los muros perimetrales de hormigón y albañilería, los paneles acústicos para corte de metal en patio de enfierradura y los paneles acústicos modulares móviles de madera OSB de 15 mm.

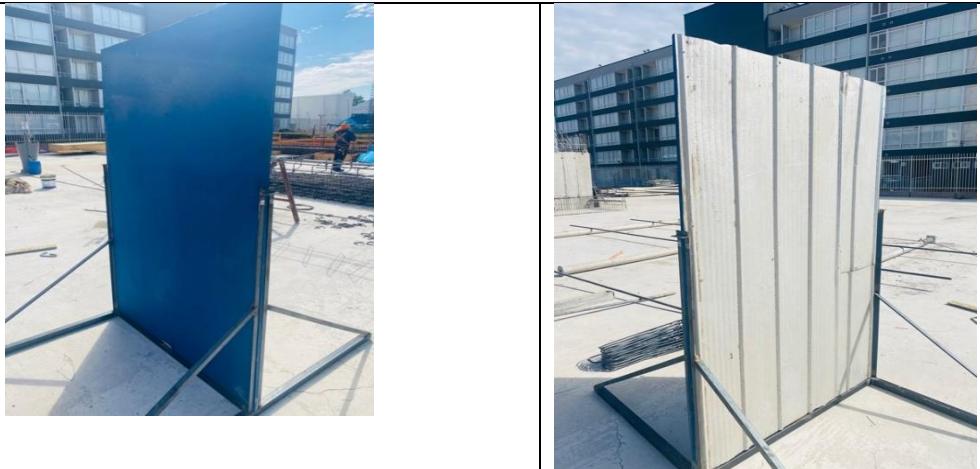
Fotografía de los muros perimetrales acústicos



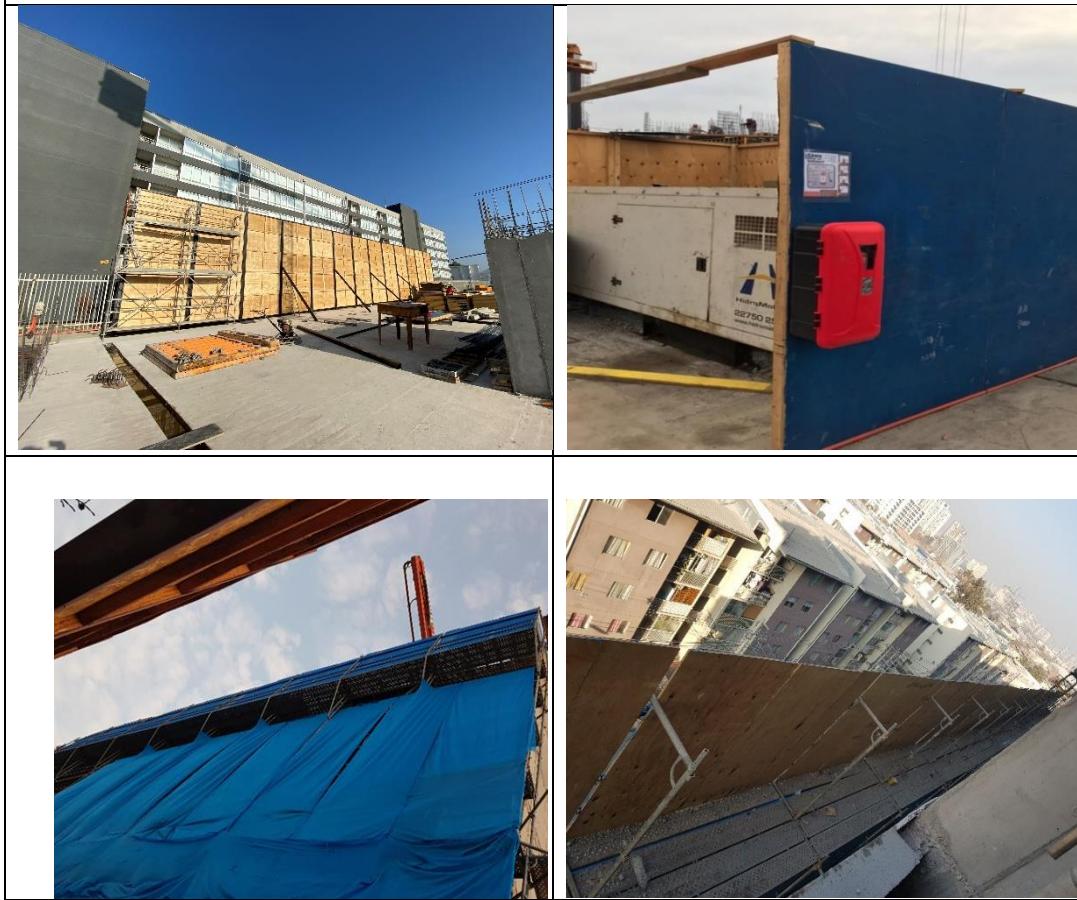
Fotografías de los muros perimetrales acústicos



Fotografías de paneles acústicos para corte de metal en patio de enfierradura



Fotografías de panel acústico de OSB 15 mm en andamio fachada calle 3 de mayo



Adicionalmente al Informe señalado anteriormente, para demostrar el control que llevaba la empresa constructora de las medidas ambientales, incluidas las destinadas a controlar el ruido, establecidas en la RCA N°255/2020, se acompañan en esta presentación **los reportes semanales realizados por la empresa constructora durante el año 2021**. Al respecto,

según el considerando 7.2 de la RCA, la forma de cumplimiento del DS N°38/2011 en la etapa de construcción del Proyecto consistió en la implementación de medidas especiales de abatimiento, siendo la forma de acreditación del cumplimiento el registro en obra, donde se verificaría la implementación de las medidas de control de ruido, lo que se constata de los registros fotográficos semanales de cumplimiento de la RCA acompañados.

Todo lo anterior demuestra que la empresa constructora implementó las medidas de mitigación de ruidos establecidas en la RCA N°255/2020 durante toda la etapa de construcción y que las molestias generadas a la denunciante y la excedencia de 5 decibeles al límite establecido en el DS N°38/2011, registrado en la inspección de 4 de marzo de 2021, se debió a un evento puntual y aislado que fue oportunamente corregido, lo que puede confirmarse por el hecho de que no se recibieron denuncias adicionales.

Tal como se indicó en la presentación de 12 de febrero de 2025, las medidas de control y gestión ambiental implementadas por Inmobiliaria Maestra, a través de todas sus filiales, en la ejecución de sus proyectos, responden a políticas y procedimientos corporativos pre establecidos, para lo cual se cuenta con un Plan de Gestión Medio Ambiental, cuya versión actual, ya acompañada al expediente, data de diciembre de 2023. En particular, este documento establece medidas específicas aplicables al control de las emisiones de ruido al ambiente, incluyendo, sistemas de encapsulamiento o biombos para las fuentes de emisión, cierres perimetrales y procedimientos de trabajo, además del cumplimiento de las medidas de mitigación y control establecidas en las autorizaciones ambientales (RCA) y la normativa aplicable.

Cabe indicar, además, que Inmobiliaria Maestra en los últimos 10 años ha presentado al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA) más de 20 proyectos inmobiliarios, obteniendo en todos ellos las correspondientes RCA favorables, sin que hasta la fecha haya sido objeto de procedimientos sancionatorios o aplicación de multas por incumplimientos a las RCA o al DS N°38/2011, lo que da cuenta no solo del pleno cumplimiento de la normativa ambiental aplicable, sino también de un sistema de gestión ambiental efectivo y de una conducta irreprochable.

3. Información Financiera.

En relación con la Información Financiera solicitada, en la presentación de 12 de febrero de 2025 se acompañaron los Estados Financieros Individuales de la sociedad Maestra Don Rodrigo SpA, al 30 de septiembre de 2024, desde el ejercicio del año 2021.

En esta presentación, se acompañan los Estados Financieros Individuales de la empresa al cierre del ejercicio, esto es, al 31 de diciembre de 2024, que dan cuenta de una situación financiera aún más deteriorada.

Lo anterior es relevante para entender la realidad económica y financiera de esta empresa en los últimos 5 años, la que, a partir de 2020, se vio muy afectada por la pandemia del COVID-19, que retrasó significativamente la construcción y venta de sus distintos proyectos, incluyendo Jardines de Alvarado, cuya RCA fue otorgada el 2020 y su construcción ejecutada entre noviembre de 2020 y principios de 2023; todo, como es de público conocimiento, en un contexto de fuerte contracción del mercado inmobiliario, que ha teniendo una drástica caída de la inversión y de ventas de viviendas, quiebra de empresas constructoras e inmobiliarias y aumento del desempleo en un mercado que es uno de los principales de nuestro país.

Esta realidad ha impactado dramáticamente a mi representada según evidencian los estados financieros al 31 de diciembre de 2024, totalizando una pérdida de \$2.720.958.559 y un patrimonio negativo de \$345.379.165.

A lo anterior, se suma una muy reducida capacidad de pago según da cuenta el Estado de Flujos de Efectivo que también se acompaña en esta presentación.

En efecto, la empresa Maestra Don Rodrigo SpA tuvo un año 2024 con una fuerte disminución en su flujo de efectivo neto, reflejado en una pérdida de M\$2.720.959 en comparación con la ganancia de M\$2.392.782 en 2023. Aunque los flujos de operación fueron positivos (M\$11.707.232), éstos no lograron compensar los altos pagos de préstamos bancarios (M\$22.771.837), resultando en un flujo neto de financiamiento negativo (M\$11.744.899). Como consecuencia, el efectivo al final del período apenas alcanzó a M\$9.945, mostrando una reducción significativa en la liquidez de la empresa.

En conclusión, Maestra Don Rodrigo SpA es una empresa que ha tenido pérdidas en los últimos períodos, particularmente en el año 2024 y, actualmente, no tiene suficiente flujo de caja, lo que afecta su capacidad de pago y su situación financiera, como se constata de los antecedentes referidos y acompañados en este procedimiento.

Así, al resolverse el presente procedimiento sancionatorio, debe considerarse el factor de capacidad económica (artículo 40 letra f) de la Ley Orgánica de la SMA), conforme a las Bases Metodológicas para la Determinación de Sanciones Ambientales (actualizada en diciembre de 2017) y, en particular, al principio orientador señalado en estas Bases respecto a que la sanción debe ser flexible, consistente y considerar las circunstancias específicas del caso y del presunto infractor, lo que incidirá en la proporcionalidad de la eventual sanción pecuniaria.

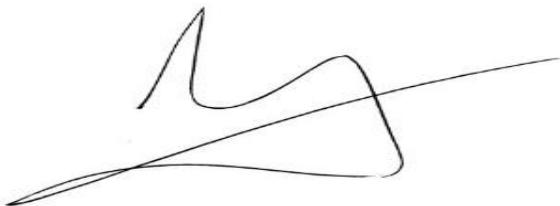
Finalmente, respecto de los antecedentes financieros referidos anteriormente que se acompañan a esta presentación y conforme a lo establecido en el artículo 6 de la Ley Orgánica de la SMA y en el artículo 21 N°2 de la Ley N°20.285, sobre Acceso a la Información

Pública, **se solicita expresamente su reserva por tratarse de documentación confidencial, cuya publicidad, comunicación o conocimiento puede afectar o comprometer derechos de carácter comercial o económico de sociedad Maestra Don Rodrigo SpA.**

Se adjuntan:

1. Estados Financieros Individuales de Maestra Don Rodrigo SPA al 31 de diciembre de 2024.
2. Estados de Flujos de Efectivo al 31 de diciembre de 2023 y 2024.
3. Hipervínculo para acceder a carpeta con los reportes semanales de cumplimiento de la RCA N°255/2020 del año 2021: https://drive.google.com/drive/folders/16eMGHetrnzvtQg1s_E450VbfgPZpPr47?usp=drive_link. El encargado de la documentación es don Vicente Vega Molina (teléfono: +56992499380; email: vvega@aninat.cl).

Sin otro particular, le saluda atentamente,



Iván Poklepovic M.
Pp/Maestra Don Rodrigo SPA

MAESTRA DON RODRIGO SPA.

Estados de Flujo de Efectivo
por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023

	Notas	2024 M\$	2023 M\$
Flujos de efectivo procedentes de/(utilizados en) actividades de operación:			
Resultado del ejercicio		(2.720.959)	2.392.782
Cargos/(abonos) que no representan flujo de efectivo:			
Impuesto a las ganancias	10	(714.316)	(125.443)
Costo Financiero		1.679.505	313.950
Cambios en activos (aumento)/disminución:			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		2.177.797	(576.097)
Otros activos no financieros		(1.003)	139.239
Cuentas por cobrar/pagar a entidades relacionadas		8.665.368	8.509.564
Inventarios		13.528.723	4.762.795
Cambios en pasivos aumento/(disminución):			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		(9.687.494)	(3.981.342)
Impuestos corrientes		(15.722)	(14.182)
Flujos utilizados de las actividades de operación		12.911.899	11.421.266
Impuestos sobre las ganancias (pagadas) recibidas		14.182	181.104
Intereses pagados	11	(1.218.849)	(2.329.108)
Flujos de efectivo neto utilizados en actividades de operación		<u>11.707.232</u>	<u>9.273.262</u>
Flujos de efectivo procedentes de/(utilizados en) actividades de financiación:			
Obtención de préstamos bancarios	11	11.026.938	4.330.913
Pago préstamos bancarios	11	(22.771.837)	(13.565.112)
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación		<u>(11.744.899)</u>	<u>(9.234.199)</u>
(Disminución) incremento neto en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		<u>(37.667)</u>	<u>39.063</u>
(Disminución) incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo		<u>-</u>	<u>-</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	5	<u>(37.667)</u>	<u>39.063</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	5	<u>47.612</u>	<u>8.549</u>
		<u>9.945</u>	<u>47.612</u>



maestra

MAESTRA DON RODRIGO SPA

ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

31 DE DICIEMBRE 2024

MAESTRA DON RODRIGO SPA

 ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES 31 DE DICIEMBRE 2024
 RUT. 0076416917-4

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
ACTIVOS				
ACTIVOS CORRIENTES				
Efectivo y equivalentes al efectivo	9.945	47.612	8.549	152.067
Otros activos no financieros, corrientes	44.818	43.816	183.055	238.465
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	2.883.189	5.060.986	4.484.889	1.451.735
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes			1.419.634	3.019.841
Inventarios	24.849.560	38.409.300	40.635.342	37.971.248
Activos por impuestos, corrientes	15.722	14.182	181.104	1.418.829
Total de activos corrientes distintos de los activos o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios	27.803.234	43.575.895	46.912.573	44.252.186
Activos corrientes totales	27.803.234	43.575.895	46.912.573	44.252.186
ACTIVOS NO CORRIENTES				
Activos por impuestos diferidos, no corrientes	1.066.645	352.329	226.886	228.855
Total de activos no corrientes	1.066.645	352.329	226.886	228.855
Total Activos	28.869.879	43.928.225	47.139.459	44.481.041

MAESTRA DON RODRIGO SPA

ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES 31 DE DICIEMBRE 2024
RUT. 0076416917-4

PATRIMONIO Y PASIVOS	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$	M\$	M\$
PASIVOS				
PASIVOS CORRIENTES				
Otros pasivos financieros, corrientes	1.115.939	10.356.695	18.639.843	110.586
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	7.580.622	17.268.115	21.249.457	18.842.451
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, corrientes	15.755.298	7.089.930	-	-
Pasivos por Impuestos, corrientes	-	-	-	930.200
Total de pasivos corrientes distintos de los pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	24.451.859	34.714.740	39.889.300	19.883.237
Pasivos corrientes totales	24.451.859	34.714.740	39.889.300	19.883.237
PASIVOS NO CORRIENTES				
Otros pasivos financieros, no corrientes	4.763.400	6.837.905	7.267.361	23.751.219
Total de pasivos no corrientes	4.763.400	6.837.905	7.267.361	23.751.219
Total de Pasivos	29.215.259	41.552.645	47.156.661	43.634.455
PATRIMONIO				
Capital emitido	600	600	600	600
Ganancias (pérdidas) acumuladas	2.374.979	(17.802)	845.986	(1.270.808)
Resultado del ejercicio	(2.720.959)	2.392.782	(863.788)	2.116.794
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	(345.380)	2.375.579	(17.202)	846.586
Patrimonio total	(345.380)	2.375.579	(17.202)	846.586
Total Pasivos + Patrimonio	28.869.879	43.928.225	47.139.459	44.481.041

MAESTRA DON RODRIGO SPA

ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES 31 DE DICIEMBRE 2024

RUT. 0076416917-4

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES	01.01.2024	01.01.2023	01.01.2022	01.01.2021
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$	M\$	M\$
Ganancia				
Ingresos de actividades ordinarias	11.035.163	16.231.627	19.752.061	15.040.144
Costo de ventas	(11.531.802)	(13.533.053)	(20.120.978)	(12.493.160)
Margen Bruto	(496.639)	2.698.575	(368.917)	2.546.984
Otros ingresos, por función	85.685	76.796	42.229	75.424
Gasto de administración	(1.013.189)	(202.391)	(168.045)	(123.492)
Ganancia (pérdida) de actividades operacionales	(1.424.143)	2.572.980	(494.733)	2.498.915
Ingresos financieros	1.052	827	2.552	1.441
Costos financieros	(1.679.505)	(313.950)	(1.648)	(13.402)
Resultados por unidades de reajuste	(332.679)	7.481	(367.989)	405.940
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	(3.435.275)	2.267.339	(861.819)	2.892.894
Resultado por impuestos diferidos	714.316	125.443	(1.969)	154.099
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	(2.720.959)	2.392.782	(863.788)	2.116.794
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas				
Ganancia (pérdida)	(2.720.959)	2.392.782	(863.788)	2.116.794
Ganancia (pérdida), atribuible a				
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	-	-	-	-
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	-	-	-	-
Ganancia	(2.720.959)	2.392.782	(863.788)	2.116.794