

Talca, 8 de mayo de 2025

Materia: Evacúa traslado y remite antecedentes solicitados mediante Resolución Exenta N°590, de 7 de abril de 2025.

Ant: Resolución Exenta N°590 de 7 de abril de 2025, Inicia Procedimiento de Requerimiento de Ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental del proyecto “Loteo entre Parques” y confiere traslado a su titular Inmobiliaria El Guanaco Limitada.

Señora

Marie Claude Plumer Bodin
Superintendenta del Medio Ambiente
Superintendencia del Medio Ambiente
Presente

De nuestra consideración,

Miguel Ángel Iracheta Cartes y don **José Arturo Iracheta Cartes**, en representación según se acreditará, de **Inmobiliaria El Guanaco Limitada** (en adelante, “**El Guanaco**”), RUT N°76.891.956-1, todos domiciliados para estos efectos en 1 Poniente N°1258, oficina 806, comuna de Talca, Región del Maule, en relación con la Resolución Exenta N°590 de 7 de abril de 2025, de la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “**Resolución Exenta N°590**” o la “**Resolución**”), a la señora Superintendenta respetuosamente decimos:

Que, por este acto, vengo en cumplir lo ordenado en la Resolución Exenta N°590, evacuando traslado y acompañado los antecedentes pertinentes, tomando en consideración los siguientes presupuestos, que resultan esenciales de conformidad al tenor de nuestra respuesta, el estado del proyecto y la importancia del procedimiento en tramitación:

I.-ANTECEDENTE PRELIMINAR

En primer lugar, para esta parte es sumamente relevante destacar que toda gestión, administración y alcance potencial del Proyecto “Loteo entre Partes” (en adelante, el “Proyecto”) tiene como eje central el pleno respeto y resguardo por su entorno circundante. El debido cuidado del ecosistema natural que envuelve a los terrenos subdivididos constituye el **lineamiento prioritario e insustituible** que guía todas y cada una de nuestras acciones. En consecuencia, se ha puesto especial cuidado en requerir todas las autorizaciones y permisos, así como toda presentación o estudio complementario que brinde plena certeza de que el desarrollo del Proyecto, en todas sus etapas, **no generará menoscabo alguno al medio ambiente**.

Hasta la fecha, las presentaciones de las autoridades judiciales y administrativas han concluido que no es necesario obtener antecedentes adicionales para un adecuado cuidado sostenible de los espacios circundantes. En ese mismo sentido se expresó la propia Superintendencia del Medio Ambiente en gestiones previas, al analizar el objeto, escala y proyección de la subdivisión, **concluyendo que no existían antecedentes que ameritaran su ingreso al SEIA**.

Lógicamente, el debido cuidado del medio ambiente es una labor activa y constante, que amerita medias preventivas y correctivas, así como el empleo de la **máxima diligencia para evitar cualquier afectación al desarrollo sustentable**. En otras palabras, entornos como los que circundan al Proyecto son espacios que brindan un beneficio generalizado, común y no excluyente. Por ese mismo motivo, resulta esencial la actualización constante de las acciones de prevención y resguardo que garanticen su conservación y proliferación.

Dicho ello, esta parte faltaría a la verdad si es que no comunicara que la expresión “elusión al SEIA” no le causa extrañeza. Dicho de otro modo, nos resulta inconcebible que pueda existir cualquier tipo de pretensión elusiva cuando ha sido la propia SMA quien ha comunicado que del análisis del Proyecto no se recabaron antecedentes que permitiesen concluir la pertinencia de su ingreso a tal sistema. Si bien en ese mismo comunicado la propia autoridad efectúa las prevenciones pertinentes de cara a gestiones ulteriores, lo cierto es que en el desarrollo del Proyecto su dirigencia administrativa no ha identificado cambios significativos que conduzcan a concluir que se deba proceder a trámites o estudios ulteriores. De tal forma, al permanecer consistentes los presupuestos fácticos, se tiene la fundada y legítima convicción de

que las medidas adoptadas hasta la presente fecha garantizan la protección efectiva del ecosistema circundante, sin perjuicio de lo que la autoridad concluya en razón del presente procedimiento.

1.-Descripción general del Proyecto

Como se ha informado en solicitudes previas, el Proyecto “Loteo entre Parques” (en adelante, el “**Proyecto**”), se ubica en el Lote B del Fundo El Guanaco, destacándose por sus sectores de bosques, estepas cordilleranas y de cordillera alta. Es un entorno natural con aguas interiores de vertientes, por el que corre el Río Radal desde su nacimiento hasta que se junta con el Río Claro. La vegetación que lo cubre se compone principalmente por bosques de robles adultos, combinado con bosques de coihues, ñirres y cipreses de cordillera.

Tal como la Resolución indica y se ha aseverado en procedimientos administrativos previos, el Proyecto consiste la parcelación de terrenos -para su posterior venta- de entre 0,5 a 2,5 hectáreas, que se ubican junto a los principales caminos del Fundo El Guanaco, y junto a caminos secundarios por proyectar. Como se afirmó en julio de 2024, se han transferido 112 terrenos de 113 parcelas.

La planificación de las parcelas se ha desarrollado con el especial cuidado de no afectar la conservación a corto y largo plazo de las condiciones naturales y la ecología del lugar. Una de las directrices principales del Proyecto es promover un constante y firme resguardo del entorno geográfico y arbóreo de la zona. En tal sentido, se toma en especial consideración la cercanía del Parque Nacional Radal Siete Tazas.

En concordancia con lo anterior, el Proyecto mantiene bajo constante operatividad un Reglamento Interno de Convivencia (en adelante, el “**Reglamento**”), que consigna diversas obligaciones y deberes que rigen a las relaciones de orden interno entre los dueños de los predios. En concordancia con lo anterior, existen prohibiciones de desarrollar actividades industriales, instalar piscinas de acceso público, establos, cabañas, estacionamientos públicos, instalación o funcionamiento de motores, etc. En definitiva, el Reglamento conforma un catálogo de deberes y directrices que orientan a un íntegro resguardo medioambiental.

En lo que respecta al suministro de agua, esta se obtiene de una vertiente que nace y muere en el mismo predio. En lo relativo a la energía, no se dispone de una red de energía pública por parte de empresas eléctricas. Tampoco se considera la instalación de un tendido eléctrico a

futuro. Así, cada propietario debe procurar su propia solución energética, sin perjuicio de la recomendación de El Guanaco de implementar energía fotovoltaica.

Finalmente, reafirmando lo expresado y el pleno respeto por nuestro patrimonio ecológico, se reitera que el presente Proyecto se ha ejecutado y ejecutará fuera del área comprendida por el Parque Nacional Siete Tazas, sin generarle ningún tipo de afectación o detrimento.

2.-Ubicación

La ubicación es la informada en las oportunidades precedentes: el Fundo El Guanaco deslinda al norte con el río Claro; al sur con el fundo El Picazo de los Padres Agostino; al oriente con terrenos que fueron de Isidoro Soto; y al poniente con el potrero El Frutillar, de la sucesión Juan Enrique Gatica, hoy Pablo Valdovinos.

El Lote B deslinda al norte en parte con el río Claro y en parte con el resto del Fundo El Guanaco o Lote A; al sur con el resto de Fundo El Guanaco o Lote A; y al oriente y al poniente con el resto del Fundo El Guanaco Lote A.

3.-Principales obras del Proyecto

a) Construcciones: Se enfatiza que el Proyecto no ha contemplado ni contempla la construcción de estructuras de ninguna clase, como tampoco de equipamientos y/o servicios comunitarios. Solo se efectuó la reparación de un portón de acceso al Fundo. En concreto, tal como se detallará *infra*, el Proyecto implica la parcelación de los predios, sin que comprenda la construcción de obras en los terrenos correspondientes.

La ocupación máxima del suelo de las parcelas será de 20% de su superficie útil, y el coeficiente máximo de constructibilidad de cada vivienda será de 10% de la superficie útil del inmueble.

b) Caminos: Los caminos siguen siendo aquellos previamente existentes a la fecha de fiscalización del Proyecto en el año 2020. En el caso de necesitarse nuevos caminos, se hará mediante la debida autorización de la Corporación Nacional Forestal (en adelante, “CONAF”), en el hipotético escenario que se requiera la tala de árboles.

c) Equipamientos: El agua de las parcelas se extrae de una vertiente que nace y muere en el mismo predio.

d) Servidumbres: Hay servidumbres de caminos, conforme consta en el plano agregado al final del registro de instrumentos públicos de la notaría de don Teodoro Patricio Durán Palma, bajo el número 791 del año 2020, archivado al final del Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de Talca bajo el N°176 del año 2020, cuya copia se acompaña.

II. RESPUESTA A LA RESOLUCIÓN EXENTA N°590

1. Comportamiento fiscalizado

De conformidad a lo indicado en la resolución, el procedimiento de fiscalización de marras inició en razón de la denuncia de 13 de octubre de 2021, que requirió investigar el proyecto en razón de una “possible elusión al SEIA de proyecto inmobiliario”¹. Lo anterior recondujo a la Superintendencia del Medio Ambiente a iniciar el procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, a efectos de determinar “si corresponde o no exigir el ingreso del proyecto a dicho sistema”².

La norma invocada para tal efecto es el literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300 y que se desarrolla en el subliteral g.1.1) del artículo 3º del Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “RSEIA”). Así, el precepto referido de la Ley N°19.300 establece que “*Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental, son los siguientes: (...) g) Proyectos de desarrollo urbano o turístico en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados según lo dispuesto en el Párrafo 1 Bis*”.

En relación con ello, se indicó en la Resolución que: “[e]n efecto, a partir de los hechos verificados, se concluye que el proyecto puede ser caracterizado del tipo ‘desarrollo urbano’, emplazado en una zona no comprendida en un plan evaluado estratégicamente, dado que contempla un conjunto habitacional superior a 80 viviendas (subliteral g.1.1 del artículo 3 del

¹ Resolución Exenta N°590 de 7 de abril de 2025, p.2.

² *Ibid*, p.1.

RSEIA). En específico, el proyecto considera un total de 113 parcelas, de una superficie igual o superior a 0,5 hectáreas, las cuales incluirían obras de urbanización con destino habitacional”³.

Por su parte, el subliteral g.1.1 del artículo 3º del RSEIA consagra: “*Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, son los siguientes: (...) g.1.1) Conjuntos habitacionales con una cantidad igual o superior a ochenta viviendas (80) o, tratándose de vivienda social, vivienda progresiva o infraestructura sanitaria, a ciento sesenta (160) viviendas*”.

2.-Conclusiones previas de las autoridades judiciales y administrativas

Con anterioridad al inicio del presente procedimiento, el Proyecto atendió a diversos requerimientos de la autoridad. Así, tanto en sede administrativa como judicial se acreditó la legalidad y pertinencia del Proyecto. De tal modo se corrobora en la Resolución Exenta N°03/2021 de la Superintendencia del Medio Ambiente y la sentencia firme dictada en la causa rol N°1011-2022 del Juzgado de Policía Local de San Clemente, que desestimó la denuncia interpuesta por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de San Clemente en contra de Inmobiliaria Parque el Guanaco Ltda.

Respecto al último de los antecedentes referidos, el Juzgado de Policía Local de San Clemente, en sentencia definitiva del 8 de agosto del 2023, constató la conformidad a derecho del Proyecto:

³ *Ibid*, considerando 10º, p. 4.

instalaciones de electricidad; Ahora bien, en cuanto a lo relacionado a la subdivisión de predios rústicos, está sentenciadora a tomado en cuenta la documentación presentada por la parte denunciada en autos, quien presento a este tribunal certificado emitido por el Servicio Agrícola y Ganadero de la Región del Maule, el cual certifico que el Lote B, resultante de la Subdivisión del Predio Rural Cordillera Fundo El Guanaco, Rol de Avalúo N°188-611 de la Comuna de San Clemente de propiedad de Inmobiliaria Parque el Guanaco Ltda., conforme al plano de parcelación y demás antecedentes tenidos a la vista cumple con la normativa vigente para los predios rústicos respecto a la subdivisión, lo anterior se complementó mediante la presentación de Certificados de Asignación de Roles de Avalúo Fiscales emitidos por el SII, donde se da cuenta de la subdivisión del Lote B perteneciente a Fundo Parque el Guanaco, comprobándose de esta manera el apego a la normativa vigente en cuanto a la subdivisión de predios rústicos;

Sentencia de 8 de agosto de 2023 del Juzgado de Policía Local de San Clemente en causa rol N°1011-2022. Destacado en rojo: fragmento de la sentencia que el Proyecto se ajusta a derecho⁴.

Aun más expresiva fue la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “SMA”), que comunicó expresamente que no concurrían circunstancias o antecedentes que justificaran el ingreso del Proyecto al SEIA. De todas formas, la autoridad destacó que la cercanía del lugar a de áreas protegidas por el Estado y el número de parcelas del Proyecto implicaban la adopción de ciertas medidas y deberes de información.

En concreto, se expresó:

6º Que, de acuerdo a los resultados de la fiscalización y conforme a las características del proyecto, no es posible determinar que existan causales de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA), sin embargo, la ubicación y la cercanía a dos áreas protegidas por el Estado, así como el número de lotes que presenta el proyecto, requieren que el titular tenga presente y considere, lo siguiente:

Resolución Exenta RDM N°03/2021 de la Superintendencia del Medio Ambiente⁵

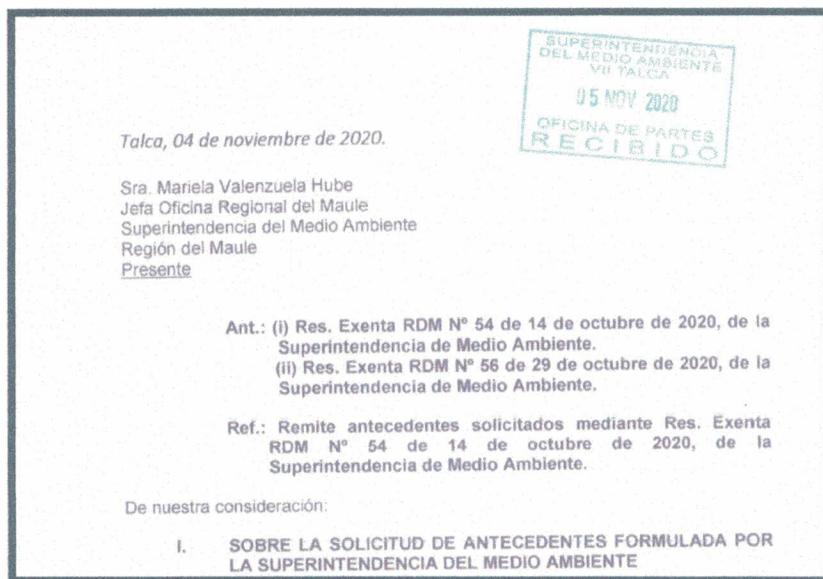
Respecto a las prevenciones, la SMA indicó que toda intervención de bosque nativo debía realizarse conforme a lo establecido en la Ley N°20.283/2008 del Ministerio de Agricultura y que cualquier modificación que supusiese un impacto significativo al medio ambiente o la

⁴ Sentencia de 8 de agosto de 2023 en causa rol N°1011-2022, tramitada ante el Juzgado de Policía Local de San Clemente, p. 22.

⁵ Resolución Exenta RDM N°03/2021 de 4 de febrero de 2021, considerando 6º, p.2.

concurrencia de las características establecidas en los literales g) o p) podría conllevar al ingreso del Proyecto al SEIA. Todo lo anterior dejándose constancia por el Proyecto de que su única obra de infraestructura corresponde a la fuente de agua indicada *supradicto*⁶.

Cabe señalar que las características del Proyecto no se han modificado respecto a lo informado a la autoridad en la oportunidad respectiva. Así, la resolución N°03/2021 se manifiesta en razón de los antecedentes presentados por El Guanaco el 5 de noviembre de 2020, respondiendo a las Resoluciones Exentas N°54/2020 y N°56/2020 de la SMA⁷. En tal contexto, se dio cuenta de los lineamientos y proyecciones generales del Proyecto, los que no han cambiado y cuya materialización es la que se ha verificado a la fecha del presente requerimiento.



Respuesta a Resoluciones Exentas N°54/2020 y N°56/2020 de la SMA

⁶ *Ibid*, números romanos I a III de la resolución, pp. 3-4.

⁷ *Ibid*, considerando 5º, p. 2.

Servicios Agrícolas Mecanizados Limitada representada por José Iracheta Cartes y Miguel Iracheta Cartes y Compañía de Inversiones Fundo El Guanaco Limitada representada por José Iracheta Cartes y Miguel Iracheta Cartes constituyen la sociedad, Inmobiliaria Parque El Guanaco Limitada, esta sociedad es dueña del Lote B, Rol de Avalúo Fiscal 188-611, de superficie 157,4862 ha., y ha sido subdividido en 125 unidades, correspondiendo 113 lotes a predios y 12 a caminos, cada una con su respectivo Rol⁷.

El Proyecto pretende ofrecer terrenos (“parcelas” o “inmuebles”) de entre 0,5 a 2,5 hectáreas, los que estarían ubicados junto a los principales caminos del Fundo El Guanaco, y junto a caminos secundarios por proyectar.

Cabe destacar que las parcelas deberán ser utilizadas de manera tal que no se sacrifique ni atente contra la conservación a largo plazo de las condiciones naturales y ecología del lugar, propendiendo sus dueños a la conservación geográfica y arbórea del mismo.

Descripción general del Proyecto en respuesta a Resoluciones Exentas N°54/2020 y N°56/2020 de la SMA⁸

De conformidad a lo previamente expresado, se constata que desde el año 2020, la planificación y desarrollo del Proyecto ha sido el mismo, sin que se verifiquen nuevos antecedentes o circunstancias que lo alteren accidental o significativamente. Así, siempre ha comprendido la división del terreno en 125 unidades, correspondiendo 113 parcelas a predios y 12 a caminos, velando por una gestión que garantice la conservación geográfica y arbórea del entorno circundante.

En definitiva, la distribución de la parcelación se ha verificado en la cantidad y forma expresada en el año 2020, también informada en julio del año 2024⁹. Así, el Proyecto ha sido consistente en simplemente gestionar la subdivisión de los terrenos respectivos, sin que se haya encargado de ningún tipo de construcción u obra que tenga un impacto significativo en el medio ambiente. En tal sentido, la administración se centra en que no se verifique ningún tipo de menoscabo o detrimiento al entorno circundante, para lo que se supervisa y dirige la íntegra aplicación del Reglamento.

⁸ Dicho antecedente corresponde a la respuesta de 4 de noviembre de 2020 de El Guanaco a la Resolución Exenta N°54/2020, del 14 de octubre de 2020 y a la resolución exenta N°56 de 29 de octubre de 2020, ambas de la Superintendencia de Medio Ambiente.

⁹ Documento cuya materia es “Remite antecedentes solicitados mediante Resolución Exenta N°67 de Superintendencia del Medio Ambiente de 22 de mayo de 2024”, de fecha 4 julio de 2024, por el que se dio respuesta al pertinente requerimiento de la autoridad.

3.-La finalidad del Proyecto y su estado actual

Para efectos del presente acápite, se aclarará con la mayor precisión posible el objeto del Proyecto y su estado de desarrollo, respondiendo asimismo a la caracterización consignada en el requerimiento de la autoridad. En ese sentido, en la Resolución se indica que el Proyecto puede caracterizarse como uno de “desarrollo urbano”, al contemplar un conjunto habitacional superior a 80 viviendas, lo que re conduciría al subítem g.1.1 del artículo 3 del RSEIA¹⁰.

Dicho ello, es relevante enfatizar que el Proyecto no se orienta ni ha orientado a ningún tipo de construcción de tipo habitacional. En ese sentido, su finalidad se circunscribe a la parcelación de predios para su posterior venta. Así, la gestión del programa ha consistido en materializar la parcelación según los parámetros autorizados, obteniendo los permisos pertinentes para tal efecto. Los terrenos subdivididos se han vendido a particulares interesados, habiéndose vendido 112 de las 113 parcelas ya delimitadas.

En tal apartado, aun cuando se materialice la venta de los terrenos respectivos, el Proyecto no desatiende la relevancia del debido cuidado que debe adoptarse por parte de los nuevos propietarios. Cada venta se ha materializado guiando a los nuevos propietarios a un uso responsable y sostenible de los terrenos adquiridos. En consecuencia, aun cuando se entreguen los terrenos sin construcciones, el Proyecto ha incorporado en cada contrato una cláusula que orienta a los adquirentes a una gestión sustentable de la parcela respectiva, en plena concordancia con los deberes y lineamientos consignados en el Reglamento.

En específico, en todos los contratos celebrados con los adquirentes de los predios, la cláusula quinta consigna que la enajenación del terreno se hace como especie o cuerpo cierto, con las particularidades propias del inmueble, sin que este tenga algún tipo de construcción y sin que se establezca algún tipo de obligación ulterior del Proyecto de proveer o asistir en la confección de obras de naturaleza habitacional.

¹⁰ En específico, el citado considerando 10º de la Resolución indica: “En efecto, a partir de los hechos verificados, se concluye que el proyecto puede ser caracterizado del tipo ‘desarrollo urbano’, emplazado en una zona no comprendida en un plan evaluado estratégicamente, dado que contempla un conjunto habitacional superior a 80 viviendas (subítem g.1.1 del artículo 3 del RSEIA). En específico, el proyecto considera un total de 113 parcelas, de una superficie igual o superior a 0,5 hectáreas, las cuales incluirían obras de urbanización con destino habitacional”. Resolución N°590 del 7 de abril de 2025, página 4.

QUINTO: Compraventa ad corpus: El inmueble se vende como especie o cuerpo cierto, en el estado en que actualmente se encuentra y que la parte compradora declara conocer y aceptar, sin construcciones, con sus derechos, usos, costumbres y servidumbres activas y pasivas, libre de todo gravamen o prohibición, salvo el Reglamento Interno y de Convivencia de la Parcelación que se encuentra inscrito a fojas tres mil doscientas setenta y siete número dos mil quinientos ocho del año dos mil diecinueve en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Talca y las servidumbres que se constituirán con posterioridad a éste acto por el vendedor, libre de embargo y juicios pendientes, con sus contribuciones fiscales y municipales y demás servicios al día, respondiendo la parte vendedora del saneamiento de la evicción de conformidad a la ley. El predio que

Cláusula quinta de los contratos celebrados con los adquirentes de los predios, en la que se establece de forma transversal que los terrenos se reciben en el estado en que se encuentran, sin construcciones

Dicho lo anterior, la cláusula sexta de cada contrato establece limitaciones y prohibiciones respecto al uso de los terrenos, teniendo siempre especial consideración por la adopción e integración de las pertinentes medidas de cuidado para no generar ningún tipo de daño al entorno ni a las reservas cercanas. En ese sentido, aun cuando el Proyecto no incorpore ninguna labor de construcción de naturaleza habitacional, sí se ha contemplado el instruir y guiar a los nuevos propietarios a adoptar las medidas de cuidado pertinentes para que el uso de los terrenos no genere perjuicio alguno al medio ambiente.

medidor en cada sitio.- **SEXTO: Reglamento Interno y de Convivencia:** Las partes comparecientes declaran conocer que el Lote B y los lotes resultantes de su subdivisión, singularizados en la cláusula primera anterior, forman parte del proyecto Entreparkes, el que contempla el desarrollo de futuras etapas con lotes para la venta, equipamiento de uso común, reserva de los actuales propietarios, áreas comunes y un gran Lote Parque, de superficie aproximada a las cuatro mil hectáreas, destinado al uso, conservación y cuidado de los Propietarios del citado proyecto. Asimismo, declaran tener conocimiento de la existencia del Reglamento Interno y de Convivencia de la Parcelación Entreparkes que consta en escritura pública de fecha veintiséis de julio del año dos mil diecinueve, repertorio número seis mil setecientos cuarenta y nueve guion dos mil diecinueve, otorgado en la Notaría de Talca de don Teodoro Patricio Durán Palma inscrito a Fojas tres mil doscientas setenta y siete Número dos mil quinientos ocho del año dos mil diecinueve en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Talca y que forma parte integrante del presente instrumento, el que establece las características de las parcelas, limitaciones y prohibiciones. El citado reglamento es aceptado por el comprador, el que se obliga a respetarlo y a cumplir todas sus estipulaciones. Finalmente, y en

Cláusula sexta de los contratos, que consigna las características y medidas de resguardo que debe incorporar y respetar cada previo, en miras a no generar ningún tipo de detrimento al medio ambiente

Finalmente, el Proyecto tiene conocimiento de que algunos propietarios han adquirido las parcelas con el propósito de construir obras de naturaleza habitacional. Sin embargo, las construcciones de tales características, dirigidas por los propietarios particulares, son actualmente un porcentaje muy reducido respecto del total, habiéndose desplegado las obras en plena sujeción y concordancia con lo establecido en el Reglamento previamente citado. En consecuencia, las construcciones de naturaleza habitacional son una minoría, sin que se haya podido identificar detrimento o riesgo alguno para el ecosistema circundante.

4.-Aplicación del principio de confianza legítima: El Proyecto se ha desarrollado con todos los antecedentes y permisos necesarios, siempre con la venia de la autoridad respectiva

Habiendo esclarecido la finalidad del Proyecto y su estado de desarrollo actual, resulta pertinente detenerse en las instrucciones y directrices recibidas por la autoridad para su adecuada gestión.

En lo que concierne a la habilitación administrativa y ambiental para su legítimo desenvolvimiento, el Proyecto ha gestionado y obtenido todos los antecedentes necesarios para su concreción y desarrollo. Así, en julio de 2024 se informó a esta autoridad que se cuenta con los siguientes antecedentes:

a. Servicio Agrícola y Ganadero (“SAG”)

- i. Certificado N°492 de 08 de noviembre de 2018, mediante el cual el SAG certificó que la subdivisión del Lote B cumple con la normativa vigente para predios rústicos.
- ii. Certificado N°162, de fecha 15 de mayo 2020, por el que el SAG certificó que la subdivisión de Fundo El Guanaco cumple con la normativa vigente para predios rústicos.

b. CONAF

- i. Resolución CONAF N°264/120-6/10 de fecha 23 de marzo de 2011, sobre Plan de Manejo Forestal de Fundo El Guanaco.
- ii. Autorización Simple de Corta N°16/1196/ de fecha 13 de abril de 2020, de Fundo El Guanaco.

Correlativamente, (i) la ya citada **Resolución Exenta N°03/2021**, de la Superintendencia del Medio Ambiente, concluyó que no se identificaron antecedentes que justificaran el ingreso del Proyecto al SEIA; y (ii) la sentencia definitiva en la causa rol N°1011-2022, tramitada ante el Juzgado de Policía Local de San Clemente, refrendó la conformidad a derecho del Proyecto. Dicha sentencia, de 8 de agosto de 2023, se encuentra firme y ejecutoriada, conformando un antecedente próximo que respalda que el Proyecto se ejecuta con pleno respeto y cuidado por el medio ambiente.

Los antecedentes previamente descritos reafirman que, hasta la presente fecha, el Proyecto ha contado con todas las autorizaciones y permisos necesarios para su legítimo desarrollo. Así, las respuestas positivas de las autoridades judiciales y administrativas generan la **confianza de haber obrado conforme a derecho**, sin que sea necesario proceder a la obtención de antecedentes adicionales a efectos de subsanar o regularizar algún tipo de anomalía.

En consecuencia, a partir de cada respuesta de la autoridad se robustece la legítima expectativa de que no es necesario ingresar al SEIA, curso de acción que la SMA ha desestimado. En concordancia con ello, desde el año 2020 no han cambiado los presupuestos fácticos y jurídicos que rigen al Proyecto, y se han adoptado todas las medidas de gestión y cuidado para evitar cualquier tipo de afectación al ecosistema circundante, tal como se ha informado fundadamente en los años 2021 y 2024.

En ese sentido, se destaca la atingencia del principio de la **confianza legítima**, que es transversal al derecho administrativo¹¹. Así, se ha afirmado por la jurisprudencia del Honorable Tribunal de Libre Competencia, en alusión a lo determinado por la Excma. Corte Suprema:

“Que la Excma. Corte Suprema ha resuelto que el principio de confianza legítima se basa en la protección de la buena fe como guía de conducta que debe regir los comportamientos de los sujetos de derecho y de las personas en general. Esta doctrina no excluye la posibilidad de cambiar de opinión de la autoridad ‘pero sí la sanciona cuando este cambio se hace en perjuicio del otro que sobre la base de una conducta mantenida inalterable ha obrado seguro en que ésta se mantendrá en el tiempo’, (Excma. Corte Suprema, 13 de abril de 2023, Rol N° 10.841-2022, Cencosud Shopping Center S.A. con Municipalidad de Temuco)”¹².

De lo anterior se desprende que el administrado puede obrar con la convicción interna de que su proceder es conforme a derecho si se ajusta a lo previamente sostenido por la autoridad. Si bien ello no obsta a que la entidad respectiva pueda adoptar una nueva postura, ello

¹¹ Al respecto, la doctrina ha indicado que “el ciudadano debe contar, de algún modo, con herramientas que le permitan hacer frente a los poderes unilaterales de la Administración Pública. Uno de ellos lo aportará la protección de la confianza legítima, o la seguridad de que su confianza en la actuación pública no será traicionada. De lo dicho se puede colegir que la protección de la confianza legítima se encuentra fuertemente fundada en el principio de seguridad jurídica. La seguridad jurídica garantiza la confianza que los ciudadanos pueden tener en la observancia y respeto de las situaciones derivadas de la aplicación de normas válidas y vigentes”. En Bermúdez Soto, Jorge (2005). “El Principio de Confianza Legítima en la Actuación de la Administración como Límite a la Potestad Invalidatoria”. En *Revista de Derecho Vol. XVIII, N°2*, páginas 83-105. Para citar las dos obras de referencia general en derecho administrativo más frecuentemente citadas en el medio: Luis Cordero, *Lecciones de derecho administrativo* (Legal Publishing, 2015) que discute la protección de la confianza legítima como principio general del derecho administrativo (páginas 109-113), como límite a las potestades de revisión de los actos administrativos (páginas 304-312) y como fundamento de la responsabilidad del Estado (páginas 733-738); Jorge Bermúdez, *Derecho administrativo general* (Legal Publishing, 2014), páginas 110-124, quien ha vuelto a discutir el tema en similares términos en “El principio de protección de la confianza legítima como fundamento y límites a la actuación de la Administración del Estado” en Juan Carlos Ferrada, Jorge Bermúdez y Osvaldo Urrutia (eds.), *Doctrina y enseñanza del derecho administrativo chileno: estudios en homenaje a Pedro Pierry Arrau* (Ediciones Universitarias de Valparaíso, 2016), páginas 223-239. El trabajo más completo sobre este tema publicado hasta ahora en nuestro medio es Jaime Phillips, *La protección de expectativas en el derecho administrativo chileno: una propuesta para la aplicación del principio de protección de la confianza* (Tirant lo Blanch, 2020).

¹² Sentencia del H. Tribunal de Defensa de la Libre Competencia en causa rol N°437-21, en sentencia de 15 de abril de 2025.

no debe perjudicar de forma retroactiva o infundada al particular que se ha desenvuelto en concordancia con lo determinado con anterioridad. Así, la Excma. Corte Suprema ha sostenido:

“En particular, y para dar protección a los administrados frente a la actuación de la administración estatal, el principio de la protección de la confianza legítima se erige entonces como expresión de la necesaria previsibilidad y estabilidad de las relaciones jurídicas que nacen de esta interacción entre el Estado y sus administrados, y busca dar certeza y seguridad a las situaciones jurídicas creadas a partir de las propias actuaciones anteriores de la administración, **exigiendo que un cambio en el comportamiento de ésta sólo puede ampararse si se funda en razones legítimas, las que debe expresarse, fundamentarse y sostenerse con claridad y precisión frente al administrado**”¹³ (énfasis añadido).

En concordancia con ello, esta parte no identifica alteración alguna en los presupuestos fácticos que motivaron a la Superintendencia a desestimar el ingreso del Proyecto al SEIA. En consecuencia, esta parte quiere enfatizar que en ningún caso se verifica lo expresado en los términos de la denuncia, que acusa una supuesta “elusión al SEIA”. En los hechos, la gestión del Proyecto se ha organizado y administrado en plena concordancia a las directrices impartidas por la autoridad. Si no se ha procedido al ingreso del SEIA, es porque la propia autoridad no lo ha considerado pertinente, sin que exista ningún tipo de pretensión o finalidad elusiva. Lo expresado es tan cierto que la tramitación del presente proceso constituye un análisis orientado a determinar con precisión y de forma fundada si es pertinente o no el ingreso del Proyecto al SEIA.

Lo anterior también se refrenda en el tenor de la Resolución a la que se da respuesta, que previene que esta “no constituye por sí mismo un requerimiento de ingreso al SEIA” y que esta vía se ha priorizado “considerando que el [P]royecto aún se encuentra en una fase inicial de ejecución y no se han constatado efectos ambientales relevantes”¹⁴.

Sin perjuicio de lo anterior, lo cierto es que la autoridad también ha advertido acerca de la pertinencia del ingreso al SEIA en el evento de que se verifique cualquiera de las causales del artículo 3º del RSEIA. En ese sentido, se ha puesto especial énfasis en el subliteral g.1.1, en lo relativo al establecimiento de un conjunto habitacional de 80 viviendas o más. Si bien el Proyecto jamás se ha orientado tal propósito, lo cierto es que hay 112 parcelas que han sido adquiridos por 95 propietarios. Ahora bien, en el presente, las construcciones materializadas por los adquirentes han sido muy reducidas, por lo que no se aproximan siquiera remotamente al umbral de 80 viviendas que establece la norma referida, sin que se pueda identificar un cambio

¹³ Sentencia de la Excma. Corte Suprema de 13 de abril de 2023, en causa rol 10.841-2022 del libro Civil.

¹⁴ Resolución Exenta N°590 de 7 de abril de 2025, p.4. considerandos 11º y 12º.

significativo respecto al estado previamente informado, a tal punto que pueda identificarse como una alteración de los presupuestos fácticos que llevaron a la autoridad requirente a desestimar el ingreso de este Proyecto al SEIA.

Con todo, esta parte comprende la relevancia sustancial de un adecuado cuidado y gestión del medio ambiente, lo que guarda proporción y coherencia con las prevenciones previamente comunicadas por la SMA. En esa misma línea, se enfatiza que la prioridad de esta gestión es que todas y cada una de las medidas del Proyecto se encauzen al pleno resguardo y respeto por el medio ambiente, subordinándose todas sus actuaciones a tal propósito.

III.-ACOMPAÑA DOCUMENTOS QUE INDICA

A efectos de complementar la presente respuesta, acreditando y refrendando los argumentos de hecho y derecho expresados *supra*, se acompañan a este escrito los siguientes documentos:

1. **Certificado de asignación de roles de avalúo**, emitido por el Servicio de Impuestos Internos, de fecha 9 de noviembre de 2018, que da cuenta que la subdivisión del Lote B se ajusta a la normativa vigente en lo que respecta a la subdivisión de predios rústicos.
2. **Certificado de Avalúo Fiscal**, emitido por el Servicio de Impuestos Internos, al primer semestre de 2022. Dicho informe se emitió el 12 de mayo de 2020, indicando que el valor de Fundo El Guanaco, Lote B, a tal fecha correspondía a un total de 50.771.885 pesos.
3. **Resolución Exenta de Superintendencia del Medio Ambiente N°54/2020, del 14 de octubre de 2020**. Se indica que el 22 de septiembre de 2022 se recibió una denuncia contra el proyecto “Entre Parques”, razón por la que se solicitan diversos antecedentes.
4. **Respuesta efectuada por esta entidad, de fecha 4 de noviembre de 2020, a la Resolución Exenta N°54/2020**.
5. **Resolución exenta N°03/2021 de la Superintendencia del Medio Ambiente**, de 4 de febrero de 2021, por la que se declara que no se pudo determinar por dicha entidad la existencia de causales de ingreso al SEIA.
6. **Resolución Ordinaria N°48/2021 de Jefa de Oficina Regional del Maule de la Superintendencia del Medio Ambiente**, de 4 de febrero de 2021, por la que se constata que no se verifica la concurrencia de supuestos que justifiquen el ingreso del proyecto al SEIA.

7. **Lista de todas las parcelas, con sus respectivos propietarios, parcelas por vender y parcelas asignadas**, a la fecha de esta presentación.
8. **Sentencia en causa rol N°1011-2022**, del Juzgado de Policía Local de San Clemente, que desestimó la denuncia interpuesta por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de San Clemente en contra de Inmobiliaria Parque el Guanaco Ltda.
9. **Plano de subdivisión del Lote B de Fundo El Guanaco.**
10. **Contratos de compraventa**: Se acompañan todos los contratos de compraventa.

Se hace presente que nuestra personería para representar a Inmobiliaria El Guanaco Limitada consta en la copia de escritura pública de constitución de sociedad de Inmobiliaria El Guanaco Limitada, de fecha 4 de abril de 2018; y en la copia de la escritura pública complementaria de la constitución de la entidad referida, de fecha 25 de junio de 2018, antecedentes que se acompañan conjuntamente con esta presentación.

IV. NOTIFICACIONES

Solicitamos respetuosamente a Ud. que notifique de todas las comunicaciones que se dicten en el presente procedimiento a las siguientes direcciones de correo electrónico: parqueelguanaco@gmail.com y migueliracheta@gmail.com

Sin otro particular, se despiden atentamente,


Miguel Ángel Iracheta Cartes
Inmobiliaria El Guanaco Limitada


José Arturo Iracheta Cartes
Inmobiliaria El Guanaco Limitada

CBR TALCA

Conservador de Bienes Raices de Talca

Camila Jorquiera Monardez

Este documento se emite con Firma Electrónica Avanzada, según Ley N°19.799 y en conformidad al procedimiento establecido por el Auto Acordado del 13/10/2006 de la Excmo. Corte Suprema.

Su validez puede ser consultada en el sitio web www.conservadortalca.cl, sección validación, ingresando el siguiente código : CES-00002105A-2414J-451213A

El presente documento estará disponible para su descarga por un periodo de 30 días contados desde su fecha de emisión.

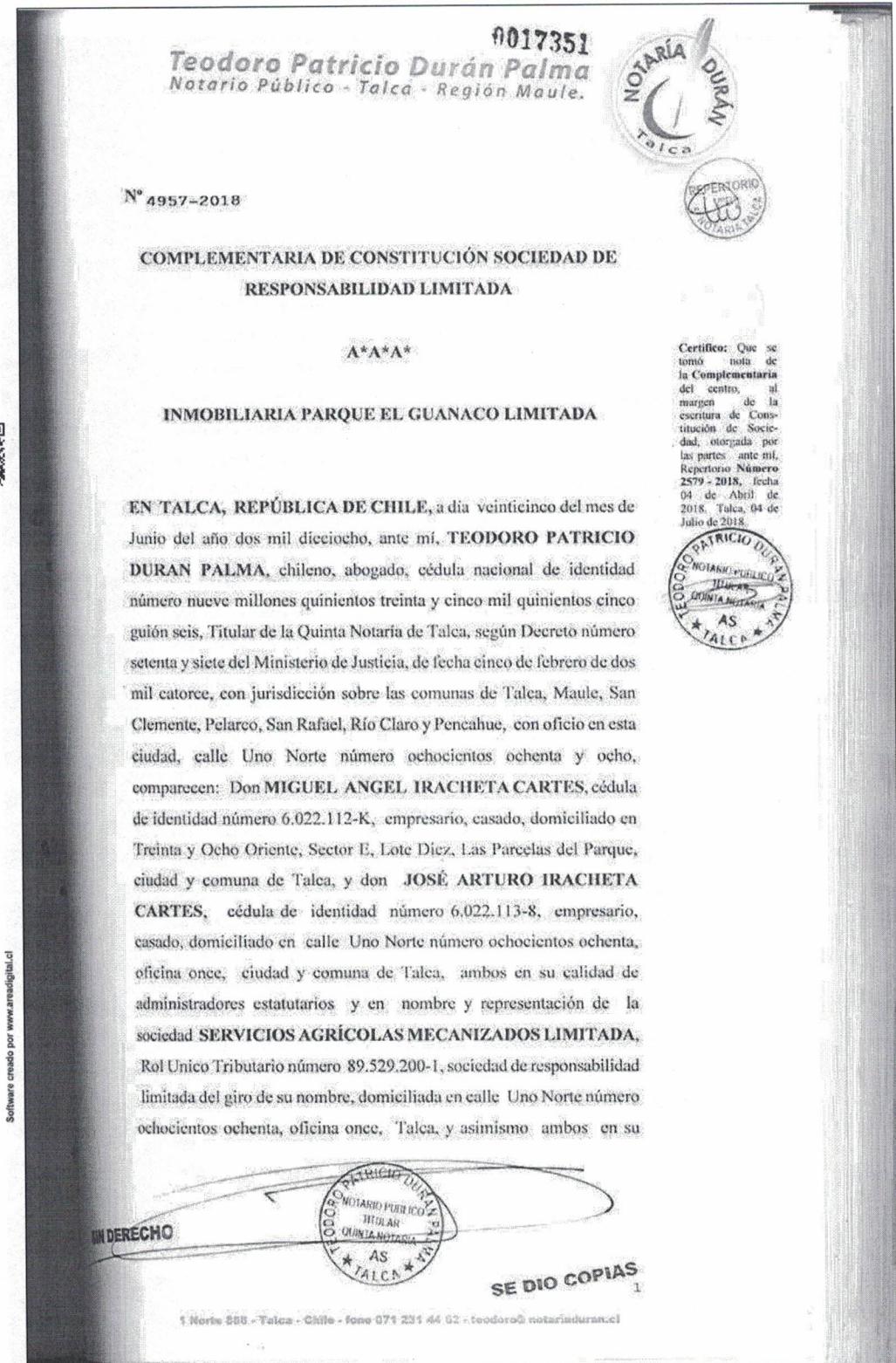
Repertorio: 4957

Fecha de emisión: 24 de mayo de 2021.



24 de mayo de 2021
del año 2018

Escanea
para ir a
www.conservadortalca.cl



Software creado por www.aresdigital.cl



CES-00002105A-2414J-451213A

CERTIFICO QUE LA COPIA DE LA ESCRITURA QUE ANTECEDE, ES FIEL AL ORIGINAL DEL REGISTRO RESPECTIVO.

Este documento incorpora Firma Electrónica Avanzada, según Ley N°19.799. Su validez puede ser consultada en el sitio web www.conservadortalca.cl con el código de

Escanee
para ir a
www.conservadortalca.cl



Software creado por www.anadigital.cl

calidad de administradores estatutarios y en nombre y representación de la sociedad **COMPAÑIA DE INVERSIONES FUND. EL GUANACO LIMITADA**, Rol Único Tributario número 76.078.105-3, sociedad de responsabilidad limitada del giro de su razón social, domiciliada en calle Uno Norte número ochocientos ochenta, oficina once, Talca, ambos comparecientes de nacionalidad chilena y mayores de edad, quienes acreditan su identidad con la exhibición de las cédulas de identidad respectivas ya citadas, y exponen: **PRIMERO:** Que mediante escritura pública otorgada con fecha cuatro de abril de dos mil dieciocho, Repertorio número 2579-2018, ante el Notario Teodoro Patricio Durán Palma, las sociedades **SERVICIOS AGRÍCOLAS MECANIZADOS LIMITADA** y **COMPAÑIA DE INVERSIONES FUND. EL GUANACO LIMITADA**, ambas representadas por don Miguel Angel Iracheta Cartes y don José Arturo Iracheta Cartes, todos ya individualizados, constituyeron una sociedad de responsabilidad limitada regida por la Ley número tres mil novecientos dieciocho y sus modificaciones, por las normas del Código Civil y del Código de Comercio aplicables y por las disposiciones de este Estatuto, con el nombre o razón social de **"INMOBILIARIA PARQUE EL GUANACO LIMITADA"**, con domicilio en la ciudad de Talca, sin perjuicio de las agencias o sucursales que pueda establecer en otros puntos del país. El extracto de esta escritura se inscribió a fojas ochocientos setenta y dos número trescientos catoree del Registro de Comercio del año dos mil dieciocho de Conservador de Bienes Raíces de Talca, y se publicó en la edición número cuarenta y dos mil treinta y tres de fecha diecisésis de abril de dos mil dieciocho, del Diario Oficial. **SEGUNDO:** Conforme a la cláusula quinta y al artículo primero transitorio de la escritura antes referida, el capital de la sociedad INMOBILIARIA PARQUE EL GUANACO LIMITADA, se pactó en la suma de doscientos cincuenta millones de pesos (\$ 250.000.000.-), que los socios aportaron en la siguiente forma y proporción: A).- La sociedad



CES-00002105A-2414J-451213A

CERTIFICO QUE LA COPIA DE LA ESCRITURA QUE ANTECEDE, ES FIEL AL ORIGINAL DEL REGISTRO RESPECTIVO.



Escanee
para ir a
www.conservadortalca.cl



Software creado por www.aradigital.cl

0017352
Teodoro Patricio Durán Palma
Notario Público - Talca - Región Maule.



SERVICIOS AGRÍCOLAS MECANIZADOS LIMITADA: Aportó doscientos millones de pesos (\$ 200.000.000.-), equivalentes al ochenta por ciento del capital social, que enteró: a-1: Con diez millones de pesos al contado, que enteró en arcas sociales en dinero efectivo en el acto de firma de la escritura constitutiva; a-2: Con ciento noventa millones de pesos, que enteró en la forma establecida en el artículo primero transitorio de la escritura de constitución social, B).- La sociedad COMPAÑÍA DE INVERSIONES FUNDO EL GUANACO LIMITADA: Aportó cincuenta millones de pesos (\$ 50.000.000.-), equivalentes al veinte por ciento del capital social, que enteró: b-1: Con dos millones quinientos mil pesos, al contado, que enteró en arcas sociales en dinero efectivo en el acto de firma de la escritura constitutiva; b-2: Con cuarenta y siete millones quinientos mil pesos, que enteró en la forma establecida en el artículo primero transitorio de la escritura constitutiva. Las sociedades socias SERVICIOS AGRÍCOLAS MECANIZADOS LIMITADA y COMPAÑÍA DE INVERSIONES FUND EL GUANACO LIMITADA, a fin de enterar su respectivo aporte señalado en los puntos a-2 y b-2 antes mencionados, acordaron aportar, ceder y transferir, cada una, todas sus respectivas acciones y derechos en el predio rural denominado "Lote B" resultante de la subdivisión del predio rural de cordillera "Fundo El Guanaco", de la Comuna de San Clemente, Provincia de Talca, de una superficie de ciento cincuenta y siete coma cuatro mil ochocientas sesenta y dos hectáreas, y los siguientes deslindes particulares: Norte: En parte Río Claro y en parte resto del Fundo El Guanaco o Lote A Parque; Sur: Resto del Fundo El Guanaco o Lote A Parque; Oriente: Resto del Fundo El Guanaco o Lote A Parque. A este Lote B le corresponde el rol de avalúo número 00188-00611 de la Comuna de San Clemente. Se dejó constancia de que las acciones y derechos aportadas en conjunto representan el total del dominio de ese predio rural. Asimismo, se consignó en la escritura que el Lote B aportado formaba parte de un inmueble de mayor extensión, consistente



V Norte 888 - Talca - Chile - Fono 071 2314452 - teodoro@notariadurán.cl



CERTIFICO QUE LA COPIA DE LA ESCRITURA QUE ANTECEDE, ES FIEL AL ORIGINAL DEL REGISTRO RESPECTIVO.

Este documento incorpora Firma Electrónica Avanzada, según Ley N°19.799. Su validez puede ser consultada en el sitio web www.conservadortalca.cl con el código de



24 de mayo de 2021
del año 2018

Escanee
para ir a
www.conservadortalca.cl



Software creado por www.aradigital.cl

en un predio rural de cordillera denominado Fundo El Guanaco, ubicado antes en la Comuna de Pelarco, hoy comuna de San Clemente, provincia de Talca, cuyos deslindes particulares de acuerdo a las inscripciones conservatorias correspondientes son los siguientes: Norte, Río Claro; Sur, con fundo El Picazo de los Padres Agustinos; Oriente, con terrenos que fueron de Isidro Soto; y Poniente, Potrero el Frutillar, de la sucesión de Juan Enrique Gatica, hoy de Pablo Valdovinos. Se indicó asimismo que este predio de mayor extensión se encontraba inscrito a nombre de las sociedades aportantes: a fojas cuatro mil trescientos cuarenta y ocho número dos mil doscientos ocho del año mil novecientos noventa y uno; a fojas dos mil doscientos veinticinco número novecientos noventa y ocho del año dos mil dos; y a fojas diecinueve mil quinientos treinta y seis número siete mil seiscientos noventa y siete del año dos mil nueve; todas estas inscripciones en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca.- **TERCERO:** Mediante el presente instrumento, las partes comparecientes vienen en complementar la escritura pública citada anteriormente, en su artículo primero transitorio, en el siguiente sentido: A).- Agregar, después el acápite "A-1-3.-", y a continuación de las palabras "número novecientos noventa y ocho del Registro de Propiedad del año dos mil dos del citado Conservador", seguido de un punto seguido, el siguiente párrafo: "A.1.3.- Por compraventa a Miguel Angel Iracheta Cartes o Jacinto Miguel Angel Iracheta Cartes, según escritura pública de fecha seis de junio de dos mil dieciocho, otorgada ante el Notario Público de Talca, don Teodoro Patricio Durán Palma, repertorio número 4480-2018, inscrita a fojas cinco mil setecientos setenta y nueve número cinco mil cuatrocientos catorce del Registro de Propiedad del año dos mil dieciocho del Conservador de Bienes Raíces de Talca"; B).- Agregar, en el acápite "A-2.-", a continuación de las palabras "número siete mil seiscientos noventa y siete del Registro de Propiedad del año dos mil nueve, del Conservador de Bienes Raíces de Talca", seguido de un punto seguido, el siguiente párrafo: "Asimismo, la



CES-00002105A-2414J-451213A

CERTIFICO QUE LA COPIA DE LA ESCRITURA QUE ANTECEDE, ES FIEL AL ORIGINAL DEL REGISTRO RESPECTIVO.

Este documento es digitalizado. Lote N°10.700. Su validez



24 de mayo de 2021
del año 2018

0017253
Teodoro Patricio Durán Palma
Notario Público - Talca - Región Maule.



sociedad COMPAÑÍA DE INVERSIONES FUNDO EL GUANACO LIMITADA, adquirió otra parte de sus acciones y derechos en el predio rural en referencia, por compraventa a Miguel Angel Iracheta Cartes o Jacinto Miguel Angel Iracheta Cartes, según escritura pública de fecha seis de junio de dos mil dieciocho, otorgada ante el Notario Público de Talca, don Teodoro Patricio Durán Palma, repertorio número 4480-2018, inserta a fojas cinco mil setecientos setenta y nueve número cinco mil cuatrocientos catorce del Registro de Propiedad del año dos mil dieciocho del Conservador de Bienes Raíces de Talca". C).- Reemplazar en el acápite A-2., las expresiones, "en virtud de esta compraventa", por las expresiones "en virtud de estas compraventas".- D) Agregar, en el acápite (B), a continuación de las palabras "de una superficie de ciento cincuenta y siete coma cuatro", la palabra "mil".- **CUARTO:** Los comparecientes declaran que las acciones y derechos en el predio rural de cordillera denominado Fundo El Guanaco, ubicado antes en la Comuna de Pelarco, hoy comuna de San Clemente, provincia de Talca, que adquirieron a don Miguel Angel Iracheta Cartes o Jacinto Miguel Iracheta Cartes, en virtud de la escritura pública de compraventa fecha seis de junio de dos mil dieciocho, otorgada ante el Notario de Talca, don Teodoro Patricio Durán Palma, repertorio número 4480-2018, inserta a fojas cinco mil setecientos setenta y nueve número cinco mil cuatrocientos catorce del Registro de Propiedad del año dos mil dieciocho del Conservador de Bienes Raíces de Talca, en cuanto inciden en el "Lote B" resultante de la subdivisión del predio antes referido, se entienden comprendidas en el aporte que efectuaron las sociedades SERVICIOS AGRÍCOLAS MECANIZADOS LIMITADA y COMPAÑÍA DE INVERSIONES FUNDO EL GUANACO LIMITADA al momento de constituir la sociedad INMOBILIARIA PARQUE EL GUANACO LIMITADA, de modo tal, que esta última sociedad, se hizo dueña, en virtud de este aporte, del dominio pleno y absoluto del predio denominado "Lote B" anteriormente singularizado. Asimismo, se deja



5

1 Norte 555 - Talca - Chile - fono 071 231 44 62 - teodoro@notariadurán.cl



CES-00002105A-2414J-451213A

CERTIFICO QUE LA COPIA DE LA ESCRITURA QUE ANTECEDE, ES FIEL AL ORIGINAL DEL REGISTRO RESPECTIVO.

Este documento incorpora Firma Electrónica Avanzada, según Ley N°19.799. Su validez es igual a la de la copia impresa, según la legislación chilena. Puedes acceder a la copia original en la dirección web: www.conservadortalca.cl, con el código de verificación: CES-00002105A-2414J-451213A.



Escanee
para ir a
www.conservadortalca.cl



Software creado por www.areadigital.cl

constancia, a modo ilustrativo, que la sociedad INMOBILIARIA PARQUE EL GUANACO LIMITADA, no adquiere acciones y derechos en el resto del referido predio "Fundo El Guanaco", sino solamente el dominio pleno y absoluto del Lote B resultante de la división del mismo.- **QUINTO: RATIFICACIÓN:** El tenor de la presente escritura pública, se entenderá formar parte de la escritura pública que se complementa, debiendo tomarse nota al margen de la matriz de esta última. En lo no modificado, los comparecientes ratifican las estipulaciones de la escritura pública citada en la cláusula primera.- **SEXTO: DOMICILIO CONVENCIONAL:** Para todos los efectos legales derivados de esta escritura pública, los comparecientes fijan su domicilio en la comuna de **San Clemente** y se someten a la jurisdicción de los Tribunales de Justicia correspondientes.- **SÉPTIMO: MANDATO A ABOGADO:** Por el presente instrumento, los comparecientes confieren al abogado señor **PEDRO IGNACIO ALBORNOZ SATELER**, cédula de identidad número 8.130.542-0, poder especial, tan amplio como se requiera, para que pueda concurrir a suscribir en sus nombres y representación, uno o más instrumentos públicos, privados o minutas que correspondan con el objeto de solucionar íntegramente cualquier eventual reparo u objeción que pueda formular el señor Conservador de Bienes Raíces competente, en relación con las inscripciones que sean consecuencia de la presente escritura y que aquélla que se complementa, así como para complementar, rectificar errores u omisiones y referencias contenidas en la presente escritura pública.- **OCTAVO: VIGENCIA CÉDULAS DE IDENTIDAD:** Los comparecientes declaran no haber bloqueado su cédula de identidad conforme a lo dispuesto en la Ley número diecinueve mil novecientos cuarenta y ocho.- **NOVENO: GASTOS:** Los gastos notariales, jurídicos y conservatorios que origine la presente escritura serán solventados por la sociedad Inmobiliaria Parque El Guanaco Limitada.- **DÉCIMO: FACULTAD PARA INSCRIBIR:** Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura, para requerir las



CES-00002105A-2414J-451213A

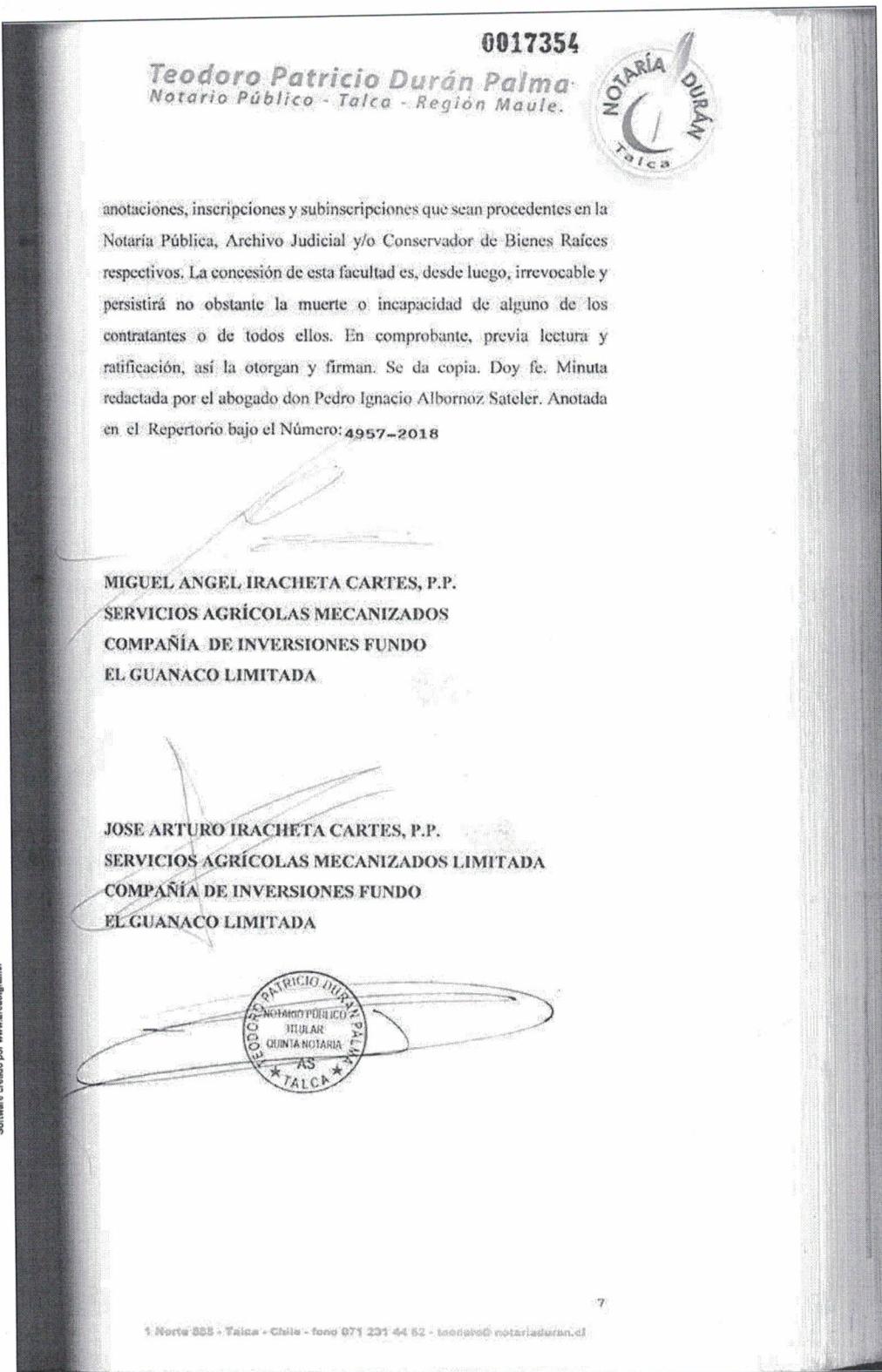
CERTIFICO QUE LA COPIA DE LA ESCRITURA QUE ANTECEDE, ES FIEL AL ORIGINAL DEL REGISTRO RESPECTIVO.

El día 24 de mayo de 2021, según Ley N°19.700. Su validez



24 de mayo de 2021
del año 2018

Escanee
para ir a
www.conservadortalca.cl



CERTIFICO QUE LA COPIA DE LA ESCRITURA QUE ANTECEDE, ES FIEL AL
ORIGINAL DEL REGISTRO RESPECTIVO.

Este documento incorpora Firma Electrónica Avanzada, según Ley N°19.799. Su validez
se extiende a 10 años. Puede ser verificada en www.conservadortalca.cl con el código de
verificación: CES-00002105A-2414J-451213A



Conservador de Bienes Raices de Talca

Camila Jorquiera Monardez

Este documento se emite con Firma Electrónica Avanzada, según Ley N°19.799 y en conformidad al procedimiento establecido por el Auto Acordado del 13/10/2006 de la Excmo. Corte Suprema.

Su validez puede ser consultada en el sitio web www.conservadortalca.cl, sección validación, ingresando el siguiente código : CES-00002106A-0111J-134647A

El presente documento estará disponible para su descarga por un periodo de 30 días contados desde su fecha de emisión.

Repertorio: 2579

Email: parqueelguanaco@gmail.com

Fecha de emisión: 01 de junio de 2021.



CES-00002106A-0111J-134647A

Escanee
para ir a
www.conservadortalca.cl



FORMULARIO 2890. ASA.
Nº 105567731

0089141
Teodoro Patricio Durán Palma
Notario Público - Talca - Región Maule.



Esc. N° 2579-2018

ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUCIÓN SOCIEDAD
DE RESPONSABILIDAD LIMITADA

A*A*A*

INMOBILIARIA PARQUE EL GUANACO LIMITADA

Certifico: Que por
escritura pública
de 25 de Junio de
2018, otorgada
ante mí, por las
partes, Repre-
torio Número
4957-2018, se
Complementa la
la escritura del
centro. Talca, 04
de Julio de 2018.



EN TALCA, REPÚBLICA DE CHILE, a día centro del mes de
Abril del año dos mil dieciocho, ante mí, **TEODORO PATRICIO**
DURAN PALMA, chileno, abogado, cédula de identidad número nueve
millones quinientos treinta y cinco mil quinientos cinco guión seis,
Notario Público, Titular de la Quinta Notaría de Talca, según Decreto
número setenta y siete del Ministerio de Justicia, de fecha cinco de
febrero de dos mil catorce, con jurisdicción sobre las comunas de Talca,
Maule, San Clemente, Pelarco, San Rafael, Río Claro y Pencahue, con
oficio en esta ciudad, calle Uno Norte número ochocientos ochenta y
ocho, comparecen: Don **MIGUEL ANGEL IRACHETA CARTES**,
cédula de identidad número seis millones veintidós mil ciento doce guión
K, empresario, casado, domiciliado en Treinta y Ocho Oriente, Sector E,
Lote Diez, Las Parcelas del Parque, ciudad y comuna de Talca, y don
JOSÉ ARTURO IRACHETA CARTES, cédula de identidad número
seis millones veintidós mil ciento trece guión ocho, empresario, casado,
domiciliado en calle Uno Norte número ochocientos ochenta, oficina
once, Talca, ambos en su calidad de administradores estatutarios y en
nombre y representación de la sociedad **SERVICIOS AGRÍCOLAS**
MECANIZADOS LIMITADA, Rol Unico Tributario número ochenta
y nueve millones quinientos veintinueve mil doscientos guión uno,



SE DIO COPIAS

1

1 Norte 555 - Talca - Chile - fono 071 231 44 62 - teodoro@notariaduran.cl



CES-00002106A-0111J-134647A

CERTIFICO QUE LA COPIA DE LA ESCRITURA QUE ANTECEDE, ES FIEL AL
ORIGINAL DEL REGISTRO RESPECTIVO.

Este documento incorpora Firma Electrónica Avanzada, según Ley N°19.799. Su validez
puede ser consultada en el sitio web www.conservadortalca.cl con el código de
verificación indicado sobre estas líneas.



Escanee
para ir a
www.conservadortalca.cl



Software creado por www.areadigital.cl

sociedad de responsabilidad limitada del giro de su nombre, domiciliada en calle Uno Norte número ochocientos ochenta, oficina once, Talca, y asimismo ambos en su calidad de administradores estatutarios y en nombre y representación de la sociedad **COMPAÑÍA DE INVERSIONES FUNDO EL GUANACO LIMITADA**, Rol Unico Tributario número setenta y seis millones setenta y ocho mil ciento cinco guión tres, sociedad de responsabilidad limitada del giro de su razón social, domiciliada en calle Uno Norte número ochocientos ochenta, oficina once, Talca, ambos comparecientes de nacionalidad chilena y mayores de edad, quienes acreditan su identidad con la exhibición de las cédulas de identidad respectivas ya citadas, y exponen: Que vienen en constituir una sociedad de responsabilidad limitada regida por la Ley número tres mil novecientos dieciocho y sus modificaciones, por las normas del Código Civil y del Código de Comercio aplicables y por las disposiciones de este Estatuto: **PRIMERO:** El nombre o razón social será "**INMOBILIARIA PARQUE EL GUANACO LIMITADA**".- **SEGUNDO:** El domicilio de la sociedad será la ciudad de **Talca**, sin perjuicio de las agencias o sucursales que pueda establecer en otros puntos del país.- **TERCERO:** El objeto de la sociedad es: a).- La realización de inversiones en cualquier tipo de bienes, sean muebles o raíces, corporales o incorporales; b).- La actividad inmobiliaria y de construcción en general; c).- Cualquier otra actividad relacionada directa o indirectamente con las anteriores que los socios acuerden realizar.- **CUARTO:** La administración, representación y uso de la razón social corresponderá, en forma conjunta, a don **MIGUEL ANGEL IRACHETA CARTES** y a don **JOSÉ ARTURO IRACHETA CARTES**, ambos ya individualizados, quienes actuando conjuntamente y anteponiendo a sus respectivas firmas la razón social, obligarán y representarán a la sociedad que se constituye mediante este instrumento en todos los actos relativos a su objeto o giro ordinario, y en especial y además en la celebración de los siguientes actos o contratos, no

2



CES-00002106A-0111J-134647A

CERTIFICO QUE LA COPIA DE LA ESCRITURA QUE ANTECEDE, ES FIEL AL ORIGINAL DEL REGISTRO RESPECTIVO.

Este documento incorpora Firma Electrónica Avanzada, según Ley N°19.799. Su validez puede ser consultada en el sitio web www.conservadortalca.cl con el código de verificación indicado sobre estas líneas.



0009142
Teodoro Patricio Durán Palma
Notario Público - Talca - Región Maule.



Escanee
para ir a
www.conservadortalca.cl



Software creado por www.areadigital.cl

siendo necesario acreditar ante terceros si ellos corresponden o no al giro social: Abrir y cerrar cuentas corrientes bancarias de depósito y de crédito o de ahorro en moneda nacional o extranjera. Girar y sobreregar en cuenta corriente. Dar órdenes de cargos en cuenta corriente y realizar otras operaciones bancarias mediante procedimientos cibernéticos y/o telefónicos. Girar, depositar, endosar, cobrar, revalidar, cancelar, dar orden de no pago y hacer protestar cheques y otros documentos a la vista. Retirar talonarios de cheques, tarjetas, token, claves y otros dispositivos electrónicos. Solicitar, objetar y reconocer saldos y estados de cuenta. Abrir y cerrar cuentas de ahorro a la vista o a plazo y realizar depósitos y retiros o giros en la misma. Girar, aceptar, reaceptar, suscribir, endosar en dominio, en garantía o en comisión de cobranza, cobrar, hacer protestar, descontar y cancelar letras de cambio, pagarés, cheques, y cualquier clase de instrumentos negociables o efectos de comercio. Contratar toda clase de operaciones de crédito, especialmente con Bancos e instituciones financieras, Banco de Estado de Chile, Corporación de Fomento de la Producción u otras instituciones nacionales o extranjeras, bajo cualquier modalidad y en especial aquéllas a las que se refiere la Ley número dieciocho mil diez, esto es, créditos bajo la forma de apertura de líneas de créditos, préstamos o mutuos. Constituir a la sociedad en avalista y/o codeudora solidaria de obligaciones de los socios o terceros. Autorizar cargos en cuenta corriente, realizar depósitos bancarios. Operar en forma amplia en el mercado de capitales y de inversiones. Cobrar y percibir judicial y extrajudicialmente cuanto se adeude a la sociedad y otorgar recibos, finiquitos y cancelaciones. Realizar toda clase de operaciones de comercio exterior y de cambio. Celebrar, modificar, dejar sin efecto, anular, resolver, rescindir, prorrogar, terminar, disolver, renovar y poner término a toda clase de contratos o actos jurídicos. Autocontratar y fijar todas las cláusulas de los autocontratos que celebre. Comprar, vender, permutar, aportar, hipotecar, dar en prenda comercial, especial o de otro tipo y, en general, enajenar



3

1 Norte 888 - Talca - Chile - fono 071 231 44 62 - teodoro@notariodurán.cl



CES-00002106A-0111J-134647A

CERTIFICO QUE LA COPIA DE LA ESCRITURA QUE ANTECEDE, ES FIEL AL
ORIGINAL DEL REGISTRO RESPECTIVO.

Este documento incorpora Firma Electrónica Avanzada, según Ley N°19.799. Su validez puede ser consultada en el sitio web www.conservadortalca.cl con el código de verificación indicado sobre estas líneas.



Escanee
para ir a
www.conservadortalca.cl



Software creado por www.areadigital.cl

toda clase de bienes muebles o inmuebles, corporales o incorporales, entre ellos valores mobiliarios y acciones, pactando precios, condiciones, plazos y demás cláusulas. Dar y tomar en arriendo toda clase de bienes, con o sin opción de compra. Contratar y modificar seguros, cobrar pólizas, endosarlas y cancelarlas. Celebrar, modificar y poner término a toda clase de contratos de trabajo y de prestación de servicios, sean ellos profesionales o no, otorgar finiquitos. Realizar y pactar la extinción de toda clase de obligaciones por pago, novación, compensación o cualquier otra forma. Celebrar toda clase de contratos de transporte y fletamiento. Ceder toda clase de créditos, y aceptar cesiones. Dar y recibir en prenda bienes muebles, valores mobiliarios, derechos, acciones y demás cosas corporales o incorporales, sea en prenda civil o comercial de cualquier tipo y cancelarlas. Pagar en efectivo, por dación en pago, por consignación, por subrogación, por cesión de bienes, todo lo que la sociedad adeudare. Solicitar concesiones administrativas de cualquier naturaleza u objeto. Representar a la sociedad ante toda clase de personas, naturales o jurídicas, de derecho público o privado, entre ellas Municipalidades, Gobiernos Regionales, Ministerios, Instituto de Normalización Previsional, Servicios Estatales de Salud, Servicio de Impuestos Internos, Tesorería General de la República, Administradoras de Fondos de Pensiones, Instituciones de Salud Previsional, Cajas de Compensación de la Asignación Familiar, Mutuales de Seguridad, Compañías de Leasing o Factoring, Bancos e Instituciones Financieras y, en especial, el Banco del Estado de Chile. Enviar, recibir y retirar toda clase de correspondencia, certificada o no, giros y encomiendas. Representar en juicios a la sociedad ante toda clase de Tribunales, ordinarios o especiales, con las facultades establecidas en ambos incisos del artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil, esto es, desistirse en primera instancia de la demanda o acción deducida, aceptar la demanda contraria, renunciar a los recursos o los términos legales, transigir judicial o extrajudicialmente, comprometer, otorgar a los

4



CES-00002106A-0111J-134647A

CERTIFICO QUE LA COPIA DE LA ESCRITURA QUE ANTECEDE, ES FIEL AL ORIGINAL DEL REGISTRO RESPECTIVO.

Este documento incorpora Firma Electrónica Avanzada, según Ley N°19.799. Su validez puede ser consultada en el sitio web www.conservadortalca.cl con el código de verificación indicado sobre estas líneas.



0009143
Teodoro Patricio Durán Palma
Notario Público - Talca - Región Maule.



Escanee
para ir a
www.conservadortalca.cl



Software creado por www.areadigital.cl

árbitros facultades de arbitradores, aprobar convenios judiciales y extrajudiciales, percibir, otorgar quitas o esperas y absolver posiciones. Designar un Gerente General y/o Gerentes de área, y revocar esas designaciones. Otorgar mandatos, generales o especiales, modificarlos y delegar en todo o en parte sus atribuciones de administración y uso de la razón social.- **QUINTO:** El capital de la sociedad es la suma de doscientos cincuenta millones de pesos (\$ 250.000.000.-), que los socios aportan en la siguiente forma y proporción: A).- La sociedad SERVICIOS AGRÍCOLAS MECANIZADOS LIMITADA: Aporta doscientos millones de pesos (\$ 200.000.000.-), equivalentes al ochenta por ciento del capital social, que entera: a-1: Con diez millones de pesos al contado, que entera en áreas sociales en dinero efectivo en el acto de firma de la presente escritura constitutiva; a-2: Con ciento noventa millones de pesos, que entera en la forma establecida en el artículo primero transitorio de esta escritura. B).- La sociedad COMPAÑÍA DE INVERSIONES FUNDO EL GUANACO LIMITADA: Aporta cincuenta millones de pesos (\$ 50.000.000.-), equivalentes al veinte por ciento del capital social, que entera: b-1: Con dos millones quinientos mil pesos, al contado, que entera en áreas sociales en dinero efectivo en el acto de firma de la presente escritura constitutiva; b-2: Con cuarenta y siete millones quinientos mil pesos, que entera en la forma establecida en el artículo primero transitorio de esta escritura.- **SEXTO:** Se deja constancia de que los socios limitan su responsabilidad por las deudas sociales hasta el monto de sus respectivos aportes.- **SÉPTIMO:** La sociedad comenzará a regir en la fecha de otorgamiento de la presente escritura pública constitutiva, y tendrá una duración de cinco años. Se entenderá prorrogada la duración de la sociedad en forma automática por períodos iguales, sucesivos y continuos, de cinco años cada uno, si ninguno de los socios manifiesta su voluntad de ponerle término por escritura pública anotada al margen de la inscripción del extracto de la presente escritura en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Talca,



5

1 Norte 888 - Talca - Chile - fono 071 231 44 52 - teodoro@notariaduran.cl



CES-00002106A-0111J-134647A

CERTIFICO QUE LA COPIA DE LA ESCRITURA QUE ANTECEDE, ES FIEL AL ORIGINAL DEL REGISTRO RESPECTIVO.

Este documento incorpora Firma Electrónica Avanzada, según Ley N°19.799. Su validez puede ser consultada en el sitio web www.conservadortalca.cl con el código de verificación indicado sobre estas líneas.



Escanee
para ir a
www.conservadortalca.cl



Software creado por www.areadigital.cl

con una anticipación mínima de seis meses al vencimiento del respectivo periodo.- **OCTAVO:** La sociedad no se disuelve en caso de insolvencia de la sociedad o de algún socio o de cualquier otro suceso que afecte la libre disposición de los bienes, sea de la sociedad o de algún socio. La sociedad continúa en tales eventos que se refieren a un socio, con el socio afectado o sus herederos o causahabientes, representados por quien corresponda en derecho. En caso de fallecimiento de alguno de los administradores sociales, sus herederos deberán designar un Procurador Común para que los represente ante la sociedad dentro de los noventa días siguientes al fallecimiento. En este caso, las facultades de administración, representación y uso de la razón social quedarán radicadas en el otro socio y en el Procurador Común designado por los herederos del socio fallecido, quienes deberán actuar conjuntamente.- **NOVENO:** Las utilidades y eventuales pérdidas se repartirán entre los socios en la proporción de sus respectivos aportes, esto es, un ochenta por ciento para SERVICIOS AGRÍCOLAS MECANIZADOS LIMITADA y un veinte por ciento para COMPAÑÍA DE INVERSIONES FONDO EL GUANACO LIMITADA.- **DÉCIMO:** La sociedad practicará balances al treinta y uno de Diciembre de cada año. Los balances se entenderán aprobados si no fueren objetados por cada socio dentro de los treinta días siguientes a la fecha en que sean puestos en su conocimiento, mediante carta certificada. De las objeciones al balance resolverá el Arbitro Arbitrador que más adelante se designa.- **UNDÉCIMO:** La liquidación se efectuará de común acuerdo y a falta del acuerdo la practicará la persona que designe el árbitro que más adelante se nombra.- **DUODÉCIMO:** Toda dificultad que surja entre los socios o cualesquiera de ellos y la sociedad, o entre éstos y los causahabientes y sucesores de los socios, y que se origine con motivo u ocasión de la sociedad de que da cuenta el presente Estatuto, sea que se plantea durante la vigencia de la sociedad o luego de ocurrida su disolución, será resuelta, cada vez, por un Arbitro Arbitrador, en única



CES-00002106A-0111J-134647A

CERTIFICO QUE LA COPIA DE LA ESCRITURA QUE ANTECEDE, ES FIEL AL ORIGINAL DEL REGISTRO RESPECTIVO.

Este documento incorpora Firma Electrónica Avanzada, según Ley N°19.799. Su validez puede ser consultada en el sitio web www.conservadortalca.cl con el código de verificación indicado sobre estas líneas.



0009144
Teodoro Patricio Durán Palma
Notario Público - Talca - Región Maule.



Escanee
para ir a
www.conservadortalca.cl



Software creado por www.areadigital.cl

instantia, sin ulterior recurso. Este Arbitro Arbitrador será designado de común acuerdo por las partes, y a falta de ese acuerdo, por los Tribunales ordinarios de Justicia, a petición de cualquiera de las partes. En el caso de que la designación del Arbitro sea hecha por la justicia ordinaria, deberá recaer en un Abogado que haya sido profesor de las Cátedras de Derecho Civil o de Derecho Comercial durante al menos tres años, en la Universidad de Talca, Universidad de Chile o Pontificia Universidad Católica de Chile, o que sea o haya sido Abogado Integrante de la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Talca por a lo menos tres años.- **DÉCIMO TERCERO:** Los otorgantes, para efectos de la ley 19.913 y Circulares 42,48 y 49 de la Unidad de Análisis Financiero declaran no tener la calidad de personas expuestas políticamente, ni tener vínculos de parentesco por consanguinidad hasta el segundo grado (abuelos, padre, madre, hijo, hermano, nieto), ni haber celebrado pacto de actuación conjunta con Personas Expuestas Políticamente.- **DÉCIMO CUARTO:** Para todos los efectos derivados del presente contrato de sociedad las partes comparecientes fijan su domicilio en la ciudad de Talca y se someten a la jurisdicción de los Tribunales de Justicia correspondientes.- **DÉCIMO QUINTO:** Por encontrarse el inmueble materia de este contrato en la comuna de San Clemente, actualmente zona limítrofe, de conformidad con la **Ley dieciocho mil doscientos cincuenta y cinco**, por este acto don MIGUEL ANGEL IRACHETA CARTES, ya individualizado, y don JOSE ARTURO IRACHETA CARTES, ya individualizado, ambos en representación de la sociedad **SERVICIOS AGRICOLA MECANIZADOS LIMITADA**, Rol Unico Tributario número ochenta y nueve millones quinientos veintinueve mil doscientos guión uno, y de la sociedad **COMPAÑIA DE INVERSIONES FUNDО EL GUANACO LIMITADA**, Rol Unico Tributario número setenta y seis millones setenta y ocho mil ciento cinco guión tres, en relación con lo establecido en el Decreto Ley 1939, declaran bajo fe de juramento, haciéndose plenamente responsable de sus dichos: Que su representada **INMOBILIARIA PARQUE EL GUANACO LIMITADA**, persona jurídica, cuyo domicilio principal se encuentra en la ciudad de Talca, y que su capital no se compone en más de un 40% por capitales de nacionales o sociedades de países limítrofes con la República de Chile; y que el control efectivo de la sociedad no se encuentra en manos de personas naturales o



7

1 Norte 888 - Talca - Chile - Fono 071 231 44 62 - teodoro@notariadurán.cl



CES-00002106A-0111J-134647A

CERTIFICO QUE LA COPIA DE LA ESCRITURA QUE ANTECEDE, ES FIEL AL ORIGINAL DEL REGISTRO RESPECTIVO.

Este documento incorpora Firma Electrónica Avanzada, según Ley N°19.799. Su validez puede ser consultada en el sitio web www.conservadortalca.cl con el código de verificación indicado sobre estas líneas.



Escanee
para ir a
www.conservadortalca.cl



Software creado por www.areadigital.cl

jurídicas de países limítrofes con la República de Chile.- **DÉCIMO SEXTO:**
La personería de don Miguel Angel Iracheta Cartes y don José Arturo Iracheta Cartes, para representar a la sociedad **SERVICIOS AGRÍCOLAS MECANIZADOS LIMITADA**, Rut. proviene de su calidad de socios administradores de esa sociedad, según consta de la escritura pública de constitución de la misma, otorgada con fecha veintitrés de abril de mil novecientos ochenta y seis, ante el Notario Ignacio Vidal Domínguez, de Talca, la que no se inserta atendida su extensión, por ser conocida del Notario que autoriza y de las partes y a expresa petición de éstas. La personería de don Miguel Angel Iracheta Cartes y don José Arturo Iracheta Cartes, para representar a la sociedad **COMPAÑÍA DE INVERSIONES FUNDO EL GUANACO LIMITADA**, proviene de su calidad de socios administradores de esa sociedad, según consta de la escritura pública de constitución de la misma, otorgada con fecha dos de mayo de dos mil nueve constitución de la misma, otorgada con fecha dos de mayo de dos mil nueve ante el Notario Ignacio Vidal Domínguez, de Talca, la que no se inserta ante el Notario que autoriza y de las partes y a expresa petición de éstas.- **DÉCIMO SÉPTIMO:** Se faculta al portador del extracto y/o de copia autorizada de esta escritura para requerir y firmar las anotaciones, inscripciones y subinscripciones que correspondan ante el Conservador de Bienes Raíces de Talca y su publicación en el Diario Oficial.- **DÉCIMO OCTAVO:** **DISPOSICIONES TRANSITORIAS:** Artículo Primero Transitorio: Las sociedades socias SERVICIOS AGRÍCOLAS MECANIZADOS LIMITADA y COMPAÑÍA DE INVERSIONES FUNDO EL GUANACO LIMITADA a fin de entregar su respectivo aporte señalado en la cláusula quinta, mediante el presente instrumento acuerdan lo siguiente: A).- Las sociedades SERVICIOS AGRÍCOLAS MECANIZADOS LIMITADA y COMPAÑÍA DE INVERSIONES FUNDO EL GUANACO LIMITADA, son dueñas en común y en una proporción del ochenta por ciento, para la primera, y del veinte por ciento, para la segunda, de un predio rural de cordillera denominado Fundo El Guanaco, ubicado antes en la Comuna de Pelarco, hoy comuna de San Clemente, provincia de Talca, cuyos deslindes particulares de acuerdo a las inscripciones conservatorias correspondientes son los siguientes: Norte, Río Claro; Sur, con fundo El Picazo de los Padres Agustinos; Oriente, con terrenos que fueron de Isidro Soto; y Poniente,



CES-00002106A-0111J-134647A

CERTIFICO QUE LA COPIA DE LA ESCRITURA QUE ANTECEDE, ES FIEL AL ORIGINAL DEL REGISTRO RESPECTIVO.

Este documento incorpora Firma Electrónica Avanzada, según Ley N°19.799. Su validez puede ser consultada en el sitio web www.conservadortalca.cl con el código de verificación indicado sobre estas líneas.



0009145
Teodoro Patricio Durán Palma
Notario Público - Talca - Región Maule.



Escanee
para ir a
www.conservadortalca.cl



Software creado por www.areadigital.cl

Potrero el Frutillar, de la sucesión de Juan Enrique Gatica, hoy de Pablo Valdovinos. A-1)- La sociedad SERVICIOS AGRÍCOLAS MECANIZADOS LIMITADA adquirió sus acciones y derechos en el predio en referencia, hoy equivalentes al ochenta por ciento del total del dominio, de la siguiente forma: A-1-1.- Por compraventa a don Omar Correa Leiva, mediante escritura pública de fecha catorce Abril de mil novecientos ochenta y ocho, ante el Notario Ignacio Vidal Domínguez, de Talca, inscrita a fojas cuatro mil trescientos cuarenta y ocho número dos mil doscientos ocho del Registro de Propiedad del año mil novecientos noventa y uno del Conservador de Bienes Raíces de Talca. En virtud de este contrato, dicha sociedad adquirió todas las acciones y derechos pertenecientes al vendedor sobre el inmueble referido, equivalentes a los dos tercios del dominio total. A-1-2.- Por compraventa a doña Sylvia Adriana Silva Vilches y Margarita Valdovinos Orellana, mediante escritura pública de fecha treinta y uno de enero del dos mil dos, ante el Notario Ignacio Vidal Domínguez, de Talca, inscrita a fojas dos mil doscientos veinticinco número novecientos noventa y ocho del Registro de Propiedad del año dos mil dos del citado Conservador. En virtud de este contrato, dicha sociedad adquirió todas las acciones y derechos pertenecientes al vendedor sobre el inmueble referido, equivalentes a un tercio del dominio total. De esta manera la sociedad antes nombrada accedió al cien por ciento del dominio del predio rural anteriormente singularizado. Posteriormente, mediante escritura pública de fecha dos de noviembre de noviembre de mil novecientos noventa y ocho, ante el Notario Ignacio Vidal Domínguez, de Talca, la sociedad SERVICIOS AGRÍCOLAS MECANIZADOS LIMITADA, vendió a don Pablo Horacio Iracheta Parot, doña Paula Andrea Iracheta Parot, doña Magdalena Iracheta Allende y doña Carolina Iracheta Allende, acciones y derechos equivalentes a un cinco por ciento del dominio del predio rural antes señalado, a cada uno de éstos. De esta forma, la participación de dicha sociedad en el mismo predio descendió al ochenta por ciento del dominio total, quedando el veinte por ciento restante distribuido por iguales partes entre los cuatro compradores recién nombrados. A-2)- La sociedad COMPAÑÍA DE INVERSIONES FONDO EL GUANACO LIMITADA adquirió sus acciones y derechos en el inmueble en referencia, mediante aporte que le hicieron sus socios constituyentes don Pablo Horacio Iracheta Parot, doña Paula Andrea Iracheta



9

1 Norte 888 - Talca - Chile - fono 071 231 44 82 - teodoro@notariaduran.cl



CES-00002106A-0111J-134647A

CERTIFICO QUE LA COPIA DE LA ESCRITURA QUE ANTECEDE, ES FIEL AL ORIGINAL DEL REGISTRO RESPECTIVO.

Este documento incorpora Firma Electrónica Avanzada, según Ley N°19.799. Su validez puede ser consultada en el sitio web www.conservadortalca.cl con el código de verificación indicado sobre estas líneas.



Escanee
para ir a
www.conservadortalca.cl



Software creado por www.areadigital.cl

Parot, doña Magdalena Iracheta Allende y doña Carolina Iracheta Allende, según consta de la escritura pública de fecha dos de mayo de dos mil nueve, ante la Notario Andrea Soledad Moya Diaz, suplente del Titular Héctor Manuel Ferrada Escobar, de Talca, inscrita a fojas diecinueve mil quinientos treinta y seis número siete mil seiscientos noventa y siete del Registro de Propiedad del año dos mil nueve del Conservador de Bienes Raíces de Talca. En virtud de esta compraventa, la sociedad en referencia se hizo dueña de acciones y derechos equivalentes al veinte por ciento del dominio total del inmueble. El predio tiene asignado para los efectos el impuesto de contribuciones de bienes raíces el Rol N° 00188-00060 de la comuna de San Clemente. B).- Para los efectos de enterar los aportes que se señalan en los puntos "a-2" y "b-2" de la cláusula quinta de esta escritura, las sociedades SERVICIOS AGRÍCOLAS MECANIZADOS LIMITADA y COMPAÑÍA DE INVERSIONES FUNDO EL GUANACO LIMITADA, han acordado subdividir el predio rural singularizado en esta misma cláusula, conforme al plano de subdivisión elaborado por el Arquitecto Gonzalo Urzúa Urzúa, que se protocoliza con esta fecha bajo el mismo número de esta escritura, al final del registro de instrumentos públicos de esta Notaría, y que será archivado al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces correspondiente, junto con la inscripción del lote resultante de dicha subdivisión. Esta subdivisión cumple con las exigencias legales al efecto, según consta del Certificado número cuarenta y siete, de fecha veintiséis de enero de dos mil dieciocho, emanado del Jefe oficina del Servicio Agrícola y Ganadero de Talca, que se inserta al final. Este proyecto de subdivisión contempla, entre otros, el denominado "Lote B" resultante de la subdivisión del predio rural de cordillera "Fundo El Guanaco", de la Comuna de San Clemente, Provincia de Talca, de una superficie de ciento cincuenta y siete coma cuatro ochocientos sesenta y dos hectáreas, y los siguientes deslindes particulares: Norte: En parte Rio Claro y en parte resto del Fundo El Guanaco o Lote A Parque;

10



CES-00002106A-0111J-134647A

CERTIFICO QUE LA COPIA DE LA ESCRITURA QUE ANTECEDE, ES FIEL AL ORIGINAL DEL REGISTRO RESPECTIVO.

Este documento incorpora Firma Electrónica Avanzada, según Ley N°19.799. Su validez puede ser consultada en el sitio web www.conservadortalca.cl con el código de verificación indicado sobre estas líneas.



Escanee
para ir a
www.conservadortalca.cl



Software creado por www.areadigital.cl

0009146
Teodoro Patricio Durán Palma
Notario Público - Talca - Región Maule.



Sur: Resto del Fundo El Guanaco o Lote A Parque; Oriente y Poniente: Resto del Fundo El Guanaco o Lote A Parque. Conforme al certificado de Asignación de Roles de Avalúo que se inserta al final, a este Lote B le corresponde el rol de avalúo número 00188-611 de la Comuna de San Clemente. C).- Mediante este instrumento, las sociedades SERVICIOS AGRÍCOLAS MECANIZADOS LIMITADA y COMPAÑÍA DE INVERSIONES FUNDO EL GUANACO LIMITADA acuerdan aportar, ceder y transferir, cada una, todas sus respectivas acciones y derechos en el predio rural denominado "Lote B", singularizado en la letra precedente, las que en conjunto representan el total del dominio de ese predio rural, a la sociedad INMOBILIARIA PARQUE EL GUANACO LIMITADA, que se constituye mediante este instrumento, la que representada por don MIGUEL ANGEL IRACHETA CARTES y don JOSÉ ARTURO IRACHETA CARTES, recibe en aporte, acepta y adquiere ese inmueble. El total de este aporte es valorado por las partes en la suma de doscientos treinta y siete millones quinientos mil pesos, de los cuales ciento noventa millones de pesos corresponden al valor de las acciones y derechos en dicho bien raíz que son aportadas por la sociedad SERVICIOS AGRÍCOLAS MECANIZADOS LIMITADA y cuarenta y siete millones quinientos mil pesos corresponden al valor de las acciones y derechos en el mismo bien raíz que aporta la sociedad COMPAÑÍA DE INVERSIONES FUNDO EL GUANACO LIMITADA. D).- A fin de permitir el acceso y salida y mejor aprovechamiento del Lote B que se aporta mediante la presente escritura, las sociedades SERVICIOS AGRÍCOLAS MECANIZADOS LIMITADA y COMPAÑÍA DE INVERSIONES FUNDO EL GUANACO LIMITADA, constituyen un derecho de servidumbre perpetua de tránsito, acueducto, conexión eléctrica y de telecomunicaciones en favor del Lote B singularizado precedentemente, predio que pasa a tener el carácter de dominante para estos efectos. Esta servidumbre se constituye sobre una parte del resto del Fundo El Guanaco o Lote A Parque, predio que pasa a tener la calidad



11

1 Norte 585 - Talca - Chile - fono 071 231 44 52 - teodoro@notariaduran.cl



CES-00002106A-0111J-134647A

CERTIFICO QUE LA COPIA DE LA ESCRITURA QUE ANTECEDE, ES FIEL AL ORIGINAL DEL REGISTRO RESPECTIVO.

Este documento incorpora Firma Electrónica Avanzada, según Ley N°19.799. Su validez puede ser consultada en el sitio web www.conservadortalca.cl con el código de verificación indicado sobre estas líneas.



Escanee
para ir a
www.conservadortalca.cl



Software creado por www.areadigital.cl

de sirviente para estos efectos. La parte gravada de dicho predio consiste en una franja de terreno, de ocho metros de ancho y una longitud aproximada de mil doscientos metros, ubicada en el extremo norponiente del predio sirviente, que se grafica con una línea roja en el plano de subdivisión indicado en la cláusula segunda. La parte gravada con esta servidumbre tiene una superficie de nueve mil seiscientos metros cuadrados, y los siguientes deslindes: Al Norte, en mil doscientos metros, con resto del Fundo El Guanaco o Lote A Parque; Al Sur, en mil doscientos metros, con resto del Fundo El Guanaco o Lote A Parque; Al Oriente, en ocho metros, con Lote B del Fundo el Guanaco; y Al Poniente, en ocho metros, con Rio Claro. Don MIGUEL ANGEL IRACHETA CARTES y don JOSE ARTURO IRACHETA CARTES, en su calidad de administradores estatutarios y en representación de las sociedades SERVICIOS AGRÍCOLAS MECANIZADOS LIMITADA y COMPAÑÍA DE INVERSIONES FUNDO EL GUANACO LIMITADA, en su calidad de propietarias del inmueble sirviente, declaran que constituyen, ceden y transfieren el mencionado derecho de servidumbre sobre una parte de dicho inmueble, en los términos relacionados, a la sociedad INMOBILIARIA PARQUE EL GUANACO LIMITADA, la que representada por sus administradores estatutarios don MIGUEL ANGEL IRACHETA CARTES y don JOSE ARTURO IRACHETA CARTES, y en su calidad de propietaria del predio dominante, declara que acepta, recibe y adquiere tal derecho de servidumbre, para sí. El valor de este derecho de servidumbre se entiende comprendido en el valor del aporte del Lote B anteriormente indicado. La forma de ejercicio de esta servidumbre se regulará mediante un acuerdo entre los propietarios del predio dominante y del predio sirviente. **Artículo Segundo Transitorio:** El aporte del predio rural a que se refiere el artículo transitorio precedente se efectúa como especie o cuerpo cierto, con todo lo edificado y plantado, que es conocido de las partes, libres de hipotecas, gravámenes, litigios y prohibiciones, con todos sus derechos; usos, costumbres y servidumbres; sin deuda de contribuciones ni cuotas de riego, y respondiendo las partes aportantes de la obligación de

12



CES-00002106A-0111J-134647A

CERTIFICO QUE LA COPIA DE LA ESCRITURA QUE ANTECEDE, ES FIEL AL ORIGINAL DEL REGISTRO RESPECTIVO.

Este documento incorpora Firma Electrónica Avanzada, según Ley N°19.799. Su validez puede ser consultada en el sitio web www.conservadortalca.cl con el código de verificación indicado sobre estas líneas.



Teodoro Patricio Durán Palma
Notario Público - Talca - Región Maule.



Escanee
para ir a
www.conservadortalca.cl



Software creado por www.areadigital.cl

saneamiento de la evicción de conformidad a la ley. **Artículo Tercero Transitorio:** La entrega material del predio rural que se aporta se efectúa en forma simbólica en el acto de firma de esta escritura pública, a satisfacción de la sociedad adquirente. **Artículo Cuarto Transitorio:** Para los efectos de lo establecido en el Código Tributario, las partes aportantes declaran que se encuentran afectas al régimen tributario de renta presunta de conformidad a lo dispuesto en el artículo veinte número uno letra B) de la Ley de Impuesto a la Renta. **Artículo Quinto Transitorio:** Se deja constancia de que el aporte del bien raíz anteriormente singularizado no incluye derechos de aprovechamiento de aguas. **"SAG MINISTERIO DE AGRICULTURA.** Certificado. N° 47 Cod. 07101 El Director Regional del Servicio Agrícola y Ganadero Región del Maule, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 46 de la ley N° 18.757 de 1989, modificada por la ley N° 19.283 de 1994, certifica que la subdivisión del predio denominado, Fundo El Guanaco, Rol de Avalúo 188-60 de la Comuna de San Clemente, provincia de Talca, propiedad del (la) Sr. (a) Servicios Agrícola Mecanizados Ltda. Y Otro, 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 de cambio de uso de suelos. Hay timbre: "Servicio Agrícola y Ganadero Jefe Oficina Talca - VII Región Maule". Hay firma. Manuel Hormazábal Rodríguez Ingeniero Agrónomo Jefe Oficina SAG Talca (Facultad delegada por Res: Ex. N° 543 de 1996). Talca, 26 Ene 2018". **"SII SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS.** F 2893 Cod. Verificación 83d14331eff9c4b Folio 753556 Hoja 1 de 1 ASIGNACION DE ROLES DE AVALUO Certificado N° 753556 Fecha de Emisión: 02/02/2018 Datos de la Solicitud F 118 Número 2413985 Fecha 30/02/2018 Nombre de la Comuna: San Clemente Código de la Comuna: 7202 Cantidad de Unidades: 4 Nombre del propietario o beneficiario: Servicios Agrícolas Mecanizados Ltda. Rut del propietario o beneficiario: 89529200-1 El Servicio de Impuestos Internos certifica



13

1 Norte 555 - Talca - Chile - fono 071 231 44 62 - teodoro@notariaduran.cl



CES-00002106A-0111J-134647A

CERTIFICO QUE LA COPIA DE LA ESCRITURA QUE ANTECEDE, ES FIEL AL ORIGINAL DEL REGISTRO RESPECTIVO.

Este documento incorpora Firma Electrónica Avanzada, según Ley N°19.799. Su validez puede ser consultada en el sitio web www.conservadortalca.cl con el código de verificación indicado sobre estas líneas.



Escanee
para ir a
www.conservadortalca.cl



Software creado por www.areadigital.cl

que el (los) siguiente(s) Número(s) de Rol(es) Matriz(es): 00188-00060 con acceso principal ubicado en El Guanaco dará(n) origen a(los) número(s) de avalúo que a continuación se detalla(n): Dirección o nombre de la Unidad N° de Rol de Avalúo asignado Código Situación Rol de Avalúo (Ver nota): Fdo El Guanaco Lote A Parque 00188-00610 Fdo El Guanaco Lote B 00188-00611 Fundo El Guanaco Lote C Resto 00188-00612 Fdo El Guanaco Lote D Resto 00188-00163 Observaciones. Se debe acreditar el pago del Impuesto Territorial de los roles matrices de dicho tributo. El presente certificado no elimina requisitos de Organismos competentes para la enajenación. Se extiende el presente certificado para ser presentado en la Notaría o Conservador de Bienes Raíces, según corresponda. Nota (situación a la fecha de impresión): Código. Descripción. Solicitar. A Predio incluido en los roles de avalúo. Certificado de Avalúo Fiscal Simple (con datos del propietario registrado en el SII) y pago del Impuesto Territorial cuando corresponda. T predio transferido y aún no incluido en los roles de avalúo Certificado de Avalúo Fiscal Provisional. Fecha de Impresión: 02/02/2018 Asignación Roles Avalúo. SII Servicio de Impuestos Internos". En comprobante, previa lectura y ratificación, así lo otorgan y firman. Se da copia. Doy fe. Minuta redactada por el abogado don Pedro Ignacio Albornoz Sateler. Anotada en el Repertorio bajo el Número: 2579-2018


MIGUEL ANGEL IRACHETA CARTES, p.p.
SERVICIOS AGRÍCOLAS MECANIZADOS LIMITADA
COMPAÑÍA DE INVERSIONES FUNDO
EL GUANACO LIMITADA

14



CES-00002106A-0111J-134647A

CERTIFICO QUE LA COPIA DE LA ESCRITURA QUE ANTECEDE, ES FIEL AL ORIGINAL DEL REGISTRO RESPECTIVO.

Este documento incorpora Firma Electrónica Avanzada, según Ley N°19.799. Su validez puede ser consultada en el sitio web www.conservadortalca.cl con el código de verificación indicado sobre estas líneas.



Escanee
para ir a
www.conservadortalca.cl



Software creado por www.areadigital.cl

Teodoro Patricio Durán Palma
Notario Público - Talca - Región Maule.

0009148



JOSE ARTURO IRACHETA CARTES, p.p.
SERVICIOS AGRÍCOLAS MECANIZADOS LIMITADA
COMPAÑÍA DE INVERSIONES FUNDO
EL GUANACO LIMITADA



15

1 Norte 808 - Talca - Chile - fono 071 231 44 62 - teodoro@notariaduran.cl



CES-00002106A-0111J-134647A

CERTIFICO QUE LA COPIA DE LA ESCRITURA QUE ANTECEDE, ES FIEL AL
ORIGINAL DEL REGISTRO RESPECTIVO.

Este documento incorpora Firma Electrónica Avanzada, según Ley N°19.799. Su validez
puede ser consultada en el sitio web www.conservadortalca.cl con el código de
verificación indicado sobre estas líneas.

