

Santiago, 20 de enero de 2026

ANT.: Resolución Exenta N°2.749 de 05 de diciembre de 2025; Informe Técnico de Fiscalización Ambiental DFZ-2023-2537-X-SRCA, ambos de la Superintendencia del Medio Ambiente.

MAT.: Requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (REQ-023-2025).

REF.: Evacúa traslado y acompaña documentos.

Señora
Marie Claude Plumer Bodin
Superintendente
Superintendencia del Medio Ambiente
P R E S E N T E

De mi consideración,

Rodolfo Fabián Martínez Reyes, C.I. N°6.869.420-5, en representación de **Agrícola Los Maitenes SpA**, RUT N°77.741.452-6 (en adelante, indistintamente “mi Representada”, “Agrícola Los Maitenes” o “la Empresa”), domiciliados para estos efectos en Av. El Golf N°40, piso 13, comuna de Las Condes, Región Metropolitana, en el contexto del procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (“SEIA”), signado con el identificador REQ-023-2025, a Ud. respetuosamente digo:

Conforme con lo solicitado en la Resolución Exenta N°2.749 de 05 de diciembre de 2025 (“RE N°2.749/2025”), emitida por la Superintendencia del Medio Ambiente (“SMA” o “Superintendencia”), notificada por carta de 17 de diciembre del mismo año, vengo en evacuar oportunamente traslado de los antecedentes, observaciones, alegaciones y argumentos que justifican que la actividad realizada por mi Representada no se encuentra en la tipología descrita en el literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300 (“Ley N°19.300”), particularmente -en lo imputado en este caso- en el sub literal g.1.1.) del artículo 3° del Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental¹ (el “Reglamento” o “RSEIA”), por lo que no corresponde determinar el ingreso de dicha actividad al SEIA.

I. ANTECEDENTES

1. El 29 de agosto de 2023 la Superintendencia efectuó una visita de inspección ambiental a la Unidad Fiscalizable denominada “Loteo Hacienda Llanquihue-Puerto Varas” (en adelante, “el Proyecto”), de propiedad de mi Representada, ubicada en el sector Línea Balmaceda sin número, comuna de Puerto Varas, Región de Los Lagos. Tras ello, se emitió un acta de fiscalización, realizándose el correspondiente requerimiento de información.

¹ Contenido en el Decreto N°40, de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente.

Al respecto, y como obra en los documentos del respectivo procedimiento, el 12 de septiembre de 2023 la Empresa dio respuesta al referido requerimiento de información.

2. Luego, la Oficina Regional de Los Lagos de la SMA derivó a la Fiscalía de este organismo el expediente de fiscalización ambiental, particularmente del Informe de Fiscalización Ambiental DFZ-2023-2537-X-SRCA (“el Informe”), que detallaría las actividades realizadas por la Empresa -supuesto “loteo con destino habitacional”- y las conclusiones arribadas por el organismo.
3. Con el mérito del Informe, la SMA dictó la RE N°2.749/2025 y a través de ésta inició un procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA, *“debido a que podría configurarse la tipología descrita en el literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrollada en el sub literal g.1.1 del artículo 3° del RSEIA”*.

Para tales efecto, confirió a mi Representada un plazo de 15 días hábiles para evacuar traslado, término que amplió de oficio hasta por 07 días hábiles, ambos contados desde la notificación del acto.

Según se acredita en la documentación adjunta, la notificación de la RE N°2.749/2025 fue realizada por carta certificada el 17 de diciembre de 2025, de manera tal que el plazo para evacuar los presentes descargos vence el 20 de enero de 2026.

4. Enseguida, corresponde señalar que, en su parte considerativa, la RE N°2.749/2025 habría identificado como **indicios** suficientes para motivar el inicio de este procedimiento administrativo, que:
 - i. El Proyecto consistiría en la “parcelación” de 160 “lotes”, de 5.000 m² cada uno, en un predio de aproximadamente 81 hectáreas, según consta en certificado N°1.714, de 14 de abril de 2023, de la Dirección Regional de Los Lagos del Servicio Agrícola y Ganadero (“DR SAG Los Lagos”).
 - ii. El Proyecto contaría con un camino de ripio compactado de aproximadamente 5,5 metros de ancho y 1,2 kilómetros de longitud.
 - iii. A la fecha de la inspección ambiental, se informó que se habrían celebrado promesas de compraventa respecto de 60 predios, todos ellos con factibilidad de luz y agua.
 - iv. Existiría publicidad digital en la que la Empresa daría cuenta sobre el Proyecto.
 - v. La Empresa acompañó copia de la Resolución Exenta N°00190 de 22 de julio de 2016, de la Dirección General de Aguas (“DGA”), que acredita la constitución de derecho de aprovechamiento consuntivo de aguas subterráneas;
 - vi. Sostiene que el Proyecto se encuentra emplazado en una zona respecto de la cual no se ha elaborado un plan evaluado estratégicamente; que no se estaría ejecutando en áreas colocadas bajo protección oficial, ni de ningún humedal asociado al límite urbano, siendo los mas cercanos: (i) humedal urbano Quebrada Gramado a 17,2 kilómetros; (ii) a 22 kilómetros del humedal urbano La Marina Sur; y (iii) a 22 kilómetros de distancia en línea recta del humedal urbano Antiñir.

5. Por su parte, de forma contraria a la conclusión a la que llega la RE N°2749/2025, tenga presente que el propio Informe constató que (i) no existen viviendas construidas, (ii) tampoco algún tipo de equipamiento, ni (iii) ningún otro tipo de construcción. Por tanto, no resulta razonable que - como se verá en esta presentación- la autoridad luego concluya que se trata de la ejecución de un “proyecto inmobiliario de desarrollo urbano” con “destino habitacional”.

II. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

6. El Proyecto que desarrolla Agrícola Los Maitenes se emplaza en un área compuesta por 160 predios originados de una subdivisión efectuada al amparo de la legislación vigente, cumpliéndose con la normativa aplicable a los predios rústicos, según da cuenta el Certificado N°1.714 de 14 de abril de 2023, extendido por la DR SAG Los Lagos, y tal como tuvo a la vista la SMA.

En particular, los predios son el resultado de la subdivisión del inmueble sin nombre Rol N°1.411-13, inscrito a fojas 378V, número 448, año 1956, del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas. Como se señaló, dicha actividad fue autorizada por el Servicio Agrícola y Ganadero (“SAG”) según las disposiciones del Decreto Ley N°3.516 de 1980, que Establece normas sobre división de predios rústicos (“DL N°3.516”)², órgano con competencias legales para certificar el cumplimiento normativo. En tal sentido, la autoridad comprobó que los planos de subdivisión ingresados por el titular cumplían con la normativa sectorial³.

7. Cabe precisar que la **actividad desarrollada por Agrícola Los Maitenes se limita única y exclusivamente a la venta de predios rústicos existentes**, esto es, a inmuebles de aptitud agrícola, ganadera o forestal ubicados fuera de los límites urbanos o de los límites de los planes reguladores intercomunales de Santiago, Valparaíso y Concepción, de mínimo 5.000 m², los cuales además poseen acceso a un camino o espacio público, en los términos que exige el DL N°3.516.
8. Sin perjuicio de lo anterior, y a pesar de constatare en los actos administrativos resultantes del procedimiento de fiscalización que no existe ningún tipo de construcción ni equipamiento, tanto el Informe como la RE N°2.749/2025 entienden que eventualmente podría configurarse una elusión al SEIA para la categoría que se prevé en el sub literal g.1.1 del artículo 3° del RSEIA.

III. CONTEXTO NORMATIVO Y BASES PARA ENTENDER CORRECTAMENTE LA CAUSAL DE INGRESO AL SEIA QUE SE ESTIMA ELUDIDA POR LA SMA

9. Para efectos de determinar un eventual ingreso al SEIA, la SMA tuvo a la vista las hipótesis de los artículos 10 letra g) de la Ley N°19.300 y 3° subliteral g.1.1 del RSEA.

En primer lugar, el artículo 10 letra g) de la Ley N°19.300 alude a los “*proyectos de desarrollo urbano o turístico*”. Mientras que el artículo 3° letra g.1.1 del RSEIA, precisa que los “*proyectos de desarrollo urbano*” son “*aquellos que contemplen obras de edificación y/o urbanización cuyo destino sea habitacional, industrial y/o de equipamiento*”, y que además cumplan con la siguiente especificación para la hipótesis que presenta la autoridad: “*Conjuntos habitacionales con una cantidad igual o superior a ochenta (80) viviendas o, tratándose de vivienda social, vivienda progresiva o infraestructura sanitaria, a ciento sesenta (160) viviendas*”

² Artículo 1°, inciso primero, DL N°3.516.

³ Artículo 46, Ley N°18.755 que establece normas sobre el SAG.

Asimismo, cabe tener presente que el plano de subdivisión predial fue archivado en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes raíces y Archivero de Puerto Varas, el 29 de mayo de 2023, bajo el N°1596.

10. Teniendo presente las hipótesis normativas que invoca la SMA en la RE N°2.749/2025, corresponde señalar -en primer lugar- que la autoridad calificó erradamente al Proyecto como uno inmobiliario de desarrollo urbano con destino habitacional, que comprendería obras civiles de edificación y/o urbanización, en una zona no evaluada estratégicamente.

Ahora bien, según se expondrá a continuación, **el Proyecto no debe ingresar al SEIA, puesto que no se trata de un proyecto de desarrollo urbano ni tampoco reviste las características para perfilarlo como uno inmobiliario, como tampoco tiene un destino habitacional.**

11. En particular, el Proyecto no implica el desarrollo de ninguna obra civil de edificación ni urbanización, motivo por el cual no es posible sostener que se está en presencia de una actividad de desarrollo urbano, ni mucho menos que las supuestas obras civiles desarrolladas -inexistentes, por lo demás- tendrían por objeto conferirle un destino habitacional al Proyecto.

Como señalamos, la inexistencia de obras fue inclusive refrendado por la propia autoridad tanto en el Informe como en la RE N°2.749/2025, por lo que resulta incomprensible la conclusión a la que arribó la SMA, toda vez que la misma autoridad descartó en los hechos los supuestos que configuran la tipología de ingreso invocada.

12. Enseguida, para reforzar esta aseveración, conviene tener presente el contenido del artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (“LGUC”) ⁴, el cual señala que **para urbanizar** un terreno, “*el propietario del mismo deberá ejecutar, a su costa, el pavimento de las calles y pasajes, las plantaciones obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, y las obras de defensa y de servicio del terreno*”.

Dicho artículo se ubica en el Párrafo 4° de la LGUC, sobre las “obligaciones del urbanizador”, contenido en el Capítulo IV de dicho cuerpo normativo, titulado “Del uso del suelo urbano”. De esta forma, el legislador contempló que la “urbanización” solo puede tener lugar en suelo urbano, mas no en el rural.

13. A su turno, corresponde precisar que el Proyecto no contempla la apertura de nuevas vías públicas u otras de las obras que indica la citada normativa urbanística, sino que **sólo cuenta con un camino de ripio**, cuya construcción obedece al cumplimiento de una exigencia del DL N°3.516. En efecto, el artículo 1° de aquella ley dispone que los “*predios resultantes de una subdivisión efectuada en conformidad al presente decreto deberán tener acceso a un espacio público o a un camino proveniente del proceso de parcelación de la reforma agraria*”.
14. A su turno, la factibilidad de poder instalar de una red eléctrica y red de agua soterrada no constituyen obras de urbanización, **sino que únicamente elementos de habilitación para el predio, consistentes en los mínimos para la subsistencia básica.**

Por ejemplo, y particularmente respecto de las instalaciones eléctricas, estas en ningún caso pueden entenderse como la infraestructura energética de la referida en el artículo 2.1.29 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (“OGUC”) ⁵, tales como, centrales de generación o distribución de energía. Más aún, este tipo de instalaciones de electricidad

⁴ Cuyo texto fue fijado por el DFL N°458 de 1976, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

⁵ Cuyo texto fue fijado por el Decreto N°47 de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

particulares han sido consistentemente reconocida por la jurisprudencia como prácticas legítimas para cualquier inmueble, ya sea urbano o rural, pues resultan indispensables para su uso y goce⁶.

En este contexto, por ejemplo, el 07 de noviembre de 2023, el Tercer Tribunal Ambiental, refiriéndose al proyecto de subdivisión “Parque La Ballena” del que resultaron 49 predios rústicos, con (i) caminos habilitados de dos kilómetros, con carpeta de rodado granular, (ii) con arranque de electricidad y agua potable en cada lote, (iii) con un sistema de agua potable propio, (iv) empalme con red de alta tensión, postes de energía eléctrica y (v) dos viviendas construidas, concluyó que tal proyecto no correspondía a un “loteo de terreno” y que no se verificaban a su respecto “obras de urbanización”⁷.

A su vez, en un predio de similares características, en sentencia de 11 de enero de 2023, confirmada por la Iltma. Corte de Apelaciones de Valdivia, el Tribunal Tributario y Aduanero de Los Ríos, concluyó *“dado que los predios vendidos **no contenían pavimentación de calles, instalaciones sanitarias, desagüe de aguas servidas y de lluvia, obras de defensa y de servicio del terreno, ni instalaciones eléctricas relevantes, no puede sostenerse que, conforme lo que dispone el artículo 134 de la Ley General de Construcciones y Urbanismo, se encuentran urbanizados, ni siquiera parcialmente**, motivo por el que no cabe entender que la venta se hizo de inmuebles construidos, por lo que se acogerá el reclamo”*⁸.

Una interpretación en contrario no tendría asidero, puesto que si bien la misma normativa vigente no permite subdividir y urbanizar en zona rural, salvo casos excepcionales, sí admite la posibilidad de abrir calles, subdividir para formar poblaciones y levantar construcciones, siempre que ellas fueren necesarias para la *“explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del [predio], o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado”* (artículo 55 LGUC, inciso 1°). En aquellos supuestos, consecuencialmente, no es posible urbanizar, pero **sí es posible ejecutar obras de habilitación del inmueble**.

Asimismo, insistir en ello condenaría a que todo sector rural en Chile tuviese que estar privado de agua y electricidad, lo cual no tiene asidero normativo, toda vez que existen, por ejemplo, cooperativas eléctricas para la electrificación rural, y la misma Subsecretaría de Desarrollo Regional (“**SUBDERE**”), mediante un préstamo del Banco Interamericano del Desarrollo (“**BID**”) ha llevado a cabo un programa de electrificación rural, el cual ha sido ejecutado por los Gobiernos Regionales desde el año 1994 hasta nuestros días⁹.

15. A su turno, en un categórico fallo de la Iltma. Corte de Apelaciones de Puerto Montt¹⁰, se determinó que no existe infracción a la normativa sectorial -particularmente al DL N°3.516- en tanto el soterramiento de redes eléctricas y la provisión de aguas son legítimas y necesarias para los predios subdivididos, *“no constituyendo obras de urbanización”*¹¹. De igual forma, la Iltma. Corte descartó que la apertura de un camino pueda ser calificada como obra de urbanización,

⁶ Sentencia de 27 de junio de 2023, dictada por el Juzgado de Policía Local de Puerto Varas, en causa rol 9901-22.

⁷ Considerando 52° de la sentencia del Tercer Tribunal Ambiental, dictada el 7 de noviembre de 2023.

⁸ Considerando 15° de la sentencia dictada por el Tribunal Tributario y Aduanero de Los Ríos el día 11 de enero de 2023, en causa rit GR-11-00007-2022.

⁹ Información disponible en <https://www.subdere.gov.cl/documentacion/programa-de-electrificaci%C3%B3n-rural-contrato-de-pr%C3%A9stamo-1475oc-ch#:~:text=El%20Programa%20de%20Electrificaci%C3%B3n%20Rural,educaci%C3%B3n%20de%20las%20comunidades%20campesinas.>

¹⁰ Sentencia de 18 de noviembre de 2024, Rol Policía Local N°215-2023.

¹¹ Consid. 7°.

razonando que se trata de una exigencia de los incisos 7° y 8° del artículo 1° del Decreto Ley N°3.516¹².

16. Así, entonces, es errado sostener que mi Representada se encontraría ejecutando un proyecto inmobiliario, por verificarse en los predios -supuestamente- una serie de obras civiles de edificación y/o urbanización que generarían un conjunto de viviendas con destino habitacional. Lo anterior, insistimos, debido a que el Proyecto de la Empresa **únicamente consiste en la venta a terceros de predios resultantes de procesos de subdivisión predial, efectuado conforme a la normativa vigente.**

De hecho, la autoridad ambiental ha atribuido de forma genérica y abstractamente supuestas obras de edificación y/urbanización, cuando en realidad ni siquiera es capaz de identificar de manera precisa alguna. Lo anterior, obviando que se ha constatado que “no hay ningún tipo de construcción”.

17. Adicionalmente, cabe hacer presente que el artículo 3° literal h) del RSEIA identifica a los “proyectos inmobiliarios”, como “***loteos*** o conjuntos de viviendas que contemplen obras de edificación y/o urbanización (...)”. Lo anterior es relevante, toda vez que de ello se deriva que **en zona rural no es posible lotear, sino que únicamente subdividir.**

En efecto, jurídicamente el concepto “loteo” es, de acuerdo con el artículo 65 de la LGUC, el resultado del proceso de loteo de terrenos urbanos. A su turno, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (“OGUC”) define esta expresión normativa como un “proceso de división del suelo, cualquiera sea el número de predios resultantes, cuyo proyecto contempla la apertura de nuevas vías públicas, y su correspondiente urbanización”¹³.

De esta forma, la acción de “lotear” conlleva la obligación de apertura de vías públicas y ejecutar obras de urbanización. Como se señaló anteriormente, el Proyecto no contempla ni la apertura de vías públicas ni la ejecución de obras de urbanización, sino que únicamente de caminos privados construidos para dar cumplimiento a una exigencia legal -artículo 1° del DL N°3.516- y algunas obras de habilitación mínimas, las en todo caso que no conforman “urbanización”, según la normativa y jurisprudencia precitadas.

18. Como corolario, el Proyecto de mi Representada no puede ser considerado como uno de “desarrollo urbano”, ni tampoco como uno de carácter “inmobiliario” en la forma que se indica en la norma ambiental, puesto que tampoco cuenta con obras de edificación y/o urbanización que tengan por objeto dotarlo de “habitabilidad”, por lo que no se subsume en la causal de ingreso al SEIA invocada por esta autoridad.
18. Con todo, y sin perjuicio de lo explicado, de estimarse e insistirse erróneamente en que el Proyecto en ejecución es uno de carácter “inmobiliario” o de “desarrollo urbano”, igualmente es **inoficioso ingresarlo al SEIA, puesto que este tipo de actividades siempre sería calificado desfavorablemente.** Esto, porque no es posible ejecutar este tipo de proyecto en áreas rurales, redundando en el hecho de que la autoridad competente nunca podría autorizar el cambio de uso de suelo ni conferir el permiso ambiental sectorial del artículo 160 del RSEIA (“PAS 160”).

En efecto, tal como detallaremos en un apartado posterior, carece de razonabilidad que actividades no permitidas por la legislación chilena -proyecto inmobiliario en área rural- sea

¹² Consid. 5°.

¹³ Artículo 1.1.2. de la OGUC.

ingresado al SEIA, puesto que, en tal caso, dicha actividad siempre arrojará una calificación ambiental desfavorable, al ser jurídicamente imposible que un proyecto inmobiliario -que origine loteos y obras de urbanización- se ejecute en suelo rural. Nuestra legislación solo admite la posibilidad de subdividir, urbanizar y/o construir en suelo rural bajo ciertos supuestos que no se verifican en este caso¹⁴.

IV. EL SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SE HA PRONUNCIADO EN CASOS SIMILARES, DISPONIENDO QUE EL DESARROLLO DE SUBDIVISIONES AL AMPARO DEL DL N°3.516 NO DEBEN INGRESAR AL SEIA

19. Como es de su conocimiento, el Servicio de Evaluación Ambiental (“SEA”) es el órgano técnico¹⁵ creado por el legislador con competencias especiales y suficientes para evaluar los proyectos y actividades que deban someterse al SEIA, además de administrar dicho sistema¹⁶.

Atendida dicha calidad, y en casos muy similares al que se presenta, el SEA ha emitido múltiples pronunciamientos en el contexto de procedimientos de requerimiento de ingreso iniciados por la SMA. En esos informes el SEA coincide con los argumentos indicados por esta parte, señalando que proyectos como el desarrollado por la Empresa no deben ingresar al SEIA pues no se configura causal.

20. A modo de ejemplo, mediante Ordinario N°202499102163, de 10 de diciembre de 2024, la Dirección Ejecutiva del SEA evacuó informe solicitado por la SMA en el marco de la tramitación del procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA Rol REQ-15-2024 del proyecto “Loteo Espacio Frutillar”, emplazado en la Región de Los Lagos.

En tal caso, para efectos de configurar la causal del artículo 3° sub literal g.1.1) del RSEIA, el SEA previno que es necesaria la concurrencia de los siguientes requisitos:

- (i) Que el proyecto se encuentre ubicado en una zona no comprendida en alguno de los planes evaluados estratégicamente, siendo aquellos los respectivos IPT;
- (ii) Que el proyecto **contemple la ejecución de obras de edificación y/o urbanización**; y
- (iii) Que el proyecto o actividad **contemple la construcción de 80 viviendas o más**.

En el ejemplo, el proyecto consistía en la subdivisión de 215 lotes resultantes de una subdivisión predial rústica al amparo del DL N°3516, contando con el respectivo certificado expedido por el SAG.

En cuanto a las “obras de edificación”, el SEA interpretó que éstas deber ser las que caractericen un proyecto de “desarrollo urbano”, es decir, cuando consistan en obras de urbanización.

¹⁴ Artículo 55 LGUC.

¹⁵ En cuanto a la modificación de la orgánica ambiental, la creación del Servicio de Evaluación Ambiental buscó “mejorar algunos aspectos para orientar adecuadamente su funcionamiento a lo que **técnicamente** le es requerido”, para lo cual, en relación con la aprobación de proyectos se dispuso “(L)a transformación de parte de la CONAMA en un Servicio de Evaluación Ambiental, buscando la **tecnificación y certeza** para todos los interesados en la decisión de proyectos” (destacado y subrayado propio). Mensaje de la Historia de la Ley N°20.417, de 26 de enero de 2010, que crea el Ministerio, Servicio de Evaluación Ambiental y la Superintendencia del Medio Ambiente, p.14. Disponible en: https://www.bcn.cl/historiadelaley/fileadmin/file_ley/4798/HLD_4798_37a6259cc0c1dae299a7866489dff0bd.pdf.

¹⁶ Artículo 8°, inciso final y 81, literal a), Ley N°19.300.

Enseguida, agregó que un proyecto que únicamente contempla la venta de sitios resultantes de un proceso de subdivisión de predios rústicos -inclusive considerando la habilitación de caminos, instalaciones sanitarias, de energía y de equipamiento, y aun existiendo una duda razonable de que en un futuro los propietarios de los predios pudieran construir su vivienda amparadas por la ley- **no configura causal de ingreso**. Lo anterior, puesto que no es posible verificar la cantidad de viviendas que se construirán, ni tampoco sería el titular del proyecto de subdivisión quien eventualmente las construiría, pues tal decisión corresponderá a los futuros o actuales propietarios de los predios.

21. En el mismo sentido, en el Ordinario N°202399102399 de 17 de mayo de 2023, dicha autoridad concluyó que el proyecto “Loteo Piedra Blanca”, consistente en la venta de 77 predios rurales resultantes de una subdivisión, no correspondía ser ingresado al SEIA, toda vez que no contemplaba por sí mismo la construcción de viviendas. Además, hizo presente que de considerarse al proyecto como uno de carácter “inmobiliario”, sería inoficioso ingresarlo al sistema por la incompatibilidad en el uso de suelo.
22. Este criterio se reitera respecto a la misma tipología, en los Ordinarios N°202399102396 (Proyecto “Loteo Alta Vista”); N°202399102397 (Proyecto “Loteo Simpson Canyon”) y N°202399102400 (Proyecto “Valles de Rauco”), todos de 17 de mayo de 2023; en el Ordinario N°202399102354 (Proyecto “Loteo Alto Río Murta”), de 02 de mayo de 2023, y en el Ordinario N°202399102235 (Proyecto “Loteo Estero Quitrusco”), de 24 de marzo de 2023.
23. Conviene también destacar el Ordinario N°202399102353, de 02 de mayo de 2023, por el cual el SEA -respecto del Proyecto “Loteo Aguas de la Patagonia”, consistente en la venta de 270 predios rurales resultantes de una subdivisión- señaló que no era posible asumir que la actividad contemplaba la construcción de viviendas en número, forma ni tiempo, ni menos por el mismo titular, toda vez que la utilización de los predios quedaría sujeta a la decisión de los futuros dueños. De este modo, aseveró que **no es posible determinar el ingreso al SEIA de un proyecto sobre la base de meras suposiciones**¹⁷.
24. Cabe además hacer presente que incluso esta autoridad ambiental ha descartado que proyectos como el de mi Representada deban ingresar al SEIA. A modo de ejemplo, en la Resolución Exenta N°1.724, de 05 de octubre de 2023, se pronunció sobre la pertinencia de determinar el ingreso al SEIA del proyecto “Loteo Los Ñadis”, consistente en la subdivisión de un terreno en 118 predios y su posterior venta a terceros, en virtud de lo establecido en los literales g) y p) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

Particularmente, determinó que no correspondía ingresarlo, reiterando el argumento de que la evaluación ambiental del proyecto sería *“inoficiosa por la incompatibilidad territorial del proyecto con relación al predio donde éste se emplaza”*, señalando expresamente que el procedimiento de requerimiento de ingreso se torna ineficaz, toda vez que no es *“suficiente para satisfacer el interés general que subyace a la protección ambiental y lograr el restablecimiento de la legalidad”* al no observarse efectos ambientales perniciosos.
25. Del mismo modo, la SMA ha archivado denuncias en el marco de procedimientos de fiscalización, concluyendo que los hechos denunciados no cumplirían con ninguna de las tipologías de ingreso al SEIA, pronunciándose concretamente que los proyectos en cuestionamiento no tenían el carácter de inmobiliario.

¹⁷ Este criterio es reiterado por el Ordinario N°202399102355 (Proyecto “Loteo Los Ñadis”) de la misma fecha.

Por ejemplo, en el denominado proyecto “Loteo Tubul-Punta de Águila”, consistente en la venta de predios de 5.000m² de la Higuera Tubul, ubicada en la comuna de Arauco, Región del Biobío, la SMA razonó que: *“no se ha podido verificar que el proyecto contemple obras de edificación ni de urbanización, ni de habilitación para viviendas, por lo que no se cumple con estos requisitos de obras y destino que exige la causal en comento (...) la existencia singular de un camino, en parte asfaltado, no implica de por sí la existencia de un proyecto de urbanización; para ello se requiere al menos la concurrencia de alguna otra obra que permita presumir la habilitación urbana de la parcelación según lo señalado en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (...) la mera división y venta de terrenos, no implica necesariamente un desarrollo urbano, puesto que ello debe ir acompañado de las referidas obras de edificación y/o urbanización que exige esta tipología”*¹⁸.

26. Idéntico razonamiento tuvo la SMA, entre otros, en procedimientos de fiscalización DFZ-2021-1360-XI-SRCA y DFZ-2021-1207-XI-SRCA (Resolución Exenta N°204, de 09 de febrero de 2022, de la SMA, considerandos 37° y 38°); DFZ-2022-1249-XI-SRCA (Resolución Exenta N°1.383, de 18 de agosto de 2022, de la SMA, considerando 11°); DFZ-2022-1232-XI-SRCA (Resolución Exenta N°1.384, de agosto de 2022, de la SMA, considerando 11°); y DFZ-2022-449-XI-SRCA y DFZ-2022-743-XI-SRCA (Resolución Exenta N°1.392, de 18 de agosto de 2022, considerando 10°).
27. Es más, la misma SMA informó en causa rol R-36-2023, caratulada “Alessandro Peppi González con Superintendencia del Medio Ambiente” tramitada ante el Tercer Tribunal Ambiental, que este es un asunto sometido a regulación sectorial, razón por la que puso término al requerimiento de ingreso y derivó los antecedentes a los organismos sectoriales que estimó competentes para efectos de que hicieran uso de sus facultades legales.
28. En consecuencia, a propósito de pronunciamientos emitidos por el SEA a requerimiento de la SMA, e incluso por este mismo organismo, todos en el contexto de hipótesis similares - prácticamente idénticas a las del presente caso- es posible concluir que el Proyecto de mi Representada, atendidas sus características, no puede ser calificado como uno desarrollo urbano, ni mucho menos aseverar que este cuente con obras civiles de edificación y/o urbanización que pretendan dotarlo de un destino habitacional.

V. LA PROPIA SMA RECIENTEMENTE PUSO TÉRMINO A REQUERIMIENTOS DE INGRESO IDÉNTICOS A LA HIPÓTESIS DEL PRESENTE CASO

29. Sin perjuicio de los pronunciamientos expuestos en el acápite anterior, considere que recientemente la propia SMA ha puesto término a requerimientos de ingreso como el presente - inclusive emplazados en el mismo sector-, ponderando especialmente el informe evacuado por el SEA.

Al respecto, la Superintendencia ha señalado que, aun en el caso de existir elementos develadores de una elusión ambiental, la evaluación en el SEIA de proyectos “inmobiliarios o de desarrollo urbano en área rural” resultaría inoficiosa por la incompatibilidad territorial -uso de suelo-, tornando el procedimiento de requerimiento de ingreso en ineficaz¹⁹.

¹⁸ Resolución Exenta N°790, de 25 de mayo de 2022, de la Superintendencia del Medio Ambiente, considerando 15°.

¹⁹ Véase, entre otros, por ejemplo, Resolución Exenta N°62, de 17 de enero de 2025, de la Superintendencia del Medio Ambiente, dictada en el marco de la tramitación del procedimiento REQ-008-2024 que da término al procedimiento de requerimiento de ingreso seguido en contra del proyecto “Loteo Alto Frutillar”. En el mismo sentido, Resolución Exenta N°2051, de 26 de septiembre de 2025, de la Superintendencia del Medio Ambiente, dictada en el marco de la tramitación

VI. NO PUEDEN OBVIARSE LOS PRONUNCIAMIENTOS EMITIDOS POR UN ORGANISMO CON COMPETENCIAS ESPECIALES Y TÉCNICAS, QUE ADEMÁS CONFORMAN PRECEDENTE ADMINISTRATIVO

30. Si bien los oficios del SEA en los que constan los pronunciamientos referidos fueron emitidos en procedimientos paralelos, no es posible obviar su existencia, atendido que estos igualmente irradian sus efectos en el presente procedimiento por diversos motivos, a saber: el **valor de los informes** a la luz de la legislación vigente, el **principio de coordinación** que rige a los órganos de la Administración del Estado, el **principio de protección de la confianza legítima** generada y el **precedente administrativo**.
31. En primer término, en relación con la **solicitud y el valor de los informes**, recuerde que el artículo 3° letra i) de la Ley N°20.417 prevé que la SMA podrá requerir a los titulares de proyectos que debieron someterse al SEIA y que no cuenten con una Resolución de Calificación Ambiental, para que sometan a dicho sistema el Estudio o Declaración de Impacto Ambiental correspondiente, **previo informe del SEA y mediando resolución fundada**.

En consecuencia, el acto administrativo terminal de un requerimiento de ingreso deberá ser particularmente fundado, **debiendo mediar obligatoriamente un informe previo confeccionado por el SEA en su calidad de organismo técnico**, en el cual se contendrá un **análisis especializado** sobre la materia²⁰.

En tal sentido, aquel informe constituye una opinión experta emitida por parte del Director Ejecutivo del SEA o de los Directores Regionales, y versa sobre la forma en que le organismo entiende la aplicación de las hipótesis de los artículos 10 de la Ley N°19.300 y 3° del RSEIA en relación con algún proyecto o actividad en específico²¹. Es decir, se trata de un pronunciamiento interpretativo respecto a la posibilidad de que una obra, proyecto o actividad deba ser evaluado ambientalmente, con estricta observancia del o los supuestos normativos aplicables.

32. Por regla general, el contenido de los informes solicitados en el marco de un procedimiento administrativo no es vinculante, salvo disposición legal en contrario, conforme lo establece el artículo 38 de la Ley N°19.880. Sin embargo, aquello no significa que los informes carezcan de valor²². En efecto, la doctrina especializada coincide en que el acto administrativo terminal igualmente deberá detallar las razones que llevan a la autoridad emisora a prescindir del contenido de dicho informe o -que es lo mismo- a desarrollar por qué ha llegado a una definición distinta²³.

En este sentido también se ha pronunciado la Contraloría General de la República, al señalar que el contenido de los informes igualmente debe ser ponderado al momento de evacuar el acto administrativo terminal, de manera tal que en este deben “*exponerse las razones por las cuales se acogen o no los planteamientos de dicho ente asesor*”²⁴.

del procedimiento REQ-017-2024, que da término al procedimiento de requerimiento de ingreso del “Loteo praderas del pedernal”.

²⁰ VALDIVIA OLIVARES, José Miguel, *Manual de Derecho Administrativo*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2017, p. 255.

²¹ BERMÚDEZ SOTO, Jorge, *Fundamentos de Derecho Ambiental*, Ediciones Universitarias de Valparaíso, 2ª ed., Valparaíso, 2014, p. 295.

²² GARCÍA DE ENTERRÍA, Eduardo y FERNÁNDEZ, Tomás Ramón, *Curso de Derecho Administrativo*, Thomson Reuters Civitas, 20ª ed., Madrid, 2022, t. 2, p. 523.

²³ GARCÍA DE ENTERRÍA, Eduardo y FERNÁNDEZ, Tomás Ramón, *Curso de Derecho Administrativo*, op. cit., p. 523.

²⁴ Criterio contenido en dictamen N° 27.893, de 2008.

En consecuencia, siempre será necesario que el órgano administrativo señale de forma expresa y detallada los fundamentos para prescindir de los informes que ha solicitado²⁵, máxime en los supuestos en que su parecer sea opuesto o distinto al criterio del órgano experto. De lo contrario, incurriría en un vicio de legalidad al no explicitar de forma adecuada, suficiente y completa las razones que lo llevaron a adoptar tal decisión.

33. Lo anterior, a fin de cuentas, guarda una estrecha relación con el deber de motivación de los actos administrativos, en virtud del cual la autoridad administrativa se encuentra obligada a “fundarlo debidamente en todos los antecedentes y circunstancias que el caso (exige)”²⁶ y a **manifestar en el mismo acto, una relación circunstanciada de los fundamentos de la decisión.**

Sin perjuicio de que este deber tiene que observarse respecto a todo acto administrativo a la luz de lo prescrito en el artículo 41 inciso cuarto de la Ley N°19.880, que dispone que “*Las resoluciones contendrán la decisión, que será fundada*”, es más exigente en los actos administrativos de gravamen -como es el caso, al determinarse el cumplimiento de una carga pública u obligación-, porque pesa sobre la Administración un deber estricto de fundamentación o motivación, es decir, un deber de motivación reforzado. Lo anterior se desprende del artículo 11 inciso segundo de la Ley N°19.880: “*Los hechos y fundamentos de derecho deberán siempre expresarse en aquellos actos que afectaren los derechos de los particulares, sea que los limiten, restrinjan, priven de ellos, perturben o amenacen su legítimo ejercicio*”.

Además, el ejercicio mismo de la competencia prevista en el citado artículo 3° letra i) de la Ley N°20.417, exige una fundamentación reforzada a la SMA al momento de la dictación del acto terminal que ponga fin al procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA.

En suma, la motivación es uno de los elementos esenciales del acto administrativo, puesto que a través de ella se exteriorizan las razones que han llevado a la Administración a dictarlo, exigencia que se impone en virtud del principio de legalidad, especialmente en consideración de lo establecido en los artículos ya citados y el artículo 8° de la Constitución Política, criterio que ha sido sostenido reiteradamente por nuestra Corte Suprema²⁷.

34. A su turno, Si bien el caso antes individualizado corresponde a informes emitidos en el marco de procedimientos administrativos paralelos, no es posible abstraerse de su existencia, principalmente por la existencia del **principio de coordinación** que rige para los órganos integrantes de la Administración del Estado, como también el **principio de protección de la confianza legítima.**
35. El **principio de coordinación** se encuentra consagrado en los artículos 3° y 5° de la Ley N°18.575, Ley Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado (“**LOCBGAE**”), y es un mandato de optimización para los órganos de la Administración, a los fines de que exista un flujo de información recíproca y homogeneidad técnica. Lo anterior permite que las entidades públicas puedan emitir actos administrativos con un contenido integrado y global²⁸.

²⁵ BERMÚDEZ SOTO, Jorge, *Derecho Administrativo General*, Thomson Reuters, 3ª ed., Santiago, 2014, p. 202.

²⁶ Corte Suprema Rol N°58.971-2016, de fecha 13 de marzo de 2017.

²⁷ Corte Suprema Rol N°62.904, de fecha 9 de noviembre de 2020, considerando decimosegundo.

²⁸ Véase CORDERO VEGA, Luis, *Lecciones de Derecho Administrativo*, Thomson Reuters, 2ª ed., Santiago, 2015, p. 204.

Sobre el particular, la Contraloría General ha perfilado a la coordinación a través de su jurisprudencia administrativa, indicando que de esta deriva el deber de respeto a los actos administrativos emitidos por otras entidades administrativas en el ejercicio de sus labores²⁹ y, en consecuencia, a los criterios contenidos en ellos. Como se puede apreciar, su caracterización guarda una íntima relación con el deber de motivar los actos administrativos, particularmente para descartar o disentir de los pronunciamientos emitidos por otros organismos públicos. Asimismo, como se verá a continuación, la coordinación se vincula estrechamente con el principio de protección de la confianza legítima, especialmente en su vertiente de seguridad jurídica frente a los criterios adoptados por organismos públicos.

Además, corresponde señalar que **este principio no es una mera recomendación**, sino que un imperativo para los órganos públicos, quienes se encuentran obligados a observarlo en el ejercicio de sus atribuciones, conforme lo ha señalado nuestra Corte Suprema³⁰.

36. Por su parte, el **principio de protección de la confianza legítima** -como ha desarrollado la doctrina- se perfila como un escudo con el que cuentan los particulares para hacer frente a las actuaciones unilaterales, y a veces erráticas, de la Administración³¹, siendo ella introducida a nuestro sistema jurídico a través de la jurisprudencia judicial y administrativa³².

Si bien no cuenta con consagración expresa, la doctrina especializada lo fundamenta y deduce de los principios constitucionales del Estado de Derecho (artículos 5° a 8° CPR), de seguridad jurídica (artículo 19 N°26 CPR), de legalidad (artículo 6° y 7° CPR), y de igualdad ante la ley (artículo 19 N°2 CPR)³³, adquiriendo estos últimos años su consolidación y expansión en lo que respecta a su aplicación.

37. La doctrina especializada sostiene que de la confianza legítima se desprenden diversos deberes, dentro de los que hallamos el deber de **actuación coherente** y consecuente con su actuar anterior; el deber de **vinculatoriedad con el precedente** administrativo; el deber de **anticipación o anuncio del cambio de criterio**, y el deber de **otorgar un plazo para el conocimiento** del respectivo cambio de criterio³⁴.

De esta forma, dicho principio es un medio de protección de los particulares frente a cambios de criterio que adopta la Administración³⁵, imponiendo un deber de coherencia, debiendo esta -atendidos sus actos anteriores- observar a futuro un actuar coherente a dichos actos³⁶.

Así se ha pronunciado la jurisprudencia de la Contraloría General de la República, señalando que no cabe que la Administración cambie sus criterios de forma sorpresiva, puesto que **el particular tiene la convicción de que se le tratará de similar manera en circunstancias**

²⁹ Criterio contenido en los dictámenes N° 77.490, de 2011; N° 15.006, de 2014 y 88.514, de 2015.

³⁰ Criterio contenido en SCS rol N° 127.435-2020, c. 7 (30.11.2020).

³¹ BERMÚDEZ SOTO, Jorge, “El principio de protección de la confianza legítima como fundamento y límites a la actuación del Estado”, en *Doctrina y enseñanza del Derecho Administrativo chileno: estudios en homenaje a Pedro Pierry Arrau*, Ferrada Bórquez, Juan Carlos; Bermúdez Soto, Jorge y Urrutia Silva, Osvaldo (ed.), 2017, Ediciones Universitarias de Valparaíso, p. 229.

³² OBANDO CAMINO, Iván y ALLESCH PEÑAILILLO, Johann, “El principio de protección de la confianza legítima ante la doctrina y jurisprudencia chilenas”, en Alcaraz, Hubert y Vergara Blanco, Alejandro (dir.), *Itinerario latinoamericano del Derecho Público francés: homenaje al profesor Franck Moderne*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2019, p. 250.

³³ Véase BERMÚDEZ SOTO, Jorge, “El principio de protección de la confianza legítima como fundamento y límites a la actuación de la Administración del Estado”, *op. cit.*, pp. 225-228.

³⁴ BERMÚDEZ SOTO, Jorge, *Derecho Administrativo General*, *op. cit.*, pp. 114-120.

³⁵ PALMA FERNÁNDEZ, José Luis, *La seguridad jurídica ante la abundancia de normas*, Centro de Estudios Políticos y Constitucionales, Madrid, 1997, p. 39.

³⁶ CABELLO FERNÁNDEZ, María Dolores, *La seguridad jurídica*, Thomson Reuters Aranzadi, Pamplona, 2021, p. 101.

similares. A fin de cuentas, dispone el Ente Contralor, se trata de un deber de coherencia, de manera tal que “*en el caso de determinar una decisión distinta a la que ha venido adoptando, [debe] dar comunicación de dicho cambio de criterio a través de un acto de carácter positivo debidamente motivado*”³⁷.

38. Como se puede apreciar, todos ellos tienen por objeto proteger los derechos de las personas, puesto que la Administración crea, con sus actuaciones, una apariencia jurídica que genera en los administrados una confianza que no puede vulnerar³⁸.
39. En síntesis, la existencia de pronunciamientos emitidos por el SEA en casos similares deben considerarse en el presente procedimiento, debido a que si bien el contenido de los informes, por regla general, no es vinculante, en caso de que la SMA pretenda emitir un acto contrario a lo indicado en los informes, debe explicitar los motivos por los cuales desecha el criterio técnico. Adicionalmente, cabe tener presente el principio de coordinación administrativa, a través del cual los órganos de la Administración deben respetar los pronunciamientos de otras entidades públicas, más aún cuando provienen del ejercicio de competencias especiales y técnicas. Así también, debe tenerse presente que dichos pronunciamientos generan una legítima confianza en los particulares, puesto que estos “confían” y ajustan su conducta a los criterios jurídicos desarrollados por la autoridad, máxime si se trata del organismo al que el legislador encomendó la evaluación ambiental.
40. Lo anterior debe tenerse en especial consideración cuando la propia SMA recientemente ha dado término a procedimientos de requerimientos de ingreso como el presente, en especial consideración del contenido de los informes remitidos por la DE SEA.

VII. SI LA SMA DETERMINA EL INGRESO AL SEIA DEL PROYECTO, DICHO ACTO ESTARÍA VICIADO EN LOS MOTIVOS Y OBJETO POR NO CONFIGURARSE CAUSAL NORMATIVA

41. Como es de su conocimiento, entre los elementos esenciales de todo acto administrativo - tradicionalmente distinguidos por la doctrina especializada- se encuentran los motivos y el objeto. Los **motivos** consisten en la razón que justifica cada acto, específicamente los antecedentes de hecho y de Derecho considerados para su dictación. En simple, los motivos se han identificado como la causa que justifica la dictación del acto³⁹. Por su parte, el **objeto** consiste en el contenido resolutorio, es decir, en la decisión concreta⁴⁰.
42. A su turno, a partir de los elementos del acto administrativo considerados por la jurisprudencia, la doctrina ha identificado los vicios que pueden afectarlos. Estos son: la investidura irregular de la autoridad, la incompetencia del órgano, la inexistencia o ilegalidad en los motivos, la desviación de poder, la ilegalidad en el objeto y los vicios de forma o procedimentales⁴¹.
43. En lo que interesa a esta presentación, se configura el vicio de inexistencia o ilegalidad en los motivos al errar en la calificación jurídica de los hechos⁴², tal como sería determinar que la venta

³⁷ Contraloría General de la República, Dictamen N°78.696, de 26 de octubre de 2016.

³⁸ DIEZ-PICAZO, Luis, *La doctrina del precedente administrativo*, en *Revista de Administración Pública*, N° 98, p. 7.

³⁹ BERMÚDEZ SOTO, Jorge, *Derecho Administrativo General*, op. cit., p. 149.

⁴⁰ VALDIVIA OLIVARES, José Miguel, *Manual de Derecho Administrativo*, op. cit., p. 223.

⁴¹ CORDERO QUINZACARA, Eduardo, *La nulidad de los actos administrativos y sus causales*, en J. C. Ferrada (coord.), *La nulidad de los actos administrativos en el Derecho chileno*. IX Jornadas de Derecho Administrativo, Thomson Reuters, Santiago, 2013, p. 196.

⁴² Ibid., p. 200.

de predios rústicos subdivididos al amparo del DL N°3.516 podría configurar la causal prevista en el artículo 10 letra g de la Ley N°19.300, desarrollada para estos efectos en el artículo 3° subliteral g.1.1 del RSEIA.

Como se vio en apartados anteriores, el Proyecto no contempla el desarrollo urbano ni se perfila como uno de carácter inmobiliario, en tanto no considera construcciones ni obras de urbanización. Se trata, en términos simples, de la enajenación de predios rústicos subdivididos al amparo de la ley, subdivisión que fue certificada por el órgano sectorial competente, el SAG.

44. Entonces, al configurarse un vicio en los motivos del acto, aquella circunstancia incidirá en la legalidad del objeto, puesto que, al ejercer en concreto la potestad, ella se hace vulnerando el ordenamiento jurídico. En otras palabras, la decisión misma de la Administración -y no sólo sus fundamentos- se encontraría también viciada.

En síntesis, y para efectos de no extendernos demasiado en este punto, conforme lo establece la parte final del artículo 7° de la Constitución Política de la República, la sanción por dichas ilegalidades no puede ser otra que la nulidad del acto, sin perjuicio de las responsabilidades que establezca la ley.

VIII. LA DETERMINACIÓN DE INGRESO AL SEIA TAMBIÉN CONTRAVIENE EL PRINCIPIO DE EFICIENCIA Y EFICACIA, PUES LA EVALUACIÓN DE UNA ACTIVIDAD “NO PERMITIDA” POR LA LEY SIEMPRE OBTENDRÁ UNA CALIFICACIÓN AMBIENTAL DESFAVORABLE

45. Como se adelantó, y así lo refrenda algunos de los pronunciamientos sectoriales revisados, tampoco es razonable que la SMA determine el ingreso al SEIA si considera que el desarrollo del Proyecto es una “actividad inmobiliaria” o de “desarrollo urbano”. Lo anterior, por cuanto este tipo de actividad no se encuentra permitida en las áreas rurales por expresa disposición legal. En tal sentido, su evaluación ambiental siempre sería desfavorable al ser imposible para el titular conseguir el permiso ambiental sectorial del artículo 160 del RSEIA (“PAS 160”).

En efecto, el artículo 55 LGUC dispone que “*Fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores **no será permitido** abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones, salvo aquellas que fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado*”, para luego señalar que “*Corresponderá a la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo respectiva cautelar que **las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la Planificación urbana intercomunal***”.

46. Sobre el particular, tenga presente que de acuerdo con el artículo 2° letra j de la Ley N°19.300, la evaluación de impacto ambiental es el procedimiento “*que, en base a un Estudio o Declaración de Impacto Ambiental, determina si el impacto ambiental de una actividad o proyecto se ajusta a las normas vigentes*”.

La expresión “normas vigentes” debe entenderse efectuada tanto a la que tiene incidencia ambiental, como también a aquella relacionada con los permisos sectoriales requeridos para la

ejecución y/o desarrollo del proyecto⁴³, entre otras, las disposiciones urbanísticas como la recién referida.

47. En relación con el Proyecto, cabe señalar que el artículo 160 del RSEIA contempla un permiso ambiental sectorial, a través del cual la autoridad administrativa autoriza construcciones emplazadas fuera de los límites urbanos, denominado corrientemente como Informe de Factibilidad para Construcciones ajenas a la agricultura en área rural (“IFC”).

Con esto presente, y asumiendo por un momento que el Proyecto corresponde a uno de tipo “inmobiliario” o de “desarrollo urbano”, esto es, con aparentes obras de edificación y/o urbanización para destino esencialmente habitacional, se verificaría en tal sentido la generación de un núcleo urbano al margen de la planificación territorial, degradando, perdiendo o al menos incidiendo en el uso del suelo.

En consecuencia, en los términos descritos, dicha actividad nunca podría obtener una RCA favorable, puesto que no se cumplirían los requisitos para la obtención del IFC. En consecuencia, **un requerimiento de ingreso obligaría al SEA a tramitar un procedimiento que está condenado a obtener una RCA desfavorable, al no poder conseguir nunca el PAS 160 a directa consecuencia de que el Proyecto sería de aquellas actividades que no están permitidas por la ley.**

Como es evidente, la evaluación ambiental de ese tipo de actividades, obras o proyectos vulnera los principios de eficiencia y eficacia consagrados -entre otras disposiciones- en los artículos 3° y 5° de la Ley N°18.575, que son igualmente vinculantes para la SMA y el SEA. Así, mientras la eficacia se relaciona con la efectiva satisfacción de las necesidades públicas, la eficiencia dice relación con el máximo aprovechamiento de los recursos públicos⁴⁴, considerando siempre una adecuada relación de medio a fin⁴⁵.

Entonces, la distracción y desgaste innecesario de la función administrativa -es decir, en este caso a un resultado que nunca podría ser favorable-, incide en los limitados recursos materiales y gestión de personas que posee la autoridad ambiental, lo que contraviene las máximas de eficiencia y eficacia que guían las actuaciones de la Administración.

48. Por todo lo anterior, requerir el ingreso al SEIA de un Proyecto que -por una eventual y errada caracterización de la SMA- constituiría una actividad no permitida por el ordenamiento jurídico, también resulta ilegal pues distrae innecesariamente la función y recursos públicos, contrariando uno de los principales ejes que rigen el actuar de la Administración del Estado, como es la eficacia y la eficiencia, pues el ejercicio de dicha actividad nunca podría conducir a los efectos jurídicos previstos.

IX. PETICIONES CONCRETAS

49. En mérito de expuesto en esta presentación, a la Sra. Superintendente respetuosamente pido:
 - a) Se tenga por evacuado traslado conferido en el marco del procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA (REQ-023-2025), ordenado por Resolución Exenta N°2.749 de 05 de diciembre de 2025, de la SMA y, en mérito de las consideraciones de hecho y de Derecho

⁴³ BERMÚDEZ SOTO, Jorge, *Fundamentos de Derecho Ambiental*, op. cit., p. 276.

⁴⁴ BERMÚDEZ SOTO, Jorge, *Derecho Administrativo General*, op. cit., p. 389.

⁴⁵ CORDERO VEGA, Luis, *Lecciones de Derecho Administrativo*, Thomson Reuters, 2ª ed., 2015, p. 203.

expuestas en esta presentación, determinar que no existe elusión al SEIA, por no configurarse respecto del Proyecto de Agrícola Los Maitenes causal normativa alguna, razón por la que no debe ser evaluado ambientalmente.

- b) De acuerdo con lo establecido en el artículo 3° letra i) de la Ley N°20.417, sírvase oficiar al SEA para que -en ejercicio de sus competencias especializadas-, se pronuncie respecto a la pertinencia de ingreso al SEIA, remitiéndole copia íntegra del expediente y de esta presentación.
- c) En virtud de lo establecido en el artículo 17 letra d) de la Ley N°19.880, solicito que tenga por incorporados al expediente los antecedentes que fueron acompañados por esta parte durante el procedimiento de requerimiento de información.
- d) Con todo, y sin perjuicio de la solicitud anterior, sírvase tener por acompañados los siguientes documentos:
 - (i) Copia Escritura Pública de 28 de marzo de 2023, otorgada bajo Repertorio N°1698/2023, ante don Rodrigo Sotomayor Graepp, Notario Público suplente de la Cuadragésima Notaría de Santiago, en la que consta la personería del suscrito para actuar en representación de Agrícola Los Maitenes SpA.
 - (ii) Certificado N°1.714, de 14 de abril de 2023, de la Oficina Sectorial de Puerto Varas, del Servicio Agrícola y Ganadero.
 - (iii) Plano subdivisión predial archivado en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Rices y Archivero de Puerto Varas, el 29 de mayo de 2023, bajo el N°1596.
 - (iv) Resolución N°190 de 22 de julio de 2016, de la Dirección General de Aguas de Los Lagos.
 - (v) Captura de pantalla notificación RE N°2.749/2025.
- e) Para efectos de las notificaciones y/o comunicaciones que origine este procedimiento administrativo, proporcione la casilla de correo electrónico notificaciones.publico@bsvv.cl.

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.,

Firmado por:

D8CA0304A17C4AC...

Rodolfo Fabián Martínez Reyes
pp. Agrícola Los Maitenes SpA



Santiago

Certifico que el presente documento electrónico es copia fiel e íntegra de
CONSTITUCION DE SOCIEDAD POR ACCIONES otorgado el 28 de Marzo
de 2023 reproducido en las siguientes páginas.

Santiago .-

Teatinos 332.-

Repertorio Nro: 1698 - 2023.-

Santiago, 28 de Marzo de 2023.-

**CERTIFICO QUE AL MARGEN DE LA MATRIZ
DE LA PRESENTE ESCRITURA NO HAY NOTA
ALGUNA QUE REVOQUE O DEJE SIN EFECTO
LAS FACULTADES CONFERIDAS. SANTIAGO.**

23 MAY 2024



123456851017
www.fojas.cl

Emito el presente documento con firma electrónica avanzada (ley No19.799, de
2002), conforme al procedimiento establecido por Auto Acordado de 13/10/2006 de la
Excm. Corte Suprema.-

Certificado Nro 123456851017.- Verifique validez en

<http://fojas.cl/d.php?cod=not71amozoag&ndoc=123456851017.-> .-

CUR Nro: F096-123456851017.-

REPERTORIO N° 1698/2023.-

CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD POR ACCIONES

"AGRÍCOLA LOS MAITENES SpA"

&p&

En Santiago, República de Chile, a veintiocho de marzo de dos mil veintitrés, ante mí, **RODRIGO SOTOMAYOR GRAEPP**, Abogado, Notario Público, Suplente del Titular de la Cuadragésima Notaría de Santiago **ALBERTO MOZÓ AGUILAR**, según consta del Decreto Económico protocolizado al final del presente registro bajo el número setecientos treinta y cinco, y anotado en el repertorio con el número mil quinientos veinticinco, ambos de fecha veintiuno de marzo de dos mil veintitrés, con Oficio ubicado en calle Teatinos número trescientos treinta y dos, comuna de Santiago, comparece: don **RODOLFO FABIAN MARTÍNEZ REYES**, chileno, soltero, contador público y auditor, cédula de identidad número seis millones ochocientos sesenta y nueve mil cuatrocientos veinte guion cinco, domiciliado para estos efectos en Alonso de Córdova número tres mil ochocientos veintisiete, piso tres, comuna de Vitacura, Región Metropolitana; mayor de edad, quien acredita su identidad con la cédula citada, y expone: **PRIMERO: CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD POR ACCIONES Y ESTATUTO.** Que, por el presente instrumento, el compareciente viene en constituir una sociedad por acciones, que se regirá preferentemente por las siguientes estipulaciones estatutarias y, en su silencio, por las disposiciones del Párrafo Octavo, del Título VII, del Libro II del Código Comercio y, sólo en aquello que no se contraponga a su naturaleza, por las normas aplicables a las sociedades anónimas cerradas y demás que le sean aplicables: **ESTATUTOS de AGRÍCOLA LOS MAITENES SPA. TÍTULO PRIMERO. Nombre, domicilio, duración y objeto.**
ARTÍCULO PRIMERO. El nombre de la sociedad es **AGRÍCOLA LOS**

Pag: 2/25



Certificado
123456851017 N°
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>



MAITENES SpA, en adelante la "**Sociedad**". **ARTÍCULO SEGUNDO.** El domicilio de la Sociedad es la ciudad de Santiago, sin perjuicio de que pueda establecer oficinas, agencias, establecimientos o sucursales en otras ciudades del país o en el extranjero. **ARTÍCULO TERCERO.** La duración de la Sociedad es indefinida. **ARTÍCULO CUARTO.** La Sociedad tendrá por objeto: A) La asesoría empresarial en gestión y financiera a personas naturales o jurídicas, entendiéndose en ella la consultoría, planificación y factibilidad comercial y societaria. B) La compraventa de bienes raíces, sean rurales o urbanos, y la explotación de estos en cualquier forma. C) La compra, venta, comercialización, importación, exportación, distribución de toda clase de bienes corporales e incorporeales, raíces y muebles, como, asimismo, formar y participar en toda clase de sociedades, entidades, fundaciones y corporaciones, con o sin fines de lucro. D) Realizar inversiones en sociedades ya constituidas, constituir sociedades y/o administraras, como asimismo la realización de todo tipo de actos o negocios relacionados directa o indirectamente con el giro social. E) La explotación agrícola, agroindustrial y forestal, por cuenta propia o ajena, de toda clase de inmuebles, pudiendo efectuar parcelaciones. F) La realización de actos jurídicos que tengan relación directa o indirecta con la actividad agrícola, agroindustrial y forestal. G) La inversión de los fondos sociales en toda clase de bienes corporales e incorporeales, raíces y muebles, como, asimismo, formar y participar en toda clase de sociedades, entidades, fundaciones y corporaciones con o sin fines de lucro. **TITULO SEGUNDO. Capital y acciones.** **ARTÍCULO QUINTO.** El capital de la sociedad será la suma de **diez millones de pesos**, dividido en cien acciones nominativas, sin valor nominal, todas las acciones ordinarias, de una misma y única serie, suscrito y pagado en la forma indicada en el artículo Primero Transitorio. Las acciones de la sociedad son esencialmente transferibles y transmisibles. Las acciones se tendrán por emitidas a partir de la fecha de esta escritura, sin necesidad de impresión de láminas físicas de dichos títulos. La sociedad podrá adquirir y poseer acciones de su propia

Pag: 3/25



emisión. **ARTÍCULO SEXTO.** La Sociedad llevará un registro en el que se anotará el nombre, domicilio y cédula de identidad o rol único tributario de cada accionista, el número de acciones de que sea titular, la fecha en que éstas se hayan inscrito a su nombre y, tratándose de acciones suscritas y no pagadas, la forma y oportunidades de pago de ellas. En caso de que algún accionista transfiera el todo o parte de sus acciones, deberá anotarse esta circunstancia en el registro. Dicho registro podrá llevarse por cualquier medio, siempre que éste ofrezca seguridad de que no podrá haber intercalaciones, supresiones u otra adulteración que pueda afectar su fidelidad, y que, además, permita el inmediato registro o constancia de las anotaciones que deban hacerse. **ARTÍCULO SÉPTIMO.** Las acciones de la Sociedad serán emitidas sin imprimir láminas físicas de los títulos representativos de ellas. A requerimiento escrito del accionista, el administrador de la Sociedad deberá emitir un certificado que acredite la cantidad de acciones inscritas a nombre de dicho accionista y que se encuentren debidamente inscritas en el registro de accionistas. A solicitud del accionista, el certificado podrá restringirse a sólo parte de las acciones inscritas a su nombre. Estos certificados serán nominativos, y deberán ser suscritos por el administrador de la Sociedad, indicando la fecha de su otorgamiento. **ARTÍCULO OCTAVO.** El capital de la Sociedad y sus posteriores aumentos, si correspondieren, deberán quedar totalmente suscritos y pagados en la fecha en que se firmó la escritura, de constitución de la Sociedad o del respectivo aumento, según corresponda. Si no se pagare oportunamente al vencimiento del plazo correspondiente, el capital social quedará reducido al monto efectivamente suscrito y pagado. Las acciones cuyo valor no se encuentre totalmente pagado gozarán de los mismos derechos que las acciones totalmente pagadas, salvo en lo relativo a la participación que les corresponda en los beneficios sociales y en las devoluciones de capital, casos en los que concurrirán en proporción a la parte pagada. **ARTÍCULO NOVENO.** La emisión de acciones de pago se ofrecerá al precio que determinen libremente los accionistas titulares de acciones con

Pag: 4/25



Certificado
123456851017
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>



derecho a voto o quien fuere delegado al efecto por ellos. Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad tendrá obligación de ofrecer preferentemente a los accionistas la opción de suscribir acciones de aumento de capital de la Sociedad, o de valores convertibles en acciones de la Sociedad, o de cualesquiera otros valores que confieran derechos futuros sobre éstas, después de lo cual se ofrecerán y colocarán en la o las personas que determine cualquiera de los administradores, pudiendo dichas personas ser o no accionistas de la Sociedad. **ARTÍCULO DÉCIMO.** Las disminuciones de capital efectuadas mediante la cancelación de acciones afectarán a todos los accionistas por igual, salvo que por la unanimidad de las acciones emitidas, suscritas y pagadas de la Sociedad se acuerde algo distinto. **ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO.** La Sociedad podrá adquirir y poseer acciones de su propia emisión. El administrador de la Sociedad, actuando en la forma señalada en el Artículo Décimo Tercero de estos estatutos, determinará libremente la forma, términos y condiciones bajo los cuales se adquirirán las acciones de propia emisión, no estando obligados a aplicar sistemas que permitan la adquisición a prorrata de las acciones ofrecidas. Las acciones de propia emisión que se encuentren bajo el dominio de la Sociedad, no se computarán para la constitución del quórum en las juntas de accionistas o aprobar modificaciones del estatuto social, y no tendrán derecho a voto, dividendos ni preferencia en la suscripción de aumentos de capital. Las acciones adquiridas por la Sociedad deberán enajenarse dentro del plazo de cinco días hábiles contados desde su adquisición. Si dentro del plazo establecido, las acciones no se enajenan, el capital quedará reducido de pleno derecho y las acciones se eliminarán del registro. Al momento de enajenarlas, la Sociedad tendrá la obligación de ofrecer preferentemente a los accionistas opción de suscribir dichas acciones, luego de lo cual se ofrecerán y colocarán en la o las personas que determine uno cualquiera de los administradores, pudiendo estas personas ser o no accionistas de la Sociedad. **ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO.** La Sociedad estará obligada a

Pag: 5/25



14

respetar las disposiciones establecidas en pactos particulares entre sus accionistas relativos a la cesión de acciones, siempre y cuando no contravengan lo dispuesto en los presentes estatutos, se haya solicitado al administrador de la Sociedad hacer referencia a los mismos en el registro de accionistas, y una copia del pacto respectivo se haya puesto a disposición de los otros accionistas de la Sociedad. Habiéndose dado cumplimiento a lo anterior, el administrador no procederá a inscribir en el registro de accionistas traspasos de acciones que no hayan dado cumplimiento a las normas establecidas en los pactos antes señalados. **TÍTULO TERCERO.**

Administración de la Sociedad. ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO. Sin perjuicio de las materias que correspondan a la Junta de Accionistas o a la totalidad de los accionistas actuando conjuntamente, la administración de la sociedad y el uso de la razón social corresponderá a la persona que al efecto sea designada con las facultades que en cada caso se señalen en junta de accionistas por mayoría absoluta de las acciones con derecho a voto, cuya acta será protocolizada o reducida a escritura pública. Sin perjuicio de lo señalado, la unanimidad de los accionistas podrá designar directamente por escritura pública, a la persona que detendrá la administración y el uso de la razón social. La Sociedad podrá contratar con cualquiera de sus socios y/o administrador. El administrador designado, o los que en el futuro se designen, representarán judicial y extrajudicialmente a la Sociedad, en todos los asuntos, negocios, operaciones, gestiones, actuaciones, juicios, actos o contratos que digan relación directa o indirecta con su objeto social o que sean necesarios, conducentes o útiles a sus fines. Para los fines anteriores, y sin que la siguiente enumeración importe limitación alguna, se deja constancia que el administrador designado tendrá las siguientes facultades: Uno/ Celebrar contratos de promesa, celebrar los contratos prometidos y exigir su cumplimiento, judicial o extrajudicialmente. Dos/ Comprar, vender y permutar, y en general, adquirir y enajenar, a cualquier título, toda clase de bienes, muebles o inmuebles, corporales o incorporeales. Tres/ Gravar con derecho de

Pag: 6/25



Certificado N°
123456851017
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>



uso, usufructo y habitación los bienes de la Sociedad; constituir servidumbres activas y pasivas; y, en general, gravar en cualquier forma los bienes de la Sociedad. Cuatro/ Dar y recibir en prenda bienes muebles, valores mobiliarios, derechos, acciones y demás bienes muebles corporales o incorporeales, sea en prenda civil, mercantil, bancaria, warrants, sin desplazamiento y otras especiales, alzarlas y cancelarlas. Asimismo, podrá dar y recibir bienes en hipoteca, incluso con cláusula de garantía general, posponer hipotecas, servirlas y alzarlas. Cinco/ Aceptar y constituir avales o fianzas, simples o solidarias, así como constituir a la Sociedad en codeudora solidaria. Seis/ Dar y tomar en arrendamiento, con o sin opción de compra, administración, concesión y otras formas de cesión o tenencia temporal, toda clase de bienes, corporales o incorporeales, raíces o muebles. Siete/ Dar y tomar bienes en comodato. Ocho/ Dar y tomar dinero y otros bienes en mutuo. Nueve/ Dar y recibir dinero y otros bienes en depósito, sea necesario o voluntario, y en secuestro. Diez/ Celebrar contratos de transacción. Once/ Celebrar contratos de cambio. Doce/ Celebrar contratos de transporte, de fletamento, de correduría. Trece/ Celebrar contratos de construcción, de comisión y de agencia. Catorce/ Celebrar contratos de seguro, pudiendo acordar primas, riesgos, plazos y demás condiciones, cobrar pólizas, endosarlas, cancelarlas, aprobar o impugnar liquidaciones de siniestros. Quince/ Celebrar contratos de cuenta corriente mercantil, imponerse de su movimiento y aprobar y rechazar saldos. Dieciséis/ Celebrar contratos de trabajo, colectivos o individuales; contratar empleados y poner término a sus contratos; contratar servicios profesionales, técnicos y toda clase de servicios, y poner término a los mismos. Diecisiete/ Concurrir a la formación y/o participar en sociedades de cualquier tipo, naturaleza y objeto, o de comunidades o asociaciones en general, tomar parte en aquellas ya constituidas y representar a la Sociedad con voz y voto en todas ellas y concurrir a la modificación, disolución, y liquidación de las mismas, celebrar toda clase de pactos en relación con ellas y, en general, ejercitar y renunciar

Pag: 7/25



Certificado
123456851017
Verifique validez
<http://www.fojas.>



4

las acciones y dar cumplimiento a las obligaciones que a la Sociedad correspondan como participe en ellas. Dieciocho/ Celebrar cualquier clase de contrato o convención, nominado o innominado, encontrándose facultado para autocontratar. En los contratos que celebre en representación de la Sociedad y en los ya otorgados por ella, el administrador queda facultado para convenir y modificar toda clase de pactos y estipulaciones, estén o no contemplados especialmente en las leyes, y sean de su esencia, de su naturaleza o meramente accidentales, así como su enmienda, modificación o complementación; para fijar precios, rentas, honorarios, condiciones, deberes, atribuciones, épocas y formas de pago y de entrega; para individualizar bienes, fijar cabida y deslindes; para cobrar, percibir, recibir, entregar, pactar solidaridad o indivisibilidad, tanto activa como pasiva, convenir cláusulas penales y/o multas a favor o en contra de la Sociedad, aceptar y constituir toda clase de cauciones, sean reales o personales, y toda clase de garantías a favor o en contra de la Sociedad; para pactar prohibiciones de enajenar y/o gravar; y para ejercitar y renunciar toda clase de acciones, como las de nulidad, rescisión, resolución, evicción, etcétera, y aceptar la renuncia de derechos y acciones, rescindir, resolver, resciliar, novar, dejar sin efecto, poner término o solicitar la terminación de los contratos, exigir rendiciones de cuentas, aprobarlas u objetarlas y, en general, ejercitar todos los derechos y todas las acciones que competan a la Sociedad. Diecinueve/ Contratar toda clase de préstamos, en moneda nacional o extranjera, con toda clase de personas, incluyendo instituciones bancarias o de crédito, sociedades civiles o comerciales, nacionales o extranjeras, ya sea como mutuos, créditos simples o documentarios, avances o en cualquier otra forma. Veinte/ Representar a la Sociedad ante toda clase de bancos o instituciones financieras, nacionales o extranjeras, públicas o privadas, con las más amplias facultades que se requieran; darles instrucciones y cometerles comisiones de confianza; abrir cuentas corrientes bancarias de depósito y/o de crédito; depositar, autorizar cargos, girar y sobregirar en ellas, imponerse de sus movimientos, y cerrar

Pag: 8/25



Certificado N°
123456851017
Verifique validez en
<http://www.fijas.cl>



unas y otras; todo ello tanto en moneda nacional como extranjera; aprobar u objetar saldos; solicitar y retirar talonarios de cheques o cheques sueltos; dar órdenes de no pago; cancelar cheques; solicitar protestos de cheques; contratar préstamos, sean como créditos en cuenta corriente, créditos simples, créditos documentarios, avances, sobregiros, créditos en cuentas especiales, contratando líneas de crédito, sea en cualquier otra forma; arrendar cajas de seguridad, abrirlas, cerrarlas y poner término a su arrendamiento; colocar y retirar dinero o valores, sea en moneda nacional o extranjera, en depósito, custodia o garantía y cancelar los certificados respectivos; contratar acreditivos en moneda nacional o extranjera; efectuar operaciones de cambio; tomar boletas de garantía y, en general, efectuar toda clase de operaciones bancarias, en moneda nacional o extranjera. Veintiuno/ Abrir cuentas de ahorro, ya sean reajustables o no, a la vista, a plazo o condicionales, en el Banco del Estado de Chile, o en otras instituciones bancarias, en instituciones de previsión social o en cualquier otra institución de derecho público o de derecho privado, sea en su beneficio exclusivo o en el de sus trabajadores; depositar en ellas, girar en todo o parte estos depósitos, imponerse de su movimiento, aceptar e impugnar saldos y cerrar tales cuentas. Veintidós/ Representar a la Sociedad ante toda clase de autoridades o entidades gubernamentales, sean políticas, administrativas, judiciales, tributarias, aduaneras, laborales, de previsión o seguridad social o de cualquier otra naturaleza, así como ante cualquier persona natural o jurídica, pública o privada, instituciones fiscales, semifiscales, de administración autónoma, organismos, servicios, etcétera y, en particular, ante los Ministerios, Municipalidades, el Banco Central de Chile, el Comité de Inversiones Extranjeras, el Servicio de Impuestos Internos y las Administradoras de Fondos de Pensiones, pudiendo firmar las solicitudes, memoriales, peticiones, declaraciones, actos y contratos, escrituras públicas o privadas, que fueren necesarias o convenientes para el buen desempeño de su cometido, así como modificarlas y desistirse de ellas. Veintitrés/ Realizar

Pag: 9/25



Certificado
123456851017
Verifique validez
<http://www.fojas>



11

toda clase de operaciones de cambios internacionales y de comercio exterior, estando facultado para representar a la Sociedad en toda clase de operaciones, trámites, presentaciones, solicitudes y actos relacionados con operaciones de cambios internacionales y de importaciones y exportaciones ante el Banco Central de Chile, el Servicio Nacional de Aduanas, y cualquiera otra entidad o autoridad competente, pudiendo firmar solicitudes de registro de créditos externos, registros de importación y exportación, contratar la apertura de acreditivos divisibles o indivisibles, revocables o irrevocables, presentar solicitudes, cartas explicativas, declaraciones juradas y todo otro documento requerido por el Banco Central de Chile o los bancos comerciales, solicitar la modificación de las condiciones bajo las cuales determinadas operaciones han sido autorizadas; autorizar cargos en cuentas corrientes de la Sociedad en relación con operaciones de cambios internacionales y de comercio exterior; suscribir, retirar, endosar, extender, negociar y disponer en cualquier forma de documentos de embarque, facturas, documentos de seguro y transporte, conocimientos, manifiestos, recibos, pases libres, guías de libre tránsito, pagarés u órdenes de entrega de aduanas o de intercambio de mercaderías o productos, ejecutar, toda clase de operaciones aduaneras, pudiendo al efecto otorgar mandatos especiales, presentar o suscribir solicitudes, declaraciones y cuantos instrumentos públicos o privados se precisen ante las aduanas y desistirse de ellos y, en general, realizar todos los actos y operaciones que fueren necesarios. Veinticuatro/ girar, emitir, suscribir, aceptar, reaceptar, renovar, prorrogar, revalidar, avalar, endosar en dominio, cobro o garantía, depositar, protestar, descontar, cancelar, cobrar, transferir, extender y disponer en cualquier forma de cheques, letras de cambio, pagarés y demás instrumentos y documentos mercantiles, financieros o bancarios, sean nominativos, a la orden o al portador, en moneda nacional o extranjera, y ejercer todas las acciones y derechos que a la Sociedad le correspondan en relación con tales instrumentos y documentos. Veinticinco/ Ceder y aceptar cesiones de créditos, sean nominativos, a la orden o al

Pag: 10/25



Certificado N°
123456851017
Verifique validez en
<http://www.fijas.cl>



portador y, en general, efectuar toda clase de operaciones con documentos mercantiles, instrumentos financieros, valores mobiliarios, sean o no de oferta pública, y efectos de comercio. Veintiséis/ Invertir los dineros de la Sociedad, celebrando al efecto, en su representación, todos los contratos que sean aptos para ello, con toda clase de personas, naturales o jurídicas, de derecho público o de derecho privado. Quedan comprendidos en el ámbito de esta facultad los depósitos a plazo en bancos comerciales, particulares o estatales, y la inversión en bonos hipotecarios, en bonos de fomento reajustables, en pagarés del Banco Central de Chile, en pagarés de Tesorería General de la República, en sociedades financieras o en instituciones de intermediación financiera, en los demás instrumentos del mercado de capitales y, en general, en cualquier otro sistema de inversión, de fondos mutuos, de ahorro, reajustables o no, a corto, mediano o largo plazo, a la vista o condicional que actualmente exista en el país o en el extranjero o que pueda establecerse en el futuro. Los administradores podrán, en relación con estas inversiones y con las que actualmente mantenga vigentes la Sociedad, abrir cuentas, depositar en ellas, retirar, en todo o en parte, y en cualquier momento, los dineros de la Sociedad, imponerse de sus movimientos y cerrarlas; aceptar cesiones de créditos hipotecarios; capitalizar, en todo o en parte y en cualquier tiempo, intereses y reajustes; aceptar o impugnar saldos; liquidar en cualquier momento, en todo o en parte, tales inversiones, etcétera. Veintisiete/ Celebrar, suscribir, cumplir y hacer cumplir toda clase de contratos de futuro y de derivados, en moneda nacional o extranjera, tasas de interés e índices de reajustabilidad u otros autorizados en Chile, sin límite de monto ni plazo, sea en bolsa o fuera de bolsa, tales como forwards, opciones, swaps, etcétera; fijar precios, valores, paridades, equivalencias, formas de entrega, liquidación de posiciones, márgenes, etcétera; dar cumplimiento a tales actos o contratos, incluso por compensación, pudiendo al efecto fijar multas, plazos y, en general, toda clase de modalidades de los mismos, sea como condiciones de su esencia, naturaleza o accidentales; celebrar compromisos y someterlos a la justicia

Pag: 11/25



Certificado
123456851017
Verifique validez
<http://www.fojas.cl>



Handwritten signature

arbitral, incluso ante árbitros arbitradores y designar dichos árbitros; modificar, complementar, rectificar y resciliar los contratos que celebre; otorgar finiquitos y cancelaciones; dar instrucciones de toda clase; comprar y vender divisas pactando libremente tasas de cambio y demás condiciones; estando facultado en cada caso para convenir, aceptar, celebrar y suscribir condiciones generales previas a cualquiera de los contratos mencionados. Veintiocho/ Pagar en efectivo, en especie, por consignación, subrogación, cesión de bienes, etcétera, todo lo que la Sociedad adeude, a cualquier título, y en general extinguir por cualquier medio las obligaciones de la Sociedad, ya sea por novación, condonación, compensación, etcétera. Veintinueve/ Cobrar y percibir judicial o extrajudicialmente todas las sumas adeudadas a la Sociedad o que puedan adeudársele en el futuro, a cualquier título, por toda clase de personas, ya sea en dinero o en cualquier clase de bienes. Treinta/ Otorgar y firmar recibos, cancelaciones, finiquitos y alzamientos y, en general, suscribir, modificar y confirmar toda clase de documentos privados y públicos, pudiendo efectuar en ellos todas las declaraciones que sean necesarias o convenientes. Treinta y uno/ Por cuenta propia o ajena, inscribir propiedad industrial, intelectual, nombres comerciales, marcas comerciales y modelos industriales; patentar inventos; deducir oposiciones o solicitar nulidades; y, en general, realizar todos los actos y trámites que sean conducentes a lo anterior. Treinta y dos/ Solicitar para la Sociedad concesiones administrativas de cualquier naturaleza u objeto y sobre cualquier clase de bienes, corporales o incorporales, raíces o muebles, pudiendo modificar, complementar y rectificar dichas solicitudes. Treinta y tres/ Establecer agencias u oficinas de la Sociedad en cualquier lugar, dentro o fuera del país. Treinta y cuatro/ Entregar y retirar de oficinas de correos, telégrafos, aduanas y otras autoridades de transporte terrestre, marítimo o aéreo toda clase de correspondencia, incluyendo correspondencia certificada, órdenes de pago, reembolsos, piezas postales, cargas, encomiendas, mercaderías, bienes, productos, etcétera, enviados o dirigidos a la Sociedad o expedidos por ella, y firmar la correspondencia de la Sociedad. Treinta y cinco/ Representar a la

Pag: 12/25



Certificado N°
123456851017
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>



Sociedad en todos los juicios o gestiones judiciales ante cualquier tribunal sea este ordinario, especial, arbitral, administrativo o de cualquier clase, así intervenga la Sociedad como demandante, demandada, o tercero de cualquier especie, pudiendo ejercitar toda clase de acciones, sean ellas ordinarias, ejecutivas, especiales, de jurisdicción contenciosa o de cualquier naturaleza. En el ejercicio de esta representación judicial, podrá actuar por la Sociedad con todas las facultades ordinarias y extraordinarias del mandato judicial, en los términos previstos en el artículo séptimo, incisos primero y segundo, del Código de Procedimiento Civil, pudiendo desistirse en primera instancia de la acción entablada, contestar demandas, aceptar la demanda contraria, renunciar los recursos o los términos legales, transigir, comprometer, otorgar a los árbitros facultades de arbitadores, prorrogar jurisdicción, intervenir en gestiones de conciliación o avenimiento, cobrar y percibir. Treinta y seis/ Conferir mandatos, poderes generales o especiales, revocarlos, delegar y reasumir, en todo o en parte, las facultades otorgadas a los delegados cuantas veces se estime necesario. Se deja expresa constancia que las facultades de los administradores se extienden no solamente a los bienes propios de la Sociedad sino también a aquellos que la Sociedad administre por comisiones o mandatos de terceros, respecto de las cuales los administradores también podrán otorgar mandatos especiales, judiciales o extrajudiciales y delegar en todo o en parte sus facultades. **ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO.** El administrador podrá representar a la sociedad por sí solo, con plenos poderes y con las atribuciones legales y reglamentarias vigentes, adicionadas las propias del presente estatuto, sin limitaciones. La administración indicada precedentemente tendrá duración indefinida, y permanecerá en su cargo hasta su renuncia, muerte, incapacidad o su revocación por parte de la junta de accionistas o acuerdo de accionistas si concurre la totalidad de los accionistas. Si se produjere la vacancia del administrador, deberá procederse a la renovación de dicho cargo en la forma señalada en el Artículo precedente. La vacancia del administrador o administradores si fueren varios, no será causal de renovación total de éstos. El

Pag: 13/25



4

acta de la junta o instrumento por el cual se acuerde o decida, según el caso, el nombramiento o revocación de uno o más administradores deberá ser reducida a escritura pública y anotada al margen de la inscripción social en el Registro de Comercio. No se requerirá la celebración de una junta de accionistas si la totalidad de los accionistas manifestaren por escrito su consentimiento para nombrar o revocar al administrador o a uno o más administradores, si fueren varios. En todo caso, dicho consentimiento escrito deberá ser otorgado mediante la suscripción de una escritura pública y anotado al margen de la inscripción social en el Registro de Comercio. **ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO.** En la elección del administrador, y en todas las demás elecciones que se efectúen en juntas de accionistas, los accionistas titulares de acciones con derecho a voto podrán acumularlos en favor de una persona o distribuirlos en la forma que estimen conveniente, resultando elegidas las personas que, en una misma y única votación, obtengan el mayor número de votos, hasta completar el número de cargos por proveer. **ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO.** El administrador no será remunerado por sus funciones. **TÍTULO CUARTO. Juntas de Accionistas. ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO.** Los accionistas se reunirán en juntas, cuando así lo exijan las necesidades sociales, para decidir respecto de las siguientes materias: a/ El examen de la situación de la Sociedad, de los informes de los inspectores de cuentas y auditores externos, en caso de ser procedente, y del balance, los estados y demás demostraciones financieras presentadas por los administradores o liquidadores de la Sociedad. b/ La distribución de las utilidades de cada ejercicio y el reparto de dividendos. c/ La elección o revocación del o los administradores, de los liquidadores y de los fiscalizadores de la administración. d/ La disolución de la Sociedad. e/ La transformación, fusión o división de la Sociedad y la reforma de sus estatutos. En la adopción de estos acuerdos no será necesario utilizar balances auditados, ni aún en los casos en que la Ley sobre Sociedades Anónimas, su Reglamento o demás normas aplicables lo exijan para las sociedades anónimas cerradas. f/ La emisión de bonos o debentures convertibles en

Pag: 14/25



Certificado Nº
123456851017
Verifique validez en
<http://www.fijas.cl>



acciones. g/ La enajenación del cincuenta por ciento o más del activo de la Sociedad, en los términos que señala el número nueve del artículo sesenta y siete de la Ley sobre Sociedades Anónimas. h/ El otorgamiento de garantías reales o personales para caucionar obligaciones de terceros, excepto si éstos fueren sociedades filiales, en cuyo caso la aprobación de uno cualquiera de los administradores será suficiente. i/ Las demás materias que la ley o estos estatutos entreguen al conocimiento de las juntas de accionistas. **ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO.** No se requerirá la celebración de una junta si la totalidad de los accionistas manifestaren por escrito su consentimiento para aprobar una determinada materia que debe conocer la junta. Si el acuerdo se refiere a la disolución, transformación, fusión o división de la Sociedad o cualquier reforma de sus estatutos, dicho consentimiento escrito deberá ser otorgado mediante la suscripción de una escritura pública o instrumento privado con las firmas de los otorgantes autorizadas por Notario Público en cuyo registro será protocolizado dicho instrumento. La escritura donde conste el consentimiento escrito de la unanimidad de los accionistas o el acta de la junta por la cual se acuerde la reforma de los estatutos de la Sociedad, deberá ser protocolizada o reducida a escritura pública, según corresponda, e inscrita y publicada, en extracto, en la forma que dispone la Ley. No será necesaria la asistencia de Notario a las juntas de accionistas, o la certificación de ser el acta expresión fiel de lo ocurrido y acordado en la reunión, ni aún en los casos en que Ley sobre Sociedades Anónimas lo exige para las Sociedades Anónimas cerradas. **ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO.** La aprobación por la junta de accionistas de alguna de las materias a que se refiere el artículo Décimo Séptimo de estos estatutos no dará a los accionistas disidentes el derecho a retirarse de la Sociedad, ni tampoco tendrán dicho derecho por la adopción de cualquier otro acuerdo respecto del cual la Ley sobre Sociedades Anónimas y demás normas aplicables otorguen derecho a retiro a favor de los accionistas de una sociedad anónima cerrada. **ARTÍCULO VIGÉSIMO.** Las juntas serán convocadas por el administrador de la Sociedad, siempre que a su juicio los intereses de la

Pag: 15/25



Certificado
123456851017
Verifique validez
<http://www.fojas.>



4

Sociedad lo justifiquen, o bien cuando así lo soliciten accionistas que representen, a lo menos, el diez por ciento de las acciones emitidas con derecho a voto, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la junta. En todo caso, el administrador deberá convocar a una junta dentro del cuatrimestre siguiente a la fecha del balance, con el fin de pronunciarse sobre las materias señaladas en las letras a/ y b/ del artículo décimo séptimo de los estatutos. La citación a juntas de accionistas, al igual que cualquier comunicación de la Sociedad a los accionistas, se efectuará por medio de correo electrónico enviado a los accionistas, con al menos tres días de anticipación a su celebración, a las direcciones que tengan registradas en el registro de accionistas. Será responsabilidad de cada accionista mantener actualizada con la Sociedad su dirección de correo electrónico. Sin embargo, la citación se hará mediante el envío de correo certificado al domicilio informado por el accionista en caso de no ser posible para la Sociedad citar mediante correo electrónico, situación que deberá indicarse expresamente en la citación. No obstante, lo anterior, podrán celebrarse válidamente aquellas juntas a las que concurran a lo menos las tres cuartas partes de las acciones emitidas con derecho a voto, no siendo necesaria su convocatoria o citación en dicha situación. **ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO.** Las juntas se constituirán, en primera citación, con la mayoría absoluta de las acciones emitidas con derecho a voto y, en segunda citación, con las que se encuentren presentes o representadas, cualquiera que sea su número. La segunda citación sólo podrá efectuarse una vez que hubiere fracasado la junta a efectuarse en primera citación y, en todo caso, la nueva junta deberá ser citada para celebrarse dentro de los treinta días siguientes a la fecha fijada para la junta no efectuada. Las juntas serán presididas por quien sea designado al efecto por la junta de entre los administradores de la Sociedad, y si no hubiere acuerdo, decidirá la suerte. Actuará como secretario quien sea designado por la junta al efecto. **ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO.** En todo lo no regulado expresamente en estos estatutos, los quórums de acuerdo se

Pag: 16/25



regirán por las normas aplicables a las sociedades anónimas cerradas, especialmente aquellos que impliquen reforma a los estatutos sociales y todo otro acuerdo que conforme a la Ley sobre Sociedades Anónimas deba ser aprobado con un quórum igual o superior a dos tercios de las acciones emitidas con derecho a voto. **ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO.** Las juntas se celebrarán en el domicilio social. No obstante, lo anterior, podrán celebrarse válidamente juntas fuera del domicilio social, en la medida que concurran al menos el ochenta y cinco por ciento de las acciones emitidas con derecho a voto. Solamente podrán participar en las juntas de accionistas y ejercer sus derechos de voz y voto, los titulares de acciones que al momento de iniciarse ésta figuraren como accionistas en el respectivo registro de accionistas. Los titulares de acciones sin derecho a voto, así como el administrador que no sea accionista, podrán participar en las juntas de accionistas sólo con derecho a voz. Los accionistas podrán hacerse representar en las juntas por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista. La representación deberá conferirse por escrito, por el total de las acciones de las cuales el mandante sea titular al momento de iniciarse la junta. El texto y formalidades del poder para la representación de acciones en junta y las normas para su calificación serán las mismas que aquellas aplicables a las sociedades anónimas cerradas. **ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO.** Las deliberaciones y acuerdos de las juntas deberán constar en actas y junto con los consentimientos otorgados por escrito por la unanimidad de los accionistas, deberán ser almacenados en los medios que establezcan los administradores, siempre y cuando garanticen la fidelidad e integridad de tales deliberaciones, acuerdos y consentimientos a lo largo del tiempo. Será responsabilidad de los administradores mantener dichas actas y medios de almacenamiento. Las actas de las juntas de accionistas serán firmadas por quienes actuaron de presidente y secretario de la misma y por tres accionistas elegidos en ella, o por todos los accionistas asistentes, si éstos fueren menos de tres. Se entenderá aprobada el acta desde el momento de su firma por las

Pag: 17/25



4

personas señaladas y desde esa fecha se podrán llevar a efecto los acuerdos a que ella se refiere. Si alguna de las personas designadas para firmar el acta estimare que ella adolece de inexactitudes u omisiones, tendrá derecho a estampar, antes de firmarla, las salvedades correspondientes. **ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO.** La administración de la Sociedad no tendrá fiscalización, salvo que la junta de accionistas nombre para el ejercicio siguiente inspectores de cuentas o auditores externos independientes, con el objeto de examinar la contabilidad, inventario, balance y otros estados financieros, o determine algún otro mecanismo de fiscalización o control. **TÍTULO QUINTO. Del balance y distribución de utilidades. ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO.** Al treinta y uno de diciembre de cada año, la Sociedad practicará un balance general y un estado de ganancias y pérdidas del respectivo ejercicio comercial. Accionistas que individualmente o en conjunto representen un veinte por ciento o más de las acciones emitidas con derecho a voto de la Sociedad podrán exigir a uno cualquiera de los administradores que, juntamente con los antecedentes antes indicados, acompañen además una memoria razonada acerca de la situación de la Sociedad en el ejercicio, solicitud que deberá ser enviada durante el mes de enero del año siguiente al ejercicio en cuestión. En ausencia de esta solicitud, ninguno de los administradores estará obligado a confeccionar la referida memoria. Todos estos documentos deberán reflejar con claridad la situación patrimonial de la Sociedad al cierre del ejercicio y los beneficios obtenidos o las pérdidas sufridas durante el mismo, todos los cuales deberán presentarse en la junta de accionistas a efectuarse dentro del cuatrimestre siguiente a la fecha del balance, conforme a lo señalado anteriormente en estos estatutos. **ARTÍCULO VIGÉSIMO SÉPTIMO.** Los dividendos se pagarán exclusivamente de las utilidades líquidas del ejercicio, o de las retenidas, provenientes de balances aprobados por junta de accionistas. No obstante, si la Sociedad tuviere pérdidas acumuladas, las utilidades del ejercicio se destinarán primeramente a absorberlas. Si hubiere pérdidas en un ejercicio, éstas serán

Pag: 18/25



Certificado N°
123456851017
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>



absorbidas con las utilidades retenidas, de haberlas. **ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO.** La junta de accionistas decidirá sin restricciones acerca del destino de las utilidades, pudiendo destinarlas por completo o parcialmente a la formación de los fondos que decida. Corresponderá recibir dividendos a los accionistas inscritos en el registro de accionistas el quinto día hábil anterior a la fecha que se fije para su pago. **ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO.** El pago de cualquier dividendo que acordare la junta se hará dentro del ejercicio en que se adopte el acuerdo y en la fecha que ésta determine o en la que fije uno cualquiera de los administradores, si la junta los hubiere facultado para ello.

TÍTULO SEXTO. Disolución y liquidación de la Sociedad. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO.** La Sociedad se disolverá en los casos que los estatutos o las leyes así lo determinen. En todo caso, la Sociedad no se disolverá por reunirse todas las acciones en manos de un mismo accionista. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO.** Disuelta la Sociedad, su liquidación se practicará por una o más personas designadas por la junta de accionistas, la cual fijará su remuneración y sus facultades. El o los liquidadores deberán efectuar la liquidación de la Sociedad de acuerdo con las normas de los artículos ciento catorce y siguientes de la Ley sobre Sociedades Anónimas. Si se decide por la junta que la liquidación la realice más de una persona, las personas elegidas formarán una comisión liquidadora, la que designará a un presidente de entre sus miembros, quien representará judicial y extrajudicialmente a la Sociedad; y, si hubiere un solo liquidador, en él se radicarán ambas representaciones. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO.** La comisión liquidadora o el liquidador, en su caso, sólo podrán ejecutar los actos y contratos que tiendan directamente a efectuar la liquidación de la Sociedad; representarán judicial y extrajudicialmente a ésta y estarán investidos de todas las facultades de administración y disposición que la ley o los estatutos no establezcan como privativos de las juntas de accionistas, sin que sea necesario otorgarles poder especial alguno, incluso para aquellos actos o contratos respecto de los cuales las leyes exijan esta circunstancia. La



representación judicial a que se refiere este artículo es sin perjuicio de la que tiene el presidente de la comisión liquidadora o el liquidador, en su caso, conforme al artículo precedente. En ambos casos, la representación judicial comprenderá todas las facultades establecidas en los dos incisos del artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil, comprendiendo entre otras facultades la de desistirse de la acción deducida, aceptar la demanda contraria, absolver posiciones, renunciar los recursos y los términos legales, transigir, comprometer, conferir a los árbitros facultades de arbitadores, aprobar convenios judiciales y extrajudiciales y percibir. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO TERCERO.** Durante la liquidación, continuarán reuniéndose las juntas de accionistas y en ellas se dará cuenta por los liquidadores del estado de la liquidación y se acordarán las providencias que fueren necesarias para llevarla a cumplido término. Los liquidadores enviarán y presentarán los balances y demás estados financieros que correspondan. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO CUARTO.** La Sociedad sólo podrá hacer repartos por devolución de capital a sus accionistas, una vez asegurado el pago o pagadas las deudas sociales. Los repartos deberán ser pagados a quienes sean accionistas a la medianoche del quinto día hábil anterior a las fechas establecidas para su solución. Los repartos que se efectúen durante la liquidación deberán pagarse en dinero a los accionistas, salvo acuerdo diferente adoptado en cada caso por la unanimidad de las acciones emitidas. **TÍTULO SÉPTIMO. Jurisdicción y arbitraje. ARTÍCULO TRIGÉSIMO QUINTO.** Todas las dificultades que se susciten entre la Sociedad, su administrador o administradores si hubiere más de uno, los liquidadores y los accionistas de la Sociedad; o entre tales accionistas entre sí, con motivo de la interpretación, ejecución, cumplimiento, resolución, terminación, validez, nulidad, o cualquier otra materia que se derive de estos estatutos, sea durante la vigencia de la Sociedad, o con motivo de su disolución o liquidación, serán resueltas por un árbitro mixto, nombrado de común acuerdo por las partes. A falta de este acuerdo o si el árbitro nombrado no pudiere o no quisiere aceptar

Pag: 20/25



Certificado N°
123456851017
Verifique validez en
<http://www.fijas.cl>



o no pudiere seguir desempeñando el cargo, las partes confieren mandato especial irrevocable a la Cámara de Comercio de Santiago, para que, a solicitud escrita de cualquier de ellas, designe al árbitro mixto de entre los integrantes del cuerpo arbitral del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago. Se presumirá la falta de acuerdo entre las partes para designar al árbitro por la sola presentación, por cualquiera de ellas, de la solicitud antes referida. En contra de las resoluciones del árbitro no procederá recurso alguno, por lo cual las partes renuncian expresamente a ellos. El árbitro queda especialmente facultado para resolver todo asunto relacionado con su competencia, jurisdicción o ambas. Las disposiciones anteriores son sin perjuicio que todas las dificultades que se susciten entre accionistas de la Sociedad con motivo de la interpretación, ejecución, cumplimiento, resolución, terminación, validez, nulidad, o cualquier otra materia que se derive directa o indirectamente de pactos de accionistas celebrados entre ellos, serán resueltas de conformidad a lo establecido en dichos pactos de accionistas.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS. ARTÍCULO PRIMERO TRANSITORIO:

Suscripción y pago capital. El capital de la sociedad es la suma de **DIEZ MILLONES DE PESOS**, dividido en **cien** acciones nominativas, sin valor nominal, todas las acciones ordinarias, de una misma y única serie, el cual es pagado por los accionistas de la siguiente forma: **Uno)** don **RODOLFO FABIAN MARTÍNEZ REYES**, suscribe en este acto **cien acciones**, equivalente al cien por ciento del capital, que corresponden a un valor de suscripción de **diez millones de pesos**, los cuales se pagan al contado en este acto con la suscripción de la presente escritura. **ARTÍCULO SEGUNDO**

Pag: 21/25

TRANSITORIO: Nombramiento de Administrador. Que, por el presente instrumento, y sin que forme parte de los estatutos sociales, el compareciente, titular del cien por ciento de las acciones emitidas con derecho a voto, en virtud de lo dispuesto en los Artículos Décimo Tercero y Décimo Cuarto de los estatutos sociales, viene en designarse como administrador y representante legal de la sociedad **AGRÍCOLA LOS MAITENES SPA**. El administrador, es



Certificado
123456851017
Verifique validez
<http://www.fojas.>





decir, don **RODOLFO FABIAN MARTÍNEZ REYES**, estará investido de todos los poderes y facultades que en este acto se le otorgan hasta su renuncia, muerte, incapacidad o revocación, sin perjuicio de la eventual designación de otros administradores o mandatarios especiales. **ARTÍCULO TERCERO TRANSITORIO: Mandato para rectificar.** Que, por el presente instrumento, el compareciente confiere a las abogadas doña María Paulina Urrutia Sagas, cédula nacional de identidad número diecisiete millones quinientos noventa y seis mil setecientos siete guion nueve, y a doña Amapola María Stuardo Muñoz, cédula nacional de identidad número dieciocho millones seiscientos treinta y nueve mil cuatrocientos ochenta y cinco guion dos, poder especial gratuito e irrevocable, en los términos del artículo número doscientos cuarenta y uno del Código de Comercio, para que puedan, indistintamente, concurrir a suscribir en sus nombres y representación, uno o más instrumentos públicos, privados o minutas que correspondan, con el único fin de poder realizar todas las rectificaciones, aclaraciones, saneamientos que en derecho pudieren corresponder a la presente escritura, o cualquier requisito que fuere necesario a juicio del Conservador de Comercio respectivo, con el fin de inscribir y publicar en el Diario Oficial, adecuadamente la presente escritura de constitución. Las mandatarias podrán suscribir, indistintamente, escrituras públicas complementarias, saneatorias, rectificatorias o aclaratorias, y hacer todas las declaraciones, solicitudes, presentaciones y minutas aclaratorias que resulten procedentes.- **ARTÍCULO CUARTO TRANSITORIO: Poder para actuar ante el Servicio de Impuestos Internos.** Se otorga poder a doña **PAULA ALEJANDRA OLIVARES AVARIA**, cédula de identidad número trece millones doscientos cincuenta mil novecientos setenta y cinco guion uno, para que pueda realizar, indistintamente con el administrador, en nombre y representación de la sociedad, todas las gestiones, trámites y actuaciones que sean necesarias para informar al Servicio de Impuestos Internos, las estipulaciones acordadas en este instrumento, pudiendo además realizar el inicio de actividades, obtención de rol único tributario, solicitud y obtención de

Pag: 22/25



Certificado N°
123456851017
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>



clave web del Servicio de Impuestos Internos de la sociedad que se crea, quedando especialmente facultados para completar, firmar y presentar, indistintamente, todo tipo de documentos, declaraciones y formularios que al efecto exige el Servicio de Impuestos Internos, pudiendo representar a la sociedad **AGRICOLA LOS MAITENES SpA**, con las más amplias facultades, con el objeto que, sin que la enumeración que sigue a continuación sea considerada taxativa, pueda: comunicar las modificaciones o cambios estatutarios que hubiere experimentado la sociedad; presentar y firmar solicitudes y formularios de todo tipo; presentar o retirar documentos, solicitar el timbraje de libros, facturas y otros documentos y retirarlos; solicitar el establecimiento o cambio de domicilio tributario de la sociedad; ser notificado por dicho Servicio a nombre de la sociedad, y, en general, suscribir o efectuar todo tipo de trámites y gestiones ante el Servicio, Municipalidades y reparticiones, públicas o fiscales, que sean necesarias para el correcto funcionamiento tributario de la sociedad. **ARTICULO QUINTO**

TRANSITORIO. Poder Bancario. Se otorga poder a doña **Francisca Andrea Cordero Lewinsohn**, cédula de identidad, número dieciocho millones veintidós mil cien guion K, para que, actuando separada e indistintamente del administrador, y sin limitación alguna, represente a la sociedad **AGRICOLA LOS MAITENES SpA**, en Bancos y/o instituciones financieras; pueda abrir y cerrar cuentas corrientes bancarias de depósitos y giro, retirar talonarios de cheques, cancelar cheques, imponerse de sus movimientos y aprobar o rechazar sus saldos; efectuar y retirar depósitos a la vista o a plazo y depositar y retirar valores en custodia, de instituciones financieras o Notarias, a nombre de la sociedad; girar y revalidar cheques; protestar cheques y otros documentos a la orden de la sociedad; endosar en favor de las instituciones bancarias, en comisión de cobranzas y/o para que abone su valor a la sociedad, cheques, letras, pagarés y toda clase de documentos; obtener tarjetas de débito, clave, digipass, y/o cualquier otro instrumento y/o aplicación a través de la cual pueda operar por internet o por sistemas

Pag: 23/25



Certificado
123456789017
Verifique validez
<http://www.fojas.>



remotos. ARTICULO SEXTO TRANSITORIO. Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura o de un extracto de ella para requerir y firmar las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que procedan en el Registro de Comercio correspondiente y para efectuar las publicaciones y demás gestiones relativas a la legalización de la presente constitución. Escritura redactada conforme a borrador de la abogada doña Amapola Stuardo. En comprobante y previa lectura firma el compareciente y estampa su impresión dígito pulgar en el presente instrumento. Se da copia. Doy Fe.


RODOLFO FABIAN MARTÍNEZ REYES
C.I. N° 6802420-5



Pag: 24/25



Certificado N°
123456851017
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>



REVERSO INUTILIZADO
ALBERTO MOZO AGUILAR
NOTARIO



Certificado
123456851017
Verifique validez
<http://www.fojas.>





PUERTO VARAS, 14/04/2023

CERTIFICADO Nº 1714/2023

El Jefe de Oficina Sectorial Puerto Varas del Servicio Agrícola y Ganadero, Región de los Lagos, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley Nº 18.755, certifica que la subdivisión del predio **Sin Nombre, ROL Número 1411-13**, inscrito a fojas **378V**, número **448**, año **1956**, del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas, ubicado en la comuna de **Puerto Varas**, de propiedad de **Rudiberto Klein Münzenmayer**, conforme al plano de parcelación y demás antecedentes tenidos a la vista, cumple con la normativa vigente de competencia del SAG para predios rústicos, no significando el presente certificado autorización de cambio de uso de suelos, ni validación de los antecedentes de dominio, demarcatorios o de georreferencia informados por el solicitante, como tampoco la validación del derecho necesario para la materialización de la servidumbre eventualmente proyectada, ni del necesario para acceder a un espacio público, ni la verificación de prohibiciones que el predio tenga para ser subdividido. Esta certificación se invalidará automáticamente si el plano se presenta enmendado.

CONSTANCIA. De conformidad a lo dispuesto en el artículo 1º inciso penúltimo del DL 3.516, los predios resultantes de una subdivisión quedarán sujetos a la prohibición de cambiar su destino en los términos que establecen los artículos 55 y 56 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2 del mismo decreto ley, quienes infringieren lo dispuesto en dicho decreto ley, aún bajo la forma de comunidades, condominios, arrendamientos o cualquier otro cuyo resultado sea la destinación a fines urbanos o habitacionales de los predios rústicos, serán sancionados a través del Juzgado de Policía Local con una multa a beneficio fiscal, equivalente al 200% del avalúo del predio dividido, y con la paralización de las obras o su demolición a costa del infractor, según corresponda. En consecuencia, la certificación de subdivisión de predios rústicos otorgada por el SAG no constituye, en caso alguno, autorización o informe favorable para la construcción de obras, ni la destinación y habilitación del suelo a fines urbanos o habitacionales a través de la apertura de calles, obras civiles, ejecución de soluciones sanitarias de agua potable u alcantarillado, u otras, con tal fin. Adicionalmente, se advierte que cualquier incumplimiento a la ley ambiental y su reglamento que fuese verificada por este Servicio (elusión al SEIA o fraccionamiento), será denunciado a la autoridad ambiental competente. De igual modo el Servicio estará atento a la apreciación de los Planes de Manejo Forestal que informe CONAF ante parcelaciones emplazadas en terrenos cubiertos por bosque nativo

Se otorga el presente certificado a solicitud de Rudiberto Klein Munzenmayer



ALFREDO ADOLFO CRUZ VALDÉS
JEFE DE SECTOR OFICINA SECTORIAL PUERTO
VARAS

CERTIFICO:--Un documento similar al presente que se encuentra archivado en el registro de propiedad--del año 2023 con el Nº 1597 PUERTO VARAS: 29-05-2023



Vergara

c.c.: Cristina Pohl Morales Administrativa Oficina Sectorial Puerto Varas Oficina Regional Los Lagos
Claudia Quichel Alvarez Administrativa Oficina Sectorial Puerto Varas Oficina Regional Los Lagos
Esteban Fernando Casas Castillo Profesional Oficina Sectorial Puerto Varas Oficina Regional Los Lagos
Gonzalo Alejandro Beels Uribe Profesional Oficina Sectorial Puerto Varas Oficina Regional Los Lagos
Francisco Ojeda Técnico Oficina Sectorial Puerto Varas Oficina Regional Los Lagos
Rudiberto Klein Munzenmayer -

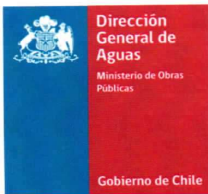
Oficina Sectorial Puerto Varas - Florida 1301



El presente documento ha sido suscrito por medio de firma electrónica avanzada en los términos de la Ley 19.799
Validar en:
<https://ceropapel.sag.gob.cl/validar/?key=136945260&hash=fc521>



[illegible]



REF.: CONSTITUYE DERECHO DE APROVECHAMIENTO CONSUNTIVO, DE AGUAS SUBTERRÁNEAS, A FAVOR DE **RUDIBERTO LEONARDO JORJE KLEIN MUNZENMAYER**, COMUNA DE PUERTO VARAS, PROVINCIA DE LLANQUIHUE, REGIÓN DE LOS LAGOS.

Con esta fecha el Director Regional DGA Región de Los Lagos ha resuelto lo que sigue:

JVR/AVT/JRG/CPG/FRS/efd

Nº PROCESO

10063950

PUERTO MONTT,

D.G.A. Nº

22 JUL. 2016

000190

25 JUL. 2016

CONTRALORIA GRAL. DE LA REPUBLICA
RECEPCION / TOMA RAZON
JURIDICA
CONTROL EXTERNO
UIR

VISTOS:

- La solicitud de **RUDIBERTO LEONARDO JORJE KLEIN MUNZENMAYER**, de fecha 16 de diciembre de 2015, de fojas 1;
- Las Resoluciones D.G.A. Nº56 de 2013; Nº3453 de 2013; (Exenta) Nº2673 de 2014 y (Exenta) Nº1775 de 2014;
- El Informe Técnico D.A.R.H. Nº208 de 21 de julio de 2014, "Estimación Preliminar de las Recargas de Agua Subterránea y Determinación de los Sectores Hidrogeológicos de Aprovechamiento Común en las Cuencas de las regiones del Maule, Biobío, La Araucanía, Los Ríos y Los Lagos" y el complementario D.G.A. región de Los Lagos Nº264 de 2014,
- El Informe Técnico D.G.A. región de Los Lagos Nº402 de 18 de julio de 2016, de fojas 41;
- Lo dispuesto en los artículos 60; 61; 141; 149; 150 y demás pertinentes del Código de Aguas,

RESUELVO

- Constitúyase a favor de **RUDIBERTO LEONARDO JORJE KLEIN MUNZENMAYER**, RUN 3.333.537-7, un derecho de aprovechamiento consuntivo, de ejercicio permanente y continuo, por un caudal de 60 l/s y un volumen total anual de 990.662 m³, sobre las aguas subterráneas de un pozo localizado en la comuna de Puerto Varas, provincia de Llanquihue, región de Los Lagos.

- Las aguas se captarán en forma mecánica desde un punto que verificado en terreno por personal de la Dirección, queda definido por la coordenada U.T.M. (m) siguiente:

Norte: 5.420.474 y Este: 650.137

La coordenada U.T.M. está referida al Datum WGS 1984, Huso 18.

- El terreno donde se localiza el pozo es de propiedad del peticionario y se encuentra inscrito en el Registro de Propiedad a fs. 378 vta. Nº448 del año 1956 en el Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas.

- Establécese un área de protección del pozo a que se refiere esta Resolución, la cual queda definida por un círculo de 200 metros de radio con eje en el centro del pozo.

Esta área de protección no importa menoscabo del derecho establecido en el artículo 56 del Código de Aguas, como tampoco altera la situación de pozos preexistentes.

- La Dirección General de Aguas podrá exigir la instalación de sistemas de medidas en el pozo y requerir la información que se obtenga, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 68 del Código de Aguas.

DIRECCIÓN GENERAL DE AGUAS
D.A.R.H.
ABOGADO
Vº Bº

UNIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS REGION DE LOS LAGOS
REVISION TECNICA
AGENTE REGIONAL DE EXPEDIENTES
Vº Bº

CONTRALORIA REGIONAL DE LOS LAGOS
TOMA DE RAZÓN

RECEPCIÓN

UNIDAD	FECHA	FIRMA
CONTABIL.		
MUNICIP.		
OO. PP.		
TOMA DE RAZÓN		
ASESORÍA JURÍDICA		

REFRENDACIÓN

--	--	--

ND-1003-6626

FECHA: 11 AGO. 2016

DIRECCIÓN GENERAL DE AGUAS
MOP. REGIÓN DE LOS LAGOS
OFICINA DE PARTES
RESOLUCIÓN TRAMITADA

- 6.- La presente Resolución se reducirá a escritura pública que suscribirán el interesado y el Sr. Director Regional de la Dirección General de Aguas de la región de Los Lagos y copia de ella se inscribirá en el Registro de Propiedad de Aguas del Conservador de Bienes Raíces competente. El interesado deberá remitir a esta Dirección General copia autorizada de dicha inscripción, para los efectos de incorporarla al Catastro Público de Aguas.
- 7.- La presente Resolución se registrará en la Dirección General de Aguas, en conformidad con lo dispuesto en el artículo 122 del Código de Aguas.

ANÓTESE, TÓMESE RAZÓN Y COMUNÍQUESE.



JAVIER VIDAL REYES
Ingeniero Agrónomo
Director Regional
DIRECCIÓN GENERAL DE AGUAS
REGIÓN DE LOS LAGOS

TOMO RAZON
POR ORDEN DEL CONTRALOR
GENERAL DE LA REPUBLICA
10 AGO 2016

RODRIGO SAN MARTIN JARA
Contralor Regional de Los Lagos (S)
CENTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA

Estado

Envío Entregado 17/12/2025

Recibido Por: CARLOS AVILA

Rut: 533225799

Seguimiento N°

1179336233242



Guarda el seguimiento en
mis envíos

Ocultar
detalles

Si tienes una consulta o reclamo con el envío contáctanos



VITACURA 17/12/2025. - 12:47	ENVIO ENTREGADO
SUCURSAL PLAZA DE ARMAS 17/12/2025. - 11:50	DESPACHADO A OFICINA DE CORREOSCHILE
VITACURA 12/12/2025. - 09:12	ENVIO EN REPARTO
VITACURA 12/12/2025. - 07:40	RECIBIDO EN OFICINA DE CORREOSCHILE
SANTIAGO 11/12/2025. - 20:59	DESPACHADO A OFICINA DE CORREOSCHILE
SANTIAGO 10/12/2025. - 15:58	RECIBIDO EN OFICINA DE CORREOSCHILE
SUCURSAL PLAZA DE ARMAS	DESPACHADO A OFICINA DE CORREOSCHILE