

Santiago, 20 de noviembre de 2024

Estimada

Marie Claude Plumer Bodin
Superintendenta del Medio Ambiente
Superintendencia del Medio Ambiente
Presente
oficinadepartes@sma.gob.cl

Ref.: Evacua traslado asociado al procedimiento de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental REQ-022-2024.

Junto con saludarle, mediante la presente comunicación me dirijo a Ud. con el objeto de dar respuesta al traslado efectuado a través de la Resolución Exenta N° 1942, de fecha 11 de octubre de 2024, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que inicia procedimiento de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental del Proyecto “Plantel de engorda de animales fundo Santa Alejandra” y confiere traslado a su titular Sociedad Comercial Asesora S.A., en adelante “RE N° 1942”, conforme a los argumentos de hecho y de derecho que paso a exponer.

El día 22 de octubre de 2024, se presentó en las dependencias de la Sociedad Comercial Asesora S.A., una persona quien indicó ser funcionario de la Superintendencia del Medio Ambiente y me hizo entrega de una copia de la RE N° 1492, que instruía evacuar el traslado conferido dentro de los 15 días hábiles siguientes.

Debido a la necesidad de levantar los antecedentes necesarios para dar respuesta a los aspectos cuestionados en la RE N° 1492, conseguir la asesoría necesaria para poder elaborar la presente respuesta y confeccionar este documento, resultó imposible evacuar el traslado en el pazo conferido, sin embargo, en virtud de los principios de contradicitoriedad y de no formalización consagrados en los artículos 10 y 13 respectivamente de la Ley N° 19.880, así como el derecho de los interesados a formular alegaciones y aportar documentos en cualquier fase del, que deberán ser tenidos en cuenta por el órgano competente al redactar la propuesta de resolución, reconocido en el artículo 17, literal g) de la Ley N° 19.880, a través de la presente comunicación vengo en dar respuesta al traslado conferido en aquel acto administrativo, dando respuesta a las cuestiones planteadas en el mismo.

En dicho documento se detalla la información levantada por la Superintendencia del Medio Ambiente, así como las conclusiones que este organismo alcanza en base a las mismas, sobre las cuales concluye que existen indicios suficientes para iniciar un procedimiento de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto ambiental, en adelante SEIA, del proyecto "Plantel de engorda de animales Fundo Santa Alejandra", del titular "Sociedad Comercial Asesora S.A", en virtud de lo establecido en el literal l) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, desarrollado en el subliteral l.3.1 del artículo 3 del Reglamento del SEIA, en relación con el subliteral g.2 del artículo 2 del Reglamento del SEIA.

Por medio del presente documento quisiera hacer presente que las conclusiones alcanzadas en la RE N° 1942 son erradas, debido a una inadecuada interpretación de la información expuesta en aquel acto administrativo, y que en definitiva, el proyecto al que se denomina "Plantel de engorda de animales Fundo Santa Alejandra", en adelante el "Proyecto", no desarrolla una actividad económica que deba ser sometida a evaluación de impacto ambiental conforme a la normativa vigente.

Para hacer más clara la respuesta, comenzaremos con una explicación general respecto del origen del Proyecto y demás actividades desarrolladas en el predio, su evolución en el tiempo y su relación con otras iniciativas que se encuentra desarrollando Sociedad Comercial Asesora S.A., para posteriormente dar respuesta a los puntos específicos abordados en la RE N° 1942.

I. Antecedentes y desarrollo del Proyecto.

El Proyecto comenzó a implementarse el año 1992, tiempo en el cual la totalidad del predio se dedicaba en forma exclusiva a la engorda de animales, distribuyéndose el terreno entre actividades de cultivo de forraje y alimentación de los animales, existiendo diversa infraestructura de apoyo a dichas faenas (galpones), tal como se puede observar en la Imagen N° 1 de la RE N° 1492, las cuales sufrieron diversas modificaciones a lo largo de los años, especialmente después del terremoto del año 2010, cuando se debieron reconstruir varias de ellas.

Como se puede apreciar de las imágenes satelitales del predio accesibles a través de Google Earth, a lo largo de los años, los patios de confinamiento (rojo) en los cuales se mantienen los animales y espacios en los que se almacenan y preparan los alimentos (azul) han ido modificando su posición a lo largo del predio, y han sido reemplazados por otros usos.

Imagen 1: Año 2010



Imagen 2: Año 2012



Imagen 3: Año 2017



Imagen 4: Año 2018



Imagen 5: 2020



Imagen 5: Año 2021

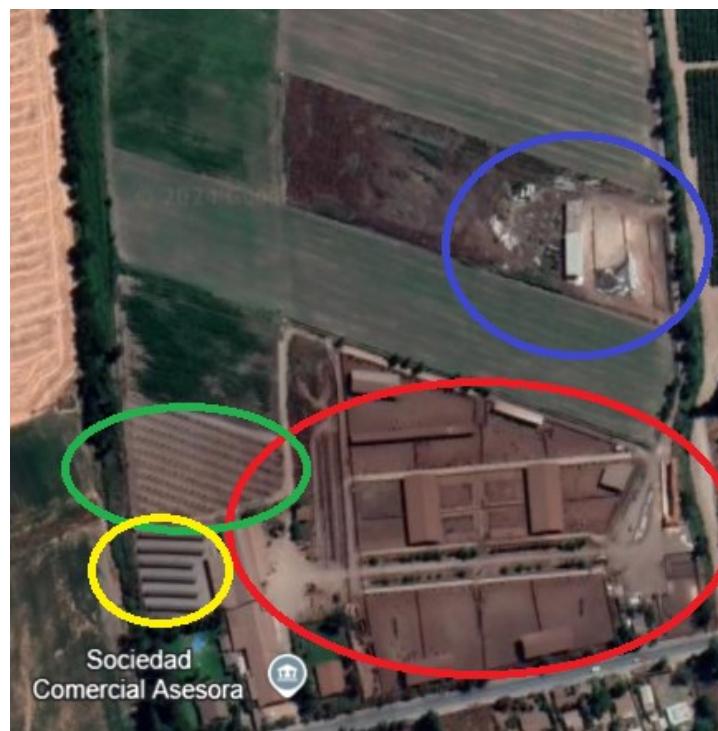


Imagen 6: Año 2022



Imagen 7: Año 2023



Las imágenes que se adjuntan previamente dan cuenta claramente de la evolución que han tenido las diferentes actividades económicas que se desarrollan en el predio a lo largo de los años, dentro de las cuales, la actividad de engorda de animales en este inmueble se ha ido reduciendo de forma progresiva a lo largo de los años, encontrándose desde el año 2021 en la menor extensión tanto en espacio como en número de individuos. De este modo, en el año 2012 se utilizaban 3,28 hectáreas a la engorda de animales, para el año 2021, 1.27 hectáreas se redestinaron a otros usos.

Lo anterior se debe a que desde el año 2019 Sociedad Comercial Asesora S.A. comenzó a avanzar en el desarrollo de un huerto de frutales, en particular de nogales, en el predio por lo cual disminuyó la cantidad de animales en engorda, despejando terreno para la construcción de un tranne destinado al riego del huerto (visible en las imágenes desde el año 2020) y la instalación de paneles fotovoltaicos que abastecería las necesidades de las futuras bombas de riego (visible desde 2021 y marcado en amarillo en las imágenes).

Debido al carácter particular del huerto de frutales que se está implementando, que surge de la propagación vegetativa mediante injertos desde un único espécimen muy particular existente en el predio, esta actividad, marcada en verde en las imágenes acompañadas previamente, se

ha ido extendiendo por el predio de forma paulatina, en la medida que se cuenta con los nuevos árboles, comenzando el año 2020 con una extensión muy reducida, para hoy abarcar la mayor parte del inmueble, proyectándose que llegue a utilizar prácticamente la totalidad del espacio disponible en él en los próximos años.

Por lo anterior, la actividad ganadera en el predio no solo no ha ido en aumento, sino que se ha ido reduciendo a lo largo del tiempo, de manera que hoy existen en el inmueble menos de 300 vacunos (individuos, no unidades animal) y se proyecta que este número se reduzca aun más en los próximos años, ya que el foco de las actividades del predio actualmente ha pasado a las actividades de lombricultura y el establecimiento del huerto de frutales.

En línea con lo anterior, se proyecta que el territorio actualmente utilizado por los patios de confinamiento de animales actualmente existentes en el predio, se reduzcan aun más en los próximos años, manteniéndose únicamente los 8 patios enmarcados en el recuadro rojo en la Imagen 7, ya que estos cuentan con comederos y plataformas de hormigón y sombra, que facilitan la alimentación, el cuidado de los bovinos y su limpieza, así como garantizan las mejores condiciones de bienestar animal.

Por su parte, **se proyecta desmantelar los patios enmarcados en celeste en la Imagen 7, que en la actualidad se encuentran en desuso, para que aquel terreno sea utilizado en el plazo de un año (debido a la estacionalidad de los trabajos de trasplante y la disponibilidad de los árboles) por frutales**, lo cual además servirá para alejar la actividad ganadera remanente de la vía pública y los vecinos. Esto reduciría en 0,74 hectáreas adicionales el terreno dedicado a la actividad ganadera.

Imagen 7: Proyección próximos años.



Finalmente, también se proyecta dejar de usar y desmantelar los patios de alimentación enmarcados en gris en la Imagen 7, dentro de un plazo aproximado de 24 -36 meses, actualmente éstos son utilizados de forma transitoria para faenas específicas o por la necesidad de aislar grupos particulares de animales, sin embargo, a la fecha aun no se tiene claridad del uso específico que se dará a ese terreno, ya que dependerá de diversos factores como las condiciones del terreno para recibir frutales o la posibilidad de trasladar faenas asociadas a la elaboración de los alimentos más cerca de los animales.

II. Respuesta al traslado conferido.

a) Respecto de la existencia del número de unidades animal existentes en el Proyecto.

En relación a la información suministrada por el Servicio Agrícola y Ganadero, en adelante “SAG”, respecto de las existencias de animales Sociedad Comercial Asesora S.A., debido a que esta parte no ha recibido copia ni conoce el contenido exacto del contenido del ORD. N° 1268, de 01 de septiembre de 2023, la Dirección Regional Metropolitana del SAG, resulta imposible para nosotros hacernos cargo de forma directa precisa y concreta de lo señalado por dicho organismo.

Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo anterior, cabe hacer presente que la información que se le entrega al SAG no se encuentra asociada a un proyecto en particular, y que el predio donde

se desarrolla el Proyecto no es el único inmueble que posee o explota la Sociedad Comercial Asesora S.A. para la actividad agropecuaria, ya que ésta cuenta además con otros predios cercanos (en un principio arrendados y posteriormente comprados en el año 2015), correspondientes a la Parcela 1 Lote B de Peralillo (Rol de Avalúo Fiscal 1562-0001), con una superficie de 5 hectáreas, y Parcela 2 de Peralillo (Rol de Avalúo Fiscal 137-0570), con una superficie de 24,09 hectáreas, ambas de la comuna de Paine, en los cuales también se han desarrollado diversas actividades, generalmente relacionadas con el cultivo de forraje complementario para la alimentación de animales, pero que en algunos periodos se ha utilizado para mantener ganado vacuno a pastoreo.

A parte de a aquellos dos predios, que finalmente son adquiridos por la Sociedad Comercial Asesora S.A., ésta a lo largo de tiempo ha arrendado con el objeto de mantener animales a pastoreo también otros campos, como son por ejemplo los arriendos entre los años 2015 y 2017 de las Parcelas números Dos y Tres del Proyecto de parcelación Manuel Rodríguez de una superficie de 13,1 hás; la primera y de 18,4 hás., la segunda; Lote Dos de una Parte del Fundo Vinculo Poniente de una superficie de 11,00 hás. y Lotes Dos y tres resultantes de la subdivisión del Bien Común Especial número dos sección El Pellizco del Proyecto de Parcelación Las Camelias, de una superficie de 1,7325 hás y 3,4650 hás, respectivamente, sumando en total una superficie aproximada de 47,70 hectáreas, todas ubicados en la comuna de Paine y pertenecientes a Empresa de Transportes Transu Limitada.

De forma adicional al arriendo de inmuebles, otra modalidad mediante la cual se ha operado para gestionar estos animales es a través de contratos de mediería, práctica habitual en este rubro, en el cual se entregan animales de propiedad de una parte (propietario) a un tercero (engordero), quien desarrolla las actividades de engorda en sus propios predios, a su cuenta y riesgo, recibiendo una remuneración equivalente al 50% del valor del aumento de peso que han tenido los animales durante la vigencia del contrato. A modo de ejemplo, se adjuntan los contratos suscritos con Sociedad Agropecuaria Piel Limitada entre los años 2016 y 2017, para la engorda a mediería de 500 animales en diferentes predios de las comunas de Vilcún y Panguipulli.

Es debido a lo anterior que en algunos años, particularmente entre el 2014 y 2017, se aumentó transitoriamente el número de animales asociados a la Sociedad Comercial Asesora S.A., sin que existiera un crecimiento correlativo de la infraestructura asociada a los patios de alimentación existentes en las parcelas 4 y 5 de Abrantes, sino, por el contrario, estos se reducen en extensión, ya que aquellos animales no estaban en patios de alimentación sino a pastoreo en otros inmuebles.

De este modo, pese a que en algunos momentos las existencias de novillos y terneras de la Sociedad Comercial Asesora S.A. han sobrepasado transitoriamente el equivalente a 300 unidades animal de ganado bovino de carne, esto es diferente que decir que el Proyecto ha superado el límite establecido en el punto I.3.1 del Reglamento del SEIA, ya que la información suministrada por el SAG no da cuenta de si esos animales se encuentran confinados en los patios de alimentación existentes en las parcelas 4 y 5 de Abrantes y que forman parte del Proyecto, o si se encuentran a pastoreo en alguno de los otros inmuebles agrícolas cercanos que son explotados por Sociedad Comercial Asesora S.A.

Adicionalmente, atendido a que la información suministrada al SAG corresponde a una “fotografía” de un momento particular, tampoco permite distinguir si la situación informada es una situación permanente o si corresponde únicamente a una situación particular, como la que ocurre cuando se adquieren nuevos animales para reemplazar los que están próximos a ser despachados a matadero. Esto ha ocurrido en forma ocasional, debido a las variaciones de la oferta de animales y de sus precios, pero que debido a las limitaciones de espacio y de alimento que tiene el Proyecto, nunca sobrepasa un par de semanas.

Lo indicado en los párrafos anteriores explican la discrepancia señalada en el punto (xi) del considerando 9º de la RE N° 1492, ya que lo informado por el SAG se refiere a la totalidad de los animales asociados a esta parte, y lo que informamos en diciembre de 2022 respecto a los animales presentes en el Proyecto en el año 2014.

En particular el año 2014 se mantuvo un contrato de mediería de animales en la comuna de Teno, sin embargo debido al tiempo transcurrido desde entonces, la ausencia de la obligación de mantener un registro y el poco tiempo disponible para poder levantar o reconstruir antecedentes complementarios de estas operaciones.

Ahora bien, se hace presente que la intención de esta parte siempre ha sido dar cumplimiento estricto a la normativa sectorial y ambiental, razón por la cual en el año 2013 se estudió si correspondía someter dicha actividad al SEIA y se observó que el Reglamento del SEIA, en los diferentes puntos del punto I.3 de su artículo tercero utilizaba el concepto de “**unidades animal**”, a diferencia de los diferentes apartados del punto I.4 del mismo artículo donde se refiere directamente a individuos de distintas especies.

En atención a lo anterior, siendo clara la intención del regulador de NO utilizar el número de individuos de ganado bovino, porcino, ovino y caprino en el punto I.3 del artículo tercero del Reglamento de SEIA como criterio de ingreso al sistema, se consultó al Servicio de Evaluación Ambiental, en adelante “SEA”, como organismo responsable del SEIA el sentido y alcance del

concepto, quien dio su respuesta en los términos transcritos en los puntos (xiii) y (xiv) del considerando 9° de la RE N° 1492.

En este sentido, esta parte tuvo a la vista la facultad contenida en el literal d) del artículo 81 de la Ley N° 19.300, sobre bases generales del Medio Ambiente, que le entrega al Sea la función de “*uniformar los criterios, requisitos, condiciones, antecedentes, certificados, trámites, exigencias técnicas y procedimientos de carácter ambiental*”, y no existiendo en aquel momento (y tampoco se ha encontrado hasta la fecha) guías o instructivos oficiales sobre la materia que entregaran una definición diferente de unidades animal, nos vinos obligados a acogernos a dicha definición

Y de este modo, confiando legítimamente que la información suministrada por el SEA, que por lo demás resultaba coherente con el resto de la normativa sectorial, esta parte ha buscado ajustar sus actividades de forma tal de no desarrollar proyectos que deban someterse al SEIA, lo cual ha sido verificado en innumerables ocasiones a lo largo de los años, en que diferentes actividades de fiscalización en terreno, tanto del SAG como otros organismos públicos, nunca se ha identificado la existencia en el predio de más animales de los equivalentes a 300 unidades animal, de acuerdo a la tasa de conversión informada por el SEA, encontrándose normalmente, muy por debajo de ella.

En este sentido, en todas aquellas instancias de fiscalización, al consultarse sobre la cantidad de animales y la obligación de someterse al SEIA, se respondió sobre la base de la información entregada por el SEA el año 2013, siendo aceptada sin cuestionamiento por todos los fiscalizadores, lo que a nuestro juicio podría configurar una especie de confianza legítima¹ de esta parte respecto de la veracidad y corrección de lo informado por el SEA, por lo que resulta sorprendente para nosotros que en el punto (xv) del considerando 9° de la RE N° 1492 se refute dicho criterio, sin entregar fundamento alguno ni tampoco otorgar alguna otra definición a la cual poder acogerse.

Por su parte, lo señalado en el último punto del apartado (xvii) del considerando 9° de la RE N° 1492, respecto a usar el concepto de unidad animal como “*equivalente al número de animales totales (independiente de su edad u otro factor)*”, resulta no solo contrario a lo manifestado por el organismo competente para interpretar esta normativa, sino que también resulta contrario a lo dispuesto en el artículo 22 del Código Civil, ya que resultaría inútil y ociosa la distinción realizada por el regulador en la forma de regular los puntos I.3 y I.4 del reglamento del SEIA, e incluso podría entenderse contrario al artículo 24 del Código Civil, ya que sería contrario al espíritu general de la legislación y el sentido común, al suponer que los impactos y

¹ https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-09502005000200004

requerimientos de un ternero de unos pocos kilos son idénticos a los que puede generar un animal adulto con cría, que ocupa más espacio, consume más alimento y agua y un genera muchísimo más residuos que el otro.

Lo señalado en este acto administrativo cuestiona justamente la racionalidad y el sentido común que tuvo a la vista el regulador al elaborar el Reglamento del SEIA, ya que la propia hipótesis descrita en el punto I.3 del artículo 3 del Reglamento del SEIA se construye sobre la base de los requerimientos de espacio y alimentos de una gran cantidad de animales confinados en un espacio reducidos, así como la necesidad de gestionar sus residuos. Es la propia equivalencia en requerimientos de forraje aludida en la RE N° 1492 la que justifica usar el criterio de unidades animal como orientador para definir el impacto ambiental o no de estos proyectos, ya que este varía significativamente entre un ternero y una vaca preñadas de 2 años, siendo uno aproximadamente 3 veces mayor que el otro.

A modo de ejemplo, si nos tuviéramos al criterio propuesto en la RE N° 1492, cualquier proyecto destinado a mantener 120 vacas de 3 años debería ingresar forzosamente al SEIA, ya que al mismo tiempo tiene la capacidad de mantener 360 terneras, lo cual claramente es contrario a lo que se deduce del texto del Reglamento del SEIA al utilizar el concepto unidades animal.

En este sentido, de la redacción de la norma contenida en el literal I.3 del artículo 3 del Reglamento del SEIA esta parte estimaba (contando solo con la información suministraba por el SEA) que dicha norma se orientaba a regular en base al diseño de los planteles de engorda, considerando los requisitos de espacio y de alimento de estos animales, por lo que, contando con una infraestructura y alimentos acordes a un plantel menor al equivalente a 300 unidades animal, el Proyecto no requería ingresar al SEIA.

En resumen, en base a lo ya señalado, reiteramos lo informado en presentaciones anteriores, respecto a que el Proyecto no ha superado ahora ni en el pasado con el límite señalado en el literal I.3.1 del artículo 3° del Reglamento del SEIA, considerando el criterio suministrado por el SEA, y que el Proyecto siempre ha estado diseñado para albergar menos de 300 unidades animal, sin perjuicio que la Sociedad Comercial Asesora S.A. también desarrolla la engorda de ganado a pastoreo en otros predios, propios y arrendados, así como a través de contrato de mediería, lo que podría generar discordancia entre el número de bovinos presentes en el Proyecto y el número de animales que son informados anualmente al SAG.

- b) **Respecto a que el Proyecto ha aumentado el número de animales totales desde el 2008 en adelante.**

Respecto de esta declaración contenida en el punto (xviii) del considerando 9° de la RE N° 1492 y desarrollado en los puntos siguientes, se debe hacer presente que ésta adolece de diversas falencias, las cuales ya desde al exposición realizada respecto de la evolución que ha tenido el predio a lo largo de los años.

En primer lugar, en aquellos puntos se trata presenta la información como si todas las actividades económicas que se llevan a cabo en el predio fueran parte del Proyecto, siendo que esto resulta incorrecto, ya que en el predio se llevan a cabo diversos proyectos absolutamente independientes entre si, como es el establecimiento de un huerto de frutales, actividades que no forman parte del Proyecto ni se relacionan en forma alguna con la actividad de engorda de animales confinados en patios de alimentación.

La definición de modificación de proyecto contenida en el literal g.2) del artículo segundo del Reglamento del SEIA indica que son aquellas *"obras o acciones tendientes a intervenir o complementar el proyecto o actividad de manera posterior"*, de este modo, aquellas inversiones o modificaciones efectuadas en el predio que no dicen relación con el Proyecto, no podrían entenderse como una modificación del mismo.

En este sentido, la plantación de un huerto de frutales en el predio, no puede entenderse como una modificación del proyecto ganadero, ya que corresponde a un proyecto absolutamente independiente de éste, y que por lo mismo, la construcción de un estanque para acumular aguas de riego y la instalación de paneles solares para el funcionamiento de las bombas de riego tampoco podrían ser consideradas como modificaciones del proyecto ganadero.

Del mismo modo, teniendo en consideración que la actividad de engorda de animales confinados en patios de alimentación, no requiere de energía eléctrica, desarrollándose las actividades impulsadas normalmente por tractores, cargadores frontales, retroexcavadoras y otras maquinarias impulsadas por diferentes combustibles, por lo que la instalación de paneles fotovoltaicos tampoco viene a complementar el proyecto ganadero, sino que está orientado, como ya se indicó, a suministrar energía a las bombas de riego del huerto de frutales.

Respecto del sector de preparación de alimentos, como resulta evidente del hecho que los animales confinados en patios de alimentación, desde que se dio comienzo a las actividades ganaderas en el predio en el año 1992 han existido sectores destinados a la preparación de los alimentos que se distribuían a los animales, si bien en un comienzo se cargaban y mezclaban y distribuían manualmente mediante un carro tirado por un tractor y hoy se realiza de forma

mecanizada, siendo la principal diferencia que hoy se ha hormigonado el terreno sobre el cual se desarrolla aquella actividades, para facilitar las labores y su limpieza.

En lo que se refiere a los galpones, estos corresponden esencialmente al mismo que existía en el predio desde los años 90 (con eje norte-sur), utilizado principalmente para guardar forraje (fardos de pasto), y de otros dos galpones menores (con eje oriente- poniente) construidos a fines de esa misma década y utilizados para resguardar maquinaria y equipamiento agrícola, solo que éstos fueron destruidos en el terremoto del año 2010 y reconstruidos tras ese evento, instancia en la que se aprovechó unir todas las estructuras en un mismo galpón y prolongar un poco su extensión, manteniendo en esencia los mismos usos que en la década de los 90, solo que hoy aloja también el equipamiento relativo a las actividades del humus de lombriz.

En lo que respecta a los corrales de animales, efectivamente ellos han ido variando en su posición a lo largo de los años, como se aprecia en las imágenes que se han acompañado previamente, sin embargo, lejos de aumentar, su extensión ha ido en continua disminución, lo que resulta especialmente evidente si se comparan las imágenes del año 2012 con las mas actuales, donde los corrales ocupan una superficie significativamente menor a la que se utilizaba en los años previos, pasando de 3.27 hectáreas a menos de 2 hectáreas. De este modo, si se pudiera llegar a alguna conclusión en base a las variaciones en las características de los corrales existentes en el predio, es que el Proyecto ha disminuido progresivamente el número de corrales y también el número de animales presentes en el mismo.

Respecto de los techos a los que se alude en la RE N° 1492, estos corresponden a estructuras muy livianas destinadas a proveer sombra a los animales para mejorar su bienestar, pero que no intervienen o complementan la actividad ganadera, ésta se desarrolla exactamente del mismo modo, con o sin techo, y ni siquiera se trata de un requisito normativo, fue simplemente una inversión realizada como consecuencia de las continuadas alzas en las temperaturas estivales por las que se estimó como éticamente adecuado suministrarle a los animales un espacio de sombra bajo el cual refugiarse. Por este motivo, se estima que no correspondería a una modificación de proyecto, del mismo modo que tampoco se estimaría como una modificación la plantación de árboles cerca de los mismos para cumplir la misma finalidad de proveerles sombra.

De este modo, las acciones a las que se alude en la RE N° 1492 como modificaciones o mejoras al Proyectos y que servirían como indicios para indicar que el Proyecto ha aumentado su capacidad siendo necesaria su revisión por el SEIA, no serían tales, sino que, por el contrario, **sirven de evidencia que el predio ha modificado su finalidad progresivamente, pasando de un predio ganadero a ser un huerto de frutales, cambio que se espera que se intensifique en el futuro.**

III. Conclusiones.

Conforme a lo indicado extensamente en los apartados precedentes, la actividad ganadera que desarrolla el Proyecto en el predio no ha aumentado, no ha superado en ningún momento una capacidad de mantener 300 unidades animal, sino que, por el contrario, se ha ido reduciendo progresivamente a lo largo del tiempo.

Debido a la naturaleza breve del presente procedimiento no se ha contado con el tiempo, la instancia ni las herramientas para poder levantar mayores medios de prueba para respaldar lo que se señala en la presente comunicación, especialmente contratos u otros documentos que den cuenta de los otros contratos de arriendo y/o mediería que se han suscrito para el manejo de un gran número de animales en otros predios diferentes del cual en que se desarrolla el Proyecto, situación que podría ser corregida si la Administración determina la apertura de un periodo de prueba conforme a lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley N° 19.880.

Sin perjuicio de lo anterior, con independencia de los situaciones ya relatadas, existe un aspecto que se señaló previamente sobre el cual quisiera profundizar, y que tiene consecuencia directa sobre las conclusiones que se podrán adoptar en el marco del presente procedimiento, y es **que el predio hoy está dejando de lado la actividad ganadera, pasando progresivamente a ser un huerto de frutales, y Proyecto hoy cuenta con menos de 300 unidades de ganado bovino (lo que significa un número muy inferior de unidades animal), numero que se proyecta reducir aun más en el futuro, lo que iría acompañado de la equivalente reducción en la infraestructura destinada a aquel fin.**

Atendido que el SEIA tiene un rol preventivo, de evaluar y prevenir impactos ambiental futuros y no regularizar posibles impactos producidos por actividades ejecutadas en el pasado, **resulta especialmente relevante considerar cuáles son las proyecciones del Proyecto para el futuro, ya que éste hoy no cumpliría en forma alguna con el criterio de ingreso al SEIA regulado en el literal I.3.1. del artículo 3 del Reglamento del SEIA y que tampoco se espera que lo cumpla en el futuro, incluso si se utiliza el criterio de homologar las unidades animal con el número de animales como lo hace la RE N° 1492.**

Estas declaraciones respecto del desarrollo del Proyecto cuentan con un amplio y sólido respaldo en la propia evolución de las actividades y uso del terreno del predio, cuya evidencia clara son las imágenes acompañadas previamente que dan cuenta de hechos objetivos y no

dejan lugar a dudas que la actividad ganadera está desapareciendo del predio, siendo reemplazada por el huerto de frutales.

Adicionalmente, esto lo señalado en la presente comunicación podrá ser fácilmente verificado en un futuro próximo, si se realiza una inspección del inmueble, ya que dentro de un plazo de 12 meses se podrá observar que los corrales enmarcados en el recuadro celeste de la Imagen 7 habrán sido desmantelados y reemplazados por frutales y que existen menos de 300 bovinos en el predio.

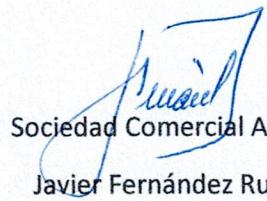
Situaciones similares han sido comentadas por la jurisprudencia y la doctrina nacional² bajo la idea de un posible **decaimiento del procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA**, cuando los titulares ajustan sus proyectos para no tener que someterse a tal sistema, en este caso, no se trataría propiamente tal de una modificación realizada para evitar el ingreso al SEIA, sino una consecuencia de la progresiva reducción en las dimensiones del Proyecto, que ha pasado de 300 unidades animal (usando el criterio que nos había informado el SEA) a menos de 300 animales en la actualidad.

Con independencia de la figura doctrinaria, creemos que requerir a esta parte que el Proyecto se someta al SEIA cuando las actividades futuras de éste estarán por debajo de los límites establecidos en la normativa para ello carecería del objeto, existiendo además el compromiso de esta parte de materializar los ajustes a la infraestructura y al número de bovinos presentes en el predio que se han señalado previamente, dentro de los plazos ofrecidos, situación que podrá ser fácilmente verificada por la autoridad ambiental.

Por todo lo ya señalado, solicitamos a Ud. que tenga por evacuado el traslado conferido a esta parte por la RE N° 1492, y que en base a lo expuesto en la presente comunicación, se resuelva no requerir el ingreso al SEIA del Proyecto “Plantel de engorda de animales fundo Santa Alejandra”.

Sin otro particular, le saluda atentamente

² https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0719-46332023000200189#fn27



Sociedad Comercial Asesora S.A.
Javier Fernández Ruiz - Tagle

Se adjuntan a la presente comunicación, los siguientes documentos:

- Balance de masas año 2022;
- Certificado de dominio de la Parcela 1 Lote B de Peralillo, de la comuna de Paine (Rol de Avalúo Fiscal 1562-0001);
- Certificado de dominio de la Parcela 2 de Peralillo, de la comuna de Paine (Rol de Avalúo Fiscal 137-0570);
- Copia de los contratos de arriendo, entre los años 2015 y 2017, de las Parcelas números Dos y Tres del Proyecto de parcelación Manuel Rodríguez; Lote Dos de una Parte del Fundo Vinculo Poniente y Lotes Dos y tres resultantes de la subdivisión del Bien Común Especial número dos sección El Pellizco del Proyecto de Parcelación Las Camelias, todas ubicadas en la comuna de Paine y pertenecientes a Empresa de Transportes Transu Limitada; y
- Copia de los contratos de mediería suscritos con Sociedad Agropecuaria Piel Limitada entre los años 2016 y 2017, por 500 animales para ser mantenidos en diferentes predios de las comunas de Vilcún y Panguipulli.

CONTRATO DE MEDIERIA



En Temuco, a 07 de Octubre del 2016 entre los Sres. **Javier Fernandez Ruiz-Tagle**, Rut 6.228.025-5, domiciliado en Fundo Santa Alejandra, Parcela 4, Abrantes comuna de Paine, en adelante **Propietario** y **Sociedad Agropecuaria Piel Limitada** Rut. 77.098.690-7, representada por **Patricio Javier Piel Magnet**, Rut 8.817.715-0, ambos domiciliados en Fundo Correltue sn , comuna de Panguipulli, en adelante **Engordero**, se ha convenido el siguiente contrato.

PRIMERO: El Propietario entrega al Engordero 300 Novillos con 113.643 Kilos. Resultando un término medio por animal de 378,81 Kilos cada uno.

Si el Engordero tuviese algún reclamo o advertencia sobre el ganado materia de este contrato, deberá comunicarlos por escrito dentro del plazo de diez días desde la entrega del ganado, a Tattersall Ganado S.A., y de lo contrario perderá todo derecho o reclamación futura si no lo hiciere dentro del plazo estipulado.

SEGUNDO: El Engordero se compromete a mantener este ganado en la dirección establecida en el presente contrato en las mejores condiciones posibles siendo todos los gastos de alimentación de su cargo.

TERCERO: Los gastos de vacunas y medicamentos son con cargo en 50% por las partes, y la atención veterinaria por cuenta del Engordero.

CUARTO: Serán de responsabilidad del Engordero las pérdidas que se produzcan por extravío o robo de ganado al valor promedio de las ventas obtenido por el total de los animales que se liquiden producto de las ventas de la medieria. En caso de muerte de animales el Engordero deberá dar oportuno aviso por escrito, serán de cargo del Engordero.

QUINTO: La duración de este contrato será a contar de **07 de Octubre del 2016** hasta completar su gordura, no pudiendo prolongarse el período de engorda más allá del **30 de Abril del 2017**; se entiende por ganado gordo, todo Novillo con gordura optima para su comercialización, esta apreciación, la decidirá El Tattersall de acuerdo con los involucrados.

Ambos contratantes autorizan a Tattersall Ganado S.A., para vender los Vacunos materia de este contrato, previa autorización del Propietario.

SEXTO: La venta del ganado, materia de este Contrato deberá efectuarse por intermedio de **TATTERSALL GANADO S.A.**

En el caso de que por motivos imprevisibles, las partes efectuarán ventas a través de otros canales, se obligan en este acto a cancelar a TATTERSALL GANADO S.A. Una comisión de 2% más impuesto, sobre el valor de dichas ventas.

SEPTIMO: Se deja constancia que en el presente Contrato de Mediería que TATTERSALL GANADO S.A. actuará en su calidad de corredor y árbitro. Además, deberá velar por el correcto desarrollo de la presente mediería e informar al propietario del estado del ganado y fechas probables de venta de los novillos.

OCTAVO: Para los efectos de la liquidación de esta engorda, el Propietario retirará de las ventas la proporcionalidad de su capital inicial indicado en la cláusula PRIMERA. El excedente que resulte, se repartirá en la siguiente forma, 50% para el Engordero, y atendiendo lo estipulado en el punto SEXTO del convenio.

En ventas de privado se pesara el ganado en el momento de la venta a las 8:00 a.m. Aplicándose un 5% de destara. Si el ganado se vendiera en feria se tomara el peso del momento del remate. Los fletes en las ventas se pagaran en formas proporcionales.

La forma para determinar la parte que le corresponde al Engordero es la siguiente: La ganancia de peso se determinará restando al peso obtenido en la venta de los animales el peso medio inicial unitario, multiplicando por el número de animales vendidos estipulado en el punto PRIMERO.

NOVENO: Cualquier dificultad que se origine entre las partes con motivo de la validez, cumplimiento, interpretación, vigencia o liquidación del presente contrato será resuelta en única instancia y sin forma de juicio por un árbitro o amigable componedor, cuyo fallo no será susceptible de recurso alguno incluso los de tasación en forma y queja.

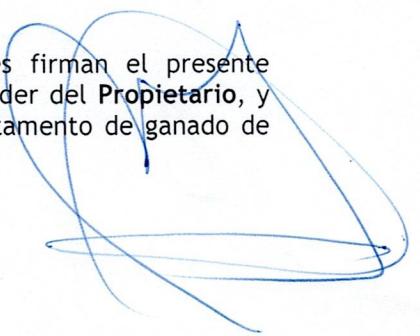
Para desempeñar como árbitro en la forma señalada, las partes están de acuerdo en designar a Don Patricio Honorato Figueroa, o en su reemplazo para el caso que éste no pudiera desempeñarse como tal, designan a quien a la razón desempeñe el cargo de Gerente General en Tattersall Ganado S.A. o a la persona que él libremente designe.

DECIMO: Para los efectos del presente Contrato, las partes fijan domicilio especial y único en la ciudad de Temuco, O'Higgins 0210.

DECIMO PRIMERO: El peso inicial del ganado corresponde al que se obtenga en el pesaje que resulte en romanas (menos la destara) en el momento de su traslado. El peso en romana de 118.304 kilos da un promedio de 394,34 kilos por novillo, por lo que correspondió una destara de 3,94%, lo que hace un promedio por novillo de 378,81 kilos neto.

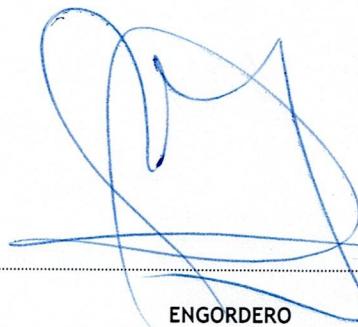
DECIMO SEGUNDO: Si por cualquier razón hubiese muertes de ganado dentro de la primera semana de llagado al lugar de la engorda y este fuese por causas naturales, deberán ser certificados por un Médico Veterinario y será de costo del dueño del ganado.

DECIMO TERCERO: Se deja constancia de aceptación, las partes firman el presente Contrato en tres ejemplares de un mismo tenor quedando uno en poder del Propietario, y otro en poder del Engordero y el tercero en los archivos del Departamento de ganado de TATTERSALL REMATES S.A.



DECIMO CUARTO : Se deja constancia que pesa sobre el Engordero todas las obligaciones del Depositario ya que **Javier Fernandez Ruiz-Tagle**, es el propietario del Ganado.

DECIMO QUINTO: El propietario del Ganado autoriza a Tattersall Ganado S.A. para que se cancelen las facturas emitidas por el Engordero materia de este contrato, con cargo a su cuenta corriente que mantiene Don Javier Fernandez R. con Tattersall Ganado S.A.



PROPIETARIO

Javier Fernandez Ruiz-Tagle

RUT: 6.228.025-5

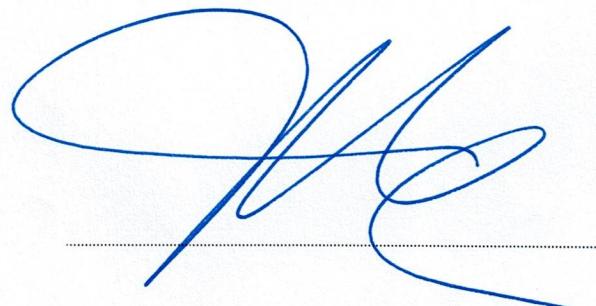
ENGORDERO

Sociedad Agropecuaria Piel Ltda.

RUT: 77.098.690-7

Patricio Javier Piel Magnet

Rut: 8.817.715-0



pp. TATTERSALL GANADO S.A.

RUT: 94.424.000-4

PATRICIO EDUARDO HONORATO FIGUEROA

C.N.I. 12.000.549-9



CONTRATO DE MEDIERIA

En Vilcún, a 29 de Diciembre del 2016 entre los Sres. **Javier Fernandez Ruiz-Tagle**, Rut 6.228.025-5, domiciliado en Fundo Santa Alejandra, Parcela 4, Abrantes, comuna de **Paine**, en adelante el **Propietario y Agricola Montana Limitada** Rut. 77.245.930-0, representada por **Sandra Ercira Pino Moraga** Rut 11.249.561-4, ambos domiciliados en **Camino a Cherquenco Km.17**, comuna de **Vilcún**, en adelante el **Engordero**, se ha convenido el siguiente contrato.

PRIMERO: El **Propietario** entrega al **Engordero** la cantidad de **200** Novillos de Engorda con **73.867 Kilos**. Resultando un término medio por animal de **369,33 Kilos** cada uno.

Para materia de este, se tomara como inicio de Contrato 195 novillos con 72.145 kilos debido a la muerte de 5 novillos con 1.722 kilos (Cargo del Propietario) debidamente informados en los plazos estipulados.

Si el **Engordero** tuviese algún reclamo o advertencia sobre el ganado materia de este contrato, deberá comunicarlos por escrito dentro del plazo de 15 días desde la entrega del ganado, a Tattersall Ganado S.A. de lo contrario perderá todo derecho o reclamación futura si no lo hiciere dentro del plazo estipulado.

SEGUNDO: El **Engordero** se compromete a mantener este ganado en la dirección establecida en el presente contrato en las mejores condiciones posibles siendo todos los gastos de alimentación de su cargo.

TERCERO: Los gastos de vacunas, medicamentos y la atención veterinaria serán costeados en un 50% por ambas partes.

CUARTO: Serán de responsabilidad del **Engordero** las pérdidas que se produzcan por extravío o robo de ganado al valor promedio de las ventas obtenido por el total de los animales que se liquiden producto de las ventas de la mediería. En caso de muerte de animales el **Engordero** deberá dar oportuno aviso por escrito, serán de cargo del **Engordero**.

QUINTO: La duración de este contrato será a contar del **29 de Diciembre del 2016** hasta completar su gordura, no pudiendo prolongarse el período de engorda más allá del **30 de Mayo del 2017** se entiende por ganado gordo, todo Novillo con gordura óptima para su comercialización, esta apreciación, la decidirá personal del Tattersall de acuerdo con el Propietario y Engordero.

Ambos contratantes autorizan a Tattersall Ganado S.A., para vender los Vacunos materia de este contrato, previa autorización del **Propietario**.

DOCUMENTO REDACTADO POR EL INTERESADO
SIN RESPONSABILIDAD PARA LA NOTARIA



DOCUMENTO REDACTADO POR EL INTERESADO
SIN RESPONSABILIDAD PARA LA NOTARIA

SEXTO: La venta del ganado, materia de este Contrato deberá efectuarse por intermedio de TATTERSALL GANADO S.A.

En el caso de que por motivos imprevisibles, las partes efectuarán ventas a través de otros canales, se obligan en este acto a cancelar a TATTERSALL GANADO S.A. Una comisión de 3% más impuesto, sobre el valor de dichas ventas.

SEPTIMO: Se deja constancia que en el presente Contrato de Mediería que TATTERSALL GANADO S.A. actuará en su calidad de corredor y árbitro. Además, deberá velar por el correcto desarrollo de la presente mediería e informar al propietario del estado del ganado y fechas probables de venta de los novillos.

OCTAVO: El Propietario del ganado materia de este contrato, la Sr. **Javier Fernandez Ruiz Tagle**, Rut: **6.228.025-5**, autoriza a Tattersall Ganado S.A. a debitar de su cuenta corriente con Tattersall Ganado S.A. los pagos de liquidaciones de mediería.

Las liquidaciones correspondientes a la parte del Mediero se liquidaran de acuerdo a las fechas que corresponda pagarle al propietario según las ventas.

NOVENO: Para los efectos de la liquidación de esta engorda, el **Propietario** retirará de las ventas la proporcionalidad de su capital inicial indicado en la cláusula PRIMERA. El excedente que resulte, se repartirá en la siguiente forma, 50% para el **Engordero**, y atendiendo lo estipulado en el punto SEXTO del convenio.

En ventas de privado se pesara el ganado en el momento de la venta a las 8:00 a.m. Aplicándose un 5% de destara. Si el ganado se vendiera en feria se tomara el peso del momento del remate. Los fletes en las ventas se pagaran en formas proporcionales.

La forma para determinar la parte que le corresponde al **Engordero** es la siguiente: La ganancia de peso se determinará restando al peso obtenido en la venta de los animales el peso medio inicial unitario, multiplicando por el número de animales vendidos estipulado en el punto PRIMERO.

DECIMO: Cualquier dificultad que se origine entre las partes con motivo de la validez, cumplimiento, interpretación, vigencia o liquidación del presente contrato será resuelta en única instancia y sin forma de juicio por un árbitro o amigable componedor, cuyo fallo no será susceptible de recurso alguno incluso los de tasación en forma y queja.

Para desempeñar como árbitro en la forma señalada, las partes están de acuerdo en designar a Don Patricio Honorato Figueroa, o en su reemplazo para el caso que éste no pudiera desempeñarse como tal, designan a quien a la razón desempeñe el cargo de Gerente General en Tattersall Ganado S.A. o a la persona que él libremente designe.

DECIMO PRIMERO: Para los efectos del presente Contrato, las partes fijan domicilio especial y único en la ciudad de Temuco, O'Higgins 0210.

DECIMO SEGUNDO: Si por cualquier razón hubiese muertes de ganado dentro del primer mes de llegado al lugar de la engorda y este fuese por causas naturales, deberán ser certificados por un Médico Veterinario y será de costo del dueño del ganado.



DECIMO TERCERO: Se deja constancia de aceptación, las partes firman el presente Contrato en tres ejemplares de un mismo tenor quedando uno en poder del **Propietario**, y otro en poder del **Engordero** y el tercero en los archivos de la Subgerencia de Ganado de TATTERSALL GANADO S.A.

DECIMO CUARTO : Se deja constancia que pesa sobre el Engordero todas las obligaciones del Depositario ya que **Javier Fernandez Ruiz-Tagle**, es el propietario del Ganado.

DOCUMENTO REDACTADO POR EL INTERESADO
SIN RESPONSABILIDAD PARA LA NOTARIA

PROPIETARIO

Javier Fernandez Ruiz-Tagle

RUT: 6.228.025-5

ENGORDERO

Agricola Montana Limitada

RUT: 77.245.930-0

Sandra Ercira Pino Moraga

AUTORIZACIÓN NOTARIAL AL REVERSO

pp. TATTERSALL GANADO S.A.

RUT: 94.424.000-4

PATRICIO EDUARDO HONORATO FIGUEROA

C.N.I. 12.000.549-9

Avda. Buzeta 3764
Estación Central - Santiago - Chile
Tel. (56 2) 2362 3100 - (56 2) 2362 3050
Fax. (56 2) 2362 3054
www.tattersallganado.cl

//Autorizo solamente la firma de doña SANDRA ERCIRA PINO MORAGA, C.Nac.I. N° 11.249.561-4, quien actúa en representación de AGRICOLA MONTANA LIMITADA., RUT. 77.245.930-0, como Engordero, cuya representación consta de Escritura Pública de Mandato General, otorgado en Temuco, con fecha 08 de julio del 2016, ante el Notario don Juan Antonio Loyoya Opazo.- Temuco, 27 de marzo del 2017.- eam.-



RODRIGO SEPÚLVEDA GÓMEZ
Notario Público
INTERINO
Temuco

AUTORIZACIÓN NOTARIAL AL REVERSO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

EMPRESA DE TRANSPORTES TRANSU LIMITADA
A
JAVIER FERNANDEZ RUIZ TAGLE

En Buin a 06 de Diciembre de 2016, entre don **GONZALO LABBE VALVERDE**, chileno, casado, Corredor de Bienes Raíces, cédula de identidad N° 6.143.032-6, en representación de **Empresa de Transportes Transu Limitada, Rut 88.335.200-9**, persona jurídica del giro de su denominación, ambos con domicilio, para estos efectos, en Buin, Bernardino Bravo 028, en adelante “el arrendador” por una parte y por la otra don **JAVIER FERNANDEZ RUIZ TAGLE** chileno, casado, agricultor, cédula de Identidad, 6.228.025-5, domiciliado en Parcelas 4 y 5 Abrantes, comuna de Paine en adelante “el arrendatario”, mayores de edad, quienes declaran que han convenido en el siguiente contrato de arrendamiento de tierras agrícolas:

PRIMERO: **Empresa de Transportes Transu Limitada** es dueño exclusivo de los inmuebles ubicados en la Comuna de Paine, que corresponden a las Parcelas números Dos y Tres del Proyecto de parcelación Manuel Rodríguez de una superficie de 13,1 has; la primera y de 18,4 has., la segunda; Lote Dos de una Parte del Fundo Vinculo Poniente de una superficie de 11,00 has. y Lotes Dos y tres resultantes de la subdivisión del Bien Común Especial número dos sección El Pellizco del Proyecto de Parcelación Las Camelias, de una superficie de 1,7325 hás y 3,4650 has, respectivamente, sumando en total una superficie aproximada de 47,70 hectáreas. Se comprenden en el arrendamiento los derechos de aprovechamiento de aguas consistentes en 0,597 acciones o regadores del Canal Vínculo; 0,688 acciones o regadores del mismo Canal y 1,65 acciones o regadores del señalado Canal Vínculo.

SEGUNDO: Por el presente instrumento el señor **Gonzalo Labbé Valverde** en representación de **Empresa de Transportes Transu Limitada** da en arrendamiento a don **JAVIER FERNANDEZ RUIZ TAGLE**, quien acepta, los inmuebles y derechos de aprovechamiento de aguas de riego señalados en la cláusula anterior, declarando este último conocer, aceptar y recibir los bienes arrendados en el estado en que se encuentran.

TERCERO: El plazo de duración del arrendamiento es de un año agrícola, a contar del 1° de Octubre 2016 con venciendo en consecuencia el 30 de Septiembre de 2017, fecha en que los inmuebles, derechos de aguas y accesorios, materia de este contrato de arriendo, deberán ser restituidos por el arrendatario.

Podrá prorrogarse sucesiva y tácitamente por periodo de un año agrícola, si ninguna de las partes manifestare a la otra su intención de ponerle término, mediante carta certificada expedida dirigida al domicilio individualizado en la comparecencia, con una anticipación de un mes.

Las partes convienen que el arrendatario tendrá una opción preferente de compra de los inmuebles entregados en arrendamiento en virtud de este contrato. Para tal efecto en el caso que la sociedad arrendadora recibiera una oferta de compra a la cual esté dispuesta a vender, deberá comunicarla al arrendatario mediante carta certificada al domicilio de esta indicando el precio y condiciones de pago de la oferta. La arrendataria deberá manifestar su opción a comprar los inmuebles en el precio y condiciones de la oferta señalada dentro de un plazo de treinta días corridos contados desde la fecha de la expedición de carta. Si la arrendataria nada manifestare en el plazo indicado o manifestare el no uso de su opción preferente de compra, se entenderá que las partes han puesto término al contrato de arriendo, debiendo la arrendataria entregar los inmuebles al más breve plazo previo retiro de las cosechas o cancelación de estas por parte del arrendador.

CUARTO: La renta de arrendamiento es la suma de \$ 7.000.000 (siete millones de pesos) por todo el período de duración del contrato, cantidad que el arrendatario paga en este acto, al contado, en dinero efectivo, suma que el representante de la arrendadora declara recibir a su total y completa satisfacción. Queda de este modo íntegramente pagada la renta de arrendamiento por el periodo agrícola 2016 -2017.

QUINTO: Serán de cargo del arrendador los gastos de contribuciones de las propiedades del presente contrato y serán de cargo del arrendatario los gastos actuales de aguas de riego, correspondiente al período de arriendo 2016-2017.

SEXTO: La entrega material del inmueble se efectúo en el mes de Octubre 2016 a satisfacción del arrendatario.

SEPTIMO: El propietario declara que tributa bajo el sistema de renta presunta.

OCTAVO: El arrendatario declara conocer y aceptar que el predio y sus derechos de aprovechamiento de agua que por medio de este instrumento se arriendan, **se encuentran a la Venta con Orden Exclusiva al Corredor de Bienes Raíces don Gonzalo Labbé Valverde**, para tales efectos, por lo tanto el arrendatario se obliga a dar al Corredor las facilidades necesarias para mostrar cuantas veces necesite el predio antes referido y así también podrá inspeccionar el arriendo, materia de este contrato.

NOVENO: Ambas partes pagan al corredor de propiedades don Gonzalo Labbé Valverde y/o a Comercial Los Corrales Limitada una comisión ascendente a \$ 416.500, incluido impuesto, cada uno.

DECIMO: Las partes fijan domicilio en la ciudad de Buin y se someten a la competencia y jurisdicción de sus Tribunales de Justicia.

DECIMO PRIMERO: El presente contrato de arrendamiento se firma en tres ejemplares, quedando un ejemplar en cada una de las partes contratantes.

Javier Fernández Ruiz Tagle
C.I. 6.228.025-5
ARRENDATARIO

Gonzalo Labbé Valverde
P.p Transportes Transu Limitada
C.I. 6.143.032-6
ARRENDADOR

Juan Francisco Labbé
C.I. 14.009.669-5
TESTIGO

Regina Jara Salinas
C.I. 10.000.853-K
TESTIGO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

EMPRESA DE TRANSPORTES TRANSU LIMITADA

A

JAVIER FERNANDEZ RUIZ TAGLE

En Buin a 24 de Agosto de 2015, entre don **GONZALO LABBE VALVERDE**, chileno, casado, Corredor de Bienes Raíces, cédula de identidad N° 6.143.032-6, en representación de **Empresa de Transportes Transu Limitada**, Rut 88.335.200-9, persona jurídica del giro de su denominación, ambos con domicilio, para estos efectos, en Buin, Bernardino Bravo 028, en adelante “el arrendador” por una parte y por la otra don **JAVIER FERNANDEZ RUIZ TAGLE** chileno, casado, agricultor, cédula de Identidad, 6.228.025-5, domiciliado en Parcelas 4 y 5 Abrantes, comuna de Paine en adelante “el arrendatario”, mayores de edad, quienes declaran que han convenido en el siguiente contrato de arrendamiento de tierras agrícolas:

PRIMERO: **Empresa de Transportes Transu Limitada** es dueño exclusivo de los inmuebles ubicados en la Comuna de Paine, que corresponden a las Parcelas números Dos y Tres del Proyecto de parcelación Manuel Rodríguez de una superficie de 13,1 hás; la primera y de 18,4 hás., la segunda; Lote Dos de una Parte del Fundo Vínculo Poniente de una superficie de 11,00 hás. y Lotes Dos y tres resultantes de la subdivisión del Bien Común Especial número dos sección El Pellizco del Proyecto de Parcelación Las Camelias, de una superficie de 1,7325 hás y 3,4650 hás, respectivamente, sumando en total una superficie aproximada de 47,70 hectáreas. Se comprenden en el arrendamiento los derechos de aprovechamiento de aguas consistentes en 0,597 acciones o regadores del Canal Vínculo; 0,688 acciones o regadores del mismo Canal y 1,65 acciones o regadores del señalado Canal Vínculo.

SEGUNDO: Por el presente instrumento el señor **Gonzalo Labbé Valverde** en representación de **Empresa de Transportes Transu Limitada** da en arrendamiento a don **JAVIER FERNANDEZ RUIZ TAGLE**, quien acepta, los inmuebles y derechos de aprovechamiento de aguas de riego señalados en la cláusula anterior, declarando este último conocer, aceptar y recibir los bienes arrendados en el estado en que se encuentran.

TERCERO: El plazo de duración del arrendamiento es de un año agrícola, venciendo en consecuencia el 30 de Mayo de 2016, fecha en que los inmuebles, derechos de aguas y accesorios, materia de este contrato de arriendo, deberán ser restituidos por el arrendatario.

Podrá prorrogarse sucesiva y tácitamente por periodo de un año agrícola, si ninguna de las partes manifestare a la otra su intención de ponerle término, mediante carta certificada expedida dirigida al domicilio individualizado en la comparecencia, con una anticipación de un mes.



Las partes convienen que el arrendatario tendrá una opción preferente de compra de los inmuebles entregados en arrendamiento en virtud de este contrato. Para tal efecto en el caso que la sociedad arrendadora recibiera una oferta de compra a la cual esté dispuesta a vender, deberá comunicarla a la arrendatario mediante carta certificada al domicilio de esta indicando el precio y condiciones de pago de la oferta. La arrendataria deberá manifestar su opción a comprar los inmuebles en el precio y condiciones de la oferta señalada dentro de un plazo de treinta días corridos contados desde la fecha de la expedición de carta. Si la arrendataria nada manifestare en el plazo indicado o manifestare el no uso de su opción preferente de compra, se entenderá que las partes han puesto término al contrato de arriendo, debiendo la arrendataria entregar los inmuebles al más breve plazo previo retiro de las cosechas o cancelación de estas por parte del arrendador.

CUARTO: La renta de arrendamiento es la suma de \$ 6.000.000 (seis millones de pesos) por todo el período de duración del contrato, cantidad que el arrendatario paga en este acto, al contado, en dinero efectivo, suma que el representante de la arrendadora declara recibir a su total y completa satisfacción. Queda de este modo íntegramente pagada la renta de arrendamiento por el período agrícola 2015 -2016.

QUINTO: Serán de cargo del arrendador los gastos de contribuciones de las propiedades del presente contrato y serán de cargo del arrendatario los gastos actuales de aguas de riego, correspondiente al período de arriendo 2015-2016.

SEXTO: La entrega material del inmueble se efectúo en el mes de Agosto 2015 a satisfacción del arrendatario.

SEPTIMO: El propietario declara que tributa bajo el sistema de renta presunta.

OCTAVO: El arrendatario declara conocer y aceptar que el predio y sus derechos de aprovechamiento de agua que por medio de este instrumento se arriendan, **se encuentran a la Venta con Orden Exclusiva al Corredor de Bienes Raíces don Gonzalo Labbé Valverde**, para tales efectos, por lo tanto el arrendatario se obliga a dar al Corredor las facilidades necesarias para mostrar cuantas veces necesite el predio antes referido y así también podrá inspeccionar el arriendo, materia de este contrato.

NOVENO: Ambas partes pagan al corredor de propiedades don Gonzalo Labbé Valverde y/o a Comercial Los Corrales Limitada una comisión ascendente a \$ 357.000, incluido impuesto, cada uno.

DECIMO: Las partes fijan domicilio en la ciudad de Buin y se someten a la competencia y jurisdicción de sus Tribunales de Justicia.



DECIMO PRIMERO: El presente contrato de arrendamiento se firma en tres ejemplares, quedando un ejemplar en cada una de las partes contratantes.


Javier Fernandez Ruiz Tagle
C.I. 6.228.025-5
ARRENDATARIO


Juan Francisco Labbe
C.I. 14.009.669-5
TESTIGO


Gonzalo Labbé Valverde
P.p Transportes Transu Limitada
C.I. 6.143.032-6
ARRENDADOR


Regina Jara Salinas
C.I. 10.000.853-K
TESTIGO





DECLARACIÓN SOBRE ENAJENACIÓN E INSCRIPCIÓN DE BIENES RAÍCES

FORMULARIO ELECTRÓNICO

NRO. ATENCIÓN

87495221

USO EXCLUSIVO DEL NOTARIO

FECHA DE LLENADO	ORIGINAL	RECTIFICATORIA	RUT NOTARIO
30-09-2015	X		8.027.958-2

INFORMACIÓN DE LA PROPIEDAD ENAJENADA

NOMBRE COMUNA	CÓDIGO COMUNA	Nº ROL DE AVALÚO ASIGNADO	CERTIFICADO ASIGNACIÓN ROLES
PAINÉ	16404	137-570	
CALLE O NOMBRE DEL PREDIO		NÚMERO	Departamento/Torre/Oficina
PERALILLO PC 2			
LOCAL	BOX	BODEGA	POBLACIÓN, VILLA O LUGAR
SUPERFICIE	TIPO DE MEDIDA		

INFORMACIÓN DE LA ESCRITURA

Nº REPERTORIO	FECHA ESCRITURA	NATURALEZA ESCRITURA	PROPIEDAD ACOGIDA A D.F.L. N°2 SEGÚN ESCRITURA
1581	29-09-2015	Compraventa	NO

INFORMACIÓN DE LA ESCRITURA

MONTO ENAJENACIÓN (PESOS)	PAGO AL CONTADO (PESOS)	MONTO ENAJENACIÓN (UF)	PAGO AL CONTADO (UF)
\$ 115.000.000	\$ 115.000.000	4.538,1 UF	4.538,1 UF
RUT DE ENTIDAD QUE OTORGA EL PRÉSTAMO	NOMBRE ENTIDAD QUE OTORGA EL PRÉSTAMO		PLAZO (MESES)

INFORMACIÓN DE PAGO DE IVA

EXENTO O NO GRAVADO	MONTO IVA	Nº FACTURA	FECHA FACTURA O F29	Nº FORMULARIO 29

OBSERVACIONES

USO EXCLUSIVO DEL CONSERVADOR DE BIENES RAICES

INFORMACIÓN DE INSCRIPCIÓN

FOJAS	2857	VUELTA	SI
NÚMERO	3441	FECHA INSCRIPCIÓN	01-10-2015
AÑO	2015	ADQUIERE DOMINIO PLENO	
Código de Escritura Electrónico			



DECLARACIÓN SOBRE ENAJENACIÓN E INSCRIPCIÓN DE BIENES RAÍCES

FORMULARIO ELECTRÓNICO

NRO. ATENCIÓN

87495221

USO EXCLUSIVO DEL NOTARIO

FECHA DE LLENADO	ORIGINAL	RECTIFICATORIA	RUT NOTARIO
30-09-2015	X		8.027.958-2

INFORMACIÓN DE LOS ENAJENANTE(S) O CAUSANTE(S)

RUT	RAZÓN SOCIAL O APELLIDO PATERNO, APELLIDO MATERNO, NOMBRES	% DERECHOS	DERECHOS NO ACREDITADOS
76.283.347-6	INVERSIONES VALORE LIMITADA	100,00	

INFORMACIÓN DE LOS ADQUIRENTE(S) O HEREDERO(S)

RUT	RAZÓN SOCIAL O APELLIDO PATERNO, APELLIDO MATERNO, NOMBRES	% DERECHOS	DERECHOS NO ACREDITADOS
94.705.000-1	SOC COMERCIAL ASESORA S A	100,00	

guano MS	53.171	52.253	53.574	53.391	53.354	52.987	53.060	53.354	53.244	54.089	53.648	53.758	639.883	1.753						3,24	20%				
dif prom versus por edad	-7.386	-7.140	-3.198	-5.190	-4.908	-3.546	-2.166	438	-8.436	-7.146	-2.790	-6.066	-57.534	-158						2,75	17%				

CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL DETALLADO

Avalúos en pesos del SEGUNDO SEMESTRE DE 2024

Comuna	:	PAYA
Número de ROL de Avalúo	:	00137-00570
Dirección	:	PERALILLO PC 2
Destino del bien raíz	:	AGRICOLA
Registrado a Nombre de	:	SOC COMERCIAL ASESORA S A
RUN o RUT registrado	:	94.705.000-1
% de derecho sobre el bien raíz	:	100,00%
SUPERFICIE SUELO	(ha)	24,09
SUPERFICIE CONSTRUCCIONES	(m ²)	0
AVALÚO SUELO	:\$	313.024.805
AVALÚO CONSTRUCCIONES		
Casa Patronal	:\$	0
Agro Industrial	:\$	0
BENEFICIO CASA PATRONAL	:\$	(0)
AVALÚO TOTAL	:\$	313.024.805
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	:\$	46.221.791
AVALÚO AFECTO A IMPUESTO	:\$	266.803.014

NOTA IMPORTANTE: El avalúo que se indica ha sido determinado según el procedimiento de tasación fiscal para el cálculo del Impuesto Territorial, de acuerdo a la legislación vigente, y por tanto no corresponde a una tasación comercial de la propiedad.

Los propietarios registrados y sus porcentajes de derechos han sido obtenidos de la información proporcionada por notarios y conservadores.

Este certificado no acredita dominio del bien raíz.

Por Orden del Director



ANEXO CERTIFICADO DE AVALÚO DETALLADO

Comuna : PAINE
 Número de ROL de Avalúo : 00137-00570
 Dirección : PERALILLO PC 2
 Destino del bien raíz : AGRICOLA

Detalle Avalúo Líneas de Suelo

Línea	Suelo	Sector	Exención	Superficie (Ha)	Avalúo (\$)
1	SEGUNDA DE RIEGO	1	0	3,83	115.994.764
2	TERCERA DE RIEGO	1	0	6,80	187.862.339
3	SEXTA DE SECANO	1	0	1,15	3.627.990
4	SEPTIMA DE SECANO	1	0	12,31	11.927.973
Subtotal					319.413.066
Camino		Distancia	% Ajuste	Avalúo Suelo (\$)	
RIPIADO		14	2,00	313.024.805	

Detalle Avalúo Líneas de Construcción

Línea	Clase	Calidad	Cantidad (m ² o m ³)	Año Construcción	Avalúo Línea (\$)
No Registra					

Por Orden del Director



CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL DETALLADO

Avalúos en pesos del SEGUNDO SEMESTRE DE 2024

Comuna	:	PAINE
Número de ROL de Avalúo	:	01562-00001
Dirección	:	PERALILLO PC 1 LT B
Destino del bien raíz	:	AGRICOLA
Registrado a Nombre de	:	SOC COMERCIAL ASESORA S A
RUN o RUT registrado	:	94.705.000-1
% de derecho sobre el bien raíz	:	100,00%
SUPERFICIE SUELO	(ha)	5,00
SUPERFICIE CONSTRUCCIONES	(m ²)	0
AVALÚO SUELO	:\$	139.280.159
AVALÚO CONSTRUCCIONES		
Casa Patronal	:\$	0
Agro Industrial	:\$	0
BENEFICIO CASA PATRONAL	:\$	(0)
AVALÚO TOTAL	:\$	139.280.159
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	:\$	46.221.791
AVALÚO AFECTO A IMPUESTO	:\$	93.058.368

NOTA IMPORTANTE: El avalúo que se indica ha sido determinado según el procedimiento de tasación fiscal para el cálculo del Impuesto Territorial, de acuerdo a la legislación vigente, y por tanto no corresponde a una tasación comercial de la propiedad.

Los propietarios registrados y sus porcentajes de derechos han sido obtenidos de la información proporcionada por notarios y conservadores.

Este certificado no acredita dominio del bien raíz.

Por Orden del Director



ANEXO CERTIFICADO DE AVALÚO DETALLADO

Comuna : PAINE
 Número de ROL de Avalúo : 01562-00001
 Dirección : PERALILLO PC 1 LT B
 Destino del bien raíz : AGRICOLA

Detalle Avalúo Líneas de Suelo					
Línea	Suelo	Sector	Exención	Superficie (Ha)	Avalúo (\$)
1	SEGUNDA DE RIEGO	1	0	1,50	45.428.760
2	TERCERA DE RIEGO	1	0	3,50	96.693.851
					Subtotal 142.122.611
Camino		Distancia	% Ajuste	Avalúo Suelo (\$)	
RIPIADO		14	2,00	139.280.159	

Detalle Avalúo Líneas de Construcción					
Línea	Clase	Calidad	Cantidad (m ² o m ³)	Año Construcción	Avalúo Línea (\$)
			No Registra		

Por Orden del Director

