

De: Mauricio Garcia [REDACTED]
Enviado el: miércoles, 17 de julio de 2024 16:58
Para: DS Lista Sitios
CC: Cristian Sallaberry; Roberto Mella R.; sergio tejias
Asunto: Observaciones_Sitios Prioritarios. Resolución Exenta 1560/2024. Observaciones_Sitios Prioritarios.
Datos adjuntos: Observaciones CosafComercial 17julio2024.pdf; TITULO DOMINIO Cosaf rectificado ene.2021.pdf; E.P.REP 2957-2020- 05NOV2020-COSAF COMERCIAL A GARCIA LARENAS FELIX.pdf

Buenas tardes:

Acompaño a la presente escrito de observaciones de la empresa COSAF COMERCIAL S.A., del giro de su nombre, RUT 96.577.730-K, con domicilio para este efecto en Penco, calle Playa Negra sin n°, a la determinación de sitios prioritarios de la Macrozona Sur que pasarán a regirse por lo dispuesto en la ley N° 21.600, dentro de plazo y de acuerdo con el numeral 3° vde la Resolución Exenta 1560 del Ministerio de Medio Ambiente, publicada en el D.O. de 17 de junio 2024.
Agrego escrito y escritura de personería.

Atte.,

Félix Mauricio García Larenas
Abogado - Socio

TroncosoGarcía
& Asociados



Penco, 15 de julio de 2024.

Señor
Juan Maximiliano Salvador Proaño Ugalde
Subsecretario del Medio Ambiente
San Martín N° 73
SANTIAGO

ANT.: Su Resolución Exenta N° 1560 de 6 de junio de 2024, publicado en el Diario Oficial el día 17 de junio de 2024.

REF.: Procedimiento de determinación de sitios prioritarios de la estrategia nacional de biodiversidad y estrategias regionales de biodiversidad de la macrozona sur.

MAT.: Formula observaciones que indica.

De mi consideración:

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 3° de la parte resolutive del acto administrativo del antecedente, por medio de la presente vengo en formular observaciones sobre el valor ecológico y los usos actuales existentes al interior del predio de propiedad de la sociedad que represento, los cuales pueden ser de interés para efectos del procedimiento de determinación de sitios prioritarios de la estrategia nacional de biodiversidad y estrategias regionales de biodiversidad de la macrozona sur.

1. ACERCA DEL INTERÉS DE MI REPRESENTADA EN EL PRESENTE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

La sociedad en cuya representación comparezco, esto es, Cosaf Comercial S.A., RUT 96.577.730-K, es una empresa portuaria privada de servicios de almacenamiento y depósito, la cual tiene domicilio en Santiago, pero cuyo predio materia del presente procedimiento se encuentra ubicado en la bahía de Concepción, específicamente en calle Playa Negra N° 199 de la comuna de Penco, Provincia de Concepción, Región del Biobío.

El dominio está inscrito a su nombre a fs. 351 N° 303 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Penco del año 2004.

Las instalaciones de mi representada datan del 27 de mayo de 1955, fecha en la cual nace la Compañía Sud América de Fosfatos SA. (COSAF S.A), la cual era la única empresa en Sudamérica especializada en la elaboración de productos para la agricultura, ricos en fósforo y calcio.

Posteriormente, producto del ingreso de productos similares provenientes del extranjero, se volvió inviable la subsistencia de dicha empresa, surgiendo el 7 de diciembre de 1990 Muelles de Penco S.A., la cual utilizando las mismas instalaciones de COSAF S.A. hoy se posiciona como una empresa altamente calificada en el manejo eficiente de graneles, contando con una participación de mercado por sobre el 45% en fertilizantes de la Región del Biobío.

En cuanto al lugar en el cual se encuentran emplazadas las instalaciones de mi representada, éste corresponde a un inmueble de propiedad de la empresa COSAF COMERCIAL S.A., el cual corresponde a un área colindante como el humedal Rocuant-Andalién de la comuna de Penco.

En lo que a la gestión ambiental de la infraestructura y su explotación por parte de mi representa se refiere, cabe hacer presente 3 aspectos que resultan relevantes:

- La construcción de las instalaciones originales no se sometió al sistema de evaluación de impacto ambiental, por cuanto su data es anterior a la Ley de Bases Generales del Medio Ambiente;
- Con ocasión del aumento de la capacidad de acopio en tierra y el mejoramiento de algunas de sus partes y procesos, el 7 de junio de 2007 fue ingresada al sistema la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto "Regularización y Ampliación de las Instalaciones de Muelles de Penco S.A", la cual fue calificada ambientalmente favorable por medio de la Resolución Exenta N° 334 de 29 de noviembre de 2007 de la Comisión Regional del Medio Ambiente de la Región del Biobío;
- El 24 de marzo de 2009, ingresó al sistema de evaluación de impacto ambiental la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto "Dragado y Construcción de Segundo Sitio de Descarga de Graneles, Muelles de

Penco”, la que tuvo una calificación ambiental favorable, según da cuenta la Resolución Exenta N° 323 de 10 de diciembre de 2009 de la Comisión Regional del Medio Ambiente de la Región del Biobío.

Como puede advertirse, las operaciones de Muelles de Penco S.A. son realizadas en una zona que desde hace varias décadas presenta una intervención con fines industriales, procurando en todo momento que el desarrollo de esta actividad económica se realice con irrestricto apego a la normativa medio ambiental que se vaya incorporando a nuestro ordenamiento jurídico.

2. OBSERVACIONES FORMALES Y SUSTANTIVAS RELACIONADAS CON EL PROCEDIMIENTO DE DETERMINACIÓN DE SITIOS PRIORITARIOS DE LA ESTRATEGIA NACIONAL DE BIODIVERSIDAD Y ESTRATEGIAS REGIONALES DE BIODIVERSIDAD DE LA MACROZONA SUR

2.1. En relación con la existencia de un procedimiento administrativo de declaración de humedal urbano que actualmente se encuentra en tramitación

Sobre el particular, cabe recordar que el día 25 de agosto del año 2022, el Sr. Alcalde de la comuna de Penco solicitó el reconocimiento como humedal urbano del humedal Rocuant-Andalién, ubicado en la referida comuna, Provincia de Concepción, Región del Biobío, petición que se acogió a trámite por medio de la Resolución Exenta N° 1063 de 14 de septiembre de 2022.

Dentro de las actuaciones que registra el expediente administrativo electrónico de esta solicitud (el cual está individualizado bajo el número MU-08-187) se encuentra la presentación realizada por la sociedad que represento, documento por medio del cual se hicieron presente una serie precisiones de hecho y de derecho relacionadas con aspectos adjetivos y sustantivos tanto de la petición realizada por el Sr. Alcalde de Penco como de la tramitación del procedimiento. En particular, se llamó la atención respecto de la duración del procedimiento administrativo, así como de imprecisiones que contenía la petición de la Municipalidad, tanto respecto de la extensión del área comprendida en la solicitud, así como de las características de la zona.

En mérito de lo expuesto, solicito que **cualquier evaluación o declaración que se realice en el presente procedimiento de determinación**

de sitios prioritarios de la estrategia nacional de biodiversidad y estrategias regionales de biodiversidad de la macrozona sur se realice analizando y concordando la información que existe en el expediente administrativo de la solicitud de declaración como humedal urbano del humedal Rocuant-Andalién efectuada por la Municipalidad de Penco.

2.2. En relación con las características presentes en la zona de propiedad de Muelles de Penco S.A.

Como se indicó anteriormente, el terreno en el cual se desarrollan las operaciones de la sociedad que represento presenta una intervención con fines industriales desde mediados de la década de 1950, circunstancia que resulta relevante para los fines del procedimiento administrativo que nos ocupa.

En efecto, el terreno de Cosaf Comercial S.A. presenta rellenos consolidados hace varios años, por cual malamente puede afirmarse que en él se encuentre presente vegetación hidrófita, suelos hídricos, ni régimen hidrológico de saturación que justifique considerar esta área como parte de un humedal.

Es importante hacer presente que la ausencia de características mínimas para afirmar la presencia de un humedal al interior del predio de mi representada no resulta una circunstancia advertida solamente por quienes formamos parte de esta empresa, sino que también pudo ser constatada por los profesionales de la Seremi del Medio Ambiente y de la Municipalidad de Penco al momento de realizarse una visita a terreno el 10 de abril del año en curso, lo cual seguramente quedará consignado en el acta de dicha diligencia.

Por lo anterior, solicito que **si en el presente procedimiento de determinación de sitios prioritarios se realiza alguna petición o declaración asociada al humedal Rocuant-Andalién, la evaluación y decisión final que se adopte sea considerando las características presentes en el predio de mi representada, ya que, como se indicó, no existen antecedentes que justifiquen la presencia de un humedal en su interior.**

Finalmente, debo hacer presente que mi personería para actuar en representación de la sociedad COSAF COMERCIAL S.A. consta de escritura pública de fecha 5 de noviembre de 2020, otorgada ante la Notario Público

doña Verónica Salazar Hernández, suplente de la Titular de la Notaría N° 37 de Santiago doña Nancy de la Fuente Hernández, copia de la cual se adjunta a esta presentación, junto con el título de dominio a nombre de COSAF COMERCIAL S.A..

Sin otro particular, saluda atentamente a usted,

Félix Mauricio García Larenas
p. COSAF COMERCIAL S.A.



Notario de Talcahuano Ricardo Mauricio Salgado Sepúlveda

Certifico que el presente documento electrónico es copia fiel e íntegra de COPIAS otorgado el 11 de Febrero de 2021 reproducido en las siguientes páginas.

Notario de Talcahuano Ricardo Mauricio Salgado Sepúlveda.-

Autopista 9000 local 22, Hualpén.-

Talcahuano, 11 de Febrero de 2021.-



N° Certificado: 123456803187.-
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 Excma. Corte Suprema.-

Certificado N° 123456803187.- Verifique validez en www.fojas.cl.-

CUR N°: F4854-123456803187.-

Ramón García Carrasco

ABOGADO NOTARIO PUBLICO

DECIMA NOTARIA DE CONCEPCION CON ASIENTO EN PENCO

CONSERVADOR DE BIENES RAICES, COMERCIO Y MINAS DE PENCO

MAIPU N° 201 FONOSAX: 458108 - 458112 - CASILLA 58

e-mail: info@notariapenco.cl

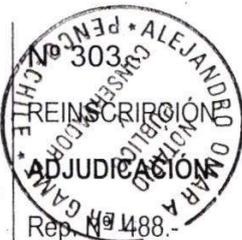
PENCO

351

53



Cert. N° 123456803187Z
Verifique validez en
http://www.fojas.cl



FOLIO 2082



4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

Rep. N° 488.-

COSAF COMERCIAL S.A.

DE

MUELLES DE PENCO S.A.

c.: 2735

(PSR/patrida2004/conservador/propiedad/reinscripciones/Vla.rep.498)

PENCO, REPUBLICA DE CHILE, tres (3) de agosto de dos mil cuatro

(2004).- Se me ha requerido practique la siguiente reinscripción:

"REGISTRO DE PROPIEDAD Fjs. 7217. N° 3822.- Rep: 8093.-

VENTA. MUELLES DE PENCO S.A. A COSAF COMERCIAL S.A.

Concepción, siete (7) de Agosto de mil novecientos noventa y uno

(1991).- Por escritura pública de fecha veintisiete de Junio de mil

novecientos noventa y uno (1991), otorgada ante el Notario de

Santiago don Álvaro Bianchi Rosas, don José Ramírez Ojeda, casado,

contador, en su carácter de Gerente General y en representación de la

Sociedad MUELLES DE PENCO S.A., vendió a "COSAF

COMERCIAL S.A." representada por don Felipe Augusto Terrazas

Sotomayor, casado, abogado, en su carácter de Director-Gerente,

todos domiciliados en Santiago, calle Huérfanos número setecientos

setenta y nueve (779), Oficina mil siete (1007), Santiago, quien

compró y aceptó para su representada un terreno de

aproximadamente treinta y cuatro hectáreas ubicado en la Comuna de

Penco, Provincia de Concepción, Octava Región, en el sector

denominado Playa Negra y cuyos deslindes son: al Norte, Mar y Bahía

de Concepción; al Oriente, terrenos de la Compañía Sud Americana

Conforme a la Ley
20.703 de la Ley Gene-
ral de Urbanismo y
Construcción y a la
Aprobación de deslin-
des aprobada por Re-
solución N° 222 de
fecha 31/11/2020 por
el Director de Obras
Municipales de Penco
y Plano que incluye
Memoria explicativa
se rectifican los des-
lindes y superficie
del inmueble descrito
al censo, quedando
como sigue: Rol N°
32-6. Superficie
270.711,08 metros
cuadrados, cuyos
deslindes son: Poli-
gono A-B-C-D-E-
F-G-H-I-J-K-L-
M-N-O. NORTE, lina-
C-D con frente de
Rio Onda Piñ, en li-
nea que hasta de 163,
18 metros que corres-
ponde a línea de
Máxima Crecida; Ha-
mo G-H con Rio
Onda Piñ, en línea que
hasta de 387,51 metros
que corresponde a lí-
nea de Máxima Crecida;
H-I con Océano Pací-
fico, en línea que hasta
de 232,97 metros que
corresponde a línea de
Alta Marea; B-F con Mue-
lles de Penco S.A., en
línea recta de 47,00
metros; G-J con Mue-
lles de Penco S.A., en
línea recta de 24,57
metros. SUR: lina mo
A-O con lina propia

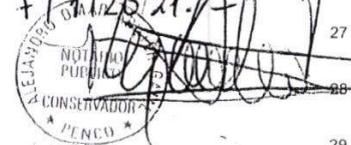




El terreno, en línea recta de 410,92 metros que corresponde a línea perpendicular al eje de la línea férrea que nace en el kilómetro 116,37 que se prolonga hasta el Río Andalién E-F con un frente de Río Andalién, en línea quebada de 147,52 metros que corresponde a línea de Máxima Crecida; **ORIENTE**, tramo 1-8 con Muelles de Penco S.A., en línea recta de 294,08 metros; 7-6 con Muelles de Penco S.A. en línea recta de 298,67 metros; J-A con línea férrea en línea recta de 295,58 metros; **PONIENTE**, tramo B-C con Río Andalién, en línea quebada de 114,92 metros que corresponde a línea de Máxima Crecida; D-E con un frente de Río Andalién, en línea quebada de 124,81 metros que corresponde a línea de Máxima Crecida; F-G con Río Andalién en línea quebada de 102,01 metros que corresponde a línea de Máxima Crecida. - Documentos citados se archivan al final del Registro de Propiedad del año 2021, bajo el N° 2 - Requirido Mauricio García. A Penco, F. 17/02/21.

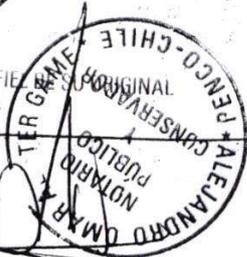
de Fosfatos S.A., Población Playa Negra y línea del ferrocarril; al Poniente, Río Andalién; y al Sur, con una línea recta, perpendicular al eje de la línea de ferrocarril, que nace en el kilómetro ciento dieciséis (116), coma tres (3), y se prolonga hasta el río Andalién.- El título de dominio se encuentra inscrito a fojas setecientos doce vuelta (712 vta) número quinientos ocho (508) del Registro de Propiedad correspondiente al año mil novecientos setenta y uno (1971).- El precio de la venta fue la suma de veinte millones de pesos (\$20.000.000) cantidad que se encuentra cancelada.- Según la escritura la propiedad Rol número mil doscientos noventa raya cincuenta y cinco (1290-55) se acredita exenta de contribuciones fiscales.- Segundo Semestre de mil novecientos noventa y uno (1991).- El plano de dicho terreno se deja agregado al final del presente Registro con el número mil ciento cuarenta y ocho (1148). Requirió esta inscripción don Abel Soto, y no firmó.- Hay un timbre "CERTIFICO QUE ESTA FOTOCOPIA ES TESTIMONIO FIEL DE SU ORIGINAL. CONCEPCIÓN, 27 JUL 2004".- Hay un timbre: "CONSERVADOR ARCHIVERO. Suplente JUAN SANHUEZA M. CONCEPCIÓN-CHILE". Hay una firma.- Conforme con la copia autorizada que se ha transcrito textualmente y que junto con la demás documentación pertinente se archiva al final del presente Registro del año en curso bajo el N° 179.- Requiriente: Abel Soto Medina.

Pag: 3/10



LA PRESENTE COPIA ES TESTIMONIO FIEL DE SU ORIGINAL. PENCO, 19 ENERO 2021.

(Firma manuscrita)





4.2.- FUSIÓN:

SITUACIÓN ANTERIOR

LOTES EXISTENTES		Superficie (m2)	LOTES EXISTENTES		Superficie (m2)	LOTES EXISTENTES		Superficie (m2)
N°			N°			N°		
N°			N°			N°		

SITUACIÓN ACTUAL: PREDIO ENAJENABLE

SUPERFICIE (M2) LOTE EXISTENTE	
--------------------------------	--

SE ADJUNTA HOJA ANEXA (En caso de mayor cantidad de lotes) SI NO

5.- Deberá solicitar en el Servicio de Impuestos Internos la asignación de Roles de avalúo para los lotes generados y archivar los planos con la presente resolución en el Conservador de Bienes Raíces.

6.- Anótese en el registro especial de esta D.O.M., archívese los originales del (los) plano(s) y de la presente resolución, y dése copias autorizadas a los interesados.

7.- PAGO DE DERECHOS

SUBDIVISIÓN: AVALÚO FISCAL DEL TERRENO		\$	766.636.296.- (*AP)	2%	\$	15.332.726.-
FUSIÓN: 1 CUOTA DE AHORRO CORVI		\$			\$	
INGRESO SOLICITUD	G.I.M. N°	FECHA:		(-)	\$	
SALDO A PAGAR		\$			\$	15.332.726.-
GIRO INGRESO MUNICIPAL	N°	FECHA:	6761			07-sep-20

NOTAS: (SOLO PARA SITUACIONES ESPECIALES DE LA AUTORIZACIÓN)

- LA PRESENTE RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN DE DESLINDES APRUEBA LA MODIFICACIÓN DEL PERFIL Y SUPERFICIE DE LA PROPIEDAD UBICADA EN CAMINO PLAYA NEGRA SIN NUMERO, ROL DE AVALUO N° 32-6, REDUCIENDO LA SUPERFICIE DEL TERRENO EN 69.288,92 M2. RESULTANDO UNA NUEVA SUPERFICIE PREDIAL DE 270.711,08 M2.-

- *AP: AVALUO PROPORCIONAL DE SUPERFICIE QUE SE MODIFICA. (69.288,92 M2)

- TODA LA INFORMACIÓN DE DESLINDES, SUPERFICIES Y PROPIEDADES DECLARADOS EN LOS PRESENTES DOCUMENTOS; SON DE EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD DEL ARQUITECTO AUTOR DEL PROYECTO Y DEL PROPIETARIO.-

PAH/JMR/jmr.-

PABLO AGUAYO HERANE - ARQ
 DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES
 (FIRMA Y TIMBRE)

IMPRIMIR

MEMORIA EXPLICATIVANº 2
Nº 303
SOLICITUD DE MODIFICACIÓN DE DESLINDE
MODIFICACIÓN SEGÚN DDU Nº 271 DEL MINVU

La presente memoria corresponde a los fundamentos que sustentan la solicitud de Modificación de Deslinde, conforme a la Circular DDU Nº 271 del MINVU, del Predio ubicado en Camino Playa Negra S/N, sector Playa Negra, rol de avalúo 32-6 de la comuna de Penco y que es de propiedad de **COSAF COMERCIAL S.A., RUT 96.577.730-K**, representada por Don **CRISTIAN SALLABERRY AYERZA., Rut 9.578.366-8.**

Inscripción de Dominio Vigente;

Predio Rol	Dirección	Fojas	Nº	Año	CBR
32-6	Sector Playa Negra	351	303	2004	Penco

Plano Archivado en CBR;

- Agregado con el Nº 29 al Final del Registro de Propiedad del año 1971 del CBR de Concepción.
- Archivado con el Nº 179 al Final del Registro de Propiedad del año 2004 del CBR de Penco.

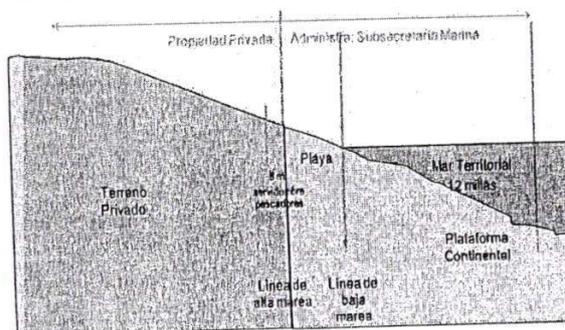
FUNDAMENTOS DE LA MODIFICACIÓN

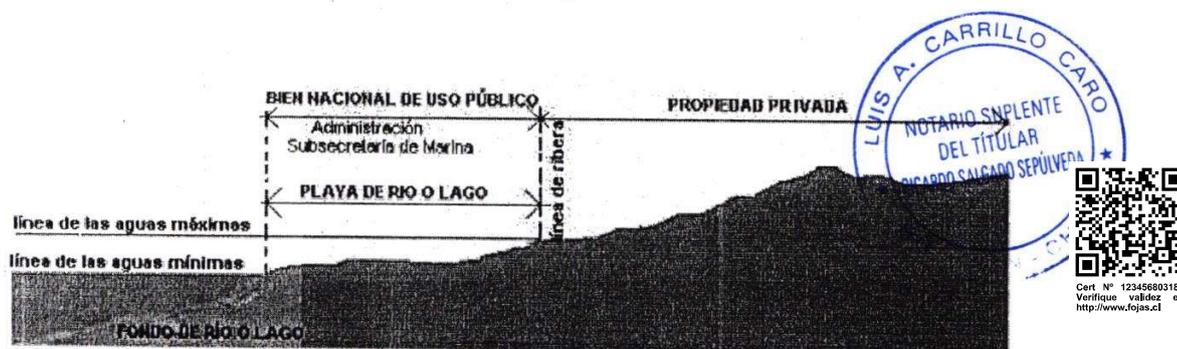
Conforme a la Circular ORD. Nº 397, DDU Nº 271, de fecha 23.07.2014 y a sus modificaciones conforme a Circular ORD. Nº 553, DDU 300, de fecha 09.12.2015 del MINVU, se define qué; "la tramitación de solicitudes de modificación de deslindes podrá ser requerida cuando se verifiquen inconsistencias entre la realidad jurídica de un predio (planos, escrituras, inscripciones) con su realidad física, **a objeto de concordarlas**"

Según el Código Civil, art. 589, las playas de Mar, Ríos y Lagos, son Bienes Nacionales de uso público o bienes públicos. Esto implica que el dominio y su uso pertenecen a todos los habitantes de la nación.

La ley hace la distinción entre playa de mar, de río o lago. Por playa de mar el Código Civil en su art. 594 la define como la "extensión de tierra que las olas bañan y desocupan alternativamente hasta donde llegan las más altas mareas".

Se entiende por playa de río o lago según el artículo 1º Nº 30 del Decreto Supremo Nº 2 de 2006 del Ministerio de Defensa Nacional, la "extensión de suelo que bañan las aguas en sus crecidas normales hasta la línea de las aguas máximas."





La Dirección General del Territorio Marítimo y de Marina Mercante (D.G.T.M y M.M.) es el organismo del Estado que define y determina los límites del Territorio costero del litoral y ribera de lagos y Ríos, fijando la LÍNEA DE MÁXIMA CRECIDA DE RÍO y la LÍNEA DE MAREA ALTA, que para el presente proceso de Modificación predial, le corresponden los siguientes documentos;

- D.G.T.M. Y M.M. ORD. N° 12.200/11 VRS. De fecha 16.03.2009 – Fija Línea de la Playa en Sector Muelle de Penco, Comuna de Penco, Provincia de Concepción, VIII Región. (PLANO DIRINMAR – 9 / 2009)
- D.G.T.M. Y M.M. ORD. N° 12.200/44 VRS. De fecha 24.09.2009 – Fija Línea de la Playa en la Desembocadura del Río Andalién, Comuna de Penco, Provincia de Concepción, VIII Región. (PLANO DIRINMAR – 33 / 2009)

MODIFICACIÓN

Conforme a definición y antecedentes citados, se procede a la solicitud de Modificación de Deslindes en atención a que gráfica del polígono descrito en plano archivado en el CBR y superficie declarada en Títulos de Dominio que dicen corresponder a aproximadamente 34 hectáreas, que forma parte de la realidad jurídica del predio, no concuerdan con la realidad física y jurídicamente correcta del predio actual, entendiéndose a las líneas de Máxima Crecida y Marea Alta, como límites definidos Jurídicamente por la D.G.T.M. Y M.M.

En atención a las definiciones y antecedentes citados precedentemente, se procede a la solicitud de Modificación de Deslindes conforme a las siguientes inconsistencias a fin de concordarlas;

1. Plano Archivado, grafica que forma parte de su dominio, parte del curso de aguas del Río Andalién.
2. Plano Archivado, grafica que colinda con Playa (Borde Mar) en líneas rectas, sin que se defina que corresponde a la marea más alta, la que ha variado en el tiempo, no concordando con su situación física y jurídica actual.
3. Títulos de Dominio, no definen longitudes o medidas en sus deslindes, citando una superficie de aproximadamente 34 hectáreas, las que se entienden son resultante de un cálculo aproximado considerando las áreas sobre el Río Andalién y límite con Playa, citados en puntos anteriores, lo que no concuerda con su realidad física y jurídica actual.
4. Levantamiento topográfico del predio, que contemplando líneas fijadas de Marea Alta y Máxima Crecida de Río como nuevos deslindes del Predio, determinan una superficie predial, mediante calculo computacional, de 270.711,08 m² (27,07 Hás), lo que no concuerda con su situación jurídica actual (34 Hás)



En consecuencia, conforme a plano Adjunto **AU 01 de 01** de fecha Agosto 2020, se determina y describe la **Situación Predial Jurídica actual** y **Situación Física Propuesta** como sigue;

SITUACIÓN JURIDICA ACTUAL

Conforme a sus títulos, sus deslindes particulares y descripción del predio corresponde a:

DENOMINACIÓN	DESLINDE	COLINDELOS	SUPERFICIE
LOTE ROL AVALUO 1290-55 Hoy 32-6	NORTE	Mar y Bahía de Concepción.	Aproximadamente 34 Hectáreas
	SUR	Con una Línea Recta, perpendicular al eje de la línea de ferrocarril, que nace en el Kilómetro ciento dieciséis coma tres (116,3) y se prolonga hasta el Río Andalién.	
	ORIENTE	Terrenos de la Compañía Sud Americana de Fosfatos S.A, Población Playa Negra y línea del ferrocarril.	
	PONIENTE	Con Río Andalién.	

SITUACIÓN FISICA PROPUESTA

Conforme a verificación de medidas mediante levantamiento físico del inmueble (topografía) y a su situación actual respecto al borde Mar y Borde Río, cuyos límites se encuentran definidos por la D.G.T.M. y M.M., la situación Física propuesta corresponde a la siguiente descripción:

Polígono A-B-C-D-E-F-G-H-I-8-7-6-J-A

DESLINDE	TRAMO	COLINDELOS
NORTE	C - D	Con entrante de Río Andalién, en línea quebrada de 163,18 m. que corresponde a línea de Máxima Crecida.
	G - H	Con Río Andalién, en línea quebrada de 387,51 m. que corresponde a línea de Máxima Crecida.
	H - I	Con Océano Pacifico, en línea quebrada de 232,97 m. que corresponde a línea de Alta Marea.
	8 - 7	Con Muelles de Penco S.A., en línea recta de 47,00 m.
	6 - J	Con Muelles de Penco S.A., en línea recta de 24,57 m.
SUR	A - B	Con otro Propietario, en línea Recta de 410,92 m. que corresponde a línea perpendicular al eje de la línea férrea, que nace en el Kilómetro 116,3 y que se prolonga hasta el Río Andalién.
	E - F	Con entrante de Río Andalién, en línea quebrada de 147,52 m. que corresponde a línea de Máxima Crecida.
ORIENTE	I - 8	Con Muelles de Penco S.A., en línea recta de 294,08 m.
	7 - 6	Con Muelles de Penco S.A., en línea recta de 298,67 m.
	J - A	Con Línea Férrea, en línea recta de 295,58 m.
PONIENTE	B - C	Con Río Andalién, en línea quebrada de 114,92 m. que corresponde a línea de Máxima Crecida.
	D - E	Con entrante de Río Andalién, en línea quebrada de 124,81 m. que corresponde a línea de Máxima Crecida.
	F - G	Con Río Andalién, en línea quebrada de 102,01 m. que corresponde a línea de Máxima Crecida.
SUPERFICIE		270.711,08 m²



Cert. N° 123456803187
Verifique validez en
http://www.fijas.cl

En el presente proceso de MODIFICACIÓN DE DESLINDE, no se comprometen intereses particulares de las propiedades Vecinas, ya que no existe variación respecto de lo definido en los Títulos de Dominio y que sólo son complementados con sus longitudes conforme a levantamiento topográfico determinando su situación física existente del inmueble.

El presente proceso de MODIFICACIÓN de DESLINDE atiende particularmente la diferencia existente entre los títulos de Dominio, su plano archivado y lo físicamente existente en cuanto a su relación y definición de Deslindes fijados por la D.G.T.M. y M.M. que determinan y fijan las Líneas de Máxima Crecida de Río y de Marea Alta, que por consecuencia modifican su superficie declarada y geometría.

La presente memoria ha sido elaborada para ser presentada ante la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Penco.

MAURICIO FLORES GALLEGOS
ARQUITECTO
PATENTE 3-03920

MAURICIO FLORES GALLEGOS
RUT. 12.180.458-1
Arquitecto

DOCUMENTO AGREGADO

CERTIFICO: Que la copia que antecede es testimonio fiel a su original que se encuentra agregado al final de Registro de Propiedades del Conservador de Bienes Raíces a mi cargo, bajo el N° 2 correspondiente al año 2021

[Handwritten signature]
19 FNE 2021



Cert N° 123456803187
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

CERTIFICO: Que esta fotocopia está
conforme con el documento tenido a
la vista.

HUALPÉN, 11 FEB. 2024

HUALPÉN
11 FEB. 2024

LUIS R. CARRILLO CARO
NOTARIO SUPLENTE
LEUTOLAB
RICARDO SALGADO SERRADA
HUALPÉN - CHILE



Notario de Santiago Nancy de la Fuente Hernandez

Certifico que el presente documento electrónico es copia fiel e íntegra de MANDATO JUDICIAL Y ADMINISTRATIVO otorgado el 05 de Noviembre de 2020 reproducido en las siguientes páginas.

Notario de Santiago Nancy de la Fuente Hernandez.-

Huerfanos 1117 of. 1014.-

Repertorio N°: 2957 - 2020.-

Santiago, 05 de Noviembre de 2020.-



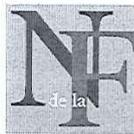
N° Certificado: 123456813817.-
www.fojas.cl

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 N° 123456813817.- Verifique validez en

www.fojas.cl.-

CUR N°: F4754-123456813817.-



Notaría
NANCY DE LA FUENTE



Cert. N° 12345678910
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>



1 REPERTORIO N° 2957-2020

OT 10895.1120

2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23

MANDATO JUDICIAL Y ADMINISTRATIVO

COSAF COMERCIAL S.A.

-A-

GARCÍA LARENAS, FÉLIX MAURICIO Y OTROS



24 EN SANTIAGO DE CHILE, a cinco de noviembre de dos
25 mil veinte, ante mí, **VERÓNICA SALAZAR HERNÁNDEZ**,
26 abogado, Notario Público de Santiago, Suplente de la
27 Titular de la Notaría número treinta y siete de doña
28 Nancy de la Fuente Hernández, con oficio en Huérfanos
29 número mil ciento diecisiete, oficina mil catorce, según
30 Decreto Judicial protocolizado en sus Registros



Cert. N° 12345678910
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>



1 Notariales, comparece: don **CRISTIÁN SALLABERRY**
2 **AYERZA**, chileno, casado, ingeniero civil industrial,
3 cédula nacional de identidad número [REDACTED]
4 [REDACTED]
5 [REDACTED], en representación, según se acreditará, de la
6 persona jurídica **COSAF COMERCIAL S.A.**, sociedad
7 anónima cerrada del giro almacenista, rol único tributario
8 número noventa y seis millones quinientos setenta y
9 siete mil setecientos treinta guion K, ambos domiciliados
10 en Avenida Santa María número cinco mil ochocientos
11 ochenta y ocho, comuna de Vitacura, Región
12 Metropolitana, el compareciente mayor de edad, quien
13 acredita su identidad con la cédula respectiva y expone:
14 **PRIMERO:** Que por el presente acto e instrumento, viene
15 en conferir mandato judicial general a los abogados: i)
16 don **FÉLIX MAURICIO GARCÍA LARENAS**, cédula de
17 identidad número [REDACTED]
18 [REDACTED], ii) don **GONZALO**
19 **ANTONIO TRONCOSO BAZÁN**, cédula de identidad
20 número [REDACTED]
21 [REDACTED] iii) don **GERMÁN ALEJANDRO RUIZ DE LA**
22 **MAZA**, cédula de identidad número [REDACTED]
23 [REDACTED]
24 [REDACTED], iv) doña **MARCIA EDITH SALAZAR**
25 **SALAZAR**, cédula de identidad número [REDACTED]
26 [REDACTED]
27 [REDACTED], y v) don **ANDRÉS ALBERTO CONCHA**
28 **MAURELIA**, cédula de identidad número [REDACTED]
29 [REDACTED]
30 [REDACTED], para que actuando cualquiera de ellos



Notaría
NANCY DE LA FUENTE



Cert. N° 12345678910
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>



1 en forma separada, o algunos en forma conjunta, e
2 indistintamente, representen a COSAF COMERCIAL S.A.
3 -en adelante la "sociedad mandante"- en todo juicio de
4 naturaleza civil, tributario, laboral, penal o ambiental,
5 ante cualquier tribunal y autoridad del orden judicial, de
6 compromiso o administrativo y en juicio de cualquiera
7 naturaleza, así intervenga la sociedad mandante como
8 demandante o demandada, querellante o querellada,
9 reclamante, denunciante, interesada o tercerista,
10 pudiendo designar abogados patrocinantes y apoderados
11 con todas las facultades que por el presente instrumento
12 se les confieren, y pudiendo delegar este mandato y
13 reasumirlo cuantas veces lo estimen conveniente. Los
14 mandatarios tienen la especial limitación de no poder
15 contestar nuevas demandas o requerimientos ni ser
16 emplazados en gestión judicial alguna por la mandante,
17 sin previa notificación legal de ésta.- Los mandatarios
18 estarán investidos de las facultades de ambos incisos
19 del artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil, y
20 en forma expresa las de demandar; iniciar cualquiera
21 otra especie de gestión judicial, sea de jurisdicción
22 voluntaria o contenciosa; reconvenir; desistirse en
23 primera o segunda instancia de la acción deducida;
24 aceptar la demanda contraria, previo emplazamiento de
25 su mandante, absolver posiciones, renunciar a los
26 recursos o términos legales, transigir, comprometer,
27 otorgar a los árbitros facultades de arbitradores, aprobar
28 convenios y percibir.- **SEGUNDO:** Por este acto e
29 instrumento, el compareciente, en la representación que
30 inviste, confiere a los mandatarios designados en la



1 cláusula primera anterior, mandato y poder especial para
2 que, actuando conjunta o separadamente, e
3 indistintamente, representen a la sociedad mandante con
4 las más amplias facultades, ante la Ilustre Municipalidad
5 de Penco; el Servicio de Impuestos Internos; el
6 Ministerio, Superintendencia y Secretaría Regional
7 Ministerial de la Octava Región del Bío-Bío del Medio
8 Ambiente; la Tesorería General de la República; la
9 Dirección del Trabajo; la Secretaría Regional Ministerial
10 de la Octava Región del Bío-Bío de Salud; los Servicios
11 de Salud; la Autoridad Sanitaria; y la Fiscalía del
12 Ministerio Público; en toda clase de procedimientos
13 administrativos y gestiones de naturaleza administrativa
14 y en toda clase de trámites, peticiones y defensas en los
15 que tenga interés actualmente o lo tuviere en lo sucesivo
16 la mandante.- Para la representación de la sociedad
17 mandante ante los órganos de la Administración del
18 Estado y en procedimientos administrativos, el poder se
19 otorga en forma amplia, en los términos del artículo
20 veintidós de la Ley número dieciocho mil ochocientos
21 ochenta.- **PERSONERÍA**: La personería de don CRISTIÁN
22 SALABERRY AYERZA para representar a COSAF
23 COMERCIAL S.A. consta del Acta de Sesión de
24 Directorio de fecha veinticinco de julio de dos mil once,
25 reducida a escritura pública con fecha veintiuno de
26 septiembre de dos mil once en la Notaría de Santiago a
27 cargo de don Alvaro Bianchi Rosas, la que no se inserta
28 pero que he tenido a la vista y devuelvo al interesado.-
29 La presente escritura ha sido extendida conforme a la
30 minuta redactada por el abogado Camilo Labbé Peñafiel.-



Notaria
NANCY DE LA FUENTE



Cert N° 12345678910
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>



1 En comprobante y previa lectura, firma el
2 compareciente y la notario que autoriza.- Se da copia.-

3 Doy fe.- Repertorio N° 298-2020

4 N.R

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

CRISTIÁN SALLABERRY AYERZA
p.p. COSAF COMERCIAL S.A.



Cert N° 12345678910
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

