

INFORME DE ESTUDIO DE TITULOS DE AGUAS

Se me ha solicitado que informe sobre los títulos del derecho de aprovechamiento de aguas que más adelante se singulariza, con el objetivo principal de comprobar que su actual vendedor se encuentra en condiciones de transferir válidamente el dominio pleno e irrestricto del bien, sin que exista causa que pueda dar lugar a evicción, sea por efectos de haberse declarado extinguidos o encontrarse prescritos los derechos o acciones de terceros o por haberse cumplido las exigencias legales en las anteriores transmisiones de dominio hasta la que acredite el derecho de propiedad del actual vendedor.

1.- Singularización del derecho de aprovechamiento de agua

Consuntivo, sobre aguas subterráneas, de ejercicio permanente, continuo y no alternado, que corresponde a napas subterráneas de la hoya hidrográfica del río Maipo y Estero El Escorial y El Ajial, por un caudal de ~~cinco coma cinco litros~~ por segundo, que se captan por elevación mecánica desde el pozo N°1, ubicado dentro del predio de dominio de don Patricio Alfredo Hoffstetter Vallette.

515

El pozo N°1 se encuentra a 750 metros al Este del camino entre Culitrín y Cardonal; a 40 metros al Oeste del deslinde Este del ex fundo Santa Marta; a 175 metros al Sur del estero El Ajial; y a 55º metros al Sur-Este de la conjunción del estero El Ajial y el estero El Escorial, desde este pozo se extraen, para fines de regadío, 30 litros por segundo, comuna de Paine, Provincia de Maipo, Región Metropolitana, y tiene el área de protección que ordena la ley.

2.- Propietario

Según certificado en fotocopia que se ha tenido a la vista, del Conservador de Bienes Raíces de Buin, de fecha 17 de enero de 2012, el derecho de aprovechamiento singularizado en 1.- es propiedad de don **PATRICIO ALFREDO HOFFSTETTER VALLETTE**,

3.- Título actual de este derecho de aprovechamiento

a.- Instrumento/Título: El propietario adquirió el derecho de aprovechamiento de aguas, por compra a don Alfonso Isaías Muñoz Galleguillos, según consta de escritura pública otorgada ante don Roberto Loayza Casanova, Notario de Santiago, Suplente del Titular, don Alberto Mozó Aguilar, con fecha 13 de enero de 2012.

b.- Inscripción Vigente:

La inscripción vigente rola a fojas 11 número 16 del año 2012, del Registro de Propiedad de Aguas del Conservador de Bienes Raíces de Buin, según reza el certificado de dominio vigente de fecha 17 de enero de 2012, emitido por E. Mohor A., C.B.R.

c.- Hipot. y Grav.**Interd. y Proh. :**

Por certificado de fecha 17 de enero de 2012, el señor Elias Mohor Albornoz, Conservador de Bienes Raíces de Buin, declaró que "revisados los Registros de Hipotecas y Gravámenes de Aguas por sus índices respectivos desde treinta años a la fecha", del derecho de aprovechamiento singularizado en 1.-, "no les afecta Hipotecas ni Gravámenes".- Asimismo, "Que revisados los Registros de Prohibiciones de Aguas por sus índices respectivos durante el tiempo señalado en el certificado que antecede, a los derechos de aguas a que dicho certificado se refiere, no les afecta Prohibiciones ni Embargos. El título rola inscrito a fojas 11 número 16 del Registro de Propiedad de Aguas a mi cargo correspondiente al año 2012".

4.- Posible traslado del ejercicio o cambio de punto de captación

Quien está interesado en adquirir este derecho de aprovechamiento desea poder trasladar su ejercicio (cambiar su punto de captación) hacia tres pozos nuevos ubicados en las siguientes coordenadas UTM (Datum 56):

POZO Nº	Coordinadas (m)
1	6.250.473 N 333.288 E
2	6.250.142 N 333.373 E
3	6.250.287 N 333.360 E

Al respecto, puedo informar que tanto el pozo de origen (en que actualmente se encuentra ubicado el derecho de aprovechamiento de aguas) como los tres pozos de destino, se ubican en el mismo sector hidrogeológico de aprovechamiento común o acuífero, en este caso, denominado "Paine", por lo que tal traslado del ejercicio sí sería posible, cumpliendo los demás requisitos legales.

5.- Conclusión

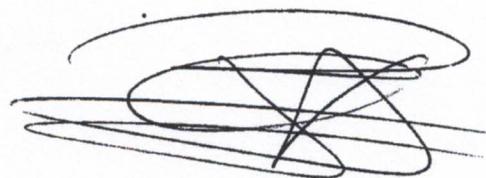
Conforme con los antecedentes que se han examinado, los títulos materia de este informe cumplen con los requisitos para ser estimados en orden.

Por tanto, el actual propietario puede vender y transferir válidamente el derecho de agua, sin que requiera obtener la autorización de terceros o efectuar gestiones judiciales o extrajudiciales con ese objeto, y salvo hechos posteriores a este informe, el derecho de aprovechamiento podrá ser inscrito en el Registro de Aguas del Conservador de Bienes Raíces competente a nombre del comprador apenas se perfeccione la venta.

Se hace presente que dada la antigüedad de los certificados tenidos a la vista, se recomienda actualizarlos antes de proceder a la firma de la compraventa.

Asimismo, el derecho de aprovechamiento que se adquiera podrá ser trasladado en su ejercicio hacia los tres pozos ya construidos en terrenos del comprador, siempre que se cumpla con los demás requisitos legales.

Es cuanto puedo informar.



Pablo Jaeger Cousiño
Abogado

Santiago, 05 de febrero de 2015