

PROPUESTA DE CONTENIDOS Y ECONÓMICA

ASESORAMIENTO CORPORATIVO EN TEMAS REGULATORIOS Y AMBIENTALES.

REVISIÓN Y ANÁLISIS DE NORMATIVA ACTUAL, RELACIONADA A DETERMINACIÓN DE SUELOS, PARA PREDIOS LOCALIZADOS EN SECTOR LO ECHEVERS.

ALCANCES Y CONTENIDOS



Santiago, Julio de 2017

1. INTRODUCCIÓN

Se ha solicitado por parte de Sociedad de Inversiones Santa Carmen, persona jurídica con inversiones en bienes raíces y otros similares, asesoría regulatoria y comercial relacionada a dos predios ubicados en la comuna de Lampa, que se individualizarán en la presente propuesta, en razón al uso y disponibilidad de estos, y en relación a su caracterización actual de utilización, y la viabilidad de realizar en ellos actividades distintas a la agricultura o sicultura.

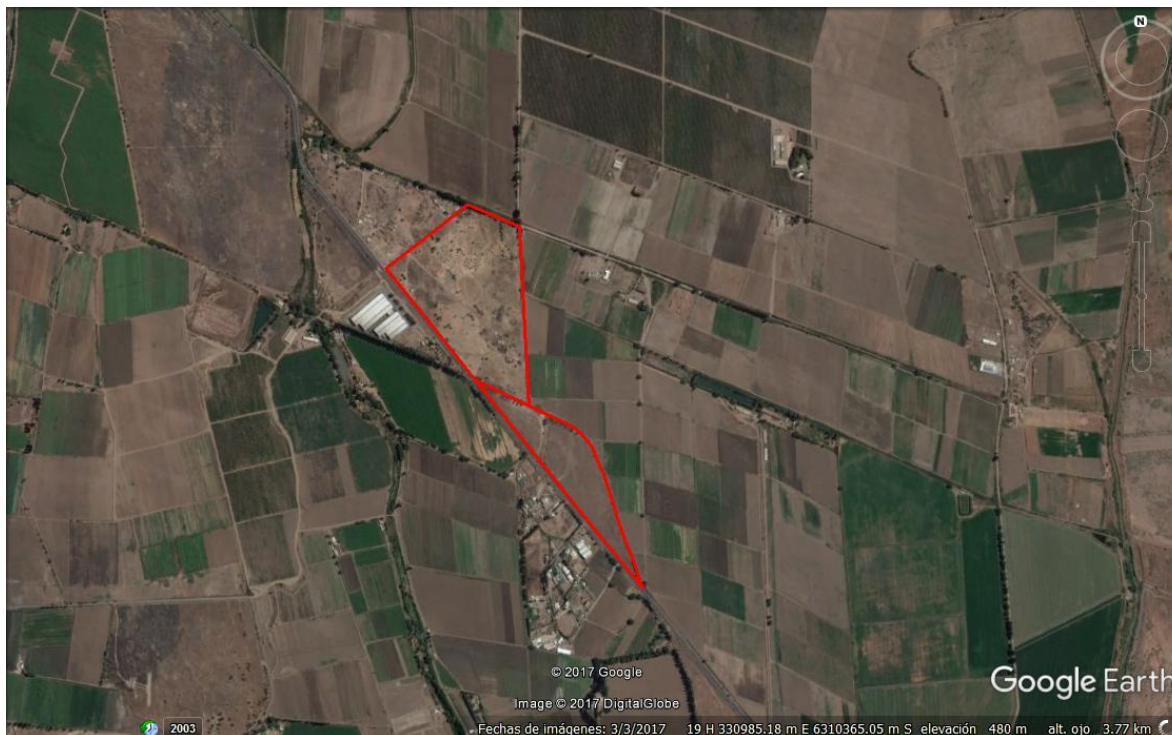
En razón de la normativa regulatoria vigente, se hace imperativo poder contar con una unidad de apoyo o asesoría, que se encargue del análisis, determinación, y posterior tramitación, de acuerdos y aprobaciones requeridas por la legislación vigente, en relación a materias ambientales, sectoriales y sociales, orientadas a identificar las mejores opciones para beneficio del titular. Para esto, es necesario tener, previamente, una clara y validada estrategia de negocios, que defina los alcances de las acciones a realizar relativas a cada uno de los requerimientos asociados, que asegure la obtención de acuerdos satisfactorios con los diferentes actores presentes, tales como autoridades regionales, servicios técnicos de evaluación, representantes comunales, entre otros.

Todo lo anterior, no solamente dirigido a la obtención de los permisos y autorizaciones necesarias viables, sino también orientado a dar una solución que apunte a lograr los objetivos previamente definidos entre las partes, siendo éstas, el identificar y evaluar alternativas de uso del suelo, que le den el mayor valor económico al mismo, minimizando sus riesgos..

2. OBJETIVO GENERAL

Actualmente, la solicitante es dueña de dos predios colindantes, ubicados en la comuna de Lampa, sector Lo Echevers, de una superficie total aproximada de 23,5 hectáreas. Dichos predios, al igual que otros, también colindantes o cercanos a la zona, de acuerdo a la información disponible, se encuentran en una zona calificada y destinada para la agricultura y silvicultura, razón por la cual, en la actualidad, no

es posible realizar cualquier otro tipo de desarrollo o inversiones en proyectos de tipificación diferente, como por ejemplo bodegaje, proyectos inmobiliarios, loteos, etc.



El objetivo general de la presente asesoría, consiste en determinar y clarificar en forma exacta, el uso que la normativa le da actualmente a los predios individualizados precedentemente, y analizar la existencia y alternativas de instrumentos o vías, legales y/o regulatorias disponibles, que permitan asegurar que los predios puedan optar a una clasificación de uso distinta a la actual, y por consiguiente, poder aumentar el valor económico de los terrenos referidos.

Para tales efectos, se desarrollará una revisión completa de toda la documentación existente referida a los predios, y la normativa legal – regulatoria vigente, a fin de obtener una visión clara y analítica de las limitaciones y oportunidades actuales de los predios, y las herramientas idóneas a utilizar, a fin que el predio adopte una calidad distinta, y finalmente se traduzca en un aumento del valor de los mismos.

3. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

3.1. Revisión y análisis de documentación y normativa vigente, y elaboración de informe.

- El presente producto, considerará un análisis de la totalidad de la información entregada por el solicitante, y aquella que sea recabada por **Gysling & Cía.**, relativa a la situación actual de los predios y los usos, restricciones y prohibiciones determinados por la normativa vigente.
- Posteriormente, se analizará la existencia de distintas alternativas de instrumentos, herramientas o formas mas convenientes para lograr obtener una autorización o permiso, para realizar actividades distintas a las determinadas y definidas actualmente.
- Finalmente, el presente producto considera la elaboración de un Informe Técnico-Legal, donde se explicarán las distintas alternativas identificadas y las recomendaciones para lograr el objetivo principal, de asegurar la mayor aptitud para el uso del suelo y una mayor valoración económica de los predios referidos.
- Este producto se individualiza como **ETAPA 1.**

3.2. Tramitación de autorizaciones o permisos.

- El presente proceso, corresponde al ejercicio de las actividades de elaboración de los documentos pertinentes para la correcta tramitación, ambiental y sectorial requerida, para asegurar la obtención de las autorizaciones y/o permisos identificados, y su tramitación ante las distintas entidades relacionadas, sean éstas municipalidades, organismos sectoriales, Servicio de Evaluación Ambiental, entre otros.
-
- Este producto se individualiza como **ETAPA 2.**

4. DURACIÓN DEL TRABAJO

La duración del trabajo está definida de acuerdo a la ejecución y desarrollo de los dos productos previamente identificados, los cuales, en términos de tiempo corresponden a lo siguiente:

4.1. ETAPA 1:

- Para la elaboración de la ETAPA 1 , se establece un plazo máximo de 2 semanas, desde el momento de la aprobación expresa de la presente propuesta de trabajo, y la disposición por parte del titular de la totalidad de la información disponible y/o requerida.
- Para el desarrollo y desempeño de la ETAPA 2 se requiere una relación permanente con el titular, desde la fecha de aprobación de la propuesta, hasta la obtención de los permisos y/o autorizaciones ambientales o sectoriales, tal como se señaló precedentemente.

4.2. ETAPA 2:

El desarrollo de esta ETAPA, estará directamente relacionado con los resultados obtenidos en el estudio considerado en ETAPA 1, y la definición que el Titular defina como instrumento y alternativa a seguir. Esto definirá los alcances de tramitación a desarrollar y los tiempos asociados. Los plazos para obtener los objetivos esperados, en parte estarán definidos por los que define la legislación vigente, pero requerirán y necesitarán de una dedicación y seguimiento riguroso por parte del consultor, **Gysling y Cía.**).

5. OFERTA ECONÓMICA Y FORMA DE PAGO

Se establecen los conceptos de pago, asociados a la prestación del servicio, de las ETAPAS 1 y 2, de la siguiente manera:

- **ETAPA 1:** Para esta Etapa se establece un precio único y total de **UF 180** (ciento ochenta Unidades de Fomento).
 - El valor referido, deberá ser pagado en un 40% en el momento de aprobar la presente oferta, y el 60% restante, contra la entrega del correspondiente informe, y efectuada la presentación al titular.
- **ETAPA 2:** Para esta ETAPA 2, se establece un valor único y total de **UF 200** (doscientas Unidades de Fomento). El sistema de pago, considerando la elaboración documental y proceso de tramitación de los instrumentos definidos, requeridos y acordados con el titular, de acuerdo a los contenidos de la ETAPA 1 y la obtención de las resoluciones finales corresponden a:

- Pago del 30% del valor, al momento de la aprobación y autorización del solicitante, del inicio de la tramitación del instrumento definido.
- Pago del 35% del valor, al momento de ingreso de la documentación a tramitación ante el/los organismos correspondientes y competentes.
- Pago del 35% del valor, contra la obtención de la aprobación final del instrumento tramitado y obtención de la resolución respectiva.

6. EQUIPO DIRECTIVO.

La dirección de la totalidad del trabajo y su involucramiento directo, estará a cargo de dos profesionales con mas de 20 años de experiencia en las materias relativas a la presente propuesta, en áreas tales como minería, servicios, proyectos de infraestructura, minería, energía, e inmobiliarios. Adicionalmente a lo antes mencionado se contará con apoyo legal-regulatorio permanente.

- **William Gysling R.**

***William Gysling** es Geólogo de la Facultad de Ingeniería de la Universidad de Chile, experimentado en Asuntos Regulatorios y generación de acuerdos para la viabilidad de proyectos de inversión y la definición de estándares y cumplimiento regulatorio. Por más de 20 años ha estado en cargos superiores de línea en importantes empresas mineras y de energía multinacionales, en áreas operativas y de desarrollo de proyectos con inversiones de montos relevantes. También ha tenido cargos gerenciales relacionados a las áreas de Recursos Humanos, sustentabilidad, asuntos regulatorios, negociación y obtención de acuerdos con stakeholders, aplicación de estándares internacionales, estrategias de cumplimiento y auditorías ambientales y de cumplimiento regulatorio. Se ha involucrado también en el tema indígena, donde ha trabajado directamente con comunidades en el norte y sur del país, por prolongados períodos. Ha tenido cargos a nivel nacional y regional y ha sido miembro de delegaciones del Estado de Chile para la discusión internacional de temas regulatorios, tales como la Convención de Basilea, Convención Ramsar e Implementación de Normas ISO. Cuenta con dos postítulos asociados a Control Ambiental / Asuntos Regulatorios y Manejo de Comunidades y*

Administración de Recursos Humanos, en la Universidad de Chile y Pontificia Universidad Católica de Chile, respectivamente.

Experiencia por más de 5 años en consultoría, siendo el socio fundador de Gysling y Cía (www.gyslingycia.com), asesorando a empresas de energía, servicios, inmobiliarias y minería. Adicionalmente cuenta con amplia experiencia en asesoramiento a empresas ante Procesos Sancionatorios, especialmente relacionados con el Servicio de Evaluación ambiental, a nivel regional y nacional y ante la Superintendencia de Medio Ambiente.

Cargos Principales:

- *Gerente de Recursos Humanos Fundición Chagres, Compañía Minera Disputada de Las Condes S.A.*
- *Jefe División Corporativa Relaciones Laborales, Compañía Minera Disputada de Las Condes S.A.*
- *Jefe División Corporativa Entrenamiento y Comunicaciones, Compañía Minera Disputada de Las Condes S.A.*
- *Gerente Asuntos Corporativos y Regulatorios, Compañía Minera Doña Inés de Collahuasi.*
- *Gerente Asuntos Corporativos y Regulatorios SN Power, empresa noruega de generación eléctrica, con asiento regional en Chile.*
- *Gerente Sustentabilidad Barrick Gold.*
- *Socio Fundador de Gysling y Cía (www.gyslingycia.com) (2012)*

- **Sebastián Valdés De F.**

Sebastián Valdés De Ferari, es Ingeniero Comercial, con Mención en Economía, de la Universidad de Chile y PhD en Economía de los Recursos Naturales y el Medio Ambiente de la Universidad de Maryland, College Park, USA. Experto en sustentabilidad empresarial, con una experiencia de más de 20 años trabajando en las materias tanto estratégicas como normativas, legales, técnicas, económicas, sociales, operativas y comunicacionales de la sustentabilidad, en los ámbitos público y privado. Cuenta con una profunda preparación académica y profesional desarrollada tanto en Chile como en el extranjero y ha tenido un amplio desempeño práctico en materias de responsabilidad social corporativa, gestión ambiental, seguridad y salud ocupacional, compliance ambiental y comunicaciones.

Durante los últimos 4 años se desempeñó como Ministro - Científico del Tribunal Ambiental de Santiago, seleccionado según lo establecido por la Ley 20.600, durante el primer período jurisdiccional del Tribunal desde su creación en diciembre de 2012. Como parte de sus labores jurisdiccionales debió participar en las más de 169 causas ingresadas al tribunal desde 2013, entre reclamaciones contra

decisiones del Servicio de Evaluación Ambiental y la Superintendencia de Medio Ambiente y demandas de reparación de daño ambiental, más de 48 fallos sobre 69 causas y redactado más de 12 fallos.

Tiene experiencia como ejecutivo y consultor de empresas y organismos internacionales en materias de sustentabilidad, desarrollo de proyectos y economía ambiental. Ha sido académico e investigador en diversas universidades chilenas y latinoamericanas, en gestión ambiental, sustentabilidad, responsabilidad social empresarial, economía ambiental, economía y evaluación de proyectos. Ha participado como Director de AcciónRSE (hoy Acción Empresas), en el grupo técnico para la elaboración de la norma ISO 26.000 y en la División de Medio Ambiente de la Cámara Chilena de la Construcción.

Principales cargos desempeñados:

- *Consultor, Optima Tecnical Services, Virginia USA*
- *Consultor, Banco Mundial, Chief Economist LAC Region, Washington DC USA*
- *Gerente de División Medio Ambiente y Director Programa de Prevención de Riesgos Ambientales, Mutual de Seguridad*
- *Director Economía de Los Recursos Naturales y el Medio Ambiente, Bitrán y Asociados*
- *Economista Senior, Centro Nacional del Medio Ambiente (U. de Chile)*
- *Gerente de Responsabilidad Corporativa, Celulosa Arauco y Constitución (ARAUCO)*
- *Director de AcciónRSE (hoy Acción Empresas)*
- *Gerente de Sustentabilidad, Empresa Nacional de Minería (ENAMI)*
- *Ministro Titular-Licenciado en Ciencias del Tribunal Ambiental de Santiago*

7. EXPERIENCIA PREVIA:

- *Asesoría en gestión de áreas protegidas, áreas de alto valor ambiental y planes de compensación, ARAUCO, varias regiones.*
- *Asesoría AGIES Norma Relaves Carén, CODELCO El Teniente, Región de O'Higgins*
- *Asesoría de Conformidad Normativa, Aislantes El Volcán, Región Metropolitana*
- *Asesoría de Conformidad Normativa, Alfametal, Región Metropolitana*
- *Asesoría de Conformidad Normativa, Cecinas Winter, Región Metropolitana*
- *Asesoría de Conformidad Normativa, CEMCO S.A., Región Metropolitana*
- *Asesoría de Conformidad Normativa, Cementos BioBio, Región del Maule*
- *Asesoría de Conformidad Normativa, Coprosa, Región del BioBio*
- *Asesoría de Conformidad Normativa, Fundición Alister, Región Metropolitana*

- Asesoría de Conformidad Normativa, Garibald, Región Metropolitana i
- Asesoría de Conformidad Normativa, MendesJunior&Asoc., Región Metropolitana
- Asesoría de Conformidad Normativa Molina Morel Industrial, Región Metropolitana
- Asesoría de Conformidad Normativa, Puerto Lirquén, Región del BioBio
- Asesoría de Conformidad Normativa, RECVAl, Región del BioBio
- Asesoría de Conformidad Normativa, SouthpacificKorps, Región del BioBio
- Asesoría de Conformidad Normativa, TECSA S.A., Región Metropolitana
- Asesoría de Conformidad Normativa y emisiones, ALUSUD Ltda. (Alcoa), Región Metropolitana
- Asesoría de Conformidad Normativa y RILES, Fosfoquím S.A., Región Metropolitana
- Asesoría de Conformidad Normativa y RILES, IANSAFRUT S.A. (Curicó), Región del Maule
- Asesoría de Conformidad Normativa y RILES, IANSA S.A. (Los Angeles, Curicó, Chillán, Linares, La Unión), varias regiones.
- Asesoría de Conformidad Normativa y ruidos, Soprocal, Región Metropolitana
- Asesoría de Conformidad Normativa, Abastible, Región Metropolitana
- Asesoría de Conformidad Normativa, Pesquera Itata, Región del BioBio
- Asesoría de control de aspectos ambientales y ruidos, Nehuenco S.A., Región de Valparaíso
- Asesoría de control de aspectos ambientales y ruidos, KFC, Región Metropolitana
- Asesoría en definición de Acuerdo de Producción Limpia Cámara Chilena de la Construcción, Región Metropolitana
- Asesoría en Evaluación de Impacto Ambiental Cía. Minera Doña Inés de Collahuasi, Región de Tarapacá
- Asesoría en Evaluación de Impacto Ambiental, Italpasta, Región Metropolitana
- Asesoría en Evaluación de Impacto Ambiental, NORANDA (Proyecto Alumysa), Región de Aysén
- Asesoría en Evaluación de Impacto Ambiental, Viña Las Mercedes, Región de O'Higgins
- Asesoría en Evaluación de Impacto Ambiental, Viña San José de Apalta, Región de O'Higgins
- Asesoría de Conformidad Normativa, Ingestasco, Región Metropolitana
- Asesoría en permisos sectoriales y RILES, Huertos de IANSA (Molina), Región del Maule
- Asesoría en permisos sectoriales y RILES, INAMAR Ltda, Región Metropolitana.
- Asesoría en permisos sectoriales y RILES, Molina Morel Industrial, Región Metropolitana
- Asesorías en gestión de gases de efecto invernadero: Banco Mundial, BID, ONU.
- Asesorías en valoración de servicios ecosistémicos y daño ambiental: Consejo de Defensa del Estado/BID, GEF-ONU, PEMEX, AbtAssociates.-

- Participación en Evaluación de Impacto Ambiental, ENAMI (Plantas de procesamiento de minerales), varias regiones
- Participación en Evaluación Plan de Cierre, ENAMI (Planta Ovalle), Región de Coquimbo
- Participación en Evaluación de Impacto Ambiental, ARAUCO (Emisario Submarino Planta Constitución, Emisario Submarino CFI Nueva Aldea, Emisario Submarino Planta Valdivia), varias regiones
- Proceso Análisis Cumplimiento Regulatorio Puerto Cabo Froward, Agunsa, Región del BioBio
- Proceso DueDiligence Ambiental y Sectorial, Compraventa Activos Mineros Codelco-AngloAmerican-Mitsubishi, Región Metropolitana
- Proceso DueDiligence Proyecto Eólico Collipulli, Enel Green Power, Región de La Araucanía
- Proceso Energético Biogás, Genera Austral-Viña San Pedro, Región del Maule
- Proceso Sancionatorio Proyecto Pascua Lama, Región de Atacama
- Programas de relacionamiento comunitario y responsabilidad corporativa para comunidades indígenas de Atacama ENAMI, Región de Atacama
- Programas de relacionamiento comunitario, responsabilidad corporativa, compensación social y de inversión social para comunidades de pescadores e indígenas, ARAUCO, regiones del Maule, BioBio, Araucanía y Los Ríos
- Proyecto Biodiesel, BAL-BIOFUEL, Austral Capital, Región de Los Lagos
- Proyecto Camino Río Manso, Proceso Sancionatorio, Región de Los Lagos
- Proyecto Deportivo Autódromo de Codegua, Proceso Sancionatorio, Región de O'Higgins
- Proyecto Energético Biogás Los Pinos, Relleno Sanitario CEMARC, Penco, Región del BioBio
- Proyecto Energético Biomasa Rakún, SCL Energía, Región de La Araucanía
- Proyecto Energético Biomasa, Energías Victoria, VALCAN, Región de La Araucanía
- Proyecto Energético, Central de Pasada Los Aromos, COMSA-EMSA, Región de La Araucanía
- Proyecto Inmobiliario Cacique Sur, Comuna de Colina, Región Metropolitana
- Proyecto Minero Cerro Casale, Región de Atacama
- Proyecto Minero Collahuasi, Región de Tarapacá
- Proyecto Minero Dominga, Región de Coquimbo
- Proyectos Energéticos Biogás, Genera Austral-Maxagro, regiones de O'Higgins y BioBio
- Proyectos Energéticos Centrales de Pasada, Cuenca Río Tinguiririca, Región de O'Higgins
- Proyectos Energéticos SN Power, regiones de Coquimbo y Los Ríos
- Proyectos Mineros El Soldado – Los Bronces, Anglo American, regiones de Valparaíso y Metropolitana.
- Proyectos Sancionatorios Celulosa Arauco, regiones BioBio y Los Ríos
- Reportes de Sustentabilidad ARAUCO (2005, 2006, 2007, 2008, 2009), Región Metropolitana

- Reportes de Sustentabilidad ENAMI (2010, 2011), Región Metropolitana

8. APROBACIÓN DE LA PROPUESTA:

Por Inversiones Santa Carmen:

Sr. Enrique Cabo Osmer
Gerente General

Julio 2017