



**FORMULA CARGOS QUE INDICA A INMOBILIARIA
PIRIGÜINES LIMITADA Y ADMINISTRADORA PUNTA
PUERTECILLO SpA.**

RES. EX. N° 1/ ROL D-091-2017

Santiago, 14 DIC 2017

VISTOS:

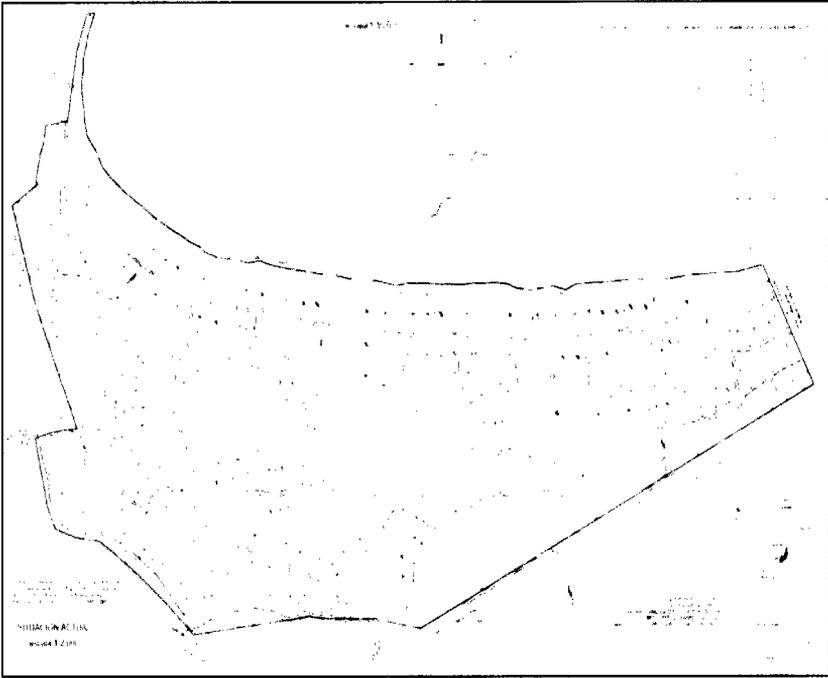
Conforme con lo dispuesto en el artículo segundo de la Ley N° 20.417, que establece la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, "LO-SMA"); en la Ley N° 19.880, que Establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; en la Ley N° 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente; en el Decreto con Fuerza de Ley N° 3, del año 2010, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que Fija la Planta de la Superintendencia del Medio Ambiente; el Decreto N° 76, de 10 de octubre de 2014, del Ministerio del Medio Ambiente, que nombra Superintendente del Medio Ambiente; en el Decreto Supremo N° 30, del año 2012, del Ministerio del Medio Ambiente, que Aprueba Reglamento sobre Programas de Cumplimiento, Autodenuncia y Planes de Reparación; en la Resolución Exenta N° 424, de 12 de mayo de 2017, que fija Organización Interna de Superintendencia del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta N° 1002, de fecha 29 de octubre de 2015, de la Superintendencia del Medio Ambiente y en la Resolución N° 1.600, de 30 de octubre de 2008, de la Contraloría General de la República, que Fija Normas Sobre Exención del Trámite de Toma de Razón.

CONSIDERANDO:

1. Que, conforme al artículo 2°, 3° y 35 de la LO-SMA, la Superintendencia del Medio Ambiente, (en adelante, SMA) tiene por objeto ejecutar, organizar y coordinar el seguimiento y fiscalización, y ejercer la potestad sancionatoria, respecto de los incumplimientos de las Resoluciones de Calificación Ambiental, de las medidas de los Planes de Prevención y/o de Descontaminación Ambiental, del contenido de las Normas de Calidad Ambiental y Normas de Emisión, y de los planes de manejo, cuando corresponda, y de todos aquellos otros instrumentos de carácter ambiental que establezca la ley.

2. Que, por escritura pública de fecha 28 de mayo de 2013, de modificación de la Sociedad Agrícola Pirigüines Limitada, la empresa Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada (en adelante, la Inmobiliaria), Rol Único Tributario 76.266.172-1, adquirió la propiedad del predio Higuera Puertecillo, resultado de la subdivisión del predio denominado Topocalma, ubicado en la comuna de Litueche, Provincia Cardenal Caro, Región del Libertador Bernardo O'Higgins, de acuerdo al plano de subdivisión archivado en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Litueche, bajo el número 117, correspondiente al año 2011. Conforme a dicho plano de subdivisión, la superficie de la Higuera Puertecillo corresponde, aproximadamente, a 216,84 has.

3. Que, posteriormente, el predio Hijuela Puertecillo fue subdividido en 307 lotes, conforme al Plano de Parcelación agregado al final del Registro de Propiedad del año 2015, bajo el N° 16, del Conservador de Bienes Raíces de Litueche. En la figura inserta a continuación, se detalla la ubicación de los lotes y el contexto de la Hijuela Puertecillo.



Fuente: Extracto de Plano de Parcelación bajo el N° 16, del Conservador de Bienes Raíces de Litueche.

4. Que, Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines en el año 2014, inició la ejecución de obras de urbanización en el predio Hijuela Puertecillo, consistentes en: construcción de caminos; obras de un sistema de canalización y evacuación de aguas lluvias; obras de un sistema de electrificación, redes eléctricas de media tensión subterráneas con sus respectivas cámaras y subestaciones eléctricas, redes eléctricas de baja tensión subterránea con sus respectivas cámaras, y redes de iluminación de calles y veredas con sus respectivos postes y luminarias. De este modo consta en los siguientes actos asociados a dicho titular: i) Sentencia de 14 de agosto de 2015, del Juzgado de Policía Local de Litueche, que condena a la Sociedad Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada, como autores de corta no autorizada de bosque nativo, a pagar una multa de 18,1 UTM. Según informe técnico de CONAF, antecedente de dicho expediente, el día 18 de diciembre de 2014, en el predio Hijuela Puertecillo, se verificó la corta no autorizada de bosque esclerófilo en 6 quebradas del sector *"las cuales fueron intervenidas y afectadas por la construcción de un camino de acceso a la playa de Puertecillo"*, siendo la superficie intervenida aproximada de 3,62 has.; ii) Expediente VV-0603-2075, de 29 de diciembre de 2015, de la Dirección Regional de Aguas del Libertador Bernardo O'Higgins, contra Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada, donde consta Informe Técnico de Fiscalización N° 62/2016, que da cuenta de *"la existencia de obras de conducción de aguas, emplazadas en el área de construcción de un conjunto habitacional, de las cuales una evacúa las aguas lluvias hasta la playa. Las obras consisten en canales de hormigón de sección aproximada de 1x1 metro y conducción entubada con diámetro aproximado de 1 metro, emplazadas en las coordenadas UT (m) N: 6.224.445 y E:227.558, Datum WGS 1984, Huso 19."* iii) Plano *As Built*, en que describe obras de aguas lluvias, acompañado por Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada, en respuesta a requerimiento de información realizado por esta SMA.¹; iv) la ejecución de obras de iluminación de caminos por CGE Distribución


¹ Resolución Exenta D.S.C. N° 594, de 20 de junio de 2017.

S.A., siendo financiada por Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada, conforme indica el propio titular en respuesta a requerimiento de información realizado por esta SMA.²

5. Que, el año 2015 se inició, por parte de Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada, la venta de lotes resultados de la subdivisión de la Hijuela Puertecillo, señalada en el punto 3 de esta resolución. Así, constan, en copia de la inscripción de propiedad del predio Hijuela Punta Puertecillo a nombre de la Inmobiliaria³, anotaciones al margen que dan cuenta de la transferencia de diversos lotes del predio. Del mismo modo, la página web del proyecto Punta Puertecillo (www.puertecillo.cl) el día 04 de marzo de 2015⁴ promociona la venta de los lotes, informando lo siguiente: *"El proyecto Punta Puertecillo es un loteo rural, que se emplaza en un predio denominado Hijuela Puertecillo, que colinda con la playa del mismo nombre ubicada en la comuna de Litueche, Sexta Región"; "El proyecto contempla 295 lotes vendibles de una superficie mínima de cinco mil metros cuadrados cada uno y 12 lotes comunes destinados a áreas verdes, estacionamientos, restaurant, equipamiento y zonas de protección, que comprenden un 30% de la superficie del proyecto, esto es, aproximadamente 66 has."; "El proyecto contempla cuatro sectores de estacionamientos para quienes deseen acceder a la playa"; "Con el objeto de preservar el borde costero y mantenerlo sin intervención, se estableció una franja de 8 metros de ancho al interior del terreno privado, a partir de la Línea de Playa, que quedará abierta al uso público, sin ningún tipo de cierros ni construcciones, tal como se encuentra hoy"; "Además de lo anterior, se fijó en el plano de subdivisión un Lote A, que abarca todo el frente a la playa entre la subdivisión y el mar, que tiene un ancho de entre 25 y 30 metros en promedio, el que se dejará como zona de protección de playa y que no será cerrado ni intervenido en forma alguna, permitiendo el libre tránsito de todos hacia el sector sur de la playa. A partir del lote A antes indicado, comenzarán los primeros lotes de la subdivisión, a los que, además, se les ha impuesto una servidumbre que les impide efectuar cualquier tipo de construcciones, incluyendo quinchos, piscinas, terrazas, etc., en una franja de 30 metros de ancho desde el respectivo deslinde con el lote A de protección de playa hacia el interior"; "El proyecto contempla áreas de protección de las quebradas que colindan con los lotes, y que establece un área adicional de distanciamiento para el emplazamiento de cierros, y construcciones que garantiza su preservación"; "Los lotes serán dotados de suministro de agua a través de un proyecto particular que extraerá agua de caudales existentes al interior del predio Topocalma. Dicha extracción se ampara en derechos de agua legalmente constituidos. El suministro de agua contempla el uso de acuíferos muy distantes del pueblo de Puertecillo y que en nada interfieren con aquellos de que se aprovisiona el mismo"; "el tratamiento de aguas servidas se efectuará a través de plantas de tratamiento, para cada lote, las que constituyen una solución ecológica, utilizada ampliamente en las zonas rurales de Chile y en todo el mundo. Esta solución además permite la reutilización de las aguas tratadas para riego"; "La subdivisión tiene por objeto insertarse en su entorno, para lo cual, como se indicó anteriormente, cuenta con un Reglamento de Arquitectura que deberán respetar todos aquellos que efectúen una construcción y que establece, entre otros, estrictos parámetros de uso de suelo, constructibilidad, alturas, distanciamientos, cierres materiales y colores"; "El proyecto contempla la construcción de una casa por lote y en algunos de ellos un máximo de dos, pero con una serie de limitaciones para mantener la armonía y la baja densidad"; "El proyecto contempla una mínima canalización de aguas lluvias, con una incidencia inferior al 1% de incremento del caudal natural de las aguas de origen pluvial, con el objeto de mejorar el funcionamiento y duración de los caminos"; "El camino de acceso a la playa de*

² Resolución Exenta D.S.C. N° 594, de 20 de junio de 2017.

³ Copia de inscripción en el Registro de Propiedad del CBR de Litueche del año 2013, a fojas 1034, número 1035, extendida el 14 de marzo de 2017.

⁴ Antecedente acompañado a denuncia presentada ante esta SMA, con fecha 16 de marzo de 2015, por la Organización Comunitaria Territorial "Vecinos de Puertecillo".



Puertecillo y que sirve para acceder a la subdivisión rural Punta Puertecillo fue fijado por la Resolución 1.809 de la Intendencia de la Sexta Región. Este camino, que fue construido y financiado íntegramente por Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada, debe mantenerse abierto en forma permanente al uso público y no puede ser cerrado, en conformidad con la legislación vigente.⁵

6. Que, mediante escritura pública de fecha 13 de febrero de 2015, se constituyó la Administradora Punta Puertecillo SpA (en adelante, la Administradora), Rol Único Tributario 76.438.061-4. Consta en dicho documento, entre otras disposiciones, lo siguiente: i) que, quienes comparecen y convienen la constitución de la sociedad son, por un lado, Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada, y por otro, el señor Luis Barros de la Sota. ii) que, el objeto de la sociedad es: la administración de un sistema de provisión de agua para dotar a los lotes que conforman el Loteo denominado Punta Puertecillo, que provienen del plano de subdivisión de la Higuera Puertecillo; administrar los derechos de aguas de su propiedad, solicitar, presentar y tramitar todo tipo de solicitudes de derechos de agua; mantener las instalaciones de extracción, aducción, impulsión, elevación, transporte y distribución de aguas y red de incendios; mantener en buen estado el camino de acceso al Loteo Punta Puertecillo desde el camino público El Manzano, de los caminos interiores de dicho Loteo, respecto de los cuales tiene servidumbre de tránsito, y de los jardines que se encuentren en dichas servidumbres y sus sistemas de riego; velar por el cumplimiento, por parte de los propietarios del Loteo Punta Puertecillo, de las servidumbres y el cumplimiento del Reglamento de Construcción⁶ de dicho Loteo; suscribir contratos para permitir el uso de los lotes de su propiedad por parte de los propietarios del Loteo Punta Puertecillo que además sean accionistas de la sociedad o de terceros, pudiendo al efecto celebrar contratos de arrendamiento, comodato u otro que concedan el derecho de usar, respetando sus usos y destinos estipulados en los estatutos sociales; administrar y efectuar la mantención de los inmuebles de su propiedad, incluyendo los jardines, construcciones, bodegas, oficinas de administración; contratar servicios de seguridad para el Loteo Punta Puertecillo; administrar un sistema de estacionamiento en los lotes de su propiedad destinados a tal efecto; prestar y/o contratar con terceros servicios de recolección y disposiciones de basura; mantener y administrar el tendido de redes eléctricas subterráneas de media y de baja tensión, subestaciones eléctricas, iluminación de los lotes de su propiedad, calles, estacionamientos y pasajes del Loteo Punta Puertecillo; mantener y operar adecuadamente el sistema de evacuación de aguas lluvias del Loteo Punta Puertecillo; prestar a los propietarios del Loteo Punta Puertecillo, todo tipo de servicios relacionados con sus lotes. iii) Dentro de las atribuciones del directorio se indica, la fijación de la tarifa que deba cobrarse a los propietarios del Loteo Punta Puertecillo por los servicios que deba prestarles la sociedad de conformidad con los contratos de suministro y prestación de servicios suscritos con ellos. iv) Destino de los inmuebles de Propiedad de la Sociedad. Los bienes raíces de propiedad de la Sociedad, sólo podrán destinarse a: Lote Uno, destinado exclusivamente a estacionamientos, escuela de surf y restaurantes; Lote 116, destinado exclusivamente a áreas verdes; Lote A, destinado exclusivamente a zona de protección de playa; Lotes B, C y E, destinados exclusivamente a área verde y construcciones de equipamiento de servicios para El Loteo Punta Puertecillo; Lotes D, F y K, destinados exclusivamente a estacionamientos y quiosco de venta de golosinas y bebidas; Lotes G y H destinados exclusivamente a área verde, uso deportivo y equipamiento de servicios para el Loteo Punta Puertecillo. v) Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada aporta y transfiere el dominio de los siguientes bienes a la Administradora Punta Puertecillo SpA: Lote 1 y Lote 116, y Lotes A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, todos de parte de la subdivisión del predio Higuera Puertecillo; sistema de captación, conducción, regulación, acumulación y distribución de agua, que se implica redes de agua, estanque de regulación, aducción, 2 baterías de 10 punteras, subestación eléctrica; redes eléctricas de media

⁵ Idéntica información a la extractada aparece, con fecha 05 de diciembre de 2017, en el sitio web: puertecillo.cl

⁶ Con fecha 18 de marzo de 2015, conforme consta en copia de escritura pública, Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada establece un Reglamento de Convivencia Arquitectura y Construcción del Loteo Punta Puertecillo.



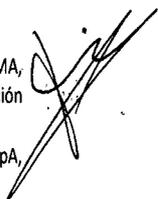
tensión subterráneas con sus respectivas cámaras y subestaciones eléctricas, redes eléctricas de baja tensión subterránea con sus respectivas cámaras y redes de iluminación de calles y veredas con sus respectivos postes y luminarias, según planos protocolizados.

7. Que, la Administradora Punta Puertecillo SpA, ha realizado diversas actuaciones asociadas al proyecto Punta Puertecillo. Entre ellas: adquirió derechos de agua por compraventa que hizo a la empresa Agrícola Topocalma Limitada, según consta a fojas 25 número 25 del Registro de Propiedad de Aguas del CBR de Litueche del año 2016; celebró un Convenio para el Comodato de Estacionamientos y Retiro de Basura con la Municipalidad de Litueche, según consta en escritura pública de fecha 05 de junio de 2015; el 04 de enero de 2016, solicitó permiso de edificación ante la Municipalidad de Litueche, respecto de una obra destinada a vivienda, a ejecutarse en el Lote E de la Higuera Puertecillo, de propiedad de la Administradora, lo cual consta en Certificado de Recepción Definitiva, de fecha 31 de marzo de 2017, del Director de Obras; solicitó permiso de edificación ante la Municipalidad de Litueche, el 05 de enero de 2016, respecto de una obra destinada a vestuario y sala común, en el Loteo Punta Puertecillo, lo cual consta en Certificado de Recepción definitiva de fecha 31 de marzo de 2017, del Director de Obras; solicitó autorización para la explotación de un sistema alcantarillado particular, ubicado en Camino Interior en Servidumbre Lote E, Higuera Puertecillo, según consta en Resolución Exenta N° 644, de 18 de enero de 2017, de la Seremi de Salud de la Región de O´ Higgins que autoriza el sistema señalado; solicitó autorización para la explotación de un sistema de alcantarillado particular ubicado en Camino Topocalma S/N, según consta en Resolución Exenta N° 647, de 18 de enero de 2017, de la Seremi de Salud de la Región de O´ Higgins, que autoriza el sistema señalado; solicitó autorización de explotación del sistema de agua potable particular, que contempla dren de aducción, con un volumen de 333 m3/día, para un total de 1.480 personas, ubicado en Subdivisión rural, Higuera Puertecillo, según consta en Resolución Exenta N° 641, de 18 de enero de 2017, de la Seremi de Salud de la Región de O´ Higgins, que autoriza el sistema señalado, dichos documentos constan en antecedentes⁷ indicados en denuncias presentadas ante la SMA y antecedentes acompañados por la Administradora en presentación realizada a esta SMA⁸.

8. Con fecha 18 de marzo de 2015, conforme consta en copia de escritura pública, Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada establece un Reglamento de Convivencia Arquitectura y Construcción del Loteo Punta Puertecillo. En dicho documento, entre otras, se disponen cuestiones referidas a lo siguiente: i) Convivencia, en cuanto establece normas, limitaciones, obligaciones y prohibiciones a que estarán sujetos los adquirentes de los 294 lotes de dominio exclusivo de Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada y que conforman el "Condominio Punta Puertecillo". ii) Destino de los inmuebles de propiedad de Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada, señalando que los 294 lotes serán destinados exclusivamente a vivienda o residencia unifamiliar. iii) Destino de los inmuebles de propiedad de Administradora Punta Puertecillo SpA, señalando que dichos lotes serán destinados a estacionamientos, restaurante, quioscos de bebidas y golosinas, áreas verdes, áreas deportivas, zonas de protección de playa y la instalación de infraestructura y servicios comunes. iv) Servidumbres a las que están sujetos cada lote del loteo Punta Puertecillo, estas son, de tránsito, para la formación de calles interiores del loteo, por la que pasa además una servidumbre de canalización, para el paso de la red de cañerías de distribución de agua, canalizaciones y obras de aguas lluvia y de canalización de electricidad; servidumbre de franja, de servicios sobre una zona

⁷ Con fecha 08 de junio de 2015, la Organización Comunitaria Territorial Vecinos de Puertecillo, presentó ante esta SMA, nuevos antecedentes asociados a su denuncia de fecha 25 de marzo de 2014, indicando el siguiente Link con información sobre el proyecto www.dropbox.com/sh/ykgqzzn4m3m89c/AAC6tH6kLsMA10f_Q4rCy_bXa?dl=0.

⁸ En el marco de la actividad de fiscalización se requirieron antecedentes a la titular Administradora Punta Puertecillo SpA, la cual respondió a través de presentación realizada ante esta SMA, con fecha 03 de julio de 2017.

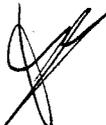


correspondiente a un metro de deslinde del lote hacia el interior y servidumbre de vista, que contempla normas de distanciamiento, ocupación de suelo, densidad y alturas. v) Construcción, las construcciones que se realicen en cada lote deberán respetar las normas contenidas en el Anexo I del Reglamento. vi) Aguas Servidas, los propietarios de los lotes deberán instalar un sistema de tratamiento de aguas servidas para su lote, con reciclamiento total de esta agua. vi) Gastos de la Administradora Punta Puertecillo SpA, en cuanto indica, que con el objeto de manejar y administrar los bienes destinados a estacionamientos, áreas deportivas, áreas verdes, sede de la administración, restaurante, escuela de surf y zona de protección de playas, la Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada constituyó la sociedad denominada Administradora Punta Puertecillo SpA, la cual se encargará de proporcionar a los propietarios de cada lote, la mantención de los caminos, calles, iluminación, sistema de extracción, elevación, conducción, regulación y distribución de aguas, el sistema de agua lluvias, seguridad, retiro de basura, estacionamientos y áreas verdes. Se indica además, que para estos efectos, cada propietario será dueño de una acción de la Administradora, y que se reputarán como gastos, que deberán ser pagados por los propietarios de los lotes, los necesarios para la administración, reparación, mantenimiento y uso de los bienes de propiedad de la Administradora, de los servicios y consumos a que dichos bienes den lugar, el pago del impuesto territorial que los pudiere afectar y de las primas de seguros que correspondan, como asimismo los gastos de seguridad del loteo. Agrega, que se entenderá por gasto de administración, las remuneraciones del administrador, de guardias o vigilantes, jardineros, operadores del sistema de agua y de cualquier otro empleado que fuere necesario contratar para la administración; por gastos de reparación, los que se irroguen para arreglar desperfectos o deterioros de los bienes de la Administradora o para reemplazar una pieza o equipos y artefactos de estos; por gastos de mantención, los necesarios para la conservación de los bienes de la Administradora o de los caminos de acceso e interiores del Loteo Punta Puertecillo, tales como revisiones periódicas de orden técnico, aseo y lubricación de los equipos e instalaciones.

9. Que, con fecha 25 de marzo de 2014, la Junta de Vecinos La Familia de Puertecillo, presentó ante esta Superintendencia, una denuncia contra Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada, donde indica la necesidad de fiscalizar la existencia de eventuales autorizaciones ambientales asociadas al proyecto Punta Puertecillo, en atención a su envergadura, agregando, que este consiste en un desarrollo inmobiliario y se encuentra emplazado en un área de manejo de pesca y recolección. Señala además la denunciante, que, con motivo de la vialidad propuesta para acceder al loteo y la gran superficie a intervenir, debería contar con un levantamiento de línea de base y un plan de manejo de corte y medidas de restitución de especies. Se acompañaron a la denuncia: Carta de la Junta de Vecinos La Familia de Puertecillo; Plano de Loteo primera etapa; Superposición Plano de Loteo primera etapa; copia Reportaje El Mercurio; 10 Fotografías de construcción de camino de acceso al loteo.

10. Que, la División de Sanción y Cumplimiento de la SMA, a través de ORD. D.S.C. N° 1042, de 25 de agosto de 2014, informó a la denunciante que su denuncia había sido recepcionada y que respecto de los hechos denunciados se iniciaría una investigación a objeto de recabar mayor información.

11. Que, en el marco de la denuncia indicada, la División de Sanción y Cumplimiento de la SMA, a través de ORD. D.S.C. N° 1043, de 25 de agosto de 2014, solicitó a la Dirección Regional del Servicio de Evaluación Ambiental del Libertador Bernardo O'Higgins, que informe a esta SMA la existencia de solicitudes de pertinencia y/o Resoluciones de Calificación Ambiental que se refieran al proyecto Punta Puertecillo, realizado por la Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada.



12. Que, con fecha 11 de septiembre de 2014, a través del OF. ORD. N° 432, la Dirección Regional del SEA del Libertador Bernardo O'Higgins, dio respuesta a la solicitud indicada precedentemente, señalando, en síntesis, lo siguiente: que no se tiene registro en dicho Servicio de Consultas de Pertinencia de Ingreso asociadas al sector Puertecillo; que existe un proyecto con Resolución de Calificación Ambiental que dentro de sus áreas de intervención considera el sector Puertecillo – Tuman. Este, se refiere al Estudio de Impacto Ambiental Hacienda Topocalma, con RCA N° 165/2001⁹, de la Comisión Regional del Medio Ambiente, Región del Libertador Bernardo O'Higgins, cuyo titular es Inmobiliaria General S.A.; que no se tiene registro de alguna solicitud de pertinencia formulada a dicho Servicio por parte de Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada.

13. Que, en relación con el proyecto mencionado en el OF. ORD. N° 432, de la Dirección Regional del SEA del Libertador Bernardo O'Higgins, indicado en el punto anterior, el cual consta con la RCA N° 165/2001 del titular Inmobiliaria General S.A., esta SMA realizó una actividad de fiscalización ambiental durante la ejecución del Programa de Fiscalización ambiental de RCA de 2014, los días 27 y 28 de agosto de 2014, en conjunto con el Servicio Agrícola y Ganadero y la Corporación Nacional Forestal, ambos de la Región del Libertador Bernardo O'Higgins, y el Consejo de Monumentos Nacionales.

14. Que, conforme se observa en el expediente de evaluación¹⁰ del proyecto Hacienda Topocalma, este consiste en el desarrollo inmobiliario turístico y de segunda vivienda, destinado a satisfacer la demanda de usuarios residentes de la V, VII y Región Metropolitana. El Plan Maestro se ubicaría en el predio de 7.654 has. de la Hacienda Topocalma y contempló obras y acciones propias de un desarrollo inmobiliario, urbanización, y generación de la infraestructura necesaria para sustentar el proyecto y edificación de viviendas unifamiliares, edificios de vivienda y de equipamiento, especialmente turístico.

15. Que, la División de Fiscalización de la SMA realizó un informe de fiscalización respecto de la inspección realizada, identificado como DFZ-2014-360-VI-RCA-IA, en el cual se indicó, en síntesis, lo siguiente: que el terreno que comprendía la Hacienda Topocalma fue objeto de una subdivisión predial en el año 2011, dentro de la cual se encuentra el sector donde, a la fecha de la inspección, se desarrollaban acciones y obras, el cual corresponde a la Higuera Puertecillo, de propiedad de Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada; que las obras y acciones correspondían al mejoramiento y habilitación de caminos interiores de acceso a cada una de las parcelas en venta, asociadas a un proyecto inmobiliario denominado "Punta Puertecillo" que considera la subdivisión de la Higuera Puertecillo, de un área de 216,84 has; que dicho proyecto no corresponde al calificado ambientalmente por medio de la RCA N° 165/2001, de la COREMA de la Región de O'Higgins.

16. Que, con fecha 15 de septiembre de 2014, la Junta de Adelanto de Puertecillo presentó ante esta Superintendencia una denuncia contra Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada, donde indica, en síntesis, lo siguiente: que, en el año 2000 se ingresó un proyecto al SEIA, que consistía en un loteo y su posterior venta, el cual habría quedado inconcluso; que, a principios de 2014, se inició un proceso de loteo en el sector Puertecillo dentro de la Hacienda Topocalma; que, conforme a información obtenida en la oficina de ventas del loteo, el proyecto consistiría en desarrollo inmobiliario, que en una etapa inicial implica 115

⁹ En noviembre del año 2016 se declaró la Caducidad de la RCA N° 165/2001 mediante Resolución Exenta N° 1331/2016 de la Dirección Ejecutiva del SEA.

¹⁰ http://seia.sea.gob.cl/expediente/ficha/fichaPrincipal.php?modo=ficha&id_expediente=3405



parcelas, sobre 5.000 m² cada una, contemplando la construcción de caminos al interior del condominio, y dos sitios de estacionamientos; que este proyecto no ha sido ingresado al SEIA correspondiendo su evaluación; que se solicita a la SMA la fiscalización del proyecto inmobiliario, de las actividades de movimiento de tierra que se estarían realizando junto con la instalación de obras, de las medidas de mitigación o compensación que se deberían tomar por parte del titular.

17. Se acompañaron a la denuncia los siguientes documentos: 4 fotografías, con el objeto de acreditar *"el daño que estaría generándose al sector playa en Puertecillo"* por el desarrollo de las actividades del proyecto; OF. ORD. N° 1788 de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo (S) Región Libertador Bernardo O'Higgins, de 29 de agosto de 2014, en atención a consulta realizada por los Sres. Juan Pedro Sabbagh y Matías Parot U., vecinos de Puertecillo, que indica, en síntesis, que el sector frente a la playa de Puertecillo se define como área rural (AR).

18. Que, la División de Sanción y Cumplimiento de la SMA, a través de ORD. D.S.C. N° 1521, de 10 de noviembre de 2014, informó a la denunciante que su denuncia había sido recepcionada, y que, respecto de los hechos denunciados, se había iniciado una investigación conforme a las atribuciones y procedimientos legales correspondientes.

19. Que, con fecha 16 de marzo de 2015, la Organización Comunitaria Territorial denominada Vecinos de Puertecillo, presentó ante esta Superintendencia, una denuncia contra Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada, donde indican, en síntesis, lo siguiente: que en el sector sur de la Hacienda Topocalma se pretende emplazar el proyecto inmobiliario Punta Puertecillo, específicamente en la zona costera del extremo sur de la playa de Puertecillo; que se iniciaron obras de urbanización del terreno, con las graves consecuencias ambientales, humanas y económicas, sin ingresar al SEIA, pretendiendo ejecutar un proyecto inmobiliario destinado en forma permanente al uso habitacional con fines turísticos; que el titular del proyecto pretende eludir el SEIA, acogiéndose al DL N°3.516, que establece normas sobre División de Predios Rústicos, no obstante que lo que se pretende es la urbanización de más de 360 lotes, con construcciones de uso habitacional, vialidad y equipamiento turístico; que ya habrían comenzado las obras de urbanización, como calles, plazas, tendido eléctrico; que el proyecto se encuentra próximo al humedal Topocalma, declarado Sitio Prioritario para la Conservación de la Biodiversidad; que debe considerarse el valor paisajístico de la zona, pues sus playas y paisajes rurales escasamente intervenido, mantienen hasta hoy la pureza de los ecosistemas; que se solicita el inicio de un procedimiento sancionatorio, por parte de esta SMA, contra el titular del proyecto, por infracción gravísima; que se solicita requerir el ingreso del proyecto al SEIA.

20. Se acompañan a la denuncia: i) carta de los denunciantes que indica fundamentos de hecho y derecho que justifican el ingreso del proyecto Punta Puertecillo al SEIA. ii) escritura pública de 05 de marzo de 2015, donde consta Mandato Judicial de la Organización Comunitaria Territorial Vecinos de Puertecillo a Silvia Loreto Cancino Brunel. iii) copia de Acta N° 31 de Sesión Ordinaria del Honorable Consejo Municipal de Litueche, de 02 de octubre de 2013, donde se realiza una exposición respecto del proyecto inmobiliario Topocalma, por parte de Jorge Galmez. iv) copia de solicitud de revocación de inscripción del dominio del nombre "Puertecillo", presentada por Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada, donde se insertan ciertas descripciones del proyecto Punta Puertecillo. v) impresión de información que consta en sitio web del proyecto www.puertecillo.cl. vi) copias de reportaje de prensa del proyecto Punta Puertecillo, de 28 de enero de 2015. vii) fotografías, 3, con el objeto de acreditar movimientos de arena y vegetación a 8 metros sobre la línea de las más altas mareas, alterando



significativamente el área ancestral de manejo de pescadores, algueros y mariscadores; 3, con el objeto de acreditar la instalación de faenas e inicio de obras de urbanización en la zona del proyecto; 4, con el objeto de acreditar la construcción de caminos interiores y obras de urbanización al interior del loteo; 2, con el objeto de acreditar la instalación de tendido eléctrico, para urbanizar el terreno agrícola donde se emplazará el proyecto Punta Puertecillo.

21. Que, con fecha 08 de junio de 2015, Silvia Cancino Brunel, en representación de la Organización Comunitaria Territorial Vecinos de Puertecillo, presenta, ante esta SMA, nuevos antecedentes asociados a su denuncia de fecha 25 de marzo de 2014, a la que se hizo referencia en el punto 9 de esta resolución.

22. Que, en dicha presentación, en síntesis, se indica lo siguiente: que, el proyecto Punta Puertecillo no es una subdivisión predial, sino un proyecto inmobiliario; que, el Plan regulador Intercomunal establece que el predio Hacienda Topocalma se emplaza en una zona rural, cuyo destino es agrícola y forestal, sin embargo, infringiendo el artículo 55 de la LGUC, se pretende instalar un loteo inmobiliario, que, además, en consideración a su magnitud, debió ingresar al SEIA; que, Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada, entrega un Link¹¹, donde cada comprador puede acceder a los documentos asociados al proyecto Punta Puertecillo.¹²

23. Que, se acompañaron a la presentación los siguientes documentos: i) copia de escritura pública donde consta Reglamento de Arquitectura y Construcción Loteo Punta Puertecillo. ii) copia de escritura pública de Cesión de Solicitudes de Derechos de Aprovechamiento de Aguas subterráneas, celebrada entre Agrícola Topocalma Limitada y Administradora Punta Puertecillo SpA. iii) copia de escritura pública de Constitución y Estatutos de Administradora Punta Puertecillo SpA. iv) copia de planos de red de suministro de agua y red de línea eléctrica. v) copia de crónica de prensa de fecha 21 de abril del 2015, del diario La Tercera, que hace referencia a la resolución que se opone al plan de manejo solicitado por Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada. vi) copia de escrito de contestación de CONAF, en causa rol C-25-2015, por Reclamación de Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada, ante resolución que niega Plan de Manejo.

24. Que, la División de Sanción y Cumplimiento de la SMA, a través de ORD. D.S.C. N° 1043, de 11 de junio de 2015, informó a la denunciante que su denuncia había sido recepcionada y que, respecto de los hechos denunciados, la SMA, en el marco del Programa de Fiscalización Ambiental de RCA 2014, realizó en agosto de 2014, una inspección ambiental al proyecto "Hacienda Topocalma". Junto con ello, se indicó que los antecedentes están siendo evaluados por la División de Fiscalización de la SMA, para la elaboración del informe respectivo.

25. Que, con fecha 24 de septiembre de 2015, Silvia Cancino Brunel, en representación de la Organización Comunitaria Territorial Vecinos de Puertecillo, presentó ante esta SMA nuevos antecedentes asociados a su denuncia de fecha 25 de marzo de 2014, a la que se hizo referencia en el punto 9 de esta resolución.

¹¹ www.dropbox.com/sh/ykgqzxn4m3m89c/AAC6tH6kLSMA10f_Q4rCy_bXa?dl=0

¹² Los antecedentes que aportó el Link, fueron revisados por esta SMA en la fecha de recepción de los antecedentes. Entre ellos se encontraban: títulos de la propiedad asociados al predio Hijueta Puertecillo; antecedentes de las sociedades propietarias del predio Hijueta Punta Puertecillo; antecedentes de la sociedad Administradora Punta Puertecillo SpA, constitución y estatutos; borrador de contrato de suministro de agua y servicios; derechos agua y servidumbres; borrador de contrato de compraventa de lotes; Reglamento de Convivencia, Arquitectura y Construcción; servidumbres; convenio administradora punta puertecillo SpA con Municipalidad de Litueche.



26. Que, en dicha presentación, en síntesis, señala lo siguiente: que, Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada inició el proceso de urbanización, el cual no sólo contempla redes de agua potable para todo el Lote inmobiliario sino que además, contempla electrificación, una red de vialidad completa interna, con soleras, ciclovías a ambos lados de las calles principales, canalización subterránea de electricidad, instalación de sistemas de extracción de residuos y su conducción, red de distribución de aguas, incluyendo 3 lotes completos, de propiedad común, destinados a restaurante, estacionamientos, áreas verdes y equipamiento deportivo; que, el proyecto incluye un sistema de evacuación de aguas lluvias, obras que el artículo 55 de la LGUC considera urbanización de un terreno rural y que necesariamente requiere un informe favorable de la Secretaria Ministerial de Vivienda y Urbanismo, el cual no se contempla, dado que sus titulares insisten en que es una subdivisión rural; que, vecinos del sector Puertecillo realizaron el hallazgo de restos arqueológicos en el sector Sur de la playa Punta Puertecillo, donde se ubica el proyecto.

27. Que, se acompañan a la presentación, los siguientes antecedentes: 6 fotografías, con el objeto de acreditar las obras del sistema de drenaje y encauzamiento de aguas lluvias; Informe: Inspección Visual Aqueológica sector sur playa Punta Puertecillo, de agosto 2015 , elaborado por el Arqueólogo Francisco Bahamondes M.

28. Que, con fecha 16 de junio de 2017, la Junta de Adelanto Puertecillo, presentó antes esta SMA un CD con imágenes aéreas del proyecto Punta Puertecillo. Y con fecha 20 de julio de 2017, presentó a esta SMA, un set de 4 fotografías con el objeto de dar cuenta la excavación y tala de árboles que se estarían realizando en el predio donde se emplaza el proyecto, y las obras de evacuación de aguas lluvias en el mar, borde costero de Puertecillo.

29. Que, con fecha 20 de junio de 2017, la División de Sanción y Cumplimiento de la SMA, a través de la Resolución Exenta N° 594, de 20 junio 2017, requirió información a Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada, respecto del proyecto Punta Puertecillo. La cual fue notificada personalmente al titular, con fecha 20 de junio de 2017.

30. Que, con fecha 27 de junio de 2017, Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines, presentó ante esta SMA, una solicitud de aumento de plazo, en consideración al volumen de los antecedentes solicitados en la Resolución Exenta N° 594 señalada y la disposición de los mismos.

31. Que, la solicitud mencionada precedentemente fue acogida por esta SMA, mediante Resolución Exenta N° 681, de 30 de junio de 2017, concediendo un plazo adicional de 3 días hábiles para remitir la información, contados desde el vencimiento del plazo original.

32. Que, con fecha 04 de julio de 2017, Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada, encontrándose dentro el plazo ampliado, dio respuesta al requerimiento, indicando, en síntesis, lo siguiente: i) que, Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada es propietaria en la actualidad de 179 lotes rurales, de los cuales 40 se encuentran a la venta. li) que, las obras correspondientes al servicio de suministro eléctrico fueron ejecutadas por la respectiva empresa concesionaria de servicio público y pertenecen a CGE Distribución S.A., salvo en lo que se refiere a la iluminación de los caminos de servidumbre, que ejecutó la Inmobiliaria y fueron aportadas a Administradora Punta Puertecillo SpA. ii) que, los suministros de agua pueden ser contratados por los compradores de lotes rurales, el cual será proporcionado por la empresa



Administradora Punta Puertecillo SpA. Agrega, que esta empresa es propietaria de las obras de captación, aducción e impulsión de las aguas y de los respectivos derechos de agua y cuenta con la resolución sanitaria requerida. iii) que, Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines en su calidad de propietaria del predio denominado Higuera Puertecillo de 216,84 has, procedió a dividirla en 307 lotes de conformidad con el DL 3.516. La subdivisión fue aprobada por el SAG y por el SII. De dichos lotes, aquellos signados con las letras A a la H y los lotes 1 y 116, fueron aportados a Administradora Punta Puertecillo SpA, quien se encarga de la administración de los mismos. Dichos lotes corresponden a áreas verdes, estacionamiento para los visitantes de la playa, entregados en comodato a la Municipalidad de Litueche, y espacio para las oficinas de Administradora Punta Puertecillo SpA y la casa de su administrador. Los lotes contemplan una servidumbre para la construcción de caminos interiores, las obras de extracción, impulsión y distribución de aguas potable a través de un Sistema Particular aprobado por la autoridad sanitaria. Los caminos de servidumbre y las obras del sistema particular de agua potable se comenzaron ejecutar en abril de 2014 y se encuentran completadas para el total de los lotes actualmente a la venta. Las obras eléctricas fueron ejecutadas por CGE Distribución S.A. iv) que, existe solo un punto de captación de agua. Las obras del sistema de agua contemplan las siguientes instalaciones: planta de bombeo en dren existente; aducción entre planta de bombeos y estanques de paso (3,7 km aprox.); planta de impulsión entre estanques de paso y estanque de regulación de 500m³ (4 km aprox.); planta hipocloradora; redes de distribución a loteo.

33. Que, Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada acompañó, a su presentación los siguientes antecedentes en formato digital: i) Plano de Subdivisión rural vigente correspondiente a la Higuera Puertecillo, aprobado por el SAG, SII y archivado en el CBR de Litueche. ii) Plano As Built de obras de Aguas Lluvias y Resolución DGA VI N° 365, de 05 de mayo de 2016, donde consta cierre de expediente VV-0603-2075.¹³ iii) Plano de Construcción de Obras de Alumbrado Público 1ª Etapa, de Constructora Ebco S.A. iv) Levantamiento Topográfico para el proyecto Punta Puertecillo. v) Resolución Exenta N° 641, de 18 de enero de 2017 de SEREMI de Salud de O'Higgins, que autoriza la explotación del sistema de Agua Potable Particular, propiedad de Administradora Punta Puertecillo SpA, ubicado en la subdivisión rural, Higuera Puertecillo, Litueche. Agrega, que el sistema contempla dren de aducción con volumen de 333 m³/día, para un total de 1480 personas, estanque de almacenamiento de 500 m³ y sistema de desinfección por cloración. vi) Resolución Exenta N° 647, de 18 de enero de 2017 de SEREMI de Salud de O'Higgins, que autoriza la explotación del sistema de Alcantarillado Particular, de Administradora Punta Puertecillo SpA, ubicado en camino Topocalma s/n, Litueche. Agrega, que contempla sistema de tratamiento destinado a Vestuarios consistente en: planta de tratamiento de aguas servidas, aireación extendida, con una capacidad de dos estanques de 3,75 m³, para un total de 10 personas y disposición final en riego de áreas verdes del mismo predio. vii) Resolución Exenta N° 644, de 18 de enero de 2017 de SEREMI de Salud de O'Higgins, que autoriza la explotación del sistema de Alcantarillado Particular, de Administradora Punta Puertecillo SpA, ubicado en camino Interior en servidumbre Lote N° E, Higuera Puertecillo, Litueche. Agrega, que contempla sistema de tratamiento destinado a Oficinas consistente en: planta de tratamiento de aguas servidas, aireación extendida, con una capacidad de dos estanques de 3,75 m³, para un total de 10 personas y disposición final en riego de áreas verdes del mismo predio.

34. Que, con fecha 20 de junio de 2017, la División de Sanción y Cumplimiento de la SMA, a través de los ORD. D.S.C. N° 322, N° 323, N° 324, N° 325, N° 326, N° 327 requirió información asociada al proyecto Punta Puertecillo y a Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada, a los siguientes Organismos: Dirección Regional de CONAF

¹³ Respecto de este expediente se hizo referencia en el punto 4 de esta resolución.

O'Higgins, Dirección Regional de Vialidad O'Higgins, I. Municipalidad de Litueche, Dirección Regional de Aguas de O'Higgins, Seremi de Salud de O'Higgins, Consejo de Monumentos Nacionales.

35. Que, con fecha 19 de julio de 2017, mediante ORD. N° 259/2017, la Dirección Regional de CONAF O'Higgins, dio respuesta a la solicitud de esta SMA, acompañado los siguientes antecedentes: i) Resolución N° 327/38-63/14, de 23 de diciembre de 2014, que rechaza Plan de Manejo de Corta de Bosque para ejecutar obras civiles, presentado por Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines. Se indican las siguientes observaciones: Se rechaza el plan de manejo debido a que el sector donde se solicita realizar las actividades de corte de plantaciones está afecto al estudio de impacto ambiental denominado "Hacienda Topocalma" aprobado según RCA N° 165/2001 y las actividades propuestas afectarían sustancialmente el EIA de dicho proyecto; no se indican los antecedentes legales ni técnicos sobre el predio donde se propone realizar la reforestación; las medidas de protección indicadas en el punto N° 8 del Estudio Técnico son insuficientes ya que no se especifican medidas pertinentes que tengan por finalidad evitar procesos erosivos sobre el suelo descubierto de vegetación además de la prevención de la degradación, protección y recuperación de dichos suelos. ii) Informe Técnico N° 1/2008-63/14, de 18 de diciembre de 2014, de Corta No Autorizada en Bosque Nativo. Observaciones: durante inspección al predio Hijuela Puertecillo, funcionarios fiscalizadores de Conaf se encontraron con la corta no autorizada de bosque esclerófilo en seis quebradas del sector, las cuales fueron intervenidas y afectadas por la construcción de un camino de acceso a la playa Puertecillo. Conclusión: se solicita cursar denuncia ante el Juzgado de Policía Local de Litueche; iii) Sentencia Juzgado de Policía Local de Litueche en Denuncia por infracción a la Ley de Bosque Nativo N° 20.283, rol N° 6192-2015, que condena a la sociedad Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada como autores de corta no autorizada de bosque nativo a pagar una multa equivalente a 18,1 UTM; iv) Resolución N° 286/32-63/16, de 27 de enero de 2017, que aprueba Plan de Manejo Plantaciones Forestales presentado por Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada. Se indican las siguientes observaciones: Se aprueba 12,6 has. para Plan de Manejo de Plantaciones Forestales en base al Informe Técnico; se deberá dar lectura detallada a las prescripciones técnicas, a las medidas de protección ambiental y a las medidas de protección al recurso forestal contenidas en el plan de manejo.

36. Que, con fecha 30 de junio de 2017, mediante ORD. N° 259/2017, de 28 de junio de 2017, la Dirección Regional de Vialidad de O'Higgins, dio respuesta a la solicitud de esta SMA, indicando que dicho organismo no ha concedido autorizaciones relacionadas al proyecto aludido, toda vez que éste se emplaza en terrenos particulares, con caminos de accesos privados que no son de su competencia.

37. Que, con fecha 19 de julio de 2017, mediante ORD. N° 477, de 18 de julio de 2017, la Dirección Regional de Aguas de O'Higgins, dio respuesta a la solicitud de esta SMA, indicando, en síntesis, lo siguiente: que no existen derechos de aprovechamiento de aguas a nombre de Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines; que existe un expediente VV-0603-2075 de fiscalización respecto de Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines, el cual se encuentra resuelto mediante Resolución DGA VI N° 365, de 05 de mayo de 2016.

38. Que, la DGA acompañó a su presentación el expediente señalado precedentemente. Respecto de este antecedente ya existe una referencia en el punto 4 de esta resolución.

39. Que, con fecha 18 de julio de 2017, mediante ORD. N° 1619/2017, de 17 de julio de 2017, la Seremi de Salud de O'Higgins, dio respuesta a la solicitud de esta SMA, adjuntando los antecedentes referidos al proyecto de agua potable particular, ubicado en Hijuela Puertecillo, de propiedad de la Administradora Punta Puertecillo SpA.



40. Que, los antecedentes acompañados por la Seremi de Salud, son los siguientes: i) Resolución Exenta N° 641, de 18 enero de 2017, de la Seremi de Salud, que autoriza el sistema de Agua Potable Particular de propiedad de Administradora Punta Puertecillo SpA. ii) Resolución Exenta N° 11.600, de 04 de noviembre de 2016, de la Seremi de Salud, que aprueba el sistema de Agua Potable Particular de propiedad de Administradora Punta Puertecillo SpA. iii) copia de Informe de Administradora Punta Puertecillo SpA, que contiene Modificación de Proyecto de Abastecimiento de Agua Potable para el Proyecto de subdivisión Hijueta Puertecillo. Se indica, entre otros, los antecedentes preliminares del proyecto y la descripción del mismo, señalando lo siguiente: Administradora Punta Puertecillo SpA, aprobó ante el Departamento de Acción Sanitaria de la Seremi de Salud, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins el proyecto de Agua Potable compuesto de punto de captación con 2 mallas de 10 punteras de 2" en colector de 6", impulsión de 250 mm. hasta estanque de regulación de 500m³, con un volumen necesario de 333 m³/día, para un total de 1.480 personas, sistema de desinfección y red de distribución, según Resoluciones Exentas N° 2454 de fecha 7 de marzo de 2016 y N° 2807, de fecha 16 de marzo de 2016; que se somete a aprobación del Departamento de Acción Sanitaria de la Seremi de Salud O'Higgins, la modificación del punto de captación a aproximadamente 3.700 metros de distancia en dirección sur-oriente de las punteras, a través de un dren compartido, con el mismo caudal que entregaban las dos familias de punteras y la correspondiente aducción mediante cañería HPDE de 180 mm. Este proyecto incluye las obras necesarias para el abastecimiento de agua potable del Proyecto de Subdivisión Rural Hijueta Puertecillo, ubicado en la localidad del mismo nombre, en la comuna de Litueche. El proyecto considera 296 sitios urbanizados, con una densidad de 5 habitantes por lote, lo que da un total de 1.480 personas. Las obras necesarias corresponden a: captación de agua cruda mediante sistema de impulsión desde captaciones sector dren; impulsión desde captación sector dren hasta el estanque de paso, con una longitud total de 3.783 m.

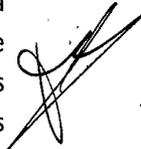
41. Que, con fecha 27 de noviembre de 2017, mediante ORD. N° 1171, de 20 de noviembre de 2017, la Municipalidad de Litueche, dio respuesta a la solicitud de esta SMA, indicando que dicha entidad no tiene mayores antecedentes respecto del proyecto Punta Puertecillo, *"ya que éste fue aprobado por la Ley 3.516, por ende, corresponde al SAG realizar un pronunciamiento sobre el tema."*

42. Que, con fecha 06 de diciembre de 2017, la Junta de Adelanto Puertecillo, presentó antes esta SMA, un set de 05 fotografías con el objeto de acreditar obras de excavación y desagüe de aguas lluvias en el sector Punta Puertecillo.

43. Que, con fecha 20 de junio de 2017, funcionarios de la SMA realizaron una actividad de fiscalización ambiental al proyecto Punta Puertecillo.

44. Que, conforme se indica en el Acta de Inspección, se constataron los siguientes hechos:

i) que, en reunión realizada con el administrador de la titular Administradora Punta Puertecillo SpA, en el marco de la fiscalización, este informó lo siguiente: que algunas obras del proyecto comenzaron a ser construidas el año 2014; que la Administradora Punta Puertecillo SpA administra los lotes de su propiedad, y que la Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada realizó la subdivisión predial del terreno y construyó algunas de las obras como evacuación de aguas lluvias, habilitación de caminos, entre otros; que todos los lotes poseen una superficie mayor a 5.000 m²; que el agua para los loteos es obtenida desde una napa subterránea ubicada a unos 4 km del proyecto, en la Hacienda Topocalma, cuya extracción se realiza



desde un punto de extracción y es transportada hasta la planta de agua potable; que la oficina de administración y la oficina del personal cuentan con mini plantas de tratamiento de aguas servidas (capacidad 4.800 litros), en las cuales las aguas servidas son tratadas mediante bacterias. Posteriormente, dicha agua tratada es utilizada para el riego de las áreas verdes asociadas a las oficinas antes mencionadas; que cada lote poseerá una mini planta de tratamiento de aguas servidas, no existiendo una planta de tratamiento general para todo el loteo; que los residuos domiciliarios serán retirados por camiones recolectores de la Municipalidad de Litueche; que, actualmente, hay en etapa de construcción 10 viviendas aproximadamente (en 10 lotes), de un total de 296 lotes; que la Compañía General de Electricidad (CGE) realizó canalización subterránea y arranques eléctricos para cada uno de los sitios; que cada sitio posee arranques de agua potable y luz; que el proyecto posee calles, iluminación, obras de evacuación de aguas lluvias, grifos (cada 200 m), veredas y ciclovías; que existen quebradas intermitentes (no alteradas) y que se construyeron 3 obras mayores de evacuación de aguas lluvias; que se construyó una planta de agua potable que incluye un estanque de 500 m, con flujo de 30 l/s.

ii) que, en la inspección, los funcionarios de la SMA visitaron:

- camino de ingreso al loteo, donde se constató: la construcción de camino estabilizado, obras de evacuación de aguas lluvias, grifos e instalaciones de luminaria para calles. Todo el sitio del proyecto se encuentra con cierre perimetral y existen caminos internos que permiten ingresar a todos los lotes. En el punto con coordenadas (6.2233892 N; 227.719 E) se observó obra disipadora de energía de aguas lluvias, la cual posee instalaciones para la acumulación de sedimentos;

- casa en construcción, donde se constató: en un lote, la construcción de una vivienda, correspondiente a una de las 10 viviendas en etapa de construcción; en otros lotes, en etapa de construcción, otras viviendas;

- sector playa, donde se constató: el límite de un lote ubicado próximo a la línea de las más altas mareas (aproximadamente 10 m);

- obras de evacuación de aguas lluvias que finalizaban directamente en la playa de mar;

- en el sector de la escuela de surf, el límite de uno de los lotes se localiza aproximadamente a unos 3 metros de la línea de las más altas mareas;

- subestaciones eléctricas, donde se constató: la existencia de 4 subestaciones eléctricas de alto voltaje, las cuales se localizan en las siguientes coordenadas¹⁴:

N°	Coordenada Norte	Coordenada Este
1	6.223.891	227.177
2	6.224.279	227.719
3	6.224.035	227.688
4	6.224.332	228.396


¹⁴ Coordenadas en Datum WGS 84, Huso 19S.

- estacionamientos, donde se constató: la existencia de 2 estacionamientos, uno para aproximadamente 70 vehículos y otro para aproximadamente 30 vehículos. La localización de los vehículos es:

N° ¹⁵	Coordenada Norte	Coordenada Este
1	6.223.922	226.805
2	6.224.442	227.599

- Obras mayores de evacuación de aguas lluvias, donde se constató: la construcción de obras de aguas lluvias, de hormigón y localizadas bajo caminos internos del proyecto. La localización de cada una de ellas es:

N°	Coordenada Norte	Coordenada Este
1	6.223.951	227.608
2	6.223.700	227.646
3	6.223.618	227.550

- Planta de Agua Potable: en esta planta se realiza cloración del agua. Posee flujómetro y estanque de acumulación de 500m³.

iii) que, en el marco de la actividad de fiscalización se requirieron antecedentes a la titular Administradora Punta Puertecillo SpA, la cual respondió a través de presentación realizada ante esta SMA, con fecha 03 de julio de 2017, cuya información se detalla más adelante.

45. Que, analizados los antecedentes de la actividad de fiscalización realizada, la División de Fiscalización de la SMA procedió a elaborar un Informe de Fiscalización Identificado como DFZ-2017-5298-VI-SRCA-IA, el cual fue remitido a la División de Sanción y Cumplimiento, con fecha 10 de agosto de 2017.

46. Que, en el Informe DFZ-2017-5298-VI-SRCA-IA y sus Anexos, se consigna lo siguiente:

i) que, se requirió información a la Administradora Punta Puertecillo SpA, la cual fue respondida mediante carta de 03 de julio de 2017. El examen de dicha información, por parte de la División de Fiscalización, indicó lo siguiente:

- respecto del requerimiento N° 1, esto es, “entregar antecedentes de la Administradora Punta Puertecillo SpA (copia de escritura social y sus modificaciones, certificado de vigencia de la personalidad jurídica y personería o delegación de poderes del representante legal)”. La Administradora adjuntó copia de la escritura de constitución de la sociedad, de sus poderes vigentes y certificado de vigencia.

- respecto del requerimiento N° 2, esto es, “entregar polígono del proyecto, en formato papel y KMZ (georreferenciado), que indique todos los lotes y su superficie.” La Administradora entregó plano digital del polígono del proyecto, sin indicar georreferenciación. Se indicó que los lotes del proyecto, pertenecen a 115 propietarios, y los demás lotes son de propiedad de Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada.

¹⁵ Coordenadas en Datum WGS 84, Huso 19S.

- respecto del requerimiento N° 3, esto es, *“presentar copia de solicitudes de Pertinencias y respuestas, si es que existen.”* La Administradora indicó que no existen solicitudes de Pertinencias.

- respecto del requerimiento N° 4, esto es, *“entregar planos georreferenciados, en formato papel y KMZ, con la totalidad de las obras realizadas y contempladas, como futuro café, restaurante, entre otros (en coordenadas WGS 84).”* La Administradora adjuntó planos digitales de las obras de propiedad de la sociedad, estanque de distribución de agua, oficinas de administración y casa del administrador, junto con el permiso de recepción municipal.

- respecto del requerimiento N° 5, esto es, *“entregar antecedentes sobre certificación de informaciones previas y permisos de edificación existentes.”* La Administradora indicó que no existe en el lugar informaciones previas, debido a que no se trata de suelo urbano. Indicó que las construcciones en cuestión se emplazan en terreno rural, fuera del plan regulador de la comuna de Litueche. No obstante, se indicó que las construcciones cuentan con recepción municipal.

- respecto del requerimiento N° 6, esto es, *“presentar Carta gantt del proyecto, asociado a la construcción.”* La Administradora indicó, que la sociedad no es la propietaria del loteo y por lo tanto no tiene contemplada la ejecución de obras distintas al restaurant y club de surf. Indicó que cualquier obra que se ejecute en el futuro relativa al loteo, sólo la realizará la sociedad en la medida que le sea aportada para su administración. Finalmente, se indicó que la información requerida debe ser solicitada al propietario de los lotes.

- respecto del requerimiento N° 7, esto es, *“identificación de corta de flora y/o vegetación a la fecha, y área proyectada a cortar.”* La Administradora indicó que la mantención de los caminos interiores de tierra del loteo, sus estacionamientos y las actividades propias de esta sociedad, no contemplan la corta de flora ni árboles de ningún tipo.

- respecto del requerimiento N° 8, esto es, *“indicar sitios con presencia de restos arqueológicos en sector sur de la playa Puertecillo.”* La Administradora indicó que no tiene conocimiento de la existencia de sitios arqueológicos en la playa. No obstante, tiene conocimiento que el Consejo de Monumentos Nacionales, a través, de dos arqueólogos de ese servicio, efectuó una inspección a un terreno de propiedad de Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada, ubicado en el sector sur de la Hijueta Puertecillo, en marzo del año 2016. El Servicio hasta la fecha no habría realizado requerimiento alguno.

- respecto del requerimiento N° 9, esto es, *“identificar los movimientos de tierra involucrados a la fecha y proyectados (indicando m2 o m3 de tierra involucrados y destino del material removido).”* La Administradora indicó que no ha realizado movimientos de tierra relevantes, sólo aquellos menores, para la construcción de las plataformas de las obras consistentes en la oficina y casa de la administración.

- respecto del requerimiento N° 10, esto es, *“autorizaciones de la autoridad sanitaria para la construcción y operación de las dos plantas de tratamiento de aguas servidas y de la planta de agua potable.”* La Administradora adjuntó diversas autorizaciones para la operación del servicio particular de agua potable y para la operación



de las plantas de tratamiento de las obras de la administración. Para el caso del alcantarillado particular de oficinas y casa del administrador, se entregó copia de la R.E N° 644/2017 y R.E N° 4659/2016. Las R.E anteriores son de la SEREMI de Salud de la Región de O'Higgins. La primera de ellas autoriza la explotación del sistema de alcantarillado para oficinas. La segunda Resolución aprueba la construcción del proyecto del alcantarillado particular antes mencionado. Para el caso del alcantarillado particular de servicios personales, se entregó copia de la Resolución Exenta N° 647/2017 y Resolución Exenta N° 4660/2016, de la SEREMI de Salud de la Región de O'Higgins. La primera de ellas autoriza la explotación del sistema de alcantarillado para vestuarios. La segunda, aprueba la construcción del proyecto del alcantarillado particular antes mencionado. Finalmente, para el caso del agua potable se adjuntó copias de 4 Resoluciones de la SEREMI de Salud de la Región de O'Higgins y diversos planos e imágenes, la Resolución Exenta N°2454/2016, que aprueba el proyecto de agua potable particular de dos mallas de 10 punteras de 2 pulgadas en colector de 6 pulgadas, impulsión de 250 mm, hasta estanque con un volumen de 333 m³/día para un total de 1480 personas, estanque de almacenamiento de 500 y sistema de desinfección; la Resolución Exenta N°2807/2016, que modifica comuna del sistema de agua potable, por existir un error; la Resolución Exenta N°11600/2016, que aprueba el proyecto de agua potable particular que contempla un dren de aducción (mediante cañerías HPDE de 180 mm), con un volumen necesario de 333 m³/día, para un total de 1.480 personas, estanque de almacenamiento de 500 y sistema de desinfección; la Resolución Exenta N°641/2017, que autoriza la explotación del proyecto del sistema de agua potable particular, anteriormente mencionado.

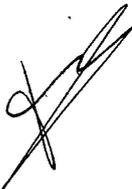
- respecto del requerimiento N° 11, esto es, "*copia de convenio o contrato para la extracción de residuos domiciliarios con la Ilustre Municipalidad de Litueche.*" La Administradora adjuntó copia del Convenio para el comodato de estacionamientos y retiro de basuras, celebrado entre Administradora Punta Puertecillo SpA y la Municipalidad de Litueche.

- respecto del requerimiento N° 12, esto es, "*antecedentes de las 4 subestaciones eléctricas (capacidad, tipo de sistema y red de distribución).*" La Administradora indicó que no dispone de los antecedentes de las subestaciones eléctricas, debido a que son de propiedad y fueron ejecutadas por la CGE Distribución S.A.

- respecto del requerimiento N° 13, esto es, "*presentar derechos de aprovechamiento de aguas subterráneas e indicando la distancia existente entre éste y el Humedal de Topocalma.*" La Administradora adjuntó copia de la inscripción de los derechos de agua de que es propietaria la sociedad, indicó que dicha agua era utilizada desde hace muchos años por su anterior propietario para regadío agrícola. Mencionó, además, que la captación se encuentra a una distancia de aproximadamente 4 Km del Humedal de Topocalma, indicando que dicho humedal desapareció producto del terremoto y posterior tsunami del año 2010, quedando despojada de agua dulce y en consecuencia de la flora y fauna de ese hábitat. Finalmente, se indicó que en la actualidad existe un embancamiento de agua de mar rodeado de arena.

- respecto del requerimiento N° 14, esto es, "*indicar si existirá afectación del paisaje.*" La Administradora indicó que la sociedad no contempla ejecutar obras distintas de la construcción del restaurante y club de surf. Se indicó que dicha construcción tendría una superficie proyectada, de aproximadamente 195 m², y se estima por parte del Administrador, que no afecta significativamente el paisaje.

- respecto del requerimiento N° 15, esto es, "*indicar infraestructura vial construida y proyectada (caminos), desagües y áreas verdes.*"



La Administradora indicó que la sociedad es propietaria de 6 lotes destinados a protección de playa y áreas verdes, con una superficie total de 267.500 m². Indicó que la infraestructura de caminos de tierra interiores existentes que la sociedad mantiene, tienen una superficie total de aproximadamente 53.000 m². Además, se indicó que el proyecto no contempla desagües, debido a que cada construcción que se realice en un lote, debe considerar el desarrollo de un proyecto particular de alcantarillado, consistente en plantas de tratamiento de aguas servidas y una vez tratadas, su utilización en riego.

- respecto del requerimiento N° 16, esto es, *"indicar si se han construido o se construirán: sistemas de alcantarillado, planta de tratamiento de aguas servidas, depósito de residuos sólidos de origen domiciliario, rellenos sanitarios, emisarios submarinos, sistemas de tratamiento y disposición de RILes o residuos sólidos. Para las obras anteriores, indicar características principales (descripción breve de las obras) y estimación de usuarios a atender."* La Administradora indicó que la sociedad no tiene contemplada la construcción de ninguna de las obras indicadas en este numeral del acta. Se señaló que los propietarios de los sitios, en caso que deseen efectuar una construcción, deben dar cumplimiento a las normas aplicables en materia de tratamiento de aguas servidas, según se indicó en el numeral anterior y que la Dirección de Obras respectiva exige, para el otorgamiento de permisos de construcción y luego su correspondiente recepción.

- respecto del requerimiento N° 17, esto es, *"indicar si se contempla la construcción de: conjuntos habitacionales (indicando N° de viviendas), equipamiento de salud, educación, seguridad, culto, deporte, esparcimiento, cultura, comercio, servicios, fines científicos o sociales, indicando superficie construida o a construir, superficie predial destinada a dichas obras, capacidad de atención o afluencia y N° de estacionamientos construidos y/o proyectados."* La Administradora indicó, que la sociedad no contempla y no se encuentra en su objeto social, la construcción de ningún conjunto habitacional, equipamiento ni obras mencionadas en este numeral del acta de inspección. Se indicó que la sociedad es propietaria de 4 lotes destinados a estacionamientos. Estos estacionamientos fueron entregados en comodato por 5 años a la Municipalidad de Litueche, para recibir a los vehículos que concurren a la playa de Puertecillo. De estos estacionamientos, están en operación los dos observados en la inspección respectiva.

- respecto del requerimiento N° 18, esto es, *"indicar si se contempla la construcción de: obras de edificación y urbanización destinado en forma permanente a hospedaje o equipamiento turístico como alojamiento, campamentos, campings, sitio de aparcamiento de naves, de recreación y playas, indicando superficie construida, superficie predial destinada a dichas obras, capacidad de atención o afluencia, N° de estacionamientos construidos y/o proyectados, N° de camas, N° de sitios para acampar y N° de naves a aparcar."* La Administradora indicó que la sociedad no contempla y no se encuentra en su objeto social la construcción de obras de hospedaje y equipamiento turístico.

ii) que, se acompañan a la presentación de la Administradora, los siguientes antecedentes: copia de escritura de constitución de la sociedad, de sus poderes vigentes y certificado de vigencia; plano de loteo Hijuela Punta Puertecillo; plano de las obras de aguas, oficinas de administración y casa de administrados y recepción municipal; Plano "tentativo" que indica emplazamiento de restaurante y club de surf; autorización de Seremi de Salud del Sistema de Agua Potable Particular; copia de Convenio para el Comodato de Estacionamientos y retiro de Basura entre Administradora Punta Puertecillo SpA y Municipalidad de Litueche; Copia de inscripción de Compraventa de Derechos de Agua de Administradora Punta Puertecillo a Agrícola Topocalma Spa.



iii) que, el proyecto contempla 295 lotes para la venta de una superficie mínima de 5.000 m² cada uno, y 12 lotes comunes destinados a áreas verdes, estacionamientos, restaurante, equipamiento y zonas de protección, que comprende un 30% de la superficie del proyecto, esto es 66 has. aproximadamente.

iv) que, el proyecto se encuentra articulado a través de caminos de servidumbre interiores de maicillo, entre otros.

v) que, actualmente están construidas las siguientes obras: oficina de administración; oficina del personal; 2 plantas de tratamiento de aguas servidas; construcción actual de 10 viviendas; camino de ingreso; calles interiores (superficie de aproximadamente 53.000 m²); instalaciones de iluminación; obras de evacuación de aguas lluvias; grifos; veredas; ciclovías; planta de agua potable que incluye un estanque de 500 m³; subestaciones eléctricas (4); estacionamientos (2); zona de protección de playa y áreas verdes (6 lotes con una superficie de 267.500 m²).

vi) que, se proyecta la construcción de las siguientes obras: plantas de tratamiento de aguas servidas (cada lote debe tener una propia); construcción potencial de 105 viviendas; 2 estacionamientos que se adicionan a los ya construidos; restaurante; escuela de surf.

47. Que, actualmente el proyecto está captando aguas desde un afluente que se encuentra próximo a un área que está bajo protección oficial. El punto de captación del sistema de agua potable con el cual se abastecerá a todos los lotes y equipamiento de la Higuera Puertecillo, consiste en un dren de aducción de 32,4 l/s de aguas superficiales para los cuales la Administradora cuenta con derechos de aprovechamiento de aguas. Dicho dren, se ubica a una distancia río arriba del Sitio Prioritario para la Conservación de la Biodiversidad "Humedal Topocalma"¹⁶, de aproximadamente 2,83 kilómetros, siguiendo el recorrido del cauce superficial, y 1,8 kilómetros en línea recta. Adicionalmente, se advierte que el año 2016 se aprobó un sistema de agua potable particular que consideraba dos mallas de 10 punteras de 2" en colector de 6", impulsión de 250 mm hasta el estanque, con volumen de 333,00 m³/día, para un total de 1.480 personas, si bien dicho sistema habría sido modificado¹⁷, en imagen de Google Earth se observan actualmente dichas punteras, las cuales se ubicarían a 578 metros aproximados del Humedal. En la imagen más abajo "Imagen: Humedal Topocalma y Proyecto Punta Puertecillo", se observan los sistemas de explotación de agua potable particular (dren de aducción y mallas de punteras) y la tubería de conducción de aguas para la planta de agua potable (línea de color naranja). Cabe hacer presente, que el agua superficial captada por el dren de aducción necesariamente pasa por el sistema de impulsión que se encuentra en el mismo sitio donde se encuentran las punteras para la extracción de agua subterránea.

48. Que, en consecuencia, en el área de influencia del proyecto se ubica el Sitio Prioritario para la Conservación de la Biodiversidad "Humedal Topocalma". El que podría estar influenciado por la extracción de agua superficial y/o subterránea para abastecer de agua potable al proyecto Punta Puertecillo. Lo anterior, implicaría que se podrían generar efectos adversos significativos sobre recursos naturales renovables, tal como el impacto que podría generar el volumen o caudal de recursos hídricos a explotar sobre los niveles de aguas subterráneas y superficiales, y los respectivos efectos sobre el Humedal.

¹⁶ <http://bdmap.mma.gob.cl/buscador-rnap/#/busqueda?p=1247>

¹⁷ Resolución Exenta N° 11600, 04 de noviembre 2016, Seremi de Salud O'Higgins.



Imagen: Humedal Topocalma y Proyecto Punta Puertecillo. Límite en rojo, encierra la Hijuela Puertecillo, predio que abarca el Proyecto. Línea en naranja, indica tubería de conducción de aguas para la Planta de Agua Potable. Zona verde identifica el Humedal Topocalma. Línea en azul indica cauce superficial.

49. Que, es posible advertir que en el predio Hijuela Puertecillo se está desarrollando un proyecto que implica obras de urbanización, como son, entre otras: la construcción de caminos, veredas, ciclovías que conectan las distintas áreas de loteo; la implementación y construcción de obras de un sistema de canalización y evacuación de aguas lluvias, la implementación y construcción de un sistema de servicio eléctrico, con redes eléctricas de media y baja tensión, subterráneas, con sus respectivas cámaras y subestaciones eléctricas, y redes de iluminación de calles y veredas con sus respectivos postes y luminarias; la implementación y construcción de un sistema de agua potable, autorizado para abastecer a un número de 1.480 personas; dos zonas de estacionamientos de vehículos de 70 y 30 sitios respectivamente, contemplándose, en total, para el proyecto, cuatro zonas de sitios de estacionamientos.

50. Que, el proyecto se desarrolla sobre un predio de 216,84 has., y la superficie construida hasta hoy, supera extensamente los 5.000 m².

51. Que, conforme se observa de los antecedentes incorporados hasta la fecha a este expediente, entre ellos, los documentos que conforman la estructura societaria y contractual del proyecto, las obras de urbanización y equipamiento que se realizan en el predio Hijuela Puertecillo, tienen, por un lado, un claro destino habitacional, en cuanto se ha estipulado que 294 lotes de la subdivisión, algunos de ellos ya transferidos, de propiedad de Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada, tienen como destino exclusivo la vivienda, existiendo actualmente 10 viviendas en etapa de construcción y contemplándose un número aproximado de 115 viviendas (considerando una vivienda por lote), y por otro, obras con un destino permanente de esparcimiento, deporte, comercio y servicios, a ejecutarse en los lotes de propiedad de la Administradora Punta Puertecillo SpA. Todas las obras, tanto las destinadas a viviendas como las destinadas a esparcimiento, deporte, comercio y servicios, integran el proyecto Punta Puertecillo, son parte de la subdivisión predial de Hijuela Puertecillo, y tienen una administración común a cargo de la Administradora.



52. Que, se puede observar, además, que las obras de equipamiento que conforman el proyecto Punta Puertecillo, tienen fines turísticos, entre ellas, zonas de estacionamiento, zonas de protección de playas, restaurante, escuela de surf, quioscos, servicios comunes, cuyo uso se contempla tanto para los propietarios de los lotes, como para quienes visiten Punta Puertecillo. Se trata de obras de equipamiento administradas por Administradora Punta Puertecillo SpA, con el objeto de prestar servicios básicos para la realización de actividades turísticas. En este sentido, es indudable, que el lugar donde se emplaza el proyecto, y el equipamiento que contempla, ofrece una serie de atracciones, instalaciones y servicios afines para potenciales visitantes.

53. Que, son titulares del proyecto la Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada y la Administradora Punta Puertecillo SpA. Se advierte que ambas sociedades son dueñas de distintos lotes que resultaron de la subdivisión del predio Hijueta Puertecillo, y que integran el proyecto, ya sea, aquellos lotes que se encuentran destinados a la construcción de viviendas de manera exclusiva, los que son de propiedad de la Inmobiliaria, en cuanto no se hayan transferido, como, aquellos destinados a esparcimiento, deporte, comercio y servicios complementarios, de propiedad de la Administradora. Junto con ello, se desprende de los antecedentes, que ambas sociedades han ejecutado obras asociadas al proyecto, alternativamente, desde el año 2014 a la fecha. Por último, existe una administración común del proyecto Punta Puertecillo, es así como la Administradora fue constituida con el objeto, entre otros, de administrar los lotes de su propiedad y de supervigilar el cumplimiento de obligaciones estipuladas respecto de los dueños de los lotes destinados a viviendas, por lo demás, la Inmobiliaria constituye la sociedad Administradora y es socia de la misma.

54. En atención a lo anterior, se concluye que el proyecto Punta Puertecillo debió someterse al Sistema de Evaluación Ambiental, en atención a lo preceptuado en la letra g) del artículo 10 de la Ley 19.300 y las letras g.1.1 y g.1.2 letras a), b), c), d) y g.2 letras a), b), c), d) del D.S. N° 40 del Ministerio del Medio Ambiente (RSEIA), no ocurriendo eso en los hechos. En efecto, verificado en el sistema electrónico del SEIA, no consta el ingreso del proyecto.

55. Mediante Memorandum N° 692, de 13 de diciembre de 2017, de la División de Sanción y Cumplimiento, se procedió designar a Dánisa Estay Vega como Fiscal Instructora del presente procedimiento administrativo sancionatorio y a Loreto Hernández Navia como Fiscal Instructora Suplente.

RESUELVO:

I. **FORMULAR CARGOS** contra de Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada, Rol Único Tributario 76.266.172-1, y contra Administradora Puertecillo SpA, Rol Único Tributario 76.438.061-4, por los hechos que a continuación se indican:

N°	Hechos que se estiman constitutivos de infracción	Normas que se consideran infringidas
1	La ejecución, sin contar con una Resolución de Calificación Ambiental, de un proyecto de desarrollo:	Artículo 8, inciso 1°, Ley 19.300 <i>"Los proyectos o actividades señalados en el artículo 10 sólo podrán ejecutarse o modificarse</i>

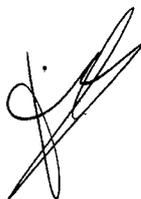


<ul style="list-style-type: none">• urbano, que contempla obras de urbanización con destino habitacional.• urbano, que contempla obras de urbanización con destino permanente de esparcimiento, deporte, comercio y servicios.• turístico, que contempla obras de urbanización y de equipamiento para fines turísticos.	<p><i>previa evaluación de su impacto ambiental, de acuerdo a lo establecido en la presente ley"</i></p> <p>Artículo 10 letra g)</p> <p><i>"Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental, son los siguientes:</i></p> <p><i>g) Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados según lo dispuesto en el Párrafo 1 Bis"</i></p> <p>Artículo 2° letra c) D.S N° 40 de 2013, del Ministerio del Medio Ambiente</p> <p><i>"Ejecución de proyecto o actividad: Realización de obras o acciones contenidas en un proyecto o actividad tendientes a materializar una o más de sus fases."</i></p> <p>Artículo 3° letra g), g.1, g.1.1 y g.1.2 letras a), b), c) y d) y g.2 letras a), b), c) y d) D.S N° 40 de 2013, del Ministerio del Medio Ambiente</p> <p><i>"Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, son los siguientes:</i></p> <p><i>g) Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados estratégicamente de conformidad a lo establecido en el párrafo 1° bis del Título II de la Ley. Se entenderá por planes a los instrumentos de planificación territorial.</i></p> <p><i>g.1. Se entenderá por proyectos de desarrollo urbano aquellos que contemplen obras de edificación y/o urbanización cuyo destino sea habitacional industrial y/o de equipamiento, de acuerdo a las siguientes especificaciones:</i></p> <p><i>g.1.1. Conjuntos habitacionales con una cantidad igual o superior a ochenta (80) viviendas o, tratándose de vivienda social, vivienda progresiva o infraestructura sanitaria, a ciento sesenta (160) viviendas.</i></p> <p><i>g.1.2. proyectos de equipamiento que correspondan a predios y/o edificios destinados en forma permanente a salud, educación, Seguridad,</i></p>
---	---



		<p>culto, deporte, esparcimiento, cultura, comercio, servicios, fines científicos o sociales y que contemplen al menos una de las siguientes características:</p> <p>a) superficie construida igual o mayor a cinco mil metros cuadrados (5.000m²);</p> <p>b) superficie predial igual o mayor a veinte mil metros cuadrados (20.000m²);</p> <p>c) capacidad de atención, afluencia o permanencia simultánea igual o mayor a ochocientas (800) personas;</p> <p>d) doscientos (200) o más sitios para el estacionamiento de vehículos.”</p> <p>“g.2. Se entenderá por proyectos de desarrollo turístico aquellos que contemplen obras de edificación y urbanización destinados en forma permanente a hospedaje y/o equipamiento para fine turísticos, tales como centros de alojamiento turístico; campamentos de turismo o campings; sitios que se habilitan en forma permanente para atracar y/o guardar naves especiales empleadas para recreación; centros y/o canchas de esquí, playas, centros de aguas termales u otros, que contemplen al menos una de las siguientes características:</p> <p>a) Superficie construida igual o mayor a cinco mil metros cuadrados (5.000 m²);</p> <p>b) superficie predial igual o mayor a quince mil metros cuadrados (15.000 m²);</p> <p>c) capacidad de atención, afluencia o permanencia simultánea igual o mayor a trescientas (300) personas;</p> <p>d) cien (100) o más sitios para el estacionamiento de vehículos;”</p>
--	--	--

II. **DETERMINAR** las siguientes disposiciones infringidas y su clasificación. El cargo formulado en el resuelvo anterior por el hecho 1 constituye una infracción, según lo dispuesto en el artículo 35 letra b) de la LO-SMA, esto es, “La ejecución proyectos y el desarrollo de actividades para los que la ley exige Resolución de Calificación Ambiental, sin contar con ella.”



Por otro lado, en base a los antecedentes que constan al momento de la emisión del presente acto, el hecho 1 del resolvo anterior, será clasificado como gravísimo en virtud de la letra f) del numeral 1 del artículo 36 de la LO-SMA, la que prescribe que son infracciones gravísimas los hechos, actos u omisiones que *"Involucren la ejecución de proyectos o actividades del artículo 10 de la ley N° 19.300 al margen del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, y se constate en ellos alguno de los efectos, características o circunstancias prevista en el artículo 11 de dicha ley."* Por su parte, el artículo 11 de la Ley N° 19.300 señala que *"Los proyectos o actividades enumerados en el artículo precedente requerirán la elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental, si generan o presentan a lo menos uno de los siguientes efectos, características o circunstancias: d) Locación en o próxima a poblaciones, recursos y áreas protegidas, sitios prioritarios para la conservación, humedales protegidos y glaciares, susceptibles de ser afectados, así como el valor ambiental del territorio en que se pretende emplazar."*

Cabe señalar que, respecto a las infracciones gravísimas, la letra a) del artículo 39 de la LO-SMA dispone que estas podrán ser objeto de revocación de la resolución de calificación ambiental, clausura, o multa de hasta diez mil unidades tributarias anuales.

Sin perjuicio de lo anterior, la clasificación de las infracciones antes mencionadas, podrá ser confirmada o modificada en el dictamen, conforme a los antecedentes que consten en el presente expediente según lo dispuesto en el artículo 53 de la LO-SMA.

En este orden de ideas, el inciso segundo del artículo 53 de la LO-SMA, señala que el dictamen emitido por el Fiscal Instructor, propondrá la absolución o sanción que a su juicio corresponda aplicar. Lo anterior, en base al rango establecido en el artículo 39 antes citado y al artículo 40 de la LO-SMA, que dispone las circunstancias que deben considerarse para la determinación de las sanciones específicas que se estime aplicar, conforme a los antecedentes y hechos particulares de cada caso.

III. SEÑALAR los siguientes plazos y reglas respecto de las notificaciones. De conformidad con lo dispuesto en el inciso primero de los artículos 42 y 49 de la LO-SMA, el infractor tendrá un plazo de 10 días hábiles para presentar un programa de cumplimiento y de 15 días hábiles para formular sus descargos respectivamente, ambos plazos contados desde la notificación del presente acto administrativo.

Las notificaciones de las actuaciones del presente procedimiento administrativo sancionador se harán por carta certificada en el domicilio registrado por el regulado en la Superintendencia del Medio Ambiente o en el que se señale en la denuncia, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 49 y 62 de la LO-SMA, y en el inciso primero del artículo 46 de la Ley N° 19.880 que Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado. Sin perjuicio de lo anterior, esta Superintendencia podrá notificar, cuando lo estime pertinente, en las formas señaladas en los incisos tercero y cuarto del aludido artículo 46 de la antedicha Ley N° 19.880.

IV. TENER PRESENTE el deber de asistencia al cumplimiento. De conformidad a lo dispuesto en la letra u) del artículo 3° de la LO-SMA y en el artículo 3° del Decreto Supremo N° 30, de 20 de agosto de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente, que Aprueba Reglamento sobre Programa de Cumplimiento, Autodenuncia y Planes de Reparación, hacemos presente al titular, que esta Superintendencia puede proporcionar asistencia a los sujetos





regulados sobre los requisitos y criterios para la presentación de un programa de cumplimiento. Para lo anterior, deberá enviar un correo electrónico a: [REDACTED]

Asimismo, como una manera de asistir al regulado, la División de Sanción y Cumplimiento definió la estructura metodológica que debiera contener un programa de cumplimiento, especialmente, con relación al plan de acciones y metas y su respectivo plan de seguimiento, para lo cual se desarrolló una guía metodológica que se encuentra disponible en el siguiente sitio web: <http://www.sma.gob.cl/index.php/quienes-somos/que-hacemos/sanciones> y que es acompañada en formato físico a la presente resolución.

V. ENTÍENDASE SUSPENDIDO el plazo para presentar descargos, desde la presentación de un Programa de Cumplimiento, en el caso que así fuese, hasta que se resuelva la aprobación o rechazo del mismo.

VI. SOLICITAR, que las presentaciones y los antecedentes adjuntos que sean remitidos a esta Superintendencia en el contexto del presente procedimiento sancionatorio, cuenten con un respaldo digital en cd.

VII. TENER POR INCORPORADOS AL EXPEDIENTE SANCIONATORIO el Informe de Fiscalización, los antecedentes correspondientes a las denuncias señaladas y todos los actos administrativos de la Superintendencia del Medio Ambiente a los que se hace alusión en la presente formulación de cargos. Se hace presente que el acceso por parte de los interesados al expediente físico se realiza por medio de su consulta en las oficinas de esta Superintendencia en el horario de atención de público, y que adicionalmente, éstos se encuentran disponibles, solo para efectos de transparencia activa, en el siguiente sitio web <http://snifa.sma.gob.cl/RegistroPublico/ProcesoSancion> o en el vínculo SNIFA de la página web <http://www.sma.gob.cl/>, con excepción de aquellos que por su tamaño o características no puedan ser incorporados al sistema digital, los que estarán disponibles en el expediente físico.

VIII. OTORGAR EL CARÁCTER DE INTERESADO en el presente procedimiento a la denunciante Organización Comunitaria Territorial denominada "Vecinos de Puertecillo", representada por Silvia Loreto Cancino Brunel. En razón de lo dispuesto en el artículo 21 de la Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente, lo expuesto en los numerales 19 a 27 de la presente resolución, y considerando que parte de los hechos, actos u omisiones, denunciados por la Organización Comunitaria Territorial denominada "Vecinos de Puertecillo", se encuentran contemplados en la presente formulación de cargos, se entenderá que dicho denunciante cuenta con la calidad de interesado en el presente procedimiento administrativo.

IX. REQUIERASE a la denunciante Clara Luz Silva Ramos, acreditar su personería para representa a la Junta de Vecinos La Familia de Puertecillo, y al denunciante Gonzalo Santos, acreditar su personería para representa a Junta de Adelanto de Puertecillo. En atención a que, con fecha 25 de marzo de 2014 y 15 de septiembre de 2014 respectivamente, Clara Luz Silva Ramos y Gonzalo Santos presentaron una denuncia a nombre de la Junta de Vecinos La Familia de Puertecillo, Clara, y de la Junta de Adelanto de Puertecillo, Gonzalo, contra Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada, sin que hayan acompañado el correspondiente certificado de personalidad jurídica emitido por la Municipalidad correspondiente a su domicilio, se requiere a ambos, acompañar los certificado correspondientes.

X. NOTIFICAR POR CARTA CERTIFICADA, o por otro de los medios que establece el artículo 46 de la ley N° 19.880, a los representantes legales de



Inmobiliaria e Inversiones Pirguines Limitada y de Administradora Punta Puertecillo S.A., ambos domiciliados en Avenida Vitacura N° 5250, oficina 1104 y oficina 1106, Vitacura, Santiago.

Asimismo, notificar por carta certificada, o por otro de los medios que establece el artículo 46 de la ley N° 19.880, a la Silvia Loreto Cancino Brunel, domiciliada en calle Uno Norte N° 841, Block Bdos, Oficina Tres, comuna de Talca, Región del Región del Maule.



Fiscal Instructora de la División de Sanción y Cumplimiento
Superintendencia del Medio Ambiente

MMG

C.c:

- Jefe Oficina Región Libertador Bernardo O'Higgins, SMA.