



**SE INCORPORAN ANTECEDENTES REMITIDOS POR
LOS ORGANISMOS SECTORIALES QUE INDICA, SE
TIENEN PRESENTE LAS PRESENTACIONES
SEÑALADAS, Y OTROS.**

RES. EX. N° 8/ROL D-091-2017

Santiago, 11 SEP 2018

VISTOS:

Conforme con lo dispuesto en el artículo segundo de Ley N° 20.417, que establece la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, "LO-SMA"); en la Ley N° 18.575, Ley Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; 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 Supremo N° 40, de 30 de octubre de 2012, que Aprueba Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental; en el Decreto con Fuerza de Ley N° 3, de 11 de septiembre de 2010, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que Fija la Planta de la Superintendencia del Medio Ambiente; en el Decreto Supremo N° 37, de 8 de septiembre de 2017, del Ministerio del Medio Ambiente, que renueva la designación de Superintendente del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta RA 119123/21/2018, de 23 de febrero de 2018, por la que se renueva el nombramiento de Marie Claude Plumer Bodin, en el cargo de Jefa de División de este Servicio; en la Resolución Exenta N° 424, de 12 de mayo de 2017, que fija organización interna de la Superintendencia del Medio Ambiente, y sus respectivas modificaciones; en la Resolución Exenta N° 85, de 22 de enero de 2018, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que Aprueba Bases Metodológicas para la Determinación de Sanciones Ambientales – Actualización; 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:

I. Antecedentes Generales

1. Que, con fecha 14 de diciembre de 2017, de acuerdo a lo señalado en el artículo 49 de la LO-SMA, se dio inicio a la instrucción del procedimiento administrativo sancionatorio ROL D-091-2017, por medio de la Formulación de Cargos contenida en la Resolución Exenta N° 1/Rol D-091-2017, en contra de Inmobiliaria Pirigüines Limitada (en adelante, "la Inmobiliaria") Rol Único Tributario N° 76.438.061-4 y Administradora Punta Puertecillo SpA (en adelante, "la Administradora") Rol Único Tributario N° 76.266.172-1, titulares del proyecto "Punta Puertecillo", por infracción al artículo 35 letra b) de la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente. El proyecto se ubica en el predio denominado Higuera Puertecillo, resultado de la subdivisión del predio denominado Topocalma, de la comuna de Litueche, Provincia Cardenal Caro, región del Libertador Bernardo O'Higgins.

2. Que, la Resolución Exenta N° 1/Rol D-091-2017 fue enviada mediante carta certificada para su notificación a la Inmobiliaria y a la Administradora, arribando al Centro de Distribución Postal con fecha 28 de junio de 2018, tal como puede verificarse consultando en el registro de Correos de Chile el número 1180588253025.

3. Que, con fecha 05 de enero de 2018, Matías Montoya Tapia, en representación de Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada, presentó un escrito en el cual solicita una ampliación de los plazos para formular descargos.

4. Que, con fecha 05 de enero de 2018, Alejandra Aránguiz Sánchez, en representación de Administradora Punta Puertecillo SpA, presentó un escrito en el cual solicita una ampliación de los plazos para formular descargos.

5. Que, mediante Res. Ex N° 2/Rol D-091-2017, la fiscal instructora del presente procedimiento sancionatorio, resolvió ampliar el plazo para presentación de descargos a Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada y a Administradora Punta Puertecillo SpA, y junto con ello, tener por acompañada la escritura donde consta el poder de Matías Montoya Tapia y de Alejandra Aránguiz Sánchez, para actuar en representación de la Inmobiliaria y la Administradora respectivamente.

6. Que, con fecha 23 de enero de 2018, Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada y Administradora Punta Puertecillo SpA, presentaron sus descargos en el marco del procedimiento sancionatorio Rol D-091-2017. En su presentación, por la Inmobiliaria, Matias Montoya Tapia, solicitó, tener por acompañado el documento "*Análisis de pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental Punta Puertecillo*" preparado por ECOS Consultores.

7. Que, con fecha 31 de enero de 2018, mediante la Resolución Exenta N° 4/Rol D-091-2017, la fiscal instructora resolvió tener por presentados los descargos de la Inmobiliaria y la Administradora, y por acompañado el documento adjunto a la presentación de Matias Montoya Tapia, en representación de la Inmobiliaria.

8. Que, con fecha 31 de enero de 2018, mediante Resolución Exenta N° 5/Rol D-091-2017, la fiscal instructora resolvió solicitar a la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental, un pronunciamiento para que indique si el proyecto "Punta Puertecillo" requiere ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, en conformidad con lo dispuesto en los artículos 8 y 10 letra a) de la Ley N° 19.300 y el artículo 3° letras g.1 y g.2 del D.S N° 40/2012, del Ministerio del Medio Ambiente. Junto con ello, resolvió suspender el presente procedimiento sancionatorio, hasta que se reciba en esta SMA el pronunciamiento de la Dirección Ejecutiva del SEA, en conformidad al artículo 9° inciso 4° de la Ley N° 19.880.

9. Que, con fecha 20 de marzo de 2018, Matías Montoya Tapia, en representación de la Inmobiliaria, realizó una presentación ante esta SMA, acompañando y solicitando tener por acompañados tres documentos: un escrito "*Se tenga presente*" presentado por la Inmobiliaria ante la Dirección Ejecutiva del SEA, en el marco de la solicitud de pronunciamiento realizada por la SMA y los documentos acompañados al mismo, estos son, un Informe Urbanístico firmado por Francisco Baranda de Punto Idea y un Informe en Terreno elaborado por el Centro de Ecología Aplicada.



10. Que, con fecha 27 de abril de 2018, a través del OF. ORD. D.E. N° 180533/2018, de 26 de abril de 2018, del Director Ejecutivo del Servicio de Evaluación Ambiental, se informó a esta Superintendencia, que habiéndose tenido a la vista y analizado los antecedentes del presente procedimiento y la información proporcionada por el titular al efecto, el Servicio concluye que el proyecto "Punta Puertecillo" no cumple con ninguna de las tipologías de ingreso al SEIA listadas en el artículo 10 de la Ley N° 19.300, razón por la cual no debieron ser ingresadas a evaluación en forma previa a su ejecución.

11. Que, con fecha 18 de mayo de 2018, Juan Pedro Sabbagh, en representación de la interesada Organización Comunitaria Territorial "Vecinos de Puertecillo", realizó una presentación a esta SMA, solicitando copia del OF. ORD. D.E. N° 180533/2018, del Director Ejecutivo del Servicio de Evaluación Ambiental mencionado en el Considerando precedente.

12. Que, con fecha 29 de mayo de 2018, mediante la Resolución Exenta N° 6/Rol D-091-2017, la fiscal instructora resolvió levantar la suspensión decretada mediante la Resolución Exenta N° 5/Rol D-091-2017, lo cual se hizo efectivo una vez notificado dicho acto administrativo, continuando con la prosecución del presente procedimiento sancionatorio. Junto con ello, se tuvo por incorporados al expediente del procedimiento sancionatorio, la presentación de fecha 20 de marzo de 2018, realizada por Matías Montoya Tapia en representación de la Inmobiliaria; el OF. ORD. D.E. N° 180533/2018, de 26 de abril de 2018, del Director Ejecutivo del Servicio de Evaluación Ambiental; y la presentación de fecha 18 de mayo de 2018 de la Organización Comunitaria Territorial "Vecinos de Puertecillo". Respecto de esta última, se accedió a lo solicitado otorgando copia simple del oficio señalado.

13. Que, la Resolución Exenta N° 6/Rol D-091-2017 fue enviada mediante carta certificada para su notificación a la Inmobiliaria y a la Administradora, arribando al Centro de Distribución Postal, respectivamente, con fecha 01 de junio de 2018, tal como puede verificarse consultando en el registro de Correos de Chile el número 1180691345174 y con fecha 14 de junio de 2018, tal como puede verificarse consultando en el registro de Correos de Chile el número 1180691345181.

II. Oficios Organismos Sectoriales

14. Que, con fecha 08 de junio de 2018, mediante Resolución Exenta N° 7/Rol D-091-2017, la fiscal instructora resolvió oficiar a los siguientes organismos sectoriales:

- a. Seremi de Vivienda y Urbanismo de la región del Libertador Bernardo O'Higgins.
- b. Director de Obras Municipales de la Municipalidad de Litueche.
- c. Seremi de Agricultura de la región del Libertador Bernardo O'Higgins.
- d. Director Regional del Servicio Agrícola Ganadero del Libertador Bernardo O'Higgins.

15. Que, el motivo por el cual se solicitó la referida diligencia mediante la Resolución Exenta N° 7/Rol D-091-2017, dice relación con aspectos que deben ser clarificados en el marco del procedimiento sancionatorio en curso, los cuales propenderán a una correcta fundamentación del Dictamen que debe ser emitido en virtud del artículo 53 de la LO-SMA.



Tal como fue plasmado en la resolución en comento, se trató de aspectos que no fueron abordados en el OF. ORD. D.E. N° 180533/2018, de 26 de abril de 2018, de la Dirección Ejecutiva del SEA, pues dicen relación con el cumplimiento de la normativa ambiental y/o sectorial con contenido ambiental por parte de los titulares del proyecto "Punta Puertecillo".

16. Que, con fecha 18 de junio de 2018, ingresó a esta SMA, el **ORD N° 438, de 15 de junio de 2018, de la Seremi de Agricultura de la región del Libertador Bernardo O'Higgins**, dando respuesta a lo solicitado por esta SMA mediante la Resolución Exenta N° 7/Rol D-091-2017, indicando lo siguiente: *"que no existen solicitudes dirigidas a la Seremi de Agricultura conforme a lo establecido en el inciso 3° del artículo 55¹ del D.F.L. N° 458 de 1976, que aprueba la Ley General de Urbanismo y Construcciones y el artículo 2.1.19² del D.S. N° 47 de 1992, que contiene la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en el periodo consultado desde el año 2000 a la fecha, para el rol 131-08 predio denominado "Hijuela Puertecillo"*".

17. Que, con fecha 19 de junio de 2018, ingresó a esta SMA, el **ORD. N° 1175, de 18 de junio de 2018, del Director de Obras de la Municipalidad de Litueche**, dando respuesta a lo solicitado por esta SMA en la Resolución Exenta N° 7/Rol D-091-2017, indicando, en síntesis, lo siguiente:

- a. Que el predio Hijuela Puertecillo se emplaza en Área Rural de acuerdo al Plan Regulador Intercomunal del Borde Costero de la región del Libertador Bernardo O'Higgins (en adelante, "PRI"), donde rigen las disposiciones establecidas por el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, "LGUC"), el Decreto Ley N° 3.516 del Ministerio de Agricultura (en adelante, "D.L. N° 3.516") y las condiciones establecidas para el nivel Intercomunal por el artículo 2.1.7 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, "OGUC").
- b. Que no existen solicitudes referidas a lo establecido en el artículo 2.1.19 de la OGUC, referidas al proyecto "Punta Puertecillo".
- c. Que sí existen solicitudes de Permisos de Edificación realizadas por los distintos propietarios de las parcelas del proyecto "Punta Puertecillo", de acuerdo al artículo 116³ de la LGUC.
- d. Que no se han otorgado por parte de la DOM de la Municipalidad de Litueche permisos y/o autorizaciones, en especial referidos a lo establecido en el artículo 2.1.19 de la OGUC.
- e. Que sí se han otorgado por parte de la DOM Permisos de Edificación para la construcción de viviendas de los distintos propietarios de las parcelas del proyecto "Punta Puertecillo", según el artículo 5.1.6⁴ de la OGUC.
- f. Que no existen en la DOM de la Municipalidad de Litueche, informes del SAG y/o de la Seremi de Vivienda y Urbanismo referidos al proyecto "Punta Puertecillo".
- g. Que hubo un requerimiento de la Seremi de Vivienda y Urbanismo a la DOM realizado a través del ORD N° 970, de 1 de julio de 2015, en el cual realizó observaciones y ordenó acciones respecto al loteo Hacienda Topocalma, el que fue respondido a través del ORD. N° 44 de 13 de julio de 2015 de la DOM.

¹ Sobre autorizaciones referidas a subdivisiones y urbanizaciones en terrenos rurales.

² Sobre división de predios rústicos conforme al D.L. N° 3516 y las subdivisiones, urbanizaciones y edificaciones que autoriza el artículo 55 de la LGUC.

³ Sobre permiso de edificación requerido a una DOM.

⁴ Sobre permiso de edificación de obra nueva.

18. Que, la DOM de la Municipalidad de Litueche, acompañó a su ORD N° 1175, de 18 de junio de 2018, mencionado en el considerando precedente, los siguientes documentos:

- a. ORD. N° 1845, de 8 de septiembre de 2014, de la Seremi de Vivienda y Urbanismo de la región del Libertador Bernardo O'Higgins. En dicho documento, la Seremi solicitó a la DOM de Litueche *"fiscalizar toda construcción que se ejecute dentro de la Hacienda Topocalma y comprobar el destino que se dé a los edificios y a sus distintas dependencias, entendiendo "Construcción", conforme lo señala el artículo 1.1.2 de OGUC, ya sea a obras de edificación como de urbanización"*.
- b. ORD. N° 49, de 10 de octubre de 2014, del Director de Obras de la Municipalidad de Litueche. En dicho documento, la DOM respondió a lo solicitado en el ORD. N° 1845 por la Seremi de Vivienda y Urbanismo, mencionado en el literal precedente, señalando lo siguiente, en síntesis:
 - b.1. La Hacienda Topocalma corresponde a un sector rural y privado de la comuna.
 - b.2. La certificación de subdivisión corresponde a una facultad del SAG.
 - b.3. El artículo 5.2.1 de la OGUC no procede en este caso, al no corresponder a obras de urbanización.
 - b.4. La DOM no se encuentra facultada para fiscalizar en este caso.
- c. Copia de ORD. N° 970, de 1 de julio de 2015, de la Seremi de Vivienda y Urbanismo (S) de la región del Libertador Bernardo O'Higgins. En dicho documento, la Seremi comunicó a la DOM de Litueche, observaciones asociadas a una visita de *"Supervigilancia"* realizada por la Seremi el 29 de mayo de 2015; junto con ello, y en razón de sus observaciones solicitó a la DOM tomar medidas administrativas y técnicas para dar cumplimiento estricto a la LGUC y su respectiva Ordenanza. En síntesis, señaló:
 - c.1. Se constató que los expedientes no contaban con una ficha de control de trámite, de acuerdo a lo establecido en el artículo 1.4.2 inciso 2° de la OGUC.
 - c.2. Se constató que no existía nómina con los anteproyectos, subdivisiones y permisos otorgados conforme al artículo 116 LGUC, exhibida en el acceso principal de las oficinas de la DOM, de acuerdo a lo indicado en el artículo 1.4.21 de la OGUC.
 - c.3. Se constató la ausencia de antecedentes en la DOM del Loteo Hacienda Topocalma, conforme lo señala el artículo 116 de LGUC.
 - c.4. De la visita a las obras de urbanización del *"Loteo Hacienda Topocalma"*, se pudo constatar que las obras ejecutadas a esa fecha, no constituyen las excepciones contenidas en el inciso 3° del artículo 116 de la LGUC.
 - c.5. Se ordenó tener presente que la certificación de predios rústicos procedentes de la libre división de predios agrícolas, implica la prohibición de variar su destino en los términos del artículo 55 y artículo 56 de la LGUC, fijándose además en el procedimiento aplicable en el artículo 2° del D.L. N° 3.516, que *"quienes infringieren lo dispuesto en el presente decreto ley, aún bajo la forma de comunidades, condominios, arrendamientos o cualquier otro cuyo resultado sea la destinación a fines urbanos o habitacionales de los predios señalados en el inciso primero, serán sancionados con una multa a beneficio fiscal, equivalente al 200% del avalúo del predio dividido, vigente al momento de pagarse la multa"*.
 - c.6. Se señaló que, de acuerdo a lo dispuesto en el segundo inciso del artículo 55 de la LGUC, corresponde a la Seremi de Vivienda y Urbanismo el rol de *"cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana-regional"*.



- c.7. Se ordenó, remitir un Informe Técnico fundado que indiquen las medidas legales, reglamentarias, administrativas y técnicas adoptadas, tendientes a normalizar los aspectos observados.
- d. Copia de ORD. N° 44, de 13 de julio de 2015, de la DOM de la Municipalidad de Litueche. En dicho documento, se remitió a la Seremi de Vivienda y Urbanismo de la región del Libertador Bernardo O'Higgins, la respuesta de la DOM al ORD. N° 970 de la Seremi, descrito en el literal anterior, adjuntando el Informe Técnico solicitado.
- e. Informe Técnico emitido por el Director de Obras de la Municipalidad de Litueche (S), Genaro Soto Barreda. En dicho informe, en síntesis, se señaló lo siguiente: que en el caso de la Hacienda Topocalma, la DOM se encuentra ante un proyecto autorizado por el SAG conforme al D.L. N° 3.516, el cual propone lotear una parte de la Hacienda en predios de 5.000 m². Lo anterior no implica cambio de uso de suelo. Luego, considerando lo señalado en el artículo 1.1.2 de la OGUC, en cuanto faculta a la DOM para actuar únicamente en zona urbana y en zona rural en caso de existir un cambio de uso de suelo, es posible concluir, que la DOM no se encontraría facultada para fiscalizar el Proyecto de Loteo de Topocalma, como lo ha requerido la Seremi de Vivienda y Urbanismo en su ORD. N° 44.

19. Que, con fecha 23 de julio de 2018, ingresó a esta SMA, el **ORD. N° 1052, de 18 de julio de 2018, del Director del Servicio Agrícola Ganadero de la región del Libertador Bernardo O'Higgins**, dando respuesta a lo solicitado por esta SMA en la Resolución Exenta N° 7/Rol D-091-2017, remitiendo documentos archivados en dicho Servicio, respecto de trámites realizados por Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada y Administradora Punta Puertecillo SpA en el período que va desde el 2015 a la fecha. Junto con ello, hizo presente, que, en relación *"al trámite de subdivisión de Administradora Punta Puertecillos SpA"*, sólo se acompañó el Informe Técnico de Terreno, sin planos ni documentos, por no encontrarse éstos en poder del Servicio, ya que en su oportunidad habrían sido derivados a la Seremi de Agricultura de la región del Libertador Bernardo O'Higgins.

20. Que, el Director del Servicio Agrícola Ganadero de la región del Libertador Bernardo O'Higgins, acompañó a su ORD. N° 1052, de 18 de julio de 2018, mencionado en el considerando precedente, los siguientes documentos:

- a. ORD. N° 1755, de 12 de noviembre de 2014, del Director (TYP) del SAG región del Libertador Bernardo O'Higgins, dirigido a la Seremi de Vivienda y Urbanismo de la misma región, donde se indica, en síntesis, lo siguiente:
- a.1. El SAG sólo certifica el cumplimiento de lo dispuesto en el D.L. 3.516.
- a.2. Si el interesado, al momento de iniciar el proceso de certificación, no le proporciona al Servicio información adicional sobre alguna normativa que lo afecte, como es el caso de una RCA o de cambio de destino, el Servicio no tiene forma de saberlo, ni la obligación de buscar antecedentes para ese objetivo.
- a.3. Las RCAs corresponden a una normativa diferente que *"ha cambiado en el tiempo"*. Respecto de esta normativa, cabe hacer la pregunta al Servicio correspondiente.
- a.4. Sólo en el artículo 73 del D.S. N° 40 de 2012 se establece caducidad de las RCAs.
- a.5. En los casos de subdivisión, el cambio de propietario no altera en absoluto la subdivisión, debido a que dicho acto está referido al predio y no al dueño del mismo.
- a.6. El timbre que *"se coloca actualmente en los planos y el mismo certificado, señalan que sólo se verifica el cumplimiento de la normativa"*.



- a.7. Muchas de las subdivisiones que se han presentado en el Servicio y respecto de las cuales, en su oportunidad, se certificó el cumplimiento de la normativa, nunca se han materializado, ocurriendo en algunos casos, que se solicita otra subdivisión en el mismo predio, por lo que corresponde al Servicio emitir nuevamente un certificado de cumplimiento de normativa, siempre y cuando no haya existido enajenación de algún lote de los resultados en la certificación anterior, siendo éste *“el único requisito para acceder a una nueva certificación: el no haber enajenado ningún lote del plano anterior”*.
- b. Certificado de Subdivisión Predial N° 1/2015, de 5 de enero de 2015, del Jefe de Oficina Sectorial Santa Cruz - SAG y Plano de Proyecto de Subdivisión Predial, Predio: Hijueta Puertecillo, Propietario: Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada, de 5 de enero de 2015.
- c. Certificado de Subdivisión Predial N° 806/2016, de 30 de noviembre de 2016, del Jefe de Oficina Sectorial Santa Cruz- SAG; Carta de Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada al SAG región del Libertador Bernardo O’Higgins, de 23 de noviembre de 2016; Copia de inscripción de dominio del predio Hijueta Puertecillo; Certificado de Ruralidad N° 655, de la DOM de Litueche; y Plano de Proyecto de Subdivisión Predial, Predio: Hijueta Puertecillo, Propietario: Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada, de 5 de enero de 2015.
- d. Certificado de Subdivisión Predial N° 164/2017, de 10 de marzo de 2017, del Jefe de Oficina Sectorial Santa Cruz- SAG; Carta de Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada al SAG región del Libertador Bernardo O’Higgins, de 16 de febrero de 2017; y, Plano de Proyecto de Subdivisión Predial, Modificación Parcial Subdivisión Hijueta Puertecillo, Predios: 277 al 284 y el 291, Propietario: Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada, de 10 de marzo de 2017.
- e. Resolución Exenta N° 1271/2017, de 14 de septiembre de 2017, del Director del SAG región Libertador Bernardo O’Higgins, que resolvió informar como favorable la solicitud de Álvaro Valdés Covarrubias en representación de Administradora Punta Puertecillo SpA, respecto de autorizar cambio de uso de suelo o construcciones ajenas a la agricultura en el predio rústico “Lote 1 de la Hijueta Puertecillo”; Informe Técnico de Terreno.

21. Que, con fecha 6 de agosto de 2018, ingresó a esta SMA, el ORD. N° 1301, de 2 de agosto de 2018, de la Seremi de Vivienda y Urbanismo de la Región del Libertador Bernardo O’Higgins, dando respuesta a lo solicitado por esta SMA en la Resolución Exenta N° 7/Rol D-091-2017, indicando, en síntesis, lo siguiente:

- a. Que, respecto de a la solicitud de la SMA de enviar el expediente de tramitación del Plan Regulador de Borde Costero de la Región (“PRI”), se remiten por este acto, en archivo digital, los antecedentes pertinentes.
- b. Que, respecto del PRI, la Contraloría General de la República realizó, en el año 2006, observaciones referidas a ciertas disposiciones del Instrumento que excederían lo prescrito en el artículo 55 de la LGUC al establecer normas para “Zonas de Desarrollo Urbano Condicionado” en el borde costero. En atención a ello, la Seremi, en uso de sus facultades, modificó el proyecto del PRI quedando definido el borde costero como Área Rural, para la cual se aplican las disposiciones del artículo 55 de la LGUC.
- c. Que, en relación con las modificaciones realizadas por la Seremi, se consultó a la CONAMA la pertinencia de ingresar dichas modificaciones al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. Al respecto, la CONAMA, en ORD. N° 654, de 08 de julio de 2009, indicó que las propuestas de modificación y actualización del PRI no requerían ser evaluadas ambientalmente.



- d. Que, en atención a las facultades establecidas en el artículo 55 de la LGUC, le corresponde a la Seremi de Vivienda y Urbanismo respectiva, cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana-regional.
- e. Que, el artículo 3° del D.L. N° 3.516, faculta a las Seremis de Vivienda y Urbanismo, al SAG y a la Municipalidad respectiva, fiscalizar el cumplimiento de lo dispuesto en el citado decreto ley.
- f. Que, la Seremi de Agricultura, solicitó a la Seremi de Vivienda y Urbanismo, un informe favorable para la construcción, respecto de un predio resultante de la subdivisión del predio Hijuela Puertecillo, para un uso de suelo de equipamiento comercial con “destino restaurante”. Al respecto el Jefe del Departamento de Desarrollo Urbano lo informó como “inadmisible”, principalmente por no dar cumplimiento a exigencias establecidas en el artículo 68 de la LGUC.
- g. Que, no obstante lo señalado en el literal anterior, a la solicitud de la Seremi de Agricultura, se adjuntó la Resolución Exenta N° 1271/2017, de 14 de septiembre de 2017, del SAG, que informó favorablemente una solicitud de Alvaro Valdés Covarrubias, en presentación de Administradora Punta Puertecillo, cuyo objetivo y descripción era *“complementar alguna actividad industrial con viviendas, construcciones de un restaurante y área de estacionamiento”*.
- h. Que, *“en opinión de esta Seremi, y no sólo para el presente caso, a través de las disposiciones del D.L. 3516, se conforman núcleos urbanos al margen de la planificación territorial, lo que amerita una modificación urgente a dicho cuerpo legal”*.

22. Que, la Seremi de Vivienda y Urbanismo de la región del Libertador Bernardo O’Higgins, acompañó a su ORD. N° 1301, de 2 de agosto de 2018, mencionado en el Considerando precedente, un CD cuyo contenido, en síntesis, es el siguiente:

- a. Copias de la publicación en el Diario Oficial de la Resolución Afecta N° 138, de 4 de septiembre de 2010, que deja sin efecto la Resolución Afecta N° 69, de 5 de febrero de 2010, y aprueba el PRI Borde Costero de la región del Libertador Bernardo O’Higgins.
- b. Memoria de Proyecto Turístico Topocalma (Hacienda Topocalma).
- c. Carta de Gonzalo Cubillos Prieto a San Martín & Pascal Arquitectos, de fecha 18 de junio de 1999, adjuntando Minuta referida al Proyecto Topocalma.
- d. Acta N° 387 de la Sesión Ordinaria del Consejo Regional de la región del Libertador Bernardo O’Higgins, 10 de noviembre de 2009.
- e. Informe de Construcción en área rural, de octubre de 2017, del Jefe del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura, de la Seremi de Vivienda y Urbanismo de la región del Libertador Bernardo O’Higgins.
- f. Memoria Explicativa del PRI Borde Costero de la región del Libertador Bernardo O’Higgins.
- g. ORD. N° 209, de 23 de febrero de 2009, de la Seremi de Vivienda y Urbanismo de la región del Libertador Bernardo O’Higgins, dirigido al Alcalde de la Municipalidad de Navidad, enviando propuesta correspondiente a la modificación del PRI.
- h. ORD. N° 210, de 23 de febrero de 2009, de la Seremi de Vivienda y Urbanismo de la región del Libertador Bernardo O’Higgins, dirigido al Alcalde de la Municipalidad de Litueche, enviando propuesta correspondiente a la modificación del PRI.
- i. ORD. N° 211, de 23 de febrero de 2009, de la Seremi de Vivienda y Urbanismo de la región del Libertador Bernardo O’Higgins, dirigido al Alcalde de la Municipalidad de Paredones, enviando propuesta correspondiente a la modificación del PRI.



Jefe División
de Control y
Cumplimiento

- j. ORD. N° 212, de 23 de febrero de 2009, de la Seremi de Vivienda y Urbanismo de la región del Libertador Bernardo O'Higgins, dirigido al Alcalde de la Municipalidad de Pichilemu, enviando propuesta correspondiente a la modificación del PRI.
- k. ORD. N° 576, de 5 de mayo de 2009, de la Seremi de Vivienda y Urbanismo de la región del Libertador Bernardo O'Higgins, dirigido al Director de la CONAMA, solicitando pronunciamiento sobre pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental de la modificación del PRI.
- l. Oficio N° 60.061, de 13 de diciembre de 2006, de la CGR, División de la Vivienda y Urbanismo y Obras Públicas y Transportes.
- m. ORD. N° 654, de 8 julio de 2009, del Director Regional (S) de la CONAMA de la región del Libertador Bernardo O'Higgins.
- n. Plano PRI.
- o. Resolución Exenta N° 1271/2017, de 14 de septiembre de 2017, del SAG región del Libertador Bernardo O'Higgins.
- p. Resolución Afecta N° 138, de 25 junio de 2010, del Intendente y Presidente del Gobierno Regional (S) de la región del Libertador Bernardo O'Higgins.

23. Que, conforme con lo establecido en los artículos 52 y 62 de la LO-SMA, y, el artículo 37 y 41 de la Ley N° 19.880, los documentos individualizados precedentemente, en el Capítulo II de esta Resolución, deben ser incorporados y ponderados en el presente procedimiento sancionatorio.

III. Presentación Vecinos de Puertecillo y otros

24. Que, con fecha 23 de julio de 2018, Ezio Costa Cordella, realizó una presentación ante esta SMA, en representación de la Organización Comunitaria "Vecinos de Puertecillo", de Juan Sabbagh Botinelli, de Carlos Leyton Frauenberg, de Andrés Nieto Araya, de Fundación Rompientes, de Juan Esteban Buttazzoni Chacón y de Luis Felipe Rodríguez Besa. Cabe desde ya señalar, que la Organización "Vecinos de Puertecillos", ya fue declarada previamente como interesada en el procedimiento sancionatorio, en virtud del artículo 21 de la LO-SMA mediante Resolución Exenta N° 1/Rol D-091-2017.

25. Que, en la antedicha presentación, se solicitó lo siguiente:

- a. Que se tenga presente, lo expuesto en la referida presentación, y en especial, en relación al Oficio N° 180533/2018, de 26 de abril de 2018, de la Dirección Ejecutiva del SEA.
- b. Que los comparecientes, Vecinos de Puertecillo, Juan Sabbagh Botinelli, Carlos Leyton Frauenberg, Andrés Nieto Araya, Fundación Rompientes, Juan Esteban Buttazzoni Chacón y Luis Felipe Rodríguez Besa, sean tenidos como parte en el presente procedimiento, por las consideraciones que se indican.
- c. Que se amplíe la Formulación de Cargos del presente procedimiento sancionatorio, en atención a los antecedentes expuestos en la referida presentación y a la gravedad que reviste el no ingreso al SEIA del proyecto "Punta Puertecillo" en consideración a la posible afectación al Humedal Topocalma.
- d. Que se tenga presente la comparecencia de Ezio Costa Cordella en representación de las entidades y personas señaladas, conforme a los Mandatos pertinentes acompañados.



Superintendencia del Medio Ambiente
Jefe División
de Gestión
C. M. P.

- e. Que se tengan por acompañados los documentos que se individualizan en el siguiente numeral.

26. Que, a la presentación referida, se acompañaron los siguientes documentos:

- a. Copia de escritura pública, de fecha 26 de junio de 2018, otorgada ante el Notario Público Titular de la 27° Notaría de Santiago, Eduardo Avello Concha, por medio de la cual la Organización Comunal Vecinos de Puertecillo, Juan Sabbagh Bottinelli, Carlos Leyton Frauenberg y Andrés Nieto Araya otorgan mandato judicial y administrativo a Ezio Costa Cordella y a Victoria Paz Belemmi Baeza.
- b. Copia de escritura pública, de fecha 12 de julio de 2018, otorgada ante el Notario Público Titular de la 27° Notaría de Santiago, Eduardo Avello Concha, por medio de la cual la Fundación Rompientes, Juan Esteban Buttazzoni Chacón y Luis Felipe Rodríguez Besa otorgan mandato judicial y administrativo a Ezio Costa Cordella y a Victoria Paz Belemmi Baeza.
- c. Copia del Informe Terreno Caracterización Humedal y Estero Topocalma, Versión 1, marzo 2018, del Centro de Ecología Aplicada.
- d. ORD. N° 1788, de 29 de agosto de 2014, de la Seremi de Vivienda y Urbanismo (S) región del Libertador Bernardo O'Higgins.
- e. ORD. N° 1947, de 29 de septiembre de 2014, de la Seremi de Vivienda y Urbanismo, región del Libertador Bernardo O'Higgins.
- f. ORD. N° 2470, de 18 de diciembre de 2014, de la Seremi de Vivienda y Urbanismo, región del Libertador Bernardo O'Higgins.
- g. Copia de escritura pública, de fecha 15 de junio de 2017, otorgada ante Notario Público Titular de la 42° Notaría de Santiago, donde consta el Estatuto de la Fundación Rompientes.

27. Que, las consideraciones expuestas en la presentación referida, en síntesis, son las siguientes:

- a. Respecto del pronunciamiento del SEA, contenido en el OF. ORD. D.E. N° 180533/2018, debe considerarse, conforme indica la Ley N° 19.880, que el valor de los informes en el procedimiento administrativo está determinado por su debida ponderación en los motivos de la resolución, pero en ningún caso son vinculantes.
- b. En el mismo sentido del literal precedente, que la LO-SMA es expresa en señalar que es potestad exclusiva de la SMA sancionar en caso de un proyecto que realiza su actividad sin haber ingresado al SEIA debiendo hacerlo. Y, asimismo, entrega a la misma SMA la potestad de requerir el ingreso, dejando el rol del SEA en la entrega de un informe, pudiendo la SMA divergir en la interpretación de las normas aplicables al caso.
- c. Como premisa principal de este caso, corresponde considerar que la SMA, debido a sus actividades de fiscalización, constató en terreno que el proyecto en construcción es uno de urbanización y no un simple loteo rural. Es decir, la materialidad del proyecto se adecúa a tal conceptualización.
- d. Se hace referencia al principio de verdad material y su relación con el principio de legalidad, interpretando al respecto, que una correcta aplicación de la Ley, va de la mano con la constatación material de los hechos, de modo que no puede desconocerse la realidad cuando ha sido la misma Administración la que ha podido constatar que se está frente a un caso, por ejemplo, de urbanización.



- e. En el presente caso se está ante un proyecto que cumple los requisitos para considerarse como uno de desarrollo urbano y turístico, debido a que, cumple con la proyección de una construcción de un conjunto de más de 80 viviendas (al menos se contemplan 295); tiene una superficie que supera por mucho la construcción de 20.000 m², dado que se trata de 216,84 has; contempla 4 sectores de estacionamientos; y uno de sus mayores atractivos es la cercanía con la playa, otorgando facilidades para la realización de actividades relacionadas con el surf y equipamiento necesario para ello.
- f. Es un hecho público y notorio que el proyecto “Punta Puertecillo” no está pensado para la instalación de huertos orgánicos o pastoreo, como pretende plantear el titular, sino para la construcción de al menos 295 casas. Aceptar dicho argumento como válido implicaría avalar al menos 3 situaciones: la no aplicación del principio preventivo; el fraccionamiento del proyecto; la legitimación de abuso del derecho por parte del titular del proyecto.
- g. La norma contenida en el artículo 2° Transitorio del RSEIA, deja inoperativa la norma establecida en el artículo 10 letra g) de la Ley 19.300 para casi absolutamente todos los planes. En ese sentido, todos los proyectos como el de Punta Puertecillo no debiesen ingresar al SEIA, pasando por alto un mandato legal expreso.
- h. En este caso, se estima que la extensión de la potestad reglamentaria no ejecuta la ley por exceso⁵. Por lo que las normas aplicadas por el SEA para determinar que el proyecto no debió ingresar al sistema de evaluación ambiental, exceden la potestad reglamentaria mediante la que fueron dictadas tornándose, de ese modo, ilegales.
- i. El PRI no contempla el riesgo sísmico de la zona de Puertecillo.
- j. Respecto de la configuración de la causal de ingreso establecida en el artículo 10 letra o) de la Ley 19.300, se ha descartado para este caso el ingreso al SEIA del proyecto “Punta Puertecillo”, en consideración a que el titular ha declarado que cada uno de los 295 predios a la venta contará con una solución individual de aguas servidas, de modo que no se contempla una sola planta que abastezca a una población de más de 2.500 personas. Sin embargo, con esta afirmación se pasa por alto lo siguiente: que hay lotes que tienen la posibilidad de construir más de una vivienda; que el proyecto tiene vocación turística, contemplando la existencia de restaurantes y negocios que implicarán un mayor flujo de personas. Por tanto, es presumible que el contingente de personas sea mayor a 2.500 y que las soluciones individuales no son sino una manera de eludir el ingreso al SEIA dado que, si se hubiese planteado la construcción de sólo una planta de tratamiento, el proyecto debió evaluarse.
- k. El proyecto “Punta Puertecillo” pone en riesgo la existencia del Sitio Prioritario para la Biodiversidad “Humedal Topocalma”, por las siguientes razones:
 - k.1. Lo señalado por la CGR en su Dictamen N° 48.164/2016 en relación con la Ley N° 20.283.
 - k.2. El SEA sólo hizo referencia al punto de captación de las aguas para los lotes, pero no se pronunció sobre el trazado de la cañería que comunica el punto de captación con el proyecto “Punta Puertecillo”, ya que dichos antecedentes no fueron informados por el titular.
 - k.3. El Humedal Topocalma se encuentra dentro del área de influencia del proyecto desde el momento en que existe la posibilidad de afectarlo.
 - k.4. Cuando existe la potencialidad de causar impactos conforme al artículo 11 de la Ley 19.300, surge la necesidad de generar estudios que permitan descartar impactos.
 - k.5. Aunque la conclusión del Informe del Centro de Ecología Aplicada (en adelante, “CEA”) sea cierta, no sirve para descartar impactos del proyecto “Punta Puertecillo” sobre el Humedal, ya que se limita a señalar que entre el estanque para el agua y el agua extraída

⁵ CORDERO VEGA, Luis. Lecciones de Derecho Administrativo.

desde el punto de captación existen propiedades similares con el agua del Estero Topocalma, pero no con las aguas del Humedal, no obstante, de ello no se puede derivar que no existe afectación de este último.

k.6. La conclusión del Informe del CEA, desconoce la relación evidente entre el Estero Topocalma y el Humedal Topocalma, toda vez que el Estero desemboca en el Humedal y lo forma, luego, las propiedades de uno u otro son irrelevantes, siendo lo importante la conexión que existe entre ambos cuerpos de agua.

k.7. Los estuarios tienen propiedades particulares, de modo que la conclusión del estudio presentado por el titular del proyecto "Punta Puertecillo", sobre las diferencias en las propiedades del agua del Humedal no señalan nada nuevo. El encuentro con el agua de mar, así como todos los sedimentos arrastrados por el Estero durante su trayecto, pueden generar esa diferencia en las propiedades de las aguas muestreadas.

k.8. El punto de captación de agua se encuentra en las inmediaciones del Estero y si se sigue el camino recorrido por el Estero se llega sin mayor esfuerzo a la conclusión de que sus aguas llegan al Humedal. En línea con eso, es de toda lógica que el análisis correcto sobre una posible afectación del humedal tiene que ver con los cursos de agua y su importancia para mantener la cota necesaria para la biodiversidad existente en el lugar donde finaliza el Estero y no las propiedades del agua.

k.9. Considerando que el proyecto "Punta Puertecillo" contempla la construcción de cientos de viviendas y que muy probablemente importará un aumento considerable de las visitas a ese sector por motivos de turismo, podría haber impactos sobre la flora y fauna del lugar, amenazándose la biodiversidad del Humedal Topocalma y sus servicios ecosistémicos.

28. Que, respecto de los documentos mencionados en los literales a y b, del Considerando 26 precedente, éstos cumplen con las solemnidades establecidas en el artículo 22 de la Ley N° 19.880 para dotar con el carácter de apoderado a Ezio Costa Cordella. Por lo que se debe tener presente que dicha persona goza de tal carácter en este procedimiento.

29. Que, respecto de lo solicitado por los comparecientes, Juan Sabbagh Botinelli, Carlos Leyton Frauenberg, Andrés Nieto Araya, Fundación Rompientes, Juan Esteban Buttazzoni Chacón y Luis Felipe Rodríguez Besa, en cuanto a ser considerados como parte en el presente procedimiento sancionatorio, debe observarse lo siguiente:

- a. Los sujetos de un procedimiento administrativo son, por un lado, la Administración, y por otro, los interesados, conforme lo señala el artículo 18 de la Ley N° 19.880, en cuanto define el concepto de procedimiento administrativo.
- b. Conforme a lo señalado, debe analizarse en este punto, si corresponde otorgar el carácter de interesado a Juan Sabbagh Botinelli, Carlos Leyton Frauenberg, Andrés Nieto Araya, Fundación Rompientes, Juan Esteban Buttazzoni Chacón y Luis Felipe Rodríguez Besa, conforme a las normas pertinentes.
- c. Al respecto se debe tener presente, que el sujeto interesado debe tener una situación cualificada con respecto a la generalidad de los administrados y en relación con el objeto del procedimiento de que se trata. De otra forma, es un "mero interviniente"⁶, amparado por lo regulado en el artículo 17 de la Ley N° 19.880.

⁶ JARA SCHNEDLE, Jaime. Apuntes Acto y Procedimiento Administrativo.

- d. Luego, a la cualificación del sujeto que interviene en un procedimiento administrativo se refiere el artículo 21 de la Ley N° 19.880, supletoria a la LO-SMA, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 62 de esta última.
- e. De este modo, los numerales 2 y 3 del artículo 21 de la Ley N° 19.880, establecen la legitimación activa procedimental respecto de quienes sean titulares de derechos subjetivos e intereses individuales o colectivos.
- f. En ese sentido, Juan Sabbagh Botinelli, Carlos Leyton Frauenberg, Andrés Nieto Araya, Fundación Rompientes, Juan Esteban Buttazzoni Chacón y Luis Felipe Rodríguez Besa, como se señaló, se apersonaron en el presente procedimiento administrativo mediante su presentación de fecha 23 de julio de 2018, solicitando ser parte del mismo. No obstante, para adquirir el carácter de interesados en el presente procedimiento sancionatorio, deben acreditar su titularidad respecto de derechos subjetivos o de intereses individuales o colectivos en el mismo. Para ello, deberán considerar, que *“son titulares de derechos subjetivos, aquellos que derivan su legitimación de situaciones jurídicas atribuidas directamente por una norma legal o un acto jurídico, unilateral o bilateral”*, por su parte, son titulares de un interés individual o colectivo legitimado *“aquellos que sin detentar un derecho subjetivo, se encuentren en una especial situación de hecho de la que reflejamente se derivan ventajas o beneficios para su esfera personal”*⁷, por tanto, se trata de un interés personal y directo, que se contrapone a un interés general que es el atribuible a todos los habitantes o ciudadanos.
- g. En conformidad con lo señalado, se estima que Fundación Rompientes es titular de un interés colectivo, cualificado, y por tanto, legítimo en el presente procedimiento, debido a que, según se dispone en sus Estatutos⁸, dentro de los fines de dicha fundación se encuentra el resguardo del medio ambiente. Revisada la página web de la Fundación www.fundacionrompientes.org, se advierte que se trata de una organización de conservación marina formada con la visión de proteger el borde costero en áreas donde existan rompientes aptas para la práctica deportiva, velando siempre por el desarrollo de las comunidades locales y protegiendo la biodiversidad marina y valor escénico del lugar. Dentro de la misión de la misma, se encuentra el *“[...] promover una gestión integral del borde costero, con enfoque en la preservación de rompientes aptas para la práctica deportiva y promover desarrollo sustentable de las comunidades locales”*. Finalmente, en el mismo sitio web, se observa que una de las zonas que precisamente se busca resguardar, es la zona de Puertecillo⁹. Dicho ello, su interés se encuentra suficientemente acreditado en autos como para ostentar la calidad de interesado, en virtud del artículo 21 de la Ley N° 19.880.
- h. Respecto de Juan Sabbagh Botinelli, Carlos Leyton Frauenberg, Andrés Nieto Araya, Juan Esteban Buttazzoni Chacón y Luis Felipe Rodríguez Besa, se estima necesario, para efectos de adquirir el carácter de interesados en el presente procedimiento, que acrediten su titularidad sobre derechos subjetivos o un interés individual que puedan o pueda verse afectado por la decisión final que en este procedimiento sancionatorio se adopte. Al respecto, para considerar quién o quiénes pueden resultar afectados con las decisiones que se tomen desde la autoridad administrativa, y por tanto, ostentar la calidad de interesado en el respectivo procedimiento, la jurisprudencia ha establecido ciertos criterios, entre ellos, el Ilustre Segundo Tribunal Ambiental ha señalado que podrían adquirir la calidad de interesados quienes habitan o desarrollan sus actividades dentro del área de influencia del

⁷ JARA SCHNEDLE, Jaime, Apuntes Acto y Procedimiento Administrativo.

⁸ Copia de escritura pública, de fecha 15 de junio de 2017, otorgada ante Notario Público Titular de la 42° Notaría de Santiago. Este documento se menciona en el Considerando 25 literal g) de esta Resolución.

⁹ <http://rompientes.org/espanol/nuestras-playas-valen-el-esfuerzo-la-batalla-por-puertecillo-continua/>

proyecto¹⁰. En el mismo sentido, la Excm. Corte Suprema establece que, el interés invocado no debe ser un mero o simple interés, sino que debe tratarse de un interés protegido por el ordenamiento jurídico vigente y que haya de afectarle, individual o colectivamente¹¹. Dicho lo anterior, deberá concurrir en el plazo que se indique en el Resuelvo respectivo, a acreditar el interés que ampara su solicitud, para ostentar la calidad de interesado en autos.

30. Que, respecto de lo solicitado por los comparecientes, Juan Sabbagh Botinelli, Carlos Leyton Frauenberg, Andrés Nieto Araya, Fundación Rompientes, Juan Esteban Buttazzoni Chacón y Luis Felipe Rodríguez Besa, en cuanto a que se amplíe la Formulación de Cargos del presente procedimiento sancionatorio en atención a los antecedentes expuestos en la referida presentación y a la gravedad que reviste el no ingreso al SEIA del proyecto "Punta Puertecillo" en consideración a la posible afectación al Humedal Topocalma, se estima que no existen razones para acogerla, debido a que de los antecedentes que se incorporan en la presentación de 23 de julio de 2018 señalada en los considerandos precedentes, y demás contenidos en este procedimiento administrativo, no se observan nuevos hechos que permitan fundamentar una ampliación de la formulación de cargos. Al respecto, las circunstancias aportadas en la referida presentación no difieren de las contenidas en la Resolución Exenta N°1/Rol D-091-2017, las cuales fueron investigadas por esta SMA, y por tanto, constituyen el fundamento de la formulación de cargos respectiva. Por otro lado, consta en este procedimiento el pronunciamiento del SEA, realizado mediante el OF. ORD. D.E. N° 180533/2018, de 26 de abril de 2018, el cual concluyó que el proyecto "Punta Puertecillo" no cumple con ninguna de las tipologías de ingreso al SEIA listadas en el artículo 10 de la Ley 19.300, por lo que no debió ser ingresado a evaluación en forma previa a su ejecución. Finalmente, en lo referido a posibles efectos sobre el Sitio Prioritario para la Conservación de la Biodiversidad "Humedal Topocalma", la fiscal instructora de este procedimiento indicó en su Resolución Exenta N°1/Rol D-091-2017, que el proyecto "Punta Puertecillo" capta agua desde un afluente que se encuentra próximo al Humedal; que, en consecuencia, el Humedal podría estar influenciado por la extracción de agua subterránea o superficial utilizada para abastecer el sistema de agua potable del proyecto; que, por tanto, podrían generarse efectos adversos significativos sobre recursos hídricos y sobre el respectivo Humedal. En razón de esto último, en dicha oportunidad, se clasificó el hecho infraccional como gravísimo, en virtud de lo establecido en la letra f) del numeral 1 del artículo 36 de la LO-SMA. No obstante, no se observan en este procedimiento nuevos antecedentes que permitan determinar, conforme lo establece el artículo 10 letra p) de la Ley N° 19.300, que el proyecto se desarrollará "en" el Sitio Prioritario para la Conservación de la Biodiversidad "Humedal Topocalma", sino que sólo en un área próxima al mismo.

31. Sin perjuicio de lo señalado, los antecedentes aportados referidos en este Capítulo III, se vinculan con el cargo formulado en este procedimiento, por lo que deben ser incorporados en el mismo, y, en cuanto sean relevantes para la correcta fundamentación del dictamen, serán debidamente ponderados, conforme lo señala el artículo 17 letra f) y 41 de la Ley N° 19.880, en relación con lo dispuesto en el artículo 53 de la LO-SMA.

¹⁰ Segundo Tribunal Ambiental, Sentencia Rol D-06-2013.

¹¹ Sentencia Corte Suprema, Rol N° 21.547-14, de 6 de abril de 2015.

IV. Presentaciones Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada

32. Que, con fecha 20 de agosto de 2018, Matías Montoya Tapia, en representación de Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada, realizó una presentación ante esta SMA, solicitando tener presente los argumentos de hecho y de derecho que expone. Junto con ello, solicitó que, en razón de los argumentos expuestos, el mérito del expediente administrativo, y dando aplicación a los principios conclusivo y de economía procedimental, esta SMA proceda a dictar el cierre de la investigación y finalizar el procedimiento sancionatorio, absolviendo a la Inmobiliaria por no existir elusión alguna al SEIA.

33. Que, los argumentos expuestos en su presentación, en síntesis, son los siguientes:

- a. Que, sin perjuicio de la categórica conclusión informada por el SEA en este procedimiento, confirmando que el proyecto "Punta Puertecillo" no debe someterse al SEIA, la Fiscal Instructora del caso dispuso oficiar a diversos servicios, requiriendo informes y antecedentes ya tenidos en consideración en este procedimiento, extendiéndose innecesariamente la tramitación y el marco del procedimiento administrativo.
- b. Que el órgano con competencia exclusiva y excluyente para determinar qué proyectos deben ser sometidos al SEIA (SEA), ha confirmado que el Proyecto de la Inmobiliaria no debe ser evaluado y que, por tanto, no existe elusión.
- c. Que la relevancia del pronunciamiento del SEA viene dada orgánicamente por el artículo 81 de la Ley N° 19.300, el cual señala, que corresponde a dicho Servicio "*La administración del Sistema de Evaluación Ambiental*" y, específicamente, a propósito de la elusión como tipo infraccional, por la letra i) del artículo 3 de la LO-SMA, el cual establece que la SMA podrá requerir el ingreso de un proyecto al SEIA "*previo informe del Servicio de Evaluación Ambiental*".
- d. Que, considerando que el cargo imputado es la elusión, y que el SEA resolvió que el proyecto "Punta Puertecillo" no requería ser sometido al SEIA, la conclusión lógica es emitir un dictamen proponiendo la absolución de la Inmobiliaria, por no haberse configurado la infracción imputada.
- e. Que la decisión de la SMA de solicitar información a los organismos sectoriales, referida precedentemente en el literal a. de este Considerando, es contraria al principio conclusivo y de economía procesal.
- f. Que, la venta de parcelas, que constituye el legítimo desarrollo del giro de la Inmobiliaria, amparado constitucionalmente, se ha visto afectada por la formulación de cargos que dio inicio a este procedimiento, generando una situación injusta de inseguridad jurídica que se ha extendido innecesariamente en el tiempo, sin fundamento para ello.
- g. Que los antecedentes solicitados por la SMA no son relevantes para resolver el asunto controvertido.
- h. Que, las respuestas otorgadas por los organismos sectoriales requeridos, no afectan la conclusión del SEA.
- i. Que, en específico, respecto de lo informado por la Seremi de Vivienda y Urbanismo región del Libertador Bernardo O'Higgins en su respuesta, se indica:
 - i.1. La Seremi opina en su respuesta que hay que modificar el D.L. N° 3.516, lo que permite confirmar que la Inmobiliaria se ha ajustado a dicha normativa.



i.2. El proyecto "Punta Puertecillo" no configura ningún núcleo urbano, pues la actividad desarrollada por la Inmobiliaria es la venta de parcelas rurales que no conllevan edificación ni urbanización alguna.

i.3. El proyecto no se encuentra al margen de planificación territorial alguna, sino que da estricto cumplimiento al PRI.

34. Que, posteriormente, con fecha 30 de agosto de 2018, Matías Montoya Tapia, en representación de Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada, realizó una presentación ante esta SMA, solicitando tener presente los argumentos de hecho y de derecho que expone. Junto con ello, señaló que, en razón de los argumentos expuestos, y el mérito del expediente administrativo, reitera su solicitud contenida en la presentación del 20 agosto de 2018, referida al cierre de la investigación y la absolución de la Inmobiliaria, por no haberse configurado la infracción al artículo 3° letra g) g.1, g.1.1 y g.1.2, letras a), b), c) y de) y g.2 letras a), b), c) y d) del RESIA.

35. Que, los argumentos expuestos en su presentación, se refieren a la presentación realizada ante esta SMA por Ezio Costa Cordella, el 23 de julio de 2018, descrita en el Capítulo III precedente de esta Resolución (en adelante, "la presentación de Vecinos de Puertecillo y otros") y son, en síntesis, los siguientes:

- a. Que la presentación realizada por Vecinos de Puertecillo y otros busca:
 - a.1. Restar importancia al pronunciamiento realizado por la Dirección Ejecutiva del SEA en este procedimiento sancionatorio.
 - a.2. Desvirtuar la argumentación presentada en el procedimiento administrativo por la Inmobiliaria.
 - a.3. Esbozar una eventual relación entre el Humedal de Topocalma y el proyecto de la Inmobiliaria.
- b. Que el pronunciamiento del SEA es parte de un procedimiento administrativo especial y reglado, por lo que no corresponde la interpretación realizada en la presentación de Vecinos de Puertecillo y otros, en cuanto equipara dicho procedimiento con la consulta de pertinencia de ingreso al SEIA. Del mismo modo, la interpretación realizada respecto del Dictamen de CGR N° 463/2018 es incorrecta, debido a que busca asimilar un pronunciamiento solicitado en el marco de un trámite voluntario de carácter reglamentario, como es la carta de pertinencia, a un acto administrativo establecido en la ley y en el marco de un procedimiento administrativo.
- c. Que el SEA es el órgano llamado por ley a administrar el SEIA y, por tanto, el competente para determinar si un proyecto debe o no ser sometido al mismo.
- d. Que el informe del SEA es un requisito *sine qua non* del procedimiento administrativo sancionatorio por elusión. Y es un pronunciamiento vinculante para la SMA, en cuanto es una manifestación de la competencia entregada por la Ley N° 19.300 al SEA.
- e. Que, la presentación realizada por Vecinos de Puertecillo y otros, de manera errada y arbitraria, sostiene que el proyecto "Punta Puertecillo" es un proyecto de desarrollo urbano, lo cual equivale a desconocer las normas aplicables al mismo, y con infracción a las reglas de interpretación establecidas en nuestro ordenamiento jurídico, se intenta justificar la imposición de una eventual sanción por infracción a normas sin contenido, lo que es contrario al principio de tipicidad.
- f. Que la referencia que se realiza respecto del principio preventivo en la presentación realizada por Vecinos de Puertecillo y otros, no implica someter al SEIA proyectos que no lo



requieren, y que por lo demás han dado cumplimiento al instrumento de planificación territorial y a toda la normativa sectorial vigente.

- g. Que en la presentación de Vecinos de Puertecillo y otros se hace referencia a un tipo de fraccionamiento, sin embargo, no se explica de manera satisfactoria su configuración en el presente procedimiento. Por otro lado, dicho supuesto no es materia del actual procedimiento sancionatorio, por no encontrarse dentro de las infracciones imputadas en el FDC.
- h. Que, lo referido respecto del artículo 2° Transitorio del RSEIA en la presentación de Vecinos de Puertecillo y otros, debe ser derechamente desestimado, debido a que lo buscado es no aplicar una norma vigente a un caso concreto, lo que naturalmente escapa de las competencias de la SMA y atenta contra el principio de legalidad y juridicidad.
- i. Que no es correcto señalar que el artículo 2° Transitorio del RSEIA transgrede el marco de la potestad reglamentaria, sino que se limita a ejecutar el contenido legal para una situación específica. Junto con ello, el instrumento de planificación territorial vigente (PRI) fue objeto de un procedimiento de evaluación ambiental, es decir, se consideró el instrumento de gestión ambiental que se encontraba vigente al momento de su dictación y, por tanto, su dictación se encontró sujeta e incorporó las variables ambientales.
- j. Que, respecto de los argumentos de Vecinos de Puertecillo y otros, referidos a que el PRI no incluye aspectos relacionados a riesgo sísmico, no se observa como aquello guarda relación con el cargo imputado.
- k. Que, respecto de la relación entre el proyecto "Punta Puertecillo" y el Humedal Topocalma, planteada en la presentación de Vecinos de Puertecillo y otros, el pronunciamiento del SEA confirmó que éste no se encuentra en la causal de ingreso al SEIA establecida en el literal p) del artículo 3° del RESIA. Por otro lado, un informe técnico acompañado por el titular en este procedimiento descartó eventuales impactos sobre el Humedal Topocalma.
- l. Que, respecto de lo solicitado en la presentación de Vecinos de Puertecillo y otros, en cuanto a ampliar los cargos del presente procedimiento sancionatorio, cualquier aceptación de la SMA sobre esa solicitud, en esta etapa del procedimiento, constituiría una grave vulneración al debido proceso.

36. Que, las antedichas presentaciones y documentos acompañados se vinculan con el cargo formulado en este procedimiento sancionatorio, por lo que corresponde que sean incorporados y considerados en el mismo, y, en cuanto sean relevantes para la correcta fundamentación del dictamen, serán debidamente ponderados, conforme lo señala el artículo 17 letra f) y 41 de la Ley N° 19.880, en relación con el artículo 53 de la LO-SMA.

37. Que, respecto de su solicitud adicional en ambas presentaciones, referida a que esta SMA proceda al cierre de la investigación y finalice el procedimiento sancionatorio absolviendo a Inmobiliaria e Inversiones Pircüines Limitada, aquello se resolverá en la oportunidad que corresponda, conforme lo señala el artículo 53 de la LO-SMA.



RESUELVO:

I. SE INCORPORAN AL PROCEDIMIENTO SANCIONATORIO, los documentos individualizados en los **Capítulos II, III y IV** de la parte Expositiva de esta Resolución.

II. SE TIENE PRESENTE la presentación, de fecha 23 de julio de 2018, realizada ante esta SMA por Ezio Costa Cordella, en representación de la Organización Comunitaria "Vecinos de Puertecillo", de Juan Sabbagh Botinelli, de Carlos Leyton Frauenberg, de Andrés Nieto Araya, de Fundación Rompientes, de Juan Esteban Buttazzoni Chacón y de Luis Felipe Rodríguez Besa, referida en el Capítulo III de la parte Expositiva de esta Resolución, **y POR ACOMPAÑADOS**, los documentos adjuntos a la misma, mencionados en el Considerando 26 de esta Resolución.

III. SE TIENE PRESENTE la calidad de apoderado de Ezio Costa Cordella, conforme a lo establecido en el artículo 22 de la Ley N° 19.880 y lo expuesto en el Considerando 28 de esta resolución.

IV. SE OTORGA CALIDAD DE INTERESADO en el presente procedimiento sancionatorio a Fundación Rompientes. En presentación de fecha 23 de julio de 2018, referida en el Capítulo III de la parte Expositiva de esta Resolución, se solicitó que los comparecientes Juan Sabbagh Botinelli, Carlos Leyton Frauenberg, Andrés Nieto Araya, Fundación Rompientes, Juan Esteban Buttazzoni Chacón y de Luis Felipe Rodríguez Besa, sean tenidos como parte en el presente procedimiento, al respecto, conforme con lo dispuesto en el numeral 3, del artículo 21, de la Ley N° 19.880, y lo expuesto en el Considerando 29 de esta Resolución, se resuelve por este acto, otorgar la calidad de interesado en el presente procedimiento sancionatorio a Fundación Rompientes; los demás comparecientes, deberán acreditar su calidad de interesados en el presente procedimiento administrativo sancionatorio, en razón de las consideraciones ya otorgadas, en el plazo de 5 días hábiles contados desde la notificación de esta Resolución.

V. En relación a la solicitud realizada en la presentación fecha 23 de julio de 2018, descrita en el Capítulo III de la parte Expositiva de esta Resolución, referida a **ampliar los cargos del presente procedimiento sancionatorio**, estese a lo indicado en el Considerando 30 de la presente resolución.

VI. SE TIENEN PRESENTE las presentaciones realizadas ante esta SMA, con fecha 20 y 30 de agosto de 2018, por Matías Montoya Tapia, en representación de Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada, descritas en el Capítulo IV de la parte Expositiva de esta Resolución. Respecto de su solicitud adicional referida a que esta SMA proceda al cierre de la investigación y finalice el procedimiento sancionatorio absolviendo a Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada, deberá estarse a lo que se resolverá en la oportunidad que corresponda.

VII. NOTIFÍQUESE POR CARTA CERTIFICADA, o por otro de los medios que establece el artículo 46 de la Ley N° 19.880 la presente Resolución. Notifíquese por carta certificada a Matías Montoya Tapia, apoderado de Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada, con domicilio en Avenida Isidora Goyenechea N° 2939, piso 5°, Las Condes, Santiago, Región Metropolitana; a Alejandra Aránguiz Sánchez, apoderada de Administradora Punta

Puertecillo SpA, con domicilio en Avenida Vitacura N° 5250, Oficina 1104, Vitacura, Santiago, Región Metropolitana.

Asimismo, notifíquese por carta certificada, o por otro de los medios que establece el artículo 46 de la Ley N° 19.880, a Ezio Costa Cordella, apoderado de la Organización Comunitaria “Vecinos de Puertecillo” y de Fundación Rompientes, con domicilio en Mosquito 491, oficina 312, Santiago, Región Metropolitana.



Fiscal Instructora División de Sanción y Cumplimiento
Superintendencia del Medio Ambiente



Carta Certificada:

- Sr. Matías Montoya Tapia, apoderado de Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada, Avenida Isidora Goyenechea N° 2939, piso 5°, Las Condes, Santiago, Región Metropolitana.
- Sra. Alejandra Aránguiz Sánchez, apoderada de Administradora Punta Puertecillo SpA, Avenida Vitacura N° 5250, Oficina 1104, Vitacura, Santiago, Región Metropolitana.
- Ezio Costa Cordella, apoderado de la Organización Comunitaria “Vecinos de Puertecillo” y de Fundación Rompientes, con domicilio en Mosquito 491, oficina 312, Santiago, Región Metropolitana.

C.C.:

- Juan Sabbagh Botinelli, Carlos Leyton Frauenberg, Andrés Nieto Araya, Juan Esteban Buttazzoni Chacón, Luis Felipe Rodríguez Besa, Mosquito 491, oficina 312, Santiago, Región Metropolitana.
- Santiago Pinedo Icaza, Jefe Oficina Región del Libertador Bernardo O’Higgins, SMA.



INUTILIZADO