

EN LO PRINCIPAL, deduce recurso de reposición en contra de resolución exenta N° 604. **PRIMER OTROSI**, en subsidio, solicita invalidación. **SEGUNDO OTROSI**, acompaña documentos. **TERCER OTROSI**, designa abogados.

**SRA. SUPERINTENDENTA DEL MEDIO AMBIENTE
MARIE CLAUDE PLUMER BODIN**

DAVID PIKET HOFFMAN, ingeniero comercial, cédula de identidad N° 10.923.311-0, en representación de **Inmobiliaria e Inversiones Las Olas SpA**, en adelante “Las Olas” ambos domiciliados para estos efectos en calle Isidora Goyenechea 3120, piso 12, comuna de Las Condes, Santiago, a UD., con respeto digo:

Que, por este acto, vengo en deducir recurso de reposición en contra de la resolución exenta N°604 notificada mediante correo electrónico el día 17 de abril del año en curso, en virtud de la cual nos requiere, bajo apercibimiento de sanción, el ingreso del “Proyecto Loteo Playa Sur de Tunquén” al SEIA en los términos indicados en ésta, solicitando se la deje sin efecto por incurrir en errores de hecho que así lo ameritan.

I.- ERROR EN EL PROCEDIMIENTO QUE AFECTA NUESTROS DERECHOS.

Como primera cuestión, por razones que desconocemos la presente decisión se dicta consideración una presunta falta de opinión o pronunciamiento de nuestra parte que es errada.

Así se indicó en la resolución que se recurre por este acto:

envergadura y magnitud de sus efectos, y de duración de la actividad.

4° Por medio de la Res. Ex. N°948/2023 se confirió traslado a los titulares para que, en un plazo de 15 días, hicieran valer sus observaciones, alegaciones y/o pruebas que estimasen pertinentes. Dicha resolución fue notificada por correo electrónico el día 9 de junio de 2023 y por carta certificada el día 13 de junio de 2023, según el código de seguimiento de Correos de Chile N°1179983138792.

5° Sin perjuicio de lo anterior, habiendo transcurrido el plazo señalado, los titulares no realizaron presentación alguna.

Lo anterior es a lo menos errado por no decir falso.

Tal como se acredita con la documentación que se acompaña con este escrito, mi representada si efectuó una presentación con fecha 7 de julio de 2023 enviado por correo electrónico a los mails: contacto.sma@sma.gob.cl y oficinadepartes@sma.gob.cl formato y mecanismo válido, según lo indicado en la misma resolución exenta 948.

El correo fue correctamente recibido.

Por lo tanto, el no haber considerado nuestros argumentos pese a haberlos entregados nos perjudica y demuestra que mi representada estuvo en completa indefensión en este proceso administrativo por cuanto por razones ajenas a su acción no se tuvieron en cuenta sus argumentaciones lo que, sin lugar a duda, vicia este proceso.

Dicho lo anterior, solicitamos se tenga a bien retrotraer este proceso administrativo y con el mérito de nuestra argumentación emitir un nuevo pronunciamiento en que se mantenga el pronunciamiento del año 2014, es decir, que el actual loteo o subdivisión predial del 80 parcelas aprobado en el año 1995 al amparo del D.L. 3516 no requiere bajo ningún sustento ingresar al sistema de evaluación de impacto ambiental, conforme a la ley y al dictamen 39.766.

II.- REITERA LOS ARGUMENTOS DEL ESCRITO DE FECHA 7 de julio de 2023.

Asimismo, reiteramos todos y cada uno de los argumentos expuestos en la presentación de fecha 7 de julio de 2023 y que no transcribo por razones de economía procesal, pero que, de haber sido considerados, estamos seguros de que la resolución dictada por Ud. hubiese sido otra, acompañando para tal efecto nuevamente el aludido escrito.

POR LO ANTERIOR,

SOLICITO A LA SUPERINTENDENCIA tener por deducido recurso de reposición en contra de la **Resolución Exenta N° 604 de fecha 15 de abril de 2024** que ordenó a mi representada a ingresar al SEIA para que la deje sin efecto

y emita un nuevo pronunciamiento en base a los argumentos expuestos por mi representada.

PRIMER OTROSI, en subsidio de lo anterior, y para el evento improbable que se rechace el recurso de reposición, vengo en solicitar de conformidad con lo dispuesto en el artículo 53 de la ley 19.880 se declare la nulidad o invalidez total o parcial de la resolución exenta N° 604 por los mismos argumentos expuestos en lo principal de esta presentación y que no transcribo por razones de economía procesal.

SEGUNDO OTROSI, que, acompaño para una acertada resolución del presente recurso los siguientes documentos:

- 1.- Copia de correo electrónico de fecha 7 de julio de 2023 en que se remite escrito evacuando traslado.
- 2.- Copia de correo electrónico de fecha 22 de marzo de 2022 enviado a doña Ana María Gutiérrez Espinoza de la oficina Regional Valparaíso de la Superintendencia del medio ambiente.
- 3.- Copia de resolución exenta N°170 de fecha 8 de mayo de 2014 emanada del Servicio de Impacto Ambiental.
- 4.- Copia de presentación de fecha 7 de julio de 2023 cuya suma es *“Evacua traslado y formula observaciones y reparos a requerimiento que indica”*
- 5.- Copia de la escritura pública en que consta mi poder para representar a la sociedad.

TERCER OTROSI, ruego a Ud. Tener presente que confiero poder para representarnos en este proceso a los abogados don **Carlos Figueroa Guzmán**, cédula nacional de identidad N°7.972.872-1 don **Mauricio Godoy Saravia**, cédula nacional de identidad N°8.952.649-3 y don **Martín Weiss Larenas**, cédula nacional de identidad N°18.428.987-3.

EVACUA TRASLADO Y FORMULA OBSERVACIONES Y REPAROS A REQUERIMIENTO QUE INDICA

SRA. SUPERINTENDENTA DEL MEDIO AMBIENTE

REF. RESOLUCIÓN EXENTA N°948, de 1 de junio de 2023
PROCEDIMIENTO DE REQUERIMIENTO DE INGRESO AL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PROYECTO “LOTEO PLAYA SUR DE TUNQUÉN”.

BENJAMIN PUPKIN RUTMAN, abogado, cédula de identidad N° 8.902.145-6, en representación de Inmobiliaria Las Olas SpA, en adelante “Las Olas” ambos domiciliados para estos efectos en Av. Isidora Goyenechea 3120, piso 12, Santiago, expone:

Por medio de la presente doy respuesta dentro de plazo al requerimiento que me fuera formulado por la Resolución 948 de junio de 2023 evacuando el traslado y manifestando las alegaciones y observaciones que nos merece el contenido y fundamento de la resolución referida.

La referida resolución me fue notificada por carta certificada despachada a la oficina de Correos de Chile con fecha 9 de junio de 2023, por lo que la notificación se entiende practicada con fecha 14 de junio último.

1.- Como cuestión previa debo hacer presente algunas inexactitudes que se contienen en los fundamentos de hecho que se esgrimen por parte de la Superintendencia tomando como ciertas denuncias de terceros que no han sido confirmadas ni validadas, lo que hace incurrir a la Superintendente en errores y acusaciones infundadas en contra de mi representada.

Lo anterior ha llevado a la autoridad a imputar determinados actos que no le empecen de manera alguna ni le son atribuibles a Las Olas, influido por una falta de rigor, en especial al constatar los “hechos” que su resolución da por sentados.

Llama la atención asimismo no haber tenido el debido celo administrativo al imputar infracciones a las normas vigentes, sin haber verificado la autoría de los actos que se denuncian, sino que al darle credibilidad a determinadas denuncias, la ha llevado a generar un criterio previo a resolver la materia para la cual recién se nos ha dado traslado, y que no ha sido por tanto decidida.

2.- Supuestos hechos que se denuncian y se imputan a Inversiones e Inmobiliaria Las Olas SpA, como sustento de exigirle ingresar al sistema.

2.1 Inexistencia de acto alguno de Inmobiliaria Punta del Gallo SpA.

En el punto I de la resolución se indica que “*Inmobiliaria e Inversiones Las Olas SpA*” e “*Inmobiliaria e Inversiones Punta de Gallo SpA*” (en adelante, los “*titulares*”), son titulares del proyecto “*Loteo Playa Sur de Tunquén*” (en adelante, el “*proyecto*”), asociado a la unidad fiscalizable del mismo nombre (en adelante, “*UF*”).”

No sabemos cuál es la fuente informativa de la Superintendencia para requerir a la sociedad Punta del Gallo ingresar al SEA un proyecto inmobiliario, en circunstancias que no es titular de ningún bien raíz o proyecto que pudiera ejecutarse en el sector. Punta del Gallo es una sociedad relacionada con Inmobiliaria Las Olas SpA, pero no tiene posibilidad ni titularidad de ningún proyecto.

2.2 Hechos constitutivos de infracciones que se atribuyen injustamente a Las Olas SpA.

Bajo el capítulo III se contiene lo que la resolución denomina “*Hechos Constatados*”, que es el sustento de un acto administrativo y en especial de una autoridad reguladora o fiscalizadora, pues en base a tales argumentos fácticos se puede inferir las normas aplicables y, por ende, la decisión de la autoridad para este requerimiento.

Los errores de la resolución N° 948 son reiterados sobre todo teniendo en cuenta que la resolución es fruto de denuncias recibidas desde el año 2021, es decir, dos años de revisión de los antecedentes debieron haberle permitido a la Superintendente comprobar los hechos y en especial imputarlos a sus verdaderos autores, supuesto que se haya también constatada su ocurrencia.

a) Sobre la ubicación del proyecto.

Para concluir cuál es la ubicación del proyecto y en específico qué parte del Lote “278-22” se recurre a separar la exposición en distintas zonas del instrumento de planificación vigente, lo que pasaremos a rebatir y corregir para demostrar el nulo sustento normativo y factico de la resolución.

A.- Como cuestión previa y no menor, **se alude en la resolución al lote “278-22”** como rol de avalúo que identificaría la propiedad de Inmobiliaria Las Olas.

Esto constituye una revisión incompleta de los antecedentes puesto que el rol 278-22 no existe, ya que fue objeto, hace años ya, de una división y asignación de roles y por lo tanto se trata de un dato desfasado y que es el que lleva a la Superintendente a incurrir una de identificación incorrecta del terreno afecto.

Una labor de mínimo celo le habría permitido a la autoridad verificar,

en documentos y sitios oficiales de público acceso, que el rol 278-2 representaba un predio actualmente inexistente.

Este error tiene consecuencias en su análisis puesto que al identificar a Las Olas SpA como única titular del terreno “278-22” le imputa conductas que se habrían desplegado en dicho terreno, desconociendo por tanto la existencia de múltiples predios distintos, y lo que es más relevante, distintos propietarios de cada uno de ellos.

Lo contradictorio es que se identifica el proyecto con el lote 278-22 como de “Inmobiliaria Las Olas SpA, pero luego alude a ciertos “lotes” o parcelas, lo que refleja que la autoridad si conoce la existencia de predios distintos, pero no los identifica como tales, todo ello la lleva a imputar indebidamente la sociedad de actos cometidos por terceros completamente ajenos.

B.- Zonas o áreas de la regulación normativa urbana o de extensión urbana que afectarían a zonas o lotes.

Bajo el numeral III, 7° A se refiere la resolución a partes del predio que se encontrarían total o parcialmente en zonas identificadas en el instrumento de planificación vigente y distingue:

“En virtud de un análisis de imágenes satelitales, se concluyó que el proyecto se emplaza en un sector afecto al Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso Satélite Borde Costero Sur, modificado mediante Resolución N°31, de fecha 27 de febrero de 2006, del Gobierno Regional de Valparaíso, publicada en el Diario Oficial con fecha 24 abril del mismo año. En específico, el proyecto se emplaza en cuatro zonas definidas en dicho instrumento de planificación territorial:

Zona de Extensión Urbana 3.

- Sub Zona Borde Costero de Protección por Valor Natural y Paisajístico, considerada una Sub-Área de Protección de Recursos Naturales en el mismo instrumento de planificación territorial. Según Ordenanza del Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso Satélite Borde Costero Sur, el objeto de protección de esta zona guarda relación con sus especiales condiciones paisajísticas naturales, especialmente, las dunas borderas.

En específico, se estimó, a partir de un análisis de imágenes satelitales, que el loteo proyecta 2,42 hectáreas al interior de esta zona, que corresponden a porciones de los lotes 6, 17, 18, 19, 20, 21, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79 y 80, considerando la extensión del proyecto hasta el límite de la línea de la playa.

- Zona de Protección por Cauces Naturales y Valor Paisajístico, considerada una Sub-Área de Protección de Recursos Naturales en el mismo instrumento de planificación territorial. Según Ordenanza del Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso Satélite Borde Costero Sur, el objeto de protección de esta zona guarda relación con aquellos territorios que conforman cauces de esteros y quebradas, cuencas, hoyas hidrográficas, que requieren de la conservación de la flora y fauna silvestre propias del lugar, convenientes de mantener en su estado natural, así como áreas con pendientes sobre 80% y áreas naturales de valor paisajístico.

En específico, se estimó, a partir de un análisis de imágenes satelitales, que el loteo proyecta 0,5 hectáreas al interior de esta zona, que corresponden

a porciones de los lotes 43, 55, 62, 66 y 80, considerando la extensión del proyecto hasta el límite de la línea de la playa.

- Zona de Interés Silvoagropecuario.

(i) Mediante un análisis de imágenes satelitales, se verificó que el proyecto se emplaza a 703 metros hacia el sur del Santuario de la Naturaleza Humedal de Tunquén, cuya declaratoria se publicó en el Diario Oficial con fecha 22 de enero de 2015 (Decreto Supremo N°75, de fecha 10 de octubre de 2014, del Ministerio del Medio Ambiente).

De la misma forma, se observó que el proyecto considera obras, en su límite norte, dentro del Santuario de la Naturaleza Playa Tunquén-Quebrada Seca, cuya declaratoria se publicó en el Diario Oficial con fecha 21 de abril de 2022 (Decreto Supremo N°43, de fecha 12 de octubre de 2021, del Ministerio del Medio Ambiente). Al respecto, cabe hacer presente que en el Decreto Supremo N°43, de fecha 12 de octubre de 2021, del Ministerio del Medio Ambiente, se indica que el Santuario de la Naturaleza Playa Tunquén- Quebrada Seca, tiene por objetos de conservación: los ecosistemas representados por la playa, borde costero y marino, dunas, y las denominadas "laguna seca" y "quebrada seca", con presencia de bosque y matorral esclerófilo costero, así como las especies de flora y fauna nativas existentes en dichos ecosistemas.

En específico, con relación a esta última área protegida, **se estimó, a partir de un análisis de imágenes satelitales**, que el loteo proyecta 1,9 hectáreas al interior de esta zona, que corresponden a porciones de los lotes 2, 3, 4, 5, 6, 66, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79 y 80, considerando la extensión del proyecto hasta el límite de la línea de la playa, encontrándose las porciones de los 6 primeros lotes al interior de la "laguna seca".

B.1 Sustento de la identificación de lotes que se encontrarían en determinadas zonas.

Una primera observación que merecen estos párrafos de la Resolución 948 es que da por establecida la ubicación de determinados lotes en base a un "análisis de imágenes satelitales", análisis que no nos adjunta ni informa en detalle y que constituye una aproximación que no es exacta para poder referirse a predios concretos y reales existentes legalmente.

Desde ya no sabemos si la Superintendencia tomó como base de ubicación el rol 278-22, actualmente inexistente, pero al parecer aunque no le especifica, se dio cuenta de este error inicial pues sí pudo posteriormente referirse a la existencia de lotes distintos y en cada caso identifica y número de predios específicos que estarían en todo o parte en determinadas zonas.

Una debida fiscalización de la Superintendencia, como de cualquier órgano público, para poder determinar la ubicación de un lote o predio no puede basarse, únicamente, en una "imagen satelital", pues tal visión debe comprobarse con el predio en su real dimensión, ubicación y deslindes lo que emana del título respectivo y sus planos oficiales y no sólo de fotos o imágenes satelitales.

No especifica la resolución si se tuvo a la vista los planos oficiales de subdivisión de cada uno de los lotes y sus respectivos deslindes, como para haber podido ubicarlos en una foto satelital, pues para ello debió contar con tales antecedentes, los que en parte pertenecen a terceros ajenos a Las Olas y en parte son de propiedad de esta última, y no nos han sido requeridos. Desconocemos si en su labor investigativa requirió tales antecedentes al Conservador de Bienes Raíces o al catastro municipal respectivo, o al Servicio Agrícola y Ganadero o Seremi de Vivienda, pues se trata de una subdivisión efectuada conforme al decreto Ley 3516. De hecho, la Superintendencia tiene plenas facultades para haber requerido la información completa a distintos organismos públicos y privados.

Sólo estos antecedentes pueden permitir a la autoridad determinar, con certeza y rigor, la ubicación de un predio y, por ende, en qué zona se encuentra.

Como primera conclusión entonces, las “imágenes satelitales”, que la autoridad no adjunta ni informa, no constituyen un sustento fáctico fidedigno para poder concluir cuál es la ubicación de cada uno de los lotes existentes y por lo tanto si estos se encuentran en zonas de protección o restricción.

Este es un aspecto relevante de la resolución puesto que uno de los fundamentos para estimar que Las Olas debe ingresar al SEIA lo constituye la ubicación de algunos de los lotes en que fue subdividido el predio original.

B.2 Reconoce que existen lotes, pero los atribuye en propiedad a Inmobiliaria Las Olas SpA.

No obstante que la Superintendente, fundó su investigación en el predio rol 278-22, enseguida se refiere a lotes específicos, los cuales para tener existencia como tales deben haber tenido que ser objeto de una subdivisión y por ende dar lugar a nuevos lotes o predios y por lo mismo debidamente identificables con su nomenclatura del rol de avalúo para efectos legales y tributarios, como lo hizo al imputarle a Las Olas el carácter de propietaria del Lote 278-22.

A modo de ejemplo, la Resolución señala como incluido en una zona de Protección el “lote 6”, lote que tiene como rol de avalúo el N° 1465-6 y no el 278-22.

Nuevamente, una falta precisión por parte de la autoridad al momento de formular su requerimiento.

De lo anterior se deriva que diversos lotes que se indican con un número no pertenecen a Inmobiliaria Las Olas desde más de 5 o 6 años y que fueron fruto de una subdivisión conforme al art. D.L. 3516 y posteriormente pasaron a regirse por las normas del Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso.

Demostraremos más adelante que todos los hechos que se dicen haberse constatado como intervenciones en el terreno corresponden a actos ejecutados por terceros ajenos a Las Olas, que son legítimos propietarios adquirentes de lotes.

Todos estos lotes tienen su identificación y titularidad de público conocimiento y por lo tanto no resulta aceptable que la Superintendencia haya atribuido a Las Olas la autoría de determinados hechos, en circunstancias que debía saber con una debida diligencia, que se trató de actos ejecutados por personas ajenas mi representada. O en su caso haber declarado que desconoce a los autores de tales actos.

B.3 Argumentos relativos a la ubicación de los lotes individuales para requerir el ingreso al sistema.

a) Zona de Extensión Urbana. Sub Zona Borde Costero de Protección por Valor Natural y Paisajístico, considerada una Sub-Área de Protección de Recursos Naturales en el mismo instrumento de planificación territorial.

Se invoca que esta zona sería “objeto de protección de esta zona guarda relación con sus especiales condiciones paisajísticas naturales, especialmente, las dunas borderas.” Y se agrega que “2,42 hectáreas al interior de esta zona, que corresponden a porciones de los lotes 6, 17, 18, 19, 20, 21, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79 y 80, considerando la extensión del proyecto hasta el límite de la línea de la playa.”

b). Zona de Protección por Cauces Naturales y Valor Paisajístico, considerada una Sub-Área de Protección de Recursos Naturales

“se estimó, a partir de un análisis de imágenes satelitales, que el loteo proyecta 0,5 hectáreas al interior de esta zona, que corresponden a porciones de los lotes 43, 55, 62, 66 y 80, considerando la extensión del proyecto hasta el límite de la línea de la playa.

No existe discusión, ni jamás ha sido controvertido que estos lotes, en parte se ubican extensión urbana, y en parte en zona de protección, sin perjuicio de que la superficie exacta indicada en la resolución la controvertimos y merece un análisis exhaustivo por parte de la Superintendencia previo a formular este reproche.

c). Zona de Interés Silvoagropecuario.

Mediante un análisis de imágenes satelitales, se verificó que el proyecto se emplaza a 703 metros hacia el sur del Santuario de la Naturaleza Humedal de Tunquén, cuya declaratoria se publicó en el Diario Oficial con fecha 22 de enero de 2015 (Decreto Supremo N°75, de fecha 10 de octubre de 2014, del Ministerio del Medio Ambiente).

*De la misma forma, **se observó que el proyecto considera obras**, en su límite norte, dentro del Santuario de la Naturaleza Playa Tunquén-Quebrada Seca, cuya declaratoria se publicó en el Diario Oficial con fecha 21 de abril de 2022 (Decreto Supremo N°43,*

de fecha 12 de octubre de 2021, del Ministerio del Medio Ambiente).

En específico, con relación a esta última área protegida, se estimó, a partir de un análisis de imágenes satelitales, que el loteo proyecta 1,9 hectáreas al interior de esta zona, que corresponden a porciones de los lotes 2, 3, 4, 5, 6, 66, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79 y 80, considerando la extensión del proyecto hasta el límite de la línea de la playa, encontrándose las porciones de los 6 primeros lotes al interior de la "laguna seca".

Como primer comentario, debemos recordar que el mero hecho de ser "vecino" de un santuario, no es causal de reparos ambientales, pues la proximidad está definida por la alteración o impacto que puede provocar una intervención en forma permanente sobre el área protegida,

Al efecto, desde el punto de vista normativo, el artículo 8 del D.S. 40 establece los criterios aplicables, ninguno de los cuales ha sido descrito ni invocado en la Resolución 948.

C.- ALUSION A SITIOS ARQUEOLÓGICOS.

Se indica en la resolución 948 que "A partir de una revisión de gabinete (sic), se observó que en el sector sur de la playa grande de Tunquén, entre los años 2015 y 2020, el Consejo de Monumentos Nacionales identificó un total de 29 sitios arqueológicos, que se localizan al interior del polígono del área del proyecto y se relacionan con los lotes 24, 26, 27, 30, 33, 34 y 35"

Esta alusión es incorrecta e incompleta y una adecuada investigación de la Superintendencia le debe permitir aportar información más acabada y no una información de "gabinete" (desconocemos el significado).

En este tema se indica más adelante que "En ORD. N°S458, de fecha 07 de diciembre de 2021, el Consejo de Monumentos Nacionales informó a un particular que Inmobiliaria Las Olas había solicitado permisos y remitidos informes de caracterización arqueológica en el predio donde se emplaza el proyecto; y que se realizaron actividad de recolección superficial de material arqueológico en los sitios, sin haber obtenido de parte del Consejo la autorización correspondiente."

La fuente de la información de la Superintendencia no es un informe solicitado por esta repartición al Consejo, sino que hace eco de un informe emitido a "un particular" que no identifica.

Los sitios arqueológicos fueron debidamente inspeccionados, y ejecutados los pozos, con autorización del Consejo de Monumentos Nacionales, por personal profesional calificado, luego rescatados todos los

restos y entregados debidamente al Museo de Casablanca, lo que no se menciona en la Resolución 948. Lo anterior, no obstante que el Consejo lleva más de dos años sin responder el informe final para dar término a este trabajo de terreno. Los restos encontrados no son distintos de los existentes en todo el territorio costero central y así se explica en el informe final entregado al Consejo de Monumentos.

Sin perjuicio de lo expuesto, la sola existencia de restos arqueológicos en un proyecto NO constituye causal para el ingreso al SEIA, sino que se debe proceder a su inspección rescate y posterior entrega a la autoridad pertinente, por lo que no se explica en la resolución 948 cuál es la incidencia de determinados restos como para justificar el requerimiento, sea que estos hayan o no sido debidamente rescatados.

Si no existiera aún la autorización del Consejo de Monumentos para la “recolección” de los restos existentes en el lugar, ello en caso alguno configura una causal para ingresar al sistema de evaluación, sino que se podrán aplicar determinadas sanciones, las que hasta la fecha no se han cursado.

Lo anterior es otra evidencia de que la Superintendente incorporó conceptos y hechos de variada procedencia en pro de sustentar un requerimiento de ingreso al sistema pero que no constituyen en sí un fundamento conforme a la Ley 19.300.

D.- EXISTENCIA DE FLORA DE “PREOCUPACION MENOR”.

*Se indica que en “los lotes 26, 28, 31; en el espacio de camino entre los lotes 13, 14 y 27; y en el límite del cerco del lote 2”, se constató la presencia de, al menos, 95 individuos en flor de *Alstroemeria hookeri* subsp. *recumbens*, planta herbácea endémica clasificada en categoría de preocupación menor. Además, dentro del predio se observaron individuos de distintas especies de aves y flora silvestre, dando cuenta de la diversidad biológica en el área del proyecto.”*

No se fundamenta en la resolución cuál es el sentido y alcance de la referencia de esta especie de flora de “*preocupación menor*”.

¿La existencia de esta especie en algunos lotes es un argumento para exigir el ingreso al sistema?

E.- ACTOS EJECUTADOS EN EL SECTOR ATRIBUIDOS ERRONEAMENTE A INMOBILIARIA LAS OLAS.

Bajo el título III, “HECHOS CONSTATADOS”, letra C, que se denomina “Sobre la **ejecución del proyecto**” la Resolución 948 deja constancia de ciertos hechos y atribuye autoría de algunas conductas y acciones desplegadas en el terreno, incurriendo nuevamente en errores de atribución de tales hechos.

Se señala que “*En base a las actividades de inspección ambiental, esta Superintendencia constató que ciertas áreas del predio en que se ubica el proyecto se encuentran **subdivididas con cercos de madera, polines de madera y alambres de púas.** Por otra parte, se **contabilizaron 14 estanques de color negro de 5.500** litros de capacidad, instalados en distintos lotes del predio, con agua en su interior, generando condiciones de habitabilidad en la zona. Además, se observó que, en el acceso, entre otras cosas, existe un **contenedor metálico utilizado como habitación y un baño químico;** y, mediante un análisis de imágenes satelitales, **se verificó la existencia de caminos.**”*

a) Lo primero a rebatir es que ninguno de tales actos fueron ejecutados por la sociedad Las Olas, con excepción de un camino ejecutado con anterioridad como parte de la subdivisión, **sino que se trata de hechos ejecutados por propietarios particulares de lotes** que adquirieron en los años 2015 y 2016 quienes, en ejercicio de su derecho de dominio, levantaron cierres de sus propiedades, hecho para el cual ninguno de ellos requiere permiso o autorización de ningún tipo.

Tampoco la instalación de estanques ha sido ejecutada por la sociedad que represento, sino por algunos propietarios particulares de sitios.

No se indica en la resolución 948 cuál es el reproche a tales actos, amén de haberlos imputado erróneamente a Inmobiliaria Las Olas; es decir, ¿cuál es la razón de exponerlos como sustento de un ingreso al sistema de evaluación ambiental, ya que tal exigencia se debería verificar con prescindencia de la existencia de un cerco o un estanque?

b) La segunda conclusión errónea en que incurre la resolución 948 consiste en concluir que en base a los hechos indicados -cierres con alambre y estanques- se estarían “**generando condiciones de habitabilidad en la zona**”

No se especifica en la Resolución 948 si esta conclusión emana de una inspección en terreno por parte de personal de la Superintendencia o si proviene de “imágenes satelitales”, pero lo concreto es que no reviste el mínimo sustento darle a esta zona una condición de habitabilidad por el hecho de que se ha cercado un terreno o se ha instalado un estanque.

c) La tercera alusión de actos ejecutados en terreno consiste en un el ORD. N°250, de fecha 22 de diciembre de 2021 de la Conaf “acompañado en causa rol de protección N°41825-2021,” según el cual *“se verificó que en el marco del proyecto se realizó una corta de bosque nativo de una superficie aproximada de 0,02 hectáreas, sin haber sido aprobados planes de manejo asociados. Dentro de los efectos de dicha intervención, se indica que se encuentra la pérdida del patrimonio forestal de Algarrobo; desorganización del ecosistema boscoso por interrumpir con prácticas destructivas y nocivas, sin ninguna planificación, ni prescripciones de orden técnica de carácter ambiental y/o silvícolas adecuadas; pérdida de la capacidad de captura de carbono; pérdida de la calidad y continuidad del paisaje; fragmentación de la formación vegetal existente; inicio intempestivo e incremento del riesgo de erosión; y desprotección del suelo y disminución del hábitat de la avifauna chilena.”*

En otro apartado de la Resolución se imputa que *“en las actividades de inspección ambiental se evidenció corta de vegetación nativa, producto de la colocación de los cercos de madera. En efecto, se identificaron las siguientes especies objeto de corta: litre, molle, lilén, boldo, quebracho, pegajosa y hierba del chabalongo.”*

Esta “inspección” es desconocida por nuestra parte y no nos ha sido informada y negamos categóricamente cualquier corta de dichas especies.

Inmobiliaria Las Olas no ha ejecutado corte alguno de ninguna especie de bosque nativo ni de ninguna otra especie forestal, y la alusión al informe de Conaf se debe referir, probablemente a un predio de un tercero que no tiene relación alguna con la sociedad.

La Superintendencia no solicitó un informe directo a Conaf para saber en qué predio se ejecutó dicha corta y por ende quién es el titular, sino que simplemente toma un antecedente emitido en un proceso judicial iniciado por un tercero, y sobre esta base formula esta acusación en contra de Inmobiliaria Las Olas.

3.- INGRESOS AL SISTEMA DEL PROYECTO.

3.1 PERTINENCIA NEGATIVA DE UN PROYECTO DE MAYOR MAGNITUD E IMPACTO.

Bajo el numeral III, letra v) se comienza sosteniendo que *“No existen antecedentes de que el proyecto cuente con una Resolución de Calificación Ambiental, o bien, con una resolución que resuelva una consulta de pertinencia que indique que éste no requiere ingresar obligatoriamente al SEIA, de forma previa a su ejecución.”*

Esta primera frase es incorrecta y a continuación se corrige este error y se alude a una consulta de pertinencia formulada por la sociedad antecesora, Punta del Gallo, en el año 2014.

Como la misma resolución lo indica en el año 2014 el Servicio de Evaluación Ambiental por Resolución Exenta N°170, de fecha 08 de mayo de 2014, del Servicio de Evaluación Ambiental, que *“resolvió una consulta de pertinencia de ingreso al SEIA de otro proyecto de Sociedad Inmobiliaria Punta del Gallo SpA, esto es, el "Proyecto Inmobiliario de Condominio Tipo A en Tunquén”, que considera la construcción de 198 viviendas, áreas verdes, equipamiento sanitario, equipamiento de administración, vialidad interna, servidumbre de paso y estacionamientos de uso público.”*

No obstante hacer referencia a esta consulta, la Resolución no especifica algo muy relevante y es que **la decisión del SEA fue que el referido proyecto NO requería ingresar al sistema de evaluación ambiental.**

El proyecto en cuestión que fue declarado como no susceptible de ingresar al sistema, no obstante que se desarrollaba en el mismo sector actual, con la misma flora y fauna nativa, con la misma formación dunar, etc. y con el adicional relevante de que en lugar de 80 sitios de 5.000 m² se construiría **198 viviendas**. Además, este proyecto abarcaba la misma superficie de terreno que los lotes actuales, resguardando las mismas zonas de protección, con otra configuración acorde a la normativa vigente de la época, y la zonificación planteada en la interpretación SEREMI V Región.

Esta consulta de pertinencia no es analizada en la Resolución 948 como para poder justificar que en la actualidad se invoquen los elementos de flora, fauna, formaciones dunares y las regulaciones del Plan Intercomunal en sus distintas zonas, instrumento que ya estaba vigente a la fecha de la consulta, en los mismos términos actuales.

El único aspecto diferenciador sería la vecindad con la ampliación del santuario de naturaleza.

3.2 INGRESO POSTERIOR AL SISTEMA A TRAVÉS DE DECLARACION DE IMPACTO AMBIENTAL CONSIDERANDO TODOS LOS FACTORES QUE LA RESOLUCION 948 DENUNCIA COMO RELEVANTES.

La Superintendencia hace una breve e incompleta alusión a la DIA presentada por Las Olas, señalando que *“Con todo, a partir de una revisión de la página E-SEIA, del Servicio de Evaluación Ambiental, se observa que se han ingresado tres Declaraciones de*

Impacto Ambiental del proyecto, con fecha 16 de noviembre de 2022, 21 de noviembre de 2022 y 02 de diciembre de 2022. Sin embargo, las dos primeras no fueron admitidas a trámite; y, la tercera, si bien fue admitida a tramitación, dio lugar a un término anticipado del procedimiento.”

Sin embargo, lo que la Resolución 948 no detalla es que en la DIA ingresada se compatibilizó el proyecto con todas las restricciones de las distintas zonas de restricción o protección que describe la resolución en su punto III, letra A, numerales i) e ii).

En efecto, en dicho ingreso al SEA el titular identificó claramente las siguientes zonas: a) Sub Zona Borde Costero de Protección por Valor Natural y Paisajístico, considerada una Sub-Área de Protección de Recursos Naturales; b) Zona de Protección por Cauces Naturales y Valor Paisajístico, considerada una Sub-Área de Protección de Recursos Naturales; c) Santuario de la Naturaleza Humedal de Tunquén

Es así como se especifican las restricciones que se autoimpone el proyecto en resguardo de dichas zonas.

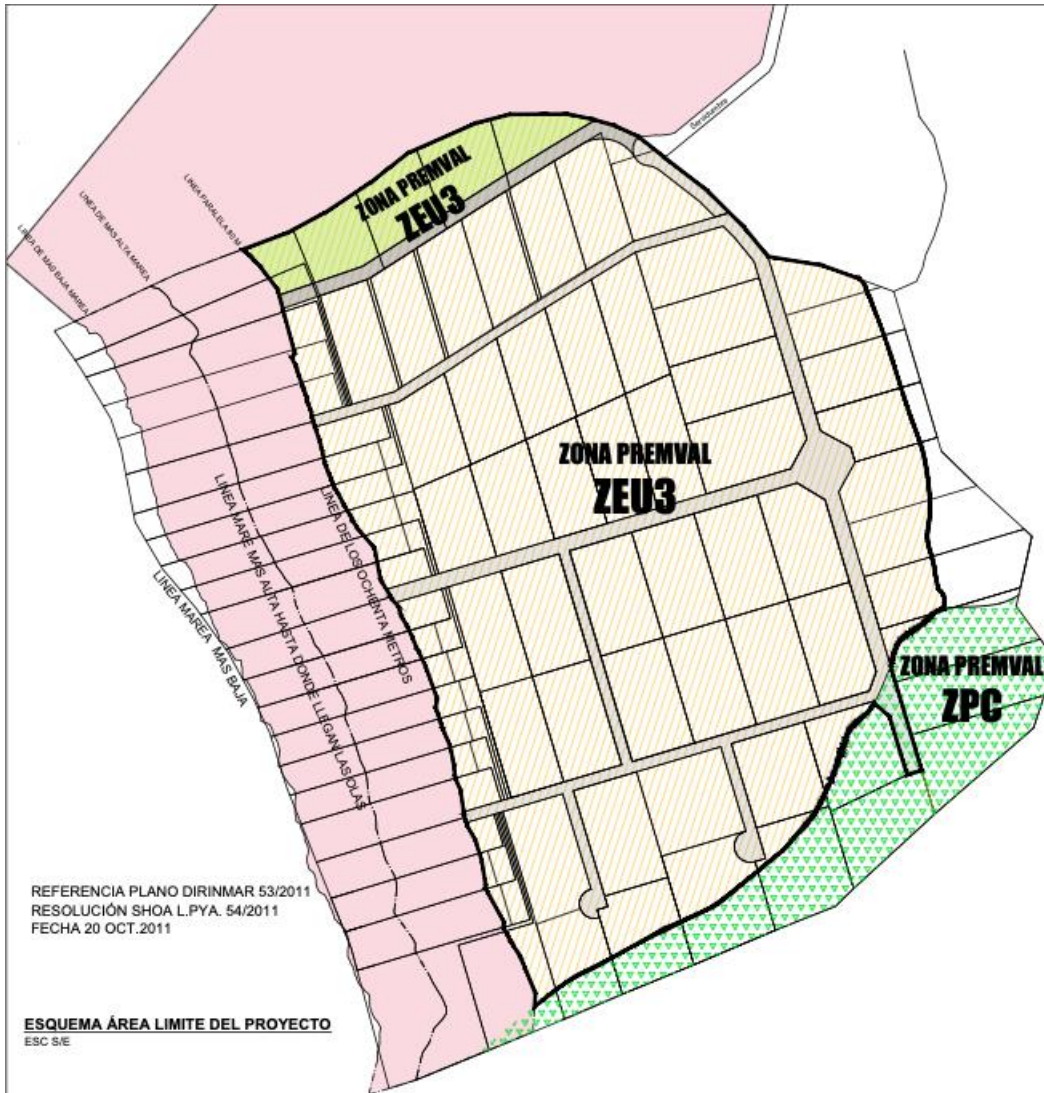
En La Declaración de Impacto Ambiental (en adelante, “DIA”) del Proyecto “*Proyecto Inmobiliario de Loteo La Ventana en Tunquén*” admitida a trámite con fecha 02 de diciembre de 2022, mediante la Resolución Exenta N° 202205001233 del Servicio de Evaluación Ambiental (de la Región de Valparaíso, se identificó la situación descrita dentro del área de influencia del proyecto en términos tales que se describen en los documentos integrantes de la presentación.

Transcribimos a continuación extractos del contenido de la DIA en tal materia.

Conforme al Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso Satélite Borde Costero Sur, las áreas a intervenir corresponden a:

- Área equipamiento recreacional con 0,12 Hás en zona de extensión urbana ZEUS.
- Área de equipos instalaciones, obras complementarias con 0,05Hás en zona de extensión urbana ZEUS.

- Área verde intervenida con paisajismo y especies nativas 1,34Hás en zona de extensión urbana ZEUS.
- Vialidad y circulaciones 2,86Hás en zona de extensión urbana ZEUS y 0,13Hás en zona de protección de cauces ZPC.



POLIGONOS LOTES ZONA URBANA

- CAMINO NUEVO PROYECTADO
4.227,47M²
- CAMINOS INTERIOR EXISTENTES A URBANIZAR
25.697,90M²
- ÁREA VERDE EQUIPAMIENTO INSTALACIONES
"PROPUESTA DERECHO REAL DE CONSERVACIÓN"
- SANTUARIO DE LA NATURALEZA TUNQUEN
- ZEUS
- ZPC
"PROPUESTA DERECHO REAL DE CONSERVACIÓN"
NO SE INTERVIENE
- LIMITE DE PROYECTO

REFERENCIA PLANO DIRINMAR 53/2011
RESOLUCIÓN SHOA L.PYA. 54/2011
FECHA 20 OCT.2011

ESQUEMA ÁREA LIMITE DEL PROYECTO
ESC 5/E

ZONAS CONFORME PREMVAL ZEUS-DH-DC-CP

| DESCRIPCIÓN | ÁREA (M ²) | VALOR UNITARIO (S/) | TOTAL (S/) |
|----------------------------|------------------------|---------------------|------------------|
| ZONA ZEUS | 25.697,90 | 1.000,00 | 25.697,90 |
| ZONA ZPC | 1.234,56 | 1.000,00 | 1.234,56 |
| ZONA VERDE | 567,89 | 1.000,00 | 567,89 |
| SANTUARIO DE LA NATURALEZA | 345,67 | 1.000,00 | 345,67 |
| TOTAL | 27.846,02 | | 27.846,02 |

| DESCRIPCIÓN | ÁREA (M ²) | VALOR UNITARIO (S/) | TOTAL (S/) |
|---|------------------------|---------------------|------------------|
| CAMINO NUEVO PROYECTADO | 4.227,47 | 1.000,00 | 4.227,47 |
| CAMINOS INTERIOR EXISTENTES A URBANIZAR | 25.697,90 | 1.000,00 | 25.697,90 |
| TOTAL | 30.125,37 | | 30.125,37 |

Por lo anterior, el proyecto, previo a construir, urbanizar, o presentar alguna acción de ejecución en terreno, declaró y reconoció como área de influencia, **sólo la zona de extensión urbana**, y los límites del loteo original, no conforman el área de intervención. Todo esto conforme a la interpretación normativa informada en un proceso de pertinencia ambiental, basado en el ORD.2302 09/09/2013 , de MIMVU V región

- A. Zona de Protección por Cauces Naturales y Valor Paisajístico, considerada una Sub-Área de Protección de Recursos Naturales. “a partir de un análisis de imágenes satelitales, que el loteo proyecta 0,5 hectáreas al interior de esta zona, que corresponden a porciones de los lotes 43, 55, 62, 66 y 80, considerando la extensión del proyecto hasta el límite de la línea de la playa.”

Cómo se indica precedentemente, la intervención a realizar dentro del territorio, previo a la posibilidad de una construcción, corresponde sólo la zona de extensión urbana, y los límites del loteo original no son el área de intervención a la que se somete el proyecto, no obstante, uno de los caminos existentes, remata en la zona, por lo cual, en armonía con lo previsto en el RESOLUCIÓN 31 GOBIERNO REGIONAL V REGIÓN DE VALPARAÍSO 24-ABR-2006 respecto de **Zona de Protección por Cauces Naturales y Valor Paisajístico. ZPCP Artículo 6.9. La Sub-Área de Protección del Recurso Natural**

Uso Generalizado del Suelo:

Forestación nativa o introducida, previa consulta a la Corporación Nacional Forestal; paseos públicos, libres de construcciones y Áreas Verdes..

Resulta por tanto, evidente, que no se contempló por el titular posibilidad de construcciones de ninguna tipología en la zona, de acuerdo a la normativa descrita basada en el ORD.2302 09/09/2013 de MIMVU V región, donde los lotes 62-55-43-36-35-28, cuentan con situación mixta, en extensión urbana y ZPCP, mientras que el lote 29 se encuentra totalmente en esta tesitura, el cual se encuentra excluido del área de intervención de proyecto a urbanizar. El lote 66 cuenta con situación mixta, de extensión urbana y con parte en ZBC, Línea de Alta Marea y por supuesto, la capa más reciente, de Santuario. Lote 80 en tanto se encuentra en Línea de Alta Marea y por supuesto, de Santuario, y no forma parte de la intervención de urbanización a proponer.

- A. Santuario de la Naturaleza: “a partir de un análisis de imágenes satelitales, que el loteo proyecta 1,9 hectáreas al interior de esta zona, que corresponden a porciones de los lotes 2, 3, 4, 5, 6, 66, 72,73, 74, 75, 76, 77, 78, 79 y 80, considerando la extensión del proyecto hasta el límite de la línea de la playa, encontrándose las porciones de los 6 primeros lotes al interior de la "laguna seca”.

Cómo se indica precedentemente, la intervención a realizar dentro del territorio, previo a la posibilidad de una construcción, corresponde sólo la zona de extensión urbana, y los límites del loteo original, no son el área de proyecto definido, no obstante, los caminos existentes, rematan en la zona, por lo cual, en armonía con ello, dichos caminos, no intervienen borde costero, los lotes 2, 3, 4, 5, 6, se insertan en zona propuesta a conservación, en tanto los lotes 66, 72,73, 74, 75, 76, 77, 78, 79 cuentan con situación mixta, de extensión urbana y con parte en ZBC, Línea de Alta Marea y por supuesto, la capa más reciente, de Santuario. Finalmente lote 80 no es intervenido, se informa de ello en el proceso de la DIA por estar bajo Línea de Alta Marea y de Santuario

En conclusión, las zonas de restricción o protección que invoca la resolución 948 para justificar un reparo medioambiental al proyecto, o para suponer una afectación del ecosistema del sector fueron todas debidamente excluidas del desarrollo inmobiliario, con antelación a cualquiera investigación de la Superintendencia u otras autoridades.

De lo anterior se deduce que la invocación de zonas o sub zonas excluidas o protegidas no son sustento para imputar a Las Olas actos o hechos que puedan alterar esas restricciones, sino que, al contrario, el titular de la DIA referida se anticipó a respetarlas en su integridad.

3.3 DIFERENCIAS EN LAS MEDICIONES Y LOTES AFECTADOS POR LAS ZONAS DE RESTRICCIÓN O PROTECCIÓN.

_____ Sin perjuicio que Las Olas ha identificado y reconocido las partes del loteo que se ven afectadas por las zonas indicadas, la conclusión de la resolución 948 sobre qué parte de los lotes se encuentra afectada y en qué superficie **no es correcta y no coincide con las mediciones que el titular ha efectuado.**

Esta diferencia es relevante puesto que pretende incorporar como parte de una zona de protección o excluida del desarrollo ciertos lotes o partes de ellos que están fuera de tales áreas.

Esta diferencia de mediciones fue planteada por el titular en una presentación a la Contraloría General de la República que se encuentra en actual tramitación, de manera tal de dilucidar con exactitud la ubicación de todos los lotes del proyecto y su relación con la zona de protección.

4.- JUSTIFICACION UNICA DEL REQUERIMIENTO PARA INGRESAR AL SISTEMA DE EVALUACION DEL IMPACTO AMBIENTAL. PROYECTO DE SUBDIVISION DE LOTES HA SIDO DEBIDAMENTE APROBADO Y CONSOLIDADO EN FAVOR DE TERCEROS DE BUENA FE.

4.1 Bajo el apartado de “conclusiones” la Resolución 948 expone que “*Como resultado de estas actividades de fiscalización, se tienen **indicios** suficientes para iniciar un procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA del proyecto “Loteo Playa Sur de Tunquén”, asociado a la UF del mismo nombre, de los titulares “Inmobiliaria e Inversiones Las Olas SpA” e “Inmobiliaria e Inversiones Punta de Gallo SpA”, en virtud de lo establecido en el literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300.*”

El fundamento para invocar la letra p) del artículo 10 de la Ley 193300 radica, únicamente, en que “*el proyecto se emplaza parcialmente dentro de la “Sub-Zona Borde Costero de Protección por Valor Natural y Paisajístico” y la “Zona de Protección por Cauces Naturales y Valor*

Paisajístico” y del Santuario de la Naturaleza Playa Tunquén-Quebrada.”

“En tal sentido, - agrega- a partir de los hechos verificados, se observa que el proyecto es susceptible de afectar el objeto de protección de dichas áreas, en términos de envergadura y magnitud de sus efectos, y de duración de la actividad.”

Sobre este punto, la Superintendencia se anticipa a descartar la aplicación del **dictamen E39.766, de 2020, de la Contraloría General de la República**, pues a su juicio *“no resulta aplicable al caso, en tanto, si bien el proyecto comenzó su ejecución material de forma previa al dictamen, éste no se encuentra debidamente autorizado, al no contar con todos los permisos sectoriales exigibles, como se identificó en los hechos*

4.2 Al citar la letra p) del artículo 10 de la Ley 19.300 la Resolución 948 anticipa juicio al pretender requerir un ingreso al SEIA, sobre la base de “indicios” que estima permiten configurar la norma indicada que se refiere a *“Ejecución de obras, programas o actividades **en** parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas, humedales urbanos o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita;”*

Sin perjuicio del tenor literal de la norma que es claro, el dictamen 39.766 dispuso al respecto que la exigencia de esta norma *“la aplicación del criterio contenido en el presente **no afectará a aquellos proyectos o actividades que, debidamente aprobados y emplazándose en un área de protección de valor natural definida en un instrumento de planificación territorial, han comenzado a ejecutarse sin someterse al SEIA,** por entender que, conforme al criterio sustentado por la autoridad competente, no se encontraban en la obligación de ingresar a ese sistema en razón de esa ubicación.*

Agrega el Contralor que *“Igualmente, es menester recordar que según lo ha señalado la jurisprudencia administrativa -contenida, entre otros, en el dictamen N° 48.164, de 2016-, **la sola circunstancia de que un proyecto se desarrolle en una de las áreas previstas en el referido literal p) no basta para sostener que aquel obligatoriamente debe ingresar al SEIA,** pues el mencionado artículo 10 de la ley N° 19.300 exige, además, que se trate de proyectos o actividades “susceptibles de causar impacto ambiental”.*

Así, no todo proyecto o actividad que se pretende ejecutar en un área que se encuentra bajo protección oficial debe necesariamente ser sometido al SEIA, sino solo aquellos que resulten relevantes desde el punto de vista del impacto ambiental que son susceptibles de provocar. Ello, en todo caso, es sin perjuicio de la concurrencia de otras causales que hagan procedente el ingreso de un proyecto al SEIA.

a)Un primer aspecto a rebatir es que el criterio del **dictamen 39.766 sí es aplicable a Inmobiliaria Las Olas**, ya que la razón que invoca la Superintendencia en cuanto a que no contaría “con los permisos sectoriales exigibles”, es incorrecta.

La Superintendencia confunde la naturaleza de la subdivisión de los 80 lotes del predio que anteriormente se enrolaba bajo el 278-22, ya que dicha subdivisión **se hizo, autorizó y aprobó bajo la norma del D.L. 3516, y por lo tanto no requería para perfeccionarse ningún otro permiso sectorial pendiente.** (Tampoco aclara la Resolución 948 cuál sería el permiso sectorial faltante)

De hecho, la misma resolución reconoce que hay al menos 25 sitios de 0,5 hectáreas aproximadamente debidamente enajenados y bajo dominio privado consolidado por más de 6 años a la fecha.

Cada uno de esos particulares es propietario legítimo de su terreno y en tal carácter cuenta con su título de dominio y rol de avalúo individual y por lo tanto su titularidad está consolidada e indiscutida. Si en tal terreno propio e individual quisiera su propietario ejecutar algún proyecto adicional al mero uso del suelo, tales como construir o dividir, debería, en ese caso, someterse a los permisos que tal acto requiera, pero lo que es inconcuso es que el “proyecto” de subdivisión como tal conforme al D.L. 3516 está debidamente consolidado.

Una prueba de lo anterior lo constituye la iniciativa de algunos propietarios de presentar anteproyectos individuales de construcción para sus sitios y solicitar Certificados de Informes Previos de cada lote, iniciativa que fue objeto de recurso de protección por parte de los mismos denunciante que la Resolución 948 alude en su investigación.

La Superintendencia omite referirse que esta acción cautelar (7602-22) fue rechazada por la Corte Suprema, validando el derecho de cada propietario de una parcela individual a ingresar iniciativas de permisos o autorizaciones individuales en ejercicio legítimo de su derecho de dominio.

En conclusión, contrariamente a lo indicado en la Resolución 948 el criterio del dictamen 39.766-2020 es plenamente aplicable a los sitios que fueron objeto de una subdivisión predial, ya aprobada y consolidada.

No se debe confundir por tanto la subdivisión predial ya ejecutada y consolidada, como es el caso de un nuevo proyecto que pretenda ejecutar Las Olas, u otros propietarios en el sector y que involucre obras, caminos, redes y otros, como es el caso de la Declaración de Impacto Ambiental ingresada en su oportunidad al SEA.

b) Un segundo aspecto del dictamen E39.766 que la Resolución 948 omite se refiere a la doctrina que emana del Contralor al recordar que **“la sola circunstancia de que un proyecto se desarrolle en una de las áreas previstas en el referido literal p) no basta para sostener que aquel obligatoriamente debe ingresar al SEIA, pues el mencionado artículo 10 de la ley N° 19.300 exige, además, que se trate de proyectos o actividades “susceptibles de causar impacto ambiental”.**

“Así, no todo proyecto o actividad que se pretende ejecutar en un área que se encuentra bajo protección oficial debe necesariamente ser sometido al SEIA, sino solo aquellos que resulten relevantes desde el punto de vista del impacto ambiental que son susceptibles de provocar. Ello, en todo caso, es sin perjuicio de la concurrencia de otras causales que hagan procedente el ingreso de un proyecto al SEIA.”

Un primer punto es recordar que el vocablo **“en”** una zona, se debe entender dentro de la misma y no aledaño, vecino o cercano, como parece ser el criterio expuesto en la resolución. El criterio de cercanía o vecindad entra en un terreno discrecional y arbitrario que puede extender indebidamente la aplicación de la norma.

El segundo aspecto y más determinante es que el Contralor recuerda que debe configurarse que el proyecto en sí sea **“susceptible” de provocar un impacto** y no basta por ende encontrarse en una zona.

En esta instancia de traslado no nos es posible rebatir este aspecto ya que la Superintendencia no detalla, como era exigible, por qué el proyecto sería susceptible de causar impacto ambiental. ¿Cuál es ese impacto que se quiere prevenir? ¿La existencia de una especie arbórea o flora nativa? ¿O simplemente por la mera existencia del Santuario Laguna Seca o Humedal de Tunquen se debe suponer que existe un impacto?

No hay una justificación en la resolución, sino una enumeración de factores tan diversos, por un lado, como una especie de flora de “preocupación menor” y por otro, la referencia a que existen zonas de protección, lo cual sería a juicio de la Superintendencia la única razón para justificar que se causará un impacto, sin considerar que esas zonas, fueran o no debidamente excluidas y resguardadas en el proyecto respectivo.

POR TODO LO EXPUESTO.

SOLICITO A LA SUPERITENDENCIA tener por evacuado el traslado y en definitiva declarar:

1.- El actual loteo o subdivisión predial del 80 parcelas aprobado en el año 1995 al amparo del D.L. 3516 no requiere bajo ningún sustento ingresar al sistema de evaluación de impacto ambiental, conforme a la ley y al dictamen 39.766.

2.- Inmobiliaria Las Olas puede verse sujeta a ingresar al sistema vía declaración de impacto ambiental al presentar voluntariamente un nuevo proyecto de loteo o desarrollo inmobiliario que efectivamente involucre obras o actos distintos de la mera subdivisión predial y que sean susceptibles de causar impacto ambiental.


3.- Ninguna presentación o proyecto que pretenda presentar o desarrolle Inmobiliaria Las Olas puede afectar el derecho individual de dominio de los propietarios particulares que adquirieron sus lotes como consecuencia de una subdivisión ejecutada y debidamente aprobada en el año 1995 y enajenada en los años 2015 en adelante como predios particulares y que están debidamente consolidados.

4.- Inmobiliaria Las Olas no ha ejecutado en los lotes que le pertenecen y que son parte de la subdivisión original acto alguno de los que se le imputan, tales como corta de árboles, cierres perimetrales y otros, sin perjuicio de que dichos actos no constituyen ningún ilícito por quienes los ejecutaran.

5.- Se debe determinar en forma fehaciente los deslindes de las zonas de protección que afecta al sector con mediciones exactas y debidamente comprobadas, más allá de una mera imagen satelital interpretada por el Superintendencia.

BENJAMIN
ANDRES PUPKIN
RUTMAN

Firmado digitalmente
por BENJAMIN ANDRES
PUPKIN RUTMAN
Fecha: 2023.07.07
10:13:19 -04'00'

De: Benjamin Pupkin bpupkin@fva.cl 

Asunto: Traslado REQ-017-2023

Fecha: 7 de julio de 2023 a las 11:43

Para: Contacto SMA contacto.sma@sma.gob.cl, oficinadepartes@sma.gob.cl

Cc: Mauricio Godoy mgodoy@fva.cl, Carlos Figueroa cfigueroag@fva.cl



Estimados Sres.

Adjunto respuesta con relación al procedimiento de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental REQ-017-2023.

Agradeceré acusar recibo.

Saludos,



Las
Olas.Tr...da.pdf



Benjamin Pupkin

Abogado

Figueroa Pupkin & Cía. Abogados

Isidora Goyenechea 3120, 12°Piso

Las Condes - Chile

Fono (56 2) 26960171-72

www.figueroapupkin.cl

Mauricio Godoy

De: Benjamin Pupkin <bpupkin@fva.cl> en nombre de Benjamin Pupkin
Enviado el: lunes, 22 de abril de 2024 10:30
Para: Mauricio Godoy
Asunto: Fwd: SMA requiere lo que indica



Benjamin Pupkin
Abogado
Figueroa Pupkin & Cía. Abogados
Isidora Goyenechea 3120, 12°Piso
Las Condes - Chile
Fono (56 2) 26960171-72
www.figueroapupkin.cl

Inicio del mensaje reenviado:

De: Benjamin Pupkin <bpupkin@fva.cl>
Asunto: RV: SMA requiere lo que indica
Fecha: 22 de marzo de 2022 a las 08:03:21 CLST
Para: oficinadepartes@sma.gob.cl
Cc: David <davidpiket@gmail.com>, Carlos Figueroa <cfigueroag@fva.cl>, Mauricio Godoy <mgodoy@fva.cl>

Sra.

ANA MARIA GUTIERREZ ESPINOZA

JEFE (S) OFICINA REGIONAL VALPARAISO

SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE

Por la presente doy respuesta a la RESOLUCIÓN EXENTA N°36/2023 SMA VALPO VALPARAÍSO, de fecha 7 DE Marzo DE 2022, notificada al suscrito con fecha 10 de marzo de 2022.

En cada punto solicitado se inserta nuestra respuesta:

1. Informar nombre y estado de tramitación a la fecha de permisos actuales ante la Dirección de Obras Municipales de Algarrobo, acompañando copia de los documentos ingresados.

Respuesta; INMOBILIARIA E INVERSIONES LAS OLAS SPA no ha solicitado ningún permiso a la Dirección de Obras de Algarrobo. INMOBILIARIA E INVERSIONES PUNTA DE GALLO SPA. No es propietaria de ningún inmueble por haberlos transferido en el año 2015, por lo que mal podría tramitar permiso alguno.

2. En consideración al plano “Modificación de Deslindes” remitido a la SMA en respuesta a la Resolución Exenta N°282/2021 SMA VALPO, se solicita informar el número de lotes vendidos, fecha de venta de los lotes vendidos a la fecha y número de identificación de los lotes vendidos según el plano “Modificación de Deslindes”.

Respuesta: Se han vendido 25 parcelas a terceros adquirentes, ventas efectuadas entre los años 2015 y 2021. Se han vendido 17 parcelas a sociedades, algunas de ellas vinculadas a INMOBILIARIA E INVERSIONES LAS OLAS SPA. Para entregar la fecha de cada venta se solicita un plazo adicional para la respuesta.

3. Remitir en formato kmz o kml el polígono de la “Situación propuesta” que aparece en el plano “Modificación de Deslindes” remitido a la SMA en respuesta a la Resolución Exenta N°282/2021 SMA VALPO.

Respuesta. Se adjunta.

4. Respecto a la Resolución N°1425 SEREMI DE SALUD del 3 de septiembre de 2018 (Sistema de Abasto de Agua Particular), remitido a la SMA en respuesta a la Resolución Exenta N°282/2021 SMA VALPO, se solicita informar ubicación (en coordenadas WGS 84, huso 19) del pozo profundo de captación señalado en dicha resolución y copia de la respectiva autorización otorgada por la DGA.

Respuesta: Se requiere un plazo adicional para responder.

5. Informar coordenadas de ubicación (en coordenadas WGS 84, huso 19) de las partes del Sistema de Abasto de Agua Particular señalado Resolución N°1425 SEREMI DE SALUD del 3 de septiembre de 2018 y plano layout de dicho sistema.

Respuesta: Se requiere un plazo adicional para responder.

6. Informar solución de alcantarillado de aguas servidas que considera cada lote.

Respuesta: Cada propietario de parcela desarrolla su propio sistema de alcantarillado de aguas servidas.

7. Informar finalidad de los 15 estanques de 5.500 litros de capacidad, cada uno, constatados en inspección SMA del 4 de enero de 2022.

Respuesta: INMOBILIARIA E INVERSIONES LAS OLAS SPA, no ha instalado estanque alguno en el sector.

8. Se reitera informar si ha correspondido al proyecto Arenas de Tunquén obtener permisos sectoriales ante CONAF y Consejo de Monumentos Nacionales. Se solicita acompañar copia de los permisos que se hayan obtenido. Lo anterior, de acuerdo a lo requerido en la Resolución Exenta N°282/2021 SMA VALPO.

Respuesta: Se solicita aclarar a qué se refiere con “Proyecto Arenas de Tunquen” ya que en respuesta a la Resol. 282 se le informó que Inmobiliaria Las Olas no ejecutó dicho proyecto.

Saluda a Ud.

Benjamin Pupin Rutman

Pp Inmobiliaria e Inversiones Las Olas SpA



Benjamin Pupkin
Abogado
Figueroa Pupkin & Cía. Abogados
Isidora Goyenechea 3120, 12°Piso
Las Condes - Chile
Fono (56 2) 26960171-72
www.figueroapupkin.cl

El 10-03-2022, a las 12:59, Oficina Regional 05 - Valparaiso <oficina.valparaiso@sma.gob.cl> escribió:

Junto con saludar, se remite RES.EXTA. N°36-2022 SMA VALPO notificando vía correo electrónico a la recepción de éste. Por favor acusar recibo de la información.

SMA informa que todo ingreso de correspondencia a Oficina de Partes debe realizarse en formato digital vía correo electrónico a oficinadepartes@sma.gob.cl, con copia a oficina.valparaiso@sma.gob.cl, mediante carta conductora firmada y archivos en formato pdf con un peso no mayor a 10 megabytes. El horario de recepción digital es de las 9:00 a 13:00 hrs. Todo ingreso posterior a esa hora quedará registrado con fecha del día hábil siguiente.

INFORMACIÓN IMPORTANTE

Según lo dispuesto en la Ley N°21.180 sobre Transformación Digital del Estado en su considerando 3) indica "Que, dentro de los cambios normativos mencionados en el considerando precedente, el artículo 1° de la ley N°21.180 introdujo modificaciones a la ley N°19.880, que establece Bases de los

Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los
Órganos de la Administración del Estado, disponiendo que todo procedimiento administrativo deberá expresarse a
través de los medios electrónicos establecidos por la ley, salvo las excepciones legales;...”

Atentamente,

Oficina de Partes
Oficina SMA Región de Valparaíso
Superintendencia del Medio Ambiente
Gobierno de Chile

+56 32 2518636
Manuel Blanco Encalada 1623, of. 1001, Valparaíso, Chile
www.sma.gob.cl

Los canales de contacto formal son:

- **CONSULTAS GENERALES** : A través del formulario digital en <https://oac.sma.gob.cl>
- **OFICINA DE PARTES** : El ingreso de documentos se realiza vía correo electrónico a oficinadepartes@sma.gob.cl. El horario de recepción digital es de las 9:00 a 13:00 hrs. Todo ingreso posterior a esa hora se realizará con fecha del día hábil siguiente.
- **DENUNCIAS** : A través del formulario digital disponible en la web de la Superintendencia del Medio Ambiente, www.denuncia.sma.gob.cl, con su clave única, además de sus anexos en formato archivo pdf. Para realizar seguimiento a su denuncia, debe ingresar mediante la siguiente dirección web <https://denuncia.sma.gob.cl/>.

 Antes de imprimir piensa en tu compromiso con el MEDIOAMBIENTE

Este mensaje está destinado sólo a la/s persona/s o entidad/es a quien ha sido dirigido. El uso por parte de terceros no autorizados, de la información contenida en este correo, podrá ser sancionado de conformidad con la ley chilena. Si usted ha recibido este correo electrónico por error, le pedimos eliminarlo junto con los archivos adjuntos y avisar inmediatamente al remitente, respondiendo este mensaje.

<RESOL N°36-2022 SMA VALPO.pdf>



Notario de Santiago Nancy de la Fuente Hernandez

Certifico que el presente documento electrónico es copia fiel e íntegra de MANDATO GENERAL otorgado el 05 de Septiembre de 2023 reproducido en las siguientes páginas.

Notario de Santiago Nancy de la Fuente Hernandez.-

Huerfanos 1117 of. 1014.-

Repertorio Nro: 2772 - 2023.-

Santiago, 06 de Septiembre de 2023.-



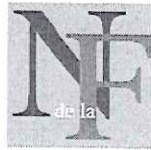
123456850074
www.fojas.cl

Emito el presente documento con firma electrónica avanzada (ley No19.799, de 2002), conforme al procedimiento establecido por Auto Acordado de 13/10/2006 de la Excm. Corte Suprema.-

Certificado Nro 123456850074.- Verifique validez en

<http://fojas.cl/d.php?cod=not71ndlfueh&ndoc=123456850074>.- .-

CUR Nro: F4754-123456850074.-



1 REPERTORIO N° 2772 - 2023

OT. 30756.0823

2
3
4
5 **MANDATO GENERAL**

6 *****

7
8 **INMOBILIARIA E INVERSIONES LAS OLAS SpA**

9
10 **A**

11
12 **PIKET HOFFMAN, DAVID YEHUDA**

13
14
15
16
17 EN SANTIAGO DE CHILE, a cinco de septiembre de dos mil veintitrés,
18 ante mí, **PATRICIA PARAM SARRAS**, abogada, Notario Público de Santiago,
19 Suplente de la Titular de la Notaría número treinta y siete de doña Nancy de la
20 Fuente Hernández, con oficio en Huérfanos número mil ciento diecisiete, oficina
21 mil catorce, comuna de Santiago, según Decreto Judicial protocolizado en sus
22 Registros Notariales, comparece: don **CARLOS EDUARDO FIGUEROA**
23 **GUZMÁN**, chileno, casado, abogado, cédula de identidad número siete millones
24 novecientos setenta y dos mil ochocientos setenta y dos guion uno, en
25 representación, según se acredita de la sociedad **INMOBILIARIA E**
26 **INVERSIONES LAS OLAS SpA**, sociedad del giro en su nombre, rol único
27 tributario número setenta y seis millones cuatrocientos ochenta y tres mil
28 cuatrocientos setenta y tres guion nueve, ambos domiciliados para estos
29 efectos en Isidora Goyenecha número trescientos veinte, piso doce, comuna de
30 Las Condes, Santiago, en adelante también denominado la "Mandante"; el

Pag: 2/11



Certificado Nº
123456850074
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>



1 compareciente mayor de edad, quien acredita su identidad con la cédula antes
2 mencionada y expone: **PRIMERO: Mandato general**. Por el presente
3 instrumento, la sociedad INMOBILIARIA E INVERSIONES LAS OLAS SpA,
4 representada en la forma indicada en la comparecencia, viene en conferir poder
5 general, con administración de bienes, a don **DAVID YEHUDA PIKET**
6 **HOFFMAN**, cédula nacional de identidad número diez millones novecientos
7 veintitrés mil trescientos once guion cero, en adelante como el "Mandatario",
8 para que, actuando individualmente a nombre y en representación de la
9 Mandante, la represente en todos los asuntos, negocios y actuaciones en que
10 ésta tenga actualmente interés o pudiese tener en el futuro con las facultades
11 que se indican a continuación. Sin que la siguiente enumeración sea taxativa,
12 las facultades del Mandatario comprenden, entre otras, las siguientes: A.-
13 Facultades de Mera Administración: a) Celebrar contratos de confección de
14 obra material, de arrendamiento de bienes muebles e inmuebles, de promesa,
15 de comodato, de depósito, de seguro en cualquiera de sus formas, de
16 transporte, de depósito, de representación, de cuenta corriente mercantil,
17 suministro, agencia, distribución, comisión, corretaje y, en general, realizar,
18 celebrar, modificar, dejar sin efecto, anular, resolver, novar, resciliar, prorrogar,
19 terminar, disolver, renovar y poner término a toda clase de contratos o actos
20 jurídicos vinculados con el giro social. b) Entregar y retirar bienes muebles,
21 valores mobiliarios y documentos en custodia abierta o cerrada, cobranza o
22 garantía. Arrendar cajas de seguridad, bóvedas o warrants, abrirlas, retirar lo
23 que en ellas se encuentre, y poner término a su arrendamiento. c) Realizar toda
24 clase de operaciones de comercio exterior, ventas condicionales, exportaciones
25 e importaciones de toda clase de bienes, abrir y modificar registros o informes
26 de importación y anexos a los mismos, pudiendo firmar todos los documentos y
27 declaraciones juradas que fueren necesarios, en especial el documento único
28 aduanero. Retirar mercaderías de Aduanas. Representar a la Mandante ante el
29 Banco Central de Chile y Bancos Comerciales en todo lo relativo a comercio
30 exterior. Firmar, entregar, negociar, retirar y endosar documentos y

Pag: 3/11



Certificado
123456850074
Verifique validez
<http://www.fojas.>





1 conocimientos de embarque, cartas de porte o cartas guías relativas al
2 transporte terrestre, aéreo o marítimo. Solicitar la modificación de las
3 condiciones bajo las cuales una operación ha sido autorizada y retirar del
4 Banco Central los certificados, devoluciones, cheques y demás documentos
5 que corresponda percibir a la Mandante. Contratar cartas de crédito o
6 acreditivos en moneda nacional o extranjera y autorizar cargos en cuenta
7 corriente de cualquier operación de comercio exterior. d) Solicitar propiedad
8 comercial sobre marcas comerciales, modelos industriales, patentes de
9 invención y propiedad intelectual y tramitar dichas solicitudes ante el
10 Departamento de Propiedad Industrial, Departamento de Derechos
11 Intelectuales o ante los organismos que los reemplacen o sustituyan, pudiendo
12 solicitar la obtención, renovación, modificación y/o prolongación, oponerse a
13 inscripciones de terceros y deducir demandas de nulidad. Transferir, adquirir y
14 celebrar contratos de royalties o licencia sobre toda clase de propiedad
15 intelectual o industrial y procedimientos industriales. Formular toda clase de
16 presentaciones, oposiciones, protestas, declaraciones, apelaciones y reclamos,
17 justificar alegaciones, presentar testimonios, pagar impuestos, derechos y
18 honorarios. Cobrar y percibir dineros, documentos y títulos o certificados,
19 modificar las solicitudes presentadas, actuar ante los tribunales administrativos
20 o judiciales con todas las facultades ordinarias y especiales del mandato
21 judicial, pudiendo ejercer dichas atribuciones directamente o por medio de
22 abogados. e) Declarar, hacer liquidar, pagar y reclamar impuestos, cotizaciones
23 previsionales o de salud, imposiciones o gravámenes de cualquier naturaleza y
24 percibir restituciones y devoluciones. f) Recibir y retirar del correo, telégrafo u
25 otras instituciones similares, toda clase de correspondencia, ordinaria o
26 certificada, giros y encomiendas dirigidos a la Mandante y percibir los valores.
27 Enviar toda clase de correspondencia y carga por medio del correo o cualquier
28 otro medio de transporte. g) Representar a la Mandante sin ninguna clase de
29 restricciones, ante toda clase de personas naturales o jurídicas, de derecho
30 público o privado, entre ellas el Servicio Nacional de Salud, Instituto de

Pag: 4/11



Certificado Nº
123456850074
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>



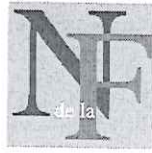
1 Normalización Previsional, Servicio de Impuestos Internos, Servicio Nacional de
2 Aduanas, Tesorería General de la República, Administradoras de Fondos de
3 Pensiones, Administradora de Fondo de Cesantía, Isapres, Fonasa, Bancos
4 Comerciales y de Inversión, Corporación de Fomento de la Producción,
5 Municipalidades, Servicio de la Vivienda y Urbanismo, empresas fiscales y
6 semifiscales, o en las que el Estado tenga cualquier clase de participación o
7 interés, Contraloría General de la República, Banco Central de Chile,
8 Ministerios, Superintendencias, Carabineros de Chile, Fuerzas Armadas,
9 Corporaciones Públicas, Dirección del Trabajo, Inspección del Trabajo; o, ante
10 cualquier organismo público o estatal, ya sea fiscal, semifiscal, centralizado o
11 descentralizado, autónomo o particular. B.- Facultades Laborales y
12 Relacionadas con Legislación Social: a) Celebrar, modificar y poner término a
13 toda clase de contratos de trabajo y de prestación de servicios, sean ellos
14 profesionales o no, fijando las estipulaciones y cláusulas esenciales de los
15 mismos, tales como remuneraciones, honorarios, jornadas, feriados, beneficios
16 y otros derechos. Celebrar y modificar contratos y convenios colectivos. Firmar
17 actas de avenimiento, otorgar finiquitos. b) Representar a la Mandante ante las
18 autoridades administrativas del ramo, tales como Inspección y Dirección del
19 Trabajo, y ante los Juzgados de Letras del Trabajo y, en los territorios
20 jurisdiccionales en que éstos no existan, ante los Tribunales Ordinarios de
21 Justicia que reconozcan competencia laboral. c) Dictar Reglamentos Internos
22 para el personal y, en general, darles órdenes e instrucciones y fijarles
23 atribuciones, facultades y limitaciones para el desempeño de sus funciones. C.-
24 Facultades de Libre Disposición de Bienes: a) Aceptar o rechazar donaciones,
25 herencias o legados. Realizar donaciones, herencias o legados. Comprar,
26 vender, permutar, ceder, aceptar, aportar y, en general, enajenar y/o adquirir a
27 cualquier título toda clase de bienes raíces o muebles, corporales o
28 incorporales, entre ellos concesiones administrativas, valores mobiliarios,
29 acciones, créditos, derechos en sociedades de personas, bonos, pagarés,
30 debentures, vehículos motorizados, maquinarias, equipos, repuestos,

Pag: 5/11



Certificado
123456850074
Verifique validez
<http://www.fojas.>





1 mercaderías, materias primas, servicios e insumos en general, pudiendo firmar
2 las escrituras públicas o privadas respectivas, así como, todos los documentos
3 anexos o complementarios, pactando plazos, condiciones y conviniendo en
4 ellas el precio y forma de pago, pudiendo asimismo cobrarlo y percibirlo, darlo
5 por pagado y cancelado; señalar cabidas, superficies y deslindes de los
6 inmuebles, firmar planos y minutas y, en general, convenir cualquier otra
7 cláusula del contrato, sea de la esencia, de la naturaleza o accidental, sin
8 limitación alguna, con o sin pacto de retrocompra. Estos actos pueden tener por
9 objeto el dominio, el usufructo, o constitución de derechos reales o personales
10 sobre los mismos o sobre una parte o cuota de ellos. Celebrar toda clase de
11 contratos preparatorios, entre ellos el contrato de promesa de compraventa,
12 contrato de opción y contrato de leasing respecto de dichos bienes. Celebrar
13 contratos de arrendamiento con o sin opción de compra, respecto de toda clase
14 de bienes, pactando plazos y condiciones de dichos contratos. b) Gravar los
15 bienes de la Mandante con servidumbres, usufructos, derechos de uso y
16 habitación, prohibiciones, prendas de toda clase, hipotecas u otros
17 gravámenes, con o sin cláusula de garantía general; aceptar a favor de la
18 Mandante cualquier clase de gravámenes, posponerlos, alzarlos, cancelarlos y
19 dividirlos. En general, aceptar, posponer y cancelar toda clase de garantías. c)
20 Constituir a la Mandante, por sí, como persona natural, o como accionista o
21 socio de las sociedades en las que participe como socio y/o accionista, en aval,
22 fiador y/o codeudor solidario, por cualquier clase de obligaciones y sin
23 restricción ni limitación de monto, otorgar y aceptar, también a modo personal o
24 como accionista o socio de las sociedades en las que participe como socio y/o
25 accionista fianzas simples y solidarias, avalar letras de cambio, pagarés y toda
26 clase de instrumentos negociables. d) Pedir y otorgar rendiciones de cuentas,
27 cobrar y percibir judicial y extrajudicialmente cuanto se adeude a la Mandante y
28 otorgar recibos, finiquitos y cancelaciones. Convenir, aceptar y pactar
29 estimaciones de perjuicios, cláusulas penales y multas. Constituir y pactar
30 domicilios especiales; renunciar acciones, reconocer deudas y obligaciones;

X

Pag: 6/11



Certificado Nº
123456850074
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>



1 realizar y pactar la extinción de toda clase de obligaciones por pago, novación,
2 transacción, compensación o cualquier otra forma de extinguir obligaciones;
3 pagar y aceptar dinero efectivo, dación en pago, pago por consignación, por
4 subrogación o por cesión de bienes y, en general, extinguir obligaciones por
5 cualquiera de los modos que franquea la ley; retirar valores en garantía;
6 celebrar, modificar, dejar sin efecto, anular, novar, resolver, resciliar, prorrogar,
7 terminar, disolver, renovar y poner término a toda clase de obligaciones,
8 contratos o actos jurídicos. e) Concurrir a la constitución de toda clase de
9 personas jurídicas, tales como sociedades civiles o comerciales, ya sean
10 colectivas, en comandita, pudiendo participar como gestora o comanditaria en
11 éstas últimas, anónima cerrada o abierta o de responsabilidad limitada,
12 cualquiera sea su objeto; de asociaciones o cuentas en participación, de
13 corporaciones o fundaciones, de asociaciones gremiales y de cooperativas, e
14 incorporarse a las ya existentes. Asimismo, concurrir a la modificación, fusión,
15 transformación, división, disolución y liquidación de aquellas en que la
16 Mandante forme parte o retirarse de ellas; representar a la Mandante con voz y
17 voto en las Juntas de Accionistas o Asambleas de Asociados y en todos los
18 demás órganos de la sociedades o entidades de las que forme parte o en que
19 tenga interés, y suscribir y pagar acciones liberadas y de pago. D.- Facultades
20 Bancarias o Financieras: a) Girar, aceptar, reaceptar, suscribir, endosar en
21 dominio, en garantía, en descuento o en comisión de cobranza, cobrar, hacer
22 protestar, descontar, cancelar letras de cambio, pagarés, cheques, y cualquier
23 clase de instrumentos negociables o efectos de comercio. b) Abrir y cerrar
24 cuentas corrientes bancarias de depósito y de crédito o de ahorro en moneda
25 nacional o extranjera; girar y sobregirar en cuenta corriente y dar órdenes de
26 cargos en cuenta corriente, mediante procedimientos cibernéticos y/o
27 telefónicos; girar, depositar, endosar, cobrar, revalidar, cancelar, dar orden de
28 no pago y hacer protestar cheques y otros documentos a la vista o a plazo;
29 retirar talonarios de cheques, solicitar, reconocer e impugnar saldos; abrir y
30 cerrar cuentas de ahorro a la vista o a plazo y realizar depósitos y retiros o

Pag: 7/11



Certificado
123456850074
Verifique validez
<http://www.fojas.>





1 giros en las mismas; tomar y percibir depósitos a plazo o a la vista, en moneda
2 nacional o extranjera. c) Contratar toda clase de operaciones de crédito,
3 especialmente con Bancos e Instituciones Financieras, Banco del Estado de
4 Chile, Corporación de Fomento de la Producción u otras instituciones de
5 créditos nacionales o extranjeras, bajo cualquier modalidad y en especial a las
6 que se refiere la Ley dieciocho mil diez, esto es, créditos bajo la forma de
7 apertura de líneas de créditos, préstamos o contratos de mutuo, préstamos con
8 letras o avances contra aceptación o contra valores, descuentos, créditos o
9 avances en cuenta corriente. Estos créditos pueden otorgarse o concederse
10 con o sin garantía, en moneda nacional o extranjera, reajustables o no; abrir y
11 contratar en bancos, por cuenta propia o ajena, créditos simples y
12 documentarios, revocables e irrevocables, divisibles e indivisibles, confirmados
13 o inconfirmados; autorizar cargos en cuenta corriente, realizar toda clase de
14 depósitos bancarios, simples o en cuenta corriente, para boletas bancarias de
15 garantía o para cualquier otro fin; operar en forma amplia en el mercado de
16 capitales y de inversiones; adquirir derechos en fondos mutuos de cualquier
17 tipo. d) Representar a la Mandante ante el Banco Central de Chile y Bancos
18 Comerciales en todo lo relativo a las operaciones de cambios internacionales y
19 de comercio exterior, con facultades especiales para celebrar todo tipo de actos
20 y operaciones tendientes a materializar el ingreso de divisas y capitales en sus
21 diversas formas a Chile, a través de las distintas modalidades jurídicas
22 contempladas para tal propósito, especialmente para actuar ante el Comité de
23 Inversiones Extranjeras presentando solicitudes de inversión, celebrando
24 contratos de inversión extranjera, en conformidad al Decreto Ley número
25 seiscientos de mil novecientos setenta y cuatro y a sus modificaciones
26 posteriores, modificarlos, renunciar a ellos otorgando los finiquitos que
27 correspondan, ceder sus derechos derivados de los contratos de inversión
28 extranjera que se hubieren suscrito, remesar los capitales internados y las
29 utilidades líquidas generadas por tales capitales; actuar ante el Banco Central
30 de Chile, amparándose en el Capítulos Catorce y/o Diecinueve del Compendio

X

Pag: 8/11



Certificado Nº
123456850074
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>



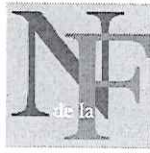
1 de Normas de Cambios Internacionales, y demás organismos que digan
2 relación con estas materias. Materializar el ingreso de divisas y capitales en sus
3 diversas formas a Chile, a través de las distintas modalidades jurídicas
4 contempladas para tal propósito, amparándose en el Capítulos Doce del
5 Compendio de Normas de Cambios Internacionales, y demás normas que digan
6 relación con estas materias; celebrar compraventas de divisas a futuro. E.-
7 Facultades Judiciales: Representar en juicio a la Mandante ante toda clase de
8 tribunales, ordinarios, especiales o arbitrales, con las facultades establecidas
9 en ambos incisos del artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil, esto
10 es, desistirse en primera instancia de la demanda o acción deducida, aceptar la
11 demanda contraria, renunciar a los recursos o a los términos legales, transigir,
12 comprometer, otorgar a los árbitros facultades de arbitrajes, aprobar
13 convenios judiciales y extrajudiciales, percibir, otorgar quitas o esperas y
14 absolver posiciones. La facultad de transigir comprende también la transacción
15 extrajudicial. F.- Otras Facultades: a) Otorgar mandatos y poderes generales o
16 especiales, pudiendo otorgar a su vez a los mandatarios y apoderados, la
17 facultad de conferir mandatos y revocarlos, modificarlos y delegar en todo o en
18 parte sus atribuciones de administración o los poderes o representaciones que
19 la Mandante detente de terceros, en cualquier persona natural o jurídica. b)
20 Nombrar y designar representantes, agentes, comisionistas, distribuidores y
21 concesionarios; celebrar contratos de corretaje o mediación, distribución y
22 comisiones para comprar y vender. c) Autocontratar en el ejercicio de
23 cualesquiera de las facultades y atribuciones precedentemente conferidas, sea
24 por sí o en representación de un tercero. **SEGUNDO: Duración**. Las facultades
25 otorgadas por el presente instrumento se otorgan de manera indefinida, a
26 contar de esta fecha, sin perjuicio de la facultad de la Mandante de revocarlo
27 cuando lo estime conveniente. **Personería**. La personería de don **CARLOS**
28 **EDUARDO FIGUEROA GUZMÁN**, para representar a la sociedad
29 **INMOBILIARIA E INVERSIONES LAS OLAS SpA**, consta de escritura pública
30 de fecha treinta y uno de julio del año dos mil veinte, otorgada en la Notaría de

Pag: 9/11



Certificado
123456850074
Verifique validez
<http://www.fojas.>





1 Santiago de doña Nancy de la Fuente Hernández, la que no se inserta por ser
2 conocida del compareciente y de la Notario que autoriza, quien la ha tenido a la
3 vista y por expresa solicitud del primero. La presente escritura ha sido
4 extendida conforme la minuta presentada por el abogado don Pedro Gil
5 Hernández. En comprobante y previa lectura, firma. Se da copia. Doy fe.

6 REPERTORIO N° 2772-2023

7 F.M.

8
9
10
11 
12 **CARLOS EDUARDO FIGUEROA GUZMÁN**
13 p.p. INMOBILIARIA E INVERSIONES LAS OLAS SpA
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

Pag: 10/11



Certificado N°
123456850074
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

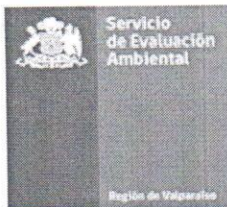


4



Certificado
123456850074
Verifique validez
<http://www.fojas.>





CARTA N° 369

Valparaíso, 09 MAYO 2014

Señor
Carlos Castro Campos
Cardenal Newman 687
Las Condes
Santiago

De nuestra consideración:

Sírvase encontrar adjunta la Resolución Exenta N° 170/2014 del Servicio de Evaluación Ambiental Región de Valparaíso, de fecha 08 de Mayo del 2014 que resuelve consulta de pertinencia de ingreso proyecto “**Inmobiliario de Condominio Tipo A en Tunquén**”.



Genoveva Razeto
GENOVEVA RAZETO CÁCERES
Directora Regional
Servicio de Evaluación Ambiental
Región de Valparaíso

/jms
Adj.: Lo indicado



RESOLUCIÓN EXENTA N° 170

Resuelve consulta de pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, proyecto denominado "*Proyecto Inmobiliario de Condominio Tipo A en Tunquén*".

Valparaíso, **08 MAYO 2014**

VISTOS:

1. El artículo 19 N° 8 de la Constitución Política de la República.
2. Lo dispuesto en la Ley 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente, modificada por la Ley 20.417; en el Decreto Supremo N° 40 del Ministerio del Medio Ambiente, de fecha 30 de octubre de 2012, publicado en el Diario Oficial con fecha 12 de agosto de 2013, Aprueba Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, modificada por el D.S. N°8/2014 del Ministerio del Medio Ambiente; en la Ley 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; en la Ley 19.880, que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de Administración del Estado y la Resolución N° 1600, del 30 de octubre de 2008, de la Contraloría General de la República que fija normas sobre exención del trámite de Toma de Razón.
3. Oficio Ord. D.E. N° 131456 del 12 de septiembre de 2013 de la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental, que establece instructivo de "Consultas de Pertinencia de Ingreso de Proyectos o Actividades o sus Modificaciones al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental".
4. Oficio Ord. D.E. N°130844 del 22 de mayo de 2013 de la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental, que uniforma criterios y exigencias técnicas sobre áreas colocadas bajo protección oficial y áreas protegidas para efectos del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, e instruye sobre la materia.
5. Carta S/N de fecha 13 de febrero de 2014 del señor Carlos Castro Campos.
6. Carta N° 125, de fecha 17 de febrero de 2014 del Servicio de Evaluación Ambiental, Región de Valparaíso, por medio de la cual se solicitan antecedentes legales adicionales al señor Carlos Castro Campos.
7. Carta S/N, de fecha 04 de marzo de 2014, por medio de la cual el señor Carlos Castro Campos ingresa antecedentes adicionales solicitados.
8. Carta N°197, de fecha 13 de marzo de 2014 del Servicio de Evaluación Ambiental, Región de Valparaíso, por medio de la cual se solicitan antecedentes técnicos adicionales al señor Carlos Castro Campos.
9. Carta N° S/N, de fecha 07 de abril de 2014 por medio de la cual el señor Carlos Castro Campos ingresa antecedentes adicionales solicitados.

CONSIDERANDO:

1. Que, por carta individualizada en vistos N° 4 de la presente resolución, el señor Carlos Castro Campos en representación de la Sociedad Inmobiliaria Punta de Gallo S.p.A. (en adelante e indistintamente el proponente) consulta sobre la pertinencia de ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA) el proyecto denominado "*Proyecto Inmobiliario de Condominio Tipo A en Tunquén*".
2. Que, la Dirección Regional de Valparaíso del Servicio de Evaluación Ambiental, mediante carta N° 125 de fecha 17 de febrero de 2014 solicita al proponente lo siguiente:

- Certificado de vigencia de la Sociedad Inmobiliaria Punta de Gallo S.p.A., con una antigüedad no superior a seis meses, en original.
 - Escritura pública en la que conste la designación y facultades de representación de la sociedad antes señalada, con certificación de vigencia con una antigüedad no superior a seis meses, en original.
 - Poder simple, autorizado ante notario, mediante el cual la Sociedad Inmobiliaria Punta de Gallo S.p.A. le otorga facultades para tramitar la consulta de pertinencia con anterioridad, con una antigüedad no superior a 6 meses.
 - Copia simple de cédula de identidad.
3. Que, mediante carta S/N, de fecha 04 de marzo de 2014, el proponente ingresa los antecedentes adicionales solicitados a la Dirección Regional del Servicio de Evaluación Ambiental.
 4. Que, la Dirección Regional de Valparaíso del Servicio de Evaluación Ambiental, mediante carta N° 197 de fecha 13 de febrero de 2014, solicita al proponente los siguientes antecedentes técnicos:
 - a) Descripción del proyecto o actividad, indicando las principales obras y acciones para cada una de las etapas (construcción, operación y cierre), si corresponde.
 - b) Coordenadas UTM del área del proyecto (Datum WGS84, huso 19s o coordenadas geográficas) y plano general de emplazamiento (escala adecuada según magnitud del proyecto).
 - c) Indicar si el proyecto considera la ejecución de obras, programas o actividades en áreas colocadas bajo protección oficial, en los términos que indica el artículo 3, letra p), del Reglamento de SEIA D.S. N°40 del Ministerio del Medio Ambiente y el Ord. N° 130844/13, del 22 de mayo de 2013, de la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental (el cual se adjunta), que "Uniforma criterios y exigencias técnicas sobre áreas colocadas bajo protección oficial y áreas protegidas para efectos del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental".
 - d) Indicar las características generales del proyecto y sus cualidades específicas, de acuerdo con las posibles tipologías establecidas en el artículo 10 de la Ley N° 19.300 y especificadas en el artículo 3 del Reglamento del SEIA D.S. N°40 del Ministerio del Medio Ambiente (se sugiere entregar la información de forma desagregada, de acuerdo a lo establecido en el artículo 3 del Reglamento del SEIA).
 - e) Plano de detalle (layout) del proyecto, georreferenciado y a escala (se sugiere 1:1.000). El plano deberá incluir, a lo menos, lo siguiente:
 - e.1 Deslindes de la propiedad;
 - e.2 Demarcación de instalaciones existentes (si las hubiere);
 - e.3 Demarcación de las instalaciones a ejecutar;
 - e.4 Cuadros de superficies o volúmenes, según corresponda, indicando:
 - i. Superficie del predio en el cual se ubicará el proyecto;
 - ii. Superficie y/o volúmenes que serán intervenidas por el proyecto, asociado a obras y/o acciones.
 5. Que, mediante carta N° S/N, de fecha 07 de abril de 2014, el proponente ingresa los antecedentes adicionales solicitados a la Dirección Regional del Servicio de Evaluación Ambiental.
 6. Que, de acuerdo a los antecedentes presentados por el proponente, su proyecto consistiría y contemplaría en síntesis, lo siguiente:
 - a) Se localizaría en la localidad de Tunquén, comuna de Algarrobo, Región de Valparaíso.
 - b) Las coordenadas UTM se encuentran contenidas en el plano N° 2/4 "Conjunto /cuadrado de superficies detalladas", adjunto en la carta individualizada en vistos N°5 de la presente Resolución.

- c) El proyecto se ubicaría en una *Zona de Extensión Urbana*, de acuerdo al Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso Satélite Borde Costero Sur, en un área total de 30.27 Há.
- d) El proyecto inmobiliario consistiría en la construcción de 198 viviendas (218.393m²), áreas verdes (38.067 m²), equipamiento sanitario (723 m²), equipamiento administración (125 m²), vialidad interna (41.655 m²), servidumbre de paso (3.112 m²) y estacionamientos de uso público (625 m²), con las siguientes superficies:

| | |
|---|-----------------|
| Zona de Interés Silvoagropecuario (ZIS) | 1,65 Há |
| Zona de Protección por cauces naturales y valor paisajístico (ZPCP) | 5,23 Há |
| Zona de protección costera (ZBC) | 6,55 Há |
| Zona de extensión urbana 3 (ZEU3) | 30.27 Há |
| Total Zonas | 43.70 Há |

- e) El proyecto contemplaría 198 estacionamientos, uno por cada vivienda, un estacionamiento para administración y 30 estacionamientos de uso público, de acuerdo a la información contenida en el plano N° 2/4 "*Conjunto /cuadrado de superficies detalladas*", adjunto en la carta individualizada en vistos N°5 de la presente Resolución.
- f) El proyecto contemplaría soluciones sanitarias propias en cada sitio y con una red de una servidumbre sobre derecho de aprovechamiento de aguas inscrita en el Conservador de Bienes Raíces de Casablanca, repertorio N°2.965.-2013.
- g) La conexión eléctrica estaría a cargo de la Compañía Eléctrica del Litoral.
- h) Los caminos se proyectan en maicillo compactado.
7. Que, la Ley 19.300 de Bases Generales del Medio Ambiente, en su artículo 10 contempla los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al SEIA, entre ellos, los señalados en los literales:

"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

(...)

h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas;

(...)

p) Ejecución de obras, programas o actividades en parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita."

8. Que, a su vez, el artículo 3° del Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental D.S. N° 40/2012, del Ministerio del Medio Ambiente, modificado por el D.S. N°8/2014 del Ministerio del Medio Ambiente, respecto a las tipologías de proyecto señaladas en el numeral anterior, precisa que deberán someterse al SEIA:

"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.

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."

(...)

"p) Ejecución de obras, programas o actividades en parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita."

9. Que, el proyecto presentado correspondería a un proyecto de desarrollo urbano localizado en un año normada por el P.R.T Satélite Borde Costero Sur, no se localizaría en un área declarada Saturada o Latente y de acuerdo a las coordenadas presentadas por el proponente no se localizaría en parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial.

RESUELVO:

1. El proyecto "Proyecto Inmobiliario de Condominio Tipo A en Tunquén", no debería ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, ya que no reúne los requisitos contemplados en el artículo 10 de la Ley 19.300 y artículo 3° del Reglamento del SEIA indicados en los considerandos N°7 y 8 anteriores. Esto, sin perjuicio de la observancia de las otras disposiciones que versen sobre la materia y del cumplimiento de la normativa ambiental vigente aplicable.
2. Se hace presente que este pronunciamiento ha sido elaborado sobre la base de los antecedentes proporcionados por el señor Carlos Castro Campos en representación de la Sociedad Inmobiliaria Punta de Gallo S.p.A., cuya veracidad es de su exclusiva responsabilidad y en ningún caso lo exime del cumplimiento de la normativa ambiental aplicable al Proyecto, ni de la solicitud y obtención de las autorizaciones sectoriales necesarias para su ejecución. Cabe señalar, además, que el presente pronunciamiento no obsta al ejercicio por parte de la Superintendencia del Medio Ambiente de su facultad de requerir el ingreso del Proyecto al SEIA en su caso, conforme a lo establecido en su Ley Orgánica si así correspondiera.
3. En contra de la presente resolución, procede el recurso de reposición y/o jerárquico en esta Dirección Regional en un plazo de 5 días hábiles, contados desde su notificación.

ANÓTESE, NOTIFÍQUESE POR CARTA CERTIFICADA Y ARCHÍVESE



Genoveva Razeto
GENOVEVA RAZETO CÁCERES
DIRECTORA REGIONAL
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
REGIÓN DE VALPARAÍSO

JGM/SMM/GDSR/jms
JGM/SMM/GDSR/jms

Carta Certificada:
Sr. Carlos Castro Campos.
Cardenal Newman 687
Las Condes
Santiago

Email: Castrocampos.c@gmail.com

c.c.:

- Superintendencia del Medio Ambiente.
- Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente, Región de Valparaíso.
- Secretaría Regional Ministerial de Salud, Región de Valparaíso.
- Seremi de Vivienda y Urbanismo, Región de Valparaíso.
- Corporación Nacional Forestal, Región de Valparaíso.
- Dirección de Obras Municipales, Ilustre Municipalidad de Algarrobo.
- Of. Partes, Servicio de Evaluación Ambiental, Región de Valparaíso, Ingreso N° 551-B/2014 - 694-B/2014- N°899-B/2014.