

19 de mayo de 2026

Nº de registro 202699303408

SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
Dirección Ejecutiva
PRESENTE

De mi consideración,

Mediante la presente, vengo a ingresar a vuestro servicio "Minuta Proyecto Punta Puertecillo contra argumentos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo respecto del proyecto en comento.", correspondiente a El 19 de mayo a las 9 horas la empresa sostuvo reunión con la dirección ejecutiva del SEA y se acordó ingresar este documento que fue discutido en el encuentro..

Se adjunta documento:

- [Minuta Proyecto Punta Puertecillo contra argumentos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo respecto del proyecto en comento.](#)

Saluda atentamente a usted,



Firmado Digitalmente por
Claudia Paola Núñez
Peña
Fecha: 19-05-2026
12:45:55:871 UTC -04:00
Razón: Firma realizada
por el sistema OPV
Lugar: OPV

Claudia Paola Núñez Peña
INMOBILIARIA E INVERSIONES AYELEN LTDA
Persona Jurídica

Minuta Servicio Evaluación Ambiental

Empresa: Inmobiliaria e Inversiones Ayelén Ltda.

Proyecto: “Regularización de Obras de Habilitación, Construcción de Equipamientos y Operación de parcelación Punta Puertecillo”, en la comuna de Litueche, Región de O’Higgins.

Fecha: 19 de mayo de 2026.

I. Contexto general

El proyecto es la regularización de un conjunto de obras de habilitación realizadas en el contexto de una división rural de acuerdo al DL 3.516. El ingreso a al SEIA; fue mandatada por la Corte Suprema, tras la aplicación de una multa de 5.001 UTA.

El ingreso al SEIA se solicitó por grupos de interés de la zona quienes exigían una evaluación ambiental del proyecto, lo que fue concedido por la 3ra. Sala de la Corte Suprema por vía de casación. Previo a ello el titular absuelto de cargos, tanto por la Superintendencia del Medio Ambiente como el Tribunal Ambiental. Fue la Tercera Sala de la Corte Suprema la que modificó el criterio de la institucionalidad ambiental y dispuso la multa y el ingreso a SEIA.

No obstante el mandato de la Corte, el SEA emitió una RCA negativa antes del primer ICSARA, dejando a la empresa en un limbo administrativo entre dos poderes del Estado. La justicia le ordenó la evaluación ambiental, pero el gobierno a través del SEA no le permite cumplir dicha disposición.

II. El proyecto

La división fue aprobada por los certificados SAG N°138-2014, N°1-2015 y N°164-2017, archivadas y plenamente vigentes. Esta división rural autorizada por el SAG e inscrita en el Conservador en Bienes Raíces hace más de 10 años, se encuentra vigente, y no ha sido anulada por sentencia alguna.

En una parcela de orilla de playa existe un restaurante con IFC otorgado anteriormente, y en otra se proyectó equipamientos deportivos (multicancha), comercial (feria al aire libre de productos agrícolas locales); y social (salón de eventos de 100 m2) de interés comunitario, considerando al pueblo histórico de Puertecillo (completamente irregular y carenciado) inmediatamente adyacente.

De las 307 parcelas se vendieron 198, de las cuales 120 aproximadamente ya cuentan con una vivienda construida con aprobación municipal. La Corte Suprema reconoció sus derechos adquiridos.

III. La evaluación

El EIA ingresó a evaluación en mayo de 2025, considerándose la parte del proyecto vendida y con las más de 100 viviendas construidas y habitadas. El resto de predios no vendidos (100 aprox.) fue detenido o postergado, a la espera de la nueva ley de parcelaciones, en trámite legislativo.

La evaluación abordó la construcción y operación de todas las obras privadas de habilitación (luz, agua, caminos), y la operación o funcionamiento de todo el conjunto, con todas sus casas habitadas.

Cumplido el plazo, ningún organismo alegó falta de información esencial ni relevante. La evaluación ambiental propiamente tal no presenta reparos importantes.

El proyecto sometido a evaluación ambiental no pidió PAS 160 para la división rural, por inaplicable e impertinente, lo que no fue objetado.

Para los 2 equipamientos se consideró el PAS 160, el que fue rechazado por el MINVU, declarando que *“complementan”* la generación de un núcleo urbano al margen de la planificación, por lo que sería ilegal. Para el rechazo MINVU no se fundó en criterios regionales aplicables, como debía hacerlo, sino que aludió a la situación de contexto.

El MINVU hizo presente en sus argumentos una sentencia del Juzgado de Policía Local de Litueche y la Corte de Apelaciones de Rancagua, que multaron al proyecto, pero ambas se refieren a versiones anteriores del proyecto, distintas a la sometida al SEIA, por lo que resultan inaplicables en este proceso de evaluación.

Se hizo una PCT por cerca de 2 años, más la participación ciudadana dentro del proceso, alcanzándose bases de acuerdos de alto interés para toda la comunidad local y denunciante, encaminados a alcanzar un acuerdo y paz social, con inéditos estándares ambientales para el entorno y comunidad local.

IV. RCA negativa

El 20 de noviembre de 2025, en lugar de emitir el primer ICSARA, el SEA emitió el Informe Consolidado de Evaluación recomendando la calificación desfavorable, vía RCA N° 202506001250.

El rechazo se fundó únicamente en el pronunciamiento de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo de la Región de O'Higgins (Ord. N°1520/2025) relativo al PAS 160 para los 2 equipamientos, uno existente y con IFC, y otro nuevo, proyectado.

El rechazo no se apega a la aplicación de la normativa vigente, sino más bien se alinea con parte del diagnóstico que apunta a la necesidad de revisar la legislación vigente en la materia, como de hecho sucede.

V. Recurso de reclamación al Comité de Ministros

El titular solicitó al Comité de Ministros deje sin efecto la referida RCA, y disponga que se continúe con la evaluación ambiental del proyecto, de acuerdo a lo dispuesto por la Tercera Sala de Corte Suprema. Este recurso fue admitido a trámite el 17 de marzo pasado.

El recurso justifica:

- La legalidad de la división rural practicada a partir del año 2014, conforme a las normas de la división libre (art. 1 inc. 1° DL 3516), en contraste con las normas de la división reglada (art. 1 inc. 2do letra e) DL 3516), que injustificadamente la SEREMI y DDU hacen aplicables al caso, y en base a lo cual justifica las infracciones. Esta distinción resulta relevante a la hora de la aplicación de las prohibiciones a que se refieren los art. 1 y 2 del DL 3516, y art. 55 y 56 de la LGUC, materia a las que se refiere latamente el recurso, y que en la respuesta no se analizan ni se consignan, haciéndose caso omiso de ellas.
- La legalidad de las solicitudes de PAS 160 para 1 restaurante en la playa (con IFC previo) 1 multicancha, 1 sede social y cultural del 100 m2, y 1 feria al aire libre para productores locales, en las que injustificadamente se basa el rechazo, el que no se fundó ni motivó en la aplicación de los propios criterios regionales.
- La facultad legal para la autoconstrucción de viviendas en el área rural, sin condiciones.

VI. Limbo administrativo

El rechazo contraviene lo ordenado por la Corte Suprema y deja al titular en una situación de limbo administrativo entre dos poderes del Estado. La justicia le ordenó la evaluación ambiental, pero el gobierno emite la RCA negativa que no le permite cumplir dicha disposición.

La respuesta de la DDU repite la respuesta de la SEREMINVU, sin hacerse cargo de los fundamentos de la reclamación, y desconoce la aplicación positiva de la legislación vigente, imponiendo y anteponiendo al caso concreto, los efectos de una revisión político-legislativa necesaria, pero pendiente (Modificación legal en curso).

En el escenario de conflicto de poderes suscitado, creemos que este caso merece continuar con la evaluación porque:

- a) Fue la CS la que ordenó evaluarlo, a sabiendas de tratarse de una parcelación rural, lo que no fue óbice de su configuración y tratamiento en el SEIA;
- b) Ha decidido limitarse a la parte del mismo que se encontraba vendida y que la CS reconoció con derechos adquiridos, renunciando al resto con miras a la necesaria renovación legislativa en curso, y de acuerdo a ella, cuando se dicte;
- c) Se funda en documentos de división válidos y vigentes, no anulados por sentencia judicial ninguna, y acredita su legalidad en base a la aplicación irrestricta de la ley actual vigente.

- d) No participa de ninguno de los 3 problemas diagnosticados respecto de este tipo de divisiones: (i) No afecta suelo agrícola (mayoritariamente clase VII); (ii) es auto-sostenida, porque resuelve privadamente todos sus requerimientos, sin recarga municipal (Mun. Litueche con favorable); y (iii) no afecta áreas protegidas o lugares de valor ambiental, como se demuestra.
- e) Sus impactos detectados son casi exclusivamente humanos, y ellos están encaminados a la solución con una amplia base de acuerdos alcanzada, que se queda sin instrumento para formalizarse.

VII. Solicitud.

Que el Comité de Ministros deje sin efecto la referida RCA, y permita continuar con la evaluación ambiental del proyecto, de acuerdo a lo dispuesto por la Tercera Sala de Corte Suprema, y como lo solicitó la comunidad y vecinos.