

# JARA & MARÍN ABOGADOS

**Materia** : Acción de Reclamación L.O.C. 19300.  
**Recurrente** : Comité Pro Defensa del Patrimonio Histórico y Cultural de  
Viña del Mar  
**RUT** : 75.073.200-3  
**Domicilio** : Moneda 920, Oficina 803, Santiago  
**Abogado Patrocinante  
y Apoderado** : Gabriel Alonso Muñoz Muñoz.  
**RUT** : 10.404.584-7  
**Domicilio** : Moneda N°920, oficina 803, comuna de Santiago.  
**Correo Electrónico** : [gmunozmabogado@gmail.com](mailto:gmunozmabogado@gmail.com)  
**Resolución Recurrída** : N° 1135 del Comité de Ministros de 2 de septiembre de 2015  
que resuelve Rechazar el recurso de reclamación interpuesto en  
contra de la Resolución Exenta N° 322, de 2 de septiembre de 2014,  
de la Comisión de Evaluación de la Región de Valparaíso, que  
calificó ambientalmente favorable el EIA del "Proyecto Hotel Punta  
Piqueros"  
**RUT** : Desconozco  
**Domicilio** : Calle Miraflores 222 Piso 7, 19 y 20, Comuna Santiago ( SEA)

**EN LO PRINCIPAL:** INTERPONE RECURSO DE RECLAMACIÓN EN CONTRA  
DE LA RESOLUCIÓN DEL COMITÉ DE MINISTROS QUE INDICA. **PRIMER  
OTROSÍ;** SOLICITA MEDIDA CAUTELAR CONFORME A LOS FUNDAMENTOS  
QUE EXPRESA **SEGUNDO OTROSÍ:** ACOMPAÑA DOCUMENTOS; **TERCER  
OTROSÍ:** FORMA DE NOTIFICACIÓN QUE SE INDICA **CUARTO OTROSÍ:**  
PATROCINIO Y PODER.

## ULTMO TRIBUNAL AMBIENTAL DE SANTIAGO.

**GABRIEL ALONSO MUÑOZ MUÑOZ,** abogado, en representación  
según se acreditará, del Comité Pro Defensa del Patrimonio Histórico y Cultural de

# JARA & MARÍN ABOGADOS

Viña del Mar, cuya personería y listado de integrantes se acompañará en un otrosí, todos ellos con sendas observaciones efectuadas en el proceso de participación ciudadana y que cumplieron con los requisitos establecidos en el Art, 29 de la Ley N°19300, a SS lltma con respeto digo:

Que en tiempo y forma, conforme a lo señalado en los Artículo 17 N° 5) y 6) de la Ley 20600, que crea los Tribunales ambientales en relación con los artículos pertinentes tanto en le L.O.C. 19300, como de la Ley 20147, me dirijo a SS lltma a fin de solicitar se revoque e invalide y, en consecuencia, se deje sin efecto la Resolución 1135 de fecha 2 de septiembre de 2015 en la que El Comité de Ministros resuelve rechazar el recurso de reclamación interpuesto por el Comité que represento en contra de la Resolución Exenta N° 322, de 2 de septiembre de 2014, de la Comisión de Evaluación de la Región de Valparaíso, que calificó ambientalmente favorable el EIA del "Proyecto Hotel Punta Piqueros", cuyo Proponente es la Inmobiliaria del mismo nombre.

Puesto que ella adolece de graves defectos de forma y fondo, vicios de tal envergadura que acarrear indefectiblemente; por una parte, la Nulidad de dicha resolución, de acuerdo lo perceptuado en los Arts. 6° y 7° de la Constitución Política, LOCBAE, los Art, 53 y siguientes de la Ley N° 19880, como asimismo Art. 12 letra b) de la Ley Orgánica Constitucional sobre Bases del medio Ambiente; y por la otra, de todas formas causa agravio y perjuicio a mi representada, a la comunidad de Concon en general y en especial aquella que reside en el borde costero, cuestión que es solo reparable con la revocación por ser invalida, la decisión administrativa del Comité de Ministros.

Todo anterior conforme a los antecedentes de hecho y de derecho que paso a exponer:

## **I.- LOS HECHOS Y ANTECEDENTES RELEVANTES:**

1.- El Proyecto consiste en la construcción y operación de un hotel de estándar cinco estrellas, con una superficie edificada de 19.451,92 m<sup>2</sup>, el cual está

# JARA & MARÍN ABOGADOS

emplazado en un terreno privado de 3.093,60 m<sup>2</sup>, ubicado en Avenida Borgoño N° 18.115, en el litoral de la comuna de Concón, Región de Valparaíso.

2.- La capacidad del hotel sería de 134 habitaciones y contará con 134 estacionamientos. El diseño del hotel contempla 10 pisos, de los cuales 6 se encuentran bajo el nivel de la calle y 4 sobre dicho nivel, donde el último piso (+4) corresponde a un área de terraza exterior. Incorpora dentro de sus instalaciones un spa, gimnasio, piscina, sala de reuniones, restaurant y bar, entre otras dependencias.

3.- Este se desarrollará en dos fases, una primera correspondiente a la construcción del edificio principal del Proyecto, y una segunda etapa, consistente en la construcción de un spa y restaurant, emplazado al norte del peñón principal.

4.- Ambas fases se localizarán en el sector denominado "Puntilla de Los Piqueros", roquerío conocido también con el nombre de "Peñón Oreja de Burro", ubicado en el camino costero que une Concón con la ciudad de Viña del Mar, y próximo a los Santuarios de la Naturaleza Roca Oceánica y Dunas de Concón.

5. La Comisión Regional calificó ambientalmente favorable el EIA del Proyecto, mediante la RCA N° 322/2014.

6. Que, mi parte (la recurrente) ha interpuesto un recurso de reclamación contemplado en el artículo 29 de la LBGMA, en contra de la RCA N° 322/2014, solicitando que ésta se deje sin efecto, y se califique de manera desfavorable el Proyecto, por no considerar adecuadamente las observaciones planteadas durante el proceso de evaluación ambiental

7.- El proyecto "Hotel Punta Piqueros" fue presentado al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA) con el fin de obtener su correspondiente calificación ambiental favorable para llevar a cabo su ejecución en la comuna de Concón, Región de Valparaíso. El instrumento utilizado para el titular para la presentación al SEIA correspondió a un Estudio de Impacto Ambiental (EIA), el cual fue complementado con dos Adendas producto de las observaciones y solicitud de

# JARA & MARÍN ABOGADOS

aclaraciones de los servicios con competencia ambiental que participaron del Comité Técnico.

8.- El proyecto se localizará en un terreno de propiedad de la Inmobiliaria Punta Piqueros S.A., situada al sur del “Puente de los Piqueros” en Avda. Borgoño N° 18.115 en la comuna de Concón, Provincia de Valparaíso, región de Valparaíso.

9.- Cabe destacar que ni en la presentación del proyecto, ni en las adendas, ni tampoco en ninguna respuesta a las observaciones del mismo, se señala con claridad la LINEA DE BASE, pues se justifica su ausencia a lo largo de todo los documentos que son parte del proyecto que al ordenar la Excma. Corte Suprema realizar el EIA , ya había sido destruido el peñón orejas de burro, y se habían construido a lo menos cuatro pisos de la futura estructura del hotel.

10.-El predio donde ya se emplaza la construcción y el proyecto corresponde a un área regulada por los instrumentos de planificación territorial, definida como “Zona de Litoral Marino (zona L-M), conformada por las áreas de playa y roqueríos del litoral marítimo de la comuna de Concón. El uso de suelo establecido en dicha zona corresponde a *“Equipamiento turístico, recreacional, deportivo y artesanía pesquera”*, según lo indica el actual Plan Regulador Comunal de Viña del Mar, aprobado por Decreto Supremo N° 329, de fecha 20/11/1980, vigente para el período.

11.-Como vida útil, se considera de vida ilimitada, no teniendo fase de abandono. El proyecto consiste en la construcción y operación de un hotel de estándar de cinco estrellas con una capacidad de 134 habitaciones e igual número de estacionamientos. El edificio contará con 10 pisos, de los cuales, 6 de ellos se encontrarán bajo el nivel de la calle y 4 sobre dicho nivel. También se considera un área de terraza exterior sobre el último piso. Al respecto, es relevante destacar, que del plano de la construcción ya realizada y por realizarse en el proyecto aparece de manifiesto que este se emplaza por sobre la línea de playa de Mar.

# JARA & MARÍN ABOGADOS

El edificio principal tendrá todos sus espacios públicos desde el nivel de acceso hacia arriba, y todos los espacios privados, habitaciones de pasajeros, estarán desde el nivel de acceso hacia abajo, vale decir, bajo cota de nivel de calle. No obstante lo anterior, según el Adenda 1, numeral 12, se indica que en el nivel del piso -6 (el piso más bajo del hotel) se ubicará un sector de gimnasio de aparatos con diversas máquinas de uso individual, sin perjuicio que también habrá habitaciones

Respecto de los estacionamientos, se señala que se construirán un total de 134, los que se distribuirán entre los 6 niveles a construir bajo el nivel de calle (Avda. Borgoño). Este espacio de estacionamientos contará con dos escaleras de evacuación en sus extremos, que irán a dar al primer piso y la calle.

## **II.- CAPITULOS DE IMPUGNACION DE LA RESOLUCION N° 1135**

### **1.- Causal de Nulidad de la Resolución Exenta 322, aprobada pues no cumple con el requisito establecido en el Art. 12 letra b) de la ley 19300, que trata sobre la línea de base, cuestión que repite la resolución 1135.**

En efecto, en el reclamo rechazado por la resolución que ahora se impugna, se solicitó expresamente que se declarara inválida la resolución administrativa que aprobaba el proyecto dada la Inexistencia de línea de base ante la destrucción del "Peñón Oreja de Burro", de manera previa al inicio de la construcción del Proyecto, en relación con la alteración del valor medioambiental y paisajístico de la zona en la que se emplaza el Proyecto.

La resolución reclamada, en su considerando N° 12 intenta justificar su decisión de la siguiente manera:

*"12. Que, respecto de la materia singularizada en el punto I del Considerando anterior, referida a la inexistencia de una línea de base completa, ante la destrucción*

# JARA & MARÍN ABOGADOS

del "Peñón Oreja de Burro" de manera previa al inicio de la construcción del Proyecto, y en relación con la alteración del valor medioambiental y paisajístico de la zona en la que se emplaza el Proyecto, este Comité de Ministros tiene presente las siguientes consideraciones:

12.1. Que se desprende de los antecedentes aportados que el Proyecto ingresó al SETA luego que la Corte Suprema así lo dispusiera en su sentencia Rol 3918-2012, que dejó sin efecto el permiso de edificación N° 007, de 2011, de la Municipalidad de Concón, solicitando que se cumpla con el proceso de evaluación ambiental mediante su ingreso como EIA, por estimar que se configuraban los efectos, características o circunstancias del artículo 11, letras d) y e), de la ley N° 19.300.

12.2 Que, el Proyecto habría iniciado su fase de construcción de manera previa a su ingreso al SETA, por lo que la línea de base que incorpora el EIA no consideró el "Peñón Oreja de Burro" en la condición anterior a su existencia.

En efecto, según se desprende de los antecedentes, al momento de la iniciación del proceso de evaluación, un 60% de la obra gruesa estaba construida, por lo que la autoridad ambiental se encontraba en la imposibilidad fáctica de reconstruir el área en la cual se insertaba el Proyecto.

**12.3 Que, a juicio de este Comité de Ministros, esto último no puede ser impedimento para llevar a cabo la correspondiente evaluación y calificación ambiental,** pues de lo contrario, se provocaría una vulneración aún mayor del principio preventivo que rige al SETA cuya consagración expresa se encuentra, entre otros, en el artículo 8° de la ley N° 19.300.

12.4 Que, por otro lado, debe recordarse que el ordenamiento jurídico medioambiental ha contemplado la hipótesis de que puedan existir proyectos ejecutándose sin una RCA, debiendo haberla obtenido, e intentando de alguna morigerar y sancionar la infracción al mencionado principio preventivo que informa al SETA, ha otorgado facultades a la Superintendencia del Medio Ambiente, que la

# JARA & MARÍN ABOGADOS

*autorizan a ordenar la paralización y suspensión de tales proyectos, de aplicar multas y de requerir el ingreso obligatorio al sistema a fin de que si el proyecto se ejecuta, lo haga amparado en una RCA.”*

Para terminar concluyendo lo siguiente:

*“12.6 Que, en razón de lo anterior, y en especial consideración de las condiciones en las cuales el Proyecto ingresó al SETA -esto es, a causa de que así fue ordenado por el citado fallo Rol N° 3918-2012 de la Excelentísima Corte Suprema, y con un 60% de la obra gruesa construida- **este Comité de Ministros estima que las materias reclamadas han sido debidamente abordadas durante el proceso de evaluación.**”( Lo subrayado y ennegrecido es nuestro)*

En otras palabras el Comité a su “juicio” justifica una omisión que constituye una evidente vicio de validez de un acto administrativo terminal como es una RCA que CARECE DE LINEA DE BASE

En efecto es necesario reiterar acá, que conforme con lo dispuesto en el artículo 6 y 7 de la Constitución Política de República, de 1980, para la validez de un acto de la administración, se requiere que la autoridad someta sus actos a la constitución y la ley.

De lo expuesto se infiere, que para la validez de una resolución exenta como la que en este caso se impugna, se deben cumplir tres elementos:

- a) Investidura regular del órgano.
- b) Actuación del órgano dentro del ámbito de su competencia.
- c) Que el acto se realice en la forma y bajo las condiciones que señala la ley.

Que, conforme lo ha configurado la doctrina y la jurisprudencia administrativa, sólo la infracción del principio de la supremacía constitucional es susceptible de acarrear una nulidad de derecho público, teniendo como fundamento la violación del artículo 7° de la Constitución Política de la República y el artículo 2° de la Ley de Bases de

# JARA & MARÍN ABOGADOS

la Administración del Estado. El primer artículo dispone que *“Los Órganos del Estado actúan válidamente previa investidura regular de sus integrantes dentro de su competencia y en la forma que prescribe la ley. Ninguna magistratura, ninguna persona, ni grupo de personas pueden atribuirse, ni aún a pretexto de circunstancias extraordinarias, otra autoridad o derechos que los que expresamente se les hayan conferido en virtud de la Constitución o las leyes. Todo acto en contravención a este artículo es nulo y originará las responsabilidades y sanciones que la ley señala”*. Por su parte, el artículo 2° de la Ley de Bases dispone que *“Los órganos de la Administración del Estado someterán su acción a la Constitución y las leyes. Deberán actuar dentro de su competencia que expresamente les haya conferido el ordenamiento jurídico.*

*Todo abuso o exceso en el ejercicio de sus potestades dará lugar a las acciones y recursos correspondientes”*.

Según se colige de dichas normas, los actos administrativos que se adoptan con absoluta carencia de facultades o padecen vicios burdos de ilegitimidad, adolecen de nulidad de derecho público que prevé el inciso final del mencionado artículo 7° de la Carta Fundamental. Se trataría de una nulidad que enervaría el acto, que nunca habría podido adquirir existencia ni surtir efecto alguno, siendo insanable e imprescriptible, aunque requiere una sentencia judicial que así lo declare;

Que, a su vez el Art. 2 letra I), de la Ley Orgánica Constitucional 19300, sobre Bases del Medio Ambiente señala que: *“Línea de Base: es la descripción detallada del área de influencia de un proyecto o actividad, en forma previa a su ejecución”*, norma que debe concordarse con el Art. 12 letra b ) de la misma ley que indica que: *“Los estudios de Impacto Ambiental considerarán las siguientes materias:*

*b) La descripción de la línea de base, que deberá considerar todos los proyectos que cuenten con resolución de calificación ambiental, aún cuando no se encuentren operando.”*

# JARA & MARÍN ABOGADOS

En la especie la resolución impugnada al considerar que el Servicio de Evaluación Ambiental de la Va región y el Presidente de la Comisión de Evaluación Ambiental de la región de Valparaíso, actuaron correctamente al otorgar la autorización ambiental en comento, INCURRE EN EL MISMO VICIO RECLAAMADO EN SU OPORTUNIDAD. Esto es que la autoridad pasó por alto un REQUISITO PREVIO Y SINE QUA NON que establece la Ley sobre Medio Ambiente.

Conforme a lo expuesto es perfectamente factible de reproche el haber dictado el acto administrativo contraviniendo la forma prescrita por la ley, esta condición de validez puede referirse al incumplimiento de los requisitos externos o respecto de ciertas situaciones anómalas en el ejercicio de la potestad como serían la desviación del poder y la transgresión de una norma jurídica que regula sustancialmente la cuestión a decidir

Que en el caso sublite, la resolución 1135 no sólo no se hace cargo en lo sustantivo del vicio invocado, sino que pretende justificar la actuación de la inmobiliaria proponente desde que según este Comité de Ministros la obra habría avanzado en un 60%. cuando por orden de la Excma Corte Suprema en fallo causa rol 3916-2012 de fecha 2 de Mayo de 2013, de acuerdo al Art. 11 letras d) y e) dela la Ley 19300, se habría resuelto declarar la ilegalidad del permiso de construcción del proyecto, desde que no existía EIA .

Comprenderá SS lltma que dicha argumentación no resiste análisis alguno, desde que los Secretarios de Estado no se hacen cargo de un requisito de validez del Estudio cual es que el mismo lisa y llanamente NO CONTEMPLA UNA LINEA DE BASE

Así las cosas y tal como se ha dicho en los párrafos precedentes, esta parte viene en señalar que si el acto administrativo que se impugna (Resolución N° 1135 que confirma lo obrado por el Comité Regional) está viciado, y en consecuencia si adolece de nulidad absoluta.

# JARA & MARÍN ABOGADOS

Por último, cabe destacar que las respuestas dadas por el titular en la Adenda 1 y Adenda 2, no se hacen cargo de lo indicado y señalado por parte de las observaciones ciudadanas, y por lo tanto no compromete medidas asociadas. Los argumentos de respuestas sólo se refieren al levantamiento de información posterior a las actividades de la construcción ejecutadas, señalando como resultado que en el área no existe presencia de especies.

En efecto, producto de las obras realizadas en forma anticipada al proceso de evaluación ambiental, y a modo de ejemplo, existe población de especies de aves y otros mamíferos que se habrían visto impactados y eliminados por las actividades de la obra previo a la presentación del EIA, en consecuencia este levantamiento no representaría el escenario de la caracterización del área de influencia previo a la eliminación del peñón Oreja de Burro. El titular no da cuenta de la pérdida o impacto ambiental real producido y por ende, tampoco la formulación de medidas reparatorias o de compensación para este efecto e impacto ambiental.

Otro ejemplo es la observación no contestada de las obras de construcción en forma anticipada, de las organizaciones STI del Buceo y Pesca Artesanal Caleta Montemar, del N° 5,3,68, quienes indican que existe en la actualidad una considerable disminución del recurso loco, el cual ha visto disminuido su biomasa y estructuras de tallas, debido al vertimiento de manera directa de sedimentos y desperdicios propios de la obra iniciales. Se constata la pérdida del recurso loco y la afectación a la biomasa bentónica del medio marino producto de las actividades constructivas previas al proceso de evaluación, que implican un deterioro y menoscabo a las actividades productivas de la población local, no existiendo medidas reparatorias y compensatorias al respecto. El titular no se hace cargo de los impactos ya generados de manera significativa, consecuencia de no contar con línea de base, tal y como aparece de manifiesto en los documentos que se acompañan en un otrosí.

Es obvio que la alteración significativa e irreversible del valor paisajístico de la zona afectada, al haberse ya iniciado la construcción, sin datos de impacto

# JARA & MARÍN ABOGADOS

ambiental previo obligan a efectuar el estudio requerido para determinar la línea de base original y la omisión de ello constituye un motivo específico de reproche que debió ser ponderado por el Concejo Regional, cuestión que no considero los antecedentes y observaciones efectuadas.

Se suma a lo expuesto el CATEGORICO Y PRECLARO informe de la Sra. SEREMI de Medio Ambiente de la Región de Valparaíso, , que explica y concluye EL TREMENDO PERJUICIO AL MEDIO AMBIENTE QUE CONLLEVA LA CONSTRUCCIÓN DEL HOTEL PUNTA PIQUEROS, informe que se reproduce en la parte que interesa para estos efectos, a saber:

*“En este contexto y en base a las fuentes consultadas anteriormente, podemos inferir los potenciales impactos ambientales que puedes alterar estos ecosistemas, los que podrían ser entre otros:*

*1.- El ruido de los vehículos motorizados durante la construcción podrían ahuyentar a las aves migratorias que aniden en dichos lugares.*

*2.- Construcción de estacionamientos pavimentados para automóviles a costa de las dunas...*

*3.- Alteraciones desde el punto de vista de la vialidad, estacionamientos, posibles estacionamientos a través de las dunas, con el consiguiente deterioro de la biodiversidad existente.*

*4.- Vertidos y desechos de la construcción al mar con la consiguiente alteración del ecosistema marino.*

**5.- El deterioro de las aguas costeras por la contaminación causada por fuentes terrestres.**

**6.- La degradación de los ecosistemas costeros. La transformación del uso de la tierra, junto con la expansión de la infraestructura costera incrementa el deterioro de los hábitats costeros.**

# JARA & MARÍN ABOGADOS

**En resumen, los impactos que se presentan son comunes a cualquier de construcción que se pretenda emplazar en el lugar, ya que las dunas costeras son una de las formaciones naturales que mejor representa el dinamismo y fragilidad del ecosistema costero**” (Lo subrayado y ennegrecido es nuestro)

En conclusión se coincide en señalar que la construcción del Hotel Punta Piqueros, implica un posible e inminente perjuicio, deterioro y destrucción, pues no debe hacer caso omiso de lo expresamente dispuesto tanto en la Constitución como en la Ley 19300 y los artículos ya citados, lo que constituye una contravención formal al tenor expreso de las normas reproducidas en concordancia con el art. 19 del Código Civil, desde cuando al fallar se incurre en una transgresión del tenor literal de las mismas

Por consiguiente, cuando actos de la Administración, como la resolución recurrida, no se han sujetado a la forma prescrita por la ley para su otorgamiento al haberse prescindido en la especie de la exigencia del requisito establecido en el Art. 12 letra b) de la Ley 19300, esto es, el requisito de señalar la línea de base del proyecto; nos lleva necesariamente a concluir que estos carecen de valor jurídico, lo que debió ser declarado en primera instancia, como por este Concejo de Ministros, limitándose a afirmar el mencionado principio de la juridicidad, cuestión que por cierto no hizo

En definitiva, la base de la nulidad de derecho público del acto administrativo que se impugna, es la violación de la ley, que según la doctrina está referida a la legalidad interna del acto y ello se habría producido, desde que el Estudio carece de un requisito esencial para ser aprobado, ya que no lo efectuó con apego ni a la definición de línea de base del Art 2 letra l) , en concordancia con el Art. 12 letra b) de la Ley 19300. De acuerdo a esta tesis, se infiere que habría existido un incumplimiento de una disposición legal en el caso del E.I.A. por parte del proponente, esto es la inmobiliaria Punta Piqueros.

**Por tanto** y conforme a las normas y antecedentes expuesto solicitamos en esta parte que se declare la Nulidad del acto administrativo ya reseñado al faltar un

# JARA & MARÍN ABOGADOS

requisito esencial para su validez como es la denominada línea de base del estudio de Impacto ambiental.

**2.- Se denuncia Vicio de Nulidad de la resolución 1135 que aprueba el EIA del Hotel Punta Piqueros por cuanto parte importante de la infraestructura del hotel, sobrepasa en volado, la línea de la más altas mareas ocupando espacios intermareales (playa) que son bienes nacionales de uso público.**

Al respecto el acto administrativo impugnado de manera insólita desecha la impugnación enunciada en los siguientes términos:

*“13. Que, respecto a la reclamación sobre que el Proyecto se construirá en volado, sobrepasando la línea de las más altas mareas y ocupando un bien nacional de uso público, **se hace presente que este tema no fue observado durante el proceso de evaluación, por lo que, de acuerdo al principio de congruencia desarrollado en el Considerando N° 10 del presente acto, no se considera pertinente esta reclamación.***

*Sin perjuicio de lo anterior, **cabe mencionar que la Gobernación Marítima, organismo con competencia en materia de concesiones marítimas, señaló en su oficio individualizado en el Considerando N° 7, que el terreno sobre el que se emplaza el Proyecto es particular, por lo que no le corresponde conceder autorizaciones para su uso, ni pronunciarse respecto a las características de la construcción que se indican**”.* ( lo subrayado y ennegrecido es nuestro)

Esta omisión del Comité de Ministros , contenida en al resolución que se impugna por esta vía nos parece de la mayor gravedad, puesto que se le indicó con claridad que se trata de que YA SE CONSTRUYO SIN RESPETAR LA LINEA DE PLAYA DE MAR Y CONFORME A ELLO EXISTE OBJETO ILICITO Y POR ENDE

# JARA & MARÍN ABOGADOS

NULIDAD ABSOLUTA DEL ACTO ADMINISTRATIVO QUE TOLERA ESTA CIRCUNSTANCIA.

En efecto ni este Comité, ni el peticionario, ni entidad pública alguna se hace cargo de la circunstancia denunciada. Es mas el Ord. 1992 del Jefe subrogante del Depto. Jurídico de la Subsecretaria de FF.AA, por cierto UNICA ENTIDAD PUBLICA que puede otorgar los permisos para construir sobre la línea de playa de mar ( y no la gobernación marítima como lo señal al Resolución 1135 que se impugna) : de fecha 8 de Mayo de 2015, se limita a señalar que la empresa a cargo de la construcción del proyecto, solicitó a esa repartición dos concesiones marítimas sobre la línea de playa de mar, PERO NADA DICE SOBRE EL PROYECTO Y SU ACTUAL CONSTRUCCIÓN DE BALCONES O SOBRE VOLADOS SOBRE LA LINEA DE PLAYA DE MAR.

La circunstancia descrita no sólo aparece de manifiesto en el plano del proyecto aprobado, sino que también queda evidenciado con las fotografías actuales de la construcción que se adjuntaran en un otrosí. Se agrega a lo expuesto que se han acompañado diferentes escritos incorporados al expediente del Recurso de ilegalidad sustanciado ante la ICA de Valparaíso como ante la Excma. Corte Suprema, en que la propia inmobiliaria reconoce la construcción por osbre la línea de playa de mar.

Y sin embargo, esta clara evidencia de ilicitud del proyecto, aún ahora NO hay un pronunciamiento sobre el vicio de Nulidad denunciado y que consiste en que lisa y llanamente una parte importante de la infraestructura del hotel, sobrepasa en volado, la línea de la más altas mareas ocupando espacios intermareales (playa) que son bienes nacionales de uso público, SIN AUTORIZACION ALGUNA ADJUNTADA A NINGUNA ADENDA.

Desde el punto de vista jurídico es inaceptable y aberrante sostener, tal y como lo hace el Comité de Ministros en la resolución que se impugna, que por

# JARA & MARÍN ABOGADOS

tratarse de una construcción ubicada en terrenos privados, la inmobiliaria no necesita permiso alguno PARA INVADIR UN BIEN NACIONAL DE USO PUBLICO.

No se puede obviar por funcionario público alguno lo dispuesto en el código sustantivo y demás normas aplicables en la especie sobre la **LINEA DE PLAYA**. En efecto, se debe recordar que esta está definida en el artículo 1º N° 23 del DS No.2 (Reg. Concesiones Marítimas y artículo 1.1.2 de la OGUC).como:

*Es el “deslinde superior de la playa hasta donde llegan las olas en las más altas mareas y que, por lo tanto, sobrepasa tierra adentro a la línea de pleamar máxima”* para su determinación la DGTM podrá solicitar informe técnico al SHOA.

Asimismo y según se define en el Protocolo para la Protección del Pacífico Sudeste contra la Contaminación Radioactiva, Paipa 1989, Comisión Permanente del Pacífico Sur del cual Chile es parte:

**ZONA COSTERA es la zona donde se manifiesta ecológicamente la interacción de la tierra, el mar y la atmósfera, y será determinada por cada Estado Parte de acuerdo con los criterios técnicos y científicos pertinentes<sup>1</sup>**

Al respecto cabe señalar que Chile es parte del Protocolo de PAIPA de 1989 “*Protocolo para la Conservación y Administración de las Áreas Marinas y Costeras protegidas del Pacífico Sudeste.*” Y por tanto está sujeto a sus normas.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> La Comisión Permanente del Pacífico Sur (CPPS) es el Organismo Regional Marítimo Apropriado para la coordinación de las políticas marítimas de sus Estados Miembros: CHILE, COLOMBIA, ECUADOR Y PERÚ. Nace el 18 de agosto de 1952 con la 'Declaración sobre Zona Marítima' suscrita en Santiago por los Gobiernos de Chile, Ecuador y Perú. Colombia se adhiere al Sistema el 9 de agosto de 1979.

La CPPS es un sistema marítimo regional y una alianza y opción estratégica, política y operativa en el pacífico sudeste para consolidar la presencia de los países ribereños en esta importante zona geográfica y su proyección efectiva y coordinada tanto hacia las zonas aledañas cuanto a la vinculación con la Cuenca del Pacífico. Su órgano coordinador, promotor y ejecutor es la Secretaría General, que cumple los mandatos emanados de las Reuniones de Cancilleres de la CPPS y de las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias.

<sup>2</sup> Este Protocolo tiene como objetivo generar la adopción de medidas apropiadas para proteger y preservar los ecosistemas frágiles, vulnerables o de valor natural único, y la fauna y flora amenazadas por agotamiento y extinción en el Pacífico Sudeste. El Protocolo fue suscrito el 21 de septiembre de 1989, por Colombia, Chile, Ecuador, Panamá y Perú en Paipa, Colombia. Chile ratificó el Protocolo el 10 de noviembre de 1993 y el Protocolo entró en vigor el 25 de octubre de 1994. El Protocolo explicita el principio de interés común de buscar

# JARA & MARÍN ABOGADOS

Que así las cosas, el titular del proyecto en el párrafo 4.7.4 titulado Concesiones marítima señala y reconoce, en su numeral 4.4.42., Concesión Franja de Aseo y Seguridad que se “*solicitará una concesión consistente en una franja de playa de mar. Alrededor de la construcción del hotel*”. Con esta significativa frase la inmobiliaria reconoce abiertamente que YA CONSTRUYO SOBRE LA LINEA DE PLAYA DE MAR, CUESTION PROHIBIDA SIN LA AUTORIZACION RESPECTIVA

En consecuencia, es clarísimo que la resolución impugnada omite, con negligencia culpable a nuestro juicio, , UN ANTECEDENTE ESENCIAL PREVIO AL OTORGAMIENTO DEL PERMISO AMBIENTAL **CUAL ES QUE LA CONSTRUCCIÓN YA FUE HECHA EN VOLADOS SOBRE LA LÍNEA DE PLAYA, LO QUE IMPUGNA ABIERTA Y DERECHAMENTE CON LA DEFINICIÓN DE BORDE COSTERO Y LO QUE ES MÁS GRAVE INVADE UN BIEN NACIONAL DE USO PUBLICO.**

Tal y como SS conoce, nuestro Código Civil de manera clara indica que:

*Art.589. “Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la nación toda. Si además su uso pertenece a todos los habitantes de la nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos”.*

*Art. 595. “Todas las aguas son bienes nacionales de uso público”*

*Art. 596. “... El Estado ejerce derechos de soberanía exclusivos sobre la plataforma continental para los fines de conservación, exploración, y explotación de sus recursos naturales...”.*

---

la administración de las zonas costeras valorando racionalmente el equilibrio que debe existir entre la conservación y el desarrollo. Además establece diversas normas generales sobre las áreas protegidas tales como criterios comunes para su definición, regulación de actividades a través de gestión ambiental integrada bajo unos lineamientos definidos, zonas de amortiguación alrededor de las áreas protegidas, medidas para prevenir, reducir y controlar su contaminación, evaluación del impacto ambiental estableciendo un procedimiento de análisis integrado, cooperación científica y técnica, fomento de la participación comunitaria, educación ambiental e intercambio de información sobre autoridades de las áreas protegidas y programas de investigación.

# JARA & MARÍN ABOGADOS

**“Art. 599. Nadie podrá construir, sino por permiso especial de autoridad competente, obra alguna sobre las calles, plazas, puentes, playas, terrenos fiscales y demás lugares de propiedad nacional.**

*Art. 600. Las columnas, pilastras, gradas, umbrales, y cualesquiera otras construcciones que sirvan para la comodidad u ornato de los edificios, o hagan parte de ellos, no podrán ocupar ningún espacio, por pequeño que sea, de la superficie de las calles, plazas, puentes, caminos y demás lugares de propiedad nacional.” (Lo subrayado y ennegrecido es nuestro).*

De esta manera es INAUDITO que la resolución 1135 no se haga cargo del vicio denunciado, sin pronunciar, palabra alguna respecto a esta infracción formal de la ley, máxime si de la lectura los Arts. 1682 y 1683 del Código Civil se tiene que:

*“Art. 1682. La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.*

*Hay asimismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces.*

*Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato.*

**Art. 1683. La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aun sin petición de parte, cuando aparece de manifiesto en el acto o contrato;** *puede alegarse por todo el que tenga interés en ello, excepto el que ha ejecutado el acto o celebrado el contrato, sabiendo o debiendo saber el vicio que lo invalidaba; puede asimismo pedirse su declaración por el*

# JARA & MARÍN ABOGADOS

*Ministerio público en el interés de la moral o de la ley; y no puede sanearse por la ratificación de las partes, ni por un lapso de tiempo que no pase de diez años.” (Lo ennegrecido y subrayado es nuestro)*

Así las cosas, de los documentos exhibidos ya acompañados a este Estudio, aprobado por la resolución que se recurre, aparece con claridad que **EL PROYECTO DEL HOTEL PUNTA PIQUEROS HA INVADIDO Y CONSTRUIDO EN VOLADO SOBRE LA LINEA DE PLAYA DE MAR QUE ES UN BIEN NACIONAL DE USO PUBLICO, SIN CONTAR CON EL PERMISO DE LA AUTORIDAD COMPETENTE**, esto es la Subsecretaría respectiva del Ministerio de defensa. Conculcando el texto expreso del Art. 599 y que por lo tanto dicha construcción **ADOLECE DE UNA CAUSAL DE NULIDAD, Y EL COMITÉ DE MINISTROS NO PUEDE PASAR POR ALTO QUE SU RESOLUCIÓN DEVIENE EN UN VICIO QUE HACE EL ACTO NULO DE NULIDAD ABSOLUTA** conforme a nuestro Código Civil QUE SEÑALA QUE LA MISMA TENDRIA OBJETO ILICITO

**De esta manera, DEBIO SER UNA CUESTION PREVIA Y DE ESPECIAL PRONUNCIAMIENTO EN LA RESOLUCION IMPUGNADA LA CUESTION QUE AHORA NUEVAMENTE SE SOMETE A LA DECISION DE SS.**

En otras palabras, LA AUTORIDAD ADMINISTRATIVA NO SOLO PUEDE, SINO QUE DEBE DECLARAR LA NULIDAD DEL ACTO IMPUGNANDO, CUESTION QUE LISA Y LLANAMENTE NO SE CUMPLIO EN ESTA RESOLUCION AMBIENTAL APROBADA Y QUE POR ESTE ACTO SE IMPUGNA.

En otras palabras, LA AUTORIDAD ADMINISTRATIVA NO SOLO PUEDE, SINO QUE DEBE DECLARAR LA NULIDAD DEL ACTO IMPUGNANDO, CUESTION QUE LISA Y LLANAMENTE NO SE CUMPLIO EN ESTA RESOLUCION AMBIENTAL APROBADA Y QUE POR ESTE ACTO SE IMPUGNA.

**POR TANTO:** De conformidad a los argumentos de hecho y de derecho citados, A US ltma Pido que se sirva pronunciarse sobre la INVALIDEZ y/o NULIDAD del acto Administrativo ya reseñado por ser contrario a la Constitución y las leyes;

# JARA & MARÍN ABOGADOS

declarando que la resolución N° 1135 de fecha 2 septiembre, ( notificado a mi parte con fecha 8 del mismo mes), que resuelve aprobar el Estudio de Impacto Ambiental que presentado por la inmobiliaria Punta Piqueros, es Nula de Nulidad absoluta, y en definitiva, dejar sin efecto el acto administrativo por contener un vicio de tal envergadura que es insoslayable e insalvable, sólo restando la declaración de Nulidad de la resolución impugnada..

## **III.- CAPITULO DE IMPUGNACION POR FALTA DE PRONUNCIAMIENTO DE LAS OBSERVACIONES CIUDADANAS CONTENIDAS EN LA RESOLUCIÓN 1135 DEL COMITÉ DE MINISTROS.**

A modo de introducción aparece relevante enunciar que la Resolución del Comité de Ministros que rechaza la Reclamación interpuesta por el Comité Pro Defensa del Patrimonio Histórico y Cultural de Viña del Mar contra la RCA 322-14 que aprobó el EIA del proyecto Hotel Punta Piqueros de Concón, parte de un análisis equivocado en la ponderación de las observaciones del proceso de participación ciudadana en dicho EIA respecto al valor que se da a la “forma” y a “fondo” de las respuestas dadas por el Titular.

Así las cosas, en el punto 10.2 de la resolución se expresa:

*“10.2. En la lógica de lo expuesto, el análisis acerca de la debida ponderación de las observaciones ciudadanas en el proceso de evaluación ambiental dice relación con que la materia observada sea debidamente abordada en aquél. Así, el análisis no dice relación con la respuesta propiamente tal (forma), sino con que efectivamente el proceso de evaluación se haya hecho cargo de la materia observada (fondo).”*

*“10.3. En consecuencia, corresponderá acoger un recurso de reclamación de esta naturaleza cuando la materia observada y posteriormente reclamada no haya sido debidamente abordada en el proceso de evaluación ambiental, haciendo necesario enmendar la situación. Cuando ello no ocurra, el recurso será rechazado.”*

# JARA & MARÍN ABOGADOS

Dicho argumento contradice, en todo, lo establecido en el párrafo 3° del art. N° 29 de la Ley N° 19300 que indica:

*“...El Servicio de Evaluación Ambiental considerará las observaciones como parte del proceso de calificación y deberá hacerse cargo de éstas, **pronunciándose fundadamente respecto de todas ellas en su resolución.**”* (Lo destacado es nuestro)

El supuesto “*pronunciamiento fundado*” y “*el haberse hecho cargo de la materia observada*”, significa haber considerado en profundidad las materias observadas y en consecuencia, el proponente debió haber respondido satisfactoriamente las observaciones, tanto en el proceso de participación ciudadana, como en el proceso seguido después con las 3 Adendas, sin embargo aún subsisten las graves deficiencias en las respuestas de Punta Piqueros a las observaciones entregadas a través del SEA, errores que el Comité de Ministro hace lamentablemente suyas..

Cabe hacer presente que la información en el proceso del EIA fue entregada en forma parcial en la sucesivas Adendas lo que hizo que los ciudadanos, lisa y llanamente no pudieran hacerse cargo de las mismas, sino en forma incompleta y con la escasa información disponible..

## **1.- En cuanto al Riesgo de Tsunami, y su falta de ponderación en la resolución impugnada.**

Este riesgo y su gravedad aumenta en cuanto la Inmobiliaria Punta Piqueros no da garantías efectivas, ni certezas frente en una propuesta de evacuación en la cual el riesgo evidente a la vida de las personas y el componente de peligrosidad del proyecto es un factor determinante que AUN NO SE RESUELVE, y los eventos de la naturaleza se repiten con mayor frecuencia, y cada vez con mayor fuerza y

# JARA & MARÍN ABOGADOS

violencia en nuestro país. Esta esencial e ineludible situación de riesgo, se convierte en un problema transversal que obligadamente este Tribunal, se debe evaluar a la luz del mandato constitucional que le exige al Estado ser garantes de la vida y la seguridad de las personas, evitando toda situación de riesgo, luego de las tragedias vividas que han enlutado a nuestro país.

Así ha sido reconocido y ratificado por los Seremis de Vivienda y Salud en el proceso de evaluación ambiental entregando una clara señal frente a un hecho innegable que compromete la responsabilidad del Estado exigida por mandato constitucional.

Es así que el Seremi de Vivienda en el Ord. N° 2033-14 que se pronuncia sobre el riesgo en la 3° Adenda del EIA de Punta Piqueros establece:

***“En otro orden de cosas y entendiendo que no es propio del ámbito ambiental que nos convoca, mediante el presente informe se quiere dejar de manifiesto que existen materias que si bien exceden nuestras competencias netamente ambientales, nos parece importante dejar establecidas por la importancia que revisten, entre otros, en el ámbito de la seguridad de las personas, a fin de que el Titular del proyecto las tenga en su debida consideración, por la responsabilidad que lo asiste, tanto a él como a los profesionales del proyecto en sus distintas facetas”...***

Igualmente el Seremi de Vivienda, como funcionario responsable del Estado ha prevenido y formulado la observación dentro del proceso del EIA, que siendo de tal magnitud el riesgo, ratificado por el informe de la ONEMI, que se acompañó en el expediente EIA respectivo, y dada la gravedad de sus consecuencias teniendo como referencia los acontecimientos vividos en el país que han costado valiosas vidas, ha solicitado en Ord. N° 2033-2014 en relación a los riesgos naturales, que los antecedentes e informes que conformen parte del permiso de obra de Punta Piqueros **sean firmados por profesionales competentes**; solicitud que,

# JARA & MARÍN ABOGADOS

paradójicamente no fue cumplida y que por cierto la resolución impugnada del Comité de Ministros, no pondero .

Muy por el contrario, en forma paralela a la Reclamación a la RCA 322-14 que aprobó el EIA en Valparaíso, y cuya reclamación fue rechazada por el Comité y acogida por el SEA, el Director de Obras obviando dicha solicitud, reactivó el permiso sin considerar las exigencias respecto a la necesidad de incorporar informes de profesionales que se hagan responsables de acuerdo a sus respectivas competencias, en relación a los riesgos que enfrenten las personas.

Sobre el particular se hace presente que durante el proceso de evaluación del EIA Punta Piqueros, el riesgo a la vida de las personas, ha sido materia observada en forma permanente por el Comité que represento, junto a los Seremis de Vivienda y además por los Seremis de Salud de la Quinta Región, quienes han objetado responsablemente la seguridad del Hotel ante un tsunami, asumiendo efectivamente su rol como autoridades del Estado de ser garantes de la protección de las personas y de evitar toda situación que afecte la integridad de las personas.

Como primer antecedente se extrae el párrafo pertinente de las observaciones del Seremi Sr Jaime Jamett R. que objetó la 1° Adenda y declaró en Oficio N° 238-2014 que se acompañó al EIA en estudio, nos expresa:

***1.” Finalmente esta Autoridad Sanitaria y conforme a su competencia para evaluar el cumplimiento del Art. 11 letra a) de la Ley N° 19.300, y lo expresamente indicado en el Capítulo 3, pág. 16 de la Guía de Evaluación de Riesgo para la Salud de la Población en el SEIA que “Es el Ministerio de Salud y sus Secretarías Regionales Ministeriales quienes tienen atribuciones específicas de carácter exclusivo respecto a la protección de la salud de las personas”, indica lo siguiente: “NO ES RECOMENDABLE E INCONVENIENTE EL EMPLAZAMIENTO DE UN HOTEL DE ESTAS CARACTERÍSTICAS EN EL LUGAR PROPUESTO POR EL PROYECTO”. Por existir un alto riesgo para la salud y seguridad de las personas.”***

# JARA & MARÍN ABOGADOS

En el mismo sentido Asimismo lo expresa la actual Seremi de Salud, Sra. María Graciela Astudillo, quien en Ord N° 596-2014 deja constancia que la seguridad de las personas trasciende el tema ambiental de evaluación, e igualmente la competencia sectorial. En razón de aquello objeta los tiempos de evacuación y los desplazamientos de los servicios de rescate, y ratifica la inconveniencia del emplazamiento del hotel en el lugar propuesto para el proyecto, señalando textualmente que:

***4.- “No obstante lo anterior, se deja constancia que existen temas en la evaluación que a pesar de no ser de competencia sectorial directa de esta Seremi de Salud, se debe consignar que existen dificultades de emplazamiento, de acceso a las vías de evacuación, tiempos de respuestas no estimados para los desplazamientos de las personas y de los Servicios de urgencia y emergencia, que convierten al lugar, y sector vulnerable, con probabilidad de causar daño a la integridad de las personas, al frustrarse una evacuación exitosa en caso de una emergencia de gran envergadura, aspectos éstos regulados por el Art. 2.1.17 de la OGUC.; por lo que “no sería recomendable el emplazamiento de un hotel de estas características en el lugar propuesto por el proyecto””.***

Las respuestas a dichas objeciones respecto a tiempos y gestión de evacuación fueron entregadas por la Inmobiliaria Punta Piqueros en la 3° Adenda e incorporadas a la RCA 322-14. Sobre la base de datos erróneos entregados por la Inmobiliaria como respuesta, finalmente ésta fue aprobada por la actual Seremi de Salud M. Graciela Astudillo.

A continuación se extraen de la RCA N° 322-14 reclamada ante el Comité de Ministros, las respuestas entregadas por Punta Piqueros a las materias observadas por la autoridad en el documento “*Estimación de tiempos de Respuesta*” respecto a los tiempos y a la seguridad y que evidentemente no fueron efectuadas con la seriedad, profundidad y rigurosidad que exige una materia que reviste tal gravedad.

# JARA & MARÍN ABOGADOS

Al respecto se acompañara en un otrosí un profundo informe técnico donde se desarrollan ampliamente las las objeciones al “Plan de Emergencia y Evacuación”.

**2.- En cuanto al PUNTO 8.1.4 de la RCA 322-14 reclamada, esto es LOS TIEMPOS DE RESPUESTA ANTE UNA EMERGENCIA, y las objeciones a los tiempos considerados..**

Los tiempos de respuesta desde los servicios están establecidos con un rango de velocidad entre 30 y 60 km/h y una distancia referida desde la Comuna de Concón:

<b>Distancia</b>	<b>Tiempo a 30 y 60km/h</b>
➤ <b>Centro Médico: 5.8 km</b>	<b>11.6 min - 5,8 min</b>
➤ <b>Bomberos: 6.4 km</b>	<b>12.8 min - 6,4 min</b>
➤ <b>SAPU: 6.4 km</b>	<b>12.8 min - 6.4 min</b>
➤ <b>Carabineros: 6.4 km</b>	<b>12.8 min - 6.4 min</b>

Asimismo se detallan los tiempos de evacuación de personas (se hace presente que un evento de tsunami en zona cercana no deja una ventana de tiempo de más de 10 min)

# JARA & MARÍN ABOGADOS

	<b>Tiempo</b>	<b>Castigo 50%</b>
➤ <b>Piso -6 al exterior :</b>	<b>3.81 min</b>	<b>5.71 min</b>
➤ <b>Piso +4 al exterior:</b>	<b>6.19 min</b>	<b>9.28 min</b>
➤ <b>Piso -6 a piso +4:</b>	<b>8.69 min</b>	<b>13,03 min</b>
➤ <b>Evacuación normal al exterior:</b>	<b>5.3 min</b>	<b>7.9 min</b>
➤ <b>Evacuación a terraza 4° nivel:</b>	<b>9.8 min</b>	<b>14.7 min</b>

Sin embargo en los tiempos establecidos para la llegada de los servicios de emergencias se han considerado sólo en situaciones de normalidad y NO se apreciado dicha circunstancia ante un escenario de posible de tsunami o terremoto con tsunami asociado, que es el que debe ser el objeto de evaluación del proyecto Punta Piqueros respecto al riesgo a la vida de los usuarios.

Igualmente los tiempos de evacuación de las personas desde los pisos inferiores ubicados en la cota del oleaje, hasta la terraza de evacuación del piso +4, han sido evaluados por la Inmobiliaria en un escenario ideal, con un castigo menor, y **NO EN EL PEOR ESCENARIO** que es lo que corresponde para una evaluación que considere efectivamente y seriamente los riesgos. Aun así, se observa que los tiempos en castigo de 50%, no darían espacio para una evacuación total.

Es mas, dicha evaluación no ha considerado la situación de pánico de más de 1000 personas ante el **evento de terremoto con tsunami asociado de fuente cercana**, que es el objeto de análisis, ni los diferentes grupos etáreos que debe considerar niños y ancianos, ni la forma en que incide la dificultad de acceso de las personas minusválidas a la escalera que lleva a la terraza de evacuación, ni los diferentes idiomas de los turistas extranjeros, ajenos a este tipo de eventos, ni la eventualidad que el tsunami sea nocturno y que se produzca luego de un terremoto, ni menos se pondera que los cuerpos del edificio estén separados por una pasarela abierta al mar por la cual deberán recorrer las personas hacia la terraza de evacuación, igualmente abierta la mar.

# JARA & MARÍN ABOGADOS

La singularidad de un hotel es precisamente la **transitoriedad de sus pasajeros**, por lo tanto difícilmente se podrán hacer simulacros o ensayos de evacuación a dichas personas, en consecuencia, todas ellas se enfrentarán a un evento sin la debida capacitación ni el menor conocimiento.

Todo lo anterior altera significativamente los tiempos evaluados y propuestos por Punta Piqueros, y deja en claro que el grave riesgo a la vida **NO SE RESUELVE**, muy por el contrario, en la etapa final de la aprobación del proyecto, **LOS GRAVES RIESGOS SE MANTIENEN**.

### **3.- En cuanto al PUNTO 8.1.5 de la RCA 322-14 reclamada, esto es Acciones ante un Terremoto o Tsunami**

En efecto el proponente explica textualmente su forma de morigerar este problemática expresando:

***IV “Se ayudará en el desplazamiento a personas de la tercera edad, minusválidos y otras que presente problemas para desplazarse”.***

La “ayuda” para personas con problemas se indica de manera general y no se establece cómo y de qué forma, lo que evidentemente no configura una solución concreta y menos aún, efectiva, considerando que toda la evacuación será liderada por un grupo reducido de personal del hotel. El personal encargado, eventualmente en pánico también, es una variable que igualmente se debe considerar.

Pero la inmobiliaria, no se queda ahí , sino que también nos dice que:

***V “Se apoyará al público con mensajes tranquilizadores ..... evitando problemas en la salida de vehículos.....manteniendo siempre libre una ruta libre para el ingreso de Ambulancia o de Bomberos. Lo anterior utilizando sistema de audioevacuación”.***

# JARA & MARÍN ABOGADOS

Sin embargo los mensajes “tranquilizadores” y la audioevacuación frente a más de 1.000 personas en situación de pánico, y de diferentes idiomas, definitivamente NO serán efectivos.

La sola mención a la salida de vehículos del hotel para evacuar, en un camino angosto e inundable, con amenaza de remoción de masa del acantilado adyacente a la vía, en una situación de caos y pánico, y eventualmente de noche, evidencia que Punta Piqueros, y lo más grave , tampoco el Comité de Ministros **NO EVALUA LA REAL DIMENSIÓN DE UNA POTENCIAL TRAGEDIA.**

El emplazamiento de riesgo ante tsunami del Hotel Punta Piqueros, emplazado bajo el camino costero y distanciado a varios kilómetros de los centros urbanos de Viña del Mar y Concón, ha sido observado y así descrito por el Director de la ONEMI, Sr Ricardo Toro, en oficio recibido y ni ponderado por la resolución del Comité de Ministros.

A su vez, el ex Director Regional de ONEMI V Región, Sr. Guillermo de la Maza, en su oportunidad, en entrevista con el Presidente y Directora del Comité, el año 2014, estableció que, ante un evento de tsunami o de terremoto con tsunami asociado, de una fuente cercana, **LA EVACUACIÓN DEL HOTEL PUNTA PIQUEROS NO SERÁ PRIORIDAD PARA LA ONEMI V REGIÓN, QUE COORDINA TODOS LOS SERVICIOS DE SEGURIDAD Y RESCATE, FRENTE A LAS NECESIDADES DE LA POBLACIÓN EN LOS CENTROS URBANOS, Y MAS AUN, SI EL EVENTO SE AGRAVA SIENDO NOCTURNO.**

El solicitante del EIA en comento, expresa al efecto lo siguiente:

***VIII “Se procederá con una evacuación vertical, basados en la experiencia del último sismo con tsunami ocurrido en Japón.”***

# JARA & MARÍN ABOGADOS

La verdad SS ltma, que **HACER REFERENCIA AL EVENTO DE JAPON PARA LA EVACUACIÓN VERTICAL ES ABSOLUTAMENTE ERRADO**, por cuanto dicho evento ocurrió en una geografía plana donde las aguas se desplazan. Contrariamente, el Hotel Punta Piqueros está ubicado bajo el camino costero, en plena cota del oleaje, y en una geografía única, especialmente riesgosa por el acantilado ubicado detrás del edificio, que represará y hará subir violentamente las aguas que azotarán en resonancia la terraza de evacuación en el nivel +4, abierta al mar, superando con creces su altura. Igualmente serán azotados sus muros, completamente vidriados orientados al océano

En este sentido, los estudios indican que si bien la estructura debiese soportar un terremoto, lo que se objetó en la reclamación es la evacuación de más de 1500 personas hacia una terraza abierta e inundable.

En el país más sísmico del mundo, que ha tenido el mayor evento de tsunami en la historia, y que mantiene una amenaza latente, particularmente en la Región de Valparaíso con más de 100 años de silencio sísmico, no se ha dado una señal de responsabilidad y de prevención ante el riesgo que involucre pérdida de vidas humanas.

**Lo anteriormente expuesto, ratifica y reitera la objeción a la construcción del Hotel Punta Piqueros en el lugar propuesto, tal como lo han indicado los Seremis de Salud en el proceso previo, considerando que sus objeciones respecto al riesgo a las personas frente a un tsunami no han sido resueltas, lo que evidencia la inviabilidad del proyecto.**

Pese a los antecedentes técnicos expuesto respecto a la existencia real de riesgo ante tsunami en la zona en que se emplaza el Hotel Punta Piqueros, con una geografía única y extremadamente riesgosa, refrendada por Informes de ONEMI, y particularmente respecto a la absoluta ineficacia del “PLAN GENERAL DE EMERGENCIA Y EVACUACIÓN” de la Inmobiliaria, el Comité de Ministros, junto con repetir majaderamente los inaceptables soluciones entregadas por dicha Inmobiliaria, y sin mayor análisis, en una acción impresentable, relaciona en el punto

# JARA & MARÍN ABOGADOS

15.5, el fallo de la Corte Suprema, Rol 2463-2012, respecto del Proyecto “Central Hidroeléctrica Cuervo”, con el Proyecto “Hotel Punta Piqueros donde establece que **“no necesita llegar a riesgo cero”**, aun cuando existen claros riesgos a la integridad de la vida humana por acción de tsunamis, particularmente porque en él se habita y se pernocta.

SS Iltma no debe perder de vista que el fallo citado establece que : **“Resulta pertinente acotar que no se busca que la actividad de los particulares quede en estándares de riesgo cero, sino que, como primera medida, los riesgos advertidos por estudios fundados sean considerados y se adopten respecto de ellos las medidas pertinentes, que no se les ignore...”**

Más adelante en el punto 15.6 a pesar de reconocer el emplazamiento de riesgo ante tsunamis estableciendo que **“... existen aprehensiones en relación al riesgo implícito que provocaría el lugar de emplazamiento del Proyecto, en un área rocosa del borde costero de la comuna de Concón, en consideración a las características de nuestro país, reconocido por la ocurrencia de los mencionados fenómeno.”**, excusa su incompetencia para abordar el tema en el punto 15.7 aludiendo a restricciones del marco normativo: **“...este Comité de Ministros estima relevante dejar establecido que las competencias asignadas a los órganos que participan dentro del SEIA para la evaluación de los impactos ambientales que genera un proyecto se encuentran limitadas...”**

Lo que a juicio de esta parte resulta paradójico SS Iltma, que el órgano que tiene como misión el de velar (como Estado de Chile) el cumplimiento de la normativa ambiental y minimizar el daño a la población ante un desastre como los descritos, justifica de forma liviana su aprobación a un EIA que adolece de tamaño imprevisto .

## **4.- En cuanto al previo precedente de la Superintendencia de medio ambiente que invalida lo declarado por el comité de ministros.**

# JARA & MARÍN ABOGADOS

Todas y cada una de estas afirmaciones contenidas en la resolución de Comité de Ministros respecto a las *"limitaciones del marco normativo"* para analizar el tema riegos-tsunami, han sido desmentidas en la FORMULACIÓN DE CARGOS EFECTUADA POR LA SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE en un caso similar cual es la RES. EX N° 1/ROL D- 53-2015 contra la Municipalidad de Valparaíso.

**En dicha FORMULACIÓN DE CARGOS se evidencia que ya el año 2005, el SEA, en la Resolución de Calificación Ambiental N° 23 regida por el mismo articulado y Reglamento de la ley 19.300, se hacía cargo de los riesgos por efectos de un tsunami en la ciudad de Valparaíso y obligaba a ciertas acciones. Así mismo la Súperintendencia de Medio Ambiente en supervisión de las acciones no concretadas, en el punto 2 establece los cargos respecto a los artículos N°10 y N°11 de la misma ley 19.300, teniendo en consideración el grave precedente que dejó el sismo y tsunami del año 2010.**

Nada de eso hizo, tanto el SEA en la RCA 322-14, reclamada, como el Comité de Ministros cometiendo la misma y grave negligencia, al no asegurar ni dar certezas que EL ANÁLISIS DE RIESGOS y el PLAN DE EMERGENCIA Y EVACUACIÓN DE PUNTA PIQUEROS FUERA EFICIENTE Y EFECTIVA, incumpliendo , a juicio de este profesional, el mandato constitucional del artículo 19 N° 1 que exige el *"resguardar la vida y la integridad física y psíquica de la persona"*, como también lo hace con el deber de *"resguardar la seguridad nacional y dar protección a la población y a la familia"* según el artículo N° 1 inciso 5°.

Se incumplió además con el compromiso que Chile firmó con la Organización Mundial de Turismo (OMT) respecto del Código de Etica que, en su art 4° establece: ***"Las autoridades públicas tienen la misión de asegurar la protección de los turistas y visitantes y de sus bienes. En ese cometido, prestarán especial atención a la seguridad de los turistas extranjeros, por su particular vulnerabilidad."***

# JARA & MARÍN ABOGADOS

Así las cosas y a modo de conclusiones de esta parte se tiene que

- a) Los hechos acontecidos en el país evidencian que cada vez mas la fuerza de la naturaleza incrementa el poder destructivos de los fenómenos naturales.
- b) El silencio sísmico de mas de 100 años en Valparaíso, anticipa un sismo de gran magnitud, que origine un tsunami de fuente cercana con carácter destructivo.
- c) El Proyecto Punta Piqueros arriesga la vida de usuarios y trabajadores y el estado se hace complice al no aplicar criterios claros de prevención evitando la probación de proyecto de alto riesgo que además vulneran normas urbanas.

# JARA & MARÍN ABOGADOS

## **5.- En cuanto a la falta de legitimidad de origen del Proyecto, y du dalta de apreciación en la resolución impugnada.**

En el video que se adjuntara a esta presentación se evidencia el origen ilegítimo del permiso de obras al Hotel Punta Piqueros y ello aparece en las declaraciones emitidas en dicho medio audiovisual, tanto por los Alcaldes involucrados que se excusan con el Director de Obras de la Municipalidad de Concón y se “abisman” con los fenómenos de violentas marejadas en la costa de Concón, así como el mismo Director de Obras faltando a la verdad de los informes de SHOA.

## **6.- Respecto de la vulneración de las normas establecidas en la L.G.UC. y el O.G.U.C., a propósito del no resuelto tema vial**

### **6.1- En efecto existe una abierta vulneración al art. 2.1.36 de la o.g.u.c. respecto de la vía que debe enfrentar la edificación y la inviabilidad de punta piqueros determinada por la ordenanza general de urbanismo y construcciones**

De acuerdo a la normativa de la O.G.U.C. y aceptada por la Inmobiliaria Punta Piqueros la capacidad del Hotel es de 1513 personas más 145 trabajadores, sin embargo a objeto de facilitar la lectura se identificará como “más de 1500 personas” o “1500 personas”.

A esta edificación le corresponde enfrentar una vía Colectora, Troncal o Expresa, de acuerdo al Art 2.1.36 de la misma O.G.U.C.

**“Artículo 2.1.36.** *Para los efectos de la aplicación de los Instrumentos de Planificación Territorial, se distinguirán cuatro escalas de equipamiento, divididas según su carga de ocupación y ubicación respecto de la categoría de la vía que enfrentan. Dichas escalas son las siguientes:*

# JARA & MARÍN ABOGADOS

1. *Equipamiento Mayor: El que contempla una carga de ocupación superior a 6.000 personas y sólo se podrá ubicar en predios que enfrenten vías expresas y troncales.*
2. ***Equipamiento Mediano: El que contempla una carga de ocupación superior a 1.000 y hasta 6.000 personas y sólo se podrá ubicar en predios que enfrenten vías colectoras, troncales o expresas.***
3. *Equipamiento Menor: El que contempla una carga de ocupación superior a 250 y hasta 1.000 personas y sólo se podrá ubicar en predios que enfrenten vías de servicio, colectoras, troncales o expresas.*
4. *Equipamiento Básico: El que contempla una carga de ocupación de hasta 250 personas y sólo se podrá ubicar en predios que enfrenten vías locales, de servicios, colectoras, troncales o expresas. “*

Así las cosas, de acuerdo al art. 2.3.1 de la O.G.U.C. la Vía Troncal debe cumplir con exigencias fundamentales:

## ***Vía troncal:***

- a) *Su rol principal es establecer la conexión entre las diferentes zonas urbanas de una intercomuna.*
- b) *Sus calzadas permiten desplazamientos a grandes distancias, con una recomendable continuidad funcional en una distancia mayor de 6 km. Velocidad de Diseño entre 50 y 80 km/h.*
- c) ***Tiene alta capacidad de desplazamiento de flujos vehiculares, mayor a 2.000 vehículos/hora, considerando ambos sentidos.***
- d) *Flujo predominante de locomoción colectiva y automóviles. Restricción para vehículos de tracción animal.*
- e) *Sus cruces con otras vías o circulaciones peatonales pueden ser a cualquier nivel, manteniéndose la preferencia de esta vía sobre las demás, salvo que se trate*

# JARA & MARÍN ABOGADOS

*de cruces con vías expresas, las cuales siempre son preferenciales. Sus cruces a nivel con otras vías troncales deben ser controlados.*

*f) Los cruces, paraderos de locomoción colectiva, servicios anexos y otros elementos singulares, preferentemente deben estar distanciados a más de 500 m entre sí.*

***g) Presenta una segregación funcional parcial con su entorno. Servicios anexos sólo con accesos normalizados.***

***h) Prohibición absoluta y permanente del estacionamiento y la detención de cualquier tipo de vehículo en su calzada.***

***i) La distancia entre líneas oficiales no debe ser inferior a 30 m.***

***j) El ancho mínimo de sus calzadas pavimentadas, en conjunto, no debe ser inferior a 14 m.***

***k) Puede estar conformada por un sólo cauce, bidireccional, con o sin mediana, o bien, puede constituirse un Sistema Troncal conformado por un par de vías con distinto sentido de tránsito, en que cada una de ellas cumpla los siguientes requisitos mínimos:***

***- Distancia entre líneas oficiales no inferior a 20 m.***

***- Ancho de calzada pavimentada no inferior a 7 m.***

***l) Deberán existir aceras a ambos costados, cada una de ellas de 3,5 m de ancho mínimo, en su condición más desfavorable.***

Efectivamente la norma el inciso segundo del mismo art. 2.3.1 modificada el año 2002 que indica: *“Para los fines previstos en el inciso anterior, los citados instrumentos definirán las vías conforme a la clasificación y a los criterios que disponen los artículos 2.3.2. y 2.3.3. de este mismo Capítulo, pudiendo asimilar las vías existentes a las clases señaladas en dichos artículos aún cuando éstas no cumplan los anchos mínimos o las condiciones y características allí establecidos”,*

# JARA & MARÍN ABOGADOS

le permitió a la Municipalidad establecer la vía costera existente del año 1930, de 6 m de ancho y sin berma, como Vía Troncal sin serlo en la “Red Vial Básica de la ciudad de Concón” fijada por R.E. N°69-1997, y modificada por R.E. N°605-2006

Sin embargo, posteriormente el año 2009 para corregir ese error, la División de Desarrollo Urbano del MINVU emitió dos circulares que revocan tal situación y se exige que dicha vía nominal, debe estar materializada.

**6.2 Las DDU n° 221 y n° 223 emanadas del ministerio de la vivienda y urbanismo que imponen la inviabilidad del proyecto y el impacto vial irreversible en fase de operación del proyecto en zona de santuarios de la naturaleza y via existente.**

En efecto la citada DDU N° 221 CIRCULAR ORD N° 387-2009

Se refiere a la siguiente MATERIA

*: “Aplicación de los artículos 2.1.35 y 2.1.36 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, referidos a la escala o nivel de equipamiento, a la luz de lo dispuesto en D.S. N°10 (VyU) del año 2009”*

Y expresa que

*“N° 5. “Sobre esa materia, se debe señalar que la normativa contenida en el art. 2.1.36 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones supone que, para los efectos de la localización de equipamientos, **las vías que enfrenten al equipamiento y que le permitieron su emplazamiento deben estar materializadas o ejecutadas antes de otorgar un permiso de edificación o, en los casos en que el urbanizador deba ejecutar las mismas, ejecutadas en forma previa a su recepción definitiva.**”*

A su vez la DDU N° 223 CIRCULAR ORD N° 472-2009

Expresa en su Materia que

# JARA & MARÍN ABOGADOS

: “*Modificación del artículo 2.1.36 de la OGUC, D.S. N°10 D.O. 23.05.2009, sobre escalas de equipamiento, complementa Circular DDU 221*”.

Dicha circular explicita con mayor claridad y con un ejemplo concreto la inviabilidad de un proyecto si no cumple con las condiciones que le determina la OGUC.

## **“Ejemplo 2**

<b>Uso de suelo:</b>	<b>Equipamiento educación</b>
<b>Actividad:</b>	<b>Academia (permitida por el Plan regulador en zona A)</b>
<b>Tipo de vía que enfrenta el predio:</b>	<b>Servicio</b>
<b>Carga de ocupación de la Academia:</b>	<b>2.000 personas</b>
<b>Clasificación del equipamiento:</b>	<b>Equipamiento Mediano, conforme al art. 2.1.36 de la OGUC</b>

*“En este ejemplo de uso de suelo que se requiere localizar se encuentra permitido por el Plan Regulador Comunal en la zona A, sin embargo no cumple con las condiciones que le determina la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, para la escala de Equipamiento Mediano, el cual sólo se puede emplazar frente a vía colectoras, troncales o expresas, **por lo que no es viable el desarrollo del proyecto en aquella localización**”.* (Lo destacado es nuestro).

Ambas circulares emitidas el año 2009, en forma previa al desarrollo irregular del proceso de aprobación del proyecto, el año 2011, fueron visadas por Contraloría General de la República y **eran de público conocimiento de todos los estamentos involucrados en el proceso de aprobación del Hotel Punta Piqueros.**

# JARA & MARÍN ABOGADOS

Aplicando la misma exigencia del MINVU contenida en la DDU N°223-2009 se evidencia que en el caso sublite::

## **HOTEL PUNTA PIQUEROS**

<b>Uso de suelo:</b>	<b>Equipamiento residencial-turístico</b>
<b>Actividad:</b>	<b>Hotel</b>
<b>Tipo de vía que enfrenta:</b>	<b>No califica en OGUC para desplazamiento vehicular</b>
<b>Carga de ocupación:</b>	<b>1.500 personas</b>
<b>Clasificación del equipamiento:</b>	<b>Equipamiento Mediano</b>

**Con expresa claridad la normativa de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones establece que: EL NO CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES QUE LE IMPONE DICHA O.G.U.C. DETERMINA LA INVIABILIDAD DEL PROYECTO HOTEL PUNTA PIQUEROS. No dejando espacio a apelaciones ni a nuevas interpretaciones.**

La vía que enfrenta Punta Piqueros de 6 m de ancho fue construida el año 1930 como una interconexión costera que respondió a otro momento histórico de una demanda menor a la actual, está tan lejos de cumplir con su nominación de Vía Troncal que ni siquiera califica en la actual normativa para desplazamiento vehicular acuerdo al art N° 2.3.4. de la OGUC y sólo califica para desplazamiento peatonal como **“Pasaje de 50 m de largo”**. Sin embargo se sigue usando como **vía de borde mar, y su condición actual de camino altamente demandado no resistirá el aumento de flujo que significará la operación de Punta Piqueros agravando aún más el impacto en un amplio radio de influencia.**

# JARA & MARÍN ABOGADOS

Si bien la normativa del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo define con suficiente claridad la inviabilidad en sus circulares y DDU citadas, también para el caso del proyecto Hotel Punta Piqueros, y siendo suficiente aquello, se hace necesario complementar con información que refuerza y reafirma dicha inviabilidad y que evidencia la irresponsabilidad de la Inmobiliaria Punta Piqueros y la negligencia y la falta de servicio con que han actuado tanto el SEA, como el Comité de Ministros al dejar de lado estas observaciones que la ministra de vivienda, integrante de este comité lisa y llanamente no observo .

## **7.- La falta de ponderación del problema de la alta demanda en periodo estival de la vía troncal y la carencia de estacionamientos suficientes, cuestión que debió ser tratada en un EISTU respectivo.**

Junto con determinar que el proyecto no cumple con la exigencia que establece la OGUC y que a nuestro juicio lo hace inviable, se suma el hecho objetivo que en un proyecto de 19.542 m<sup>2</sup> con capacidad de más de 1500 personas no cuenta con los estacionamientos necesarios para acoger la mayor demanda que se producirá en época de verano y que dicha circunstancia no es considerada en el EIA , ni menos se hace cargo la resolución que se impugna por esta vía, lo que **dejan en tierra de nadie, el desbarajuste vial que impactará irreversiblemente, tanto la vía costera, sin contar con el IMPACTO en los Santuarios de la Naturaleza adyacentes.**

El proyecto considera un hotel de 134 habitaciones, salón de eventos, bar, restaurantes, salón de reuniones, spa, piscina, y otros, distribuidos en 10 pisos y dos volúmenes separados.

Para dicha capacidad considera sólo 134 estacionamientos, que no satisfacen la demanda real que tendrá la edificación y no se hacen cargo del impacto que el aumento de flujo vehicular tendrá en una de las vías costeras más importantes de la Quinta Región en cuanto a su relación con el paisaje y la interconexión de dos ciudades estratégicas.

# JARA & MARÍN ABOGADOS

Si bien dicha vía construida en 1930, tiene una gran relevancia por su emplazamiento que permite la contemplación del paisaje en velocidad reducida, tiene en la actualidad una gran demanda que provoca colapsos en horarios y días peak..Su emplazamiento en una geografía entre el cerro y el mar, impide su ampliación, y su ancho no cumple con el estándar mínimo exigido por la OGUC, por lo tanto el aumento de flujo vehicular, de cientos de autos que aportaría la fase de operación del Hotel Punta Piqueros produciría un impacto vial de severas proporciones, que no ha sido debidamente evaluado.

Frente a tal situación, se evidencia que la exigencia de un estacionamiento por habitación, bajo el subterfugio de ser *“sólo hotel y que los usos de los servicios son para los huéspedes porque se accede por el hotel”* es impresentable, mas aun cuando se evidencia claramente que en la fase de operación, los usos y destinos que considera el complejo se apartan de los servicios exclusivos para huéspedes, ya que la rentabilidad económica se complementará con la oferta abierta a un público externo, en base a la realización de seminarios, convenciones, eventos sociales, etc, en forma simultánea, lo que demuestra:

- a) Que bajo esa condición, la demanda de estacionamientos sobrepasará con creces la oferta de los 134 por habitación efectivamente disponibles.
- b) Que el evidente impacto vial que se producirá por la insuficiencia de estacionamientos a plena capacidad del hotel, en la vía y en los terrenos aledaños no ha sido considerado , debiendo legalmente hacerlo ni por el proponente, ni por el SEA, ni por el Comité de Ministros.

# JARA & MARÍN ABOGADOS

## **7.1 El arriendo de estacionamiento para eventos incluido en la RCA original - que no cumplía la norma –, y que el plan regulador hacía inviable**

El reconocimiento de Punta Piqueros al grave problema de carencia de estacionamientos para acoger la plena capacidad del hotel y sus eventos masivos le significó incorporar a la RCA 322-14 la solución del arriendo de un sitio eriazo en la zona La Boca de Concón para eventos con buses de acercamiento.

Sin embargo la nueva normativa del Plan regulador de Concón en trámite de ser aprobado que permite la urbanización y construcción del sitio referido, impidió que tal solución fuera viable, en razón de lo cual y en una actitud de irresponsabilidad absoluta simplemente el titular descartó tal propuesta sin hacerse cargo de proponer una nueva solución.

Peor aún, con pleno conocimiento del problema y del grave impacto vial que eso produciría, tanto el SEA, como el Comité de Ministros, aceptaron que una solución incorporada formalmente en la RCA 322-14 fuera descartada, sin mayores exigencias.

Es así como fue aceptada la modelación vial básica con menores exigencias bajo el pretexto de la existencia de sólo 134 estacionamientos.

## **7.2 La modelación vial básica con parámetros de menor exigencia. Acepta señalética ineficiente y sólo barrera frente al hotel**

El subterfugio de ser sólo hotel, y tener una cantidad menor de estacionamientos tiene el objetivo de EVITAR LA OBLIGACIÓN DE HACER UN EISTU, sin embargo las evidencias expuestas en los informes técnicos de los Consultores Asambiente y Juan Pablo Price, dentro de los anexos de la Reclamación realizada por el Comité, obligan a hacerlo exigible.

La modelación realizada por Punta Piqueros respecto a los 134 estacionamientos del hotel, **menos de los 150 que habrían sido exigidos por la norma para efectuar un EISTU**, ha sido respecto a un **análisis vial básico**, que

# JARA & MARÍN ABOGADOS

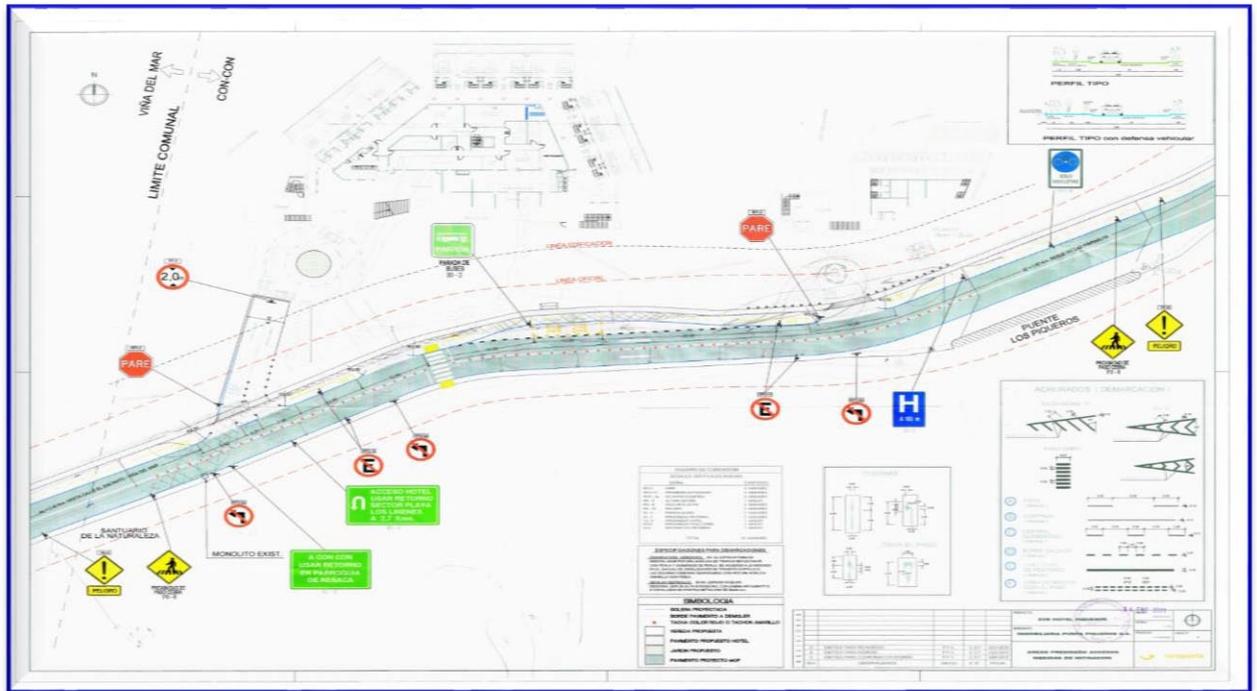
tiene un parámetro de menor exigencia, que no dimensiona la real magnitud del impacto vial en el camino que se proyecta más allá del lugar, afectando no sólo los Santuarios de la naturaleza adyacentes, sino que entorpecerá además el flujo de las ciudades de Viña y Concón.

Dicha evaluación, es claramente insuficiente para la excesiva demanda que se someterá a la angosta vía Viña-Concón, sin berma y sin estacionamientos, y minimiza los efectos que el proyecto tendrá en el sector, La precariedad de las soluciones propuestas, absolutamente insuficientes, que incorporan una señalética deficiente, y “una barrera frente al predio para que no se estacionen vehículos”, sumado a un acceso no expedito al hotel, con retornos a excesiva distancia que darán lugar a giros riesgosos en zona de curva y contracurva, además de la carencia de estacionamientos, **evidencian que la solución vial de Punta Piqueros, agrava, y no se hace cargo de las externalidades negativas que impondrá el proyecto.**

Solución insuficiente, congestionarán aun más la vía y producirán accidentabilidad. Ello pues, la salida y entrada al hotel se deberán tomar retornos. Desde el norte, Los Lilenes y desde el sur, Parroquia de Reñaca, los que por su excesiva distancia entre sí (suman más de 6 kms,) probablemente no se respeten y serán causales de atochamiento, y accidentes.

# JARA & MARÍN ABOGADOS

Según el siguiente dibujo la señalética, entonces será ineficiente, y no se respetará por cuanto sólo metros más al norte, en la Roca Oceánica, se permite el giro a la izquierda.





# JARA & MARÍN ABOGADOS

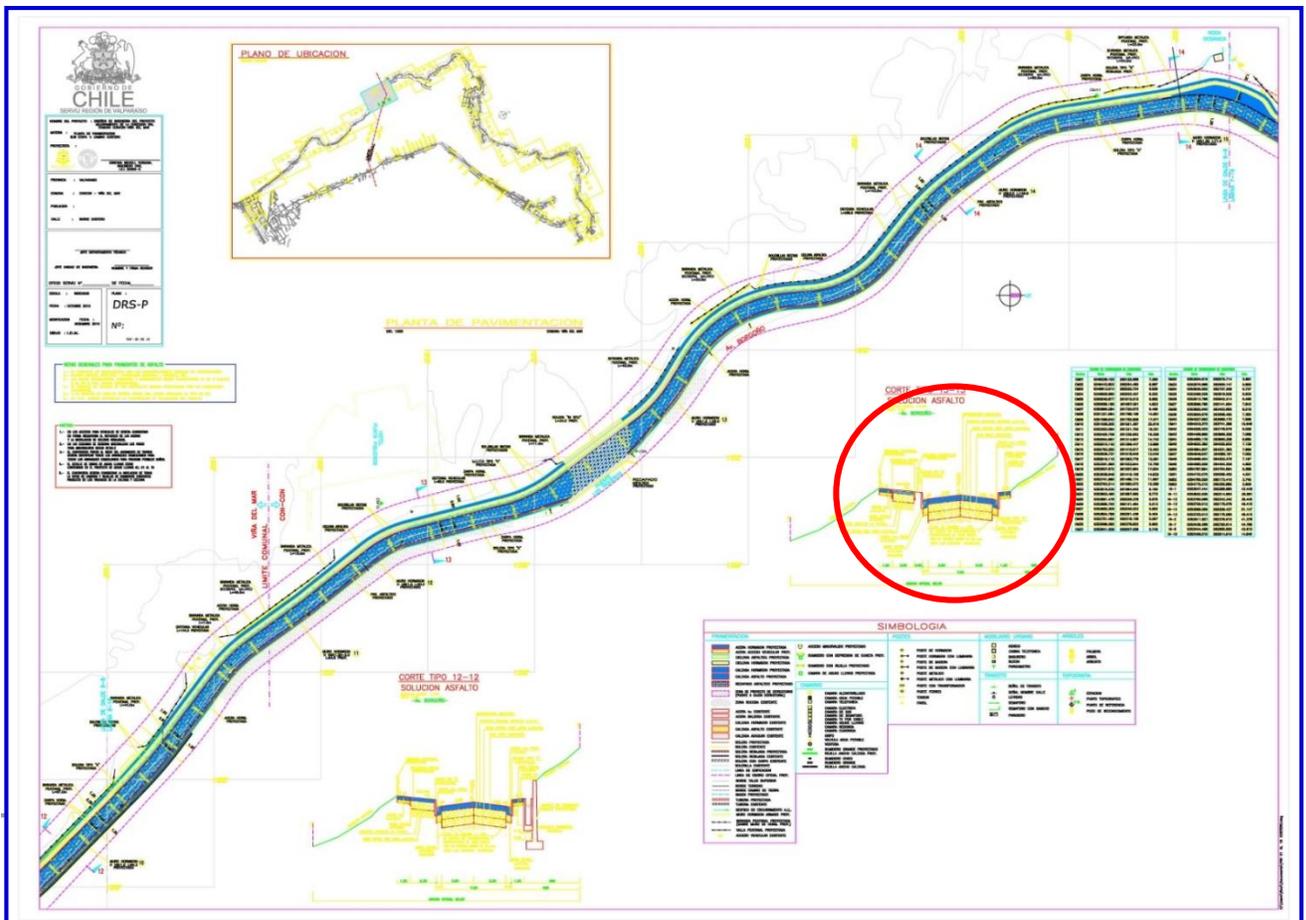
## 7.4.- La vía donde se emplazaría Punta Piqueros no tiene proyecto de ampliación considerada por el estado

Respecto de la vía de 1930 que une Viña del Mar y Concón cuya dimensión es insuficiente para acoger la mayor demanda que significará el aumento del flujo vehicular, no tiene contemplado su ampliación por parte del Estado.

El proyecto Serviú adjunto, que fue incorporado como antecedente al EIA por Punta Piqueros, evidencia una intervención menor, que sólo considera incorporar una ciclovía, sin embargo no interviene las calzadas que se mantienen en 3m de ancho c/u, muy por debajo de lo exigido por el art N° 2.1.36 de la OGUC para una edificación de más de 1000 personas como sería el caso de este proyecto.

## CUADRO PROYECTO SERVIU INTERCONEXIÓN VIÑA DEL MAR – CONCÓN

Sólo considera una ciclovía y mantiene las calzadas de 3m c/u



# JARA & MARÍN ABOGADOS

La respuesta entregada por el Seremi de Vivienda a lo consultado por el SEA sobre la necesidad de hacer un EISTU a Punta Piqueros en Ord. N° 1165 -2015 indica que:

*“En relación al impacto que significaría para el tráfico vial la cantidad de vehículos que transitarían por el área de influencia, a consecuencia de la operación del proyecto, **cabe informar a Ud. Que dicho análisis no forma parte de las competencias de esta Secretaría Regional Ministerial, correspondiendo dicha evaluación a la Secretaría Regional de Transporte y Telecomunicaciones.**”*

Tal respuesta no eximió a Punta Piqueros de hacer un EISTU, tan sólo remitió el análisis al organismo competente que es el Seremi de Transporte, **consulta que no fue efectuada por el SEA, en una acción irresponsable, en circunstancia que más allá de la cantidad de estacionamientos que exige un EISTU, el impacto en el medio ambiente que generará la carencia de los mismos es evidente, y ningún organismo, ni el Comité de Ministros, se hizo cargo de aquello.**

Lo anteriormente expuesto, ratifican que el Comité de Ministros debió exigir un EISTU al proyecto Punta Piqueros. **Un análisis serio que derive en una propuesta coherente se debe hacer frente al escenario real, esto es considerando la gran envergadura del proyecto con su capacidad total de más de 1500 personas, que enfrenta una vía precaria de 6 m. sin berma, que no cumple estándares mínimos que exige la OGUC, que no tiene proyecto de ampliación, y además carece de los estacionamientos necesarios que exige la envergadura del proyecto.**

# JARA & MARÍN ABOGADOS

**8.- Respecto al tema Medio Ambiental no considerado en la resolución que se impugna.**

**En efecto la sentencia de la Corte Suprema que da inicio a este EIA: establece la ley Lorca eluchans N° 13.364 como protección oficial al borde costero donde se inserta el peñon “orejas de burro, según art. n° 10 de la ley 19300.**

El fallo de la Corte Suprema que acogió el Recurso de Casación interpuesto contra el Hotel Punta Piqueros establece que el valor de la belleza escénica del paisaje marítimo de Viña del Mar – Concón fue reconocida y protegida el año 1959 cuando se promulgó la Ley N° 13.364 “Lorca-Eluchans”, **actualmente vigente y única en el país con sentido proteccionista.**

Dicha protección oficial, ratificada por el máximo tribunal en su correcta interpretación y aplicación jurídica, de acuerdo al art.10 de la ley 19300, se establece **en lo relacionado a la protección de la vista y valor de la belleza escénica del paisaje marítimo, y a la integridad y valor ambiental de la unidad geomorfológica del borde costero.**

Al respecto, vale la pena reproducir lo resuelto por nuestro máximo Tribunal a en el proceso contra el Hotel Punta Piqueros, en lo referente a la “*protección oficial*” que le otorga la Ley Lorca al borde costero, reconocida mediante la Ley N° 19.300.

*“Undécimo:*

*... En la especie, se está frente a un permiso de edificación de un proyecto hotelero de las características y magnitudes ya reseñadas en los fundamentos anteriores, que se construirá en el borde costero de la comuna de Concón, zona de innegables atributos naturales y paisajísticos, la cual tratándose de uno de los mayores patrimonios de esa ciudad ha sido objeto de protección adicional a través de diversos instrumentos legales, como la Ley N° 13.364 o “Ley Lorca”, que tuvo como uno de sus principales propósitos evitar que el veloz desarrollo urbano menoscabara*

# JARA & MARÍN ABOGADOS

*la costa y su paisaje, preservando así uno de los mayores atractivos que tiene esta zona que es precisamente su línea costera.”*

Por otra parte el Art N° 10 ley 19300, modificada: expresa:

*“.....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.***

Se reitera que, de acuerdo al Fallo de la Corte Suprema, el Recurso de Casación se acoge en cuanto determina que la sentencia revisada, que avaló el Permiso de Edificación del Hotel Punta Piqueros, **infringió los artículos N°10 y N°11 de la Ley 19.300.** Así lo indica el Considerado *Vigésimo que señala:*

***“Que, por tanto, la sentencia que se revisa al validar los actos administrativos cuestionados ha infringido los artículos 10 y 11 de la Ley N° 19.300, toda vez que el Permiso de Edificación del Hotel Punta Piqueros desatendió la evaluación ambiental que requería dicho proyecto inmobiliario, por lo que el recurso de casación habrá de ser acogido.”***

En concordancia con lo expuesto se debe señalar que el Peñón orejas de Burro era parte de la primera declaratoria de santuarios de la naturaleza que incluía el campo dunar de concón y y la roca oceánica. Conforme al decreto n° 481, agosto 1993, según se aprecia en al diagrama:



# JARA & MARÍN ABOGADOS

En la siguiente fotografía se aprecia el peñón en su estado natural en armonía con la roca oceánica y el campo dunar.



**8.3- Aparece de manifiesto que la destrucción del peñón orejas de burro, trae como consecuencia un detrimento del valor escénico del área y el aporte eólico de arena al campo dunar**

En efecto, la destrucción de la integridad de la Zona de Santuarios de la Naturaleza, del borde costero marítimo, su paisaje, el ecosistema terrestre y marino, tal y como se aprecia en la siguiente fotografía.

# JARA & MARÍN ABOGADOS



La unidad geomorfológica constituida por el Peñón y el Campo Dunar, que se observa en la imagen sólo fue interrumpido por una vía costera de 1930. La inclinación natural del Peñón permitía mantener el aporte eólico de arenas al Campo Dunar.

**POR ENDE LA EXTREMA CERCANÍA DEL HOTEL QUE DESTRUYE LA UNIDAD GEOMORFOLOGICA Y LA RELACIÓN ARMÓNICA DE LA ZONA DE SANTUARIOS DE LA NATURALEZA**

Roca Oceánica - Campo Dunar y borde costero marítimo.



## **IMPACTOS AMBIENTALES PERMANENTES EN ETAPA DE OPERACIÓN DEL HOTEL, SIN AREA DE AMORTIGUACIÓN EN ZONA DE SANTUARIOS**

# JARA & MARÍN ABOGADOS

## IMPACTO ACUSTICO ( maqueta virtual)



Su fachada vidriada permeará la luminosidad total del edificio y el ruido de eventos en terrazas, alterando el ecosistema dunario, la zona bentónica y la Roca Oceánica por su posición hacia el poniente.

**SE AGREGA A LO EXPUESTO EL YA TRATADO IMPACTO VIAL EN ZONA VULNERABLE DE SANTUARIOS, PUES HABRA AUMENTO DE FLUJO VEHICULAR EN VIA COLAPSADA, SIN BERMA Y SIN ESTACIONAMIENTOS**

# JARA & MARÍN ABOGADOS

Imagen que demuestra la afirmación anterior



Es preocupante es también que la capacidad de Punta Piqueros aportará centenares de vehículos a una vía angosta, sin berma y sin estacionamientos exteriores, razón por la cual el área de Santuarios se utilizará para estacionamientos informales, tanto de día como de noche, rompiendo el equilibrio del ambiente. Sus límites naturales de ladera y mar no permiten su ampliación. Según se aprecia en la siguiente imagen de atochamiento en la vía

# JARA & MARÍN ABOGADOS



## VIA A CONCON

La vía costera ya colapsa con la demanda actual en horario y días peak, y no resistirá el aumento excesivo de flujo vehicular que provocará la plena capacidad del hotel en su etapa de operación.

La excesiva cantidad de autos, y la inclusión de locomoción colectiva que utiliza esa vía para la conectividad y movilidad de las personas ya es un problema existente que no se visualiza solución, ya que no hay proyecto ni recursos del estado comprometidos.

# JARA & MARÍN ABOGADOS

Imagen impacto vial y atochamiento:

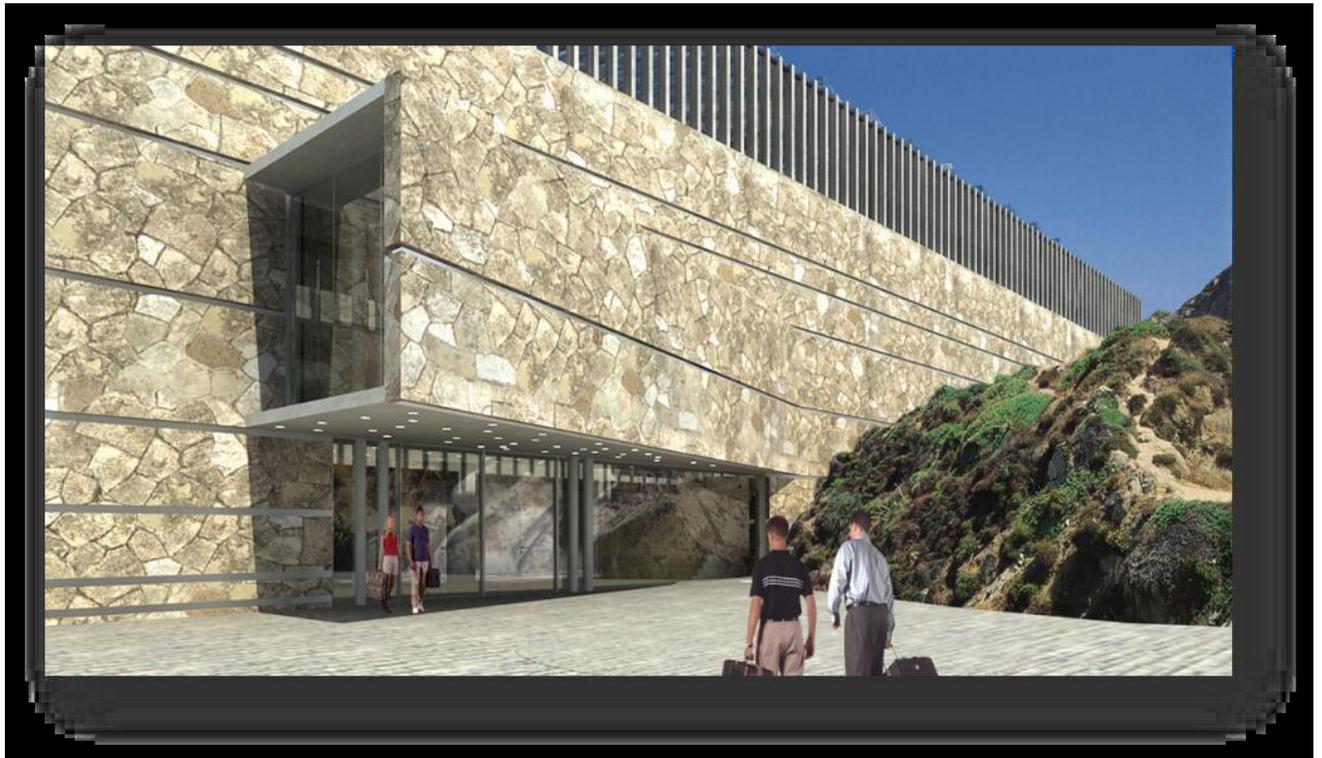


# JARA & MARÍN ABOGADOS

## 8.4 Impacto visual en la línea paisajística, zona de alta belleza escénica e interrupción de aporte de arenas al campo Dunar vía eólica

Lisa y llanamente, falta a la verdad en la Resolución del Comité de Ministros cuando expresa: ***”la obra de construcción se diseña acogiendo las formas que tiene el roquerío, orientando los volúmenes construidos conforme al modo con que el peñón enfrenta al mar”***.

La altura, dimensiones y diseño de la edificación, además de su fachada ciega, de más de 100 m sin transparencia bloqueara la vista al mar, e impedirá el pleno goce del espacio público y de la vista a la belleza escénica del paisaje marítimo, como se aprecia en la siguiente maqueta virtual proporcionada por el proponente



# JARA & MARÍN ABOGADOS

Su agresiva verticalidad destruye la línea paisajística, no respeta la forma de la duna e interrumpe y bloquea el aporte eólico de arenas que subían por la ladera natural del Peñón destruido al Campo Dunar, rompiendo el equilibrio permanente en la sustentabilidad de dunas milenarias, y la integridad del borde costero protegido. Como se visualiza en la maqueta virtual siguiente



# JARA & MARÍN ABOGADOS

## 8.5- Impacto lumínico en zona de Anidación y Vuelo Nocturno de aves

La zona protegida de Santuarios era el hábitat de más de 45 especies de aves y el emplazamiento del hotel que se interna hacia mar adentro junto a la Roca Oceánica, romperá el necesario equilibrio del ecosistema y su entorno. La luminosidad permanente del edificio agravada por eventos nocturnos dificultará la anidación y vuelo nocturno de aves, véase la siguiente imagen.



# JARA & MARÍN ABOGADOS

En conclusión de esta parte la resolución del Comité de Ministros no cautela la protección integral de la zona de santuarios, y por ende es contraria a derecho y por cierto causa perjuicio y agravio.

Claramente la construcción del Hotel destruye la línea paisajística y rompe el necesario equilibrio de la zona de Santuarios.

Si bien el Peñón “Orejas de Burro” ha sido destruido parcialmente en su costado sur, aun queda en pie el costado norte, manteniendo el mismo valor ambiental del Campo Dunar y la Roca Oceánica siendo utilizado por la ciudadanía en la contemplación, en la práctica deportiva y educativa..

**Con el rechazo al recurso de reclamación en contra de la RCA 322-14 en esta resolución que simpugna por parte del Comité de Ministros se vulneran los fundamentos que consideró el Decreto N°481-1993 para proteger el área del Campo Dunar de la Punta de Concón donde se ubica el Peñón Orejas de Burro, y que dice: ...“El valor escénico y estético y el especial ambiente y belleza de este conjunto de dunas asociadas a un borde costero de hermosos roqueros, constituyen un patrimonio natural de gran valor que debe preservarse para las generaciones presentes y futuras”**

**Junto con ello, es evidente, que la referida decisión tampoco cautela el necesario equilibrio que debe tener la unidad del Santuario Campo Dunar, el Peñón Orejas de Burro y la Roca Oceánica que se verán gravemente afectados, además del borde costero en su conjunto, considerando el valor de Santuario que le otorgó la Corte Suprema de acuerdo al art 10 de la Ley 19300.**

En esta parte en la adenda respectiva el proponente evalúa obras de compensación *“en mejoras a la infraestructura existente para la recepción de visitantes además de la implementación de señalética informativa de los atributos presentes en el citado Santuario”* Y paradójicamente el Comité en la resolución que se impugna se da por satisfecho.

# JARA & MARÍN ABOGADOS

SS. Itma la verdad sea dicha pero la solución propuesta por la Inmobiliaria y acogida por el Comité de Ministros respecto de implementar una mejora paisajística de magnitud infinitamente menor parece un amala broma en comparación con el grave daño que ya provoca en la actuadliadad el avance de los trabajos en la construcción del hotel Punta Piqueros, que incluiría a miles de personas, cientos de automóviles, ruidos y luminosidad nocturna, además de la utilización de su propio espacio como estacionamiento informal de automóviles, es impresentable.

La gravedad de la situación impone un análisis integral considerando todas las variables de los impactos que afectarán la zona de Santuarios, más allá de la intervención puntual e insignificante en la Roca Oceánica.

**POR TANTO:** De conformidad a los argumentos de hecho y de derecho citados, estando dentro de plazo de 30 días del Artículo 60 de la Ley 19300, y conforme a lo dispuesto en la LOC 19300, Ley 20147 que Crea el ministerio, el servicio de evaluación ambiental y la Superintendencia del Medio Ambiente y especialmente los artículos 17, 27 y demás pertinentes de la Ley 20600 que crea loz Tribunales de Familia y fija su procedimiento A US Itma. Pido:

- a) Que se acoja a tramitación declarando admisible el presente recurso.
- b) Que en definitiva se declare la falta de legitimidad y validez de la Resolución N° 1135 de 2 de septiembre de 2015 dictada por el Comité de ministros, por tratarse de un acto Administrativo que no ponderó lo solicitado por esta parte en el sentido de que contiene vicios de tal envergadura que lo devienen en Nulo de Nulidad absoluta al ser contrario a la Constitución y las Leyes, al omitir elementos esenciales en su dictación que son insoslayables e insalvables, sólo restando la declaración de Nulidad de la resolución ya citada..
- c) Que sin perjuicio de lo expuesto en la letra b) de este petitorio, y conforme a los argumentos expuestos, informes técnicos y material audiovisual que se acompaña a esta presentación, solicitamos a este Itmo Tribunal Ambiental se sirva

# JARA & MARÍN ABOGADOS

en definitiva REVOCAR la decisión adoptada en el acto administrativo impugnado N° 1135 del Comité de Ministros ya individualizado que rechaza la reclamación en contra del Estudio de Impacto Ambiental del Proyecto de Hotel Punta Piqueros, acogiénola y conforme a ello rechazar el Estudio ingresado por la inmobiliaria Punta Piqueros en calidad de proponente del referido EIA .

c) Todo lo expuesto con expresa condena en costas

**PRIMER OTROSI, Sírvase SS Iltrma.** se sirva dictar medida cautelar de orden de No Innovar, establecida en el Artículo 24 de la Ley 20600 Con el fin de resguardar un interés jurídicamente tutelado y teniendo en cuenta del texto del cuerpo principal de este escrito que la pretensión invocada es verosímil e implica un peligro inminente, por las siguientes razones:

1° Por tratarse de EIA que pretende ampararse en normas urbanísticas que en la práctica no respetan ni la L.G.U.C. ni la O.G.U.C. especialmente las DDU 21 y 23 de 2009 en lo que dice relación con el Impacto vial

2° Por que la edificación autorizada a seguirse construyendo, por la resolución EIA N° 1135 del Comité de Ministros, de ejecutarse, levantaría un edificio que por una parte, tendría sus bases en un terreno no apto para un inmueble de tal envergadura (zona LM); y por otra su cercanía al rompiente de ola sería tal que ante un eventual fenómeno de la naturaleza de características catastróficas como una maremoto o tsunami, lo más probable es que el inmueble, los trabajadores que allí laboran y la población en general quede sepultado bajo el agua. Lo anterior, sin perjuicio que la construcción cuya EIA se impugna, ya ha transformado el borde costero causando un perjuicio irreparable al patrimonio de la comuna y de la región, sin reservar lo dispuesto en el Art. 12 de la ley 19300, ni la Línea de Playa Mar, tal y como se ha expuesto largamente en el cuerpo de este escrito.

3° Que lo expuesto constituye un peligro inminente, por cuanto, tal y como se ha informado por la prensa y televisión, cuando se suscitó el fenómeno de las marejadas en la V región y en el sector de Punta Piqueros la referida construcción

# JARA & MARÍN ABOGADOS

fue superada con creces por la acción de las olas, quedando debajo del agua en varios momentos, dando razón a los temores de mi representada en cuanto a la irregular ubicación y construcción del referido Hotel.

4º! Por ultimo si se prosigue con el referido proyecto, esta reclamación perderá toda fuerza y sentido, pues si se negare la ONI solicitada el Hotel seguiría en construcción de tal manera que en el evento de que prospere la acción intentada, el edificio aprobado por esta irregular resolución del EIA N°1135, ya estará construido haciendo inútil e ineficaz el cumplimiento de la sentencia de este Ilustre Tribunal.

Por Tanto , A VS SS Ilustre Ruego acceder a lo solicitado concediendo la ONI solicitada.

**.SEGUNDO OTROSI: Sírvase, SS. Ilustre., tener por acompañados los siguientes documentos, con citación:**

1. Copia de mandato judicial en que consta mis facultades para actuar en esta causa.
2. Certificado de personería jurídica vigente Comité Pro Defensa del Patrimonio Histórico y Cultural de Viña del Mar.
3. Circular DDU N° 221-2009 MINVU
4. Circular DDU N° 223-2009 MINVU
5. Informe Técnico de Ingeniero Civil Mauricio Reyes realizado para el Comité Pro Defensa.
6. Normativa FEMA646 que complementa informe.
7. Res. Ex N° 1-2015 Super Intendencia de Medio Ambiente. Formula Cargos contra Municipalidad de Valparaíso
8. Gráfico zonas de silencio sísmico últimos 100 años en Chile

# JARA & MARÍN ABOGADOS

9. Informe Técnico Ingeniero en Medio Ambiente Juan Pablo Price realizado para el Comité Pro Defensa
10. Informe Técnico de “Ingenieros Consultores ASAmbiente” realizado para el Comité
11. Informe Técnico de Alfonso Campusano O. - Oceanógrafo y Presidente del Comité.
12. Informe ONEMI 2015
13. Código Etico Mundial de Turismo
- 14.- Informe Gráfico de Riesgos, Impactos y Vulneraciones del proyecto Punta Piqueros realizado por Patricia Arellano P. - Paisajista y Directora del Comité.
15. Informe Gráfico de Impacto y Destrucción de violentas Marejadas 2015 en la Costa de Valparaiso, Viña del Mar y Concón realizado por Patricia Arellano P.
16. CD con videos de entrevistas y declaraciones de Autoridades y Académicos respecto a Punta Piqueros, de ola tsunami 2010 en Llico, y marejada sobre Punta Piqueros 2013 y 2015
- 17.- Prensa Protocolizada sobre Marejadas, Terremoto y Tsunami.

**TERCER OTROSI:** Ruego a S.S. decretar que las notificaciones en esta causa se efectúen a los correos electrónicos: [gmunozmabogado@gmail.com](mailto:gmunozmabogado@gmail.com), .

**CUARTO OTROSÍ:** Pido a US. Itma. tener presente que en virtud de mi calidad de abogado habilitado para el ejercicio de la profesión y el mandato otorgado al efecto, asumo personalmente la representación, en el patrocinio y poder en estos autos, con todas las facultades establecidas en ambos incisos del artículo 7° que doy por enteramente transcritas. Con domicilio para estos efectos en Calle Moneda 920 Ofician 803, comuna de Santiago.