



Punta Puertecillo inicia estudio para regularizar loteo, congela futuras ventas y mantiene disputa por millonaria multa



■ La inmobiliaria ligada a Jorge Gálmez, que ya vendió 197 parcelas, anunció que evaluará el futuro de otras 75, a la espera del nuevo marco normativo de la ley de parcelaciones, actualmente en el Congreso.

POR J. TRONCOSO OSTORNOL

La inmobiliaria dueña del loteo Punta Puertecillo inició los trámites para “regularizar” el proyecto ubicado en Litueche, Región de O’Higgins, el que ha enfrentado duros cuestionamientos, como “la inminencia de un perjuicio ambiental”, según un fallo de la Corte Suprema.

En noviembre de 2022, el máximo tribunal, tras la denuncia de vecinos, multó con \$3.650 millones a la inmobiliaria, ligada al empresario Jorge Gálmez, dueño del Mall Sport, entre otros negocios. Además, la Suprema ordenó la prohibición de nuevas ventas de terrenos –como una medida cautelar– hasta la

obtención de una Resolución de Calificación Ambiental favorable.

En respuesta a lo anterior, el pasado 17 de junio, la Inmobiliaria e Inversiones Ayelén Limitada presentó un Estudio de Impacto Ambiental (EIA), denominado Regularización de Obras de Habitación, Construcción de Equipamientos y Operación de Parcelación Punta Puertecillo. En el acápite razón de ingreso, dijo: sentencia judicial.

La empresa cuantificó en US\$ 20 millones la inversión de la obra, la cual, dijo, tiene como objetivo general la habilitación de parcelas rurales para autoconstrucción, y el desarrollo de zonas comerciales, deportivas y turísticas de

playa complementarias, así como equipamiento social, comunitario y cultural.

“El proyecto consiste en la regularización de la construcción de partes, obras y acciones ejecutadas para la habilitación de infraestructura de agua potable, electricidad, caminos interiores en servidumbre para el predio rural y sus 307 parcelas”, dijo la firma, que estimó el desarrollo de las obras en 21 meses.

En el documento detalló que, del total de parcelas del proyecto, 197 pertenecen a terceros compradores con anterioridad a la sentencia de la Suprema (no afectos a prohibición de venta ni de autoconstrucción, dijo); 13 son de la sociedad Ad-

ministradora Punta Puertecillo (destinadas a equipamiento y áreas verdes, con prohibición de ejecutar nuevas construcciones mientras no cuente con evaluación ambiental favorable) y 97 sitios son remanentes del titular a agosto de 2022, sujetas a prohibición de venta y construcción sin evaluación ambiental favorable.

Sobre estas últimas, la inmobiliaria detalló su futuro: 22 de ellas se destinarán a conservación ambiental como medida de mitigación del proyecto.

Y, añadió: “Por decisión y renuncia del titular, el saldo de 75 parcelas no serán destinadas a su venta con ocasión del presente sometimiento al SEIA, ni antes de que se produzca una actualización normativa y regulatoria en la materia”.

Consultada la empresa respecto a este último punto, esta señaló a **Diario Financiero**: “Las 75 parcelas

que no se han vendido –tal como se informa en el Estudio de Impacto Ambiental– quedan congeladas pendientes de venta. Una vez que se tenga el nuevo marco normativo de la ley de parcelaciones (que hoy está en el Congreso), el titular evaluará la decisión de llevar a cabo su venta, o no, previa evaluación ambiental y respetando lo que pueda disponer la futura legislación de parcelaciones”.

Crítica y multa

Como parte de su EIA, la inmobiliaria inició un proceso de consulta ciudadana, y ya se han planteado inquietudes.

Luis Felipe Rodríguez, representante de la Fundación Rompientes, dijo que el EIA basa su evaluación de impactos en una proyección de 197 casas. No obstante, aseguró, cada sitio vendido no necesariamente equivale a una casa.

“Aproximadamente, 100 sitios de los vendidos corresponden a aquellos que pueden llevar dos viviendas, y aproximadamente 90 sitios corresponden a los que pueden tener solo una vivienda, dando una suma aproximada máxima de 290 viviendas construibles”, dijo.

Por esto, sostuvo que toda proyección de impactos, de obras y de la operación del proyecto debiera hacerse considerando el peor escenario posible, esto es, contemplando las dos casas construidas en aquellos sitios en los que se permite.

Consultada la empresa por este planteamiento, se afirmó: “Sobre el número de viviendas en cada parcela, el estudio presentado es bastante claro en que se considera una vivienda por parcela”.

En paralelo, la compañía mantiene un litigio radicado en la Corte de Apelaciones de Rancagua, luego que la empresa presentara un recurso para intentar revertir un fallo del Juzgado de Policía Local de Litueche, que le impuso US\$ 45 millones de multa.

Dicho proceso se originó por la denuncia ingresada al juzgado por la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo de la Región Libertador General Bernardo O’Higgins, que tras la fiscalización realizada en terreno en marzo de 2019 habría constatado que la subdivisión de predios rústicos del proyecto Punta Puertecillo, infringía el D.L. N°3.516, al haberse dado un uso exclusivamente habitacional a los inmuebles y no rural como exige la norma.

La inmobiliaria recurrió al Tribunal Constitucional, señalando que la Corte Suprema y el Juzgado de Policía Local de Litueche sancionaron el mismo hecho. También cuestionó el monto de la sanción.

A fines de junio de este año, el TC rechazó el requerimiento, reactivándose el juicio ante el tribunal de alzada.

Pero, recientemente, el Consejo de Defensa del Estado, en representación del Fisco, y los abogados de la inmobiliaria solicitaron de común acuerdo suspender el proceso por 30 días.