



Superintendencia del Medio Ambiente
Gobierno de Chile

INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

Requerimiento de Ingreso al SEIA

HOY ELUCHANS

DFZ-2022-88-V-SRCA

	Nombre	Firma
Aprobado	Ana María Gutiérrez Espinoza	  _____ Ana María Gutierrez Espinoza Jefa (S) Oficina Regional Valparaíso Firmado por: 6e2397bb-d350-4cb4-9b63-696377242ace
Elaborado	Pía Aravena Bustos	 _____ Pía Aravena Bustos Fiscalizadora Oficina Regional Valparaíso Firmado por: PIA LORETO ARAVENA BUSTOS

ENERO 2022

1	RESUMEN.....	4
2	IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO, ACTIVIDAD O FUENTE FISCALIZADA.....	5
2.1	Antecedentes Generales	5
2.2	Ubicación y Layout.....	4
3	ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN	6
3.1	Motivo de la Actividad de Fiscalización.....	6
3.2	Materia Específica Objeto de la Fiscalización Ambiental	6
3.3	Aspectos relativos a la ejecución de la Inspección Ambiental	6
3.3.1	Ejecución de la inspección ambiental ejecutada el 30 de septiembre de 2021.....	6
3.3.2	Ejecución de la inspección ambiental ejecutada el 1 de octubre de 2021.....	6
3.3.3	Esquema de recorrido ejecutado el 30 de septiembre y el 1 de octubre de 2021.....	7
3.3.4	Detalle del Recorrido de la Inspección ejecutada el 30 de septiembre de 2021.....	7
3.3.5	Detalle del Recorrido de la Inspección ejecutada el 1 de octubre de 2021.....	7
4	REVISIÓN DOCUMENTAL	8
4.1.1	Documentos Revisados.....	8
5	HECHOS CONSTATADOS	9
5.1	Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA.....	9
6	CONCLUSIONES.....	20
7	ANEXOS.....	20

1 RESUMEN

El presente documento da cuenta de los resultados de las actividades de fiscalización ambiental realizada por la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante SMA) a la unidad fiscalizable “Hoy Eluchans”, localizada en el área urbana de la comuna de Viña del Mar, en la Av. Edmundo Eluchans N°3011, comuna de Viña del Mar, Provincia y Región de Valparaíso. Se efectuaron dos actividades de inspección, las cuales fueron desarrolladas durante los días 30 de septiembre y 1 de octubre del año 2021.

El motivo de la actividad de fiscalización ambiental correspondió a una actividad de oficio y las materias relevantes objeto de la fiscalización incluyeron el estado de ejecución del proyecto y verificar posible elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

El proyecto fiscalizado, llamado “Proyecto Hoy Eluchans”, consiste en la construcción de un conjunto de edificios de uso mixto, compuesto por una torre residencial, una torre de oficinas y locales comerciales, junto con estacionamientos, y otros destinos complementarios. El proyecto se emplaza en la Zona ZV3 según el Plan Regulador de Viña del Mar, donde se permiten en general los usos de suelo residencial y equipamiento y cuenta con una consulta de pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA) resuelta por el Servicio de Evaluación de Impacto Ambiental de la Región de Valparaíso.

De las actividades de fiscalización ambiental desarrolladas por la SMA, se examinaron los literales g), h), o), p) y s) pertinentes del artículo 10 de la Ley N°19.300, concluyéndose que el proyecto “Hoy Eluchans” de la empresa Inmobiliaria Edmundo Eluchans Spa., no cumple con las características de un proyecto que corresponda someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

Sin perjuicio de lo anterior, el resultado de la fiscalización ambiental realizada no obsta a que en el futuro se realicen nuevos procedimientos de fiscalización ambiental, y no exime a Inmobiliaria Eluchans Spa. de ninguna clase de responsabilidad que pudiese contraer por cualquier hallazgo respecto del instrumento que lo regula, que se produzca con anterioridad o simultaneidad a la fecha en que se efectuó la actividad de fiscalización ambiental, y no hubiera sido directamente percibido y/o constatado en la misma por el fiscalizador

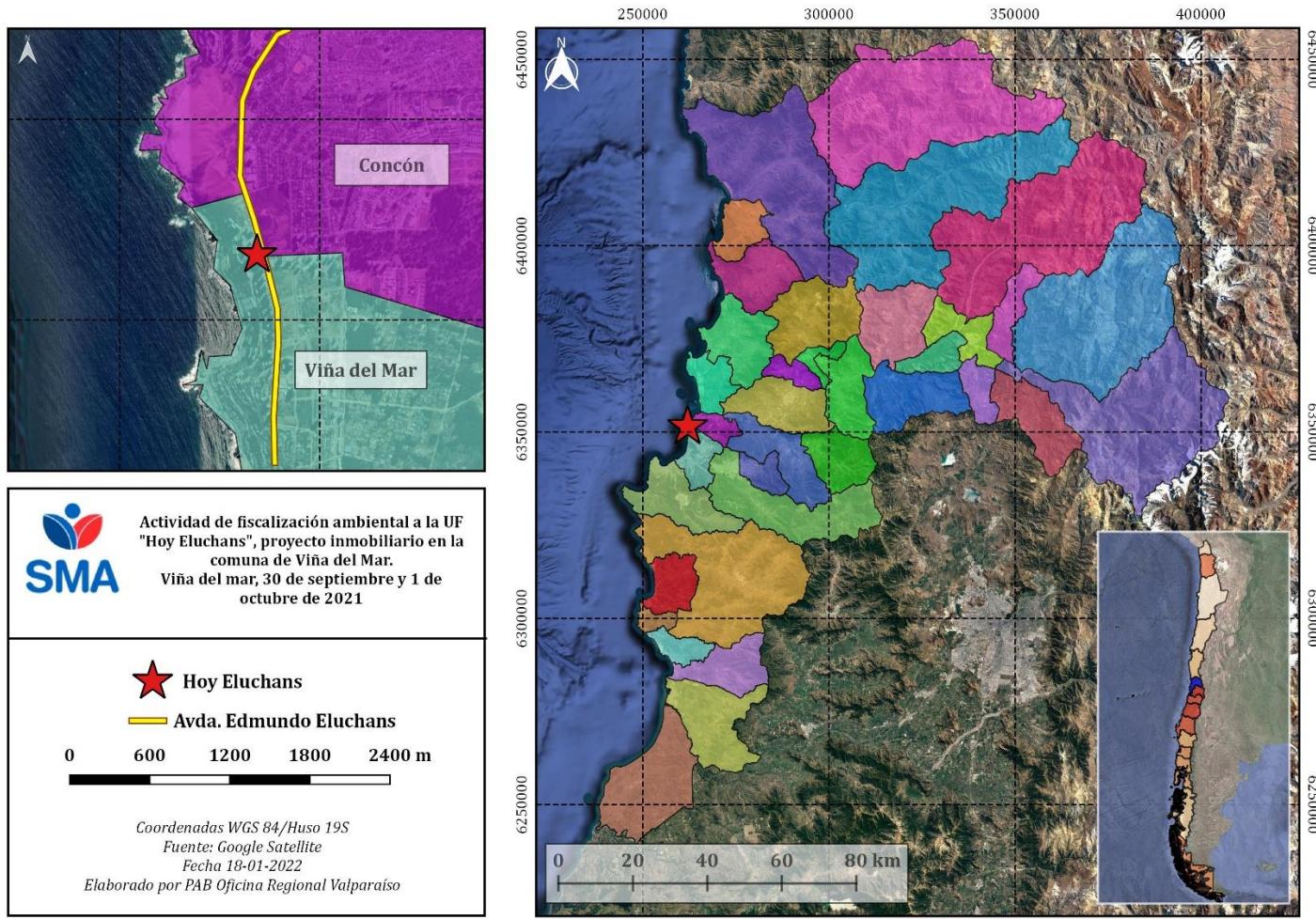
2 IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO, ACTIVIDAD O FUENTE FISCALIZADA

2.1 Antecedentes Generales

Identificación de la Unidad Fiscalizable: Hoy Eluchans	Estado operacional de la Unidad Fiscalizable: En construcción
Región: Valparaíso	Ubicación específica de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: Av. Edmundo Eluchans N°3011, comuna de Viña del Mar
Provincia: Valparaíso	
Comuna: Viña del Mar	
Titular de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: Inmobiliaria Edmundo Eluchans Spa.	RUT o RUN: 76.984.609-3
Domicilio titular: Av. Apoquindo 3500, oficina 1601, Las Condes	Correo electrónico: clabbe@ikant.cl Teléfono: 2 2248 4422
Identificación del representante legal: Cristian Labbé Reyes	RUT o RUN: 11.620.191-7
Domicilio representante legal: Av. Apoquindo 3500, oficina 1601, Las Condes	Correo electrónico: clabbe@ikant.cl Teléfono: +569 6155 0420
Fase de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: En construcción.	

2.2 Ubicación y Layout

Figura 1. Mapa de ubicación local (Fuente: Elaboración propia).



Coordenadas UTM de referencia: DATUM WGS 84	Huso:19S	UTM N: 6.351.486	UTM E: 262.030
Ruta de acceso: Dentro del radio urbano, en calle avda. Edmundo Eluchans N°3011, comuna de Viña del Mar.			

Figura 2. Layout del proyecto (Informe de pertinencia de ingreso al SEIA “proyecto “Hoy Eluchans” (Anexo 8.a.)



3 ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN

3.1 Motivo de la Actividad de Fiscalización

Motivo		Descripción	
X	No programada	X	De Oficio
Motivo:			

3.2 Materia Específica Objeto de la Fiscalización Ambiental

- | |
|--|
| • Verificación de posible elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA) |
|--|

3.3 Aspectos relativos a la ejecución de la Inspección Ambiental

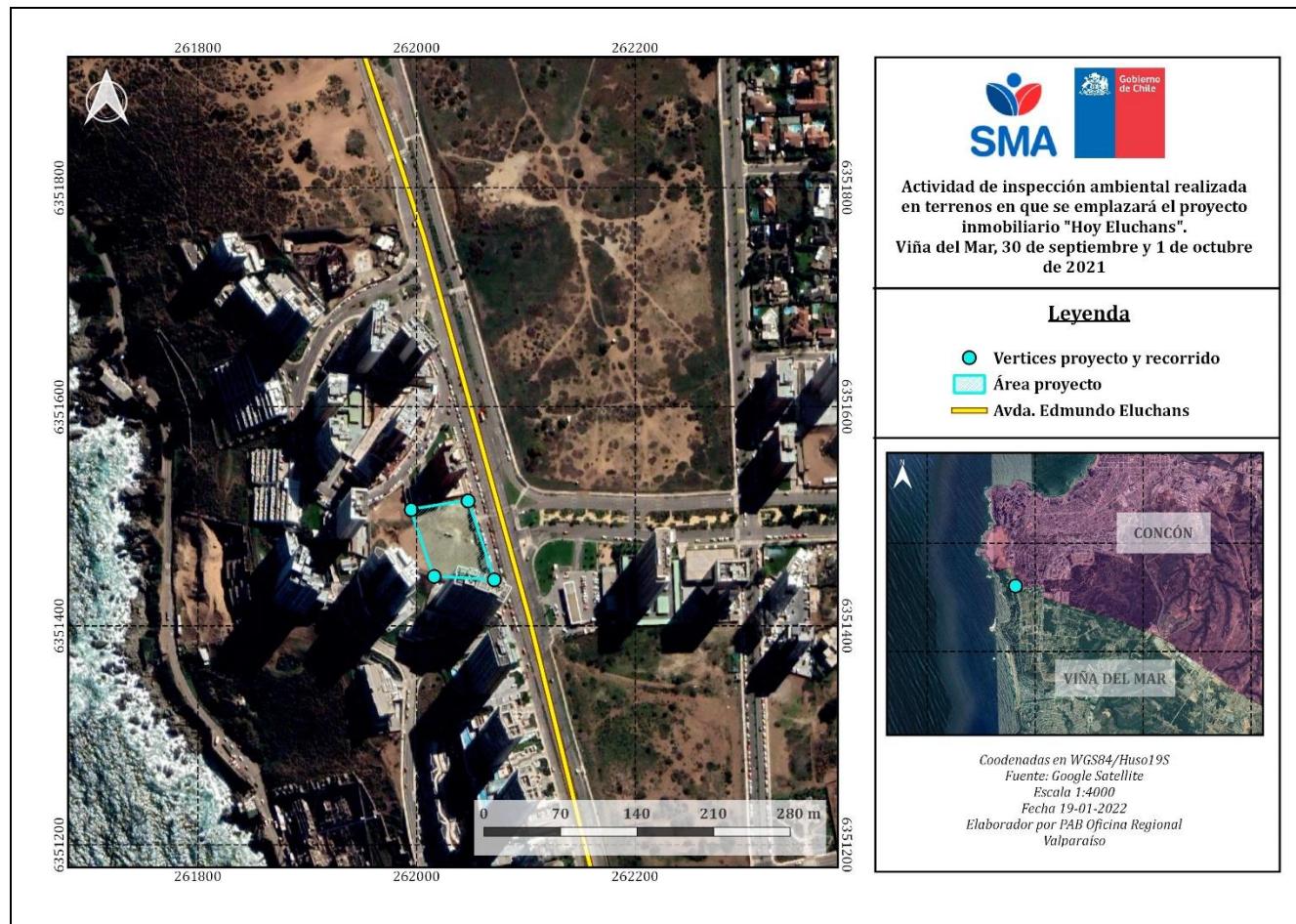
3.3.1 Ejecución de la inspección ambiental ejecutada el 30 de septiembre de 2021.

Existió oposición al ingreso: NO	Existió auxilio de fuerza pública: NO
Existió colaboración por parte de los fiscalizados: SI	Existió trato respetuoso y deferente: SI
Observaciones: La actividad de efectuó en la sala de ventas de la empresa inmobiliaria con fecha 30 de septiembre de 2021 y los hechos constatados quedaron registrados en el acta de inspección de la misma fecha adjunta en el anexo 1 del presente informe técnico.	

3.3.2 Ejecución de la inspección ambiental ejecutada el 1 de octubre de 2021.

Existió oposición al ingreso: NO	Existió auxilio de fuerza pública: NO
Existió colaboración por parte de los fiscalizados: SI	Existió trato respetuoso y deferente: SI
Observaciones: La actividad de efectuó en el sitio del proyecto con fecha 1 de octubre de 2021 y los hechos constatados quedaron registrados en el acta de inspección de la misma fecha adjunta en el anexo 2 del presente informe técnico.	

3.3.3 Esquema de recorrido ejecutado el 30 de septiembre y el 1 de octubre de 2021.



3.3.4 Detalle del Recorrido de la Inspección ejecutada el 30 de septiembre de 2021.

Nº de estación	Nombre/ Descripción de estación
1	Sala de ventas

3.3.5 Detalle del Recorrido de la Inspección ejecutada el 1 de octubre de 2021.

Nº de estación	Nombre/ Descripción de estación
1	Sala de ventas
2	Sitio de emplazamiento del proyecto inmobiliario, Punto central.
3	Punto A, deslinde Nororiente del proyecto.
4	Punto B, deslinde Norponiente del proyecto.
5	Punto C, deslinde Surponiente del proyecto.
6	Punto D, deslinde Suroriente del proyecto.

4 REVISIÓN DOCUMENTAL

4.1.1 Documentos Revisados

ID	Nombre del documento revisado	Origen/ Fuente del documento	Organismo Revisor	Observaciones
1.	Inmobiliaria Edmundo Eluchans SpA, carta s/n° de fecha 4 de octubre de 2021.	Documento solicitado mediante acta de inspección ambiental de fecha 30 de septiembre de 2021. (Anexo 1)	SMA	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Documento ingresado dentro del plazo otorgado inicialmente. ❖ Antecedente adjunto en el anexo 3 del presente informe técnico.
2.	Permiso de edificación N°38/2020 de fecha 1/04/2020 otorgado por la DOM de Viña del Mar.	Documento solicitado mediante acta de inspección ambiental de fecha 30 de septiembre de 2021. (Anexo 1)	SMA	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Documento ingresado dentro del plazo otorgado inicialmente. ❖ Antecedente adjunto en el anexo 4 del presente informe técnico.
3.	Certificado de Informes Previos N°2001/2016 de fecha 28/12/2016 otorgado por la DOM de Viña del Mar.	Documento solicitado mediante acta de inspección ambiental de fecha 30 de septiembre de 2021. (Anexo 1)	SMA	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Documento ingresado dentro del plazo otorgado inicialmente. ❖ Antecedente adjunto en el anexo 5 del presente informe técnico.
4.	Certificado de factibilidad W132258 de fecha 06/08/2021 otorgado por ESVAL.	Documento solicitado mediante acta de inspección ambiental de fecha 30 de septiembre de 2021. (Anexo 1)	SMA	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Documento ingresado dentro del plazo otorgado inicialmente. ❖ Antecedente adjunto en el anexo 6 del presente informe técnico.
5.	Minuta de resultados de caracterización de flora y vegetación. Febrero de 2021	Documento entregado en la inspección ambiental de fecha 1 de octubre de 2021, registrado en el acta de la misma fecha. (Anexo 2)	SMA	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Antecedente adjunto en el anexo 7 del presente informe técnico.
6.	Informe de pertinencia de ingreso al SEIA "proyecto "Hoy Eluchans"	Documento consultado y descargado desde la página web del Servicio de Evaluación Ambiental (SEA) https://pertinencia.sea.gob.cl/api/public/expediente/PERTI-2021-19369	SMA	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Antecedente adjunto en el anexo 8.a. del presente informe técnico.
7.	SEA región de Valparaíso, RESOLUCIÓN EXENTA N°202105101648 de fecha 23 de noviembre de 2021.	Documento consultado y descargado desde la página web del Servicio de Evaluación Ambiental (SEA) https://pertinencia.sea.gob.cl/api/public/expediente/PERTI-2021-19369	SMA	Antecedente adjunto en el anexo 8.b. del presente informe técnico.

5 HECHOS CONSTATADOS

5.1 Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA

Número de hecho constatado: 1	Estación N°: Todas las señaladas en las tablas 3.3.4 y 3.3.5 del presente informe técnico.
Documentación Revisada: Se revisaron todos los documentos individualizados en la tabla 4.1.1. del presente informe técnico.	
Hechos constatados:	
1. La SMA efectuó una actividad de fiscalización generada de oficio, cuyo objetivo fue determinar la existencia de una posible elusión al SEIA por parte del titular del proyecto inmobiliario “Hoy Eluchans”, realizándose actividades de inspección en terreno y examen de información.	
2. Se realizó una inspección ambiental con fecha 30 de septiembre de 2021 (Anexo 1) en la cual se constató lo siguiente:	
a. Se sostuvo una reunión en la oficina de ventas del proyecto inmobiliario, la Srta. Ávila, encargada técnica del proyecto, señaló que se realizaron actividades de movimiento de tierras para llegar a la cota 0, las cuales fueron ejecutadas entre los meses de marzo y agosto de 2021.	
b. Respecto a la envergadura del proyecto, la Srta. Oyarzun, encargada de ventas del proyecto, indicó que corresponde a 2 edificaciones, una contemplada para vivienda, de 140 departamentos, y la otra para oficina, de 117 oficinas.	
c. En relación al inicio de actividades de construcción, la Srta. Ávila indicó que se proyecta iniciar las actividades en diciembre de 2021.	
d. En el momento de la inspección, no se visualizan maquinarias en movimiento o actividades de movimiento de áridos.	
e. Respecto a la gestión de las autorizaciones asociadas, la Srta. Ávila indicó que cuenta con autorización ante la Dirección de Obras Municipales (DOM e adelante), y que presentó una consulta de pertinencia ante el SEA el día 07 de septiembre de 2021	
3. Se realizó una segunda inspección ambiental con fecha 1 de octubre de 2021 (Anexo 2) en la cual se constató lo siguiente:	
a. El titular indicó que previo a la ejecución de faenas de movimientos de tierra en el terreno, se realizó un levantamiento y estudio de presencia de ejemplares de vegetación xerofítica y nativa, la cual fue realizada por Consultora MG Medio Ambiente en febrero de 2021, cuya campaña de monitoreo, fue realizada el 14 de enero de 2021. Declaró que dicho monitoreo y estudio de flora y vegetación fue realizado de manera voluntaria por el titular, y cuyo análisis de los resultados presentados, se estimó no pertinente la presentación y tramitación de alguna solicitud de intervención de flora nativa, en protección, ante CONAF.	
b. El Sr. Labbé, representante legal del titular, indicó que dicho proyecto consta de la construcción de 2 torres de edificios, consistente en un edificio para oficinas y otro para departamentos, y el terreno para edificación corresponde al Lote A.	
c. En el área de emplazamiento del proyecto, se constató un terreno dunar, con una explanada y algunos materiales y movimiento de terreno y en el suelo algunas huellas que evidencian de tránsito de vehículos cercanos al portón de acceso. (Fotografía 1 y 2)	

- d. El terreno donde se emplazarán las torres se observó que cuenta con un leve desnivel desde el sur al norte. Este último sector, se encuentra actualmente emparejado a nivel de suelo y vía pública. En un sector del deslinde Surponiente del terreno, se observaron tramos de muro formados en su base con pilas de concreto y cubiertas con tablas. (Fotografía 3 y 4)
- e. Se observan algunos materiales de trabajos, como: acopio de tablones de madera, fierros galvanizados, una mesa de trabajo, y materiales de trabajo de la instalación de faenas. Respecto de estos, el titular indicó que corresponden a materiales sobrantes del trabajo de movimiento de tierra para llegar a la cota 0 realizados en marzo del 2021 y fueron usados para la formación y construcción de muro del deslinde sur del terreno. (Fotografía 5 y 6)
- f. A costados del muro del deslinde sur, existen panderetas de malla raschel, las que según señala Sra. Ávila estas fueron instaladas al momento de realizar las faenas de movimientos de tierras, y que por motivos de reclamos por parte de propietarios de edificio colindante, por posible riesgos de caída por viento, se optó por ser retirados y dejados en suelo del terreno. (Fotografía 7 y 8)

Resultados examen de Información:

- 1. Mediante el acta de inspección ambiental de fecha 30 de septiembre de 2021, se solicitó información a titular relacionada con el proyecto y los permisos asociados, los cuales fueron remitidos a través de la carta s/nº de fecha 4 de octubre de 2021 (Anexo 3) y se detallan a continuación:
 - a. Entregó copia del Permiso de Edificación (Anexo 4) otorgado por la I. Municipalidad de Viña del Mar, numerado 38/2020 y con fecha de aprobación 01 de abril de 2020. El permiso resuelve otorgar permiso para construir un edificio con una superficie de 22.238,01 m² destinado a habitacional y locales comerciales.
 - b. El titular adjuntó copia del certificado de informaciones previas N°2001/2016 (Anexo 5), emitido por la Dirección de obras de la Municipalidad de Viña del Mar con fecha 28 de diciembre de 2016, el cual fue otorgado a la propiedad ubicada en la Avda. Edmundo Eluchans de ROL SII 3120-2.
 - c. Entregó copia del certificado de factibilidad N°132258 de fecha 06 de agosto de 2021 (Anexo 6) emitido por ESVAL que dice relación con la conexión a la red de agua potable y el empalme de alcantarillado requerido por la Inmobiliaria Edmundo Eluchans SPA. titular del proyecto "Hoy Eluchans".
- 2. En la actividad de inspección ambiental de fecha 1 de octubre de 2021, el titular dio a conocer un estudio de flora y fauna efectuado de manera voluntaria, el informe MG_PY_2101 "Minuta de resultados de caracterización de flora y vegetación. Febrero de 2021" (Anexo 7) elaborado por MG Medio ambiente/Gestión, el cual fue analizado y se desprende lo siguiente:
 - a. El estudio fue encargado por el titular objeto analizar la aplicabilidad de la Ley N°20.283 "LEY SOBRE RECUPERACIÓN DEL BOSQUE NATIVO Y FOMENTO FORESTAL", en específico sobre corta, descepado o intervención de formaciones xerofíticas en el interior del predio para la construcción del obras relacionadas con el proyecto inmobiliario "Hoy Eluchans".
 - b. La empresa consultora efectuó una caracterización de la vegetación presente en el interior del área del proyecto, la cual fue realizada el 14 de enero de 2021, señalando que para la determinación de flora y fauna utilizó diferentes metodologías tales como la fotointerpretación con imágenes satelitales, parcelas de muestreo, revisión bibliográfica.

- c. Los resultados arrojaron que se encontraron 23 especies de flora vascular, de las cuales hay 7 especies endémicas, 7 nativas, 6 introducidas y 3 que no fue posible determinar su origen biogeográfico. Sólo una especie presentó categoría de conservación y está clasificada como Preocupación Menor de acuerdo al Proceso de Clasificación de especies N° 8, correspondiente al D.S. N°19/2012 del Ministerio del Medio Ambiente.
 - d. Respecto a la aplicabilidad de la Ley N°20.283, el Titular concluyó que la unidad vegetal ubicada en el interior del área del proyecto no corresponde a una formación xerofítica dado que no cumple con la superficie mínima de 1 há. definida en el artículo 3 del D.S. N°93/2009, presentando una superficie de 0,6 há. y además, no cumple con la presencia de especies autóctonas listadas en el D.S. N°68/2008 del Ministerio de Agricultura.
3. Con el antecedente recabado en terreno sobre el ingreso de la consulta de pertinencia al SEA de Valparaíso, esta oficina regional efectuó la búsqueda y revisión en la siguiente página web <https://pertinencia.sea.gob.cl/api/public/expediente/PERTI-2021-19369>. De los antecedentes revisados, se extrae lo siguiente:
- a. Se revisó el documento “Informe de pertinencia de ingreso al SEIA “proyecto “Hoy Eluchans” de fecha 7 de septiembre de 2021 (Anexo 8.a.) en el cual entregó los antecedentes del proyecto “Hoy Eluchans”, el cual señala que consiste en la construcción de un conjunto de uso mixto, compuesto por una torre residencial, una torre de oficinas y locales comerciales, junto con estacionamientos, y otros destinos complementarios. Del documento se desprende principalmente lo siguiente:
 - ✓ De acuerdo al Plan Regulador Comunal de Viña del Mar, el sector donde se emplaza el proyecto corresponde a la Zona ZV3, donde se permiten en general los usos de suelo residencial y equipamiento, tal como se detalla en el Certificado de Informaciones Previas revisado anteriormente (Anexo 5).
 - ✓ Respecto a las áreas de protección oficial en el terreno de emplazamiento del proyecto, indica que no se verifica la existencia de zonas o elementos naturales protegidos por el ordenamiento jurídico vigente, tales como reservas o parques nacionales ni monumentos naturales. Sin embargo, cercano al terreno existen dos áreas de protección oficial, las que corresponden al Santuario de la Naturaleza “Campo Dunar de la Punta de Concón” y “Roca Oceánica”3, las que se ubican a una distancia de 0,25km y 1,09km respectivamente. La distancia al campo Dunar fue revisada por esta SMA y efectivamente es la distancia aproximada indicada. (Figura 1)
 - ✓ Dadas las principales características del Proyecto, definido como un “proyecto inmobiliario”, las causales fijadas en el artículo 3º del Reglamento del SEIA, relacionadas serían los literales: *g) Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados estratégicamente de conformidad a lo establecido en el párrafo 1º bis del Título II de la Ley. Se entenderá por planes a los instrumentos de planificación territorial; Letra h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas.* Por otra parte, respecto a la ubicación podría eventualmente constituirse también en una causal de ingreso al SEIA, en virtud de lo establecido en las letras p) y s)
 - ✓ Respecto al análisis efectuado por el titular, el proyecto no cumpliría con los requisitos de los literales identificados, por lo que no debe ingresar a evaluación ambiental en el SEIA.
 - b. El SEA región de Valparaíso, efectuó un análisis de los antecedentes presentados por el titular y mediante la Resolución Exenta N°202105101648 de fecha 23 de noviembre de 2021 (Anexo 8.b) resolvió que el proyecto “Hoy Eluchans” no debe someterse obligatoriamente al SEIA en forma previa a su ejecución.

En consideración a los antecedentes revisados, se verificó que el proyecto fiscalizado se condice con el proyecto ingresado por el titular a consulta de pertinencia de ingreso al SEIA ante el SEA de la región de Valparaíso.

Análisis de Tipología de Proyecto o Modificación:

Para la realización del análisis, si el proyecto inmobiliario requiere o no ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, se efectuó la revisión de los literales pertinentes del artículo 3º D.S. N° 40/2012 “Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental”, las cuales tipifican los proyectos o actividades que deben someterse a evaluación. Los literales que se relacionan con las características del proyecto analizado, coinciden con los identificados por el titular, es decir:

g) Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados según los dispuesto en el Párrafo 1 Bis del Título II de la Ley. Se entenderá por planes a los instrumentos de planificación territorial.

g.1. Se entenderá por proyectos de desarrollo urbano aquellos que contemplen obras de edificación y/o urbanización cuyo destino sea habitacional, industrial y/o de equipamiento, de acuerdo a las siguientes especificaciones: (...)

g.1.3. Urbanizaciones y/o Loteos con destino industrial de una superficie igual o mayor a treinta mil metros cuadrados (30.000 m²).

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

(...)

o) Proyectos de saneamiento ambiental, tales como sistemas de alcantarillado y agua potable, plantas de tratamiento de agua o de residuos sólidos de origen domiciliario, rellenos sanitarios, emisarios submarinos, sistemas de tratamiento y disposición de residuos industriales líquidos o sólidos. (...)

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

(...)

s) Ejecución de obras o actividades que puedan significar una alteración física o química a los componentes bióticos, a sus interacciones o a los flujos ecosistémicos de humedales que se encuentran total o parcialmente dentro del límite urbano, y que impliquen su relleno, drenaje, secado, extracción de caudales o de áridos, la alteración de la barra terminal, de la vegetación azonal hídrica y riparia, la extracción de la cubierta vegetal de turberas o el deterioro, menoscabo, transformación o invasión de la flora y la fauna contenida dentro del humedal, indistintamente de su superficie.

1. En relación a la letra g), se tiene a la vista lo establecido en el artículo 2º transitorio del RSEIA, el que señala: “Para efectos de lo establecido en la letra g) del artículo 3 y en el inciso 2º del artículo 15 de presente Reglamento, se considerarán evaluados estratégicamente, de conformidad a lo establecido en el párrafo 1º bis, del Título II de la Ley, los planes calificados mediante el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental de manera previa a la entrada en vigencia de la Ley N° 20.417, así como los planes que se encuentren vigentes desde antes de la dictación de la Ley N° 19.300”. El proyecto “Hoy Eluchans” se desarrollará en una zona comprendida dentro de un plan que se considera evaluado estratégicamente, conforme lo informa la página web <https://eae.mma.gob.cl/file/345>, en donde se puede observar que dicho plan fue ingresado a evaluación estratégica con fecha 26 de junio de 2018. Además del PRC comunal de Viña del Mar y el Plan Seccional “Otorga Aprobación Definitiva a la Modificación al Plan Regulador Comunal Vigente, Actualización de la Vialidad Estructurante”, aplica en dicha zona el PREMVAL, el cual a su vez cuenta con una Resolución de Calificación Ambiental vigente, RCA N°21/2011.

Por lo tanto, en base a los antecedentes anteriormente expuestos, el proyecto no se encontraría en la hipótesis de la letra g) del artículo 10 de la Ley 19.300 y del artículo 3 del RSEIA.

2. Respecto al literal h), de la revisión realizada en gabinete, se constató que el proyecto inmobiliario “Hoy Eluchans” no se encuentra emplazado en una zona declarada latente o saturada por el Ministerio del Medio Ambiente. En la región de Valparaíso, las únicas zonas declaradas latentes o saturadas corresponden a aquella establecida por el D.S. N°10/2015, del Ministerio del Medio Ambiente por medio del cual se declaró zona saturada por material particulado fino respirable (MP2.5), como concentración anual, zona latente por el mismo contaminante como concentración de 24 horas, y zona latente por material particulado respirable (MP10), como concentración anual, a la zona geográfica que comprende las comunas de Concón, Quintero y Puchuncaví; y a aquella establecida por el DS N°107/2018 del Ministerio del Medio Ambiente por medio del cual se declaró zona saturada por MP10 como concentración anual, y zona latente por el mismo contaminante como concentración diaria, la zona geográfica que comprende la Provincia de Quillota (Hijuelas, Nogales, La Calera, La Cruz y Quillota) y las comunas de Catemu, Panquehue y Llay-Llay de la Provincia de San Felipe de Aconcagua, por lo que no se configuran las circunstancias establecidas en los artículos 10 de la Ley N° 19.300 y el artículo 3 del RSEIA.
3. En cuanto al literal o) respecto a proyecto de saneamiento ambiental, el proyecto considera la conexión al servicio público de agua potable y alcantarillado de aguas servidas, conforme al certificado de factibilidad N°132258 de fecha 06/08/2021 emitido por ESVAL S.A., por lo que no se configuran las circunstancias establecidas en los artículos 10 de la Ley N° 19.300 y el artículo 3 del RSEIA.
4. En lo que respecta a la letra p) relativa a las áreas bajo protección oficial, se efectúa el siguiente análisis:
 - a. El proyecto se encuentra a una distancia aproximada de 259 metros al sur del Santuario de la naturaleza “Campo Dunar de la Punta de Concón”, el cual fue declarado mediante Decreto Supremo N° 45, de 2012 y señala en su considerando 8 que “*se reconoce por distintos informes técnicos la existencia en el área de un ecosistema extremadamente frágil, que cuenta con la mayor diversidad de flora y fauna del sistema dunar litoral de Chile, incluyendo especies de flora y fauna nativas y endémicas, algunas de ellas amenazadas, así como de comunidades vegetacionales que constituyen hábitat relevante para un conjunto de especies adicionales, que se relacionan entre sí, así como de patrimonio cultural relevante para la comunidad, todo ello sobre un sustrato de dunas pleistocénicas y holocénicas relictas que se encuentran actualmente estables, que además constituyen uno de los escasos remanentes de una biota altamente singular y característica de estos hábitat especiales; lo que sustenta el interés para la ciencia y para el Estado del área analizada.*” De lo anterior, se observa entonces que la presencia de flora y fauna (nativa y endémica), de comunidades vegetacionales que constituyen hábitat de otras especies, dunas relictuales y patrimonio cultural, configuran los objetos de protección del Santuario de la Naturaleza. Por otra parte, mediante la Resolución Exenta N°739 de fecha 28 de marzo 2007, de la Intendencia Regional de Valparaíso, el Campo Dunar de Concón (superficie más amplia que el Santuario de la Naturaleza) fue reconocido como sitio prioritario de primera prioridad para efectos de la Estrategia Regional de Biodiversidad de la Región de Valparaíso.
 - b. Teniendo a la vista lo establecido en el artículo 8° del D.S. MMA N°40/2012, que indica que “*Se entenderá que el proyecto o actividad se localiza en o próxima a población, recursos y áreas protegidas, sitios prioritarios para la conservación, humedales protegidos, glaciares o a un territorio con valor ambiental, cuando éstas se encuentren en el área de influencia del proyecto o actividad*” (**énfasis agregado**) y además, la Sentencia Rol N°10.477 de fecha 5 de junio de 2019 Corte Suprema que establece en el punto Sexto “*que, de la interpretación armónica de las dos reglas transcritas en el motivo anterior (artículo 10 literal p y artículo 11 literal d de la Ley N°19.300) es posible afirmar, en abstracto, que toda obra, programa o actividad próxima a un área protegida susceptible de ser afectada por éste, debe ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental a través del instrumento de revisión más intenso contemplado en la legislación vigente; y esto a través de un Estudio de Impacto Ambiental*” (**énfasis agregado**). Se sostiene que el proyecto “Hoy Eluchans” se encuentra a 259 metros aprox. desde su vértice más cercano al Santuario de la Naturaleza “Campo Dunar de la Punta de Concón” (Figura 1), y que entre el santuario de la Naturaleza “Campo Dunar de la Punta de Concón” y el proyecto existen otros proyectos inmobiliarios ya construidos.

- c. En cuanto a los impactos o efectos que podría generar el proyecto en el objeto de protección identificado, conforme con la descripción del proyecto "Hoy Eluchans", en cuanto a la envergadura cuenta con una superficie del lote total de 4.362,48 m² y la superficie total por construir es de 22.238,01 m², que consta de 2 torres de edificios, una residencial de 20 pisos y otros torre destinada a oficinas de 15 pisos. Por otra parte, la magnitud del proyecto conlleva a cercar el área en que será construido y obstaculizar el paso a peatones, lo cual fue constatado en la actividad en terreno, sin embargo, esto se acota sólo al sitio de emplazamiento y construcción del proyecto, el cual no impide el transito y visita al Santuario de la naturaleza "Campo Dunar de la Punta de Concón" y además, sólo durará mientras este esté en la fase de construcción. Mencionar además, se tiene como antecedente que en el área de emplazamiento no existen flora ni fauna que esté bajo una categoría de conservación y que sean parte del sistema dunar como objeto de protección y que sea susceptible de ser afectada, por lo tanto el proyecto no genera una afectación directa a grupos vegetacionales, por otra parte, se verificó la existencia de otros proyectos inmobiliarios ya construidos en el área circundante, por lo que habría una barrera o límite que acota el área de influencia del proyecto, la cual no se acercaría al sitio protegido y por ende los efectos, no impactarían a comunidades vegetacionales que constituyen hábitat de otras especies, dunas relictuales y patrimonio cultural, que configuran los objetos de protección del Santuario de la Naturaleza.
- d. En la actividad de inspección ambiental, se constató que el área del proyecto está cercada y con materiales de trabajo, escombros de construcción como tuberías de PVC, alambres entre otros, dentro del predio de emplazamiento del proyecto inmobiliario.

En razón de lo anterior, se constata que el proyecto Hoy Eluchans no se emplaza y tampoco alcanza el 'Santuario de la Naturaleza "Campo Dunar de la Punta de Concón", por lo que no se configuran las circunstancias establecidas en los artículos 10 de la Ley N° 19.300 y el artículo 3 del RSEIA.

- e. Respecto a la letra s), en el sector de emplazamiento del proyecto no se verificó la existencia de humedales que se encuentran total o parcialmente dentro del límite urbano, por lo que no se configuran las circunstancias establecidas en los artículos 10 de la Ley N° 19.300 y el artículo 3 del RSEIA.

Registros

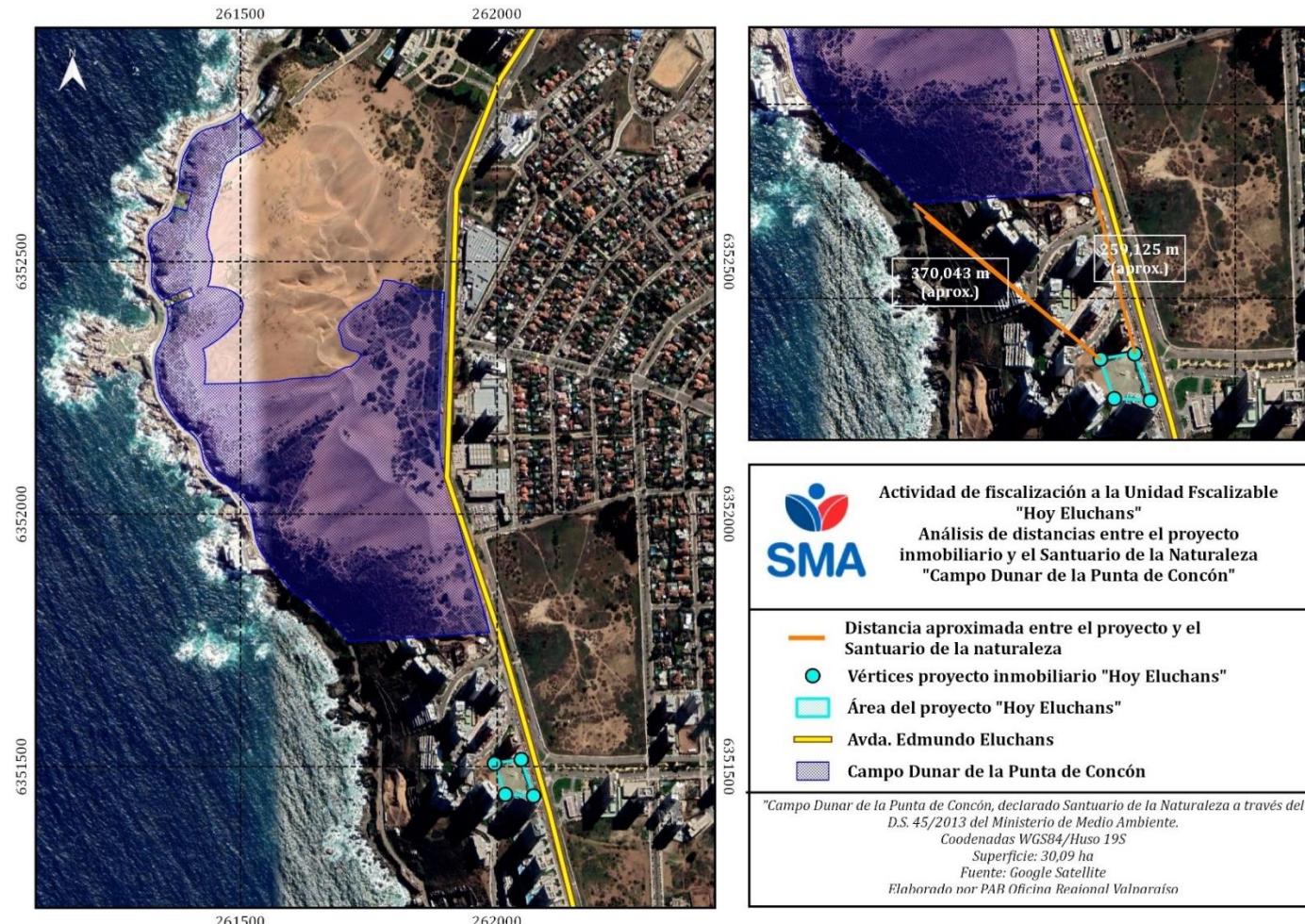


Figura 1 (Fuente: Elaboración propia)

Descripción del medio de prueba: Distancia del proyecto inmobiliario "Hoy Eluchans" con el área del Santuario de la naturaleza "Campo Dunas de la Punta de Concón".

Registros



Fotografía 1.	Fecha: 01-10-2021	Fotografía 2.	Fecha: 01-10-2021
Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 19S	N: 6.351.486 E: 262.030	Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 19S	N: 6.351.486 E: 262.030
Descripción del medio de prueba: Vista del sitio de emplazamiento del proyecto "Hoy Eluchans".		Descripción del medio de prueba: Vista del sitio de emplazamiento del proyecto "Hoy Eluchans".	



Fotografía 3.	Fecha: 01-10-2021	Fotografía 4.	Fecha: 01-10-2021		
Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 19S	N: 6.351.486	E: 262.030	Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 19S	N: 6.351.486	E: 262.030
Descripción del medio de prueba: Vista de material de construcción y señaléticas dentro del predio del proyecto "Hoy Eluchans"		Descripción del medio de prueba: Vista de material de construcción y escombros dentro del predio del proyecto "Hoy Eluchans"			



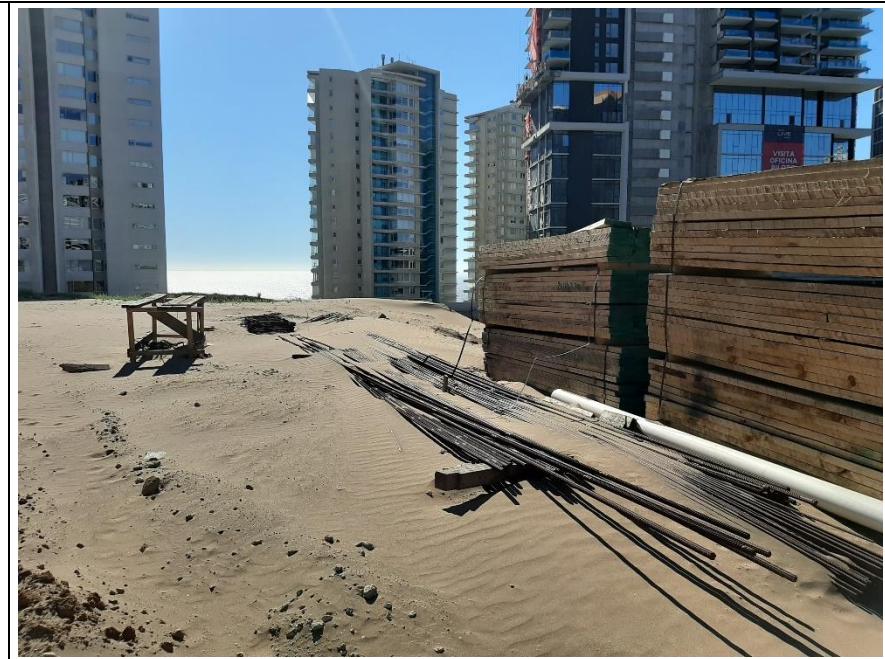
Fotografía 5.

Fecha: 01-10-2021

Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 19S

N: 6.351.486 E: 262.030

Descripción del medio de prueba: Vista de material de construcción y escombros dentro del predio del proyecto "Hoy Eluchans"



Fotografía 6.

Fecha: 01-10-2021

Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 19S

N: 6.351.486 E: 262.030

Descripción del medio de prueba: Material de construcción dispuesto en el área de emplazamiento del proyecto "Hoy Eluchans".



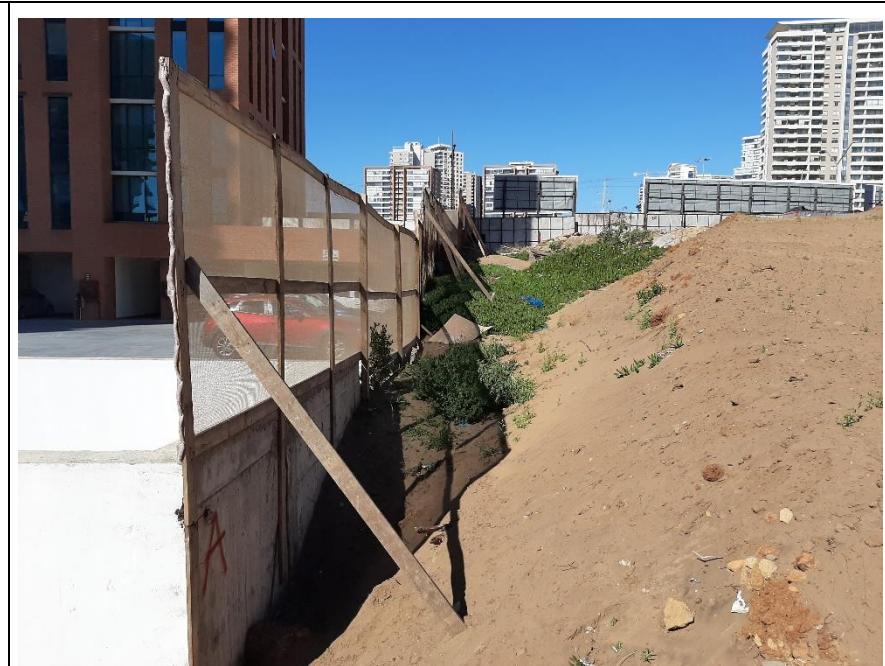
Fotografía 7.

Fecha: 01-10-2021

Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 19S

N: 6.351.486 E: 262.030

Descripción del medio de prueba: vista de cercos perimetrales con malla raschel construidos en el borde del predio, a un lado de otros proyectos inmobiliarios.



Fotografía 8.

Fecha: 01-10-2021

Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 19S

N: 6.351.486 E: 262.030

Descripción del medio de prueba: vista de cercos perimetrales con malla raschel construidos en el borde del predio, a un lado de otros proyectos inmobiliarios.

6 CONCLUSIONES

En relación a los antecedentes y hechos analizados, el proyecto no cumple con las características de un proyecto que corresponda someterse al Sistema de Evaluación Ambiental con respecto a los literales g), h), o), p) y s) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

No obstante lo anterior, el resultado de la fiscalización ambiental realizada no obsta a que en el futuro se realicen nuevos procedimientos de fiscalización ambiental, y no exime a Inmobiliaria Eluchans SpA. de ninguna clase de responsabilidad que pudiese contraer por cualquier hallazgo respecto del instrumento que lo regula, que se produzca con anterioridad o simultaneidad a la(s) fecha(s) en que se efectuó la actividad de fiscalización ambiental, y no hubiera sido directamente percibido y/o constatado en la misma por el fiscalizador.

7 ANEXOS

Nº Anexo	Nombre Anexo
1	Acta de inspección ambiental de fecha 30 de septiembre de 2021.
2	Acta de inspección ambiental de fecha 1 de octubre de 2021.
3	Inmobiliaria Edmundo Eluchans Spa, carta s/nº de fecha 4 de octubre de 2021.
4	Permiso de edificación N°38/2020 de fecha 1 de abril de 2020.
5	Certificado de informes previos N°2001/2016 de fecha 28 de diciembre de 2016.
6	Certificado de factibilidad N°132258 de fecha 6 de agosto de 2021.
7	Estudio de caracterización de flora y fauna.
8	Consulta de Pertinencia: a. Informe de pertinencia de ingreso al SEIA “proyecto “Hoy Eluchans” b. Resolución Exenta N°202105101648 de fecha 23 de noviembre de 2021.