



Superintendencia del Medio Ambiente
Gobierno de Chile

INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

Requerimiento de Ingreso al SEIA

CONDOMINIO VISTA SOL

DFZ-2022-693-V-SRCA

	Nombre	Firma
Aprobado	Carolina Silva Santelices	X _____ Carolina Silva Santelices Jefa Oficina Regional Valparaíso
Elaborado	Pía Aravena Bustos	X _____ Pía Aravena Bustos Fiscalizadora Oficina Regional Valparaíso

JUNIO 2022



Tabla de Contenidos

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.....	6
3.3.2	Esquema de recorrido.	7
3.3.3	Detalle del Recorrido de la Inspección ejecutada el 30 de septiembre 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.....	18
7	ANEXOS.....	18



1 RESUMEN

El presente informe da cuenta de los resultados de actividad de fiscalización ambiental realizada por la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante SMA) a la unidad fiscalizable “CONDominio PARQUE VISTASOL”, localizada en el sector de Paso Hondo, ubicado en la zona de Valencia Norte, al interior del área urbana de la comuna de Quilpué, , Provincia y Región de Valparaíso. Se efectuó una actividad de inspección, la cual fue desarrollada el día 10 de septiembre del año 2020.

La actividad de fiscalización fue realizada con motivo de la denuncia ingresada a esta Superintendencia con el ID 92-V-2019, la cual informa la tala rasa de especies arbóreas nativas presentes en el lote “X-7A” con motivo de la construcción de un proyecto inmobiliario perteneciente a la empresa Inmobiliaria Vista Sol SpA., además de movimientos de tierra con maquinaria pesada destruyendo distintas poblaciones de la especie *Gilliesia gramínea*¹, que se encuentra en categoría de conservación como “vulnerable” y que dicho proyecto no se ha sometido a evaluación ambiental en el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA).

El proyecto fiscalizado, denominado “Condominio Parque Vistasol”, de la empresa Inmobiliaria Vista Sol SpA., consiste en la construcción de 22 casas de dos pisos y 3 dormitorios y 2 edificios de 16 y 17 pisos cada uno, más subterráneo, contemplando un total de 228 departamentos . El proyecto se emplaza en la comuna de Quilpué, sector de Paso Hondo, ubicado en la zona de Valencia Norte -esta zona es parte de la subdivisión territorial de Quilpué, presente en el Plan Regulador Comunal (PRC) de Quilpué vigente.

La materia objeto de la fiscalización ambiental correspondió a la verificación de posible elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA).

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

¹ Nombre común no conocido.



2 IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO, ACTIVIDAD O FUENTE FISCALIZADA

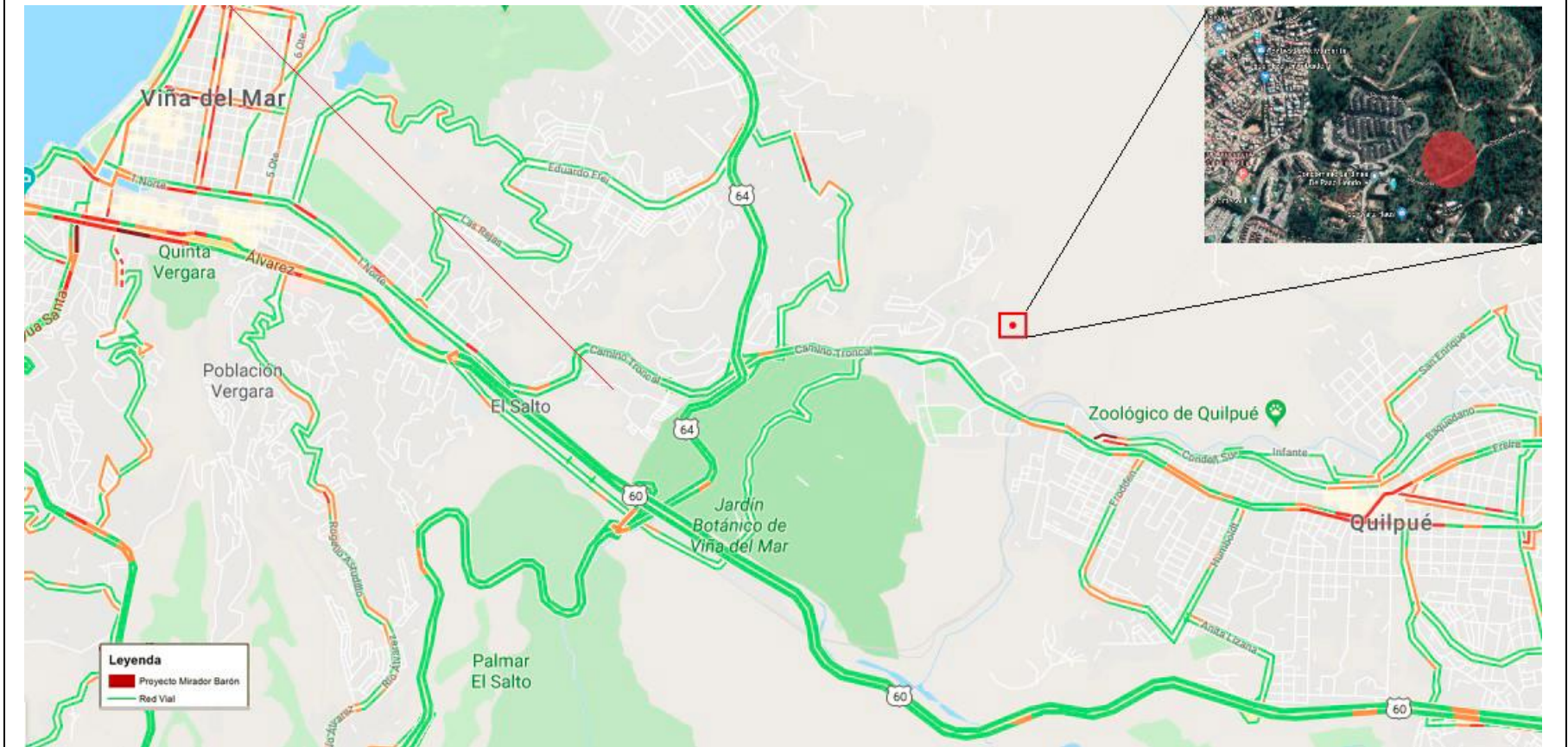
2.1 Antecedentes Generales

Identificación de la Unidad Fiscalizable: CONDominio PARQUE VISTASOL	Estado operacional de la Unidad Fiscalizable: Iniciada la etapa de construcción.
Región: Valparaíso	Ubicación específica de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: Lote X-7A ubicado en el sector de Paso Hondo, en la comuna de Quilpué.
Provincia: Valparaíso	
Comuna: Quilpué	
Titular de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: INMOBILIARIA VISTA SOL SpA	RUT o RUN: 76.840.126-8
Domicilio titular: Santa Clara 818, Huechuraba, Santiago	Correo electrónico: mailto:ctorretti@desco.cl
	Teléfono: 223929243
Identificación del representante legal: Mauricio Zamora	RUT o RUN: 12.635.006-6
Domicilio representante legal: Santa Clara N° 818, Ciudad Empresarial, Huechuraba. Región Metropolitana.	Correo electrónico: mzamora@desco.cl
	Teléfono: 9-92302808
Fase de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: Iniciada la construcción.	



2.2 Ubicación y Layout

Figura 1. Mapa de ubicación local (Fuente: Consulta Pertinencia proyecto "Condominio Parque Vistasol" (Anexo 6.a.).



Coordenadas UTM de referencia: DATUM WGS 84	Huso:19S	UTM N: 6.342.240	UTM E: 268.544
--	-----------------	-------------------------	-----------------------

Ruta de acceso: Dentro del radio urbano, por el troncal, luego por calle jardines de Paso Hondo, doblar hacia la calle Camino del sol, hasta llegar al proyecto.



Figura 2. Layout del proyecto (Fuente: Informe de pertinencia de ingreso al SEIA proyecto "Condominio Parque Vistasol" (Anexo 6.a.)



3 ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN

3.1 Motivo de la Actividad de Fiscalización

Motivo		Descripción	
X	No programada	X	Denuncia
		Motivo: Denuncia ID 92-V-2019 la cual informa la tala rasa de especies arbóreas nativas presentes en el lote "X-7A" con motivo de la construcción de un proyecto inmobiliario, además de movimientos de tierra con maquinaria pesada destruyendo distintas poblaciones de la especie <i>Gilliesia gramínea</i> , que se encuentra en categoría de conservación vulnerable y que dicho proyecto no se ha sometido a evaluación ambiental en el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA).	

3.2 Materia Específica Objeto de la Fiscalización Ambiental

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

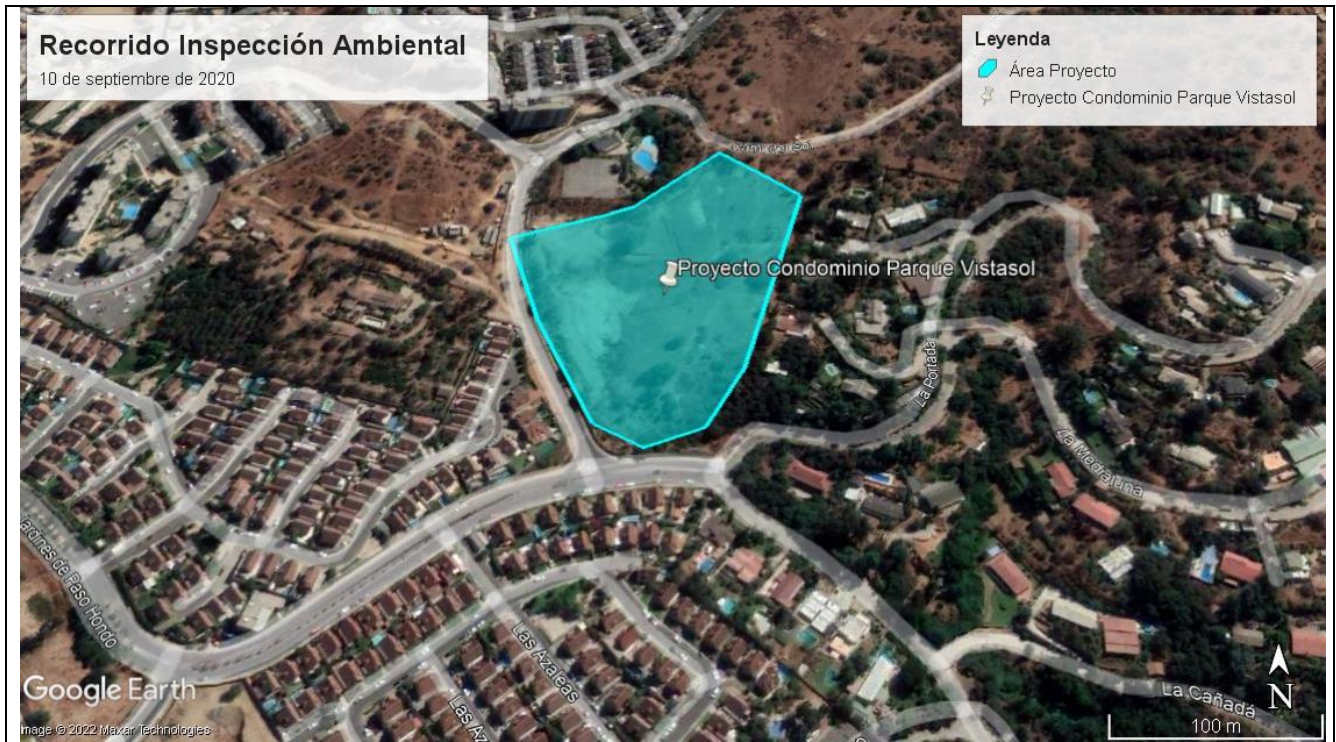
3.3 Aspectos relativos a la ejecución de la Inspección Ambiental

3.3.1 Ejecución de la inspección ambiental.

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 unidad fiscalizable al momento de la inspección se encontraba con acceso restringido, por lo que se tuvo que coordinar previamente la visita al sector en compañía del Representante Legal y los hechos constatados quedaron registrados en el acta de inspección de 10 de septiembre de 2020, adjunta en el anexo 1 del presente informe técnico.	



3.3.2 Esquema de recorrido.



3.3.3 Detalle del Recorrido de la Inspección ejecutada el 10 de septiembre de 2020.

N° de estación	Nombre/ Descripción de estación
1	Recorrido por el predio



4 REVISIÓN DOCUMENTAL

4.1.1 Documentos Revisados

ID	Nombre del documento revisado	Origen/ Fuente del documento	Organismo Revisor	Observaciones
1.	Inmobiliaria Vista Sol SpA, escrito s/n° recepcionado el 21 de septiembre de 2020.	Documento solicitado mediante acta de inspección ambiental de 10 de septiembre de 2020 (Anexo 1)	SMA	❖ Antecedente adjunto en el anexo 2 del presente informe técnico.
2.	CONAF Resolución N°41/322-50/19 LEY 20.283 de 29 de mayo de 2019.	Documento solicitado mediante acta de inspección ambiental de 10 de septiembre de 2020 (Anexo 1)	SMA	❖ Antecedente adjunto en el anexo 3 del presente informe técnico.
3.	CONAF Resolución N°71/341 LEY 20.283 de 15 de julio de 2019.	Documento solicitado mediante acta de inspección ambiental de 10 de septiembre de 2020 (Anexo 1)	SMA	❖ Antecedente adjunto en el anexo 4 del presente informe técnico.
4.	Permiso de Obra Nueva N°259/2018 de 21 de noviembre de 2018.	Documento solicitado mediante acta de inspección ambiental de 10 de septiembre de 2020 (Anexo 1)	SMA	❖ Antecedente adjunto en el anexo 5 del presente informe técnico.
5.	Informe de pertinencia de ingreso al SEIA proyecto "CONDominio BOSQUE VISTASOL"	Documento consultado y descargado desde la página web del Servicio de Evaluación Ambiental (SEA) https://pertinencia.sea.gob.cl/api/public/expediente/PE-RTI-2020-142	SMA	❖ Antecedente adjunto en el anexo 6.a del presente informe técnico.
6.	SEA región de Valparaíso, RESOLUCIÓN EXENTA N°114 de f07 de abril de 2020.	Documento consultado y descargado desde la página web del Servicio de Evaluación Ambiental (SEA) https://pertinencia.sea.gob.cl/api/public/expediente/PE-RTI-2020-142	SMA	❖ Antecedente adjunto en el anexo 6.b. del presente informe técnico.
7.	Certificado de informaciones Previas N°590/2017	Documento consultado y descargado desde la página web del Servicio de Evaluación Ambiental (SEA) https://pertinencia.sea.gob.cl/api/public/expediente/PE-RTI-2020-142	SMA	❖ Antecedente adjunto en el anexo 7 del presente informe técnico.
8.	Resolución N°020/2019	Documento consultado y descargado desde la página web del Servicio de Evaluación Ambiental (SEA) https://pertinencia.sea.gob.cl/api/public/expediente/PE-RTI-2020-142	SMA	❖ Antecedente adjunto en el anexo 8 del presente informe técnico.
9	Certificado Factibilidad N°120760	Documento consultado y descargado desde la página web del Servicio de Evaluación Ambiental (SEA) https://pertinencia.sea.gob.cl/api/public/expediente/PE-RTI-2020-142	SMA	❖ Antecedente adjunto en el anexo 9 del presente informe técnico.



10	Inmobiliaria Vista Sol SpA., escrito s/n° de 28 de febrero de 2020	Documento remitido por el titular el 28 de febrero de 2020.	SMA	❖ Antecedente adjunto en el anexo 10 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 la tabla 3.3.3 del presente informe técnico.
Documentación Revisada: Se revisaron todos los documentos individualizados en la tabla 4.1.1. del presente informe técnico.	
Hechos constatados:	
<ol style="list-style-type: none"> 1. La SMA efectuó una actividad de fiscalización, cuyo objetivo fue determinar la posible existencia de una elusión al SEIA por parte del titular del proyecto inmobiliario “Condominio Parque Vistasol”, realizándose actividades de inspección en terreno y examen de información proporcionada por el titular del proyecto. 2. Se realizó una inspección ambiental el 10 de septiembre de 2020 (Anexo 1) en la cual se constató lo siguiente: <ol style="list-style-type: none"> a. El titular señaló que el proyecto se emplaza en el Lote X-7A en una superficie de 2,5 hectáreas aproximadamente y se desarrollaría en dos etapas. La Primera Etapa consistiría en la construcción de 130 viviendas, las cuales corresponderían a 18 casas y 112 departamentos. Esta etapa tendría una duración de 24 meses y la segunda etapa consistiría en la construcción de sólo 130 departamentos, también con una duración de 24 meses. b. Según lo señalado por el titular durante la inspección, el proyecto ha sido modificado en su estructura y trazado con el fin de preservar y recuperar algunas especies nativas más representativas en cuanto a tamaño y edad, y además, indicó que existe un Plan de Manejo aprobado por CONAF, así como también un Plan de Trabajo para la flora arbustiva del sector. c. Se constató que el proyecto cuenta con un cerco perimetral consistente en muro con material metálico en su exterior colindante con calle Camino del Sol por el poniente y Calle Jardines de Paso Hondo por el sur. Existe además un cerco perimetral interior que colinda con los predios vecinos del lado norte y oriente, construido de polines de madera y reja metálica. (Fotografía 1 y 2) d. Al momento de la inspección <u>no existe ningún tipo de obras de construcción, no existe maquinaria en su interior ni tampoco existe instalación de faenas</u>, el predio se encuentra actualmente sin actividad de ningún tipo. (Fotografía 3 y 4) 	
Resultados examen de Información:	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Mediante el acta de inspección ambiental de 10 de septiembre de 2020, se efectuó un requerimiento de antecedentes, los cuales fueron remitidos por el titular a través de un escrito sin número, recepcionado con fecha 21 de septiembre de 2020 (Anexo 2). En examen de dicha documentación se detalla a continuación: 	



- a. Proporcionó copia de la Resolución N°41/322-50/19 LEY N°20.283 de 29 de mayo de 2019 (Anexo 3), emitida por CONAF y mediante la cual se aprobó el Plan de trabajo para cortar, descepar o intervenir formaciones xerofíticas presentada por Inmobiliaria Vista Sol SpA. con fecha 12 de abril 2019, respecto al predio denominado “Lote X-7A”, en la comuna de Quilpué.
 - b. Proporcionó copia de la Resolución N°71/341-50/19 LEY N°20.283 de 15 de julio de 2019 (Anexo 4), emitida por CONAF mediante la cual se aprobó el Plan de Manejo de corta y reforestación de bosques nativos para ejecutar obras civiles presentado por la Inmobiliaria Vista Sol SpA., respecto al predio denominado “Lote X-7A”, en la comuna de Quilpué.
 - c. Envió copia del Permiso de Obra Nueva N°259/2018 otorgado por la I. Municipalidad de Quilpué con fecha 21 de noviembre de 2018 (Anexo 5), el cual indica que se trata de un proyecto de con características de conjunto habitacional constituido por 2 edificios de 16 y 17 pisos más subterráneos, con un total de 228 departamentos, sala múltiple, quincho y 22 viviendas de 2 pisos.
2. Respecto al ingreso de la consulta de pertinencia al SEA de Valparaíso, esta oficina regional efectuó la búsqueda y revisión del expediente de dicha consulta en la siguiente página <https://pertinencia.sea.gob.cl/api/public/expediente/PERTI-2020-142>. De los antecedentes revisados, se extrae lo siguiente:
- a. Se revisó el documento “CONSULTA DE PERTINENCIA DE INGRESO AL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL PROYECTO “CONDominio PARQUE VISTASOL” de fecha enero de 2020 (Anexo 6.a.) en el cual entregó los antecedentes del proyecto “CONDominio PARQUE VISTASOL”, el cual señala que consiste en 22 casas de dos pisos de 3 dormitorios y 2 edificios de 16 y 17 pisos cada uno, más subterráneo y contempla un total de 228 departamentos de 1, 2 y 3 dormitorios y considera sala múltiple, gimnasio, piscina y quincho, con un total de m² proyectados de 17.955,01 m². Del documento se desprende principalmente lo siguiente:
 - ✓ El proyecto de Lomas de Paso Hondo se ubica en la comuna de Quilpué, sector de Paso Hondo, en la zona de Valencia Norte –dicha zona es parte de la subdivisión territorial de Quilpué, presente en la actualización del PRC de Quilpué. La comuna forma parte del área urbana consolidada de Gran Valparaíso, provincia de Marga Marga, por lo que se encuentra bajo el marco normativo del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL), y el Plan Regulador comunal de Quilpué (PRC), este último actualizado a fines de julio del 2019.
 - ✓ El proyecto aprobado por la DOM presenta características producto de sus indicadores urbanísticos de densidad, ocupación del suelo y constructibilidad muy por debajo de lo establecido en el Plan Regulador Comunal que le aplica, lo cual le permite inscribirse plenamente en las características predominantes en el sector de Paso Hondo.
 - ✓ El proyecto se emplaza en una superficie predial de 25.381,71 m² (ver Figura 2), de los cuales se proyecta construir un total de 16.979,83 m². El Condominio Parque Vistasol contempla su desarrollo en 2 etapas, a saber: Etapa 1, contempla el edificio A y casas; y, etapa 2, que contempla el Edificio B.
 - ✓ Los edificios tendrán 16 y 17 pisos de altura y para su venta se contemplan unidades de 1, 2 y 3 dormitorios, con superficies desde los 38,12m² y 71,64m² y las 22 casas con una superficie de 81,31m² cada una. El Proyecto considera un total 235 estacionamientos, 2 ascensores por edificio, 2 quinchos, sala de uso múltiple, gimnasio, una portería, importantes áreas naturales para paseo y recreación, y Piscina.
 - ✓ Respecto a las áreas de protección oficial en el terreno de emplazamiento del proyecto, la consulta de pertinencia del Titular 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.
 - ✓ Respecto al análisis efectuado por el titular, el proyecto no cumpliría con los requisitos de alguno de los literales del D.S. N°40/12, 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°114/2020 de 07 de abril de 2020 (Anexo 6.b), señaló que el Proyecto no se ejecutaría dentro de áreas colocadas bajo protección oficial según el artículo 10° letra p) de la Ley 19.300, y tampoco se ajustaría al literal g), por lo que resolvió que el proyecto “Lomas de Paso Hondo” no debe someterse obligatoriamente al SEIA en forma previa a su ejecución.
 - c. En el expediente de la consulta de pertinencia, se revisó el documento “Certificado de Informaciones Previas” N° 590/2017 de fecha 10 de agosto de 2017 (Anexo 7), otorgado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Quilpué, en el cual se verificó que el instrumento de planificación aplicable al proyecto ubicado en el Lote X7A, es el Plan regulador Comunal de la comuna de Quilpué y que no tiene afectación a la utilidad pública.
 - d. Se revisó la Resolución N°020/2019 de 10 de abril de 2019 (Anexo 8) emitido por la I. Municipalidad de Quilpué, la cual señala que Inmobiliaria Vista Sol SpA. es propietaria del proyecto que cuenta con permiso de obra nueva N°259/2018, correspondiente a la edificación de dos edificios de 16 y 17 pisos más subterráneos y 22 viviendas de 2 pisos, a emplazarse en el predio denominado Lote X-7 A, ubicado en calle Camino del Sol N° 2100.
 - e. Respecto a los suministros básicos, el proyecto cuenta con certificado de factibilidad de agua potable y de alcantarillado de ESVAL S.A. N°120760 de fecha 25 de marzo de 2019 (Anexo 9)
3. Por otra parte, Inmobiliaria Vista Sol SpA. remitió a esta SMA el escrito s/n° de 28 de febrero de 2020 (Anexo 10), en el cual informa que la I. Corte de Apelaciones de Valparaíso dictó sentencia en causa correspondiente a un recurso de protección, rol N° 6943-2019, caratulada "Larrea con Inmobiliaria El Mirador S.A", el cual se encuentra aludido el proyecto “Condominio Bosque Vistasol” emplazado en el Lote X-7A. En dicha sentencia la referida corte resolvió rechazar el recurso de protección interpuesto en contra de Inmobiliaria Vista Sol SpA., el cual reconoce como fundamento los mismos hechos que han servido de fundamento a la denuncia presentada ante la SMA.

Análisis de Tipología de Proyecto o Modificación:

A fin de determinar si el proyecto inmobiliario requiere o no ingresar al SEIA, la SMA efectuó un análisis de los antecedentes recabados en la fiscalización y la revisión de los literales pertinentes al artículo 10° de la Ley N°19.300 y del artículo 3° 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.

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 contemplan 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. (...)

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 ripariana, 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 2° transitorio del RSEIA, el que señala: “Para efectos de lo establecido en la letra g) del artículo 3 y en el inciso 2° del artículo 15 de presente Reglamento, se considerarán evaluados estratégicamente, de conformidad a lo establecido en el párrafo 1° 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”. De acuerdo con la información recabada durante la fiscalización, las obras del proyecto “Condominio Bosque Vistasol” se desarrollarán en las zonas denominadas “E”, “ZR8” y “SC” comprendida dentro del plan regulador comunal de la comuna de Quilpué y que con fecha 19 de agosto de 2016 ingresó a ser evaluado estratégicamente, conforme lo informa la página web <https://eae.mma.gob.cl/file/268>. (Figura 3) La actualización del Plan Regulador Comunal de Quilpué fue aprobada mediante el Decreto Alcaldicio N°2732 del 23 de julio de 2019 y publicada en el Diario Oficial del 26 de julio de 2019.
Por lo tanto, en base a los antecedentes anteriormente expuestos, el proyecto no se encuentra 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 “Condominio Bosque Vistasol” 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 saneamiento ambiental, el proyecto inmobiliario considera su conexión al servicio público de agua potable y alcantarillado de aguas servidas, conforme al certificado de factibilidad N°120760 de fecha 25 de marzo de 2019 emitido por ESVAL S.A., el cual fue revisado en el expediente de la consulta de pertinencia <https://pertinencia.sea.gob.cl/api/public/expediente/PERTI-2019-4623> y se encuentra adjunto en el anexo 9 del presente informe, por lo que no se configuran las circunstancias establecidas en el literal o) del 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, del análisis a los antecedentes recabados durante la fiscalización, no se evidenció la existencia de áreas bajo protección oficial tanto en el sitio de emplazamiento del proyecto inmobiliario como en su área de influencia, es decir, no existen parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, humedales urbanos u otras áreas colocadas bajo protección oficial. Por otra parte, y asociado a los instrumentos de planificación territorial aplicable al proyecto, no existirían áreas bajo protección oficial en cuanto a flora y fauna del sector en que se emplaza el proyecto.
5. En relación a la letra s) asociada a los humedales urbanos, conforme los antecedentes disponibles, se revisó el Catálogo de humedales urbanos reconocidos por el Ministerio del Medio Ambiente (MMA en adelante)² no existiendo humedales urbanos declarados en el área del proyecto. Por otra parte, se constató la existencia de un humedal urbano catastrado por el MMA llamado “Laguna Jardín Botánico” (código HUR-05-43), no declarado como humedal urbano de manera oficial, el cual se encuentra a unos 3 kilómetros al sur-oeste (Figura 4), fuera del área de influencia del proyecto “Condominio Bosque Vistasol”.

² <https://humedaleschile.mma.gob.cl/humedales-urbanos/>



Registros



Fotografía 1.	Fecha: 10-09-2020		Fotografía 2.	Fecha: 10-09-2020	
Coordenadas WGS84 Huso 19S	N: 6.342.240	E: 268.991	Coordenadas WGS84 Huso 19S	N: 6.342.492	E: 268.991
Descripción del medio de prueba: Vista del muro con material metálico en su exterior colindante con calle Camino del Sol por el poniente y Calle Jardines de Paso Hondo por el sur.			Descripción del medio de prueba: Vista del cerco perimetral interior que colinda con los predios vecinos del lado norte y oriente, construido de polines de madera y reja metálica.		



Registros



Fotografía 3.	Fecha: 10-09-2020		Fotografía 4.	Fecha: 16-09-2020	
Coordenadas WGS84 Huso 19S	N: 6.342.492	E: 268.991	Coordenadas WGS84 Huso 19S	N: 268.544	E: 268.991
Descripción del medio de prueba: Vista del interior del predio Lote "X-7A" sin obras o maquinaria de construcción en la fecha de la inspección ambiental.			Descripción del medio de prueba: Vista del interior del predio Lote "X-7A" sin obras o maquinaria de construcción en la fecha de la inspección ambiental.		



Registros



Figura 3.

Fuente: Elaboración propia-Google Earth

Descripción del medio de prueba: Localización del proyecto "Condominio Bosque Vistasol" dentro del Plan Regulador Comunal de la comuna de Quilpué.



Registros

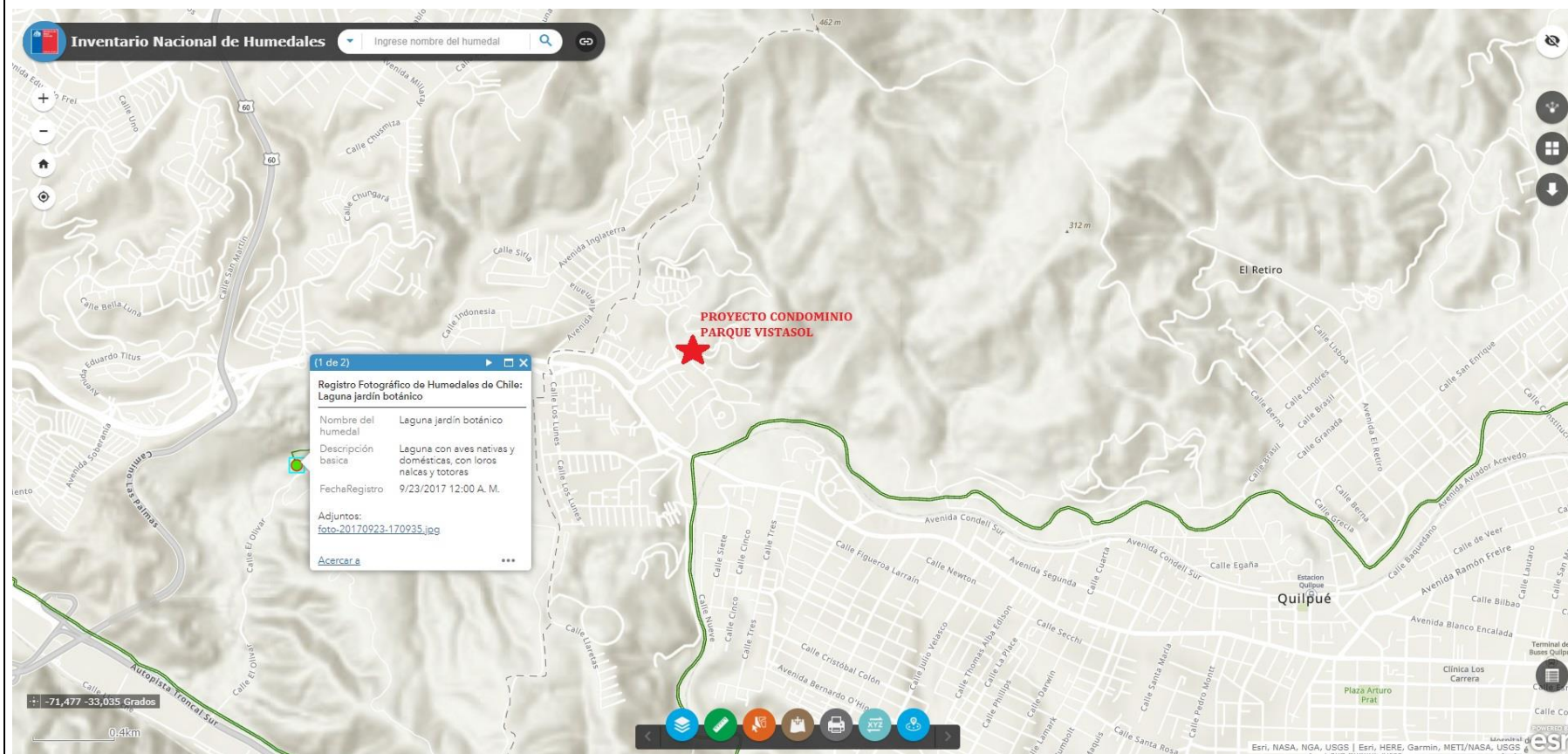


Figura 4.

Fuente: <https://humedaleschile.mma.gob.cl/inventario-humadales/>

Descripción del medio de prueba: Localización del proyecto "Condominio Bosque Vistasol" en relación al humedal "Laguna Jardín botánico" código HUR-05-43, no declarado por el Ministerio del Medio Ambiente.



6 CONCLUSIONES

De las actividades de fiscalización ambiental desarrolladas por la SMA, se examinaron, en atención a las características del proyecto objeto de inspección, los literales g), h), o), p) y s) pertinentes del artículo 10 de la Ley N°19.300, concluyéndose que “Condominio Bosque Vistasol” de la empresa Inmobiliaria Vista Sol SpA., no cumple con las características de un proyecto que se encuentre obligado a someterse al SEIA.

Cabe hacer presente que esta Superintendencia del Medio Ambiente revisó los antecedentes asociados al proyecto “Condominio Bosque Vistasol” en el marco de sus competencias por posible elusión al SEIA, por lo que se analizaron los literales del artículo 10 de la Ley N°19.300 en relación al artículo 3 del RSEIA, que potencialmente pudieran aplicar acorde a las características del indicado proyecto, lo cual no incluye dentro de tales literales a especies que se encuentren en alguna categoría de conservación.

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 Vista Sol 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.

7 ANEXOS

N° Anexo	Nombre Anexo
1	Acta de inspección ambiental de fecha 10 de septiembre de 2020.
2	Inmobiliaria Vista Sol SpA, escrito s/n° recepcionado con fecha 21 de septiembre de 2020.
3	CONAF Resolución N°41/322-50/19 LEY 20.283 de fecha 29 de mayo de 2019
4	CONAF Resolución N°71/341 LEY 20.283 de fecha 15 de julio de 2019
5	Permiso de Obra Nueva N°259/2018 de fecha 21 de noviembre de 2018
6	Informe de pertinencia de ingreso al SEIA proyecto “CONDOMINIO BOSQUE VISTASOL” SEA región de Valparaíso, RESOLUCIÓN EXENTA N°114 de fecha 07 de abril de 2020.
7	Certificado de informaciones Previas N°590/2017
8	Resolución N°020/2019
9	Certificado Factibilidad N°120760
10	Inmobiliaria Vista Sol SpA., escrito s/n° de fecha 28 de febrero de 2020.

