



Superintendencia del Medio Ambiente
Gobierno de Chile

INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

PROYECTO VISTA PACIFICO ALGARROBO

DFZ-2023-243-V-SRCA

	Nombre	Firma
Aprobado	Carolina Silva Santelices	
Elaborado	Pía Aravena Bustos	

FEBRERO 2023



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 7 de octubre de 2021.	6
3.3.2	Esquema de recorrido ejecutado el 7 de octubre del 2021.....	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	11
5.1	Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA.....	11
6	CONCLUSIONES.....	22
7	ANEXOS.....	22



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 “Proyecto Vista Pacífico Algarrobo”, cuyo titular es Inmobiliaria Barlovento S.A. Rol Único Tributario 77.393.942-k localizada en la avenida Carlos Alessandri, comuna de Algarrobo, Provincia de San Antonio, Región de Valparaíso. Se efectuó una actividad de inspección, la cual fue desarrollada durante el día 11 de febrero del 2022 (Anexo 5).

El motivo de la actividad de fiscalización ambiental correspondió a la atención de denuncias ciudadanas que ingresaron al portal electrónico de esta Superintendencia en el mes de enero del 2022, registradas con los ID 14-V-2022, 17-V-2022, 19-V-2022, 20-V-2022 y 23-V-2022 y que dicen relación con la construcción de un proyecto inmobiliario llamado “Vista Pacífico” ubicado en la comuna de Algarrobo, el cual estaría proyectado cercano a una zona de protegida de acuerdo al Plan Regulador Intercomunal de la región de Valparaíso (PRI) y la consiguiente pérdida de flora y fauna nativa presente en el sector, lo cual podría resultar en una posible elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA).

El proyecto fiscalizado llamado “Vista Pacífico”, consiste en la ejecución de un edificio de 18 pisos de altura, más un zócalo y 2 subterráneos, contemplando un total de 123 departamentos destinados a viviendas, 11 locales comerciales, 1 supermercado, 128 bodegas y 215 estacionamientos, emplazándose en un predio de una superficie de 8.127,04 m², en donde aún existen las dependencias del “Hotel Algarrobo”, el que será demolido para la construcción del proyecto y además contempla obras de urbanización asociadas al ensanche de la avenida Carlos Alessandri.

La materia ambiental objeto de la fiscalización consistió en verificar si las partes, obras y acciones constituyen una elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA).

De las actividades de fiscalización ambiental realizadas por la SMA y en atención a los hechos denunciados, se examinaron los literales pertinentes g), h), o), p) y s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, los cuales se desarrollan en este informe, concluyéndose que para cada uno de dichos literales no se configura una hipótesis de elusión al SEIA.

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 la Inmobiliaria Barlovento S.A., 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/la fiscalizador/a.



2 IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO, ACTIVIDAD O FUENTE FISCALIZADA

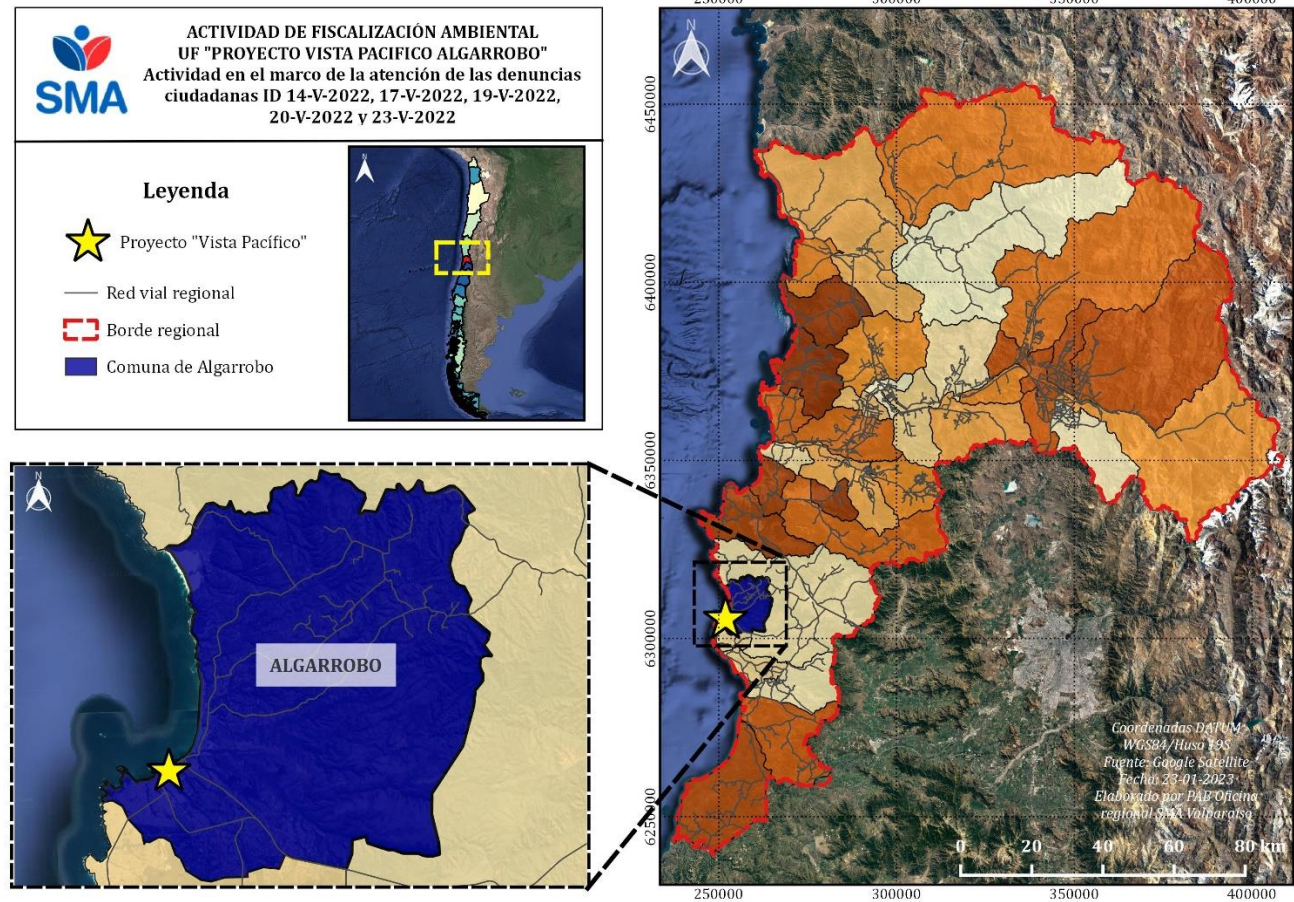
2.1 Antecedentes Generales

Identificación de la Unidad Fiscalizable: Proyecto Vista Pacífico Algarrobo	Estado operacional de la Unidad Fiscalizable: No iniciada la fase de construcción
Región: Valparaíso	Ubicación específica de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: Avda. Carlos Alessandri N°1930, loteo "Antigua población Algarrobo", comuna de Algarrobo.
Provincia: San Antonio	
Comuna: Algarrobo	
Titular de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: Inmobiliaria Barlovento S.A.	RUT o RUN: 77.393.942-k
Domicilio titular: Glamis 3116, Las Condes, Santiago	Correo electrónico: Felipe.silva@ssilva.cl
	Teléfono: +56224961312
Identificación del representante legal: Sergio Silva Plaza	RUT o RUN: 7.080.787-4
Domicilio representante legal: Glamis 3116, Las Condes, Santiago.	Correo electrónico: ssilvap@ssilva.cl
	Teléfono: +56992315499
Fase de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: No iniciada la fase de 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: 6.305.454

UTM E: 251.913

Ruta de acceso: Dentro del radio urbano, en Avda. Carlos Alessandri N°1930, comuna de Algarrobo.



Figura 2. Layout del proyecto [Plano del proyecto cargado en la página del Servicio de Evaluación Ambiental, en el marco de la consulta de pertinencia proyecto "Vista Pacífico"¹]

EMPLAZAMIENTO GEOREFERENCIADO		
COORDENADAS DATUM WGS 84 - HUSO 19		
COORDENADA	ESTE	NORTE
A	251878	6305450
B	251980	6305495
C	251988	6305452
D	251987	6305436
E	251983	6305409
F	251905	6305593
G	251905	6305379
H	251902	6305378
I	251901	6305382
J	251898	6305381

MEDIDAS TERRENO	
A - B	108.00m
B - C	42.00m
C - D	18.00m
D - E	25.00m
E - F	89.50m
F - G	5.30m
G - H	4.40m
H - I	5.30m
I - J	2.20m
J - A	74.40m

CUADRO DE SUPERFICIES	
Terrano Proyecto	8.127,04 m ²
Sup. total verificada o.c.o.j. N.N.T	8.038,00 m ²
Sup. total o.c.o.j. sobre N.N.T	10.896,32 m ²
Sup. total o.c.o.j. cada	16.724,62 m ²



PROYECTO GEOREFERENCIADO
1:1000

¹ <https://pertinencia.sea.gob.cl/api/public/expediente/PERTI-2021-4569>



3 ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN

3.1 Motivo de la Actividad de Fiscalización

Motivo		Descripción	
X	No programada	X	Denuncia
		Motivo: denuncias ciudadanas que ingresaron al portal electrónico de esta Superintendencia en el mes de enero del 2022, registradas con los ID 14-V-2022, 17-V-2022, 19-V-2022, 20-V-2022 y 23-V-2022 y que dicen relación con la construcción de un proyecto inmobiliario llamado "Vista Pacífico" ubicado en la comuna de Algarrobo, el cual estaría proyectado cercano a una zona de protegida de acuerdo al Plan Regulador Intercomunal de la región de Valparaíso (PRI) y la consiguiente pérdida de flora y fauna nativa presente en el sector, lo cual podría resultar en una posible elusión al 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 ejecutada el.

Existió oposición al ingreso: NO	Existió auxilio de fuerza pública: NO
Existió colaboración por parte de los fiscalizados: N/A	Existió trato respetuoso y deferente: N/A
Observaciones: Se visitó el sitio de los hechos denunciados y se concurrió a la sala de ventas que se encontraba con personal relacionado con el proyecto. Los hechos constatados quedaron registrados en el acta de inspección adjunta en el anexo 5 del presente informe.	



3.3.2 Esquema de recorrido ejecutado.



3.3.3 Detalle del Recorrido de la Inspección ejecutada.

N° de estación	Nombre/ Descripción de estación
1	Sala de ventas proyecto "Vista Pacífico".



4 REVISIÓN DOCUMENTAL

4.1.1 Documentos Revisados

ID	Nombre del documento revisado	Origen/ Fuente del documento	Organismo Revisor	Observaciones
1.	Inmobiliaria Barlovento S.A. carta s/n° del 8 de febrero del 2022	Documento solicitado mediante Resolución Exenta N°14/2022 SMA VALPO del 26 de enero del 2022 (Anexo 1).	SMA	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Documento ingresado dentro del plazo en la ampliación solicitada por el titular y resuelta a través de la Resolución Exenta N°15 SMA VALPO del 4 de febrero del 2022 (Anexos 2.a. y 2.b.). ❖ Documento adjunto en anexo 3.
2.	Certificado de Informes Previos N° 15-2019, 08-01-2019.	Documento solicitado mediante Resolución Exenta N°14/2022 SMA VALPO del 26 de enero del 2022 (Anexo 1).	SMA	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Documento ingresado dentro del plazo en la ampliación solicitada por el titular y resuelta a través de la Resolución Exenta N°15 SMA VALPO del 4 de febrero del 2022 (Anexos 2.a. y 2.b.). ❖ Documento adjunto en anexo 4.a.
3.	Certificado de Informes Previos N° 372-2019, 30-05-2019.	Documento solicitado mediante Resolución Exenta N°14/2022 SMA VALPO del 26 de enero del 2022 (Anexo 1).	SMA	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Documento ingresado dentro del plazo en la ampliación solicitada por el titular y resuelta a través de la Resolución Exenta N°15 SMA VALPO del 4 de febrero del 2022 (Anexos 2.a. y 2.b.). ❖ Documento adjunto en anexo 4.b.
4.	Certificado de Factibilidad N° 123757, ESVAL S.A.	Documento solicitado mediante Resolución Exenta N°14/2022 SMA VALPO del 26 de enero del 2022 (Anexo 1).	SMA	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Documento ingresado dentro del plazo en la ampliación solicitada por el titular y resuelta a través de la Resolución Exenta N°15 SMA VALPO del 4 de febrero del 2022 (Anexos 2.a. y 2.b.). ❖ Documento adjunto en anexo 4.c.
5.	Permiso de Aprobación de Anteproyecto de Edificación N° 15-2020, 06-01-2020	Documento solicitado mediante Resolución Exenta N°14/2022 SMA VALPO del 26 de enero del 2022 (Anexo 1).	SMA	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Documento ingresado dentro del plazo en la ampliación solicitada por el titular y resuelta a través de la Resolución Exenta N°15 SMA VALPO del 4 de febrero del 2022 (Anexos 2.a. y 2.b.). ❖ Documento adjunto en anexo 4.d.



6.	Permiso de Edificación N° 38, 24-08-2021	Documento solicitado mediante Resolución Exenta N°14/2022 SMA VALPO del 26 de enero del 2022 (Anexo 1).	SMA	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Documento ingresado dentro del plazo en la ampliación solicitada por el titular y resuelta a través de la Resolución Exenta N°15 SMA VALPO del 4 de febrero del 2022 (Anexos 2.a. y 2.b.). ❖ Documento adjunto en anexo 4.e.
7.	Resolución Exenta N° 20200510166, 11-06-2020, SEA Valparaíso.	Documento solicitado mediante Resolución Exenta N°14/2022 SMA VALPO del 26 de enero del 2022 (Anexo 1).	SMA	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Documento ingresado dentro del plazo en la ampliación solicitada por el titular y resuelta a través de la Resolución Exenta N°15 SMA VALPO del 4 de febrero del 2022 (Anexos 2.a. y 2.b.). ❖ Documento adjunto en anexo 4.f.
8.	Resolución Exenta N° 202105101204, 20-05-2021	Documento solicitado mediante Resolución Exenta N°14/2022 SMA VALPO del 26 de enero del 2022 (Anexo 1).	SMA	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Documento ingresado dentro del plazo en la ampliación solicitada por el titular y resuelta a través de la Resolución Exenta N°15 SMA VALPO del 4 de febrero del 2022 (Anexos 2.a. y 2.b.). ❖ Documento adjunto en anexo 4.g.
9.	Inmobiliaria Barlovento S.A. carta s/n° del 4 de marzo del 2022	Documento solicitado mediante Acta de inspección ambiental de fecha 11 de febrero del 2022 (Anexo 5).	SMA	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Documento ingresado dentro del plazo en la ampliación solicitada por el titular y resuelta a través de la Resolución Exenta N°32 SMA VALPO del 28 de febrero del 2022 (Anexos 6.a. y 6.b.). ❖ Documento adjunto en anexo 7.
10.	Cronograma	Documento solicitado mediante Acta de inspección ambiental de fecha 11 de febrero del 2022 (Anexo 5).	SMA	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Documento ingresado dentro del plazo en la ampliación solicitada por el titular y resuelta a través de la Resolución Exenta N°32 SMA VALPO del 28 de febrero del 2022 (Anexos 6.a. y 6.b.). ❖ Documento adjunto en anexo 8.a.
11.	Comprobante de solicitud Certificación de desratización predemolición N° 2205108755, 25.02.2022	Documento solicitado mediante Acta de inspección ambiental de fecha 11 de febrero del 2022 (Anexo 5).	SMA	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Documento ingresado dentro del plazo en la ampliación solicitada por el titular y resuelta a través de la Resolución Exenta N°32 SMA VALPO del 28 de febrero del 2022 (Anexos 6.a. y 6.b.). ❖ Documento adjunto en anexo 8.b.
12.	Comprobante de solicitud de trabajo con asbesto N° 2205111179, 27.02.2022.	Documento solicitado mediante Acta de inspección ambiental de fecha 11 de febrero del 2022 (Anexo 5).	SMA	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Documento ingresado dentro del plazo en la ampliación solicitada por el titular y resuelta a través de la Resolución Exenta N°32 SMA VALPO del 28 de febrero del 2022 (Anexos 6.a. y 6.b.).



				❖ Documento adjunto en anexo 8.c.
13.	Informe medidas de mitigación, Demoliciones Castellum.	Documento solicitado mediante Acta de inspección ambiental de fecha 11 de febrero del 2022 (Anexo 5).	SMA	❖ Documento ingresado dentro del plazo en la ampliación solicitada por el titular y resuelta a través de la Resolución Exenta N°32 SMA VALPO del 28 de febrero del 2022 (Anexos 6.a. y 6.b.). ❖ Documento adjunto en anexo 8.d.
14.	Informe Medidas a implementar para el abatimiento de externalidades durante la fase de demolición del Hotel Pacífico por parte del Proyecto Vista Pacífico	Documento solicitado mediante Acta de inspección ambiental de fecha 11 de febrero del 2022 (Anexo 5).	SMA	❖ Documento ingresado dentro del plazo en la ampliación solicitada por el titular y resuelta a través de la Resolución Exenta N°32 SMA VALPO del 28 de febrero del 2022 (Anexos 6.a. y 6.b.). ❖ Documento adjunto en anexo 8.e.
15.	Informe Caracterización componente flora y vegetación, y fauna.	Documento solicitado mediante Acta de inspección ambiental de fecha 11 de febrero del 2022 (Anexo 5).	SMA	❖ Documento ingresado dentro del plazo en la ampliación solicitada por el titular y resuelta a través de la Resolución Exenta N°32 SMA VALPO del 28 de febrero del 2022 (Anexos 6.a. y 6.b.). ❖ Documento adjunto en anexo 8.b.



5 HECHOS CONSTATADOS

5.1 Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA

Número de hecho constatado: 1	Estación N°: la señalada en la tabla 3.3.3.
Documentación Revisada: Se revisaron todos los documentos individualizados en la tabla 4.1.1. del presente informe técnico.	
Hechos constatados y examen de información:	
<ol style="list-style-type: none">1. La SMA efectuó una actividad de fiscalización generada a propósito de la recepción de las denuncias ID 14-V-2022, 17-V-2022, 19-V-2022, 20-V-2022 y 23-V-2022, cuyo objetivo fue determinar la existencia de una posible elusión al SEIA por parte del titular del proyecto inmobiliario “Vista Pacífico”, realizándose actividades de inspección en terreno y examen de información.2. Mediante la Res. Ex. N°14/2022 de 26 de enero del 2022 (Anexo 1), se le solicitaron antecedentes a Inmobiliaria Barlovento S.A., luego mediante la Res. Ex. N°15/2022 de 4 de febrero del 2022 (Anexo 2.b.) solicitado por la empresa, se le concedió aumento de plazo para remitir antecedentes relativos al proyecto “Vista Pacífico”. El titular dio respuesta a través de la carta s/n° de fecha 8 de febrero del 2022 (Anexo 3) e indicó lo siguiente:<ol style="list-style-type: none">a. Aclaró que el titular es Inmobiliaria Barlovento S.A. que es el desarrollador del proyecto, entregando los datos de dicha sociedad y los representantes legales, señalando que dichas personas también son representantes legales de Inmobiliaria Pacífico S.A.b. Informó que el proyecto consiste en la ejecución de un edificio de 18 pisos de altura, más un zócalo y 2 subterráneos, contemplando un total de 123 departamentos destinados a viviendas, 11 locales comerciales, 1 supermercado, 128 bodegas y 215 estacionamientos, y se desarrollará en un predio de una superficie de 8.127,04 m², y además se contemplan obras de urbanización asociadas al ensanche de la Avenida Carlos Alessandri.c. Comunicó que la materialización del Proyecto se dividirá en la fase de construcción y de operación, esta última consiste en la ocupación de cada una de las viviendas, bodegas, estacionamientos y operación del supermercado y de los locales comerciales. Por otra parte, la fase de construcción considera obras de instalación de faenas, construcción de obra gruesa, de instalaciones y de terminaciones, y señaló que en el terreno donde se emplaza el Proyecto “Vista Pacífico” existen las dependencias del 'Hotel Algarrobo', que será demolido para dar inicio con la fase de construcción.d. En adición a lo anterior, el titular indica que el proyecto no contempla fase de cierre, debido a que considera una vida útil de carácter indefinido.e. Respecto al cronograma de trabajo, señala que el inicio de la fase de construcción del proyecto se presupuesta para septiembre de 2022 y el término de obras se proyecta para agosto de 2024. Detalló que la demolición del hotel Algarrobo se haría a contar del mes de abril del 2022, sin embargo, a la fecha el presente informe de fiscalización esa actividad aún no se ha materializado, por lo tanto el proyecto aún no se ha comenzado a construir.f. Respecto a los permisos y gestiones con las autoridades competentes, el titular señaló que se han efectuado las tramitaciones respectivas y adjuntó copia de la documentación, la cual es analizada en el siguiente numeral.	



3. Inmobiliaria Barlovento S.A. acompañó a la carta s/n° de fecha 8 de febrero del 2022 (Anexo 3) los siguientes antecedentes para complementar la información entregada, los cuales se encuentran disponibles en el anexo 4 del presente informe técnico:
- Certificado de Informes Previos N° 15/2019, de fecha 8 de enero de 2019, de la Dirección de Obras Municipales de Algarrobo.
 - Certificado de Informes Previos N° 372/2019, de fecha 30 de mayo de 2019, de la Dirección de Obras Municipales de Algarrobo.
 - Certificado de Factibilidad N° 123757, de fecha 16 de septiembre de 2019, Esva S.A.
 - Permiso de Aprobación Anteproyecto de Edificación N° 015/2020, de fecha 6 de enero de 2020, de la Dirección de Obras Municipales de Algarrobo.
 - Permiso de Edificación No 38, de fecha 24 de agosto de 2021, de la DOM de Algarrobo.
 - Resolución Exenta N° 20200510166, de fecha 11 de junio de 2020, del Servicio de Evaluación Ambiental de la Región de Valparaíso.
 - Resolución Exenta N° 202105101204, de fecha 20 de mayo de 2021, del Servicio de Evaluación Ambiental de la Región de Valparaíso.
 - KMZ del proyecto
4. Se realizó una inspección ambiental con fecha 11 de febrero del 2022 (Anexo 5) tendiente a constatar el estado de ejecución del proyecto:
- a. Se sostuvo una reunión con Ann-Michelle del Pino Vera, ejecutiva de ventas del proyecto “Vista Pacífico”. La actividad se llevó a cabo en la sala de ventas del proyecto.
 - b. La titular indicó que el proyecto se ubica en el terreno del Hotel Pacífico, que ya no está operativo y que será demolido para comenzar la construcción del proyecto. La fecha de entrega del proyecto es el segundo semestre de 2024. (Fotografías 1 y 2)
 - c. Se informó que se contempla la construcción de un edificio de 18 pisos con 7 departamentos por piso, y locales comerciales en la vereda poniente, lo que fue explicado con plano del proyecto.
 - d. Se indicó que el proyecto realizará una donación de terreno para una vía de transporte adicional a la existente y una vereda para tránsito peatonal de 8 metros aproximadamente.
5. Mediante el acta de inspección ambiental se solicitaron otros antecedentes relacionados con el proyecto, luego mediante la Res. Ex. N°32/2022 de 28 de febrero del 2022 (Anexo 6.b.) solicitado por la empresa, se le concedió aumento de plazo para remitir antecedentes. El titular dio respuesta a través de la carta s/n° del 4 de marzo del 2022 (Anexo 7) y de la revisión se verificó lo siguiente:
- a. Respecto al cronograma del proyecto (Anexo 8.a.), informó que se contempla concluir los permisos de demolición y trámites de asbesto para marzo de 2022. La demolición y retiro del asbesto se proyectaba desde abril a julio de 2022. El inicio de la construcción del proyecto se contemplaba para septiembre de 2022 y el fin de la misma para noviembre de 2024.
 - b. En respuesta a los permisos gestionados con organismos correspondientes respecto a la demolición, adjuntó el comprobante N°2205108755 del 25 de febrero del 2022 (Anexo 8.b) emitido por el MINSAL por la solicitud de certificación de desratización pre-demolición y el comprobante N°2205111179 del 27 de febrero del 2022 (Anexo 8.c.), por la solicitud de trabajo con asbesto.
 - c. En respuesta a la solicitud de las medidas a implementar en etapa de demolición que permitan abatir las externalidades que implica dicha actividad, como las emisiones de material particulado, ruidos, entre otros; el titular adjuntó un informe de medidas de mitigación y seguridad elaborado por Demoliciones Castellum (Anexo 8.d.), el cual indica que se adoptaran las siguientes medidas: humectación de las áreas de faena, material a excavar y apilamientos de tierra, vías de circulación interiores, todo ello durante la habilitación del predio y excavaciones; señalética; lavado de neumáticos; no efectuar bocinazos ni



aceleraciones en vacío; se exigirá a l constructor previo al inicio de la obra las medidas que se aplicarán para reducción de ruidos; entre otras. En la misma respuesta, se adjuntó un segundo informe, elaborado por Green Business (Anexo 8.e.), relacionado a las medidas para el abatimiento de externalidades de la demolición entre las que se mencionan: desratización y desinfección, aviso a vecinos de casas contiguas respecto a los trabajos a realizar, instalación de cierres perimetrales para resguardar la seguridad. Para abatir el material particulado, se indica que se regará el terreno, mantendrás accesos lisos y sin badenes, se transportarán materiales con carga cubierta, se emplearán procesos húmedos en caso de faenas de molienda y mezcla, se instalarán mallas protectoras en faenas para evitar dispersión de polvo, cubrir material acopiado con malla raschell, malla raschel sobre cercos perimetrales, entre otras. Para abatir ruidos, se mencionan algunas medidas como instalación de barreras acústicas fijas, vanos (para mitigar ruidos internos); entre otras.

d. Finalmente, respecto a la caracterización de la flora y fauna del sector a intervenir y un plan de manejo gestionado ante CONAF, el titular adjuntó un informe elaborado por Green Business, en que se identifica la flora y fauna en base a bibliografía y una campaña de muestreo en febrero de 2022 (Anexo 8.f), el cual concluye que no corresponde obtener un Plan de Manejo Forestal o Plan de Trabajo a ser aprobado por CONAF dado que tanto la unidad matorral arborescente de *Lithraea caustica* como la agrupación arbórea exótica de *Pinus radiata* no se ajustan a los requisitos técnicos establecidos por la normativa vigente. Respecto a fauna, se concluye que ninguna de las especies registradas presenta alguna categoría de conservación y ninguna especie ha sido clasificada por el reglamento de la Ley de Caza y sus modificaciones.

6. Cabe indicar, como otro antecedente, que el proyecto inmobiliario fue objeto de recurso de protección, el que fue rechazado por la Corte de Apelaciones de Valparaíso, en sentencia de 24 de mayo de 2022, rol N°11269-2022. A su vez, la Corte Suprema confirmó la sentencia apelada, el 23 de noviembre de 2022, Rol N°20150-2022. La Corte de Apelaciones, consideró que el proyecto no estaba obligado a ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental por lo dispuesto en la letra p) del art. 10 de la Ley N°19.300 "(...) *en el recurso no se afirma siquiera que el proyecto se emplace dentro de alguna de esas zonas. Tampoco es claro que sea colindante con algún área de protección oficial, incluso si se extendiera el ámbito de la protección de la letra p) del artículo citado, y no es un punto indubitado porque no lo es, a su turno, que la Quebrada Los Claveles sea un área protegida. Tampoco es indubitado que el proyecto deslinde con la zona típica del balneario de Algarrobo, ni que el proyecto se emplace en áreas de riesgo, pues esas áreas deben definirse en planes reguladores intercomunales o planes comunales, siempre previo estudio de riesgo; pero en el caso sublite no aparece que existan estudios de riesgo, de modo que, como lo ha señalado la Contraloría General de la República en el dictamen esgrimido por la recurrida, no se encuentra establecida un área de riesgo. En cuanto al peligro de tsunami o maremoto, esa es una condición común a toda la zona costera del país, sin que conste que en este caso exista una condición especial de gravedad tal, que permita por esta vía extraordinaria, disponer la aplicación del sistema de evaluación ambiental (...)*" (considerando tercero, sentencia Corte de Apelaciones²)
7. El titular sometió en dos oportunidades el proyecto a consultas de pertinencia ante el Servicio de Evaluación Ambiental ("SEA") de la región de Valparaíso. La primera vez, el SEA emitió la Res. Ex. N°2020010166 el 11 de junio de 2020 (Anexo 9.a.), indicando que el proyecto "Edificio Vista Pacífico" No debía someterse de manera obligatoria al SEIA debido al descarte de la letra g) del artículo 10 de la Ley N°19.300 y artículo 3 del RSEIA. En el caso de la segunda consulta, mediante

2 Para consulta de expediente virtual:
https://oficinajudicialvirtual.pjud.cl/ADIR_871/apelaciones/documentos/docCausaApelaciones.php?valorDoc=eyJ0eXAiOiJKV1QiLCJhbGciOiJIUzI1NiJ9.eyJpc3MiOiJodHRwczpcL1wvY2ZpY2luYWp1ZGljaWFsdmlydHVhbC5wanVklmNslwiYXVkljoiaHR0cHM6XC9cL29maWNpbmFqdWRpY2IhbHZpcnR1YWwucGp1ZC5jbCIsImh0cCI6MjY3NjAzNjQwNSwiZXhwIjoxNjc2MDQwMDA1LCJkYXRhIjoiTmRlRUI0U0NjbzIuZW9zbnR2EzSmQ5QVZUcUVMSEVlc2RpaHllcWxjcnlDMnNyaHpKamJCRFwvRDJGMjBMc1wvcVxXC9uZUNlZktVdliWXdHQ2h0XC9RwJNnQlPWtdtUDhhYjV1YjNzNFduOVhiM2ZKeUswNHc0eFcxZGJOM3NsSk9HcEZ2Y21XbWFWuSmttQ29jUU1FZz09In0.3Uz-U1XK4PTKAw38MIb36xKdCs9v5Jvp2bGHJxVa76s



la Res. Ex. N°202105101204 del 20 de mayo de 2021 (Anexo 9.b.), el organismo evaluador resuelve nuevamente que el proyecto no debe ingresar al SEIA de manera obligatoria por descarte de las letras g) y h) del artículo 10 Ley N°19300 y art. 3 letras g) y h) del RSEIA.

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 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. 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 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.

Literal g)

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”.



El área donde se emplaza el proyecto se encuentra regulada por el Plan Intercomunal de Valparaíso (“PRI Valparaíso”), Satélite Borde Costero Sur, promulgado mediante Resolución N°31 del Gobierno Regional de Valparaíso el 25 de octubre de 2013, que fue evaluado por el SEIA y calificado ambientalmente favorable por la Resolución Exenta N°136 del 22 de julio de 2002 y también por el Plan Regulador Comunal de Algarrobo. (Figura N°3)

El proyecto “Vista Pacífico” se desarrollará en una zona denominada “ZHA” en el Plan Regulador de la Comuna de Algarrobo (Figura N°4), que corresponde “Zona Habitacional”. Los usos permitidos son Vivienda, equipamiento turístico, oficinas, comercio, áreas verdes y vialidad. El Plan Regulador Comunal de Algarrobo, fue aprobado por la Res. Ex. N°31/4/122 afecta del 5 de agosto de 1998 y luego ha sufrido varias modificaciones posteriores.

Dicha zona comprendida dentro de un plan que se considera evaluado estratégicamente, en atención a que tanto el PRI Valparaíso como el Plan Regulador de Algarrobo se encuentran vigentes de manera previa a la dictación de la Ley N°19.300 (año 1994).

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 mismo literal del artículo 3 del RSEIA.

Literal h)

Respecto al literal h), de la revisión realizada en gabinete, se constató que el proyecto inmobiliario “Vista Pacífico” 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 tanto, no se configuran las circunstancias establecidas en la letra h) del artículo 10 de la Ley N° 19.300 y mismo literal del artículo 3 del RSEIA.

Literal o)

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°123757 de fecha 16/9/2019 emitido por ESVAL S.A. (anexo 4.c.), por lo que no se configuran las circunstancias establecidas en el literal o) del artículo 10 de la Ley N° 19.300 y mismo literal del artículo 3 del RSEIA.

Literal p)

El artículo 8° de la Ley N°19.300 establece que “los proyectos o actividades señalados en el artículo 10 solo podrán ejecutarse o modificarse previa evaluación de su impacto ambiental.” En este orden de ideas, el artículo 10 de la referida Ley y el artículo 3° del Decreto Supremo N°40, de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente, Reglamento del SEIA, señalan en sus respectivos literales p) que deberá evaluarse previamente el impacto ambiental de los proyectos o actividades y de sus



modificaciones, que correspondan a la “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 o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial”

El Servicio de Evaluación Ambiental estableció criterios para definir las áreas colocadas bajo protección oficial en los ORD. D.E. N° 130844/2013, SEA y ORD. D.E. N° 161081, SEA.

El PRI de Valparaíso reconoce la zona “ZPCP” Zona de Protección por cauces naturales y valor paisajístico (Figura N°3). Los usos de suelo permitidos son forestación nativa o introducida, previa consulta de Corporación Nacional Forestal, paseos públicos, libre de construcciones y áreas verdes. El objeto de protección es preservar aquellos territorios que conforman cauces de esteros y quebradas, cuencas, hoyas hidrográficas que requieren la conservación de la flora y fauna silvestre. Se trata de áreas con valor paisajístico que presentan inestabilidad frente a condiciones geológicas inadecuadas para el asentamiento humano con fuerte grado de erosión. Dentro de la comuna de Algarrobo la zona abarca los siguientes lugares: estero Casablanca, Quebrada Medialuna, Quebrada Pulgares, Quebrada El Mondingo, Estero Los Pitalles y Quebrada Grande, Estero El Membrillo y su afluente Quebrada Las Raíces, Estero San Jerónimo, Quebrada El Yeco, Quebrada San José y Quebrada el Yugo (referencia Ord. N°1018, 28 de abril de 2021 Seremi Minvu Valparaíso).

No obstante, dicha zona, se ubica a unos 500 mts. Del desarrollo del proyecto, según se aprecia en la figura N°3.

El proyecto no considera la ejecución de obras en áreas colocadas bajo protección oficial según el artículo 10 letra p) de la Ley N° 19.300, es decir, zonas clasificadas como áreas protegidas, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas o en cualesquiera de otras áreas colocadas bajo protección oficial. De la revisión de la plataforma del Servicio de Evaluación Ambiental (SEA) “Análisis territorial para la evaluación³ y del Ministerio del medio Ambiente “Registro Nacional de Áreas protegidas”⁴ el proyecto no se encuentra dentro de un área bajo protección oficial (Figuras N°5 y N°6 y ver anexo 10)

Letra s)

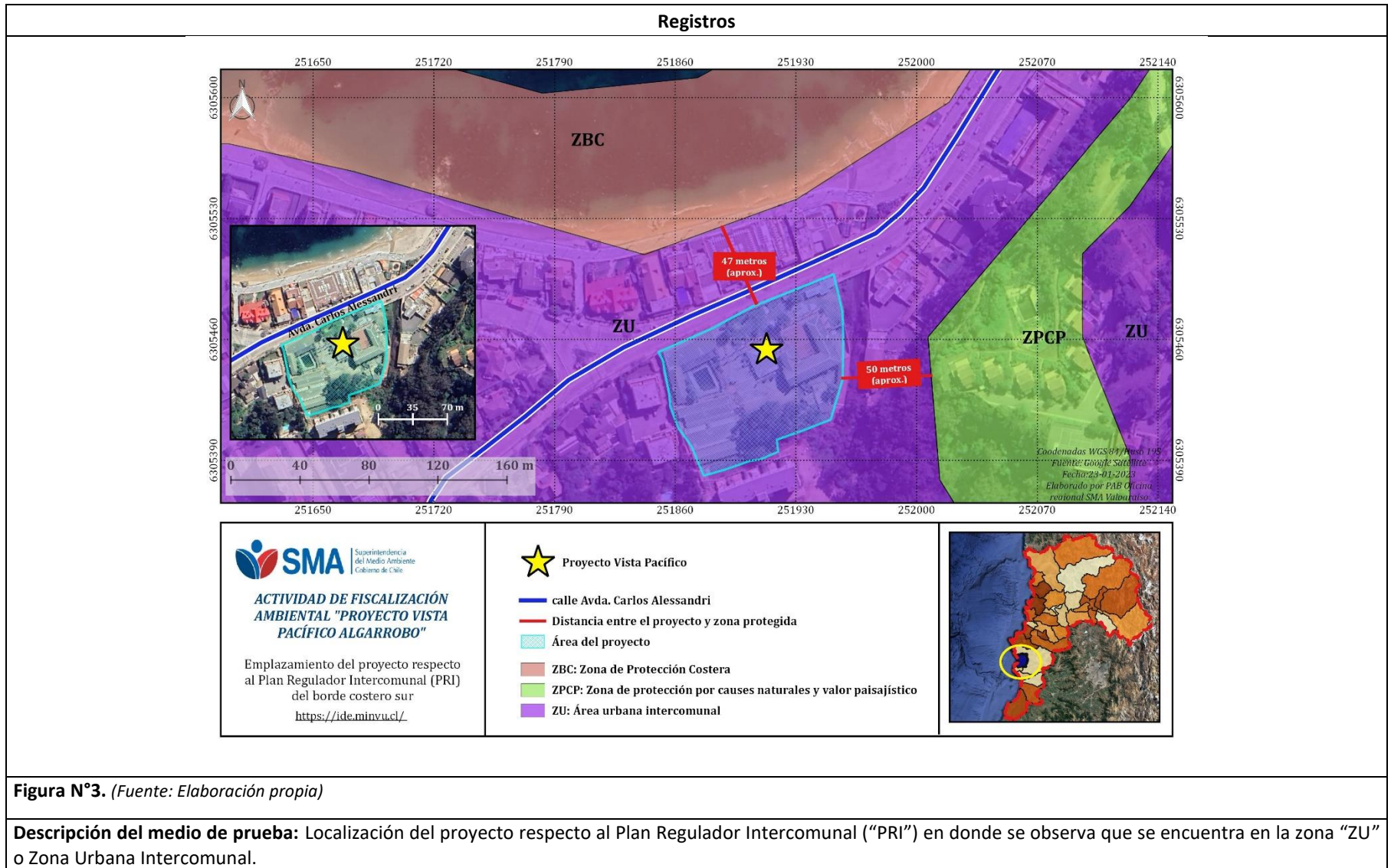
Respecto a la letra s), en el sector de emplazamiento del proyecto no se verificó la existencia de humedales que se encuentran total o parcialmente dentro del límite urbano, por lo que no se configuran las circunstancias establecidas en el literal s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300 y el mismo literal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

A modo de conclusión, no se configura alguna hipótesis de ingreso al Sistema de Impacto Ambiental (SEIA).

³ <https://sig.sea.gob.cl/analisisTerritorialExterno>

⁴ <http://areasprotegidas.mma.gob.cl/>





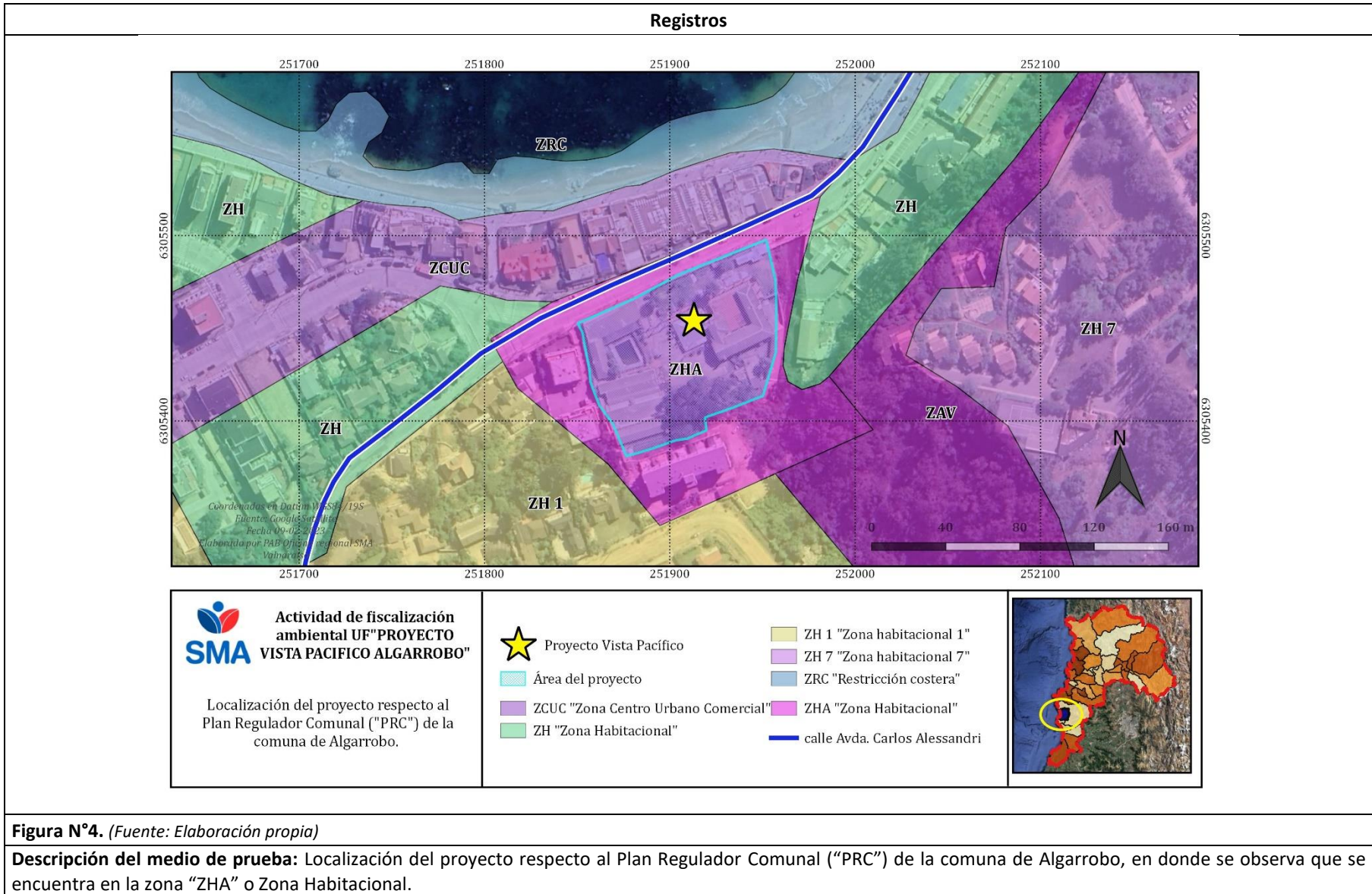


Figura N°4. (Fuente: Elaboración propia)

Descripción del medio de prueba: Localización del proyecto respecto al Plan Regulador Comunal ("PRC") de la comuna de Algarrobo, en donde se observa que se encuentra en la zona "ZHA" o Zona Habitacional.



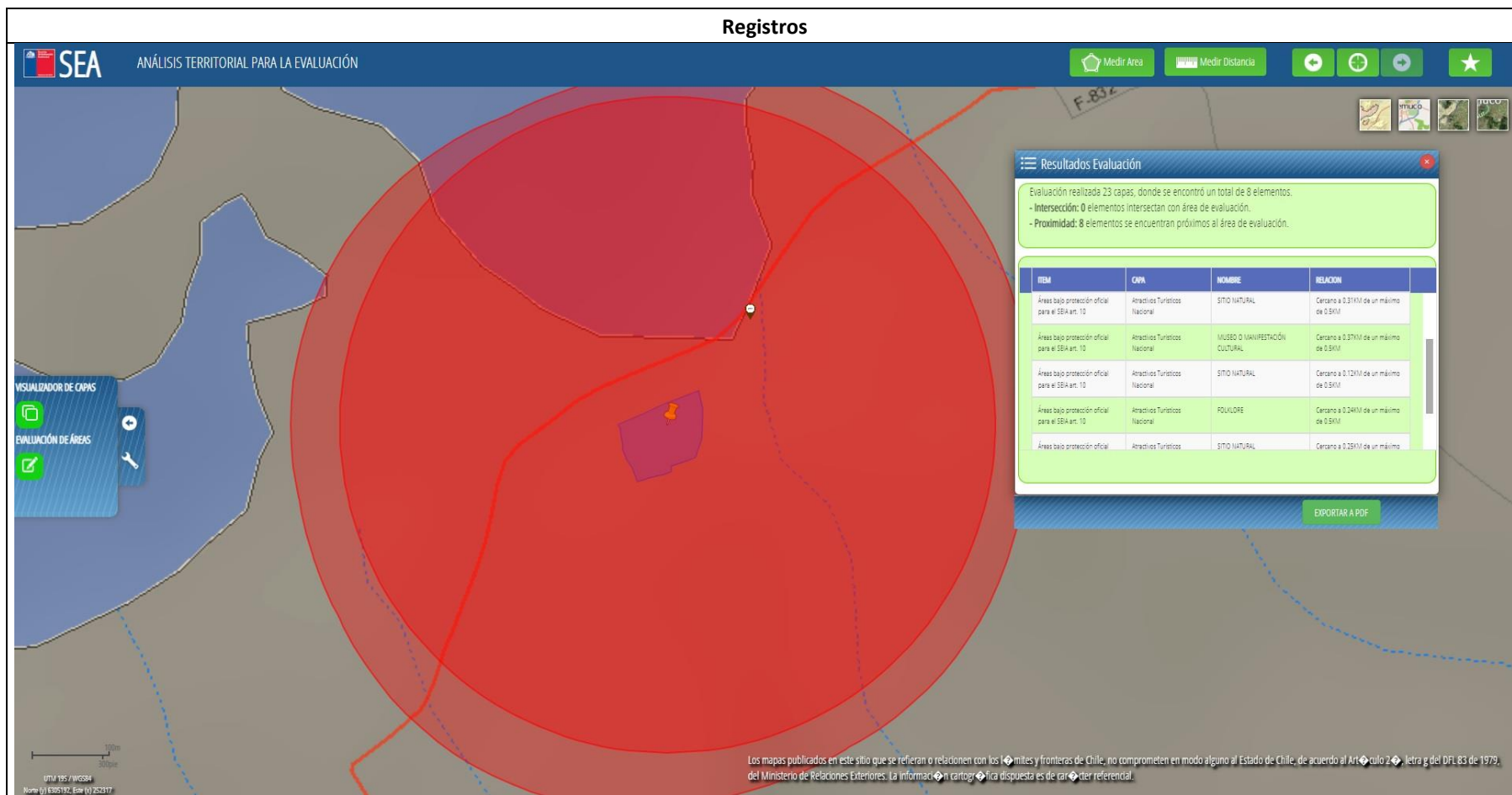


Figura 5 (Fuente: <https://siq.sea.gob.cl/analisisTerritorialExterno>)

Descripción del medio de prueba: Análisis territorial de la intersección y proximidad a los sitios bajo protección oficial para el SEIA según el Art. 10 de la Ley 19.300, en que arroja como resultado que el proyecto se encuentra alejado de zonas bajo protección. Los círculos rojos representan el área de influencia alrededor del proyecto que fue considerada de un radio de 500 m y el cruce con todos los sitios protegidos detectados.



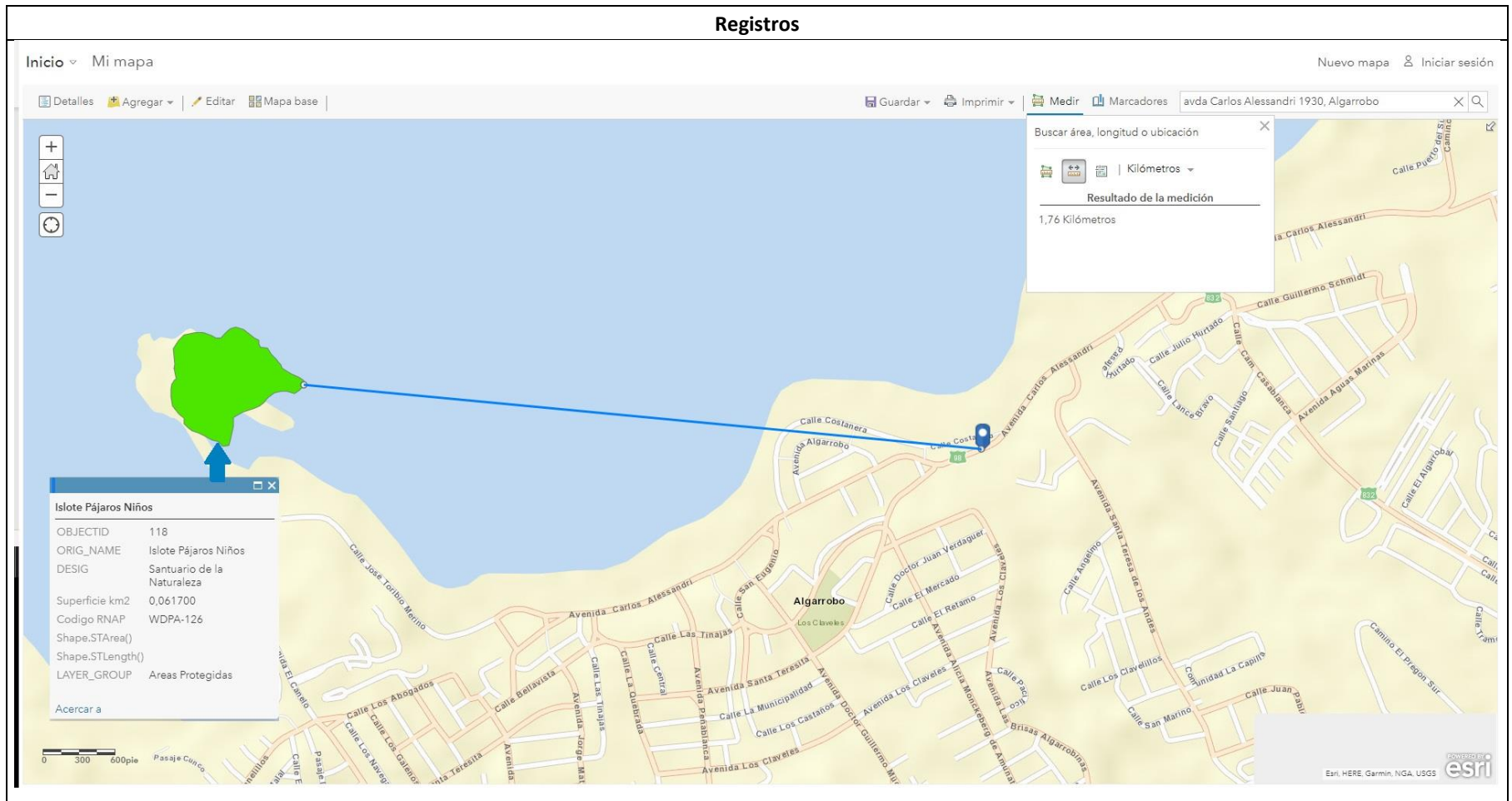


Figura 6 (Fuente: <http://areasprotegidas.mma.gob.cl/>)

Descripción del medio de prueba: Localización del proyecto respecto a las áreas protegidas que tiene catastradas el Ministerio del Medio Ambiente.



Registros



Fotografía 1.	Fecha: 11-02-2022		Fotografía 2.	Fecha: 11-02-2022	
Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 19S	N: 6.305.454	E: 251.913	Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 19S	N: 6.305.454	E: 251.913
Descripción del medio de prueba: Sala de ventas del proyecto inmobiliario visitada en actividad de inspección.			Descripción del medio de prueba: Instalaciones del “Hotel Pacífico” en sitio donde se emplazará el proyecto “Vista Pacífico”.		



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 y su respectivo reglamento.

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 Barlovento S.A. 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

N° Anexo	Nombre Anexo
1	Resolución Exenta N°14/2022 SMA VALPO del 26 de enero del 2022
2	Ampliación de plazo: a. Inmobiliaria Barlovento S.A. carta s/n° del 1 de febrero del 2022 b. Resolución Exenta N°15 SMA VALPO del 4 de febrero del 2022
3	Inmobiliaria Barlovento S.A. carta s/n° del 8 de febrero del 2022
4	Anexos carta 8 de febrero del 2022: a. Certificado de Informes Previos N° 15-2019, 08-01-2019 b. Certificado de Informes Previos N° 372-2019, 30-05-2019 c. Certificado de Factibilidad N° 123757, ESVAL S.A. d. Permiso de Aprobación de Anteproyecto de Edificación N° 15-2020, 06-01-2020 e. Permiso de Edificación N° 38, 24-08-2021
5	Acta de inspección ambiental de fecha 11 de febrero del 2022.
6	Ampliación de plazo: a. Inmobiliaria Barlovento S.A. carta s/n° del 25 de febrero del 2022 b. Resolución Exenta N°32/2022 SMA VALPO del 28 de febrero del 2022
7	Inmobiliaria Barlovento S.A. carta s/n° del 4 de marzo del 2022
8	Anexos carta s/n° del 4 de marzo del 2022: a. Cronograma b. Comprobante de solicitud Certificación de desratización predemolición N° 2205108755, 25.02.2022 c. Comprobante de solicitud de trabajo con asbesto N° 2205111179, 27.02.2022. d. Informe medidas de mitigación, Demoliciones Castellum. e. Informe Medidas a implementar para el abatimiento de externalidades durante la fase de demolición del Hotel Pacífico por parte del Proyecto Vista Pacífico. f. Informe Caracterización componente flora y vegetación, y fauna
9	Consultas de pertinencia al SEA: a. Resolución Exenta N° 20200510166, 11-06-2020, SEA Valparaíso b. Resolución Exenta N° 202105101204, 20-05-2021.
10	Análisis Territorial SEA (https://sig.sea.gob.cl/analisisTerritorialExterno)

