



OF. ORD. D.E.

ANT.: Ordinario N° 1.563, de fecha 11 de julio de 2023, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que requiere pronunciamiento en el marco de lo dispuesto en el literal i) del artículo 3 de la LOSMA, respecto al proyecto “Loteo Playa Sur de Tunquén”, de titularidad de Inmobiliaria e Inversiones Las Olas SpA e Inmobiliaria e Inversiones Punta de Gallo SpA.

MAT.: Evacúa informe.

SANTIAGO,

**A : SR. JORGE ALVIÑA AGUAYO
FISCAL (S)
SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE**

**DE : SRA. VALENTINA DURÁN MEDINA
DIRECTORA EJECUTIVA
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL**

Por medio del presente, vengo en evacuar el informe requerido mediante el Ord. del ANT., en virtud de la cual se solicita a la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante, “SEA”) emitir un pronunciamiento respecto del proyecto “Loteo Playa Sur de Tunquén” (en adelante, “Proyecto”), de titularidad de Inmobiliaria e Inversiones Las Olas SpA e Inmobiliaria e Inversiones Punta de Gallo SpA (en adelante, “Titular”), en el sentido de indicar si éste se encuentra obligado a ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “SEIA”), de acuerdo con lo dispuesto en el literal i) del artículo 3 de la Ley N° 20.417, que establece la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “LOSMA”), en concordancia con los artículos 8 y 10 de la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente (en adelante, “Ley N° 19.300”) y el artículo 3 del Decreto Supremo N° 40, de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente, que aprueba el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “Reglamento del SEIA”).

En este contexto, se hace presente que, en conformidad con los antecedentes recabados en el procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA Rol REQ-017-2023, en el cual se enmarca la presente solicitud de pronunciamiento, la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “SMA”) concluye que *“Como resultado de estas actividades de fiscalización, se tienen indicios suficientes para iniciar un procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA del proyecto “Lote Playa Sur de Tunquén”, asociado a la UF del mismo nombre, de los*



titulares “Inmobiliaria e Inversiones Las Olas SpA” e “Inmobiliaria e Inversiones Punta de Gallo SpA”, **en virtud de lo establecido en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300** (énfasis agregado).

1. ANTECEDENTES REVISADOS

Para la elaboración de presente informe, se tuvieron a la vista los siguientes antecedentes:

- 1) Resolución Exenta N° 170, de fecha 08 de mayo de 2014, de la Dirección Regional del SEA de la Región de Valparaíso, que resolvió la consulta de pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto “Proyecto Inmobiliario de Condominio Tipo A en Tunquén”, de Sociedad Inmobiliaria Punta de Gallo SpA.
- 2) Actas de inspección ambiental de fecha 08 de noviembre de 2021, 04 de enero y 23 de marzo de 2022, de la Oficina Regional de la SMA de la Región de Valparaíso.
- 3) Resolución Exenta N° 282, de fecha 30 de noviembre de 2021, de la Oficina Regional de la SMA de la Región de Valparaíso, que requiere información que indica.
- 4) Presentación de fecha 17 de diciembre de 2021, del señor Benjamín Pupkin Rutman, en representación de Inmobiliaria e Inversiones Las Olas SpA.
- 5) Resolución Exenta N° 36, de fecha 07 de marzo de 2022, de la Oficina Regional de la SMA de la Región de Valparaíso, que requiere información que indica.
- 6) Presentación de fecha 22 de marzo de 2022, del señor Benjamín Pupkin Rutman, en representación de Inmobiliaria e Inversiones Las Olas SpA.
- 7) Sentencia de fecha 29 de marzo de 2022, la Corte de Apelaciones de Valparaíso en causa Rol 41.825-2021, confirmada mediante sentencia de fecha 29 de abril de 2022, de la Corte Suprema, en causa Rol N° 11.273-2022.
- 8) Sentencia de fecha 22 de julio de 2022, la Corte de Apelaciones de Valparaíso en causa Rol 49.070-2021, confirmada mediante sentencia de fecha 27 de diciembre de 2022, de la Corte Suprema, en causa Rol N° 53.174-2022.
- 9) Informe de fiscalización ambiental DFZ-2022-1414-V-SRCA, de fecha 25 de agosto de 2022, de la SMA, sobre el proyecto “Loteo Playa Sur de Tunquén”, y sus anexos.
- 10) Resolución Exenta N° 948, de fecha 01 de junio de 2023, de la SMA, que inicia el procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA del proyecto “Loteo Playa Sur de Tunquén” y confiere traslado a sus titulares Inmobiliaria e Inversiones Las Olas SpA e Inmobiliaria e Inversiones Punta de Gallo SpA.
- 11) Ordinario N° 1.563, de fecha 11 de julio de 2023, de la SMA, que requiere pronunciamiento en el marco de lo dispuesto en el literal i) del artículo 3 de la LOSMA, respecto al proyecto “Loteo Playa Sur de Tunquén”, de titularidad de Inmobiliaria e Inversiones Las Olas SpA e Inmobiliaria e Inversiones Punta de Gallo SpA.

2. ANTECEDENTES DEL PROYECTO “LOTEO PLAYA SUR DE TUNQUÉN”

El proyecto “Loteo Playa Sur de Tunquén”, cuya titularidad corresponde a Inmobiliaria e Inversiones Las Olas SpA e Inmobiliaria e Inversiones Punta de Gallo SpA, se emplaza en el sector La Ventana, en la comuna de Algarrobo, Provincia de San Antonio, Región de Valparaíso, y consiste en el loteo¹ del predio Rol de Avalúo N° 278-22, en 80 parcelas para

¹ Según lo dispuesto por el artículo 1.1.2 del Decreto Supremo N°47, de fecha 16 de abril de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que “Fija nuevo texto de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones” (en adelante, “OGUC”), el concepto de Loteo se define como “proceso de división de suelo, cualquiera sea el número de predios resultantes, cuyo proyecto contempla la apertura de nuevas vías públicas, y su correspondiente urbanización”.

su posterior venta, en una superficie total de 50 hectáreas, distribuidas en 44,89 hectáreas para parcelas; y 5,11 hectáreas para calles, áreas verdes y esparcimiento.

Figura N° 1: Ubicación del Proyecto.



Fuente: Figura N° 1 de Informe Técnico de Fiscalización Ambiental DFZ-2022-1414-V-SRCA.

3. ACTIVIDADES DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL AL PROYECTO “LOTEO PLAYA SUR DE TUNQUÉN” Y REQUERIMIENTO DE INGRESO

Con el objeto de efectuar el análisis sobre la eventual configuración de la tipología de ingreso atribuida por la SMA, resulta necesario realizar un resumen de la información disponible en el portal del Sistema Nacional de Información de Fiscalización Ambiental (en adelante, “SNIFA”).

3.1. DENUNCIAS

Con fecha 15 de octubre de 2021, el señor Christian Humberto Lucero Márquez ingresó una denuncia ciudadana en el Sistema de Denuncias de la SMA (en adelante, “SIDEN”), fundada en la supuesta ejecución de obras de excavación, instalación de cercos, habilitación de caminos y corta de bosque esclerófilo en el Santuario de la Naturaleza Humedal de Tunquén².

Posteriormente, con fecha 24 de febrero de 2022, el señor Christian Humberto Lucero Márquez, en representación de Fundación Tunquén Sustentable, ingresó una denuncia ciudadana en el SIDEN, relativa a la supuesta construcción de un proyecto inmobiliario sobre el humedal “Laguna Seca”, cuya solicitud de reconocimiento de la calidad de humedal urbano se encontraba en tramitación, junto con la ejecución de obras de cercado, corta de

² Denuncia ID 432-V-2021.

vegetación, excavación, instalación de fosas sépticas, y la consecuente afectación de sitios arqueológicos presentes en la zona³.

3.2. ACTIVIDADES DE INSPECCIÓN AMBIENTAL

Con fecha 08 de noviembre de 2021, profesionales de la Oficina Regional de la SMA de la Región de Valparaíso realizaron una actividad de inspección ambiental al Proyecto⁴. En dicha instancia, el personal de la SMA efectuó un recorrido por la playa de Tunquén e ingresó al predio en el que se emplaza el Proyecto, constatando los siguientes hechos:

- 1) Se constata la instalación de cercos de madera y bloques de hormigón que marcan la entrada a predio, en el cual se encuentra un contenedor metálico utilizado como habitación para guardia;
- 2) Se constata la presencia de un baño químico, un estanque de aproximadamente de 2 metros de altura, 2 carretillas, bandejas plásticas con restos de mezcla de cemento en su interior, un balde plástico, sacos de cemento vacíos, polines de madera, acopio de gravilla y 5 bolsas con residuos domésticos;
- 3) Se constata loteos de porciones de terreno cercados por polines o postes de madera y alambre de púas. Asimismo, se observa que los postes de madera del cerco no intervienen vegetación y en un tamo del cerco éste limita con individuo de *Alstroemeria hookeri* no intervenido;
- 4) Se constata que la habilitación de cercos de madera hacia el sur del predio implicó la corta parcial o total de vegetación nativa, identificándose las siguientes especies objeto de la corta: *Lithrea caustica* (Litre), *Baccharis macraei* (Vautro), *Schinus latifolius* (Molle), *Azara celastrina* (Lilén), *Peumus boldus* (Boldo), *Senna candolleana* (Quebracho), *Eupatorium salvia* (Pegajosa) y *Solanum pinnatum* (Hierba del chabalongo);
- 5) Se constata que, al interior de uno de los lotes demarcados con cercos de madera, existe presencia de al menos 50 individuos de *Alstroemeria hookeri* subsp. *recumbens*, compartiendo hábitat con *Lithrea caustica* (Litre) y *Ephedra chilensis* (Pingo-pingo);
- 6) Se constata que, al interior de uno de los lotes demarcados con cercos de madera, existe presencia de al menos 2 individuos de *Alstroemeria hookeri* subsp. *Recumbens*;
- 7) Se constata que, al interior de uno de los lotes demarcados con cercos de madera, existe presencia de al menos 35 individuos de *Alstroemeria hookeri* subsp. *Recumbens*, compartiendo hábitat con *Baccharis macraei*; y
- 8) Se constata la presencia de individuos de distintas especies de aves y flora silvestres.

Posteriormente, con fecha 04 de enero de 2022, profesionales de la Oficina Regional de la SMA de la Región de Valparaíso realizaron una segunda actividad de inspección ambiental al Proyecto⁵. En dicha instancia, el personal de la SMA efectuó un recorrido al interior del predio en el que se emplaza el Proyecto, constatando los siguientes hechos:

- 1) Se constata la presencia de las mismas obras que en inspección ambiental realizada en actividad de fiscalización el 08 de noviembre de 2022. Al llegar al acceso al predio, la guardia toma contacto con el señor Mauricio Godoy, abogada de Inmobiliaria Las Olas SpA, quién facilita el acceso para la fiscalización y señala que, a la fecha, se ha realizado la venta de sitios por parte

³ Denuncia ID 78-V-2022.

⁴ Anexo 1.1. del Informe de Fiscalización Ambiental DFZ-2023-1414-V-SRCA.

⁵ Anexo 1.2. del Informe de Fiscalización Ambiental DFZ-2023-1414-V-SRCA.

- de Inmobiliaria Las Olas a personas naturales, las cuales han procedido a cercarlos con postes y cercos de madera;
- 2) Se constatan las mismas intervenciones a vegetación nativa que en la actividad de fiscalización realizada el 08 de noviembre de 2022; y
 - 3) Se constata la presencia de 15 estanques de color negro, con una capacidad de 5.500 litros. Cada estanque se ubica sobre la arena, no constatándose emisión de olores, ni filtraciones hacia el suelo.

Por último, con fecha 23 de marzo de 2022, profesionales de la Oficina Regional de la SMA de la Región de Valparaíso realizaron una tercera actividad de inspección ambiental al Proyecto⁶. En dicha instancia, el personal de la SMA efectuó un recorrido al interior del predio en el que se emplaza el Proyecto, constatando los siguientes hechos:

- 1) Es esta oportunidad, el señor Mauricio Godoy, abogado de Inmobiliaria las Olas SpA, no autorizó el ingreso al área del Proyecto, por ser necesaria la autorización de los propietarios de los distintos sitios.
- 2) Se constata, en inspección al área aledaña al Proyecto, la existencia de un deslinde consistente en un cerco de madera de aproximadamente 1 metro de alto, el cual delimita el área del Proyecto respecto del resto de la playa de Tunquén;
- 3) Se constata la presencia de área conformada por depresión suave en la arena, con humedad superficial y vegetación silvestre que marca sus límites con respecto al resto del terreno de arena. Al interior del área con presencia de humedad, al momento de la inspección, se distingue la presencia de las especies de flora *Chorizanthe vaginata*, *Baccharis macraei*, *Carpobrotus chilensis*, *Zephyranthes advena*, *Ambrosia chamissonis*, *Rumex sp.* y *Polygonum sp.*

3.3. REQUERIMIENTO DE INFORMACIÓN Y RESPUESTA DEL TITULAR

Con fecha 30 de noviembre de 2021, mediante Resolución Exenta N° 282 (en adelante, “Res. Ex. N° 282/2021”), la Oficina Regional de la SMA de la Región de Valparaíso requirió información al Titular e instruyó la forma y modo de presentación de los antecedentes solicitados.

A partir del requerimiento de información individualizado precedentemente, mediante presentación de fecha 17 de diciembre de 2021, el señor Benjamín Pupkin Rutman, en representación de Inmobiliaria e Inversiones Las Olas SpA, remitió a la Oficina Regional de la SMA de la Región de Valparaíso los antecedentes requeridos a través de la Res. Ex. N° 282/2021. La información solicitada junto con la respuesta elaborada por el Titular fue la siguiente:

Tabla N° 1. Requerimiento de información N° 282/2021 y respuesta de Inmobiliaria e Inversiones Las Olas SpA.

RES. EX. N° 282/2021 DE LA OFICINA REGIONAL DE LA SMA DE LA REGIÓN DE VALPARAÍSO	PRESENTACIÓN DE FECHA 17 DE DICIEMBRE DE 2021, DE INMOBILIARIA E INVERSIONES LAS OLAS SPA
1) Copia de permisos otorgados por la Dirección de Obras Municipales de Algarrobo	<i>El proyecto de subdivisión o loteo de parcelas fue aprobado en el año 1994. En el año 2015 se aprobó por la Dirección de Obras de Municipalidad de Algarrobo una modificación de deslindes del anterior propietario del inmueble Inmobiliaria e</i>

⁶ Anexo 1.3. del Informe de Fiscalización Ambiental DFZ-2023-1414-V-SRCA.

	<p><i>Inversiones Punta del Gallo SpA., todo en virtud de la normativa del Plan Regulador que incluyó la zona en extensión urbana.</i></p> <p><i>Se adjunta resolución N°66 del 19 de mayo de 2015.</i></p> <p><i>Se adjuntan asimismo planos de subdivisión o loteo correspondientes a la primitiva división de 1994 y la modificación de deslindes del año 2015.</i></p>
2) Informar en qué consisten (partes, obras y acciones) y fecha de inicio de los trabajos constatados en el sector sur de la playa de Tunquén.	<p><i>Inmobiliaria e Inversiones Las Olas SpA no ha ejecutado obra o trabajo alguno en el terreno en cuestión. Únicamente se instaló una caseta de guardias sobrepuesta y un baño a la entrada del predio. Todos los cierres de sitios que constató el acta de inspección del SMA de fecha 8 de noviembre de 2021 fueron ejecutados por propietarios particulares de lotes o parcelas, que adquirieron sus terrenos de parte de la sociedad que represento en los años 2015 y 2016.</i></p>
3) Cuadro comparativo entre las obras, partes y acciones del proyecto señalado en la Resolución N°170 del SEA Región de Valparaíso con respecto a las partes, obras y acciones que se encuentran en desarrollo en el área del proyecto Arenas de Tunquén.	<p><i>Reitero que Inmobiliaria e Inversiones Las Olas SpA no ha ejecutado obra alguna en el terreno en cuestión. No se ha ejecutado ninguna acción de las consultadas en la Resolución 170 del SEA de Valparaíso. La sociedad solamente ha enajenado parcelas o sitios sin construcción alguna.</i></p>
4) Archivo kmz con los polígonos de los loteos que se han realizado en el área del proyecto Arenas de Tunquén.	<p><i>Se adjuntan plano que reflejan el loteo original del año 1994 y los nuevos deslindes aprobados por la Municipalidad de Algarrobo.</i></p>
5) Imagen Google Earth comparativa entre los polígonos de los loteos que se han realizado en el área del proyecto con respecto al archivo "Masterplanv5_con cotas_casa (1)", remitido por Inmobiliaria Punta de Gallo a la SMA por medio de oficio conductor S/N° de fecha 25 de marzo de 2015 y que corresponde a plano del proyecto Inmobiliario de Condominio Tipo A en Tunquén presentado en el marco de la consulta de pertinencia de ingreso al SEIA.	<p><i>Se solicita aclarar a qué comparación se refiere. Es decir qué polígonos se solicita comparar.</i></p>
6) Informar solución de sistema de agua potable, sistema de alcantarillado de aguas servidas y sistema de alcantarillado o evacuación de aguas que se considera para el proyecto Arenas de Tunquén, indicando para cada caso la población atendida (número de habitantes). En caso que se cuente con factibilidad de empresa sanitaria, remitir copia del documento respectivo.	<p><i>Se adjunta archivo correspondiente a la Resolución 1425 de 3 de septiembre de 2018 de la Seremi de Salud V Región referido al abastecimiento de agua potable de las parcelas del loteo.</i></p> <p><i>Reitero que el proyecto aludido en la resolución 170 de condominios Tipo A no fue ejecutado y por ende rigió la división original del año 1994, rectificada en año 2015 en los deslindes.</i></p>
7) Informar si ha correspondido al proyecto Arenas de Tunquén obtener permisos sectoriales ante CONAF, SEREMI de Salud y Consejo de Monumentos nacionales. Se solicita acompañar copia de los permisos que se hayan obtenido.	<p><i>Inmobiliaria e Inversiones Las Olas SpA no ejecutó el proyecto de 198 viviendas de la resolución 170.</i></p> <p><i>La sociedad ha enajenado a terceros más de 30 parcelas de la subdivisión aprobada por la Municipalidad de Algarrobo.</i></p>

Fuente: Elaboración propia a partir de la Res. Ex. N° 282/2021 y de la presentación de fecha 17 de diciembre de 2021, de Inmobiliaria e Inversiones Las Olas SpA.

Posteriormente, con fecha 07 de marzo de 2022, mediante Resolución Exenta N° 36 (en adelante, "Res. Ex. N° 36/2022"), la Oficina Regional de la SMA de la Región de Valparaíso requirió nuevamente de información a los Titulares e instruyó la forma y modo de presentación de los antecedentes solicitados. Dicho requerimiento de información fue respondido por Benjamín Pupkin Rutman, en representación de Inmobiliaria e Inversiones Las Olas SpA, mediante presentación de fecha 22 de marzo de 2022. La información solicitada junto con la respuesta elaborada por el Titular fue la siguiente:

Tabla N° 2. Requerimiento de información N° 36/2022 y respuesta de Inmobiliaria e Inversiones Las Olas SpA.

RES. EX. N° 36/2022 DE LA OFICINA REGIONAL DE LA SMA DE LA REGIÓN DE VALPARAÍSO	PRESENTACIÓN DE FECHA 122 DE MARZO DE 2022, DE INMOBILIARIA E INVERSIONES LAS OLAS SPA
1) Informar nombre y estado de tramitación a la fecha de permisos actuales ante la Dirección de Obras Municipales de Algarrobo, acompañando copia de los documentos ingresados.	<i>INMOBILIARIA E INVERSIONES LAS OLAS SPA no ha solicitado ningún permiso a la Dirección de Obras de Algarrobo. INMOBILIARIA E INVERSIONES PUNTA DE GALLO SPA. No es propietaria de ningún inmueble por haberlos transferido en el año 2015, por lo que mal podría tramitar permiso alguno.</i>
2) En consideración al plano "Modificación de Deslindes" remitido a la SMA en respuesta a la Resolución Exenta N°282/2021 SMA VALPO, se solicita informar el número de lotes vendidos, fecha de venta de los lotes vendidos a la fecha y número de identificación de los lotes vendidos según el plano "Modificación de Deslindes".	<i>Se han vendido 25 parcelas a terceros adquirentes, ventas efectuadas entre los años 2015 y 2021. Se han vendido 17 parcelas a sociedades, algunas de ellas vinculadas a INMOBILIARIA E INVERSIONES LAS OLAS SPA. Para entregar la fecha de cada venta se solicita un plazo adicional para la respuesta.</i>
3) Remitir en formato kmz o kml el polígono de la "Situación propuesta" que aparece en el plano "Modificación de Deslindes" remitido a la SMA en respuesta a la Resolución Exenta N°282/2021 SMA VALPO.	<i>Se adjunta.</i>
4) Respecto a la Resolución N°1425 SEREMI DE SALUD del 3 de septiembre de 2018 (Sistema de Abasto de Agua Particular), remitido a la SMA en respuesta a la Resolución Exenta N°282/2021 SMA VALPO, se solicita informar ubicación (en coordenadas WGS 84, huso 19) del pozo profundo de captación señalado en dicha resolución y copia de la respectiva autorización otorgada por la DGA	<i>Se requiere un plazo adicional para responder.</i>
5) Informar coordenadas de ubicación (en coordenadas WGS 84, huso 19) de las partes del Sistema de Abasto de Agua Particular señalado Resolución N°1425 SEREMI DE SALUD del 3 de septiembre de 2018 y plano layout de dicho sistema.	<i>Se requiere un plazo adicional para responder.</i>

6) Informar solución de alcantarillado de aguas servidas que considera cada lote.	Cada propietario de parcela desarrolla su propio sistema de alcantarillado de aguas servidas.
7) Informar finalidad de los 15 estanques de 5.500 litros de capacidad, cada uno, constatados en inspección SMA del 4 de enero de 2022.	<i>INMOBILIARIA E INVERSIONES LAS OLAS SPA, no ha instalado estanque alguno en el sector.</i>
8) Se reitera informar si ha correspondido al proyecto Arenas de Tunquén obtener permisos sectoriales ante CONAF y Consejo de Monumentos Nacionales. Se solicita acompañar copia de los permisos que se hayan obtenido. Lo anterior, de acuerdo a lo requerido en la Resolución Exenta N°282/2021 SMA VALPO.	Se solicita aclarar a qué se refiere con “Proyecto Arenas de Tunquen” ya que en respuesta a la Resol. 282 se le informó que Inmobiliaria Las Olas no ejecutó dicho proyecto.

Fuente: Elaboración propia a partir de la Res. Ex. N° 36/2022 y de la presentación de fecha 22 de marzo de 2022, de Inmobiliaria e Inversiones Las Olas SpA.

Se hace presente que, de acuerdo con los antecedentes que constan en el expediente del procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA Rol REQ-017-2023, no existen presentaciones o documentos adicionales que den cuenta que el Titular haya acompañado la información solicitada por la SMA, en el N° 4 y N° 5 de la Res. Ex. N° 36/2022.

3.4. INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

Con fecha 25 de agosto de 2023, la SMA emitió el Informe de Fiscalización Ambiental DFZ-2023-1414-V-SRCA (en adelante, “IFA”), el cual dio cuenta de los resultados de las actividades de fiscalización ambiental realizadas al Proyecto, a partir de las denuncias realizadas.

De tal forma, y en atención a las inspecciones ambientales realizadas por personal de la Oficinal Regional de la SMA de la Región de Valparaíso, junto con la información obtenida a partir de los requerimientos de información realizados a los Titulares, a través de las resoluciones Res. Ex. N° 282/2021 y Res. Ex. N° 36/2022, la SMA concluyó lo siguiente:

“De acuerdo a los resultados de la fiscalización ambiental, se tiene que el proyecto de loteo en el sector sur de la playa grande de Tunquén, luego de obtener el año 2015 una modificación de sus deslindes aprobada por la Dirección de Obras de Municipalidad de Algarrobo, inició su ejecución material el año 2016 mediante la habilitación de tres caminos de penetración. Además, entre los años 2015 y 2021 se vendieron 25 parcelas.

*El proyecto de loteo en el sector sur de la playa grande de Tunquén considera su ejecución, **ocasionando susceptibilidad de afectación en términos de extensión, magnitud y duración sobre los objetos de protección/conservación al interior de la Zona de Protección por Cauces Naturales y Valor Paisajístico (ZPCP) y la Sub-Zona Borde Costero de Protección por Valor Natural y Paisajístico (ZBC 2) establecidas por la Modificación al Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso Satélite Borde Costero Sur (PRI-SBCS) el año 2006, así como al interior del Santuario de la Naturaleza Playa Tunquén – Quebrada Seca (DS 43/2021).***

Se concluye que el proyecto requiere contar con una Resolución de Calificación Ambiental (énfasis agregado).

3.5. REQUERIMIENTO DE INGRESO AL SEIA DEL PROYECTO “LOTEO PLAYA SUR DE TUNQUÉN”

En base a los hechos anteriormente señalados, y teniendo como antecedente el IFA, la SMA dictó la Resolución Exenta N° 917, de fecha 11 de julio de 2023 (en adelante, “Res. Ex. N° 917/2023”), a través de la cual dio inicio al procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA del Proyecto, toda vez que, a juicio de dicho organismo, los antecedentes recabados a partir de las actividades de fiscalización constituirían indicios suficientes para requerir el ingreso al SEIA del Proyecto, en atención a lo dispuesto en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300 y p) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, junto con conferir traslado al Titular del Proyecto, para que este haga valer las observaciones, alegaciones o pruebas que estime pertinentes.

A partir de los antecedentes recabados, la SMA tuvo por constatado los siguientes hechos:

- 1) El Proyecto se emplaza en un sector afecto al Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso Satélite Borde Costero, modificado mediante Resolución N° 31, de fecha 27 de febrero de 2006, del Gobierno Regional de Valparaíso. En específico, el Proyecto se emplaza en las siguientes zonas, definidas en dicho instrumento de planificación territorial:
 - Zona de Extensión Urbana 3;
 - Sub-Zona Borde Costero de Protección por Valor Natural y Paisajístico;
 - Zona de protección por Cauces Naturales y Valor Paisajístico;
 - Zona de Interés Silvoagropecuario;
- 2) El Proyecto se emplaza a 703 metros hacia el sur del Santuario de la Naturaleza Humedal de Tunquén, declarado mediante Decreto Supremo N° 75, de fecha 10 de octubre de 2014, del Ministerio del Medio Ambiente;
- 3) El Proyecto contempla la ejecución de acciones y obras dentro del Santuario de la Naturaleza Playa Tunquén-Quebrada Seca, declarado mediante Decreto Supremo N° 43, de fecha 12 de octubre de 2021, del Ministerio del Medio Ambiente.
- 4) El Proyecto no se emplaza en cercanías a humedales asociados a límites urbanos;
- 5) El Proyecto se emplaza en sector de la playa grande de Tunquén que, entre los años 2015 y 2020, el Consejo de Monumentos Nacionales identificó 29 sitios arqueológicos;
- 6) El Proyecto se emplaza en sector en el cual se detectó la presencia de 95 individuos de *Alstroemeria hookeri subsp. recumbens*, clasificada en categoría de preocupación menor, junto con la presencia de otras especies de flora y de fauna;
- 7) El Proyecto cuenta con las siguientes autorizaciones sectoriales:
 - Certificado N° 526, de 1994, de la Dirección Regional del Servicio Agrícola y Ganadero de la Región de Valparaíso, que certifica que la subdivisión del predio rol de avalúo N° 278-2022, cumple con la normativa vigente;
 - Resolución N° 66, de fecha 19 de mayo de 2015, de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Algarrobo, que aprueba proyecto de modificación de deslindes de predio rol de avalúo N° 278-22;
 - Resolución N° 1.425, de fecha 03 de septiembre de 2018, de la Secretaría Regional Ministerial de Salud de la Región de Valparaíso, que aprueba un sistema de abasto de agua particular para 80 parcelas.
- 8) El Proyecto no cuenta con permisos de obras de edificación o urbanización;
- 9) Las acciones y obras asociadas al Proyecto implicaron la corta de bosque nativo de una superficie aproximada de 0,02 hectáreas, sin contar con los respectivos

planes de manejo para la corta de bosque nativo aprobados por la Corporación Nacional Forestal;

- 10) El titular no ha obtenido autorizaciones de parte del Consejo de Monumentos Nacionales, pese a haber realizado actividades de recolección superficial de material arqueológico dentro del área del Proyecto;
- 11) El Proyecto no cuenta con Resolución de Calificación Ambiental (en adelante, "RCA"). Sin perjuicio de ello, se constata la presentación de tres Declaraciones de Impacto Ambiental (en adelante, "DIA") relacionadas con el Proyecto, dos de las cuales no fueron admitidas a trámite y la tercera fue objeto de término anticipado por parte de la Dirección Regional del SEA de la Región de Valparaíso;
- 12) El Proyecto comenzó a ejecutarse, a lo menos, desde el año 2016. Lo anterior, se constató a partir de la revisión de imagen satelital de fecha 17 de febrero de 2016, en la cual se observa la habilitación de 3 caminos de penetración largos y 1 camino corto al interior de Proyecto;
- 13) El predio en el que se emplaza el Proyecto se encuentra subdividido con cercos de madera, polines de madera y alambres de púas. Por otra parte, se constata la presencia de 14 estanques de color negro de 5.500 litros de capacidad, instalados en distintos lotes del predio, junto con la existencia de un contenedor metálico utilizado como habitación y un baño químico;
- 14) Se evidencia la corta de vegetación nativa, producto de la colocación de los cercos de madera. Se identifica la corta de individuos de las especies de litre, molle, lilén, boldo, quebracho, pegajosa y hierba de chavalongo;
- 15) El Titular ha vendido 25 parcelas a terceros adquirentes, desde el año 2015 hasta el año 2021;
- 16) El Proyecto se encuentra con orden de paralización por parte de la Ilustrísima Municipalidad de Algarrobo, por no contar con permisos de obras de edificación o urbanización, en conformidad con lo resuelto en Resolución N° 36, de fecha 07 de septiembre de 2021 y Resolución N° 38, de fecha 27 de septiembre de 2021;
- 17) En sentencia de fecha 29 de marzo de 2022, de la Ilustre Corte de Apelaciones de Valparaíso, en causa rol N° 41.825-2021, se ordenó a Inmobiliaria e Inversiones Las Olas SpA e Inmobiliaria e Inversiones Punta de Gallo SpA abstenerse de continuar realizando obras al interior del lote N° 278-22 y, consecuentemente, detener la tala de bosque nativo y afectación al patrimonio arqueológico situado en el área, hasta obtener la correspondiente RCA. Dicha sentencia fue confirmada por la Excelentísima Corte Suprema, en causa rol N° 11.273-2022.
- 18) En sentencia de fecha 22 de julio de 2022, de la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Valparaíso, en causa rol N° 49.070-2021, se ordenó a Inmobiliaria e Inversiones Las Olas SpA e Inmobiliaria e Inversiones Punta de Gallo SpA paralizar la ejecución y tramitación del Proyecto, mientras no obtenga la RCA correspondiente. Dicha sentencia fue confirmada por la Excelentísima Corte Suprema, en causa rol N° 53.174-2022.

En base a los hechos anteriormente señalados, y teniendo como antecedente el IFA, la SMA resolvió dar inicio al procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA del proyecto "Loteo Playa Sur de Tunquén". Es en tal contexto que, mediante Ord. N° 1.563, de fecha 11 de julio de 2023 (en adelante, "Ord. N° 1.563/2023"), la SMA solicitó a esta Dirección Ejecutiva pronunciarse en relación a la supuesta configuración de la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300 y p) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.

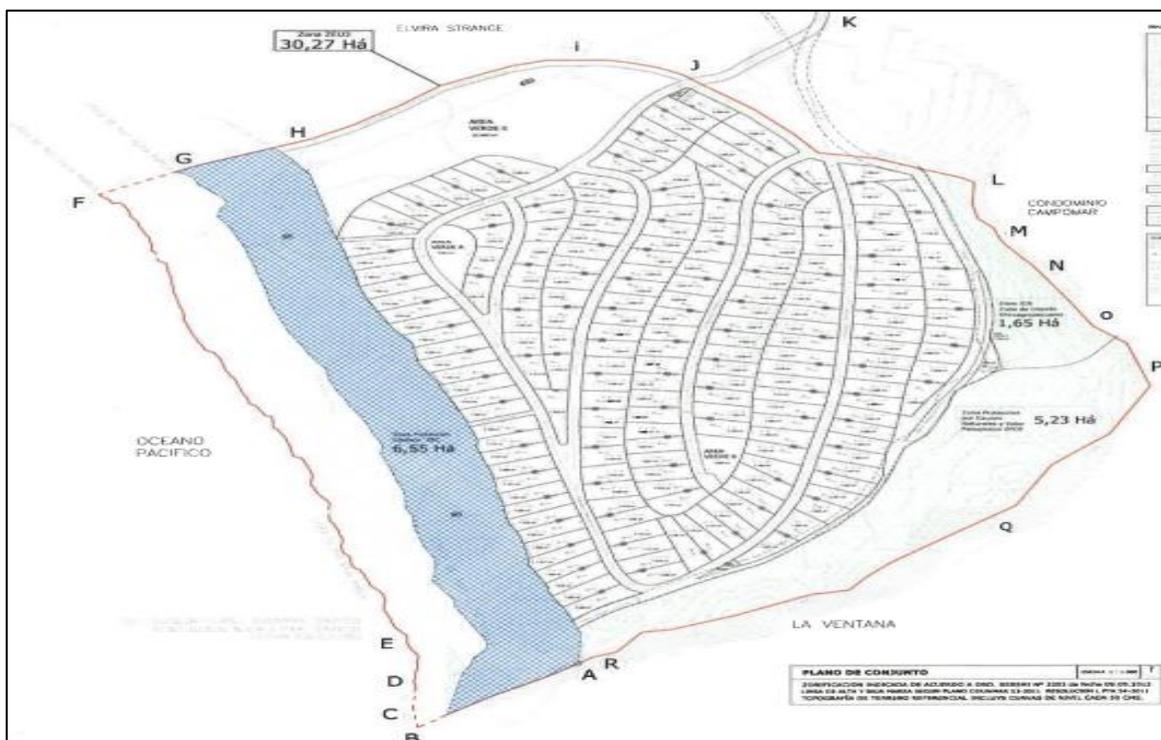
4. PROYECTOS SOMETIDOS A EVALUACIÓN AMBIENTAL Y/O CONSULTAS DE PERTINENCIA DE INGRESO AL SEIA

A partir de la revisión de las plataformas web e-SEIA y e-Pertinencia, fue posible constatar el ingreso de una consulta de pertinencia de ingreso al SEIA relativa al proyecto “Proyecto Inmobiliario de Condominio Tipo A en Tunquén”, resuelta en 2014. Por otra parte, se constata el ingreso de tres Declaraciones de Impacto Ambiental, relativas al proyecto “Proyecto Inmobiliario de Loteo La Ventana en Tunquén”. El detalle de cada uno de los procedimientos señalados se expone a continuación:

4.1. CONSULTA DE PERTINENCIA DE INGRESO AL SEIA DEL PROYECTO “PROYECTO INMOBILIARIO DE CONDOMINIO TIPO A EN TUNQUÉN”

Con fecha 13 de febrero de 2014, el señor Carlos Castro Campos, en representación de Inmobiliaria Punta de Gallo SpA (en adelante, “Proponente”), consultó la pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto “Proyecto Inmobiliario de Condominio Tipo A en Tunquén”⁷. De acuerdo con lo señalado por el Titular en dicha oportunidad, el Proyecto consistía en la construcción de 198 viviendas, áreas verdes, equipamiento sanitario, equipamiento de administración, vialidad interna, servidumbre de paso y 198 estacionamientos de uso privado, 1 estacionamiento para administración y 30 estacionamientos para uso público en predio de 50 hectáreas, en predio Rol de Avalúo N° 278-022, ubicado en sector sur de la Playa de Tunquén, en la comuna de Algarrobo, Región de Valparaíso⁸.

Figura N° 2: Zonificación del sector de emplazamiento del proyecto “Proyecto Inmobiliario de Condominio Tipo A en Tunquén”.



Fuente: Consulta de pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto “Proyecto Inmobiliario de Condominio Tipo A en Tunquén”.

⁷ Disponible en: https://seia.sea.gob.cl/pertinencia/verPertinencia.php?id_pertinencia=2129270988.

⁸ Consulta de Pertinencia de Ingreso al SEIA del proyecto “Proyecto Inmobiliario de Condominio Tipo A en Tunquén”, p. 4 y ss.

De acuerdo con lo informado por el Proponente, el proyecto “Proyecto Inmobiliario de Condominio Tipo A en Tunquén” contempló la construcción de 1,65 hectáreas en Zona de Interés Silvoagropecuario; 5,23 hectáreas en Zona de Protección por Cauces Naturales y Valor Paisajístico; 6,55 en Zona de Protección Costera; y 30,27 hectáreas en Zona de Extensión Urbana 3, todo lo anterior, de acuerdo a las zonificaciones establecidas en el Plan Regulador Intercomunal Valparaíso Satélite Borde Costero Sur⁹.

De tal forma, mediante Resolución Exenta N° 170, de fecha 08 de mayo de 2014 (en adelante, “Res. Ex. N° 170/2014”), la Dirección Regional del SEA de la Región de Valparaíso resolvió que el proyecto “Proyecto Inmobiliario de Condominio Tipo A en Tunquén” no se encontraba obligado a ingresar al SEIA de forma obligatoria al SEIA, toda vez que *“el proyecto presentado correspondería a un proyecto de desarrollo urbano localizado en un área normada por el P.R.T. Satélite Borde Costero Sur, no se localizaría en un área declarada Saturada o Latente y de acuerdo a las coordenadas presentadas por el proponente no se localizaría 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”*¹⁰.

4.2. DECLARACIONES DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PROYECTO “PROYECTO INMOBILIARIO DE LOTE LA VENTANA EN TUNQUÉN”

Con fecha 29 de marzo de 2022, la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Valparaíso dictó sentencia en causa Rol 41.825-2021¹¹, mediante la cual acogió el recurso de protección interpuesto por Christian Humberto Lucero Márquez, en representación de Fundación Tunquén Sustentable, en contra de Inmobiliaria e Inversiones Punta de Gallo SpA e Inmobiliaria e Inversiones Las Olas SpA, ordenando la abstención del desarrollo de obras por parte de las recurridas al interior del lote N° 278-22, debiendo someter su proyecto a evaluación de impacto ambiental¹².

Posteriormente, con fecha 22 de julio de 2022, la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Valparaíso dictó sentencia en causa Rol 49.070-2021¹³, instancia en la cual acogió el recurso de protección interpuesto por Christian Humberto Lucero Márquez, en

⁹ Ibid, p. 4.

¹⁰ Cabe tener en consideración que la Res. Ex. N° 170/2014, que resolvió la consulta de pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto “Proyecto Inmobiliario de Condominio Tipo A en Tunquén”, es anterior al Dictamen N° E39766, de fecha 30 de septiembre de 2020, de la Contraloría General de la República, que resolvió que las áreas de protección de valor natural constituyen áreas colocadas bajo protección oficial para los efectos de lo previsto en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, criterio que se materializó en el Of. Ord. N° 202099102647, de fecha 12 de noviembre de 2020, posteriormente reemplazado mediante Of. Ord. N° 202399102582, de fecha 20 de julio de 2023, ambos de esta Dirección Ejecutiva.

¹¹ El fallo de la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Valparaíso fue confirmado por la Corte Suprema, mediante sentencia de fecha 29 de abril de 2022, en causa Rol N° 11.273-2022.

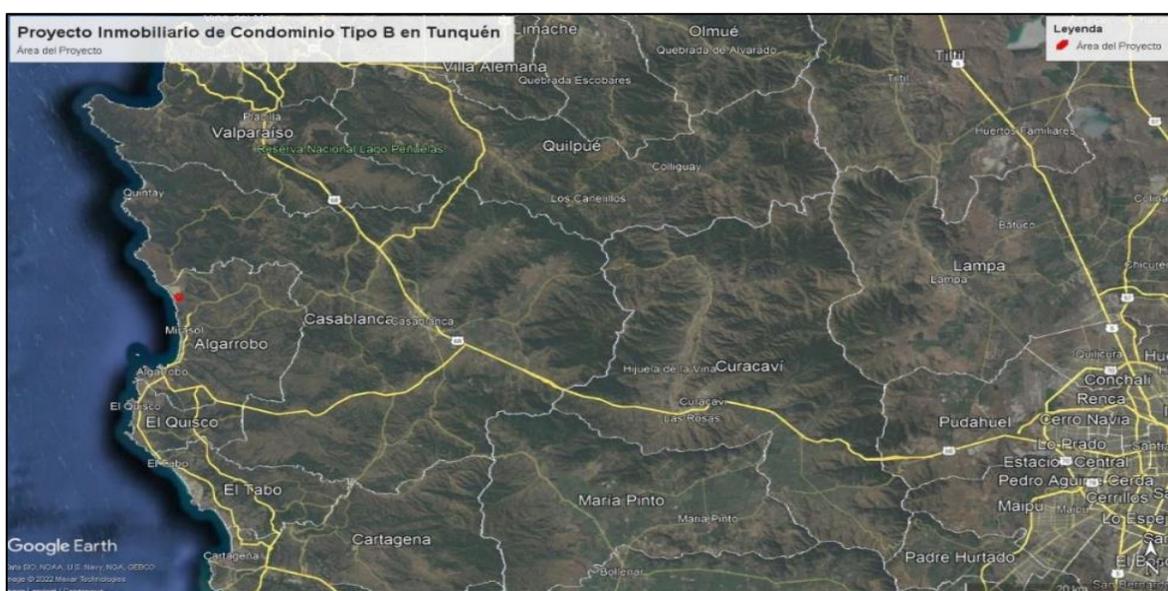
¹² Sentencia de fecha 29 de marzo de 2022, de la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Valparaíso, en causa Rol 41.825-2021. Considerando vigesimoprimer: *“Que por tanto, el lugar a donde está emplazado el inmueble de las recurridas y el sector a que se refiere el recurso, no solo se encuentra en el amplio sector del Humedal de Tunquén, ya declarado Santuario de la Naturaleza, cuya área es mayor o excede los límites de éste, sino que además, está siendo estudiado y contemplado para efectos de una futura y eventual declaración de humedal urbano, circunstancia que desde ya demanda su tratamiento como área prioritaria de protección, todo lo cual amerita que las obras que se están construyendo en el predio y la intervención de las recurridas en el mismo, propiciando la tala ilegal de bosque nativo y la afectación de la flora y el ecosistema en los términos informados por CONAF, hagan obligatorio e imprescindible someter el proyecto al sistema de evaluación de impacto ambiental”* (énfasis agregado).

¹³ El fallo de la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Valparaíso fue confirmado por la Corte Suprema, mediante sentencia de fecha 27 de diciembre de 2022, en causa Rol N° 53.174-2022.

representación de Fundación Tunquén Sustentable, en contra de Inmobiliaria e Inversiones Cocoplum SpA y de Inmobiliaria e Inversiones Las Olas SpA, ordenando la paralización de la ejecución y tramitación del Proyecto de las recurridas, como asimismo de todos los permisos municipales, sectoriales y ambientales que la Ley exige, mientras no obtenga la calificación ambiental correspondiente¹⁴.

En vista de lo anterior, y en cumplimiento de lo dispuesto en ambos fallos, con fecha 09 de noviembre de 2022, el señor Benjamín Pupkin Rutman, en representación de Inmobiliaria e Inversiones Las Olas SpA, ingresó al SEIA la DIA del proyecto “Proyecto Inmobiliario de Loteo La Ventana en Tunquén”¹⁵. De acuerdo con lo señalado por el Titular, el Proyecto se localiza en el sector Hijuela La Ventana, comuna de Algarrobo, Región de Valparaíso.

Figura N° 3: Localización del proyecto “Proyecto Inmobiliario de Loteo La Ventana en Tunquén”.



Fuente: Ilustración N° 2 de la DIA del proyecto “Proyecto Inmobiliario de Loteo La Ventana en Tunquén”.

A mayor abundamiento, el proyecto “Proyecto Inmobiliario de Loteo La Ventana en Tunquén”, contemplaba la intervención de un total de 30,27 hectáreas, con obras de urbanización en 4,5 hectáreas. Asimismo, se reconocía la intervención en Zona de Extensión Urbana 3, mediante la instalación de equipos recreacionales y obras complementarias; y Zonas de Protección de Cauces Naturales y Valor Paisajístico, mediante la habilitación de caminos, en conformidad con lo dispuesto en el Plan Regulador Intercomunal Valparaíso Satélite Borde Costero Sur¹⁶.

¹⁴ Sentencia fecha 22 de julio de 2022, la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Valparaíso dictó sentencia en causa Rol 49.070-2021. Considerando duodécimo: “*Que, de todo lo razonado surge la ilegalidad en el proceder de las inmobiliarias recurridas, por cuanto, no obstante encontrarse desarrollo un proyecto urbano susceptible de causar impacto ambiental, no lo ha sometido al sistema de evaluación de impacto ambiental, infringiendo con ello el artículo 10 literal s) de la Ley N° 19.300, lo que resulta exigible por el tipo y naturaleza del sector y lugar a donde se encuentra el predio en el que se proyectan las obras, afectando negativamente el ecosistema del sector, vulnerándose de esta manera el derecho de los recurrentes a vivir en un medio ambiente libre de contaminación, siendo deber del Estado velar para que este derecho no sea afectado y tutelar la preservación de la naturaleza, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 19 N° 8 de la Constitución Política de la República*” (énfasis agregado).

¹⁵ Disponible en:

https://seia.sea.gob.cl/expediente/expedientesEvaluacion.php?modo=ficha&id_expediente=2157626328.

¹⁶ Ibid, p 6.

de aquellos ECC del artículo 11 de la Ley N° 19.300; ni los contenidos técnicos y formales que acrediten el cumplimiento de los requisitos de otorgamiento de los respectivos permisos ambientales sectoriales.

Finalmente, con fecha 25 de noviembre de 2022, el señor Benjamín Pupkin Rutman, en representación de Inmobiliaria e Inversiones Las Olas SpA, ingresó nuevamente al SEIA la DIA del proyecto “Proyecto Inmobiliario de Loteo La Ventana en Tunquén”²⁰, cuya admisibilidad fue resuelta mediante Resolución Exenta N° 202205001233, de fecha 02 de diciembre de 2022, de la Comisión de Evaluación de la Región de Valparaíso.

No obstante, mediante Resolución Exenta N° 20230510137, de fecha 17 de enero de 2023, la Dirección Regional del SEA de Valparaíso **resolvió el término anticipado al procedimiento de evaluación de impacto ambiental de la DIA del proyecto “Proyecto Inmobiliario de Loteo La Ventana en Tunquén”**, toda vez que éste carecía de información esencial para la determinación de la inexistencia de los ECC del artículo 11 de la Ley N° 19.300.

5. ANÁLISIS DE PERTINENCIA DE SOMETER A EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL EL PROYECTO “LOTEO PLAYA SUR DE TUNQUÉN”

En este orden de consideraciones, en vuestro requerimiento se solicita a esta Dirección Ejecutiva emitir un pronunciamiento sobre si el Proyecto requiere someterse al SEIA, en conformidad con el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300 y el literal p) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.

En primer lugar, es pertinente señalar que, en conformidad con lo dispuesto en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, se encuentran obligados a someterse al SEIA aquellos proyectos o actividades, susceptibles de causar impacto ambiental en cualquiera de sus fases, que impliquen 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, en los casos en que la legislación respectiva lo permita”** (énfasis agregado).

Por consiguiente, para efectos del presente pronunciamiento, resulta pertinente analizar la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300 y p) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, junto con aquellos supuestos necesarios para la configuración de dicha tipología. Con tal objeto, cabe tener presente que, mediante Of. Ord. N° 130.844, de fecha 22 de mayo de 2013 (en adelante, “Instructivo sobre áreas colocadas bajo protección oficial”), y en el marco de las facultades otorgadas al SEA²¹, esta Dirección Ejecutiva uniformó criterios y exigencias técnicas sobre áreas colocadas bajo protección oficial y áreas protegidas, en el marco del SEIA, el cual fue complementado por el Of. Ord. N° 161.081, de fecha 17 de agosto de 2016 y el Of. Ord. N° 202399102582, de fecha 20 de julio de 2023, ambos de esta Dirección Ejecutiva.

En este contexto, el Instructivo establece que, para estar ante un área colocada bajo protección oficial, es necesaria la concurrencia de tres elementos para su configuración en el marco del SEIA, esto es, la existencia de: (i) un **área**, entendida como un espacio geográfico delimitado; (ii) una **declaración oficial**, esto es, un acto formal, emanado de la

²⁰ Disponible en:

https://seia.sea.gob.cl/expediente/expedientesEvaluacion.php?modo=ficha&id_expediente=2157741069.

²¹ Artículo 81, letra d) de la Ley N° 19.300.- *Corresponderá al Servicio:*

[...] d) *Uniformar los criterios, requisitos, condiciones, antecedentes, certificados, trámites, exigencias técnicas y procedimientos de carácter ambiental que establezcan los ministerios y demás organismos del Estado competentes, mediante el establecimiento, entre otros, de guías trámite.*

autoridad competente, en virtud del cual se somete un área determinada a un régimen de protección; y (ii) un **objeto de protección ambiental**, es decir, que la declaración respectiva responda, directa o indirectamente, a un objeto de protección ambiental²².

Dicho lo anterior, y a efectos de determinar la aplicabilidad de la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300 y literal p) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, resulta pertinente analizar si las áreas Sub-Zona Borde Costero de Protección por Valor Natural y Paisajístico y la Zona de Protección por Cauces Naturales y Valor Paisajístico, establecidas en el Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso Satélite Borde Costero Sur; junto con el Santuario de la Naturaleza Playa Tunquén-Quebrada, corresponden a áreas colocadas bajo protección ambiental, en los términos señalados precedentemente.

5.1. ÁREA

En primer lugar, cabe reiterar que, con el objeto de determinar el concepto de área colocada bajo protección oficial, el Instructivo define “área” como un **espacio geográfico delimitado**. Por consiguiente, se debe determinar si el Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso Satélite Borde Costero Sur, establece un espacio geográfico delimitado dentro del cual se emplaza el Proyecto, al igual que el Santuario de la Naturaleza Playa Tunquén-Quebrada.

(i) PRI Valparaíso Satélite Borde Costero Sur

En cuanto al Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso Satélite Borde Costero Sur (en adelante, “PRI Valparaíso Satélite Borde Costero Sur”), cabe señalar que éste fue modificado mediante Resolución N° 31, de fecha 27 de febrero de 2006, del Gobierno Regional de Valparaíso. Dicha actualización estableció, en su Capítulo 3, las normas de aplicación específica en el Satélite Borde Costero Sur.

Respecto de la Sub-Zona Borde Costero de Protección por Valor Natural y Paisajístico, el PRI Valparaíso Satélite Borde Costero Sur establece que ésta corresponde a *“las fajas ribereñas, márgenes costeros rocosos naturales o artificiales, comprendido por la línea paralela a la línea de la más baja marea y paralela trazada a distancia de 80 mts. o 100 mts. de la línea de la más alta marea, según corresponda y /o hasta el actual trazado de una vía pública existente o con declaratoria pública, cuando el nivel antes citado supere dichas vías. **Esta Sub Zona se grafica en el Plano PIV- SBCS-01 y se caracteriza por ofrecer especiales condiciones paisajísticas naturales, de actual y potencial afluencia masiva de público; situación que requiere de una normativa de protección de sus atributos**”²³.*

Por su parte, la Zona de Protección por Cauces Naturales y Valor Paisajístico se define como *“aquellos territorios del Satélite Borde Costero Sur que conforman cauces de esteros y quebradas, cuencas, hoyas hidrográficas, que requieren de la conservación de la flora y fauna silvestres propias del lugar, convenientes de mantener en su estado natural, así como áreas con pendientes sobre 80%, y áreas naturales de valor paisajístico. **Se reconocen los siguientes, graficados en el Plano PIV-SBCS-01: Comuna de Algarrobo: Estero Casablanca, Quebrada Medialuna, Quebrada Pulgares, Quebrada El Mondingo, Estero Los Pitalles y Quebrada Grande, Estero El Membrillo y su afluente Quebradas Las Raíces, Estero San Jerónimo, Quebrada El Yeco, Quebrada San José y Quebrada El Yugo**”²⁴ (énfasis agregado).*

²² Ord. N° 130.844, de fecha 22 de mayo de 2013, de la Dirección Ejecutiva de SEA, p. 3.

²³ Artículo 6.9. del PRI Valparaíso Satélite Borde Costero Sur.

²⁴ Ibid.

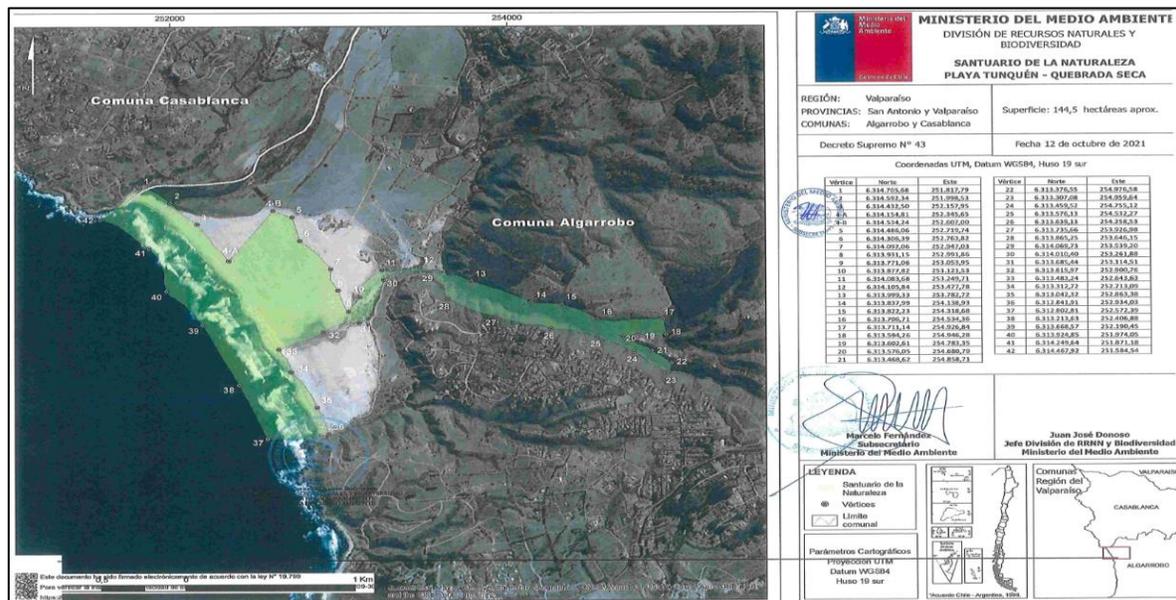
En consecuencia, es posible advertir que ambas zonas se encuentran delimitadas geográficamente en el Instrumento de Planificación Territorial (en adelante, "IPT") señalado, razón por la cual concurre el elemento en análisis, respecto de la Sub-Zona Borde Costero de Protección por Valor Natural y Paisajístico y la Zona de Protección por Cauces Naturales y Valor Paisajístico, establecidas en el artículo 6.9 del PRI Valparaíso Satélite Borde Costero Sur.

(ii) Santuario de la Naturaleza Playa Tunquén – Quebrada Seca

Por su parte, mediante Decreto N° 43, de fecha 12 de octubre de 2021, del Ministerio del Medio Ambiente, se declaró como santuario de la naturaleza a la Playa Tunquén – Quebrada Seca, en la comuna de Algarrobo y Casablanca, en la Región de Valparaíso.

En conformidad con el artículo 2 del Decreto citado, se establecen los siguientes límites del santuario de la naturaleza a la Playa Tunquén – Quebrada Seca:

Figura N° 5: Límites del Santuario de la Naturaleza Playa Tunquén – Quebrada Seca.



Fuente: Plano N° 1 del Santuario de la Naturaleza Playa Tunquén – Quebrada Seca, elaborado por la División de Recursos Naturales y Biodiversidad del Ministerio del Medio Ambiente.

Por tanto, se colige que el Santuario de la Naturaleza Playa Tunquén – Quebrada Seca delimita específicamente el área, en atención a lo dispuesto en el Instructivo sobre áreas colocadas bajo protección oficial, razón por la cual concurre el elemento en análisis.

5.2. DECLARACIÓN OFICIAL

Respecto del segundo elemento necesario para la configuración de la tipología dispuesta en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300 y literal p) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, es decir, la existencia de una declaración oficial, entendida como un acto formal, emanado de la autoridad competente, en virtud del cual se somete a una determinada área a un régimen de protección, corresponderá a esta Dirección Ejecutiva determinar si, las modificaciones introducidas al PRI de Valparaíso Satélite Borde Costero Sur, como el Santuario de la Naturaleza Playa Tunquén-Quebrada Seca, se encuentran reconocidas a través de una declaración oficial de la autoridad respectiva.

(i) PRI Valparaíso Satélite Borde Costero Sur

Como se señaló anteriormente, mediante Resolución N° 31, de fecha 27 de febrero de 2006, del Gobierno Regional de Valparaíso, se modificó el PRI Valparaíso Satélite Borde Costero Sur, cuyo artículo 6.8. estableció el “Área de Protección del Satélite Borde Costero Sur”, subdividida en las “Sub Área de Protección del Recurso Natural” y “Sub Área de Protección del Patrimonio Cultural”, las que se constituyen áreas de protección de recursos de valor natural a la luz de lo dispuesto en el artículo 2.1.18 de la OGUC.

En este orden de consideraciones, el artículo 6.9 establece las zonificaciones correspondientes a la Sub-Zona Borde Costero de Protección por Valor Natural y Paisajístico y a la Zona de Protección por Cauces Naturales y Valor Paisajístico, ambas comprendidas en la Sub Área de Protección de Recurso Natural establecida en el PRI Valparaíso Borde Costero Sur.

Al respecto, resulta pertinente tener a la vista el Of. Ord. N° 202099102647, de fecha 12 de noviembre de 2020 (en adelante, “Of. Ord. N° 202099102647/2020”), actualizado mediante Of. Ord. N° 202399102582, de fecha 20 de julio de 2023 (en adelante, “Of. Ord. N° 202399102582/2023”), ambos de esta Dirección Ejecutiva, que complementa el Instructivo sobre áreas colocadas bajo protección oficial, que tiene como fundamento lo dictaminado por la Contraloría General de la República, en Dictamen N° 39.766, de fecha 30 de septiembre de 2020. Sobre lo anterior, cabe señalar que la Contraloría General de la República señaló lo siguiente:

“En este sentido, la jurisprudencia de este Organismo de Control contenida en el dictamen N° 59.686, de 2016, ha indicado que para que se esté en presencia de un área colocada bajo protección oficial, se requiere de un acto formal de la autoridad competente en el cual se declara la voluntad de sujetar un bien o una zona determinada a un régimen jurídico de protección ambiental previsto en el ordenamiento.

Para efectos de determinar los actos que pueden implicar esa protección oficial, es necesario recordar que la legislación ambiental, acorde con el criterio sustentado, entre otros, por el dictamen N° 4.000, de 2016, no se encuentra restringida a la ley N° 19.300 y su reglamento, sino que comprende todas aquellas normas que por su naturaleza y alcance son de contenido ambiental. Así, ese pronunciamiento consignó que las normas de los instrumentos de planificación territorial -IPT- que reconocen o definen áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural son normas de carácter ambiental y, por tanto, expresión de la garantía constitucional del derecho a vivir en un medio ambiente libre de contaminación.

Luego, aplicando igual razonamiento, también son normas de carácter ambiental las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial que reconocen o definen áreas de protección de recursos de valor natural, dictadas con sujeción a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones -OGUC-, aprobada por el decreto N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo” (énfasis agregado).

En virtud de lo anterior, es posible concluir que son normas de carácter ambiental las disposiciones de los IPT que reconocen o definen áreas de protección de recursos de valor natural, dictadas con sujeción al Decreto N° 47, de fecha 16 de abril de 1992, que Fija el nuevo texto de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, “OGUC”). Sin embargo, se debe tener presente que, mediante Decreto N° 10, de fecha 09 de febrero de 2009, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se modificó el artículo 2.1.18 de la OGUC, en orden a establecer que “Los instrumentos de planificación

territorial deberán reconocer las áreas de protección de recursos de valor natural, así como definir o reconocer, según corresponda, áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural. Para estos efectos, se entenderán por "áreas de protección de recursos de valor natural" **todas aquellas en que existan zonas o elementos naturales protegidos por el ordenamiento jurídico vigente**, tales como: bordes costeros marítimos, lacustres o fluviales, parques nacionales, reservas nacionales y monumentos naturales" (énfasis agregado).

En consecuencia, la Contraloría ha entendido que *"una disposición vigente de un IPT que defina una zona como área de protección de valor natural, en virtud de la habilitación que antes de la aludida modificación contenía el citado artículo 2.1.18., constituye una norma de carácter ambiental emanada de la autoridad habilitada, a través de la cual se adscribe a dicha zona a un régimen de protección especial, debiendo considerarse a la misma, por consiguiente, dentro de la categoría de "área colocada bajo protección oficial", en conformidad con el artículo 10, letra p), de la ley N° 19.300, para efectos de su ingreso al SEIA"* (énfasis agregado).

De lo anterior, se colige que aquellas normas de los IPT correspondientes, que definen áreas de protección de valor natural, constituyen una declaración oficial de la autoridad competente, en la medida que éstas se encuentren vigentes con anterioridad a la entrada en vigencia de la modificación establecida mediante Decreto N° 10, de fecha 09 de febrero de 2009, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Dicho lo anterior, y teniendo presente que la Resolución N° 31, que modificó el PRI Valparaíso Satélite Borde Costero Sur es de fecha 27 de febrero de 2006, es posible concluir que las Sub-Zona Borde Costero de Protección por Valor Natural y Paisajístico y a la Zona de Protección por Cauces Naturales y Valor Paisajístico, establecidas en los artículos 6.8 y 6.9 del IPT indicado, corresponden a normas de carácter ambiental y, por tanto, constituyen un área colocada bajo protección oficial para efectos de determinar la aplicación de la tipología del artículo 10, letra p) de la Ley N° 19.300, junto con el artículo 3, letra p) del Reglamento del SEIA.

(ii) Santuario de la Naturaleza Playa Tunquén – Quebrada Seca

En el mismo sentido, se reitera que, mediante Decreto N° 43, de fecha 12 de octubre de 2021, del Ministerio del Medio Ambiente, se declaró como santuario de la naturaleza a la Playa Tunquén – Quebrada Seca, en la comuna de Algarrobo y Casablanca, en la Región de Valparaíso²⁵. Por consiguiente, el Decreto que declara como santuario de la Naturaleza corresponde a acto de autoridad competente, esto es, el Ministerio del Medio Ambiente²⁶.

5.3. OBJETO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Finalmente, el análisis en cuestión requiere determinar si la declaratoria respectiva efectivamente posee un objetivo de protección ambiental.

(i) PRI Valparaíso Satélite Borde Costero Sur

²⁵ Disponible en: <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1175221>.

²⁶ Artículo 70 de la Ley N° 19.300.- *Corresponderá especialmente al Ministerio:*

b) Proponer las políticas, planes, programas, normas y supervigilar el Sistema Nacional de Áreas Protegidas del Estado, que incluye parques y reservas marinas, así como los santuarios de la naturaleza, y supervisar el manejo de las áreas protegidas de propiedad privada.

En primer lugar, cabe señalar que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.9 de la Resolución N° 31, de fecha 27 de febrero de 2006, del Gobierno Regional de Valparaíso, la Sub-Zona Borde Costero de Protección por Valor Natural se caracteriza por *proveer “condiciones paisajísticas naturales, de actual y potencial afluencia masiva de público; situación que requiere de una normativa de protección de sus atributos. En mérito de lo cual será mantenida en estado natural, especialmente las dunas borderas, para asegurar y contribuir al equilibrio de calidad del medio ambiente, como asimismo preservar el patrimonio paisajístico [...]*”.

Por otra parte, el mismo artículo 6.9 de la Resolución N° 31, de fecha 27 de febrero de 2006, del Gobierno Regional de Valparaíso, establece la Zona de Protección por Cauces Naturales y Valor Paisajístico corresponde a *“aquellos territorios del Satélite Borde Costero Sur que conforman cauces de esteros y quebradas, cuencas, hoyas hidrográficas, que requieren de la conservación de la flora y fauna silvestre propias del lugar, convenientes de mantener en su estado natural, así como áreas con pendientes sobre 80%, y áreas naturales de valor paisajístico”* (énfasis agregado). Por lo tanto, es posible observar que las zonificaciones indicadas tienen por objeto resguardar las condiciones paisajísticas naturales, junto con contribuir al equilibrio de calidad del medio ambiente, y la mantención de la flora y fauna silvestres propias del lugar, lo que a todas luces constituye un objeto de protección ambiental.

(ii) Santuario de la Naturaleza Playa Tunquén-Quebrada Seca

En conformidad con lo dispuesto en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300 y en el Of. Ord. N° 130.844/2013, los santuarios de la naturaleza se encuentran expresamente listados como áreas colocadas bajo protección oficial, sin que se requiera de un análisis adicional, pues su norma fundante – la Ley N° 17.288 sobre Monumentos Nacionales²⁷ – obedece a un objetivo de protección ambiental.

5.4. EJECUCIÓN DE OBRAS, PROGRAMAS O ACTIVIDADES

Asentado lo anterior, corresponde analizar si el Proyecto ejecuta obras, programas o actividades en la Sub-Zona Borde Costero de Protección por Valor Natural y la Zona de Protección por Cauces Naturales y Valor Paisajístico y Paisajístico del PRI Valparaíso Satélite Borde Costero; o en el Santuario de la Naturaleza Playa Tunquén – Quebrada Seca, en conformidad con lo establecido en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300 y en el literal p) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.

De forma preliminar, y a partir de una lectura armónica de la Ley N° 19.300, se debe tener presente que, al momento de determinar la aplicación del artículo 10, letra p) de la Ley N° 19.300, se deberá atender a la envergadura y a los potenciales impactos ambientales del proyecto o actividad en la respectiva área, pues, de lo contrario, cualquier obra, programa o actividad, sin importar su magnitud, debería someterse al procedimiento de evaluación ambiental, lo cual pugna con los principios que inspiran la legislación ambiental²⁸.

²⁷ Artículo 31.- *Son santuarios de la naturaleza todos aquellos sitios terrestres o marinos que ofrezcan posibilidades especiales para estudios e investigaciones geológicas, paleontológicas, zoológicas, botánicas o de ecología, o que posean formaciones naturales, cuyas conservaciones sea de interés para la ciencia o para el Estado [...]*

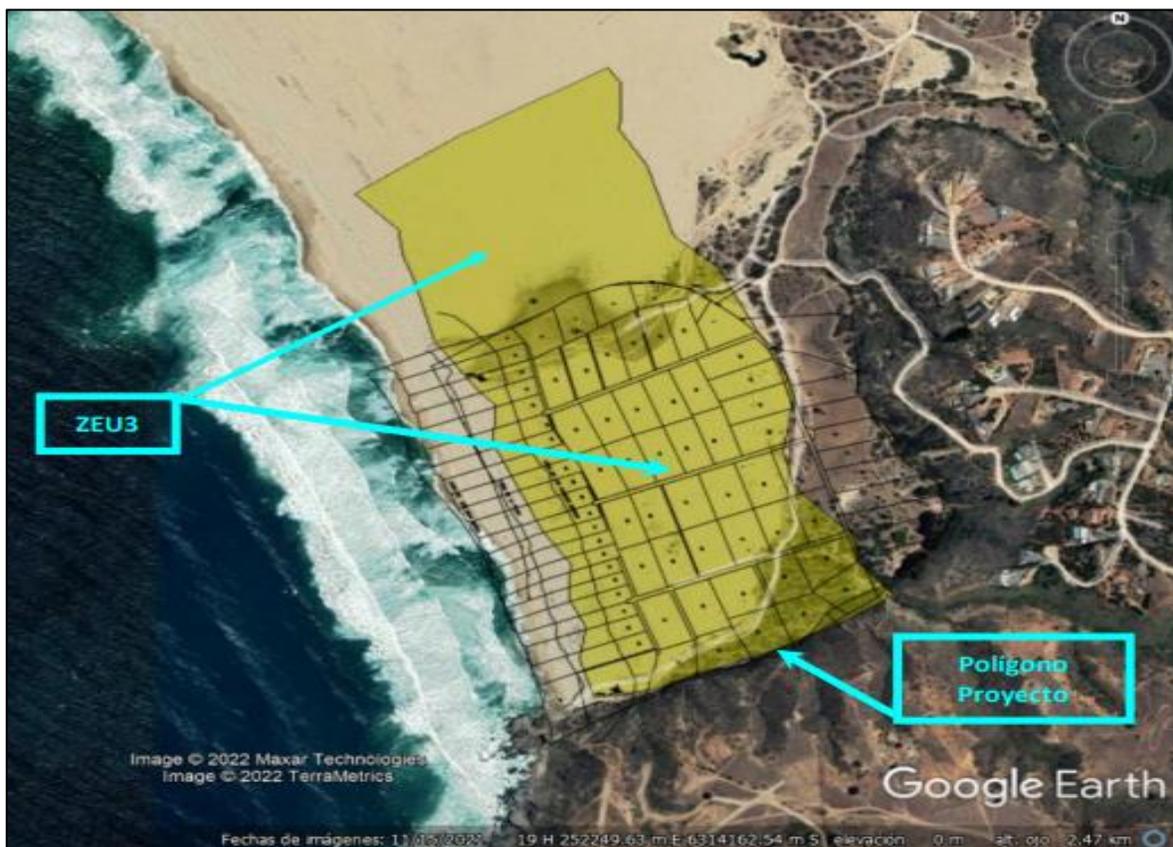
²⁸ Ord. N° 130.844, de fecha 22 de mayo de 2013, de la Dirección Ejecutiva de SEA, p. 6.

Dicho lo anterior, a continuación se procederá a analizar la eventual ejecución de obras, programas o actividades por parte del Titular y la envergadura de las mismas, en las Sub-Zona Borde Costero de Protección por Valor Natural y Zona de Protección por Cauces Naturales y Valor Paisajístico y Paisajístico del PRI Valparaíso Satélite Borde Costero; y en el Santuario de la Naturaleza Playa Tunquén – Quebrada Seca.

(i) PRI Valparaíso Satélite Borde Costero Sur

En primer término, cabe señalar que, de conformidad a los antecedentes que constan en el procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso, como en la Consulta de Pertinencia de Ingreso al SEIA y las DIA ingresadas por el Titular al SEIA, el Proyecto se ubica en la Zona de Extensión Urbana 3, en la Zona de Protección por Cauces Naturales y Valor Paisajístico y en la Sub-Zona Borde Costero de Protección por Valor Natural y Paisajístico del PRI Valparaíso Satélite Borde Costero Sur.

Figura N° 6: Ubicación del proyecto “Loteo Playa Sur de Tunquén” en relación a la Zona de Extensión Urbana 3 del PRI Valparaíso Satélite Borde Costero Sur.



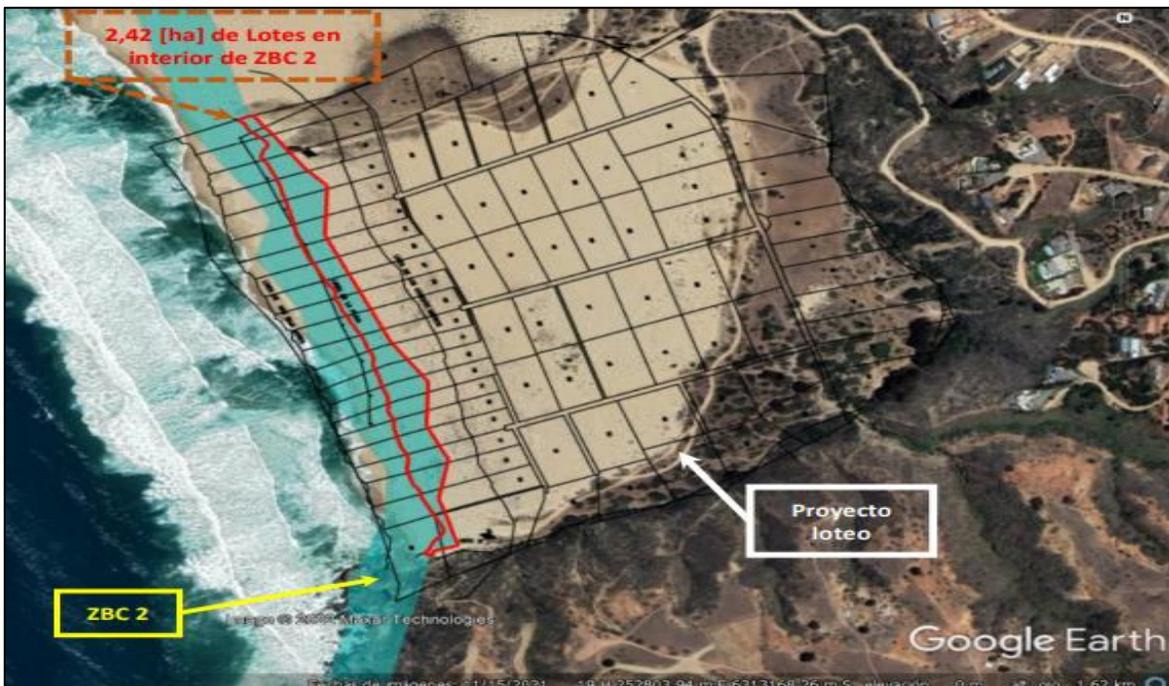
Fuente: Figura N° 2 del IFA DFZ-2023-1414-V-SRCA.

Figura N° 7: Ubicación del proyecto “Loteo Playa Sur de Tunquén” en relación a la Zona de Protección por Cauces Naturales y Valor Paisajístico del PRI Valparaíso Satélite Borde Costero Sur.



Fuente: Figura N° 10 del IFA DFZ-2023-1414-V-SRCA.

Figura N° 8: Ubicación del proyecto “Loteo Playa Sur de Tunquén” en relación a la Sub-Zona Borde Costero de Protección por Valor Natural y Paisajístico del PRI Valparaíso Satélite Borde Costero Sur.



Fuente: Figura N° 8 del IFA DFZ-2023-1414-V-SRCA.

Por otra parte, es pertinente recordar que, con fecha 08 de noviembre de 2021, 04 de enero y 23 de marzo de 2022, personal de la SMA concurrió al sector en el que se emplaza el Proyecto. En dichas instancias, y conforme se indicó en la sección N° 3.2 del presente Oficio, la SMA constató la existencia de subdivisiones del predio Rol N° 278-22, marcadas mediante cercos de madera y alambres; la habilitación de caminos; la instalación de

contenedores metálicos, un baño químico y estanques; corta parcial o total de vegetación nativa, entre otros hallazgos.

A partir de dichas actividades, **es posible tener por acreditada la ejecución de obras y actividades dentro de la Sub-Zona Borde Costero de Protección por Valor Natural y Paisajístico y la Zona de Protección por Cauces Naturales y Valor Paisajístico**, establecidas en el PRI Valparaíso Satélite Borde Costero Sur.

Figura N° 9: Caminos habilitados en el sector del proyecto “Loteo Playa Sur de Tunquén”.



Fuente: Figura N° 4, IFA DFZ-2023-1414-V-SRCA.

Fotografía N° 1: Contenedor y bloques de hormigón en acceso al área del proyecto “Loteo Playa Sur de Tunquén”.



Fuente: Fotografía N° 1, IFA DFZ-2023-1414-V-SRCA.

Fotografía N° 2: Estanques y cercado del proyecto “Loteo Playa Sur de Tunquén”.



Fuente: Fotografía N° 3, IFA DFZ-2023-1414-V-SRCA.

Fotografía N° 3: Polines y alambre del proyecto “Loteo Playa Sur de Tunquén”.



Fuente: Fotografía N° 5, IFA DFZ-2023-1414-V-SRCA.

Fotografía N° 4: Cerco perimetral del proyecto “Loteo Playa Sur de Tunquén” y población de *alstroemeria hookeri* subsp. *recumbens*.



Fuente: Fotografía N° 6, IFA DFZ-2023-1414-V-SRCA.

Por último, en relación a la envergadura de las acciones y obras ejecutadas por el Titular, cabe tener presente lo dispuesto en el artículo 6.9 de la Sub-Zona Borde Costero de Protección por Valor Natural y Paisajístico, al señalar que *“Esta Sub Zona se grafica en el Plano PIV- SBCS -01 y se caracteriza por ofrecer especiales condiciones paisajísticas naturales, de actual y potencial afluencia masiva de público; situación que requiere de una normativa de protección de sus atributos. En mérito de lo cual será mantenida en estado natural, especialmente las dunas borderas, para asegurar y contribuir al equilibrio de calidad del medio ambiente, como asimismo preservar el patrimonio paisajístico. En esta Sub Zona no se permitirá ningún tipo de edificaciones”*.

Teniendo a la vista la disposición citada, **esta Dirección Ejecutiva concluye que la ejecución de las obras y actividades constadas por la Superintendencia son de tal entidad que afectan el objeto de protección del área colocada bajo protección oficial**, en atención a lo dispuesto en el artículo 6.9, el cual establece la prohibición de edificaciones en dicha zona, con el objeto de proteger las condiciones paisajísticas naturales y la calidad del medio ambiente. Por lo tanto, la ejecución de obras y/o actividades que intervienen el paisaje o que implican una afectación a la calidad del medio ambiente son contrarias al objetivo que dio lugar a la declaración de área colocada bajo protección oficial y, por ende, adquieren una relevancia desde el punto de vista de su envergadura que no permite, sino, concluir que las actividades son de una magnitud tal que afectan el objeto de protección de la Sub-Zona Borde Costero de Protección por Valor Natural y Paisajístico establecida en el PRI Valparaíso Satélite Borde Costero Sur.

Por otra parte, en relación a la Zona de Protección por Cauces Naturales y Valor Paisajístico, el artículo 6.9 dispone que *“Corresponde a aquellos territorios del Satélite Borde Costero Sur que conforman cauces de esteros y quebradas, cuencas, hoyas hidrográficas, que requieren de la conservación de la flora y fauna silvestre propias del lugar, convenientes de mantener en su estado natural, así como áreas con pendientes sobre 80%, y áreas naturales de valor paisajístico”*.

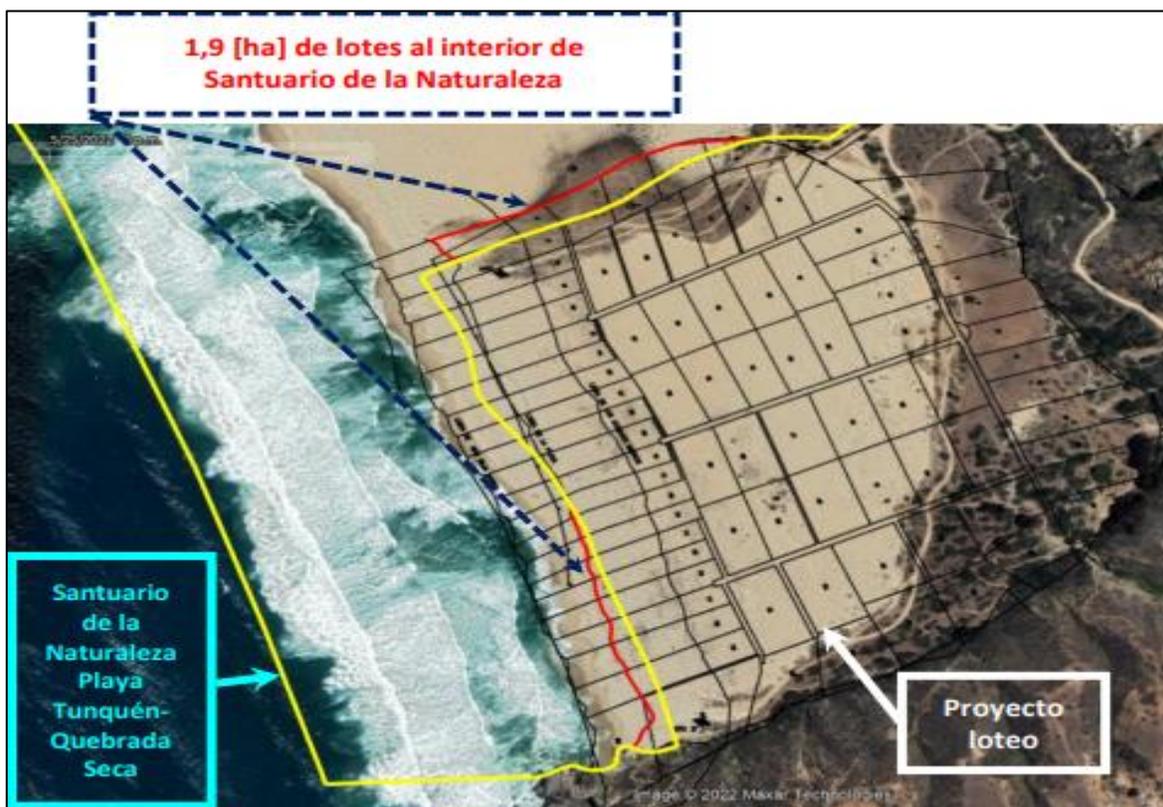
En consecuencia, **es posible advertir que las actividades desarrolladas en el marco del Proyecto, en particular, la corta de vegetación nativa sin contar con el respectivo plan de manejo y/o trabajo – según corresponda – aprobado por la autoridad correspondiente y la instalación de postes y rejas para delimitar la subdivisión del predio, constituye una actividad de una magnitud suficiente para afectar el objeto de protección de la Zona de Protección por Cauces Naturales y Valor Paisajístico establecida en el PRI Valparaíso Satélite Borde Costero Sur**, al impactar negativamente en la conservación de flora propia del lugar.

(ii) Santuario de la Naturaleza Playa Tunquén – Quebrada Seca

Respecto de la ejecución de obras y actividades en el Santuario de la Naturaleza Playa Tunquén – Quebrada Seca, es pertinente reiterar lo constatado por personal de la Oficina Regional de la SMA de la Región de Valparaíso, en las inspecciones ambientales realizadas al Proyecto, con fecha 08 de noviembre de 2021, 04 de enero y 23 de marzo de 2022.

Al respecto, la División de Fiscalización Ambiental de la SMA determinó que, a partir de las inspecciones ambientales, junto con el análisis de imágenes satelitales, se constata la proyección de 15 lotes hacia el interior del área colocada bajo protección oficial correspondiente al Santuario de la Naturaleza Playa Tunquén – Quebrada Seca.

Figura N° 10: Ubicación del proyecto “Loteo Playa Sur de Tunquén” en relación al Santuario de la Naturaleza Playa Tunquén – Quebrada Seca.



Fuente: Figura N° 11, IFA DFZ-2023-1414-V-SRCA.

Sin perjuicio de dichos antecedentes, y en conformidad a lo señalado por la propia Superintendencia, se constató que “de la revisión de imágenes satelitales en la plataforma Google Earth, se verifica en imagen del 17 de febrero de 2016 la habilitación de 3 caminos de penetración largos al interior del proyecto de loteo y un camino corto (Figuras 3 y 4). De lo anterior, **se desprende que el proyecto de loteo en el sector sur de la playa grande de Tunquén se encuentra en ejecución desde el año 2016**”²⁹.

En virtud de lo anterior, esta Dirección Ejecutiva estima que corresponderá a la SMA determinar aquellas gestiones, actos o faenas mínimas que den cuenta del inicio de ejecución de las obras asociadas al Proyecto. De esta manera, de constatarse por la SMA que la ejecución del Proyecto se inició en el año 2016 con la habilitación de 3 caminos, será posible concluir que el hito que determinar el inicio de ejecución del Proyecto es anterior al Decreto N° 43, de fecha 12 de octubre de 2021, del Ministerio del Medio Ambiente, que declara Santuario de la Naturaleza Playa Tunquén – Quebrada Seca, cuya vigencia inició el 21 de abril de 2022, fecha en la cual fue publicado el Decreto en el Diario Oficial.

En tal sentido, la Contraloría General de la República ha sido consistente en señalar que, a efectos de determinar la normativa vigente aplicable a un proyecto o actividad, es necesario atender a la fecha de inicio de ejecución material del mismo³⁰. En consecuencia, resulta fundamental que la SMA determine el inicio de la ejecución material del Proyecto pues, como se señaló previamente, la fecha señalada en el IFA permite concluir, en principio, que el Decreto que declara como Santuario de la Naturaleza a Playa Tunquén – Quebrada Seca es posterior al inicio de ejecución de Proyecto, y por ende, no sería normativa aplicable.

²⁹ Informe Técnico de Fiscalización Ambiental DFZ-2023-1414-V-SRCA, p. 36.

³⁰ Dictámenes N° 40.638 de 1997; N° 31.573 de 2000; N° 27.288 de 2001, N° 29.143 de 2006, N° 12.659 de 2008; N° 6.693 de 2014.

6. CONCLUSIÓN

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley N° 19.300, “*Los proyectos o actividades señalados en el artículo 10 sólo podrán ejecutarse o modificarse previa evaluación de su impacto ambiental, de acuerdo a lo establecido en la presente ley*”. Por su parte, el artículo 10 de la Ley N° 19.300 establece un listado de “*proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental*”.

En virtud de las disposiciones citadas, y en atención a la información tenida a la vista, esta Dirección Ejecutiva concluye que el proyecto “Loteo Playa Sur de Tunquén”, de titularidad Inmobiliaria e Inversiones Las Olas SpA e Inmobiliaria e Inversiones Punta de Gallo SpA, **debe someterse obligatoriamente al SEIA, por configurar la tipología de ingreso establecida en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300 y literal p) del artículo 3 del Reglamento del SEIA**, al contemplar la ejecución de obras y actividades en las áreas declaradas bajo protección oficial correspondientes a la Sub-Zona Borde Costero de Protección por Valor Natural y Zona de Protección por Cauces Naturales y Valor Paisajístico y Paisajístico, contempladas en el Plan Regulador Intercomunal Valparaíso Satélite Borde Costero Sur.

Sin perjuicio de lo anterior, se hace presente que, a efectos de determinar del ingreso por ejecución de obras y acciones al interior del Santuario de la Naturaleza Playa Tunquén – Quebrada Seca, será necesario que, en atención a las facultades de fiscalización atribuidas a vuestra Superintendencia, se determine la fecha exacta en que se dio inicio a la ejecución del proyecto “Loteo Playa Sur de Tunquén”, con el objeto de esclarecer si las obras y acciones desarrolladas por el Inmobiliaria e Inversiones Las Olas SpA e Inmobiliaria e Inversiones Punta de Gallo SpA, constituyen la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300 y literal p) de artículo 3 del Reglamento del SEIA, en relación al Decreto N° 43, de fecha 12 de octubre de 2021, del Ministerio del Medio Ambiente, que declara Santuario de la Naturaleza Playa Tunquén – Quebrada Seca.

Es todo por cuanto puedo informar.

Sin otro particular, saluda atentamente a usted,

**VALENTINA DURÁN MEDINA
DIRECTORA EJECUTIVA
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL**

CPR/TSN/MCM/MBM/aep

Distribución:

- Señor Jorge Alviña Aguayo, Fiscal (s) de la Superintendencia del Medio Ambiente.

Firmado por: Valentina

C.C. Alejandra Durán

- Dirección Regional del SEA de la Región de Valparaíso.

Fecha: 23/11/2023

21:00:51 CLST

