

REQUIERE A “INMOBILIARIA E INVERSIONES LAS OLAS SPA” E “INMOBILIARIA E INVERSIONES PUNTA DE GALLO SPA” EL INGRESO DE SU PROYECTO “LOTEO PLAYA SUR DE TUNQUÉN”, AL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL, BAJO APERCIBIMIENTO DE SANCIÓN

RESOLUCIÓN EXENTA N°604

Santiago, 15 de abril de 2024

VISTOS:

Lo dispuesto en el artículo segundo de la Ley N°20.417, que establece la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “LOSMA”); en la Ley N°19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente (en adelante, “Ley N°19.300”); en el Decreto Supremo N°40, de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente que fija el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “RSEIA”); en la Ley N°19.880, que Establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; en la Ley N°18.834 que Aprueba el Estatuto Administrativo; en la Resolución Exenta N°1445, de 2023, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que Aprueba instrucciones para la tramitación de los procedimientos de requerimientos de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, según lo dispuesto en los literales i) y j) del artículo 3° de la LOSMA; en el procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso REQ-017-2023; en el Decreto con Fuerza de Ley N°3, de 2010, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que Fija la Planta de la Superintendencia del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta N°52, de 2024, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que fija su organización interna; en la Resolución Exenta RA 119123/73/2024, de 2024, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que Nombra al Fiscal; y, en la Resolución N°7, de 2019, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón.

RESUMEN:

Se requiere a “Inmobiliaria e Inversiones Las Olas SpA” e “Inmobiliaria e Inversiones Punta de Gallo SpA” el ingreso de su proyecto “Loteo Playa Sur De Tunquén”, al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “SEIA”), por ser uno de aquellos que requieren una Resolución de Calificación Ambiental de forma previa a su ejecución. Lo anterior, en tanto el proyecto consiste en un loteo, cuyas obras se emplazan en la Sub-Zona Borde Costero de Protección por Valor Natural y Paisajístico y en la Zona de Protección por Cauces Naturales y Valor Paisajístico, del Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso Satélite Borde Costero Sur, que sería susceptible de afectar el objeto de protección de dicha área colocada bajo protección oficial.

CONSIDERANDO:

I. IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR Y DE LA UNIDAD FISCALIZABLE

1° “Inmobiliaria e Inversiones Las Olas SpA” e “Inmobiliaria e Inversiones Punta de Gallo SpA” (en adelante, los “titulares”), son titulares del

proyecto “Loteo Playa Sur de Tunquén” (en adelante, el “proyecto”), asociado a la unidad fiscalizable del mismo nombre. Dicha unidad fiscalizable se localiza en la comuna de Algarrobo, Región de Valparaíso, específicamente, en el sector denominado Tunquén-La Ventana, en el área sur de la playa grande de Tunquén.

2° El referido proyecto consiste en el loteo del predio rol N°278-22, ubicado en el sector “La Ventana”, en el área sur de la playa grande de Tunquén, en 80 parcelas, para su posterior venta. El proyecto considera una superficie total de 50 hectáreas, distribuidas en 44,89 hectáreas para parcelas; y 5,11 hectáreas para calles, áreas verdes y esparcimiento.

II. ANTECEDENTES PREVIOS AL INICIO DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE REQUERIMIENTO DE INGRESO

A. Denuncias

3° Esta Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “SMA”) recibió las denuncias singularizadas en la **Tabla N°1**, donde se indicó, entre otras cosas, que los titulares estarían ejecutando obras destinadas a construir viviendas, sin contar con una evaluación ambiental previa.

Tabla N°1: Denuncias recepcionadas por la SMA

N°	ID denuncia	Fecha de ingreso	Nombre denunciante
1	432-V-2021	15/10/2021	Christian Humberto Lucero Márquez
2	78-V-2022	24/02/2022	Fundación Tunquén Sustentable

Fuente: Elaboración propia conforme a las denuncias recibidas.

B. Gestiones realizadas por la Superintendencia del Medio Ambiente

4° Producto de estas denuncias, con fecha 8 de noviembre de 2021, 4 de enero y 23 de marzo de 2022, esta Superintendencia realizó actividades de inspección ambiental en terreno, con la finalidad de investigar una posible elusión al SEIA. Asimismo, se le requirió de información al titular, según consta en las respectivas actas de inspección ambiental.

5° Adicionalmente, se efectuó una revisión del expediente electrónico de la causa de protección rol N°41825-2021, seguida ante la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Valparaíso; y de la causa de protección rol N°49070-2021, seguida ante la misma Corte.

6° Por otra parte, el Equipo de Geoinformación de la División de Seguimiento e Información Ambiental de la SMA elaboró dos informes técnicos,

ambos de fecha 8 de abril de 2022, respecto del “Loteo Humedal Tunquén” y del “Humedal Tunquén”.

7° Por último, con fecha 25 de agosto de 2022, la División de Fiscalización derivó a la División de Sanción y Cumplimiento el expediente de fiscalización ambiental e **IFA DFZ-2022-1414-V-SRCA**, que detalla las actividades indicadas, así como las conclusiones extraídas de ellas. Posteriormente, mediante Memorándum DSC N°19, de fecha 17 de abril de 2023, se derivó dicho expediente a la Fiscalía de esta Superintendencia.

C. Sobre los procedimientos judiciales asociados al proyecto y la orden de ingreso al SEIA

8° Con fecha 12 de septiembre de 2021, Fundación Tunquén Sustentable, a nombre y en favor de la Asociación Indígena Newen Tragün; de los integrantes de la Comunidad Indígena Chango L'afken'che Tralka L'afken'; y, de 113 personas que individualiza, interpuso un recurso de protección ante la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Valparaíso, en contra de “Inmobiliaria e Inversiones Punta del Gallo SpA” e “Inmobiliaria e Inversiones Las Olas SpA”, en el marco de la ejecución del proyecto en análisis.

9° En sentencia de fecha 29 de marzo de 2022, dictada por la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Valparaíso, en causa rol de protección N°41825-2021, se acogió el recurso de protección interpuesto, solo en cuanto se dispuso que las recurridas deben abstenerse de seguir realizando obras al interior del lote N°278-22, en miras al desarrollo de su proyecto inmobiliario, así como talar el bosque nativo existente en el lugar y afectar el patrimonio arqueológico situado en el área, **debiendo someter dicho proyecto a evaluación de impacto ambiental en los términos regulados por la Ley N°19.300**. Dicha sentencia fue confirmada por la Excelentísima Corte Suprema, en causa de apelación de protección rol N°11273-2022.

10° Con fecha 24 de noviembre de 2021, Fundación Tunquén Sustentable, a nombre y en favor de la Asociación Indígena Newen Tragün; y, de 108 integrantes de la Comunidad Indígena Chango L'afken'che Tralka L'afken', interpuso un recurso de protección ante la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Valparaíso, en contra de “Inmobiliaria e Inversiones Cocoplum SpA” e “Inmobiliaria e Inversiones Las Olas SpA”, en el marco de la ejecución del proyecto en análisis.

11° En sentencia de fecha 22 de julio de 2022, dictada por la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Valparaíso, en causa rol de protección N°49070-2021, se acogió el recurso de protección interpuesto, solo en cuanto se dispuso la paralización de la ejecución y tramitación del proyecto que las recurridas se encuentran desarrollando en el sector La Ventana de Tunquén, como asimismo de todos los permisos municipales, sectoriales y ambientales que la ley exige, mientras no obtengan la aprobación medioambiental correspondiente, para lo cual las recurridas **deberán ingresar dicho proyecto al SEIA, en los términos regulados por la Ley N°19.300**. Dicha sentencia fue confirmada por la Excelentísima Corte Suprema, en causa de apelación de protección rol N°53174-2022.

D. Sobre el ingreso del proyecto al SEIA

12° En vista de lo anterior, y en cumplimiento de lo dispuesto en ambos fallos de la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Valparaíso, con fecha 9 de noviembre de 2022, Inmobiliaria e Inversiones Las Olas SpA, ingresó al SEIA la Declaración de

Impacto Ambiental (“DIA”) del proyecto denominado “Proyecto Inmobiliario de Loteo La Ventana en Tunquén”¹.

13° Mediante Resolución Exenta N°202205001223, de fecha 16 de noviembre de 2022, la Comisión de Evaluación de la Región de Valparaíso resolvió no acoger a trámite la DIA del referido proyecto, puesto que el titular no acompañó, entre otros, los antecedentes que justifiquen la inexistencia de aquellos efectos, características o circunstancias establecidos en el artículo 11 de la Ley N°19.300.

14° Posteriormente, con fecha 21 de noviembre de 2022, Inmobiliaria e Inversiones Las Olas SpA ingresó nuevamente al SEIA la DIA del “Proyecto Inmobiliario de Loteo La Ventana en Tunquén”². En dicha oportunidad, la Comisión de Evaluación de la Región de Valparaíso resolvió no acoger a trámite la DIA, por las mismas razones expuestas en su Resolución Exenta N°202205001224, de fecha 21 de noviembre de 2022.

15° Por último, con fecha 25 de noviembre de 2022, el mismo titular, ingresó nuevamente al SEIA la DIA del “Proyecto Inmobiliario de Loteo La Ventana en Tunquén”³, cuya admisibilidad fue resuelta a través de la Resolución Exenta N°202205001233, de fecha 2 de diciembre de 2022, de la Comisión de Evaluación de la Región de Valparaíso.

16° Dicho proyecto consistiría en la habilitación de un terreno existente de 50 hectáreas de superficie predial, de las cuales 30,27 hectáreas serían parte del área del proyecto (72 lotes) y 4,5 hectáreas serían intervenidas con mejoramientos y obras de urbanización, específicamente, vías de circulación, equipamiento, áreas verdes y esparcimiento.

17° Sin perjuicio de lo anterior, por medio de la 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 del proyecto.

III. INICIO DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE REQUERIMIENTO DE INGRESO

1° Con fecha 1 de junio de 2023, mediante la Resolución Exenta N°948 (en adelante, “Res. Ex. N°948/2023”), la Superintendencia del Medio Ambiente, inició un procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA, respecto del proyecto “Loteo Playa Sur de Tunquén”.

2° Lo anterior, en tanto, como resultado de las actividades de fiscalización realizadas por esta Superintendencia, se concluyó que existían indicios suficientes para iniciar dicho procedimiento, en virtud de lo establecido en el **literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300**.

¹ Expediente de evaluación ambiental disponible en el siguiente enlace: https://seia.sea.gob.cl/expediente/expedientesEvaluacion.php?modo=ficha&id_expediente=2157626328.

² Expediente de evaluación ambiental disponible en el siguiente enlace: https://seia.sea.gob.cl/expediente/expedientesEvaluacion.php?modo=ficha&id_expediente=2157641322.

³ Expediente de evaluación ambiental disponible en el siguiente enlace: https://seia.sea.gob.cl/expediente/expedientesEvaluacion.php?modo=ficha&id_expediente=2157741069.

3° Precisamente, a partir de los hechos verificados se concluyó que el proyecto se emplaza parcialmente 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”, ambas áreas de protección de recursos de valor natural, según lo dispuesto en el Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso Satélite Borde Costero Sur; y del Santuario de la Naturaleza Playa Tunquén-Quebrada. En tal sentido, a partir de los hechos verificados, se observó que el proyecto era susceptible de afectar el objeto de protección de dichas áreas, en términos de envergadura y magnitud de sus efectos, y de duración de la actividad.

4° Por medio de la Res. Ex. N°948/2023 se confirió traslado a los titulares para que, en un plazo de 15 días, hicieran valer sus observaciones, alegaciones y/o pruebas que estimasen pertinentes. Dicha resolución fue notificada por correo electrónico el día 9 de junio de 2023 y por carta certificada el día 13 de junio de 2023, según el código de seguimiento de Correos de Chile N°1179983138792.

5° Sin perjuicio de lo anterior, habiendo transcurrido el plazo señalado, los titulares no realizaron presentación alguna.

IV. PRONUNCIAMIENTO DEL SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

6° Con fecha 23 de noviembre de 2023, ingresó a esta Superintendencia el Oficio N°202399102971, de misma fecha, de la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante, “SEA”), en el cual consta su pronunciamiento respecto a la elusión objeto del presente procedimiento, solicitado por este servicio mediante el ORD. N°1563, de fecha 11 de julio de 2023.

7° Al respecto, la Dirección Ejecutiva del SEA concluyó que, de los antecedentes tenidos a la vista, el proyecto configura la tipología establecida en el literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

8° En tal sentido, la autoridad ambiental expuso los siguientes argumentos:

(i) El proyecto se ubica en la Zona de Extensión Urbana 3 (en adelante, “ZEU 3”), en la Sub-Zona Borde Costero de Protección por Valor Natural y Paisajístico (en adelante, “ZBC 2”) y en la Zona de Protección por Cauces Naturales y Valor Paisajístico (en adelante, “ZPCP”), del Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso Satélite Borde Costero Sur (en adelante, “PRI Valparaíso Satélite Borde Costero Sur”), modificado mediante Resolución N°31, de fecha 27 de febrero de 2006, del Gobierno Regional de Valparaíso, publicada en el Diario Oficial con fecha 24 de abril del mismo año.

(ii) La ZBC 2 y la ZPCP se encuentran comprendidas en la “**Sub Área de Protección de Recurso Natural**” establecida en el artículo 6.9 del PRI Valparaíso Satélite Borde Costero Sur, la cual constituye un **área de protección de recursos de valor natural** en virtud de lo dispuesto en el artículo 2.1.18 del 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”).

(iii) 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).

(iv) A su vez, la Contraloría General de la República (en adelante, "CGR"), en su Dictamen N° 39.766, de fecha 30 de septiembre de 2020, sostuvo 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).

(v) Las normas de los instrumentos de planificación territorial que definen áreas de protección de valor natural constituyen una declaración oficial de la autoridad competente, en la medida que estas 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, que modificó el artículo 2.1.18 de la OGUC.

(vi) 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 ZBC 2 y ZPCP, establecidas en los artículos 6.8 y 6.9 del referido PRI, corresponden a normas de carácter ambiental.

(vii) En este orden de ideas, 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. Lo anterior, permite acreditar la ejecución de obras y actividades dentro de la ZBC 2 y ZPCP, establecidas en el PRI Valparaíso Satélite Borde Costero Sur.

(viii) En relación a la envergadura de las acciones y obras ejecutadas por los titulares, cabe tener presente lo dispuesto en el artículo 6.9 de la ZBC 2, que señala: "*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***" (énfasis agregado).

(ix) En vista de lo anterior, la ejecución de las obras y actividades constadas por la SMA 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.

(x) Por otra parte, en relación a la ZPCP, 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***".

(xi) En consecuencia, 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 ZPCP, al impactar negativamente en la conservación de flora propia del lugar.

(xii) Por otra parte, el proyecto contempla la ejecución de acciones y obras dentro del Santuario de la Naturaleza Playa Tunquén-Quebrada Seca, cuya declaratoria consta en el Decreto Supremo N°43, de fecha 12 de octubre de 2021, del Ministerio del Medio Ambiente, publicado en el Diario Oficial el 21 de abril de 2022.

(xiii) La SMA constató la proyección de 15 lotes hacia el interior de dicha área colocada bajo protección oficial. Al respecto, *“(…) 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 determina 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”*.

9° Por todo lo anterior, la Dirección Ejecutiva del SEA concluyó que el proyecto *“(…) **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.”*⁴.

V. ANÁLISIS DE LOS ANTECEDENTES RECABADOS EN EL PROCEDIMIENTO DE REQUERIMIENTO DE INGRESO

10° A partir de los antecedentes recabados en el presente procedimiento, la Superintendencia revisó la hipótesis de elusión de ingreso al SEIA levantada, analizando exhaustivamente los puntos expresados por los titulares y por la Dirección Ejecutiva del SEA.

11° Al respecto, la tipología relevante de ser desarrollada para efectos de confirmar o descartar una hipótesis de elusión al SEIA, es aquella listada en el literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

12° El literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300, indica que requieren de evaluación ambiental previa los proyectos o actividades que impliquen la *“Ejecución de obras, programas o actividades en áreas que formen parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, humedales urbanos y en otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita”*.

13° Pues bien, en cuanto a los supuestos de aplicación de la tipología, se concluye que:

(i) El proyecto se emplaza en la **“Sub-Zona Borde Costero de Protección por Valor Natural y Paisajístico”** y en la **“Zona de Protección por Cauces Naturales y Valor Paisajístico”**, las cuales corresponden a áreas de protección de recursos de valor

⁴ Dirección Ejecutiva del SEA, Oficio N°202399102971, de 23 de noviembre de 2023, p.27.

natural, según lo dispuesto en el Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso Satélite Borde Costero Sur.

(ii) De conformidad con lo señalado por la Dirección Ejecutiva del SEA, y según lo indicado por CGR en su Dictamen N°39.766, las normas de los instrumentos de planificación territorial correspondientes, que definen áreas de protección de valor natural, constituyen una declaración oficial de la autoridad competente, en la medida que estas 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, que modificó el artículo 2.1.18 de la OGUC.

(iii) Como se indicó, la Resolución N°31, que modificó el PRI Valparaíso Satélite Borde Costero Sur es de fecha 27 de febrero de 2006. En consecuencia, es posible concluir que las ZBC 2 y ZPCP, establecidas en los artículos 6.8 y 6.9 del referido plan regulador intercomunal, corresponden a normas de carácter ambiental. Por lo tanto, se sigue que el **proyecto se encuentra emplazado dentro de un área colocada bajo protección oficial**.

(iv) Al respecto, mediante el OF. ORD. D.E. N°202399102582, de fecha 20 de julio de 2023, el SEA indicó que la aplicación del criterio de temporalidad contenido en el Dictamen N°39.766 de la CGR *"(...) no afecta a aquellos proyectos o actividades que, debidamente aprobados y emplazándose en un área de protección de valor natural definida en un IPT, bajo el alero del antiguo artículo 2.1.18 de la OGUC, hayan comenzado a ejecutarse sin someterse al SEIA, por entender que, conforme al criterio sustentado por la autoridad competente, esto es el SEA, no se encontraban en la obligación de ingresar a ese sistema en razón de esa localización"*.

(v) En vista de lo anterior, los elementos a considerar en la definición y alcance de la referida delimitación temporal y que deben estar presentes al analizar si un proyecto debe ingresar o no al SEIA son los siguientes: i) que el proyecto o actividad haya iniciado su ejecución antes de la fecha del Dictamen N°39.766 de la CGR (como ocurre en el presente caso); y ii) que la ejecución se haya efectuado al amparo de la autorización que jurídicamente resulte presente.

(vi) En relación al segundo elemento, es menester señalar que, según consta en Resolución N°36, de fecha 07 de septiembre de 2021; y Resolución N°38, de fecha 27 de septiembre de 2021, de la Ilustre Municipalidad de Algarrobo, **el proyecto no cuenta con permisos de obras de edificación o urbanización**. Adicionalmente, se verificó por parte de la Corporación Nacional Forestal que el titular realizó la corta de bosque nativo sin contar con el respectivo plan de manejo. Lo anterior, sumado a que, mediante el ORD. N°5458, de fecha 07 de diciembre de 2021, el Consejo de Monumentos Nacionales informó a un particular que Inmobiliaria Las Olas había solicitado permisos y remitidos informes de caracterización arqueológica en el predio donde se emplaza el proyecto; y que se realizaron actividades de recolección superficial de material arqueológico en los sitios, sin haber obtenido de parte del Consejo la autorización correspondiente.

(vii) En virtud de lo anterior, es posible concluir que en el presente caso no se afecta ninguna situación jurídica consolidada, puesto que el proyecto inició su ejecución material al margen de la normativa sectorial aplicable en este caso.

(viii) Por otra parte, el Oficio ORD. N°20229910238, de fecha 17 de enero de 2022, del SEA, indica que: **"...la sola circunstancia de desarrollar "obras, programas o actividades" en una de las áreas previstas en el referido literal p) no basta para sostener que aquel proyecto o actividad debe ingresar al SEIA obligatoriamente, pues el artículo 10 de la Ley N° 19.300 exige, además, que tales proyectos o actividades sean "susceptibles de causar impacto ambiental"** (énfasis agregado). En tal sentido, debe analizarse la envergadura, magnitud y

duración de los potenciales impactos del proyecto o actividad, en relación al objeto de protección del área respectiva.

(ix) Respecto al objeto de protección de la ZBC 2, de acuerdo con el artículo 6.9 del PRI de Valparaíso Satélite Borde Costero Sur, guarda relación con sus especiales condiciones paisajísticas naturales, especialmente, las dunas borderas.

(x) Por su parte, el objeto de protección de la ZPCP guarda relación con aquellos territorios 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.

(xi) Contrastado lo anterior con los alcances del proyecto, se concluye que el proyecto tiene por finalidad la construcción de viviendas para uso residencial junto con obras de urbanización, las cuales implican que el proyecto es susceptible de afectar el objeto de protección de la ZBC 2 y ZPCP.

(xii) Pues bien, en cuanto a la envergadura, es relevante mencionar que, según informado por la Corporación Nacional Forestal de la Región de Valparaíso, en su ORD. N°250, de fecha 22 de diciembre de 2021, acompañado en causa rol de protección N°41825-2021, se verificó que en el marco del proyecto se realizó una corta de bosque nativo de una superficie aproximada de 0,02 hectáreas, sin haber sido aprobados planes de manejo asociados. Dentro de los efectos de dicha intervención, se indica que se encuentra la pérdida del patrimonio forestal de Algarrobo; desorganización del ecosistema boscoso por interrumpir con prácticas destructivas y nocivas, sin ninguna planificación, ni prescripciones de orden técnica de carácter ambiental y/o silvícolas adecuadas; pérdida de la capacidad de captura de carbono; pérdida de la calidad y continuidad del paisaje; fragmentación de la formación vegetal existente; inicio intempestivo e incremento del riesgo de erosión; y desprotección del suelo y disminución del hábitat de la avifauna chilena.

(xiii) Adicionalmente, es menester señalar que la construcción del proyecto necesariamente implicará el uso de maquinaria pesada y luego, durante la fase de operación, la presencia de personas y familias actualmente ajenas al sector, que circularán por el área colocada bajo protección oficial.

(xiv) Por otra parte, en relación a la magnitud, se advierte que el proyecto considera una superficie total de 50 hectáreas, contemplando aproximadamente 80 parcelas, donde existirá al menos una casa-habitación en cada una, y puede anticiparse un promedio de 4 personas y dos vehículos por predio. En consecuencia, se estima que el proyecto es de una magnitud considerable.

(xv) Por último, en cuanto a su duración, se estima que esta es de carácter permanente, en lo que se refiere a la fase de operación del proyecto.

(xvi) A partir de todo lo anteriormente expuesto, se observa que **el proyecto es susceptible de afectar el objeto de protección de las áreas mencionadas, en términos de envergadura y magnitud de sus efectos, y de duración de la actividad.**

(xvii) Por último, cabe señalar que el proyecto considera obras, en su límite norte, dentro del Santuario de la Naturaleza Playa Tunquén-Quebrada Seca, cuya declaratoria se publicó en el Diario Oficial con fecha 21 de abril de 2022 (Decreto Supremo N°43, de fecha 12 de octubre de 2021, del Ministerio del Medio Ambiente). Al respecto, cabe hacer presente que esta SMA verificó a partir de la revisión de imágenes satelitales que el proyecto inició su ejecución material el año 2016, esto es, con anterioridad a la declaración de la Playa Tunquén-Quebrada Seca como un área colocada bajo protección oficial, en categoría de

santuario de la naturaleza. En consecuencia, no resulta aplicable la tipología del literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300 respecto de dicha área colocada bajo protección ambiental.

14° En razón de todo lo anteriormente expuesto, se **configura respecto al proyecto la tipología contenida en el literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300.**

VI. CONCLUSIONES

15° De acuerdo con lo expuesto, el proyecto “Loteo Playa Sur De Tunquén”, se encuentra en elusión al SEIA, en circunstancias que cumple con la tipología descrita en el literal p) del artículo 10 de la ley N°19.300, al tratarse de un proyecto cuyas obras se emplazan en la Sub-Zona Borde Costero de Protección por Valor Natural y Paisajístico y en la Zona de Protección por Cauces Naturales y Valor Paisajístico, del Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso Satélite Borde Costero Sur.

16° Por su parte, cabe destacar que en este procedimiento administrativo se han observado todas las etapas dispuestas en la normativa que regula la materia: se realizaron actividades de fiscalización, se solicitó y estudio el pronunciamiento del SEA, se dio traslado tanto al titular como a los interesados.

17° Se hace presente que, ante una hipótesis de elusión al SEIA, esta Superintendencia puede iniciar un procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA y/o un procedimiento administrativo sancionatorio.

18° En el presente caso, se ha priorizado el procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA, en tanto el proyecto se encuentra en un estado de ejecución inicia⁵.

19° Finalmente, en observancia al principio conclusivo enunciado en el artículo 8° de la Ley N°19.880, resulta necesario dictar un acto que exprese la voluntad de la Superintendencia, en orden a poner término al presente procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso.

20° En atención a lo expuesto anteriormente, se procede a resolver lo siguiente:

RESUELVO:

PRIMERO: REQUERIR, BAJO APERCIBIMIENTO DE SANCIÓN, a “Inmobiliaria e Inversiones Las Olas SpA” e “Inmobiliaria e Inversiones Punta de Gallo SpA”, en su calidad de titulares del proyecto “Loteo Playa Sur De Tunquén”, ubicado en la comuna de Algarrobo, Región de Valparaíso, específicamente, en el sector denominado Tunquén-La Ventana, en el área sur de la playa grande de Tunquén, el ingreso de este al SEIA, por verificarse lo establecido en el literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

⁵ La diferencia en las respuestas institucionales a la elusión ha sido reconocida por la jurisprudencia de la Contraloría General de la República (Dictamen N°18.602, de fecha 23 de mayo de 2017; Dictamen N°13.758, de fecha 23 de mayo de 2019) y del Ilustre Tercer Tribunal Ambiental (Causa Rol R-4-2021, sentencia de fecha 07 de marzo de 2022; Causa Rol R-47-2022, sentencia de fecha 31 de enero de 2023).

SEGUNDO: REQUERIR, BAJO APERCIBIMIENTO DE SANCIÓN, a “Inmobiliaria e Inversiones Las Olas SpA” e “Inmobiliaria e Inversiones Punta de Gallo SpA”, en su carácter de titulares del proyecto “Loteo Playa Sur De Tunquén”, informar a esta Superintendencia:

a) **Cada 4 meses**, contados desde la notificación de la resolución de requerimiento de ingreso, el estado de avance en su Declaración de Impacto Ambiental o Estudio de Impacto Ambiental, así como el estado de ejecución de su proyecto, considerando lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley N°19.300.

b) **En un plazo de 8 o 12 meses**, contados desde la fecha de la notificación de la resolución de requerimiento de ingreso, según corresponda, el ingreso efectivo de su Declaración de Impacto Ambiental o Estudio de Impacto Ambiental al SEIA.

c) **Cada 6 meses**, contados desde el ingreso de su Declaración de Impacto Ambiental o Estudio de Impacto Ambiental al SEIA, el estado de avance en el proceso de evaluación ambiental.

d) El término del procedimiento de evaluación ambiental del proyecto, ya sea que este se produzca por la dictación de una RCA, o bien, por cualquier otro motivo, en un plazo de 05 días hábiles desde producido tal hito.

TERCERO: DERIVAR LOS ANTECEDENTES a la Oficina Regional de Valparaíso de la Superintendencia, a fin de que lleve a cabo el seguimiento y fiscalización del cumplimiento del requerimiento de ingreso del proyecto al SEIA, como así también el resultado de la evaluación ambiental.

CUARTO: FORMA Y MODO DE ENTREGA DE LA INFORMACIÓN. El ingreso de la documentación ante la SMA debe ser realizado mediante correo electrónico dirigido a la Oficina Regional de Valparaíso de la Superintendencia del Medio Ambiente, a la dirección oficina.valparaiso@sma.gob.cl, en un día hábil, indicando que se asocia al procedimiento de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental REQ-017-2023.

En caso de que la información que deba remitirse a este servicio conste en varios archivos, el envío de estos deberá realizarse mediante una plataforma de transferencia de archivos, adjuntando al correo electrónico el vínculo correspondiente. Junto a ello, se deberá indicar el nombre completo, teléfono de contacto y correo electrónico del encargado, con el objeto de poder contactarlo de inmediato en caso de existir algún problema con la descarga de los documentos.

Adicionalmente, si dentro de la información remitida, existen antecedentes en formatos .kmz, .gpx, .shp, .xls, .doc, .jpg, entre otros, que permitan la visualización de imágenes y el manejo de datos, se deberá entregar un duplicado de esta información en una copia en formato pdf. Por otra parte, en el caso de mapas, se requiere que, además de ser entregados en uno de los formatos originales anteriormente señalados, estos sean ploteados, y sean remitidos también en duplicados, formato pdf.

QUINTO: TENER PRESENTE el ORD. N°202399102971, de fecha 23 de noviembre de 2023, de la Dirección Ejecutiva del SEA.

SEXTO: PREVENIR que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 8° de la Ley N°19.300, las actividades que han eludido el SEIA no podrán seguir ejecutándose mientras no cuenten con una RCA que las autorice.

SÉPTIMO: SEÑALAR a los denunciantes que, si tienen nueva información sobre la realización de algún hecho que infrinja alguno de los instrumentos de carácter ambiental, establecidos en el artículo 2° de la LOSMA, podrán denunciar aquello ante esta Superintendencia, situación que puede derivar en un procedimiento sancionatorio en caso de existir el mérito suficiente para aquello, según dispone el artículo 47 de la LOSMA.

OCTAVO: RECURSOS QUE PROCEDEN EN CONTRA DE ESTA RESOLUCIÓN. De conformidad a lo establecido en el Párrafo 4° del Título III de la LOSMA, en contra de la presente resolución procede el reclamo de ilegalidad ante el Ilustre Tribunal Ambiental que corresponda, dentro del plazo de quince días hábiles contados desde la notificación de esta resolución, así como los recursos administrativos establecidos en la Ley N°19.880 que resulten procedentes.

ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y DESE CUMPLIMIENTO.



MARIE CLAUDE PLUMER BODIN
SUPERINTENDENTA DEL MEDIO AMBIENTE

BRS/JAA/MES/JFC

Notificación por carta certificada:

- Benjamín Pupkin Rutman, Representante legal de “Inmobiliaria e Inversiones Las Olas SpA” e “Inmobiliaria e Inversiones Punta de Gallo SpA”, domiciliado en Avenida Isidora Goyenechea 3120, piso 12, comuna de Las Condes, región Metropolitana.

Notificación por correo electrónico:

- Benjamín Pupkin Rutman, Representante legal de “Inmobiliaria e Inversiones Las Olas SpA” e “Inmobiliaria e Inversiones Punta de Gallo SpA”. Correo electrónico: bpupkin@fva.cl, davidpiket@gmail.com.
- Denunciantes. Correos electrónicos: christianlucero@hotmail.com.

C.C.:

- Fiscal, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Fiscalía, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina Regional de Valparaíso, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina de Partes, Superintendencia del Medio Ambiente.

REQ-017-2023.

Expediente Cero Papel N°8.076/2024.