

**DA INICIO A PROCEDIMIENTO DE REQUERIMIENTO  
DE INGRESO AL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE  
IMPACTO AMBIENTAL DEL PROYECTO “MIRASOL  
NORTE” Y CONFIERE TRASLADO A SU TITULAR  
INMOBILIARIA COSTA DEL SOL SPA.**

**RESOLUCIÓN EXENTA N° 2143**

**SANTIAGO, 05 de octubre de 2021**

**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 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°2516, de 2020, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que fija su organización interna; en la Resolución Exenta N°769, de 2015, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que establece el Instructivo para la Tramitación de los Requerimientos de Ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental; en el expediente administrativo de requerimiento de ingreso REQ-034-2021; en el Decreto N°31, de 2019, del Ministerio del Medio Ambiente, que nombra Superintendente; en la Resolución Exenta RA 119123/129/2019, de 2019, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que nombra Fiscal; en la Resolución Exenta RA 119123/45/2021, de 2021, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que nombra Jefa del Departamento Jurídico; 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.

**CONSIDERANDO:**

**I. ANTECEDENTES GENERALES**

1° La Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “SMA” o “Superintendencia”) fue creada para ejecutar, organizar y coordinar el seguimiento y fiscalización de las Resoluciones de Calificación Ambiental, de las medidas de los Planes de Prevención y, o de Descontaminación Ambiental, del contenido de las Normas de Calidad Ambiental y Normas de Emisión, y de los Planes de Manejo, cuando corresponda, y de todos aquellos otros instrumentos de carácter ambiental que establece la ley, así como imponer sanciones en caso que se constaten infracciones de su competencia.

2° Las letras i) y j) del artículo 3° de la LOSMA establecen que la SMA tiene, entre otras funciones y atribuciones, el requerir, previo informe del Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante, “SEA”), mediante resolución fundada y bajo apercibimiento de sanción, a los titulares de proyectos o actividades que conforme al artículo 10 de la Ley N°19.300, debieron someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en

adelante, “SEIA”) y no cuenten con una resolución de calificación ambiental, para que sometan a dicho sistema el estudio o declaración de impacto ambiental correspondiente.

3º El artículo 8º de la Ley N°19.300, señala que *“los proyectos o actividades señalados en el artículo 10 sólo podrán ejecutarse o modificarse previa evaluación de su impacto ambiental (...).”* Por su parte, el artículo 10 de la mencionada Ley, establece un listado de los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que por tanto, previo a ejecutarse, deberán someterse al SEIA.

4º En aplicación de estas competencias, en lo sucesivo se expondrán una serie de antecedentes que le permiten a esta Superintendencia dar inicio a un procedimiento administrativo, cuyo objetivo es indagar si el proyecto **“Mirasol Norte”** (en adelante, “proyecto”), de **Inmobiliaria Costa del Sol SpA** (en adelante, “titular”), debió someterse a evaluación previa de su impacto ambiental, dado que correspondería a un proyecto que cumpliría con lo establecido en el literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

## II. **SOBRE LAS DENUNCIAS Y LA INVESTIGACIÓN**

5º Durante los años 2019, 2020 y 2021, se recibieron en la SMA nueve denuncias (algunas de ellas interpuestas por los mismos denunciantes) solicitando investigar el cumplimiento de la normativa ambiental por parte del proyecto. En lo que compete a la SMA, en las denuncias se alega que el proyecto requeriría de evaluación de impacto ambiental previa, al tratarse de un proyecto de desarrollo urbano que afectaría el ecosistema circundante, especialmente el Humedal San José, así como el valor paisajístico y destrucción de patrimonio arqueológico dentro del área reconocida por el Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso como “Zona de protección por cauces naturales y valor paisajístico” (en adelante, “ZPCP”). Ello, pese a la respuesta del Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante, “SEA”) a la consulta de pertinencia de ingreso al SEIA formulada por el titular, donde, sostienen los denunciantes, el titular habría omitido información respecto al emplazamiento del proyecto en la ZPCP. También se mencionan otras eventuales irregularidades, a saber, vencimiento de los permisos de edificación del proyecto, presuntas ilegalidades en los cambios de uso de suelo, incumplimiento de los requisitos de factibilidad de aguas y tala de vegetación nativa sin plan de manejo aprobado.

6º Las denuncias fueron ingresadas en el sistema interno de esta SMA bajo los ID 96-V-2019, 100-V-2019, 99-V-2020, 122-V-2020, 124-V-2020, 126-V-2020, 132-V-2020, 56-V-2021 y 384-V-2021, y dieron origen al expediente de fiscalización ambiental DFZ-2021-2174-V-SRCA.

7º En dicha investigación, se realizaron requerimientos de información al titular y a organismos públicos y una inspección en terreno con fecha 06 de octubre de 2020. A partir de lo anterior, se pudo corroborar, en lo relevante, que:

(i) El proyecto se emplaza en el sector de El Yeco, en la comuna de Algarrobo, que corresponde a una zona urbana de carácter habitacional, ZH5B (Zona Habitacional 5B) del Plan Regulador Comunal de Algarrobo, aprobado mediante Resolución N°31/4/122 del 05 de agosto de 1998 del Gobierno Regional de Valparaíso.

(ii) En el certificado de informaciones previas del proyecto se mencionan como zonificaciones aplicables al proyecto, la ZPCP y a la Sub-Zona Borde Costero de Protección por Valor Natural y Paisajístico (en adelante, "ZBC 2"), establecidas por la Modificación al Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso Satélite Borde Costero Sur (en adelante, "PRIV SBCS"), aprobado por Resolución N°31-4 de fecha 27 de febrero de 2006 del Gobierno Regional de la Región de Valparaíso y publicado en el Diario Oficial con fecha 24 de abril de 2006.

(iii) El proyecto consiste en la construcción de 20 edificios para uso residencial de 4 pisos de altura y 3 niveles subterráneos cada uno.

(iv) El proyecto considera un total de 420 viviendas, 590 estacionamientos, además de un Beach Club y Club House con área deportiva.

(v) El proyecto considera una superficie total construida de 53.693,7 m<sup>2</sup> y una superficie total de terreno de 96.856 m<sup>2</sup>.

(vi) El proyecto considera una población total de 1.680 habitantes.

(vii) El proyecto cuenta con Permiso de Edificación otorgado mediante la Resolución N°042/2017, de fecha 16 de enero de 2017 y con Autorización de Obras Preliminares N°06/2020, de fecha 07 de enero de 2020, ambos otorgados por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Algarrobo (en adelante, "DOM Algarrobo").

(viii) Según la planimetría del proyecto presentada por el titular ante la DOM Algarrobo, se observa el trazado de una escalera y ascensor para la movilización de personas desde los edificios residenciales hacia el Beach House, que se ubican dentro de la ZPCP. A través de un análisis en *Google Earth Pro* se estimó que ambas obras consideran la intervención de una superficie total de al menos 362 m<sup>2</sup> de la ZPCP, considerando taludes y los sectores intermedios que también resultarán intervenidos.

(ix) Asimismo, de la planimetría se observa el emplazamiento del Beach Club en la ZBC 2. A través de un análisis en *Google Earth Pro* se estimó que las obras asociadas al Beach Club consideran la intervención de una superficie total de al menos 2.282 m<sup>2</sup> de la ZBC 2.

(x) En relación a los servicios de agua potable y alcantarillado, el proyecto cuenta con certificado de factibilidad sanitaria otorgada por ESVAL S.A., la que por medio de carta N°13 de 14 de enero de 2015, indicó que está en condiciones de otorgar los servicios sanitarios al terreno en donde se desarrolla el proyecto, para un total de 450 departamentos.

(xi) Según informó el titular, las actividades de ejecución del proyecto se iniciaron el día 18 de octubre de 2019, con la instalación de cercos, trazado de excavación, excavación masiva y montaje de container para la instalación de faena. Con fecha 19 de marzo de 2020 se paralizaron las obras de manera indefinida, por el estado de excepción constitucional de catástrofe nacional por la pandemia asociada al COVID-19.

(xii) En la inspección ambiental realizada por la SMA el 6 de octubre de 2020, se verificó que las obras del proyecto se encontraban detenidas, y que los únicos trabajos mantenidos en esa fecha consistían en el escarpe de la superficie del terreno y corta o descepado (despeje) de vegetación nativa que limita al poniente con acantilados. Además, se constató la existencia de estacas demarcatorias, el montaje de un contenedor metálico para la instalación de faena, huellas de máquinas excavadoras utilizadas para realizar los trabajos de escarpe y montículos de tierra que se ubican a 18 m de distancia de la línea de borde hasta donde llegaron los trabajos de escarpe, en su distancia más corta. En cuanto a la construcción de los edificios y demás infraestructura, se verificó que no se han ejecutado otras obras, partes y acciones, así como la ausencia de trabajadores y maquinaria.

(xiii) En respuesta a un requerimiento de información de la SMA, el titular señaló que considera la instalación de una barrera de protección (cero de malla raschel) para evitar la intervención de los acantilados adyacentes al área del proyecto (ZPCP y ZBC 2). Dicha barrera aún no ha sido instalada, a la espera de la reanudación de los trabajos.

(xiv) Durante el recorrido por el área del proyecto en la inspección en terreno efectuado por la SMA, no se detectaron restos arqueológicos en superficie ni presencia de fauna terrestre autóctona (reptiles, mamíferos o anfibios).

(xv) En cuanto a la flora, se detectó que en los acantilados situados al poniente del área del proyecto hay presencia de vegetación xerófita, matorral esclerófilo y árboles. Además, por la floración evidenciada sobre la cota 43 –límite de intervención proyectado en la ejecución de las obras en la zona de acantilados–, se constató la presencia de árboles, arbustos y herbáceas que dan cuenta de la diversidad de especies que habita en los acantilados, identificándose al menos 17 especies de flora endémica y al menos 6 especies nativas. En particular se identificaron 4 especies clasificadas en estado de conservación: *Echinopsis chilensis*, *Myrceugenia correifolia*, *Myrceugenia rufa* y *Puya chilensis*. Se constató también evidencia de ejemplares de *Puya chilensis* (chagual) descepados, así como plantas herbáceas, arbustos y árboles autóctonos afectados en su hábitat o cortados, entre ellos *Eryngium paniculatum*, *Baccharis macraei* y *Myrceugenia rufa*.

(xvi) Con respecto a permisos sectoriales que pudieran aplicar al proyecto, consultado ante ello, mediante carta S/N° de 3 de julio de 2020, el titular respondió que “*no le ha correspondido a este proyecto la necesidad de obtener permisos ante CONAF, SAG ni Consejo de Monumentos Nacionales*”.

(xvii) Ahora bien, por medio del ORD. N°274, de 17 de noviembre de 2020, la Corporación Nacional Forestal (en adelante, “Conaf”) indicó que con fechas 9 de septiembre y 8 de octubre de 2020, efectuó fiscalizaciones al proyecto, donde detectó corta de vegetación nativa al interior del área de emplazamiento del mismo, por lo cual presentó una denuncia ante el Juzgado de Policía Local de Algarrobo, por infracción al artículo 60 de la Ley N°20.283 sobre Recuperación de Bosque Nativo y Fomento Forestal, por corta no autorizada de 0,15 há de formaciones xerofíticas, en circunstancias que para ello se debió contar con un plan de trabajo, aprobado por Conaf.

(xviii) Por otra parte, consultado el titular sobre la obtención de permisos ante la SEREMI de Salud de la Región de Valparaíso, a través de carta S/N° del 26 de agosto de 2021 respondió que *“no ha correspondido al proyecto inmobiliario obtener permisos sectoriales ante la SEREMI de Salud de la región de Valparaíso porque no estamos dentro de las tipologías del RSEIA”*.

(xix) Cabe relevar que el titular presentó una consulta de pertinencia de ingreso al SEIA en relación al proyecto, la cual fue resuelta a través de Resolución Exenta N°40, de 2016, de la Dirección Regional del SEA de Valparaíso, donde se analizó exclusivamente la causal de ingreso del literal g) del artículo 3° del RSEIA, concluyendo que el proyecto no requería de evaluación ambiental previa al tratarse de un proyecto inmobiliario que se emplaza en una zona regulada por un instrumento de planificación territorial.

(xx) En la tabla 8 de la consulta de pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto, se estiman las cantidades de los principales residuos que generará el proyecto durante las fases de construcción y operación, además del manejo que se dará. Los residuos corresponden a tierra excavaciones (95.000 m<sup>3</sup>), relleno (20.000 m<sup>3</sup>), escombros obra (1.602 m<sup>3</sup>), residuos asimilables a peligrosos (pinturas, solventes, pegamentos) (0,6 m<sup>3</sup>), residuos sólidos domiciliarios 0,4 m<sup>3</sup>/día (fase de construcción) y 7 m<sup>3</sup>/día (fase de operación).

### III. SOBRE LA CAUSAL DE INGRESO AL SEIA QUE SE CONFIGURARÍA EN LA ESPECIE

8° Los antecedentes levantados en la investigación fueron contrastados con las causales de ingreso de proyectos y actividades al SEIA listadas en el artículo 10 de la Ley N°19.300, en particular, con las causales de los literales g) (según lo detallado en el literal g) del artículo 3° del RSEIA), h), o) (según lo detallado en los literales o.1 y o.3 del artículo 3° del RSEIA), p) y s). Dichas causales obligan la evaluación ambiental previa de proyectos o actividades que consistan en:

*“g) Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados estratégicamente de conformidad a lo establecido en el párrafo 1º bis del Título II de la Ley. Se entenderá por planes a los instrumentos de planificación territorial.”*

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

*“o) Proyectos de saneamiento ambiental, tales como sistemas de alcantarillado y agua potable, plantas de tratamiento de aguas o de residuos sólidos de origen domiciliario (...)”*

*“o.1. Sistemas de alcantarillado de aguas servidas que atiendan a una población igual o mayor a diez mil (10.000) habitantes.*

*(...)”*

*“o.3. Sistemas de agua potable que comprendan obras que capten y conduzcan agua desde el lugar de captación hasta su entrega en el inmueble del usuario, considerando los procesos intermedios, y que atiendan a una población igual o mayor a diez mil (10.000) habitantes.”*

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

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

**LETRA G), ARTÍCULO 10 LEY N°19.300;**  
**LETRA G), ARTÍCULO 3° DEL RSEIA**

9° En cuanto a la causal de ingreso al SEIA del literal g) de la Ley N°19.300, según lo detallado en el literal g) del artículo 3° del RSEIA, el proyecto no configuraría esta causal, ya que se emplaza dentro del área regulada por el Plan Regulador Comunal de Algarrobo. De acuerdo al artículo segundo transitorio del RSEIA, para efectos de lo establecido en el literal g) del artículo 3°, se considerarán evaluados estratégicamente, de conformidad a lo establecido en el párrafo 1° bis, del Título II de la Ley N°19.300, los planes calificados mediante el SEIA de manera previa a la entrada en vigencia de la Ley N°20.417, así como los planes vigentes desde antes de la dictación de la Ley N°19.300. En este caso, el Plan Regulador Comunal de Algarrobo, vigente desde el año 1998, y el PRIV SBS, vigente desde el año 2006, se tratan de planes calificados mediante el SEIA de manera previa a la entrada en vigencia de la Ley N°20.417. Por lo tanto, aún tratándose de un proyecto de desarrollo urbano o turístico, el proyecto se emplaza en una zona que sí está comprendida en un instrumento de planificación territorial (en adelante, “IPT”) que se considera evaluado estratégicamente para efectos del SEIA, y en consecuencia, no se configura el requisito basal para la aplicación de esta causal de ingreso.

**LETRA H), ARTÍCULO 10 LEY N°19.300**

10° En cuanto a la causal de ingreso al SEIA del literal h) de la Ley N°19.300, el proyecto no configuraría esta causal, ya que aún tratándose de un proyecto inmobiliario, este no se ejecuta en una zona declarada latente o saturada, por lo que no se cumple el requisito del encabezado para la aplicación de esta tipología. En la región de Valparaíso, las únicas zonas declaradas latentes o saturadas corresponden a la establecida por el D.S. N°10/2015, del Ministerio del Medio Ambiente, por medio del cual se declaró zona saturada por material particulado fino respirable (MP2.5), como concentración anual, zona latente por el mismo contaminante como concentración de 24 horas, y zona latente por material particulado respirable (MP10), como concentración anual, a la zona geográfica que comprende las comunas de Concón, Quintero y Puchuncaví; y aquella establecida por el DS N°107/2018 del Ministerio del Medio Ambiente, por medio del cual se declaró zona saturada por MP10 como concentración anual, y zona latente por el mismo contaminante como concentración diaria, la zona geográfica que comprende la Provincia de Quillota (Hijuelas, Nogales, La Calera, La Cruz y Quillota) y las comunas de Catemu, Panquehue y Llay Llay de la Provincia de San Felipe de Aconcagua. La comuna de Algarrobo no se encuentra comprendida en estas áreas.

**LETRA O), ARTÍCULO 10 LEY N°19.300;**  
**LETRAS O.1 Y O.3, ARTÍCULO 3° DEL RSEIA**

11° En cuanto a la causal de ingreso al SEIA del literal o) de la Ley N°19.300, según lo detallado en los literales o.1 y o.3 del artículo 3º del RSEIA, el proyecto no configuraría esta causal, ya que (i) estos sistemas no serán desarrollados para el proyecto como obra nueva, sino que se tratará de conexiones a las redes de la concesionaria ya existentes en la zona y (ii) consideran una población menor a 10.000 habitantes (1.680 personas), por lo que en cualquier caso, ni las habilitaciones de alcantarillado ni las de agua potable servirán al número mínimo de personas exigidos por esta tipología para ameritar el ingreso previo al SEIA.

**LETRA P), ARTÍCULO 10 LEY N°19.300**

12° Para el análisis de esta tipología de ingreso al SEIA, debe tenerse presente lo siguiente:

(i) La Contraloría General de la República, en Dictamen E39766, de fecha 30 de septiembre de 2020, ha considerado como áreas puestas bajo protección oficial del Estado, aquellas áreas de preservación ecológica establecidas en los planes reguladores para efectos de la aplicación del artículo 10 letra p) de la Ley N°19.300. En dicho acto, la Contraloría General de la República determinó que los IPT, tales como Planes Reguladores Comunales e Intercomunales, que definen áreas de protección de recursos de valor natural, dictadas con sujeción a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción (en adelante, "OGUC") también son normas de carácter ambiental, sin perjuicio que el Decreto N°10/2009 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (en adelante, "MINVU"), mediante la modificación del Artículo 2.1.18, solo permita que los nuevos IPT reconozcan áreas de protección de recursos naturales ya protegidos oficialmente por alguna normativa ambiental aplicable ya vigente.

Por lo anterior, la Contraloría interpretó que aquellas áreas de valor natural establecidas en un IPT con anterioridad a la modificación del año 2009 de la OGUC efectuada por el MINVU, constituyen áreas colocadas bajo protección oficial por una norma de carácter ambiental, y deben ser consideradas en la categoría establecida en el artículo 10 letra p) de la LBGMA.

No obstante, el aludido dictamen establece que la aplicación de este criterio, no puede afectar proyectos que se encuentren en una situación jurídica consolidada. Para hallarse en tal caso, los proyectos deben cumplir con haberse iniciado en su ejecución en forma previa a la dictación del dictamen, al amparo de las autorizaciones que le fueren aplicables (es decir, deben encontrarse debidamente autorizados).

(ii) El criterio anterior fue recogido por la Dirección Ejecutiva del SEA, en su Oficio ORD N°202099102647 de fecha 12 de noviembre de 2020. A la luz de los requisitos señalados por la Contraloría General de la República, la Dirección Ejecutiva, especifica que para aplicar el criterio adecuadamente y no afectar situaciones jurídicas consolidadas, se debe cumplir con dos requisitos: (i) que el proyecto o actividad haya dado inicio a su ejecución antes del 30 de septiembre de 2020, fecha de dictación del Dictamen E39766; (ii) al amparo de la o las autorizaciones que jurídicamente resulten procedentes, lo cual deberá determinarse según el caso concreto, dada la diversidad de proyectos posibles a emplazarse en estas áreas y la pluralidad de permisos otorgables respecto de estos.

(iii) Finalmente, la Contraloría General de la República, en Dictamen 48.164N16, aclara que "con todo, cabe aclarar que la sola circunstancia

que un proyecto se desarrolle en una de las áreas previstas en el referido literal p) no basta para sostener que aquel obligatoriamente deba ingresar al SEIA, pues el artículo 10 de la ley N°19.300 exige, además, que se trate de proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental.” Por su parte, la Dirección Ejecutiva del SEA, mediante Oficio ORD. N°161081, de fecha 17 de agosto de 2016, en sintonía con lo dispuesto por Contraloría, señala que “(...) no toda intervención en un área protegida debe someterse al SEIA, sino que debe tratarse de intervenciones que tengan cierta magnitud y duración, no de aquellas que impacten positivamente o agreguen valor al área. Ello deberá ser analizado caso a caso, dependiendo de las características del proyecto concreto y del área a ser intervenida, considerando el objeto de protección de esta última”.

13º A la luz de los criterios citados, la SMA concluye que el proyecto configuraría esta causal, conforme al siguiente razonamiento:

(i) El PRIV SBS es uno de los IPT que regula la zonificación del área en que se emplaza el proyecto.

(ii) Este plan fue aprobado por Resolución N°31-4, de fecha 27 de febrero de 2006 del Gobierno Regional de la Región de Valparaíso y publicado en el Diario Oficial con fecha 24 de abril de 2006, es decir, antes de la modificación del año 2009 a la OGUC.

(iii) La ordenanza del PRIV SBS, en su artículo 6.8, establece dos tipos de áreas de protección: una sub área de protección del recurso natural y un área de protección del patrimonio cultural.

(iv) En el artículo 6.9 de la referida ordenanza, se detallan las sub zonas de protección del recurso natural. Entre ellas, se incluyen las ZPCP y las ZBC 2.

(v) El proyecto, como se señaló en los antecedentes, contempla el trazado de una escalera y ascensor dentro de la ZPCP y el emplazamiento del Beach Club en la ZBC 2.

(vi) En atención a lo anterior, **se concluye que el proyecto se emplaza en un área que corresponde a un área colocada bajo protección oficial, para efectos del literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300, toda vez que se desarrolla dentro de dos áreas de valor natural (ZPCP y ZBC 2), definidas en un IPT dictado con sujeción a la OGUC, en forma previa a la modificación de la OGUC en el año 2009.**

(vii) Luego, corresponde definir si el proyecto objeto de este procedimiento, al 30 de septiembre de 2020, fecha de la dictación del dictamen de Contraloría sobre la consideración de áreas de valor natural definidas en un IPT para efectos del literal p) de la Ley N°19.300, (i) había dado inicio a la ejecución del proyecto y (ii) contaba con las autorizaciones necesarias, para concluir que correspondía a una situación jurídica consolidada.

(viii) En cuanto al inicio de la ejecución del proyecto, esta comenzó el 18 de octubre de 2019, es decir, en forma previa a la emisión del dictamen de Contraloría.

(ix) En cuanto a contar con las autorizaciones necesarias para su ejecución, el proyecto se inició al amparo del Permiso de Edificación otorgado mediante la Resolución N°042/2017, de fecha 16 de enero de 2017 y de la Autorización de Obras Preliminares N°06/2020, de fecha 07 de enero de 2020, ambos de la DOM Algarrobo.

(x) No obstante, el proyecto no contaba con autorización para efectuar corta de vegetación nativa, por lo cual fue denunciado por Conaf ante el Juzgado de Policía Local, según consta de los antecedentes recopilados en la investigación.

(xxi) Además, de la descripción del proyecto en la consulta de pertinencia de ingreso al SEIA en lo relativo al manejo de residuos, se aprecia que este deberá contar con un área destinada al almacenamiento temporal de residuos no peligrosos y una bodega de acopio temporal de residuos peligrosos, lo cual necesariamente requiere permisos de la autoridad sanitaria, sin perjuicio del cumplimiento normativo en lo que corresponda al proyecto en relación al Reglamento de Residuos Peligrosos (DS N°148/2003), Código Sanitario (DFL N°725/1968) y Reglamento sobre Condiciones Sanitarias y Ambientales Básicas en los Lugares de Trabajo (DS N°594/1999), los cuales no han sido obtenidos.

(xxii) Por lo tanto, se concluye que a la época del Dictamen E39766 de la Contraloría General de la República de 30 de septiembre de 2020, (i) el proyecto ya había iniciado su ejecución, (ii) sin embargo, el titular no contaba con las autorizaciones que jurídicamente resultaban procedentes para ejecutar su proyecto. En consecuencia, a la fecha del presente acto, aún no se consolidaría la situación jurídica del proyecto, por lo que este no se encontraría exceptuado de la aplicación del criterio definido por el órgano contralor.

(xi) Aclarado lo anterior, corresponde analizar el último requisito para la aplicación de la causal de ingreso del literal p) de la Ley N°19.300, relativo a la susceptibilidad de afectación del objeto de protección del área protegida, conforme a lo desarrollado en el Oficio ORD. N°161081, de fecha 17 de agosto de 2016, del SEA.

(xii) Al respecto, en la Ordenanza del PRIV SBS, se señalan los siguientes objetos de protección para las ZPCP y ZBC 2:

- ZBC 2: “*(...) 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 (...)*” (énfasis agregado).
- ZPCP: “*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. Se reconocen los siguientes, graficados en el Plano PIV-SBCS -01: (...) Quebrada San José (...)*” (énfasis agregado).

(xiii) En cuanto a la posible afectación del objeto de protección de la ZBC 2, según los hechos constatados y antecedentes recopilados durante la investigación, se verificó que el proyecto considera la construcción de un Beach House al interior de esta área protegida, el cual considera una piscina, cafetería y baños, un acceso desde la playa, áreas verdes, a lo que se suma el equipamiento de llegada del ascensor y parte final de la escalera de bajada para los habitantes de los edificios residenciales.

- Respecto a la envergadura de esta intervención, que afectará al menos 2.282 m<sup>2</sup> del área protegida tanto en la fase de construcción como de operación del proyecto, el diseño del Beach Club modifica las condiciones paisajísticas naturales en un ambiente antropizado y artificial destinado al turismo, de una superficie significativa de la ZBC 2.
- Luego, en cuanto a la magnitud de la afectación por la construcción y operación del Beach Club, se considera la intervención de la parte baja del acantilado y terreno de pendiente suave previo a la playa Mirasol, con presencia de fajas ribereñas y márgenes rocosos en donde se desarrolla vegetación natural conformada por distintas especies de flora silvestre y a la vez posibilita condiciones de hábitat para fauna silvestre, todo lo cual configura los atributos naturales que dan forma a las condiciones paisajísticas de la ZBC 2. En este contexto, las obras del Beach Club son susceptibles de afectar los atributos naturales del objeto de protección de la ZBC 2, por la corta, destrucción o descepado de individuos de especies de flora silvestre y formaciones vegetacionales propias del lugar, ocasionar pérdida de hábitat de especies de fauna silvestre que habiten en el área y alteración de fajas ribereñas y márgenes rocosos.
- Finalmente, en lo concerniente a la duración de la intervención del área protegida, el Beach Club contempla obras permanentes e indefinidas para la recreación de personas, lo cual implica la modificación irreversible de las condiciones paisajísticas y atributos naturales que configuran el objeto de protección de la ZBC 2.
- Además, el proyecto considera 1.680 habitantes que harán uso de las instalaciones del Beach Club, lo que a su vez introduce susceptibilidad permanente de posibles riesgos antropogénicos asociados a desechos domiciliarios, ruido y acción de mascotas sobre la flora y fauna silvestre.

(xiv) En cuanto a la ZPCP, según los hechos constatados y antecedentes recopilados durante la investigación, se verificó que el proyecto considera obras al interior de esta área protegida, consistentes en una escalera y ascensor para la movilización de personas desde los edificios residenciales hacia el Beach Club proyectado en la parte baja de los acantilados antes de la playa Mirasol.

- En términos de envergadura, al considerar estas obras la intervención de una superficie total de al menos 362 m<sup>2</sup>, se concluye que la construcción y operación del proyecto afecta el objeto de protección de la ZPCP, al generar susceptibilidad de disminución y fragmentación de la integridad de las áreas naturales de valor paisajístico que conforman la ZPCP.
- Luego, en términos de magnitud, la construcción y operación de la escalera y ascensor afectan componentes ambientales que forman parte del objeto de protección de la ZPCP, al implicar la corta, destrucción o descepado de individuos de especies de flora silvestre y formaciones vegetacionales propias del lugar, y ocasionar pérdida de hábitat de especies de fauna silvestre que habiten en el área.
- Finalmente, en términos de duración, al igual que en el caso del Beach House, la escalera y el ascensor constituirán obras permanentes e indefinidas para la movilización de

personas, lo cual implica prolongar en el tiempo la alteración de espacios que constituyen hábitat de flora y fauna silvestre, así como porciones de áreas naturales de valor paisajístico que forman parte de los objetos de protección de la ZPCP.

- Además, también respecto a esta zona, como el proyecto considera 1.680 habitantes que se trasladarán desde los departamentos hacia la zona de Beach Club y playa, y viceversa, ello introduce susceptibilidad permanente de posibles riesgos antropogénicos asociados a desechos domiciliarios, ruido, incendios y acción de mascotas sobre la flora y fauna silvestre.

(xv) Cabe indicar, finalmente, que la sola instalación de una barrera de protección (cerco de malla raschel) que el titular informó como medida para evitar la intervención de acantilados, ante la proximidad de los trabajos de construcción de los edificios y equipamiento asociado y la debilidad de tal barrera, no garantiza el resguardo de las áreas protegidas y sus bienes específicos.

(xvi) Por todo lo anterior, **se concluye que el proyecto sí incurre en la causal de ingreso al SEIA del literal p) de la Ley N°19.300, al ejecutarse dentro de áreas colocadas bajo protección oficial (ZPCP y ZBC2) y ser susceptible de afectar el objeto de protección de las mismas.**

#### **LETRA S), ARTÍCULO 10 LEY N°19.300**

14° **En cuanto a la causal de ingreso al SEIA del literal s) de la Ley N°19.300, el proyecto no configuraría esta causal**, ya que el supuesto humedal cercano al proyecto, a saber, el cauce San José, se trata de un estero que, de acuerdo a lo informado por el Ministerio del Medio Ambiente, no cuenta con referencias ambientales ni reconocimiento como humedal urbano, y tampoco se encuentra incluido en el **Inventario Nacional de Humedales (<https://gis.mma.gob.cl/>)**.

15° Adicionalmente, de acuerdo a la planimetría del proyecto, este no contempla obras en relación al estero San José. Por otra parte, en la actividad de inspección ambiental de la SMA, se constató que el estero posee agua y vegetación en sus riberas y se aprecia en buen estado de conservación. En definitiva, **el proyecto no contemplaría obras de ninguna especie que puedan alterar física o químicamente el ecosistema del estero San José, el cual de cualquier forma no se trata de un humedal urbano para efectos del literal analizado.**

#### **IV. CONCLUSIONES**

16° En consecuencia, dado que el proyecto ha iniciado su ejecución, mientras que **no se ha contemplado la calificación de su impacto ambiental ni ha ingresado al SEIA, se concluye que se encontraría en una hipótesis de elusión según lo dispuesto en el artículo 10° literal p) de la Ley N°19.300.**

17° Respecto a las materias sectoriales indicadas en las denuncias, a saber, vencimiento de permisos de edificación, presuntas ilegalidades en los cambios de uso de suelo e incumplimiento de los requisitos de factibilidad de aguas, los antecedentes serán derivados a la Ilustre Municipalidad de Algarrobo para su análisis correspondiente. En cuanto a la tala de vegetación nativa sin plan de manejo aprobado, los

antecedentes ya se encuentran siendo conocidos por la Corporación Nacional Forestal y el Juzgado de Policía Local de Algarrobo (Rol 5440-2020).

18° Se deja constancia que a este procedimiento administrativo se le ha asignado el **Rol REQ-034-2021**, y puede ser revisado a través de la plataforma web disponible en el Sistema Nacional de Información de Fiscalización Ambiental<sup>1</sup>.

19° Tener presente además, que el presente acto no constituye por sí mismo un requerimiento de ingreso al SEIA, sino que da inicio formal a un procedimiento administrativo, el cual tiene como objetivo recabar antecedentes que permitan a esta SMA determinar si corresponde o no exigir dicho ingreso. Es en ese sentido que en este acto se otorga traslado al titular, a fin de que haga valer sus observaciones, alegaciones o pruebas frente a la hipótesis de elusión levantada.

20° Sin perjuicio de lo anterior, se deja constancia que según dispone el artículo 8° de la Ley N°19.300, “[l]os 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” (énfasis agregado), por lo que, en caso de reanudarse las actividades del proyecto sin contar con calificación ambiental previa, o con el pronunciamiento ambiental pertinente que disponga que dicha calificación ambiental no procede en este caso, la SMA podrá solicitar la detención de funcionamiento al Tribunal Ambiental competente, si corresponde.

21° En virtud de todo lo anteriormente expuesto, se procede a resolver lo siguiente:

**RESUELVO:**

**PRIMERO:** **DAR INICIO** a un procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, en contra de Inmobiliaria Costa del Sol SpA, en su carácter de titular del proyecto “Mirasol Norte”, ejecutado en la comuna de Algarrobo, por configurar la tipología descritas en el literales p) y del artículo 10 de la Ley N°19.300, y no haber a la fecha ingresado el proyecto al SEIA.

**SEGUNDO:** **CONFERIR TRASLADO** a Inmobiliaria Costa del Sol SpA, en su carácter de titular del proyecto “Mirasol Norte”, para que en un **plazo de 15 días hábiles**, a contar de la notificación de la presente Resolución, haga valer las observaciones, alegaciones, o pruebas, que estime pertinentes frente a la hipótesis de elusión levantada en el presente acto. Éstas deberán ser acompañados en formato *word* o *pdf*, contenido en soporte digital (CD o DVD) y presentada mediante una carta conductora, en la Oficina de Partes de esta Superintendencia, ubicada en calle Teatinos N°280, piso 8°, comuna y ciudad de Santiago.

No obstante lo anterior, dadas las circunstancias actuales relacionadas con el brote de COVID-19, es posible realizar el ingreso de documentación ante la SMA mediante correo electrónico dirigido a la dirección [oficinadepartes@sma.gob.cl](mailto:oficinadepartes@sma.gob.cl), entre 9:00-13:00 hrs. de un día hábil, indicando que se asocia al procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA **REQ-034-2021**. Junto con ello, en caso que la información que deba remitir a este servicio conste en varios archivos, deberá realizarlo mediante

<sup>1</sup> <https://snifa.sma.gob.cl/RequerimientoIngreso>

una plataforma de transferencia de archivos, adjuntando el vínculo correspondiente. Para ello, 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, se encuentran antecedentes en formatos .kmz, .gpx, .shp, .xls, .doc, .jpg, entre otros, que permitan la visualización de imágenes y el manejo de datos, deberá entregarse un duplicado de la misma, en una copia en PDF (.pdf). En el caso de mapas, se requiere que, además de ser entregados en uno de los formatos originales anteriormente señalados, estos sean ploteados, y ser remitidos también en duplicados, formato PDF (.pdf).

**TERCERO: APERCIBIMIENTO.** Según dispone el artículo 8° de la Ley N°19.300, “[...]os 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”. Lo anterior, bajo apercibimiento de solicitar la detención de funcionamiento al Tribunal Ambiental competente, en caso de que corresponda.

**CUARTO: OFICIAR** a la Ilustre Municipalidad de Algarrobo, a fin de que conozca de las materias sectoriales indicadas en las denuncias, a saber, vencimiento de permisos de edificación, presuntas ilegalidades en los cambios de uso de suelo e incumplimiento de los requisitos de factibilidad de aguas, y adopte las medidas que estime pertinentes al respecto.

**QUINTO: OFICIAR** a la Dirección Regional de Valparaíso del Servicio de Evaluación Ambiental, para que en torno a los antecedentes levantados en la etapa investigativa, emita un pronunciamiento sobre la pertinencia de ingreso al SEIA de las obras denunciadas.

#### **ANÓTESE, NOTIFIQUESE Y DESE CUMPLIMIENTO**

**CRISTÓBAL DE LA MAZA GUZMÁN  
SUPERINTENDENTE DEL MEDIO AMBIENTE**

PTB/GAR/TCA

**Notificación por correo electrónico:**

- Rodrigo Calvo Valenzuela, representante legal de Inmobiliaria Costa del Sol SpA, [jgonzaleza@gmail.com](mailto:jgonzaleza@gmail.com).

**C.C.:**

- Cooperativa de Servicios, Veraneo y Recreación El Yeco Ltda., [coop.limonaresyeco75@gmail.com](mailto:coop.limonaresyeco75@gmail.com)  
- Pablo Rodrigo Salinas Martínez, [pablosalinasm@gmail.com](mailto:pablosalinasm@gmail.com)  
- Alda Patricia Vargas Zerene, [vargas.zerene@gmail.com](mailto:vargas.zerene@gmail.com)  
- Carla Rocío María Illesca Tapia, [carlaillescatapia@gmail.com](mailto:carlaillescatapia@gmail.com)  
- Tamara Paz Monsalves del Campo, [tamimonsalves@gmail.com](mailto:tamimonsalves@gmail.com)  
- Luis Alberto Ponce Jara, [l\\_a\\_ponce@hotmail.com](mailto:l_a_ponce@hotmail.com)  
- Simone Bezamat, [simonebezamat@gmail.com](mailto:simonebezamat@gmail.com)  
- Oficina Regional de Valparaíso, SMA.  
- Fiscal, SMA.  
- Departamento Jurídico, Fiscalía, SMA.

- Oficina de Partes y Archivo, SMA.

REQ-034-2021

Expediente ceropapel Nº23.984/2021



Código: 1633472825021  
verificar validez en  
<https://www.esigner.cl/EsignerValidar/verificar.jsp>