



RESUELVE CONSULTA DE PERTINENCIA DE INGRESO AL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PROYECTO “TERRAZAS UNO NORTE I Y II”.

RESOLUCIÓN EXENTA (N° digital en costado inferior izquierdo)

Valparaíso, 11 de mayo de 2021.

VISTOS:

1. La presentación realizada en el sistema electrónico de consultas de pertinencias (www.sea.gob.cl), con fecha 19 de febrero de 2021, ante el Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante, “SEA”) de la Región de Valparaíso, mediante la cual los Sres. Oscar Martínez Cabello y David Hirsch Vainstein, en representación de Inmobiliaria Terrazas de Uno Norte SpA. (en adelante, el “Proponente”), consulta sobre la pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, el “SEIA”) del proyecto “*Terrazas Uno Norte I y II*” (en adelante, el “Proyecto”) ubicado en la comuna de Viña del Mar.
2. La carta s/n, ingresada con fecha de 22 de febrero de 2021 ante el SEA de la Región de Valparaíso, en la cual el Proponente solicita que las notificaciones generadas por su presentación se realicen en forma electrónica.
3. El Oficio Ordinario N° 131456, de fecha 12 de septiembre de 2013, de la Dirección Ejecutiva del SEA que *“Imparte instrucciones sobre las consultas de pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental”*, el Oficio Ordinario N° 130844, de fecha 22 de mayo de 2013, de la Dirección Ejecutiva del SEA que *“Uniforma criterios y exigencias técnicas sobre áreas colocadas bajo protección oficial y áreas protegidas para efectos del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, e instruye sobre la materia”*, el Oficio Ordinario N° 161081, de fecha 17 de agosto de 2016, de la Dirección Ejecutiva del SEA, que complementa ordinario del visto anterior, el Oficio Ordinario N° 180127, de fecha 26 de enero de 2018, de la Dirección Ejecutiva del SEA que *“Imparte instrucciones sobre antecedentes legales necesarios para someter un Estudio o Declaración de Impacto Ambiental al SEIA, sobre cambio de titularidad y/o representante legal, y para efectuar presentaciones al Servicio de Evaluación Ambiental, y el Ordinario D.E. N° 20209910245, de fecha 13 de marzo de 2020, de la Dirección Ejecutiva del SEA que “Instruye y uniforma criterios en relación a la aplicación de los literales g) y h) del artículo 3 del Decreto Supremo N°40 de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente, Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental”*.
4. Lo dispuesto en la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente, modificada por la Ley N° 20.417; en el Decreto Supremo N° 40 del Ministerio del Medio Ambiente, de fecha 30 de octubre de 2012, publicado en el Diario Oficial con fecha 12 de agosto de 2013, Aprueba Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, el “RSEIA”), y sus modificaciones; en la Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; en la Ley N° 19.880, que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de Administración del Estado; la Resolución Exenta RA 119046/174/2020, de fecha 24 de agosto de 2020, del Director Ejecutivo del SEA, que nombra Directora Regional del SEA de la Región de Valparaíso a doña Paola La Rocca Mattar; y la Resolución N° 07, del 26 de marzo de 2019, de la Contraloría General de la República que fija normas sobre exención del trámite de Toma de Razón.

CONSIDERANDO:

1. Que, con fecha 19 de febrero de 2021, el Proponente, consultó respecto de la pertinencia de ingreso al SEIA del Proyecto “*Terrazas Uno Norte I y II*”. De acuerdo con los antecedentes presentados por el Proponente, el Proyecto consistiría, en síntesis, en lo siguiente:
 - a) La construcción de un proyecto inmobiliario que contemplaría dos sectores, “Terrazas Uno Norte I” y “Terrazas Uno Norte II”, en el área urbana de la comuna de Viña del Mar.
 - b) Ambos proyectos inmobiliarios se emplazarían en predios colindantes ubicados, el primero de ellos, en calle Canal Ladrillero N° 50, Lote A1-1, de una superficie total de 13.676,25 m²; y, el segundo de ellos, en calle Canal Cóndor N° 150, que corresponde



al Lote A1-2, de una superficie total de 15.276,36 m². La superficie total sería de 28.952,61 m² (2,90 ha).

- c) Las coordenadas UTM de referencia, para cada uno de los proyectos inmobiliarios, serían las siguientes:

Tabla N° 1: Coordenadas proyecto "Terrazas de Uno Norte I".

COORDENADAS UTM (DATUM WGS84 y HUSO 19S)		
COORDENADA	ESTE (m)	NORTE (m)
B1	265463.05	6341295.84
B2	265434.37	6341268.64
B3	265450.04	6341210.14
B4	265471.62	6341198.02
B5	265491.07	6341199.10
B6	265506.32	6341180.05
B7	265598.34	6341142.49
B8	265602.85	6341138.59
1	265642.05	6341203.64
V33	265629.09	6341213.81
V32	265619.99	6341203.42
V31	265571.60	6341240.18
V30	265581.77	6341249.36
V29	265559.28	6341267.01
V28	265544.65	6341249.09
V27	265569.52	6341229.65
V25	265552.83	6341211.06
V24	265474.35	6341279.46

Fuente: Tabla N° 2 de la consulta de pertinencia, página 15.

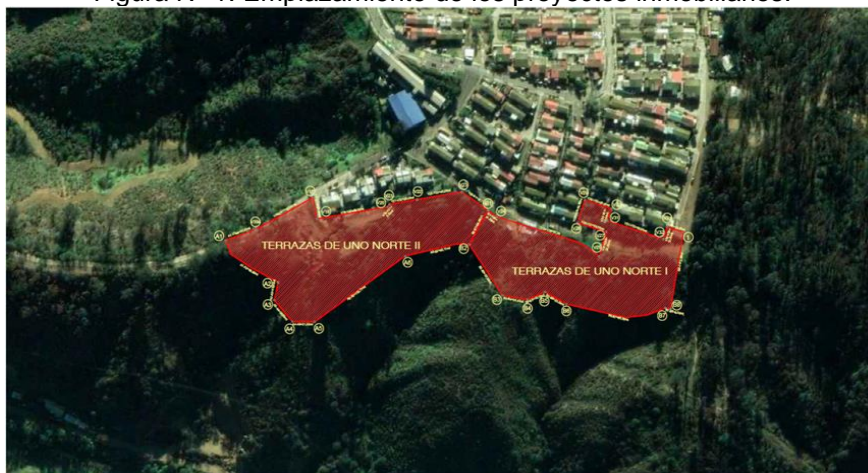
Tabla N° 2: Coordenadas proyecto "Terrazas de Uno Norte II".

COORDENADAS UTM (DATUM WGS84 y HUSO 19S)		
COORDENADA	ESTE (m)	NORTE (m)
B1	265463.05	6341295.84
B2	265434.37	6341268.64
V23	265444.00	6341321.00
V22	265408.00	6341326.00
V21	265377.00	6341331.00
V20	265377.00	6341328.00
V18	265310.00	6341338.00
V17	265311.00	6341359.00
V39a	265256.00	6341346.00
A1	265224.00	6341345.00
A2	265256.00	6341291.00
A3	265249.00	6341277.00
A4	265258.00	6341253.00
A5	265275.00	6341247.00
A6	265376.00	6341279.00

Fuente: Tabla N° 3 de la consulta de pertinencia, página 16.

- d) El emplazamiento de ambos proyectos inmobiliarios en terreno sería el siguiente:

Figura N° 1: Emplazamiento de los proyectos inmobiliarios.



Fuente: Letra b) de la consulta de pertinencia, página 17.

e) Las edificaciones que consideran los proyectos inmobiliarios serían las siguientes:

e.1. Terrazas de Uno Norte I: 4 edificios habitacionales, cada uno de 6 pisos de altura, consultando un total de 180 viviendas, en donde los edificios N° 1, 2 y 4, tienen cada uno 48 viviendas, y el edificio N° 3 consulta 36 viviendas. Además, se contempla 1 local comercial, 103 estacionamientos para vehículos y 68 de bicicletas.

e.2. Terrazas de Uno Norte II: 8 edificios habitacionales de entre 5 y 6 pisos de altura cada uno, y que contemplan la construcción de 276 viviendas, 1 local comercial, 139 estacionamientos para vehículos y 70 estacionamientos para bicicletas. De ellos, los edificios N° 1 y 6 contemplan 5 pisos y 30 viviendas cada uno, mientras que los edificios N° 2, 3, 4, 5, 7 y 8 consultan 6 pisos, con 36 viviendas cada uno.

De esta forma, los Proyectos presentan las siguientes características generales:

Tabla N° 3: Características generales de los proyectos inmobiliarios.

Proyectos 'Terrazas de Uno Norte I y II'		
Edificios	Terrazas de Uno Norte I	4
	Terrazas de Uno Norte II	8
	Total	12
N° de viviendas	Terrazas de Uno Norte I	180
	Terrazas de Uno Norte II	276
	Total	456
Superficie terreno m²	Terrazas de Uno Norte I	13.676,25 m ²
	Terrazas de Uno Norte II	15.276,36 m ²
	Total	28.952,61 m²
Superficie total edificada sobre N.N.T. m²	Terrazas de Uno Norte I	11.051,95 m ²
	Terrazas de Uno Norte II	16.705,12 m ²
	Total	27.757,7 m²
Superficie Intervenido Total m²	Terrazas de Uno Norte I	9.218,99 m ²
	Terrazas de Uno Norte II	11.653,76 m ²
	Total	20.872,75 m²
Superficie Edificada en 1° Piso	Terrazas de Uno Norte I	1.969,21 m ²
	Terrazas de Uno Norte II	3.077,95 m ²
	Total	5.047,16 m²
Estacionamientos de vehículos	Terrazas de Uno Norte I	103
	Terrazas de Uno Norte II	139
	Total	242

Estacionamientos para bicicletas	Terrazas de Uno Norte I	68	
	Terrazas de Uno Norte II	70	
	Total	138	
Locales Comerciales	Terrazas de Uno Norte I	1	40 m ²
	Terrazas de Uno Norte II	1	40 m ²
	Total	2	80 m²
Coeficiente de constructibilidad %	Terrazas de Uno Norte I	0,73%	
	Terrazas de Uno Norte II	0,99%	
Coeficiente de ocupación de suelo	Terrazas de Uno Norte I	0,13%	
	Terrazas de Uno Norte II	0,19%	

Fuente: Tablas N° 1 de la consulta de pertinencia, página 9.

- f) Según lo establece el Plan Regulador Comunal (en adelante, "PRC") de Viña del Mar vigente, el terreno se ubica en una Zona Urbana definida como V-7 donde se contempla entre otros usos permitidos el uso "Residencial", según se establece en los Certificados de Informaciones Previas (en adelante, "CIP") N° 1158/2020 y N° 1170/2020, ambos de fecha 12 de noviembre de 2020, emitidos por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Viña del Mar, que se adjuntan a la consulta de pertinencia.
- g) A mayor abundamiento, según lo señalado en los CIP N° 1158/2020 y N° 1170/2020, dentro de los Instrumentos de Planificación Territorial (en adelante, "IPT") aplicables al Proyecto, además del PRC de Viña del Mar vigente, publicado mediante Decreto Alcaldicio N° 10.949, de fecha 13 de diciembre de 2002, aplica en la zona de ubicación del Proyecto, a nivel intercomunal, el "*Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso*" (en adelante, "PREMVAL"), aprobado mediante la Resolución N° 31/4/124 del Gobierno Regional de Valparaíso, publicado con fecha 02 de abril de 2014, el cual ingresó al SEIA y fue calificado ambientalmente favorable por la Resolución Exenta N° 21, de fecha 14 de febrero de 2011 (en adelante, "R.E. N° 21/2011"), de la Comisión de Evaluación de la Región de Valparaíso.
2. Que, según la herramienta de "*Análisis Territorial para la Evaluación*" del SEA y de acuerdo con las coordenadas proporcionadas por el Proponente:
- a) El Proyecto no se ejecutaría dentro de áreas colocadas bajo protección oficial según el artículo 10° letra p) de la Ley 19.300, es decir, zonas clasificadas como áreas protegidas, zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas, humedales urbanos o cualesquiera de otras áreas colocadas bajo protección oficial.
- b) El Proyecto no se ejecutaría dentro de zonas declaradas latentes o saturadas.
3. Que, según lo dispuesto en el artículo 8° de la Ley 19.300 de Bases Generales del Medio Ambiente, "*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*".
4. Que, según lo dispuesto en las letras g), h) y p) del artículo 10 de la Ley N°19.300, requieren de evaluación de impacto ambiental en forma previa a su ejecución, los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, tales como:
- "g) Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados según lo dispuesto en el Párrafo 1 Bis.**
- h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas.**
- (...)
- 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”.

5. Que, según lo dispuesto en los literales g), g.1., g.1.1 del artículo 3 del RSEIA, requieren de evaluación de impacto ambiental en forma previa a su ejecución, los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, tales como:

“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 1° bis del Título II de la Ley. Se entenderá por planes a los instrumentos de planificación territorial.

g.1. Se entenderá por proyectos de desarrollo urbano aquellos que contemplen obras de edificación y/o urbanización cuyo destino sea habitacional, industrial y/o de equipamiento, de acuerdo a las siguientes especificaciones:

g.1.1. Conjuntos habitacionales con una cantidad igual o superior a ochenta (80) viviendas o, tratándose de vivienda social, vivienda progresiva o infraestructura sanitaria, a ciento sesenta (160) viviendas”.

6. Que, asimismo el artículo 2° transitorio del RSEIA señala que: *“Para efectos de lo establecido en la letra g) del artículo 3 y en el inciso 2° del artículo 15 de presente Reglamento, se considerarán evaluados estratégicamente, de conformidad a lo establecido en el párrafo 1° bis, del Título II de la Ley, los planes calificados mediante el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental de manera previa a la entrada en vigencia de la Ley N° 20.417, así como los planes que se encuentren vigentes desde antes de la dictación de la Ley N° 19.300”* (énfasis agregado).
7. Que, de acuerdo a lo instruido mediante el Oficio Ordinario N° 20209910245, de fecha 13 de marzo de 2020, de la Dirección Ejecutiva del SEA *“(…) son IPT válidos y vinculantes, para la aplicación del inciso 1° del literal g) del artículo 3 del RSEIA, los Planes Regionales de Desarrollo Urbano, Planes Reguladores Intercomunales, Planes Reguladores Comunes, Planes Seccionales y Límite Urbano, que se encuentren vigentes.”*
8. Que, según lo señalado en los CIP N° 1158/2020 y 1170/2020 indicados en la letra g) del Considerando N° 1 de la presente Resolución, el Proyecto se desarrollaría en una zona comprendida dentro de un plan que se considera evaluado estratégicamente, ya que, aplica en dicha zona el PREMVAL, el cual, comprende, entre otras, la comuna de Viña del Mar y respecto del PRC de Viña del Mar tiene una jerarquía superior. En este sentido, se debe tener presente que el PREMVAL ingresó al SEIA el 09 de diciembre de 2009, según el artículo 3, letra h), del Decreto Supremo N° 95/2001 del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, antiguo RSEIA, el cual señalaba: *“Planes regionales de desarrollo urbano, planes intercomunales, planes reguladores comunales y planes seccionales”*, esto es, antes de la vigencia de la Ley N° 20.417 y fue calificado ambientalmente favorable por la R.E. N° 21/2011 de la Comisión de Evaluación de la Región de Valparaíso, aprobado mediante la Resolución N° 31/4/124 del Gobierno Regional de Valparaíso y publicado con fecha 02 de abril de 2014. Consecuencialmente, el PREMVAL corresponde a un IPT que conforme con lo dispuesto en el artículo 2° transitorio del RSEIA y en el artículo 3 literal g) del RSEIA, se considera como evaluado estratégicamente. Por lo tanto, el Proyecto no se encontraría en la hipótesis de la letra g) del artículo 10 de la Ley 19.300 y del artículo 3 del RSEIA.
9. Que, la comuna de Viña del Mar y la zona donde se ubicaría el proyecto, no se encuentra declarada latente ni saturada, por lo que no se configuran las circunstancias establecidas en los artículos 10 de la Ley N° 19.300, literal h), ni en el artículo 3, literal h) del RSEIA.
10. Que, según el análisis en relación al artículo 3, literal p) del RSEIA, respecto a las áreas colocadas bajo protección oficial, el Proyecto no se emplaza en parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, humedales urbanos o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, por lo que no se configuran las circunstancias establecidas en los artículos 10 de la Ley N° 19.300, literal p), ni en el artículo 3, literal p) del RSEIA.
11. Que, de acuerdo a lo anterior, es posible señalar que el Proyecto **no cumple con las condiciones de ingreso obligatorio al SEIA en forma previa a su ejecución**, debido a que correspondería a un proyecto inmobiliario que se emplazaría en una zona comprendida dentro de un plan evaluado estratégicamente, no aplicando, por lo tanto, lo señalado en el literal g) del

artículo 10 de la Ley 19.300 de Bases Generales del Medio Ambiente; no se ejecutaría en una zona declarada latente o saturada, no aplicando, por lo tanto, lo señalado en el literal h) del mismo artículo ya citado y no se emplazaría en un área colocada bajo protección oficial, no aplicando, por lo tanto, lo señalado en el literal p) del mismo artículo ya citado. Por lo anterior, el Proyecto no correspondería a un proyecto listado en el artículo 3°, literales g), h) y p), del RSEIA.

12. Que, en atención a lo anterior,

RESUELVO:

1. Que, el proyecto "*Terrazas Uno Norte I y II*" **no debe someterse obligatoriamente al SEIA en forma previa a su ejecución**, en consideración de los antecedentes aportados por el Proponente y lo expuesto en la parte considerativa de la presente Resolución.
2. Que, este pronunciamiento ha sido elaborado sobre la base de los antecedentes proporcionados por los Sres. Oscar Martínez Cabello y David Hirsch Vainstein, en representación de Inmobiliaria Terrazas de Uno Norte SpA., cuya veracidad es de su exclusiva responsabilidad y en ningún caso lo exime del cumplimiento de la normativa ambiental aplicable al Proyecto, ni de la solicitud y obtención de las autorizaciones sectoriales necesarias para su ejecución. Cabe señalar, además, que el presente pronunciamiento no obsta al ejercicio por parte de la Superintendencia del Medio Ambiente de su facultad de requerir el ingreso del Proyecto al SEIA en su caso, conforme a lo establecido en su Ley Orgánica si así correspondiera.
3. En contra de la presente resolución, podrán deducirse los recursos de reposición y jerárquico, dentro del plazo de cinco días contados desde la notificación del presente acto administrativo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley N° 19.880. Lo anterior, sin perjuicio de los recursos, acciones o derechos que se pueden hacer valer ante las autoridades correspondientes, y de las demás formas de revisión de los actos administrativos que procedan.

Anótese, notifíquese por correo electrónico y archívese.

Paola La Rocca Mattar
Directora Regional
Servicio de Evaluación Ambiental
Región de Valparaíso

VCM/EPM/CGP/fal.
ID: PERTI-2021-2934.

Distribución:

- Inmobiliaria Terrazas de Uno Norte SpA., Sr. Oscar Martínez Cabello. Casilla electrónica: oscar.martinez@omcorp.cl; dhirsch@mdai.cl; gcubillos@cubillosevans.cl; ividal@cubillosevans.cl; mreveco@cubillosevans.cl

C.c.:

- Superintendencia del Medio Ambiente.
- Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente, Región de Valparaíso.
- Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, Región de Valparaíso.
- Dirección de Obras Municipales, Ilustre Municipalidad de Viña del Mar.
- Archivo expediente e-pertinencias proyecto "*Terrazas Uno Norte I y II*".
- Of. Partes, Servicio de Evaluación Ambiental, Región de Valparaíso. Ingresos N° 357-B/2021 y N° 365-B/2021.



Firmado Digitalmente por
Paola La Rocca Mattar
Fecha: 11-05-2021
11:46:07:752 UTC -04:00
Razón: Firma Electrónica
Avanzada
Lugar: SGC

[Responder a todos](#) | [Eliminar](#) | [No deseado](#) | [Bloquear](#) | ...

Rte. Res. Ex. N°202105101195 SEA Valparaíso.



Oficina Partes SEA Valparaíso

Mar 11/05/2021 17:28

Para: oscar.martinez@omcorp.cl; dhirsch@mdai.cl; gcubillos@cubillosevans.cl; gcubillos@cubillosevans.cl; Isaac Vidal <ividal@cubillosevans.cl>; mreveco@cubillosevans.cl

CC: Esther Parodi Muñoz; Claudio Galarce Paez; Victor Collao Manriquez; Rossana Chavez Zuñiga



RES.EX. 202105101195 SEA V....

441 KB

Señor

Oscar Martínez Cabello

Inmobiliaria Terrazas de Uno Norte SpA.

Casilla electrónica: oscar.martinez@omcorp.cl; dhirsch@mdai.cl; gcubillos@cubillosevans.cl; ivaldal@cubillosevans.cl; mreveco@cubillosevans.cl

Junto con saludar remito a Ud., Res. Ex. N° 202105101195 de fecha 11 de mayo de 2021, la cual RESUELVE CONSULTA DE PERTINENCIA DE INGRESO AL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PROYECTO "TERRAZAS UNO NORTE I Y II".

Atte.,

*Oficina de Partes
SEA Valparaíso.*

[Responder](#) | [Responder a todos](#) | [Reenviar](#)

