



**RESUELVE CONSULTA DE PERTINENCIA DE INGRESO AL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PROYECTO “MIRADOR DE AGUA SANTA I Y MIRADOR DE AGUA SANTA II”.**

**RESOLUCIÓN EXENTA (N° digital en costado inferior izquierdo)**

**Valparaíso, 14 de junio de 2021.**

**VISTOS:**

1. La presentación realizada en el sistema electrónico de consultas de pertinencias ([www.sea.gob.cl](http://www.sea.gob.cl)), con fecha 05 de marzo de 2021, ante el Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante, “SEA”) de la Región de Valparaíso, mediante la cual el señor Juan Carlos Reitz Lagazio, en representación de Inmobiliaria Playa Mansa S.A., (en adelante, el “Proponente”), consulta sobre la pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, el “SEIA”) del proyecto “*Mirador de Agua Santa I y Mirador de Agua Santa II*” (en adelante, el “Proyecto”) ubicado en la comuna de Viña del Mar.
2. La carta N° 20210510387, de fecha 10 de marzo de 2021, mediante la cual el SEA de la Región de Valparaíso solicita antecedentes legales adicionales al Proponente, relativos a la consulta de pertinencia del Visto N°1.
3. La carta s/n, ingresada ante el SEA de la Región de Valparaíso con fecha 12 de marzo de 2021, mediante la cual el Proponente presenta los antecedentes legales adicionales solicitados en el Visto anterior.
4. La carta N° 202105103172, de fecha 20 de mayo de 2021, mediante la cual el SEA de la Región de Valparaíso solicita antecedentes técnicos adicionales al Proponente, relativos a la consulta de pertinencia del Visto N°1.
5. La carta s/n, ingresada ante el SEA de la Región de Valparaíso con fecha 8 de mayo de 2021, mediante la cual el Proponente presenta los antecedentes técnicos adicionales solicitados en el Visto anterior.
6. 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”*.
7. 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 05 de marzo de 2021, el Proponente, consultó respecto de la pertinencia de ingreso al SEIA del Proyecto “*Mirador de Agua Santa I y Mirador de Agua Santa 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, “*Mirador de Agua Santa I y Mirador de Agua Santa II*”, en el área urbana de la comuna de Viña del Mar.
- b) El predio donde se emplazará “*Mirador de Agua Santa I*” es el **Lote P1A** (13 A Porción 1, Avenida Sonap N° 1271, ROL ante el S.I.I. N° 1276-2), en tanto, “*Mirador de Agua Santa II*” se ejecutará en el **Lote P1B** (Avenida Sonap N° 1385, ROL ante el S.I.I. N° 1276-8), siendo ambos lotes resultantes de la subdivisión del lote 13 A porción 1. La superficie del Mirador Agua Santa I corresponde a 14.576,02 m<sup>2</sup> y la superficie que corresponde a Mirador Agua Santa II corresponde a 12.349,27 m<sup>2</sup>.
- c) Las coordenadas UTM de referencia, para cada uno de los proyectos inmobiliarios, serían las siguientes:

Tabla N° 1: Coordenadas del proyecto.

COORDENADAS UTM (DATUM WGS84 y HUSO 19S)		
Vértice	ESTE (m)	NORTE (m)
A	6352238,05	264555,30
B	6352159,34	264717,63
C	6352109,10	264712,15
D	6352207,73	264535,70

Fuente: Tabla N° 7 de la consulta de pertinencia, página 16.

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

Figura N° 1: Emplazamiento general de los proyectos inmobiliarios.



Fuente: Figura 1, de la consulta de pertinencia de ingreso al SEIA, página 4.

Figura N° 2: Dibujo general del emplazamiento del proyecto.



Fuente: Figura 2, de la consulta de pertinencia de ingreso al SEIA, página 5.

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

Mirador de Agua Santa I (MAS I): 5 edificios, 4 con destino habitacional de 8 pisos cada uno, que albergan 288<sup>1</sup> departamentos y 1 edificio de estacionamientos de 6 niveles que da cabida a 249 estacionamientos de vehículos y 251 para bicicletas, además contempla un local comercial.

Mirador de Agua Santa II (MAS II): 4 edificios con destino habitacional, 2 de 8 pisos, 1 de 7 pisos y 1 de 5 pisos, que albergan 244<sup>2</sup>, y un edificio de estacionamientos de 3 niveles con 249 espacios para estacionamientos de vehículos y 123 para bicicletas, además contempla un local comercial.

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

Tabla N° 2: Características generales del proyecto inmobiliario MAS I.

Vivienda	N° Block	N° Departamentos	Estacionamiento *	Nivel	N° Estac.	Otros espacios
4 block de 8 pisos	1	80	1 block de 6 pisos	2	43	1 local comercial
	2	64		1	39	
	3	80		-1	55	
				-2	37	
	4	64		-3	37	
			-4	38		

Fuente: Tabla N°2 de la consulta de pertinencia, página 6.

Tabla N° 3: Características generales del proyecto inmobiliario MAS II.

Vivienda	N° Block	Pisos	N° Deptos.	Estacionamiento *	Nivel Estac.	N°Estac.	Otros espacios
4 block	1	8	64	1 block de 4 niveles	1	83	1 local Comercial
	2	7	60		-1	56	
	3	8	70		-2	56	
	4	5	50		-3	50	

Fuente: Tablas N° 3 de la consulta de pertinencia, página 7.

- f) Según lo informado por el Proponente, en su carta s/n ingresada el 8 de junio de 2021, el Proyecto respetará una franja de 15 metros a cada lado de la quebrada que no serán intervenidas, por lo que no se consideran obras de intervención de la quebrada misma.

Asimismo, señala que se considera la construcción de una red de tuberías para la evacuación de las aguas lluvias que precipiten sobre el Proyecto, las que posteriormente serán descargadas por sobre la cota de inundación de la Quebrada sin nombre, de acuerdo a proyecto que será presentado a la Dirección General de Aguas. La red de tuberías interiores se proyecta para un caudal de 0,135 metros cúbicos por segundo, y no se construirán ni sifones ni canoas.

- g) 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° 1981/2019 y N° 940/2020, de fecha 04 de noviembre de 2019 y 17 de septiembre de 2020, respectivamente, emitidos por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Viña del Mar, que se encuentran disponibles en el Anexo N° 2 de la consulta de pertinencia.

- h) A mayor abundamiento, según lo señalado en los CIP N° 1981/2019 y N° 940/2020, 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° 31/4/128 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:

<sup>1</sup> Conforme a lo indicado por el proponente en la Tabla 2- Distribución de unidades Mirador de Agua Santa I, página 6 del documento CP Agua Santa incorporado al expediente con fecha 05-03-2021.

<sup>2</sup> Conforme a lo indicado por el proponente en la Tabla 3- Distribución de unidades Etapa 2, página 7 del documento CP Agua Santa incorporado al expediente con fecha 05-03-2021.

- 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 los literales a), 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:
- “a) Acueductos, embalses o tranques y sifones que deban someterse a la autorización establecida en el artículo 294 del Código de Aguas;*
- (...)
- 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 a); 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:

*“a) Acueductos, embalses o tranques y sifones que deban someterse a la autorización establecida en el artículo 294 del Código de Aguas;”*

Al respecto, cabe aclarar que el artículo del Código de Aguas citado señala lo siguiente:

*“ARTICULO 294°.- Requerirán la aprobación del Director General de Aguas, de acuerdo al procedimiento indicado en el Título I del Libro Segundo, la construcción de las siguientes Obras:*

*a) Los embalses de capacidad superior a cincuenta mil metros cúbicos o cuyo muro tenga más de 5m de altura;*

*b) Los acueductos que conduzcan más de dos metros cúbicos por segundo;*

*c) Los acueductos que conduzcan más de medio metro cúbico por segundo, que se proyecten próximos a zonas urbanas, y cuya distancia al extremo más cercano del límite urbano sea inferior a un kilómetro y la cota de fondo sea superior a 10 metros sobre la cota de dicho límite, y*

*d) Los sifones y canoas que crucen cauces naturales...”*

*“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, conforme se indica en el considerando 1° letra f) de la presente Resolución, de acuerdo a lo informado por el proponente, el proyecto inmobiliario contempla la construcción de una red de tuberías para la evacuación de las aguas lluvias para un caudal de 0,135 metros cúbicos por segundo, y no se construirán ni sifones ni canoas. Por lo tanto, el Proyecto no se encontraría en la hipótesis de la letra a) del artículo 10 de la Ley 19.300 y del artículo 3 del RSEIA.
7. 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).
8. 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”* (énfasis agregado).
9. Que, según lo señalado en los CIP N° 940/2020 y N° 1981/2019 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 establecía que debían someterse al SEIA: *“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° 31/4/128 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.
10. 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 el artículo 10 de la Ley N° 19.300, literal h), ni en el artículo 3, literal h) del RSEIA.
11. 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.
12. 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 implementaría una red de tuberías para la conducción de aguas lluvias proyectada para un caudal de 0,135 metros cúbicos por segundo, por lo tanto no aplica lo establecido en el literal a) del artículo 10 de la Ley 19.300 y del artículo 3 del RSEIA; 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 y del artículo 3 del RSEIA; no se ejecutaría en una

zona declarada latente o saturada, no aplicando, por lo tanto, lo señalado en el literal h) de los artículos ya citados y no se emplazaría en un área colocada bajo protección oficial, no aplicando, por lo tanto, lo señalado en el literal p) de los artículos ya citados. Por lo anterior, el Proyecto no correspondería a un proyecto listado en el artículo 3°, literales a), g), h) y p), del RSEIA.

13. Que, en atención a lo anterior,

#### **RESUELVO:**

1. Que, el proyecto "*Mirador de Agua Santa I y Mirador de Agua Santa 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 el señor Juan Carlos Reitz Lagazio, en representación de Inmobiliaria Playa Mansa S.A., 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/GDSR/fal.  
ID: PERTI-2021-4414.

#### Distribución:

- Inmobiliaria Playa Mansa S.A., Sr. Juan Carlos Reitz Lagazio. Casilla electrónica: casilla email [jreitz@playamansa.cl](mailto:jreitz@playamansa.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 General de Aguas, Región de Valparaíso.
- Dirección de Obras Hidráulicas, Región de Valparaíso.
- Dirección de Obras Municipales, Ilustre Municipalidad de Viña del Mar.
- Archivo expediente e-pertinencias proyecto "*Mirador de Agua Santa I y Mirador de Agua Santa II*".
- Of. Partes, Servicio de Evaluación Ambiental, Región de Valparaíso. Ingresos N° 433-B/2021; N° 460-B/2021 y N°1138-B/2021.