



RESUELVE CONSULTA DE PERTINENCIA DE INGRESO AL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL, PROYECTO "ADECUACIONES AL PROYECTO COSTA ESMERALDA, AHORA TAMBIÉN CONDOMINIO PLAYA AGUAS BLANCAS I ETAPA".

RESOLUCIÓN EXENTA N° 458 /2017

Valparaíso, 21 DIC. 2017

VISTOS:

1. La Carta S/N, ingresada con fecha 30 de junio de 2017, ante el Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante "SEA") de la Región de Valparaíso, mediante la cual, el señor Marco Antonio Ortiz D'Amico, en representación de Inmobiliaria Laderas Ladomar S.A. (en adelante e indistintamente "el Proponente") consulta sobre la pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante "SEIA") del proyecto "*Adecuaciones al Proyecto Costa Esmeralda, ahora también Condominio Playa Aguas Blancas I Etapa*" (en adelante "el Proyecto").
2. La Carta N° 789, de fecha 29 de septiembre de 2017, mediante la cual el Servicio de Evaluación Ambiental (SEA) de la Región de Valparaíso, solicita información adicional al Proponente, relativa a la consulta de pertinencia del Visto anterior.
3. La Carta S/N, ingresada al SEA de la Región de Valparaíso con fecha 20 de noviembre de 2017, mediante la cual el Proponente presenta los antecedentes solicitados.
4. El Oficio Ordinario N° 540, de fecha 21 de noviembre de 2017, mediante el cual el Servicio de Evaluación Ambiental (SEA) de la Región de Valparaíso, solicita el pronunciamiento de la Superintendencia del Medio Ambiente (SMA) relativa a la consulta de pertinencia del Visto N° 1.
5. El Oficio Ordinario D.S.C. N° 00394, de fecha 05 de diciembre de 2017, recepcionado el 12 de diciembre de 2017, mediante el cual la Superintendencia del Medio Ambiente, responde al Oficio Ordinario individualizado en el Visto anterior, indicando que no se visualiza que la respuesta a la presente consulta de pertinencia sea susceptible de interferir con el procedimiento sancionatorio Rol D-044-2015 de la SMA.
6. El Plan Regulador Comunal de Puchuncaví, aprobado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, según decreto N° 235/1988, publicado en el Diario Oficial con fecha 7 de febrero de 1989; Resolución N° 31, del Gobierno Regional de la Región de Valparaíso, que aprueba Modificación del Plan Regulador Comunal de Puchuncaví, publicado en el Diario Oficial con fecha 17 de enero de 1995; y Decreto N° 1.576 de la Ilustre Municipalidad de Puchuncaví, que aprueba el proyecto "Actualización Plan Regulador, Comuna de Puchuncaví", publicado en el Diario Oficial con fecha 5 de Septiembre de 2009.
7. La Resolución Exenta N°356/2007 del 30 de noviembre del 2007 de la Comisión Regional del Medio Ambiente (COREMA) de la Región de Valparaíso que calificó favorablemente el proyecto "*Costa Esmeralda*".
8. La consulta de pertinencia de ingreso al SEIA, presentada con fecha 12 de diciembre de 2012 por Inmobiliaria Ladomar S.A., sobre cambios al trazado del acceso público a la playa (bajada pública peatonal por calle Los Hinojos).
9. La Carta N°233/2013 13 de marzo del 2013 del SEA de la Región de Valparaíso, que resolvió que las modificaciones propuestas no constituirían cambios de consideración respecto del proyecto individualizado en Visto anterior.

10. 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*".
11. 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 (en adelante "MMA"), 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 "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 DD.PP. N° 109, de 30 de Junio de 2015 que nombra titular en el Servicio de Evaluación Ambiental, Región de Valparaíso, como Director Regional a don Alberto Acuña Cerda y; la Resolución N° 1600, del 30 de octubre de 2008, de la Contraloría General de la República que fija normas sobre exención del trámite de Toma de Razón.

CONSIDERANDO:

1. Que, el proyecto original, denominado "*Costa Esmeralda*" que fue calificado favorablemente mediante Resolución de Calificación Ambiental (RCA) N°356/2007 del 30 de noviembre de 2007 de la COREMA de la Región de Valparaíso, consistió en:
 - a) La construcción de cinco edificios aterrizados, con un total de 80 departamentos y 80 estacionamientos, con una superficie edificada de aproximadamente 8.993,95 m², en una superficie predial de 29.850 m².
 - b) Que el proyecto consideraba dos etapas:
 - Etapa I: dos edificios aterrizados con 30 departamentos y 30 estacionamientos.
 - Etapa II: tres edificios aterrizados con 50 departamentos y 50 estacionamientos.
 - c) El proyecto se desarrollaría en terrenos de propiedad de la Sociedad Inmobiliaria Laderas Lado Mar, Lote 2Z -A, Rol 21 - 15, ubicado en Camino Vecinal F-128 s/n esquina Calle Mar del Plata, Loteo Balneario El Yatching - Cerro Tacna, Sector Playa Aguas Blancas, Maitencillo, Comuna de Puchuncaví, y se encuentra ubicado en área urbana, en Zona Mixta Z7 y Zona Especial Natural ZEN, de acuerdo a lo establecido en el Plan Regulador Comunal de Puchuncaví.
 - d) El acceso al sitio del proyecto se realizaría por el camino público denominado indistintamente como Aguas Blancas o camino vecinal, el cual se une con Ruta F-30 - E a través del camino el camino público F-120 (denominado acceso sur Maitencillo o bajada sur).
 - e) Sistema particular de Agua Potable:

Se implementarán sistemas de agua potable independiente para cada etapa, y cada sistema funcionará con dos pozos.

Para la primera etapa, se contará con 1 estanque de 15 m³ de capacidad para una población estimada de 150 habitantes, y para la segunda etapa con 1 estanque de 25 m³ para una población estimada de 250 habitantes. Las obras de captación, potabilización, almacenamiento y distribución del agua, cumplirán con todos los requisitos establecidos para las redes públicas de agua potable (RIIDA). Además, para el control de incendios, se implementará en cada edificio una red húmeda.
 - f) Sistema particular de Alcantarillado.

Se han proyectado 2 plantas de tratamiento de aguas servidas enterradas, una para cada etapa, construidas de hormigón, las que recibirán en forma gravitacional las aguas servidas para su tratamiento.

La disposición de las aguas servidas tratadas, que cumplirán con todos los requisitos establecidos para el agua de riego, será el riego de aproximadamente 20.000 m² de áreas verdes.

El sistema será del tipo biológico, de Lodos Activados bajo la modalidad de Aireación Extendida, generando agua tratada de calidad de riego (NCh 1333).

En el proceso de tratamiento se generarán lodos; en particular los lodos en exceso serán desviados hacia el compartimiento de espesado y digestión aeróbica, donde serán acumulados y estabilizados aeróbicamente. El lodo digerido será espesado al interior del compartimiento, para luego ser retirado por camiones limpia fosas de una empresa debidamente autorizada sin que exista manejo alguno en el área de emplazamiento del proyecto. Una vez retirados serán transportados por la misma empresa a un punto de disposición debidamente autorizado por una empresa sanitaria.

2. Que, con fecha 30 de junio de 2017, el señor Marco Antonio Ortiz D'Amico, consultó respecto de la pertinencia de ingreso al SEIA del Proyecto *"Adecuaciones al Proyecto Costa Esmeralda, ahora también Condominio Playa Aguas Blancas I Etapa"*. De acuerdo a los antecedentes presentados por la Proponente, el Proyecto consistiría en lo siguiente:

- a) El proyecto se ubicaría en el Lote 2ZF, Camino Vecinal F-128 s/n, esquina Calle Mar del Plata, Loteo Balneario El Yatching-Cerro Tacna, Sector Playa Aguas Blancas, Maitencillo, en la comuna de Puchuncaví, provincia de Valparaíso, región de Valparaíso, en las coordenadas UTM (WGS 84, Huso 19) de referencia: 271.230 Este y 6.382.899 Norte.
- b) La optimización del diseño de los 3 edificios comprendidos en la etapa II del proyecto original incluyendo un giro de 18° al norte en el emplazamiento de los edificios, el aumento en el número de estacionamientos en 59 unidades, construcción de 36 nuevas bodegas, aumento de la superficie de construcción en 1.660,31 m², incremento de la superficie destinada a áreas verdes y disminución de las superficies destinadas a equipamiento deportivo y circulaciones vehiculares.
- c) Los edificios y estacionamientos que forman parte de la Etapa IA (antes Etapa I) ya se encuentran construidos y en operación, por lo que los cambios que se introducirían en la presente consulta se refieren a adecuaciones en el diseño arquitectónico de los edificios que forman parte de la etapa IB (antes Etapa II) y ajustes en las superficies destinadas a obras complementarias.

d) Comparación Proyecto Original y Cambios Propuestos

| RCA N° 356/2007 | Ítem | Proyecto <i>"Costa Esmeralda"</i> Resolución Exenta N° 356, 30 de noviembre de 2007. | Proyecto <i>"Adecuaciones al Proyecto Costa Esmeralda, ahora también Condominio Playa Aguas Blancas I Etapa"</i> |
|----------------------|-------------------------------|---|--|
| Numeral 2 | Cambio de Nombre del Proyecto | El Proyecto original se denomina "Costa Esmeralda", y consta de 2 etapas, denominadas "Etapa I" y "Etapa II" | El Proyecto se ha denominado ante la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Puchuncaví como <i>"Condominio Playa Aguas Blancas I Etapa"</i> , por lo que para efectos de concordancia con lo presentado ante la Municipalidad y para evitar confusiones se cambiaría el nombre del Proyecto, el cual pasaría a denominarse <i>"Condominio Playa Aguas Blancas I Etapa"</i> . Como consecuencia de lo anterior, la Etapa I, pasaría a denominarse <i>"Etapa IA"</i> y la Etapa II pasaría a denominarse <i>"Etapa IB"</i> . |
| Considerando 3 y 3.1 | Edificios | El proyecto consiste en la construcción de 5 edificios aterrizados, con un total de 80 departamentos y 80 estacionamientos que se acogerán a la Ley N° 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria y al DFL 2, con una superficie edificada de aproximadamente 8.993,95 m ² . Que el proyecto considera 2 etapas, conforme a lo siguiente: <ul style="list-style-type: none"> • Etapa I: 2 edificios aterrizados con 30 departamentos y 30 estacionamientos. • Etapa II: 3 edificios aterrizados con 50 departamentos y 50 estacionamientos. | Los cambios propuestos, dicen relación con adecuaciones en el diseño de los 3 edificios que forman parte de la Etapa II del Proyecto Original (ahora Etapa IB): Giro en 18° al norte en el emplazamiento de los 3 edificios |

| RCA N° 356/2007 | Ítem | Proyecto "Costa Esmeralda" Resolución Exenta N° 356, 30 de noviembre de 2007. | Proyecto "Adecuaciones al Proyecto Costa Esmeralda, ahora también Condominio Playa Aguas Blancas I Etapa" | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--------------------------|---|--|---------|----------------------|-------------------------|-----------------------|--------------------|------------------|--------------------|---------------------------|----------------------|--------------|----------------------|---|------|---------|----------------------|-------------------------|----------------------------------|-------------------|------------------|----------------------|---------------------------|----------------------|--------------|--------------------------|
| | | <ul style="list-style-type: none"> - Edificio N° 3: En su configuración original el edificio aterrazado tiene dos módulos (E y F), cada uno de 7 pisos, con una superficie de ocupación de suelo de 721m². - Edificio N° 4: En su configuración original el edificio aterrazado tiene dos módulos (G y H), cada uno de 9 pisos, con una superficie de ocupación de suelo de 1.160m². - Edificio N° 5: En su configuración original el edificio aterrazado tiene dos módulos (I y J), cada uno de 9 pisos, con una superficie de ocupación de suelo de 2.274m². | <p>considerados en la Etapa II (ahora, Etapa IB), manteniéndose la misma cantidad de departamentos.</p> <p>Cambios en la silueta de los 3 edificios, lo que implicaría una disminución en la superficie de ocupación de suelo de 4.155m² considerados en la situación original a 3.965m² (disminución de 190 m², equivalente al 4,57%).</p> <p>Se mantienen los 50 departamentos aprobados, pero se consideran cambios en la configuración original de los edificios aprobados, la que consistiría en lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Edificio N° 3: En la configuración propuesta, el módulo E tiene 6 pisos y el módulo F tiene 8 pisos, con una superficie de ocupación de suelo de 640m². • Edificio N° 4: En la configuración propuesta, ambos módulos se mantienen de 9 pisos, con una superficie de ocupación de suelo de 1.635m². • Edificio N° 5: En la configuración propuesta, el módulo I tiene 12 pisos y el módulo J tiene 6 pisos, con una superficie de ocupación de suelo de 1.690m². | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Considerando 3.4 y 3.7 | Superficies | <p>La superficie edificada es de 8.993,95 m², y cuenta adicionalmente con 300 m² destinado a equipamiento deportivo o similar, 6.304 m² destinado a circulaciones vehiculares y 20.000 m² para áreas verdes.</p> <p style="text-align: center;">Superficies aprobadas</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Ítem</th> <th>Totales</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Superficie edificada</td> <td>8.993,95 m²</td> </tr> <tr> <td>Áreas de Equipamiento</td> <td>300 m²</td> </tr> <tr> <td>Estacionamientos</td> <td>900 m²</td> </tr> <tr> <td>Circulaciones vehiculares</td> <td>6.304 m²</td> </tr> <tr> <td>Áreas verdes</td> <td>20.000m²</td> </tr> </tbody> </table> | Ítem | Totales | Superficie edificada | 8.993,95 m ² | Áreas de Equipamiento | 300 m ² | Estacionamientos | 900 m ² | Circulaciones vehiculares | 6.304 m ² | Áreas verdes | 20.000m ² | <p>Como ya se señaló, los cambios que forman parte de la Consulta de Pertinencia, dicen relación con adecuaciones en el diseño de los 3 edificios que forman parte de la Etapa II del Proyecto Original (ahora Etapa I B).</p> <p>Como consecuencia de ello, se produce un aumento en la superficie edificada en esta etapa del proyecto (ahora Etapa IB) de aproximadamente 1.389,33m².</p> <p>Además, se contempla construir 36 nuevas bodegas con una superficie de 27,82m² cada una, las que en conjunto poseen una superficie de 1.001,52 m².</p> <p>En razón a dichos cambios, la superficie edificada de 8.993,85m² considerada para el Proyecto Original, aumenta 2.390,85m², resultando en un total de 11.384,7m².</p> <p>Se elimina el equipamiento deportivo y sólo se considera una portería de 25 m².</p> <p>Se disminuye la superficie de las circulaciones vehiculares, debido a que se suprime un tramo de 50 metros lineales de la calle interior que comunicaba la Etapa A con la Etapa B, por lo que la superficie de circulación vehicular pasa de 6.304m² a 6.050m² y las aceras de hormigón de 450m² a 410m².</p> <p>Se aumentarían el número de estacionamientos de la Etapa B en 56 unidades, por lo que la superficie de estacionamientos aprobada pasa de 900m² a 1.552m².</p> <p>Se aumenta el tamaño de las superficies destinadas a áreas verdes a 22.874,74 m², debido a la disminución de superficies de circulaciones vehiculares y de ocupación de suelo de los edificios.</p> <p style="text-align: center;">Cambios de las superficies indicadas:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Ítem</th> <th>Totales</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Superficie edificada</td> <td>11.384,7 m²</td> </tr> <tr> <td>Áreas de Equipamiento (Portería)</td> <td>25 m²</td> </tr> <tr> <td>Estacionamientos</td> <td>1.552 m²</td> </tr> <tr> <td>Circulaciones vehiculares</td> <td>6.050 m²</td> </tr> <tr> <td>Áreas verdes</td> <td>22.874,74 m²</td> </tr> </tbody> </table> | Ítem | Totales | Superficie edificada | 11.384,7 m ² | Áreas de Equipamiento (Portería) | 25 m ² | Estacionamientos | 1.552 m ² | Circulaciones vehiculares | 6.050 m ² | Áreas verdes | 22.874,74 m ² |
| Ítem | Totales | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Superficie edificada | 8.993,95 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Áreas de Equipamiento | 300 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Estacionamientos | 900 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Circulaciones vehiculares | 6.304 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Áreas verdes | 20.000m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ítem | Totales | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Superficie edificada | 11.384,7 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Áreas de Equipamiento (Portería) | 25 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Estacionamientos | 1.552 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Circulaciones vehiculares | 6.050 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Áreas verdes | 22.874,74 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Considerando 3.4 Considerando 12.1 Considerando 14 | Áreas verdes | Áreas verdes = 20.000 m ² | Áreas verdes = 22.874,74 m ² . | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Considerando | Aguas Lluvias | Que la solución de aguas lluvias proyectada considera su | Se mantiene la solución de aguas lluvias aprobada, salvo | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| RCA N° 356/2007 | Ítem | Proyecto "Costa Esmeralda" Resolución Exenta N° 356, 30 de noviembre de 2007. | Proyecto "Adecuaciones al Proyecto Costa Esmeralda, ahora también Condominio Playa Aguas Blancas I Etapa" |
|---------------------------|--------------------------------------|---|---|
| 3.11.5 | | <p>escurrimiento gravitacional superficial por las calles proyectadas, su captación a través de sumideros y su posterior infiltración en el terreno, previo paso por cámaras de inspección con un volumen "muerto" para la sedimentación de los sólidos de mayor tamaño.</p> <p>Que el sistema de evacuación de aguas lluvias del proyecto estará compuesto por los siguientes elementos:</p> <ul style="list-style-type: none"> Gaviones: Su objetivo será la amortiguación del impacto del flujo proveniente de Calle Mar del Plata, lo que provocará la disminución de su velocidad. Además filtrará del cauce, gran parte de los sedimentos. Además, debido a su peso, son muy resistentes y estables en periodos de grandes tormentas. Sumideros: Para determinar su emplazamiento se consideró los lugares en donde existen puntos bajos y en donde los aportes son importantes y pueden afectar el buen funcionamiento e integridad de las obras de pavimentación proyectadas. Muros de Boca: Su objetivo es otorgar estabilidad y protección a los colectores. Zampeado en piedra: Se emplazarán a la salida de los colectores, junto a los muros de boca. Su funcionalidad radica socavación y erosión de los terrenos Tuberías de CCC D = 500 [mm | <p>por el hecho que se reducen las salidas de agua de las dos iniciales a una, la cual se dota de un dissipador de energía que permite el escurrimiento controlado e infiltración en el terreno.</p> <p>En el Anexo IV de la consulta de pertinencia se acompañó la memoria técnica del proyecto de pavimentación del Proyecto, en el cual se incluyen las obras de evacuación de aguas lluvias contempladas.</p> |
| Considerando 3.12.1.2. | Excavaciones y Movimientos de Tierra | Que el volumen aproximado de excavación es de 14.300 m ³ , de los cuales 11.600 m ³ se estima serán utilizados de relleno en las edificaciones y los 2.700 m ³ restantes serán utilizados en relleno de jardín. | El volumen de excavación aumentaría en 2.460 m ³ aproximados, por la construcción de las 36 nuevas bodegas del Proyecto. Dicho material se utilizaría para relleno del Proyecto. |
| Adenda Complementaria | Circulaciones peatonales | El Proyecto Original consideraba una circulación peatonal con una longitud de 36 metros lineales, cuya ubicación y diseño se encuentra detallada en el Anexo 1 de la Adenda Complementaria. | En virtud de la presente consulta de pertinencia la circulación peatonal originalmente aprobada se ha disminuido en 7 metros, quedando ésta con una longitud definitiva de 29 metros lineales. |

3. Que, según la herramienta de "Análisis Territorial para la Evaluación" del SEA, y conforme a las coordenadas UTM (WGS84, H19S) de la ubicación del proyecto que se somete a consulta de pertinencia, éste se no se ejecutaría al interior de ningún área colocada bajo protección oficial.
4. Que, mediante D.S. N° 10/2015, del Ministerio del Medio Ambiente, se Declara Zona Saturada por Material Fino Respirable MP2,5, como Concentración Anual y Latente como Concentración Diaria, y Zona Latente por Material Particulado Respirable MP10, como Concentración Anual, a las Comunas de Concón, Quintero y Puchuncaví.
5. 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.
6. Que, a su vez, el artículo 2° literal g), del Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (RSEIA), establecido en el D.S. N° 40/12 del Ministerio de Medio Ambiente, y sus modificaciones, define la modificación de un proyecto o actividad como *"la realización de obras, acciones o medidas tendientes a intervenir o complementar un proyecto o actividad, de modo tal que éste sufra cambios de consideración. Se entenderá que un proyecto o actividad sufre cambios de consideración cuando:*
 - g.1. *Las partes, obras o acciones tendientes a intervenir o complementar el proyecto o actividad constituyen un proyecto o actividad listado en el artículo 3 del presente Reglamento;*
 - g.2. *Para los proyectos que se iniciaron de manera previa a la entrada en vigencia del sistema de evaluación de impacto ambiental, si la suma de las partes, obras o acciones tendientes a intervenir o complementar el proyecto o actividad de manera posterior a la entrada en vigencia de dicho sistema que no han sido calificados ambientalmente, constituye un proyecto o actividad listado en el artículo 3 del presente Reglamento.*

Para los proyectos que se iniciaron de manera posterior a la entrada en vigencia del sistema de evaluación de impacto ambiental, si la suma de las partes, obras y acciones que no han sido calificadas ambientalmente y las partes, obras o acciones tendientes a intervenirlo o complementarlo, constituyen un proyecto o actividad listado en el artículo 3 del presente Reglamento;

g.3. Las obras o acciones tendientes a intervenir o complementar el proyecto o actividad modifican sustantivamente la extensión, magnitud o duración de los impactos ambientales del proyecto o actividad; o

g.4. Las medidas de mitigación, reparación y compensación para hacerse cargo de los impactos significativos de un proyecto o actividad calificado ambientalmente, se ven modificadas sustantivamente”.

7. 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 o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita;”

Por su parte, el artículo 3°, letras g), h.1) y p) del D.S. N° 40/2012 del Ministerio del Medio Ambiente, que establece el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante “Reglamento del SEIA), especifican que los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualquiera de sus fases que deberán someterse al SEIA son, entre otros, los siguientes:

“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.

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

h.1. Se entenderá por proyectos inmobiliarios, aquellos loteos o conjuntos de viviendas que contemplen obras de edificación y/o urbanización, así como los proyectos destinados a equipamiento, y que presenten alguna de las siguientes características:

h.1.1. Que se emplacen en áreas de extensión urbana o en área rural, de acuerdo al instrumento de planificación correspondiente y requieran de sistemas propios de producción y distribución de agua potable y/o de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas;

h.1.2. Que den lugar a la incorporación al dominio nacional de uso público de vías expresas o troncales;

h.1.3. Que se emplacen en una superficie igual o superior a siete hectáreas (7 ha) o consulten la construcción de trescientas (300) o más viviendas; o

h.1.4. Que consulten la construcción de edificios de uso público con una capacidad para cinco mil (5.000) o más personas o con mil (1.000) o más estacionamientos.

(...)

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 o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita*".

8. Que, por otra parte, para analizar la pertinencia de ingreso al SEIA de una modificación a un proyecto, se deben considerar también los criterios establecidos mediante Oficio Ord. D.E. N° 131456 del 12 de septiembre de 2013 de la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental, que establece el instructivo de "*Consultas de Pertinencia de Ingreso de Proyectos o Actividades o sus Modificaciones al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental*".
9. Que, sobre la base de la información tenida a la vista y los criterios expresados anteriormente, es posible concluir que **el Proyecto no constituye un cambio de consideración en los términos definidos en el artículo 2 letra g. del RSEIA** en atención a los siguientes argumentos:
 - a) Respecto al **primer criterio** expuesto, relativo a que las partes, obras, acciones o medidas que pretenden intervenir o complementar el proyecto o actividad, por sí solas, se encuentran listadas en el artículo 3° del RSEIA, es posible señalar que **éste no se configura**, por cuanto el cambio propuesto correspondería a la optimización del diseño de los 3 edificios comprendidos en la etapa II del proyecto original incluyendo un giro de 18° al norte en el emplazamiento de los edificios, el aumento en el número de estacionamientos en 59 unidades, construcción de 36 nuevas bodegas, aumento de la superficie de construcción en 1.660,31 m², incremento de la superficie destinada a áreas verdes y disminución de las superficies destinadas a equipamiento deportivo y circulaciones vehiculares. Asimismo, los edificios y estacionamientos que forman parte de la Etapa IA (antes Etapa I) ya se encuentran construidos y en operación, por lo que los cambios que se introducirían en la presente consulta se refieren a adecuaciones en el diseño arquitectónico de los edificios que forman parte de la Etapa IB (antes Etapa II) y ajustes en las superficies destinadas a obras complementarias, lo cual no se encuentra tipificado dentro de los proyectos o actividades listados en el artículo 3° del RSEIA.
 - b) En relación al **segundo criterio** expuesto, relativo a los proyectos que se iniciaron de manera posterior a la entrada en vigencia del SEIA, si la suma de las partes, obras y acciones que no han sido calificadas ambientalmente y las partes, obras o acciones tendientes a intervenirlo o complementarlo, constituyen un proyecto o actividad listado en el artículo 3° del RSEIA, es posible señalar que éste no se configura, puesto que la suma de los cambios introducidos que no han sido calificados ambientalmente (Carta N°233/2013 individualizada en el Visto N° 9 de la presente Resolución) y el cambio propuesto por el presente Proyecto no constituyen un proyecto o actividad listado en el artículo 3° del RSEIA.
 - c) En relación al **tercer criterio** expuesto, relativo a que si las obras o acciones tendientes a intervenir o complementar el proyecto o actividad modifican sustantivamente la extensión, magnitud o duración de los impactos ambientales del proyecto o actividad, es posible señalar que **éste no se configura**, dado que el cambio propuesto correspondería a la optimización del diseño de los 3 edificios comprendidos en la etapa II del proyecto original incluyendo un giro de 18° al norte en el emplazamiento de los edificios, el aumento en el número de estacionamientos en 59 unidades, construcción de 36 nuevas bodegas, aumento de la superficie de construcción en 1.660,31 m², incremento de la superficie destinada a áreas verdes y disminución de las superficies destinadas a equipamiento deportivo y circulaciones vehiculares. Asimismo, los edificios y estacionamientos que forman parte de la Etapa IA (antes Etapa I) ya se encuentran construidos y en operación, por lo que los cambios que se introducirían en la presente consulta se refieren a adecuaciones en el diseño arquitectónico de los edificios que forman parte de la etapa IB (antes Etapa II) y ajustes en las superficies destinadas a obras complementarias, manteniendo la vida útil y demás alcances de éste, por lo que la extensión, magnitud o duración de los impactos ambientales no variaría respecto a lo evaluado en el proyecto original.
 - d) En relación al **cuarto criterio** expuesto, relativo a que si las medidas de mitigación, reparación y compensación para hacerse cargo de los impactos significativos de un proyecto o actividad calificado ambientalmente, se ven modificadas sustantivamente, se puede señalar que este no aplica por cuanto sólo se refiere a proyectos evaluados a través de un EIA, toda vez que sólo

en tales casos la calificación ambiental contemplará medidas de mitigación, reparación o compensación.

10. Que, respecto al "ítem" "Cambio de nombre del proyecto", se debe tener presente, de acuerdo a la naturaleza jurídica de la consulta de pertinencia, que está no puede tener por objeto el modificar la RCA N° 356/2007 y consecuentemente la denominación del Proyecto, sino sólo el determinar si en base a los antecedentes proporcionados al efecto por el proponente, un proyecto o actividad, o su modificación, debe someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.
11. Que, en atención a lo anterior,

RESUELVO:

1. Que el Proyecto "*Adecuaciones al Proyecto Costa Esmeralda, ahora también Condominio Playa Aguas Blancas I Etapa*" **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 Marco Antonio Ortiz D'Amico, en representación de Inmobiliaria Laderas Ladomar S.A., cuya veracidad es de su exclusiva responsabilidad y en ningún caso la 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 a 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 carta certificada al Proponente y archívese



BRS

BRS/EPM/RRD/rchz

Distribución:

- Sr. Marco Antonio Ortiz D'Amico, Inmobiliaria Laderas Ladomar S.A. (Santa Clara N° 301, oficina 2803, Huechuraba, Santiago).

C.c.:

- Superintendencia del Medio Ambiente.
- Secretaría Regional Ministerial de Medio Ambiente, Región de Valparaíso.
- Secretaría Regional Ministerial de Salud, Región de Valparaíso.
- I. Municipalidad de Puchuncaví.
- Of. Partes, Servicio de Evaluación Ambiental, Región de Valparaíso. (Ingresos: N° 1906-B/2017 - GD:14435/17; N°3488-B/2017 - GD: 26125/17; N° 3643-B/2017- GD:27921/17).