

**ARCHIVA DENUNCIA PRESENTADA EN CONTRA DEL
PROYECTO BARRIO FORESTA REÑACA, DEL TITULAR
INMOBILIARIA NUEVA REÑACA LTDA.**

RESOLUCIÓN EXENTA N° 1136

Santiago, 09 de mayo de 2025

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°2207, de 2024, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que fija su organización interna; en el Decreto Supremo N°70, de 28 de diciembre de 2022, del Ministerio del Medio Ambiente, que nombra a la Superintendente del Medio ambiente; en la Resolución Exenta RA 119123/73/2024, que nombra al Fiscal; y, en la Resolución N°36, de 2024, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón; y Resolución número 8, de 2025, de la Contraloría General de la República, que Modifica y complementa resolución N° 36, de 2024, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón.

RESUMEN :

Se archiva la denuncia presentada en contra del proyecto Barrio Foresta Reñaca, localizado en Benjamín Vicuña Mackenna 2155, comuna de Viña del Mar, Región de Valparaíso, de titularidad de Inmobiliaria Nueva Reñaca Ltda, en tanto no se configuraría ninguna causal de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

CONSIDERANDO :

1° El artículo 21 de la LOSMA dispone que *"cualquier persona podrá denunciar ante la Superintendencia el incumplimiento de instrumentos de gestión ambiental y normas ambientales (...)".*

2° Por su parte, el inciso 3° del artículo 47 del mismo cuerpo legal, señala que las *"denuncias de infracciones administrativas deberán ser formuladas por escrito a la Superintendencia, señalando el lugar y fecha de presentación, y la individualización completa del denunciante, quien deberá suscribirla personalmente o por su mandatario o representante habilitado".*

3° Más adelante, el inciso 4° de la referida disposición establece que la denuncia *"(...) originará un procedimiento sancionatorio si a juicio de la Superintendencia está revestida de seriedad y tiene mérito suficiente. En caso contrario, se podrá disponer la realización de acciones de fiscalización sobre el presunto infractor y si ni siquiera existiere*

mérito para ello, se dispondrá el archivo de la misma por resolución fundada, notificando de ello al interesado”.

I. IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR Y DE LA UNIDAD FISCALIZABLE

4° Inmobiliaria Nueva Reñaca Ltda (en adelante, el “titular”), es titular del proyecto Barrio Foresta Reñaca (en adelante, el “proyecto”), asociado a la unidad fiscalizable de misma denominación (en adelante, “UF”). Dicha UF se localiza en Benjamín Vicuña Mackenna 2155, comuna de Viña del Mar, Región de Valparaíso.

5° La referida UF consiste en un proyecto inmobiliario con fines habitacionales, que contempla 19 edificios con 4 pisos cada uno, junto con el emplazamiento de un subterráneo, de una superficie de 10,5 hectáreas. En total, corresponden a 435 departamentos, con 599 estacionamientos vehiculares y 301 estacionamientos de bicicletas, contemplando 50.089 m2 de áreas verdes y 15.840 m2 de jardines ornamentales.

6° Al respecto, la UF cuenta con una consulta de pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “SEIA”), a saber, la PERTI-2018-3281, asociada al proyecto “Barrio Foresta Viña del Mar”.

II. ANTECEDENTES GENERALES DEL CASO

A. Denuncias

7° Mediante la presente resolución, se abordan las denuncias incorporadas en la siguiente tabla:

Tabla N°1: Denuncias

N°	ID	Fecha de ingreso	Materias denunciadas
1	11-V-2021	07-01-2021	Se denuncia el desarrollo del proyecto inmobiliario “Barrio Foresta”, el cual estaría afectado el Parque Los Bosques prohibiendo su ingreso al público, además de la afectación de la flora y fauna del lugar
2	225-V-2021	17-05-2021	Se describe en la denuncia que el proyecto inmobiliario “Barrio Foresta”, se encontraría en elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental

Fuente: Elaboración propia conforme a las denuncias recibidas.

B. Gestiones realizadas por la Superintendencia del Medio Ambiente

8° Las denuncias anteriores dieron origen a una investigación por parte de esta Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, "SMA" o "Superintendencia"), en la cual se realizaron las siguientes diligencias:

- Mediante la Resolución Exenta N° 25 SMA VALPO, de fecha 24 de febrero de 2021, la Oficina Regional de Valparaíso de la SMA requirió información a Inmobiliaria Nueva Reñaca Ltda., a fin de determinar las características y estado de ejecución del proyecto.

- Por medio de presentaciones de fecha 13 y 17 de marzo, y 7 de abril de 2021, el titular dio respuesta al referido requerimiento de información.

- Posteriormente, el titular mediante presentación de fecha 13 de mayo de 2021, completó su respuesta al requerimiento de información efectuado.

- Luego, con fecha 16 de junio de 2021, funcionarios de la Oficina Regional de Valparaíso de la Superintendencia realizaron una actividad de inspección ambiental a la UF. Mediante acta de inspección ambiental de misma fecha, se efectuó un requerimiento de información.

- De esta forma, con fecha 29 de junio de 2021, el titular dio respuesta a lo solicitado en acta de inspección ambiental.

9° Finalmente, los resultados de las diligencias de investigación fueron sistematizados en el Informe de Fiscalización Ambiental DFZ-2023-2016-V-SRCA, que detalla las actividades indicadas, así como las conclusiones extraídas de ellas.

III. HECHOS CONSTATADOS

10° De las actividades de fiscalización desarrolladas por esta Superintendencia, fue posible concluir lo siguiente:

(i) La referida UF consiste en un proyecto inmobiliario con fines habitacionales, que contempla 19 edificios con 4 pisos cada uno, junto con el emplazamiento de un subterráneo, ubicado en el predio Lote 7 de una superficie de 10,5 hectáreas. En total, corresponden a 435 departamentos, con 599 estacionamientos vehiculares y 301 estacionamientos de bicicletas, contemplando 50.089 m² de áreas verdes y 15.840 m² de jardines ornamentales. Lo anterior, según hecho constado en acta de inspección ambiental de fecha 16 de junio de 2021 y en el permiso de edificación de obras nuevas N°55, de fecha 14 de mayo de 2019, de la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Viña del Mar.

(ii) El proyecto se emplaza en Benjamín Vicuña Mackenna 2155, comuna de Viña del Mar, Región de Valparaíso, dentro de la zona residencial consolidada denominada "V1", que permite uso residencial, del Plan Regulador Comunal de la comuna de Viña del Mar (en adelante, "PRC"), publicado en el Diario Oficial con fecha 4 de diciembre del 2002, mediante el Decreto Alcaldicio N°10.949.

(iii) A su vez, el proyecto se emplaza en la zona denominada "AU" del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (en adelante "PREMVAL"),

establecido como área urbana consolidada, el cual fue publicado el Diario Oficial el día 02/04/2014 y promulgado el 25/10/2014 según Resolución 31/4/128 del Gobierno Regional de Valparaíso.

(iv) El titular de la UF sometió a Consulta de pertinencia de ingreso al SEIA el proyecto “Barrio Foresta Viña del Mar”. Al respecto, la Dirección Regional del SEA Valparaíso determinó que dicho proyecto no requiere ingresar al SEIA de forma obligatoria. Lo anterior, según consta en la Resolución Exenta N°061, de fecha 26 de febrero de 2019.

(v) El proyecto inició la ejecución de obras preliminares consistentes en talas, desmalezamiento y reforestación, según consta en las presentaciones remitidas a esta Superintendencia, con fecha 04 de enero del 2021. Dichas actividades fueron autorizadas por medio de un Plan de Manejo aprobado a través de la Resolución N°130/37-50/19, de fecha 15 de enero del 2020, de la Corporación Nacional Forestal (en adelante, “CONAF”).

(vi) Respecto de las obras de urbanización y edificación, el titular indicó que la etapa de movimiento de tierras se iniciaría en marzo de 2021, contemplando un plazo estimado de ejecución de cuatro meses.

(vii) El proyecto cuenta con el informe técnico de fiscalización forestal N°01/2011-05/21, de fecha 28 de enero del 2021, de CONAF, el cual se encuentra asociado al control de cumplimiento del plan de manejo de corta y reforestación. Dicho informe concluye que las actividades de corte no contravienen lo comprometido en el Plan de Manejo autorizado, como tampoco la legislación forestal vigente.

(viii) El titular construyó un sendero de interpretación ambiental abierto a la comunidad, en el marco de un compromiso voluntario, lo que consta en la presentación remitida por él con fecha 13 de marzo de 2021.

(ix) El titular cuenta con autorización para realizar actividades de captura de micromamíferos y Reptiles, con el objeto de realizar un levantamiento de Línea Base, autorizado mediante Resolución Exenta N°1332, fecha 07 de octubre de 2020, por el Servicio Agrícola y Ganadero. El informe “Línea base de fauna vertebrada y recomendaciones de manejo proyecto inmobiliario Barrio Foresta” del 29 de octubre del 2020, entrega recomendaciones de manejo para considerar ya que existen especies sensibles y clasificadas en la nómina nacional de especies del Ministerio del Medio Ambiente, tales como exclusión de zonas de reproducción, rescate y relocalización, casas anideras y perturbación controlada, según la especie.

(x) En línea con lo anterior, el titular firmó un convenio de colaboración con la “Fundación Jardín Botánico” y “Bosques Parques”, en donde se reconoce que el estero de Reñaca es un ecosistema de alto valor para la comunidad y celebran compromisos relativos diseñar un espacio común con gestión sustentable.

(xi) El proyecto considera la construcción de dos alcantarillas en quebradas de evacuación de aguas lluvias, afluentes al estero Reñaca, aprobado mediante Resolución Exenta N°2243, de fecha 28 de diciembre de 2018, de la Dirección General de Aguas.

(xii) Del mismo modo, de acuerdo a lo indicado en el Ordinario D.O.H V N°0296, de fecha 17 de marzo del 2016, de la Dirección de Obras Hidráulica de la Región de Valparaíso, el proyecto se ajusta a los lineamientos establecidos y autoriza la disminución de la franja de restricción por zona de inundación, quedando de un ancho de 5 metros, por lo que el proyecto quedará fuera de la franja de restricción de dicho servicio.

(xiii) Por otra parte, el proyecto cuenta con un informe de riesgo geológico por remociones en masa del proyecto, emitido por el Servicio Nacional de Minería, mediante Oficio Ordinario N°1563, de fecha 25 de julio de 2018, el cual expresa que el proyecto contiene información detallada y correcta por lo cual el servicio le da la validación respectiva.

(xiv) El proyecto cuenta con un Reglamento de Copropiedad que establece la responsabilidad de los residentes en el cuidado de las áreas aledañas al desarrollo inmobiliario. En dicho reglamento se incorporan los planes de manejo de la flora existente en el predio, así como también los correspondientes a la quebrada y al borde del estero Reñaca.

(xv) El proyecto se emplaza en una zona de extensión urbana que no se encuentra declarada latente o saturada por el Ministerio del Medio Ambiente, según se constató en la página web del Ministerio del Medio Ambiente¹.

(xvi) Cabe hacer presente que, el proyecto no se ejecuta en áreas colocadas bajo protección oficial, siendo la más cercana a este el "Santuario de la Naturaleza Campo Dunar de la Punta de Concón", ubicada a una distancia aproximada de 3,98 kilómetros.

(xvii) De igual manera, el proyecto no se emplaza en ninguna zona declarada como humedal asociado a límite urbano, siendo el más cercano el humedal "Desembocadura del río Aconcagua", y se ubica aproximadamente a una distancia de 6,39 kilómetros. Sin perjuicio de ello, cabe indicar que, el proyecto se localiza a una distancia de 310 metros aproximadamente del "Humedal Estero Reñaca", el cual se encuentra en proceso de reconocimiento ante el Ministerio del Medio Ambiente, en virtud de la información disponible en el Inventario de Humedales Urbanos del referido Ministerio.

(xviii) Finalmente, cabe indicar que, el proyecto fue objeto de un recurso de protección interpuesto ante la Corte de Apelaciones de Valparaíso, bajo el rol Protección N° 39.027-2020, el cual fue rechazado mediante sentencia de fecha 12 de marzo de 2021. Posteriormente, dicha decisión fue apelada ante la Corte Suprema, en causa rol N° 22.220-2021, tribunal que confirmó la sentencia apelada y rechazó el recurso.

¹ Los Planes de Prevención y/o Descontaminación Atmosférica (PPDA) correspondientes a Zonas Latentes/Saturadas, se encuentran disponible en el sitio oficial del Ministerio del Medio Ambiente, en el siguiente link: <https://ppda.mma.gob.cl/>

IV. ANÁLISIS DE LAS TIPOLOGÍAS DE INGRESO AL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

11° A partir de los antecedentes levantados en la investigación desarrollada por esta Superintendencia, se concluye que las tipologías relevantes de ser analizadas para efectos de confirmar o descartar una hipótesis de elusión al SEIA, son las listadas en los literales g), h), o) y p) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

A. **Literal o) del artículo 10 de la Ley N°19.300**

12° El literal o) del artículo de la Ley N°19.300, indica que requieren de evaluación ambiental previa los “[p]royectos de saneamiento ambiental, tales como sistemas de alcantarillado y agua potable, plantas de tratamiento de agua o de residuos sólidos de origen domiciliario, rellenos sanitarios, emisarios submarinos, sistemas de tratamiento y disposición de residuos industriales líquidos o sólidos. (...)

13° Sobre la aplicación de este literal, el proyecto considera la conexión al servicio público de agua potable y alcantarillado de aguas servidas, conforme al certificado de factibilidad N°116422 de fecha 03/08/2018 emitido por la empresa ESVAL S.A. Las obras asociadas a dicha conexión, se constató por parte de este Servicio que se encuentran comprendidas la Consulta de Pertinencia realizada por el titular al SEA descrita en el Considerando N°10 de la presente resolución.

14° Por tanto, no le es aplicable al proyecto la tipología del literal o) del artículo 10 de la Ley N° 19.300.

B. **Literal h) del artículo 10 de la Ley N°19.300**

15° El literal h) del artículo 10 de la Ley N°19.300, indica que requieren de evaluación ambiental previa los “[p]royectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas”.

16° Al respecto, esta Superintendencia constató que el proyecto no se ejecuta en ninguna zona declarada latente o saturada, por lo que no se cumple el requisito basal para el análisis de la tipología.

17° Por tanto, no es aplicable al proyecto la tipología del literal h) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

C. **Literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300**

18° El literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300, indica que se requiere de evaluación ambiental previa para la “Ejecución de obras, programas o actividades en áreas que formen parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, humedales urbanos y en otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita”.

(xix) Pues bien, en cuanto a los supuestos de aplicación de la tipología en análisis, cabe destacar que el proyecto no se ejecuta en áreas colocadas bajo protección oficial, siendo la más cercana a este, por un lado, el “Santuario de la Naturaleza Campo Dunar de la Punta de Concón”, ubicada a una distancia aproximada de 3,98 kilómetros, y por

el otro, el humedal “Desembocadura del río Aconcagua”, el cual se ubica aproximadamente a una distancia de 6,39 kilómetros.

19° Por su parte, el proyecto se localiza a una distancia de 310 metros aproximadamente del “Humedal Estero Reñaca”, el cual se encuentra en proceso de reconocimiento ante el Ministerio del Medio Ambiente, por lo cual, este humedal no ha sido declarado oficialmente como tal por el Ministerio.

20° Lo anterior es relevante ya que se ha señalado tanto por el Servicio de Evaluación Ambiental, Contraloría General de la República y los Tribunales Ambientales que el literal p) procede únicamente cuando exista un humedal urbano que cuente con declaratoria oficial².

21° Por tanto, no es aplicable al proyecto el literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

D. Literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300

22° El literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300, indica que requieren de evaluación ambiental previa *“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 ripariana, 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”*.

23° En relación con lo anterior, esta Superintendencia constató que, si bien el proyecto se emplaza a una distancia de 310 metros aproximadamente del “Humedal Estero Reñaca”, este no ejecuta obras en dicho humedal.

24° Por esta razón, no fue posible constatar la existencia de obras que dieran cuenta de generar una susceptibilidad de afectación del humedal y, en específico, los efectos enumerados en la tipología del literal s).

25° Sin perjuicio de lo anterior, en caso de que el proyecto realice obras aledañas o sobrepuestas al humedal, el titular deberá considerar el análisis de la aplicación del literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300, para efectos de una eventual evaluación ambiental.

26° Por tanto, hasta la fecha no es aplicable al proyecto el literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

V. CONCLUSIONES

27° Del análisis realizado, se concluye que las únicas tipologías de ingreso al SEIA que se relacionarían con el proyecto denunciado, corresponden a las listadas en los literales o), h), p) y s) del artículo 10 de la Ley N°19.300. No obstante, no se cumple

² Dirección Ejecutiva del SEA, ORD.N°20229910238, de 17 de enero de 2022, que “Imparte instrucciones en relación a la aplicación de los literales p) y s) del artículo 10 de la Ley N°19.300”, p.10. Así también, véase los dictámenes E157665/2021, 17865/2017, 48164/2016, 23683/2017 de la Contraloría General de la República.

con los requisitos de ninguna de ellas para exigir la evaluación ambiental del proyecto, previo a su ejecución.

28° En vista de lo anterior, no resulta posible concluir que el proyecto se encuentra en elusión al SEIA.

29° Por otra parte, tampoco se observa que al proyecto le resulta aplicable alguno de los instrumentos de carácter ambiental de competencia de la Superintendencia, según se desprende del artículo 2° de la LOSMA, no siendo posible levantar algún tipo de infracción al respecto.

30° Finalmente, en observancia al principio conclusivo enunciado en el artículo 8° de la Ley N°19.880, resulta necesario dictar un acto que se pronuncie respecto del fondo del asunto, expresando la voluntad de la Superintendencia, en orden a poner término a la investigación iniciada con las denuncias ciudadanas, recibidas con fecha 07 de enero y 17 de mayo de 2021, por lo que se procede a resolver lo siguiente:

RESUELVO :

PRIMERO: **ARCHIVAR** las denuncias ciudadanas ingresada a los registros de la Superintendencia, con fecha 07 de enero y 17 de mayo de 2021, en contra del titular del proyecto Barrio Foresta Reñaca, ubicado en la comuna de Viña del Mar, Región de Valparaíso, dado que los hechos denunciados no cumplen con los requisitos de ninguna de las tipologías de ingreso al SEIA establecidas en el artículo 10 de la Ley N°19.300.

SEGUNDO: **ADVERTIR** al titular que, si llegase a implementar alguna modificación u obra nueva que cambie los hechos y circunstancias ponderadas en la presente resolución, deberá ser analizada su pertinencia de ingreso al SEIA y en caso de ser aplicable, someterse por la vía de ingreso que corresponda a dicho sistema, en forma previa a su materialización. En específico, deberá considerar una posible aplicación del literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300, para efectos de una eventual evaluación ambiental.

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

CUARTO: **INFORMAR** que el expediente electrónico de fiscalización podrá ser encontrado en el Sistema Nacional de Información de Fiscalización Ambiental, de acceso público. Al mismo se podrá acceder mediante el banner homónimo que se encuentra en el portal web de este servicio, o de manera directa, ingresando al siguiente enlace: <http://snifa.sma.gob.cl/>. Adicionalmente, la presente resolución se encontrará disponible en el portal de Gobierno Transparente de la Superintendencia del Medio Ambiente, al que se puede acceder a través del siguiente enlace: http://www.sma.gob.cl/transparencia/denunciaciudadana_historico.html.

QUINTO: **RECURSOS QUE PROCEDEN EN CONTRA DE ESTA RESOLUCIÓN.** De conformidad a lo establecido en el Párrafo 4° del Título III de la LOSMA, en contra de la presente resolución procede el reclamo de ilegalidad ante el Ilustre Tribunal Ambiental que corresponda, dentro del plazo de quince días hábiles, contados desde la notificación



de esta resolución, así como los recursos administrativos establecidos en la Ley N°19.880 que resulten procedentes.

ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y DESE CUMPLIMIENTO.

Bruno Raglianti S
BRUNO RAGLIANTI SEPÚLVEDA
FISCAL
SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE



BRS/ODLF/AGL

Notificación por carta certificada:

- Eduardo Dib Maluk, Representante Legal de Inmobiliaria Nueva Reñaca Ltda, domiciliado en Calle Limache N°3061, comuna de Viña del Mar, Región de Valparaíso.

Notificación por correo electrónico:

- Denunciantes ID: 11-V-2021 y 225-V-2021

C.C.:

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

Expediente Cero Papel N° 12.825/2025