

01

## Conflicto socioambiental por megaproyecto inmobiliario "El Rabanal", Algarrobo

### Puntos principales

Ubicación:

- \* **Provincia: San Antonio**
- \* **Comuna: Algarrobo**
- \* **Localidad(es): El Yeco, Mirasol**

Hito de inicio: **Descepado de vegetación nativa en 2019**

Temporalidad de la afectación: **Pasada**

Principales organizaciones involucradas:

- \* **De derecho: No hay información**
- \* **De hecho: Movimiento Ciudadano "No al Rabanal"**

Sector/Actividad Económico(a): **Inmobiliario**

Causa específica de afectación: **Urbanización Formal**

Instrumentos de ordenamiento territorial de relevancia:

- \* **Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso Satélite Borde Costero Sur**
- \* **Plan Regulador Comunal de Algarrobo**

Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental:

- \* **Consulta de pertinencia: Sí (noviembre 2015)**
- \* **Declaración (DIA)/ Estudio de Impacto Ambiental (EIA): No**

Zona de Escasez Hídrica (sí/no): **Sí (Decreto N°207/27.09.23)**

Judicialización(sí/no): **Sí**

Especies en riesgo por la causa de afectación:

*Vegetales:*

- \* **Quisco (*Trichocereus chiloensis*). Casi Amenazada**
- \* **Petrillo (*Myrceugenia correifolia*). Preocupación Menor**
- \* **Hitigú (*Myrceugenia rufa*). Casi Amenazada**
- \* **Chagual (*Puya chilensis*). Preocupación Menor**

*Animales:*

- \* **Yaca (*Thylamys elegans*). Casi Amenazada**
- \* **Rana Chilena (*Calyptocephalella gayi*). Vulnerable**

## Resumen del conflicto

El megaproyecto inmobiliario “Mirasol Norte”, conocido por vecinos y vecinas como “El Rabanal”, se ubica en la localidad “El Yeco”, al norte de la comuna de Algarrobo. Este proyecto consiste en la construcción de 20 edificios para uso residencial en borde del acantilado sobre playa Mirasol, de 4 pisos de altura y 3 niveles subterráneos para cada uno. La construcción plantea un total de 420 viviendas, 590 estacionamientos, un “beach club” conectado con ascensor hacia la playa y un “club-house” con instalaciones deportivas. Las obras consideran una superficie total construida de 53.693,7 m<sup>2</sup> y una superficie total de terreno de 96.856 m<sup>2</sup>.

El proyecto, cuyo proponente es “Inmobiliaria Costa del Sol SpA”, presentó una consulta de pertinencia de ingreso al SEIA a fecha 15 de noviembre de 2015<sup>11</sup>, que fue resuelta por la entidad ambiental mediante Resolución Exenta N°40<sup>12</sup>, concluyendo que no era necesario su ingreso dado que el proyecto se emplaza en un área regulada por un instrumento de planificación territorial.

Por otra parte, el proyecto cuenta con permiso de edificación por medio de la Resolución N°042/2017<sup>13</sup> de fecha 16 de enero de 2017 y con Autorización de Obras Preliminares N°06/2020 concedida con fecha 7 de enero de 2020, ambos documentos otorgados por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Algarrobo (DOM). Las obras preliminares autorizadas por la DOM incluían instalación de faenas, instalación de grúas y excavaciones, y socializado.

La organización ciudadana “No al Rabanal de Algarrobo”<sup>14</sup>, denuncia que la institucionalidad ambiental desconoce de la pérdida patrimonial que causaría este proyecto, pues el titular no ha presentado ningún Estudio de Impacto Ambiental, por lo que no cumple con los mínimos estándares que exige la regulación ambiental. Dichos impactos se refieren a que el sector tiene una alta densidad de especies endémicas y nativas de flora y fauna y es un área con alto valor arqueológico donde se documentan dos conchales y la probable existencia de otros vestigios arqueológicos con gran interés científico y cultural.



Foto cedida por Movimiento Ciudadano “No al Rabanal”.

11 Disponible en: [https://seia.sea.gob.cl/pertinencia/verPertinencia.php?id\\_pertinencia=2130924685](https://seia.sea.gob.cl/pertinencia/verPertinencia.php?id_pertinencia=2130924685)

12 Disponible en: [https://seia.sea.gob.cl/pertinencia/archivos/Res\\_40.pdf](https://seia.sea.gob.cl/pertinencia/archivos/Res_40.pdf)

13 Disponible en: <http://200.50.125.19/transparencia2/2017/municipal/Permisos%20Edificacion%20Otorgados%20Mar%202017.pdf>

14 Red Social de la organización disponible en: <https://www.facebook.com/No-a-El-Rabanal-en-Algarrobo-101145558410749/>



Foto cedida por Movimiento Ciudadano "No al Rabanal".

El proyecto está emplazado parcialmente sobre un área clasificada como zona de protección ecológica (ZPCP) y en orilla de playa como ZPCP2 en el Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso<sup>15</sup> y el Plan Regulador Comunal de Algarrobo<sup>16</sup>, zonificación que no permite edificaciones superiores a 4 pisos, contabilizados desde la cota del suelo.

En lo que se refiere al componente forestal y/o vegetal, la inmobiliaria comenzó a descepar y a hacer movimientos de tierra para evitar la caducidad del permiso de edificación, lo cual fue posteriormente

fiscalizado y ratificado por la Superintendencia de Medio Ambiente gracias a las nueve denuncias realizadas por agrupaciones vecinales. En el informe de fiscalización con fecha 6 de octubre de 2020<sup>17</sup>, la SMA constató la presencia de árboles, arbustos y plantas herbáceas que dan cuenta de la diversidad de especies, contabilizando alrededor de 17 especies de flora endémica y al menos 6 especies nativas. Del total se identificaron 4 especies en categorías de conservación. En relación con la tala y corta de vegetación nativa, Conaf realizó inspecciones al interior del área del proyecto y constató corta no autorizada de 0,15 hectáreas de formaciones xerofíticas, hecho que fue denunciado al Juzgado de Policía Local dado que requerían de plan de trabajo autorizado por la Corporación.

Por otro lado, el emplazamiento del proyecto se encuentra a 71 metros de la quebrada "El Yeco", donde circula un curso de agua permanente que clasifica para ser considerado como humedal urbano según criterios de la ley humedales urbanos. Este humedal alberga especies de gran valor ecológico, como ejemplares de Canelo (En Peligro para la Región de Valparaíso) y Patagua (Vulnerable), y fauna amenazada como yacas y ranas chilenas.

Respecto a la judicialización del conflicto, el primer hito clave fue la denuncia realizada el 10 de septiembre de 2020<sup>18</sup> por el movimiento "No al Rabanal" al Consejo de Monumentos Nacionales, por los hallazgos arqueológicos encontrados en el sitio de construcción, lo que provocó la inmediata paralización de las obras. En junio de 2022, el mismo movimiento presentó un recurso de protección<sup>19</sup> contra el proponente, argumentando que el titular eludió

15 Disponible en: <http://www.gorevalparaiso.cl/premval.php>

16 Disponible en: <http://200.50.125.19/algarrobo/transparencia/obra/Plan%20Regulador%20Comunal%20de%20Algarrobo.pdf>

17 Disponible en: <https://snifa.sma.gob.cl/General/Descargar/20906002616>

18 Algarrobo Digital (2020). *Megaproyecto inmobiliario El Rabanal podría estar destruyendo patrimonio arqueológico en Algarrobo* (13 de septiembre de 2020). Recuperada de: <https://www.algarrobodigital.cl/2020/09/megaproyecto-inmobiliario-el-rabanal.html>

19 Disponible en: <https://drive.google.com/file/d/1G9SpsNcmAnmkh4hxbwjcjsLogQefmJlNC/view?usp=sharing>



la evaluación de impacto ambiental, el cual fue acogido el de 15 de junio de 2022 por la Corte de Apelaciones de Valparaíso<sup>20</sup> (R-11.208-2021). Posteriormente, el 18 de julio de 2022, la Tercera Sala de la Corte Suprema<sup>21</sup> (R-25.568-2022) de Valparaíso ratificó la decisión de la Corte de Apelaciones ante un recurso de apelación interpuesto por la inmobiliaria, lo cual derivó en una paralización inmediata de la obra, ordenando al titular a someter el proyecto al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

Foto cedida por Movimiento Ciudadano "No al Rabanal".

20 Disponible en: [https://drive.google.com/file/d/1Y5bN\\_oagAflomijQj\\_8sxC56C\\_P8kB2j/view?usp=sharing](https://drive.google.com/file/d/1Y5bN_oagAflomijQj_8sxC56C_P8kB2j/view?usp=sharing)

21 Disponible en: [https://drive.google.com/file/d/1j18t416o\\_JSFBm4A5LHUMH1eFExEcy5Z/view?usp=sharing](https://drive.google.com/file/d/1j18t416o_JSFBm4A5LHUMH1eFExEcy5Z/view?usp=sharing)