

REF.: Recurso de Reclamación: Edificio Makroceano. Rol 52-2024.

MAT.: (1) Solicita informes; (2) Solicita suspensión de votación en sesión de Comité de Ministros; (3) Se tenga presente; (4) Acompaña documentos.

COMITÉ DE MINISTROS DEL ARTÍCULO 20, LEY 19.300

PABLO MÉNDEZ ORTIZ, abogado, por **MAKROCEANO S.A.**, titular del Proyecto “Edificio Makroceano” y reclamante en el recurso de reclamación **Rol 52-2024**, respetuosamente digo:

(1) SOLICITA INFORMES A AUTORIDADES QUE INDICA

Que, por este acto, y atendida la naturaleza de los antecedentes acompañados por esta parte al expediente del presente recurso de reclamación, vengo en solicitar a este Comité de Ministros que se oficie a: (i) la Corporación Nacional Forestal (“**CONAF**”) y; (ii) a la Subsecretaría del Medio Ambiente, con el objeto de que dichas autoridades se pronuncien respecto del Compromiso Ambiental Voluntario CAV-12 “Área de Conservación: Sistema Dunario” presentado por mi representada.

En particular, se solicita que dichos organismos se pronuncien sobre los siguientes antecedentes aportados por esta parte durante el procedimiento:

- (a) La presentación de fecha 21 de julio de 2025 y sus anexos,¹ mediante la cual mi representada incorporó al expediente el Compromiso Ambiental Voluntario CAV-12 “Área de Conservación: Sistema Dunario”, consistente en la constitución de un Derecho Real de Conservación de carácter indefinido sobre una superficie aproximada de 1,34 hectáreas, ubicada en el sector nor-oriental del Campo Dunar de Ritoque.

¹ En dicha presentación se acompañaron los siguientes antecedentes: (i) Informe “Acerca de la condición actual de la diversidad biológica en el área de emplazamiento del Proyecto Edificio Makroceano y su relación con el ecosistema dunario de Concón”, elaborado por Alejandro Peñaloza y AMS Consultores, incorporado como Anexo 1 de la Adenda Excepcional; y (ii) Contrato de Promesa de Derecho Real de Conservación, otorgado mediante escritura pública de 27 de junio de 2025, Repertorio N° 7.998-2025, ante doña Patricia Manríquez Huerta, Notaria Titular de la 48ª Notaría de Santiago.

- (b) La presentación de 23 de febrero de 2026 y sus anexos,² en donde esta parte acompañó antecedentes técnicos y jurídicos adicionales, referidos, entre otras materias, a los instrumentos de planificación territorial aplicables al proyecto, a la construcción en suelos dunarios y a la suficiencia y pertinencia del CAV-12 “Área de Conservación: Sistema Dunario”.

La solicitud de informe que por este acto se formula resulta particularmente pertinente, considerando que los antecedentes antes señalados se refieren al único aspecto que fue considerado por la autoridad evaluadora regional al momento de fundamentar el rechazo del proyecto, como planteamos en nuestro recurso.

A mayor abundamiento, durante este procedimiento recursivo la CONAF señaló expresamente la necesidad de que el titular evaluara medidas complementarias o alternativas de compensación de biodiversidad, particularmente mediante la reposición de elementos en un sitio similar al afectado que permitiera recuperar servicios ecosistémicos y mantener la continuidad de los procesos ecológicos del sistema dunario.³ Algo similar plantearía la señalada Subsecretaría.

En consecuencia, estimamos necesario que los organismos técnicos con competencia ambiental puedan pronunciarse expresamente sobre dichos antecedentes, a fin de que este Ilustre Comité cuente con todos los elementos técnicos necesarios para la adecuada resolución del presente recurso de reclamación.

Por tanto:

A este honorable Comité de Ministros solicito: acceder a lo pedido, oficiando a los señalados servicios para que informen al tenor de lo solicitado.

² En dicha presentación se acompañaron, entre otros antecedentes: (i) “Manual de Recomendaciones de Diseño y Construcción de Edificaciones en Dunas y Maicillos”, elaborado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2025); (ii) Informe “Edificio Makroceano. Pronunciamiento respecto del Manual de Dunas y Maicillos”, elaborado por Ferrara Proyectos Especiales (2026); y (iii) Informes “Complemento de la propuesta del Área de Conservación: definiciones, bases conceptuales y actualización de información de base para el Proyecto Inmobiliario Makroceano” y “Resultados de la aplicación de la Guía de Compensación de Biodiversidad en el Área de Conservación del Proyecto Inmobiliario Makroceano”, elaborados por AMS Consultores (ambos de 2026).

³ En efecto, la autoridad señaló “el titular considere una medida complementaria o alternativa para compensación de biodiversidad [...] mediante la reposición de los elementos en un sitio similar al afectado, que permita recuperar los servicios ecosistémicos como la estabilización natural del suelo y la permanencia de poblaciones para mantenimiento del material genético del área, la continuidad real de los procesos ecológicos entre el área del proyecto y las áreas con vegetación remanente colindantes, así como la correspondencia con los objetos de protección del Ecosistema Dunario de Concón”. Véase CONAF, Ord. N° 108/2024, pág. 7.

(2) SOLICITA SUSPENSIÓN DE VOTACIÓN EN COMITÉ DE MINISTROS

Que, atendido lo expuesto en el apartado precedente, y considerando que los informes solicitados a la CONAF y a la Subsecretaría del Medio Ambiente se refieren precisamente a un aspecto relevante para la resolución del presente recurso, vengo en solicitar que se suspenda la votación del presente recurso de reclamación fijada para la Sesión Ordinaria N° 2/2026 –que tendrá lugar el lunes 9 de marzo de 2026, a las 16:00 horas–, y que fuera notificada a esta parte con fecha 4 de marzo pasado.

Por tanto:

A este honorable Comité de Ministros solicito: acceder a lo pedido.

(3) SE TENGA PRESENTE

Que, por este acto, vengo además en solicitar a este Ilustre Comité de Ministros que tenga presente determinados antecedentes administrativos recientes, que inciden directamente en la situación urbanística del proyecto.

En efecto, con fecha 24 de febrero de 2026, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso dictó la Resolución N° 163, mediante la cual acogió la reclamación deducida por mi representada en contra del rechazo del Anteproyecto de Edificación del Edificio Makroceano, presentado por mi representada con fecha 23 de julio de 2025. De esta manera, la autoridad urbanística ha instruido a la Dirección de Obras Municipales tramitar y aprobar la solicitud de Anteproyecto de Edificación N°13076/2022.

En cumplimiento de dicha resolución, con fecha 2 de marzo de 2026, el Director de la Dirección de Obras Municipales (S) de la Ilustre Municipalidad de Viña del Mar, mediante Ordinario N° 235/2026, solicitó a mi representada remitir dos copias de los planos y especificaciones técnicas originales relativos al ingreso DOM N° 13076/2022, con el objeto de proseguir con la tramitación del Anteproyecto, dando así cumplimiento a lo resuelto por la SEREMI MINVU.⁴

Lo señalado reviste especial relevancia, por cuanto la continuación de la tramitación del Anteproyecto permite a mi representada avanzar en la obtención de

⁴ Cabe hacer presente que lo anterior ocurre sin perjuicio de los recursos administrativos y judiciales que mi representada ha ejercido y mantiene actualmente en curso conforme a la Ley General de Urbanismo y Construcciones para controvertir la declaración de caducidad del Permiso de Obra N° 9/2019, originalmente otorgado al proyecto.

un permiso de edificación para el proyecto, bajo la vigencia del instrumento de planificación territorial aplicable al predio, y que permite los usos habitacionales.

Por tanto:

A este honorable Comité de Ministros solicito: Tener presente los antecedentes expuestos.

(4) ACOMPAÑA DOCUMENTOS

Por este acto, venimos en acompañar los siguientes documentos referenciados en la solicitud (3) anterior:

- (a) Copia de la Resolución N° 163, de fecha 24 de febrero de 2026, de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso, que acoge la reclamación interpuesta por mi representada en contra del rechazo del Anteproyecto de Edificación correspondiente al predio ubicado en Avenida Borgoño N° 20.290, Lote 11-A, comuna de Viña del Mar, dejando sin efecto dicho rechazo y ordenando dar curso a su tramitación.
- (b) Copia del Ordinario N° 235/2026, de fecha 2 de marzo de 2026, de la Dirección de Obras Municipales (S) de la Ilustre Municipalidad de Viña del Mar, mediante el cual se solicita a mi representada remitir copias de los planos y especificaciones técnicas del ingreso DOM N° 13076/2022, a fin de proseguir con la tramitación del Anteproyecto conforme a lo resuelto por la SEREMI MINVU.

Por tanto:

A este honorable Comité de Ministros solicito: Tener por acompañados los documentos individualizados.