



MIRADOR  
RITOQUE  
PARQUE COSTERO RESIDENCIAL

PREGUNTAS FRECUENTES  
CLIENTES Y COLABORADORES  
PROYECTO **MIRADOR RITOQUE**  
PARQUE COSTERO RESIDENCIAL EN **RITOQUE**

A continuación, se enlistan las principales preguntas e inquietudes que suelen hacernos llegar nuestros clientes, colaboradores y/o inversionistas. Se dará respuesta a cada pregunta de forma resumida y coloquial, pero intentando abordar lo primordial de forma íntegra. El presente documento no constituye información definitiva ya que el proyecto suele ir modificándose a medida que se desarrolla y transcurre el tiempo, por ende, la información contenida acá es de carácter orientativa y pretende más que nada ser un apoyo, una referencia, o bien dar una “pincelada” inicial.



## 1. ¿EN QUÉ CONSISTE A GRANDES RASGOS EL PROYECTO MIRADOR RITOQUE?

**Mirador Ritoque** es un proyecto inmobiliario exclusivo desarrollado por **Tao Inversiones SpA**, quien en esta ocasión presenta su más grande e innovador desarrollo en la Quinta Región. **Mirador Ritoque** es un Parque Costero Residencial, es decir, un Complejo Habitacional con sitios emplazados en zona de extensión urbana, no agrícola. Los sitios, urbanizados 100% y con roles independientes, cuentan con todas las comodidades de la ciudad, pero a su vez se ubican en un sector costero privilegiado, tranquilo y con el espacio óptimo para construir la vivienda de tus sueños, con jardines y espacios al aire libre (*quincho, piscina, huerto, etc.*), dentro de un entorno seguro y apacible.

El proyecto se emplaza en Ritoque (*balneario ubicado en la comuna de Quintero, Región de Valparaíso*), en un terreno plano de 52 ha (*primera etapa 25 ha*), que colinda con el borde costero y posee sitios de entre 500 m<sup>2</sup> y 1.100 m<sup>2</sup>, con valores de entre 2.000 UF y 12.000 UF.

El proyecto se ubica a tan sólo 1,5 km de la Playa de Ritoque y a 40 minutos de Viña del Mar; además posee diversos espacios comunes (*equipamientos diseñados por el reconocido "Taller de Arquitectos Asociados TAA", de Pablo Talhouk y Cristian Winkler*) tales como Centro Deportivo, Sala de Meditación, Salón de Eventos (*Club House*), Mirador al Mar, Ciclovías, Control de Acceso 24/7 y Senderos de Trekking, entre otros.

**Mirador Ritoque**, busca como exigencia auto impuesta y de la mano del reconocido paisajista Taibi Addi, especialista y destacado a nivel nacional, con más de 18 años de experiencia, recuperar el suelo y con ello resguardar la flora y fauna nativa del sector a través de la generación de amplios parques, plazas y cordones botánicos, sumado al trabajo de Iluminación respetuosa, armónica y acorde a las nuevas exigencias, de la mano de la empresa especialista en el rubro "*Espacio Negro, Diseño e Iluminación Arquitectónica*".

## 2. ¿Las unidades tienen rol propio? ¿Cuál es la diferencia entre la venta de derechos y la venta de unidades ofrecidas en **Mirador Ritoque**?

Sí, cada una de las unidades ofrecidas por **Mirador Ritoque** contará con rol propio de acuerdo a la subdivisión mínima establecida en el Art. 15 del *Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso*, resolución 31/04/128, publicado el 02 de abril del año 2014 y el *Certificado de Informaciones Previas* emitido por la *Dirección de Obras Municipales de Quintero* que indica que, en el sector que se emplaza nuestro proyecto (*extensión urbana*), corresponde a 500 m<sup>2</sup> mínimos.

La diferencia entre la venta de derechos y las unidades ofrecidas en nuestro proyecto, radica en que si bien, existirán derechos proporcionales por las áreas denominadas comunes (*equipamientos*), cada una de las unidades contará con un rol propio, es decir, cada copropietario será dueño de su unidad y contará con derechos sobre las áreas comunes.

## 3. ¿Qué implica reservar una unidad con \$500.000? ¿Los \$500.000 son parte del precio total de la compra o un monto adicional? ¿Qué ocurre si finalmente desisto de la reserva?

La reserva de una unidad exige un abono de \$500.000, por medio de una o más transferencias, o un depósito bancario a la cuenta informada de la inmobiliaria, por parte del interesado, para que ésta sea retirada del listado de terrenos disponibles.

El cliente, una vez que realice el abono y en un plazo no mayor a 72 hrs hábiles, recibirá un "*Comprobante de Reserva*" a su correo, y dicha reserva tendrá una duración máxima de 30 días corridos desde la recepción de dicho documento.

Antes del plazo mencionado (30 días) se debe suscribir la promesa de compra venta entre el cliente y la inmobiliaria, junto con el pago del valor total de la unidad a comprar.



**MIRADOR  
RITOQUE**  
PARQUE COSTERO RESIDENCIAL

## En caso de que el cliente desista de la reserva, existen dos escenarios:

**A.** Si el titular de la reserva comunica su desistimiento al e-mail oficial del proyecto "reservas@miradorritoque.cl" dentro de 48 hrs de haber recibido el comprobante de reserva por la unidad seleccionada, se le reembolsará la totalidad del monto abonado.

**B.** Si el titular de la reserva comunica su desistimiento, posterior a 48 hrs desde el envío del comprobante respectivo, perderá su abono inicial, emitiendo la inmobiliaria una factura al cliente, por concepto de gastos de asesoría inmobiliaria (*comisión vendedor, abogados, gastos operacionales, y costo de oportunidad por unidades retenidas, entre otros*). Este punto se indica en el comprobante de reserva que el titular recibe y declara dar por aceptado íntegramente. **Tao Inversiones SpA.** emitirá paralelamente, y de acuerdo con lo mencionado al inicio de este párrafo, una factura exenta a nombre del titular o a quién éste designe, por las gestiones administrativas y comerciales realizadas, la que será remitida mediante correo electrónico una vez se oficialice dicha cancelación.

**4.** ¿Cómo se conforma la administración de acuerdo con el reglamento de copropiedad? ¿A cuánto ascenderá el cobro de Gastos Comunes y Fondo de Reserva? ¿Desde cuándo se comienzan a cobrar los gastos comunes y el Fondo de Reserva? ¿Quién llevará a cabo esta gestión y como se materializará?

El Comité de Administración es designado por la **asamblea de copropietarios** en su primera sesión. Debe estar compuesto de al menos tres personas, salvo que el número de copropietarios sea inferior. El comité respectivo tendrá la representación de la asamblea en todas sus facultades, excepto aquellas que deben ser materia de asamblea extraordinaria.



Cada uno de los propietarios del complejo **Mirador Ritoque** deberá enterar un monto por concepto de *fondo de reserva* para provisionar cualquier imprevisto o situación crítica que pudiera existir al interior del proyecto (*incendio, derrumbe de algún camino, etc.*). Este monto asciende a 10 UF para cada sitio. El Fondo de reserva se incluirá como parte del valor del sitio sólo en las primeras fases de venta. El fondo de reserva se utilizará sólo en caso de contingencias mayores; y en caso de ser utilizado deberá ser restituido luego por los copropietarios, en formas a convenir (*generalmente en cuotas*).

Se deja también constancia de la existencia de un gasto común, por el cual cada propietario debe desembolsar de forma inicial, mensualmente, la siguiente suma potencial por terreno, entendiendo que este monto podría variar dependiendo de las necesidades del proyecto:

- 1.5 UF/mes por sitio.

\*El monto del gasto común podría incrementar su valor en hasta 1.5 UF, dependiendo del costo de los servicios respectivos y necesidades del proyecto.

El cobro del gasto común mensual comenzará a regir 12 meses después de la fecha de entrega del proyecto, programada de forma preliminar para el mes de julio del año 2025. Por otra parte, el monto final del mismo se definirá con exactitud para ese entonces y se estima en peor escenario un incremento de hasta 1.5 UF respecto al monto indicado anteriormente por concepto de costos de servicios asociados y administrativos del conjunto. La inmobiliaria financiará los gastos comunes durante todo el período de ejecución del proyecto.

## 5. ¿Cuáles son las condiciones y restricciones básicas de uso y constructividad en las unidades ofrecidas? ¿Qué pasa si no se cumplen las normas?

Las construcciones que se ejecuten en los sitios que conformen el Complejo **Mirador Ritoque** deben corresponder únicamente a viviendas destinadas a uso del tipo “casa habitación”, es decir, de uso residencial. Queda, por ende, prohibida la construcción o instalación de cualquier establecimiento o actividad de índole comercial y/o industrial, como por ejemplo hoteles y cabañas, almacenes, botillerías, plantaciones industriales, bodegaje y almacenamiento, galpones, talleres y centros de eventos, entre otras actividades del rubro comercial/industrial. Sólo se podrán ejecutar construcciones que estén permitidas según la normativa de urbanismo y construcción, así como también las aceptadas por la municipalidad correspondiente. Además, y sumado a lo anterior, todo proyecto de vivienda deberá contar con autorización previa del comité administrativo, antes de presentar el proyecto para su aprobación en la dirección de obras respectiva.

Por otro lado, las obras complementarias tales como bodegas pequeñas, talleres, garajes, invernaderos, quinchos, estanques, canchas u otras, deberán formar un conjunto armónico con la construcción principal, junto con ser aprobadas previamente por el comité de administración general. Cabe destacar que toda construcción que no cumpla con las exigencias legales y con las disposiciones del Reglamento de Copropiedad, podrá ser denunciada al tribunal correspondiente y a la Dirección de Obras Municipales a fin de solicitar su regularización o demolición, según sea el caso.

El proyecto contempla un extenso y estricto manual de construcciones y edificaciones, el que define no sólo la altura máxima de cada vivienda (*7 m con estilo mediterráneo, y 2 pisos o bien un tercero como terraza abierta*) sino que además los colores y materialidades (*tonos negros y/o blancos, con detalles en madera y/o cemento*).

## 6. ¿Cuántas casas se pueden construir en la unidad y cuántos metros cuadrados máximos se pueden construir?

Es importante señalar que los sitios o unidades se rigen bajo un *reglamento de copropiedad*, según Ley 21.442 para Condominios TIPO B, es decir, unidades con construcciones o con proyectos de construcción aprobados, en el interior de cuyos deslindes existan simultáneamente sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario y sitios de dominio común de todos ellos, para estos efectos tipo casa vivienda de carácter residencial.

Todo proyecto de construcción de vivienda deberá ser pre-aprobado por el Comité de Evaluación de la Inmobiliaria Tao Inversiones, quien formará parte, al menos por los dos primeros años, de la Administración General. Los proyectos serán revisados y evaluados por un arquitecto, quien dará el veredicto y confirmación en base al cumplimiento de las exigencias y normativas de constructibilidad, y en complementación a los aspectos especificados y detallados en reglamento de *copropiedad de la comunidad Mirador Ritoque* exigidos por la *Dirección de obras de la Municipalidad de la Comuna de Quintero* en base al plan regulador vigente. Es de relevancia dejar claridad que todas las gestiones que surjan de solicitudes. En adición, se deberán cumplir los requisitos de permisos de construcción, autorizaciones, informes, entre otras, son de total responsabilidad del propietario, quién deberá velar por la realización de la solicitud y seguimiento de estos mismos en las instituciones implicadas.

La elaboración de la documentación exigida para cada proyecto particular (*bosquejos, planos arquitectónicos*) será de completa responsabilidad del propietario, quien deberá contratar los servicios del profesional pertinente según sea el caso, siendo únicamente función del arquitecto de la inmobiliaria, la revisión y aprobación de dicha documentación, en consideración con las exigencias legales y de los parámetros definidos en *reglamento de copropiedad*, antes del ingreso respectivo del proyecto a la dirección de obras correspondiente.

El coeficiente de constructibilidad es de 0.6, es decir, para un sitio de 500  $m^2$  el máximo posible a construir es de 300  $m^2$  en total. Por otra parte, el Coeficiente de Ocupación es de 0.3, es decir, que el máximo a construir en el 1er piso es de 150  $m^2$  para un sitio de 500  $m^2$ , para sitios más grandes aplica el mismo criterio. Cada proyecto de vivienda deberá ser analizado y aprobado por la administración general, siendo el presupuesto mínimo de construcción aceptado para los sitios de 35 UF/ $m^2$ . Cada caso será evaluado por la Administración General del Proyecto, quien aplicará criterios de acuerdo a cada modelo constructivo presentado, pudiendo incluso aceptar presupuestos menores.

Es importante recalcar que todo proyecto quedará en evaluación para su aprobación, pudiendo variar algunas condiciones según sea cada caso particular, pero manteniéndose dentro de los estándares y márgenes dispuestos. El distanciamiento de los deslindes, para la construcción, debe ser de al menos 3 m hacia los deslindes y 4 m de antejardín. Las viviendas podrán tener una altura máxima de 7 m totales (*no podrán tener más de 2 pisos, podrán tener un subterráneo y además una terraza abierta en el techo*). Revisar detalle al respecto en documento Manual de Construcciones.

Se recomienda revisar detalladamente el documento "**Manual de Construcciones y Otras Especificaciones – Mirador Ritoque 2022-2023**" en donde se especifican los detalles acerca del proceso de construcción, restricciones, etc. Más adelante se especifica de forma detallada el estilo de diseño exigido (*mediterráneo*) y los colores aceptados en el condominio (*negro y/o blanco, con detalles en madera*). Además, en algunos sitios, se definen ciertas restricciones del posicionamiento de las unidades a construir, con el objetivo de privilegiar que cada propietario pueda tener vista hacia el mar.



7. ¿Me pueden explicar las formas o modalidades de pago de los Proyectos de Tao Inversiones? ¿Poseen crédito directo? ¿Puedo pagar en cuotas? ¿Por qué debo cancelar el 100% del valor de las unidades en la firma de la promesa y no en la escritura como suele ser usual? ¿Me pueden explicar un poco más su modelo de negocios, pagos y escrituraciones diferidas? ¿Por qué se escritura luego de un tiempo y no de inmediato?

**Tao Inversiones** funciona bajo la modalidad de venta en blanco y/o verde con pago anticipado, lo que permite obtener precios muy convenientes, transformando a su vez a los clientes en co-inversionistas del proyecto. Debido a lo anterior, es que se solicita el pago total de las unidades al momento de la firma de la promesa de compraventa, otorgando a la vez la facultad para que el comprador pueda visitar, con fines recreativos o bien de realizar mejoras superficiales (*desmalezado*) o menores (*o estudios preliminares ligados a la construcción de su futura vivienda*), desde dicha fecha, y ver el avance del proyecto, entre otros. Una vez que el cliente paga y firma su promesa, queda resguardado a través de una carta de instrucciones con custodia notarial, a su favor por el valor total de la unidad (*resguardo para el comprador*).

Si el cliente no desea cancelar el saldo total al momento de firmar la promesa (*por querer una mayor seguridad, desconfianza o cualquier otro motivo*), existe la posibilidad de realizar la compra de la forma tradicional, es decir, con *vale vista* retenido hasta la escrituración. Sin embargo, en caso de optar por esta alternativa, el precio de venta del terreno será al precio de lista, sin ningún bono, es decir, que el valor a pagar se incrementaría entre \$13.000.000 y \$44.000.000, a modo de referencia.

**Tao Inversiones** no otorga créditos directos, solo en casos excepcionales se le permite al cliente abonar al menos el 50% del valor del sitio al momento de la firma de la promesa de compraventa en notaría, pagando el saldo restante en un máximo de 30 cuotas mensuales, siempre en *UF* y a la fecha de cada pago. Esta excepción debe ser aceptada por la gerencia, destacando que, en el caso de existir un sistema de cuotas, se pierde toda bonificación en el valor final del terreno a adquirir.

La escritura definitiva se celebrará como plazo máximo el mes de julio del año 2025 es decir, en aproximadamente 2 años desde el lanzamiento oficial del proyecto (*julio de 2023*), con hasta 3 prórrogas de 6 meses, en caso de atrasos u otras contingencias.

**8.** ¿Las unidades que ofrece *Mirador Ritoque* pagan contribuciones y derechos de aseo municipal? En caso de pagar, ¿Cuándo comienzan a pagar y a cuánto asciende aproximadamente el cobro?

Los terrenos ofrecidos por **Mirador Ritoque**, al ser urbanos y estar emplazados en una zona de extensión urbana, pagarán, en su mayoría, impuesto territorial y derechos de aseo municipal. El monto de lo anterior dependerá de la tasación fiscal de la edificación que se realice en cada una de las unidades; en el caso de que no exista edificación es posible que el terreno sea considerado como sitio eriazo, el que por defecto pagará contribuciones (*bajas*).

La fecha de inicio de pago de contribuciones dependerá de una serie de factores, ya que, por ejemplo, si en un sitio se está ejecutando una construcción, esta no estará afectada al pago de impuesto territorial hasta que la recepción municipal se realice y el catastro que realiza el servicio de impuestos internos le otorgue una tasación fiscal a la nueva propiedad, y dependiendo de esto, se determinará si se paga o no contribuciones (*impuesto territorial*) y el monto respectivo.

## 9. ¿Entregan las unidades cercadas o estacadas? ¿Qué son las estacas y cuántas vienen?

Las unidades se entregarán delimitadas por medio de 4 estacas ubicadas en sus vértices y el cercado será de responsabilidad de cada propietario, quién deberá coordinar con su vecino colindante para financiar el costo relacionado al ítem, de acuerdo a las exigencias del proyecto. El cerco debe ser ejecutado de acuerdo a los diseños preestablecidos por la administración, con transparencia de un 70% como mínimo, o bien más transparente, o un cerco del tipo "vivo", con arbustos (*se definirán en el manual respectivo de acuerdo al desarrollo y trabajo de paisajismo*).

## 10. ¿Qué incluye el precio del terreno?

El precio de venta incluye la unidad con rol individual, más los derechos proporcionales de los espacios comunes, el estacado de cada sitio, los gastos comunes por 12 meses desde la entrega del respectivo proyecto, el pago del fondo de reserva (*en casos de etapas iniciales*) y la ejecución de la urbanización, es decir la pavimentación de los pasajes interiores y avenidas con bandejones centrales y ciclovías, portería, la ejecución del proyecto eléctrico soterrado y de abastecimiento de agua, junto a la ejecución de las áreas verdes y zonas de equipamientos. Lo anterior se detalla en la imagen adjunta a continuación:



Portería, acceso controlado 24/7 y salas de administración



Urbanización y exigencias de carácter sostenible



Agua potable y alcantarillado por ESVAL



Luz soterrada (líneas eléctricas subterráneas)



Calles y avenidas anchas, pavimentadas



Ciclovías



Punto limpio de reciclaje y sala de basura



Mirador al mar (paseo costero) y sala de yoga



Centro deportivo con multicancha y cancha de pádel



Sectores de trekking y parques costeros con senderos



Salón de eventos (Club House), sector de quincho, zona de ejercicios, plaza de niños y sector de mascotas



Reglamento y exigencias constructivas para resguardar de buena forma el lugar



Compromiso de reforestación de cada copropietario (obligatorio)



Gastos comunes y fondo de reserva (resguardo)



Helipuerto y patio para eventos al aire libre

La entrega del proyecto completo, en relación a los aspectos prometidos en este punto, serán finalizados en su totalidad a más tardar en un plazo de 24 meses a partir del inicio oficial del proyecto, correspondiente al mes de julio del año 2023, es decir, la fecha de entrega estimada será el mes de julio del año 2025, con hasta 3 prórrogas de 6 meses, en caso de atrasos u otras contingencias.



**MIRADOR  
RITOQUE**  
PARQUE COSTERO RESIDENCIAL

## 11. ¿Qué compromisos adhiere todo copropietario?

El copropietario, al ser parte del proyecto **Mirador Ritoque** se adhiere a su Reglamento de Copropiedad y exigencias constructivas en post de resguardar el entorno, comprometiéndose además a realizar una reforestación mínima que se especifica en el siguiente punto. Además, tal y como se estipula en reglamento del condominio, los copropietarios tienen la responsabilidad conjunta de mantener las áreas comunes y velar por su óptimo funcionamiento, por medio de pago de gastos comunes y fondo de reserva que se requieran; lo anterior bajo el alero de una administración general, elegida por los mismos vecinos.

## 12. ¿Qué características debe tener el cierre perimetral o cerco? ¿Existen restricciones? ¿En el cerco que colinda con otro terreno (vecino) se pueden poner árboles? ¿Quién paga eso?

Los cierres perimetrales se deben realizar de acuerdo a los dos diseños disponibles en el *"Manual de Construcciones y Otras Especificaciones – Mirador Ritoque 2022-2023"*, de madera pintada de color negro (*opaco*) con el producto "Carbolíneo", a una altura total de 1,8 m. Se permitirá también la ornamentación con plantas o arbustos, tipo cerco vivo dentro del sitio mismo. Se evaluará la opción de permitir un cerco de otras características y materiales, manteniendo siempre una transparencia mínima del 70%.

A continuación de deja una imagen referencial de ambos tipos de cercos (*revisar manual de construcciones*):



Cada propietario deberá destinar como mínimo 20 m<sup>2</sup> de su terreno a reforestar con especies nativas, o bien tener un huerto y/o un jardín frondoso. El área exigida puede dividirse, por ejemplo, considerando el cerco perimetral en el caso de ornamentación con árboles, o bien mantener un jardín frondoso en la entrada (*antejardín*), etc, dentro de las limitaciones de cada sitio de manera particular. Las especificaciones de forestación deben realizarse de acuerdo al manual oficial de **Mirador Ritoque**, el que se confeccionará con el trabajo de arquitectos y paisajistas, con especies endémicas y de bajo requerimiento hídrico, entre otras exigencias.

Todos los gastos y costos de este punto deben ser asumidos por el dueño del terreno, y en los cierres compartidos, en partes iguales entre los dos vecinos involucrados.

**13.** ¿Cuándo quedarán terminados los caminos principales y secundarios del proyecto? ¿Cuáles son las especificaciones generales de los mismos? ¿Cuál es la garantía sobre estos caminos y quién responde por ellos?

Tanto las avenidas principales como los pasajes y caminos secundarios indicados en el plano del proyecto tienen fecha máxima de entrega de 24 meses, que corren a partir de Julio del año 2023, con hasta tres potenciales prórrogas de 180 días cada una. Las calles del proyecto, poseerán un ancho total de 11 m y la avenida principal un ancho total de 25 m incluyendo un parque lateral, veredas en ambos lados y ciclovía. Todos los caminos se entregarán pavimentados (*Etapa 1*) y en condiciones óptimas para su uso.



Todos los caminos interiores dispondrán de una garantía de 1 año a partir desde la fecha de entrega final del proyecto, siempre y cuando se respeten y cumplan las especificaciones técnicas definidas en el reglamento de copropiedad para el tránsito de vehículos pesados, es decir, será válida el uso de la garantía de 1 año en los casos en que los deterioros o daños sean propios de la mala ejecución de la obra por conceptos de calidad del material u otras variables relacionadas a la entrega de los mismos. Por el contrario, en caso que el camino sea deteriorado por mal uso o incumplimiento de las condiciones técnicas de peso máximo, al permitir ingreso de vehículos tipo camiones con pesos superiores a los permitidos.

#### 14. En qué consiste el acceso a agua y luz ofrecida en la presentación del proyecto *Mirador Ritoque*?

Nuestra inmobiliaria ofrece para el proyecto **Mirador Ritoque** acceso a luz y agua garantizada, ambos servicios estarán disponibles bajo las siguientes características, según se detalla a continuación:

- Acceso a Luz a través de empalme soterrado (*subterráneo*) y luminarias de baja altura.
- Acceso a Agua potable y alcantarillado **ESVAL**.

#### 15. ¿A partir de cuándo y bajo qué condiciones puedo comenzar a usar mi unidad?

Una vez que se firme la escritura de compraventa definitiva y la propiedad aparezca inscrita a nombre del respectivo cliente en el **Conservador de Bienes Raíces (CBR)**, se podrá hacer uso y goce total del terreno, pudiendo ejecutar terrazas, construir, etc. Antes de lo mencionado anteriormente, el copropietario solo podrá visitar la unidad con fines recreativos y/o hacer los estudios necesarios para la construcción que planifique, mientras esto no requiera intervención con maquinarias en la unidad y siempre y cuando no se estén realizando trabajos

en las unidades vecinas. Además, se podrán realizar trabajos menores como el levantamiento topográfico, desmalezado y otros estudios menores, y de bajo impacto, siempre autorizado previamente por la inmobiliaria.

## 16. ¿Puedo tener mascotas? ¿Hay un límite?

Está permitida la tenencia de mascotas, siempre y cuando, sean de uso familiar, responsable, y no de uso "comercial" o ligado a la producción industrial (*criadero, venta de sub-productos, etc.*). Se permite, a modo de ejemplo, que una familia tenga uno, dos o tres perros, gatos o animales domésticos pequeños que no causen algún tipo de impacto (*acústico o ambiental*) en la convivencia de los habitantes del conjunto, siempre y cuando no estén sueltos y en caso de paseos salgan con las medidas respectivas (*bozal de ser necesario, correa, bolsas para recoger los excrementos, etc.*).

## 17. ¿Cómo gestiono mis residuos o basura?

Cada cliente deberá encargarse de botar su propia basura en los contenedores destinados para ello y/o en las zonas de reciclaje (*puntos limpios*). Está estrictamente prohibido acumular basura y escombros en los terrenos, y menos incinerarla, o arrojarla en un lugar distinto a un contenedor. En el manual de construcciones se especifican los detalles respecto a este punto y los contenedores dentro de cada terreno.

## 18. ¿Cómo se hará con el sistema de alcantarillado? ¿Posee alcantarillado el proyecto?

El proyecto poseerá alcantarillado y agua potable conectada a red pública, cuyos servicios serán **provistos por ESVAL**. Cada cliente podrá conectarse al sistema de alcantarillado de **Mirador Ritoque** y cada sitio tendrá su respectivo medidor de agua y electricidad.



## 19. ¿Existe riesgo de inundación por tsunami u algún otro factor?

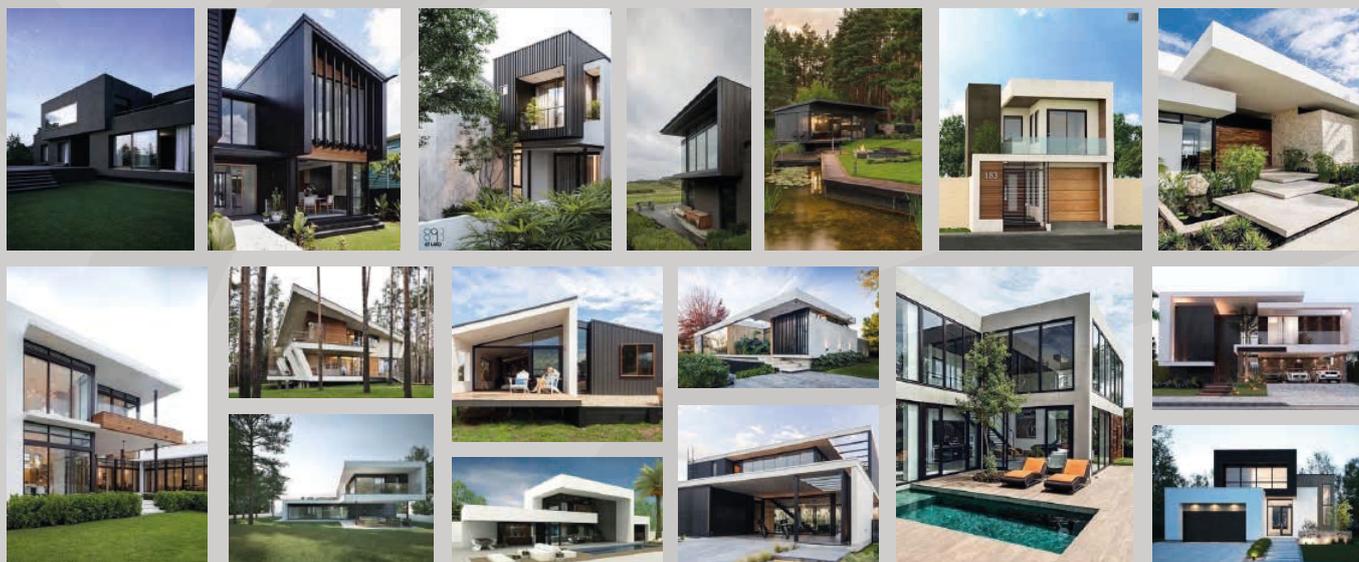
El punto más bajo del proyecto **Mirador Ritoque** se encuentra a aproximadamente 30 m sobre el nivel del mar, lo que significa que el proyecto está fuera de todo riesgo y por tanto fuera de cualquier zona potencial de inundación.

Como antecedente extraordinario, el año 1730, cuando se registró uno de los movimientos telúricos más fuertes en Chile, junto a marejadas y episodios de tsunamis, ocurrieron una de las mayores inundaciones a nivel histórico en Chile, alcanzado los 16 m sobre el nivel del mar; estos valores (*máximos*), de igual forma, están lejos de los 30 m sobre el nivel del mar del proyecto, por lo tanto la zona donde se emplaza **Mirador Ritoque**, considerando además los roqueríos frontales (*protección*), se considera altamente segura.

## 20. ¿Qué tipo de viviendas puedo construir en *Mirador Ritoque*? ¿Existen restricciones en cuanto al diseño y colorido de las viviendas?

El proyecto **Mirador Ritoque** posee un estricto y riguroso manual de construcciones, en donde se especifican, entre otros detalles, el estilo (*mediterráneo*) y los colores (*negro y/o blanco, con aplicaciones en madera y/o cemento visto*).

Se recomienda revisar en detalle el documento "*Manual de Construcciones y Otras Especificaciones – Mirador Ritoque 2022-2023*". A continuación, se exponen algunos ejemplos (*imágenes referenciales*) de edificaciones "*deseadas*" en **Mirador Ritoque**:



**MIRADOR  
RITOQUE**  
PARQUE COSTERO RESIDENCIAL

**21.** ¿En qué zona se emplaza el proyecto Mirador Ritoque? ¿Es agrícola o urbana? ¿Existen temas medioambientales o de impacto? ¿Existe alguna restricción vial o afecta de alguna forma el proyecto al sector?

Nuestro proyecto **Mirador Ritoque**, se emplaza en zona de extensión urbana, específicamente ZEU 1 y ZEU 16, esto según el *Plan regulador metropolitano de Valparaíso*, resolución afecta No 31/04/128.

Con respecto a los problemas por "*temas ambientales*", en este momento no presentamos ninguno y esperamos no tener en el desarrollo del proyecto, dado que, nuestra proyección cumple con lo exigido por el plan regulador, respetando a cabalidad el área de protección exigida, además de exceder con creces la cantidad de áreas verdes solicitadas según nuestra clasificación como área de extensión urbana, respecto a acogernos a la modalidad de "*Condominio tipo B*". Adicionalmente, nuestro proyecto exigirá que cada copropietario reforeste una superficie mínima de 20 m<sup>2</sup> con especies nativas, lo cual se especifica en el brochure de venta del proyecto y se estipulará en el reglamento de copropiedad que regirá a la totalidad del proyecto.

Cabe destacar, respecto al tema medioambiental, se está elaborando la **DIA** (*Declaración de Impacto Ambiental*) que se presentará ante el **SEA** (*Servicio Evaluación Ambiental*) con el fin de evaluar cualquier impacto del proyecto y la inserción en su entorno.

Finalmente, y respecto a la vialidad, podemos afirmar que la urbanización interior y sus respectivos anchos de las calles están planificadas y se harán según la normativa.

Además, dado que la ruta de acceso está catalogada como una vía colectora, indica que está acorde a la densidad esperada del proyecto, que son 100 habitantes por hectárea (*como esta definido según la planificación territorial que aplica*). No obstante lo anterior, la densidad proyectada para **Mirador Ritoque** es de 38 habitantes por hectárea, valor que está por debajo de la densidad máxima exigida por el instrumento de planificación territorial.

Sin embargo, cabe destacar que se realizará un estudio sobre el impacto al sistema de transporte del sector y con este se definirá cuáles serán las medidas de mitigación vial, en caso de ser requeridas.



**MIRADOR  
RITOQUE**  
PARQUE COSTERO RESIDENCIAL

UN PROYECTO TAO



MIRADOR  
RITOQUE  
PARQUE COSTERO RESIDENCIAL