



Superintendencia del Medio Ambiente
Gobierno de Chile



INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

Programa de Cumplimiento

PROYECTO INMOBILIARIO FUNDO LA FLORIDA

DFZ-2017-144-III-PC-EI

MARZO 2019

	Nombre	Firma
Aprobado	Felipe Sánchez Aravena	08-03-2019  Felipe Sánchez Aravena Jefe Oficina SMA Región de Atacama Firmado por: FELIPE ARTURO SANCHEZ ARAVENA
Elaborado	Danilo Gutiérrez Bornes	08-03-2019  Danilo Gutiérrez Bornes Fiscalizador Oficina SMA Región de Atacama Firmado por: Danilo Sebastián Gutiérrez Bornes



Contenido

1	RESUMEN.....	2
2	IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD FISCALIZABLE	4
3	INSTRUMENTOS DE CARÁCTER AMBIENTAL FISCALIZADOS	5
4	ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN	5
5	EVALUACIÓN DEL PLAN DE ACCIONES Y METAS CONTENIDO EN EL PROGRAMA DE CUMPLIMIENTO.	8
6	CONCLUSIONES.....	13
7	ANEXOS.....	13



1 RESUMEN

El presente documento da cuenta de los resultados de las actividades de fiscalización ambiental realizadas por la Superintendencia del Medio Ambiente (SMA), a la unidad fiscalizable “Proyecto Inmobiliario Fundo La Florida”, localizada en paralelo a la Ruta C-35, en la Comuna de Tierra Amarilla, Región de Atacama.

Al respecto, con fecha 12 de mayo de 2016, la Secretaria Regional Ministerial del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (en adelante MINVU), remitió a la Oficina Regional de la SMA, ambas de la Región de Atacama, el Ord. N° 553, en el cual denuncia un posible caso de fraccionamiento de proyecto. Se indica que este se vincularía con tres terrenos colindantes, correspondientes a los Lotes 6, 7 y 8 Fundo La Florida, Séptima Etapa, comuna de Tierra Amarilla, Provincia de Copiapó.

Así, con fecha 12 de mayo de 2016, la Oficina Regional de la SMA, Región de Atacama, mediante Ord. ORA N° 051, solicitó al Servicio de Evaluación Ambiental de Atacama, un informe sobre los antecedentes descritos previamente, en específico, sobre si el proyecto inmobiliario en su conjunto debe ingresar al Sistema de Evaluación Ambiental (en adelante, SEIA). En respuesta a esto y en consideración a los antecedentes evaluados, el mencionado organismo concluyó con fecha 12 de agosto y mediante el Ord. N° 153, que los cuatro lotes en su conjunto constituyen un solo proyecto ubicado en el Fundo La Florida Séptima Etapa, el cual contaría con 827 viviendas sociales en un área de 174.344 m², enmarcándose dentro de la letra h.1.3., del artículo 3 del Reglamento del Sistema de Evaluación Ambiental, por lo cual requiere ingresar al SEIA de manera obligatoria previo a su ejecución.

Por lo anterior, con fecha 14 de octubre de 2016, la División de Fiscalización de la SMA de la Región de Atacama, concurrió hasta el predio denominado La Florida Séptima Etapa, para la realización de una inspección ambiental, motivada por la denuncia presentada por el MINVIU, cuyos antecedentes fueron expuestos latamente en el Acta de Inspección Ambiental.

Posteriormente y, luego de analizados todos los antecedentes recabados, mediante la Res. Ex. N° 01/ ROL D-066-2016 (Anexo 01), esta Superintendencia formuló cargos a los Titulares del Proyecto Inmobiliario Fundo La Florida Séptima Etapa, esto al buscar fraccionar un proyecto inmobiliario a ser construido en los lotes 6, 7, 8 y 9, del Fundo La Florida Séptima Etapa, en la Comuna de Tierra Amarilla y así, eludir el ingreso al SEIA, al corresponder el proyecto en comento a una actividad listada en el artículo 3 del D.S. N° 40, Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. Los hechos, actos u omisiones descritos, constituyen una infracción conforme al artículo 35 letra n) de la LO-SMA, en cuanto al incumplimiento de cualquiera de toda otra norma de carácter ambiental que no tenga asociada una sanción específica, en relación con el artículo 11 bis de la Ley N° 19.300 Ley de Bases Generales del Medio Ambiente.

Por otra parte, la LO-SMA contempla la posibilidad de aplicar determinados instrumentos de incentivo al cumplimiento ambiental, en circunstancias en que se ha dado lugar a un hecho constitutivo de infracción. Así las cosas, el Programa de Cumplimiento se entiende como el plan de acciones y metas presentado por el infractor, para que dentro de un plazo fijado por la Superintendencia, los responsables cumplan satisfactoriamente con la normativa ambiental que se indique¹. En línea con esto, el Titular se acogió a esta posibilidad y presentó ante esta Superintendencia, un Programa de Cumplimiento a objeto de corregir o subsanar los hechos constitutivos de infracción, el cual fue aprobado por medio de la Res. Ex. N° 05/ROL D-066-2016 (Anexo 02), el cual fue objeto de fiscalización por parte de esta oficina regional y cuyos hechos constatados más relevantes, se señalan a continuación:

1. No presentar como medio de verificación y para la totalidad de los reportes, las fotografías georreferenciadas y fechadas de los lotes 6, 7, 8 y 9 del Fundo La Florida Séptima Etapa. Sin embargo, la información presentada permite colegir que las capturas corresponden al sector y fecha informada.
2. No presentar como medio de verificación, un Informe que diera cuenta de solicitudes administrativas nuevas o no, sobre los lotes 6, 7, 8 y 9 del Fundo La Florida Séptima Etapas. Lo anterior, podría deberse según esta Superintendencia a que el Titular, de forma directa e indirecta, no ha ejecutado ninguna solicitud administrativa.

¹ Inciso segundo del Artículo 42 de la Ley 20.417, Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente.



Una vez analizados todos los antecedentes presentados por el Titular en su Reporte Inicial y Periódicos y, de acuerdo al análisis efectuado por esta Superintendencia del Medio Ambiente, se concluye que el Programa de Cumplimiento aprobado a través de la Res. Ex. N° 05/ ROL D-066-2016, para la UF denominada “Proyecto Inmobiliario Fundo La Florida”, ha sido ejecutado de acuerdo a las condiciones establecidas en la respectiva resolución y por ende, se han corregido las infracciones por las cuales se formularon cargos a través de la Resolución Exenta N°1/ ROL D-066-2016 de esta Superintendencia del Medio Ambiente.



2 IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD FISCALIZABLE

2.1 Antecedentes Generales

Identificación de la Unidad Fiscalizable: Proyecto Inmobiliario Fundo La Florida	Estado operacional de la Unidad Fiscalizable: No iniciada la fase de construcción.
Región: Atacama	Ubicación específica de la unidad fiscalizable: Proyecto emplazado de forma paralela a la Ruta C-35, y para acceder a los lotes, se ingresa por un camino de tierra de aproximadamente 700 m.
Provincia: Copiapó	
Comuna: Tierra Amarilla	
Titular de la unidad fiscalizable: <ul style="list-style-type: none">• Sociedad Inmobiliaria Amarillo Terra S.p.A.• Sociedad de Diseño, Construcción y Mantenimiento de áreas verdes y campos deportivos Geogreen Limitada.• Sociedad Inmobiliaria y Administradora de Recintos Deportivos y de Eventos Saturno Limitada.• Sociedad Inmobiliaria Velequis S.p.A.	RUT o RUN: <ul style="list-style-type: none">• 76.392.071-2• 78.770.380-1• 78.770.704• 76.392.102-6
Domicilio titular: Calle Teatinos, N° 251, Oficina 901, Santiago, Región Metropolitana.	Correo electrónico: e.esquivel.c@gmail.com Teléfono: +56999981255
Identificación del representante legal: <ul style="list-style-type: none">• José Ernesto Esquivel Cornejo• Emperatriz Mónica Vergara Pino• Ernesto Alejandro Esquivel Vergara• Mónica Rosita Esquivel Vergara• Sebastián Ernesto Esquivel Vergara	RUT o RUN: <ul style="list-style-type: none">• 5.571.540-8• 6.310.754-9• 9.669.815-1• 7.514.330-3• 16.608.506-3
Domicilio representante legal: Calle Teatinos, N° 251, Oficina 901, Santiago, Región Metropolitana.	Correo electrónico: e.esquivel.c@gmail.com Teléfono: +56999981255



3 INSTRUMENTOS DE CARÁCTER AMBIENTAL FISCALIZADOS

Identificación de Instrumentos de Carácter Ambiental fiscalizados.						
N°	Tipo de instrumento	N°/ Descripción	Fecha	Institución	Título	Comentarios
1	Ley	19.300	09 de marzo de 1994	Ministerio Secretaría General de la Presidencia	Ley Sobre Bases Generales del Medio Ambiente.	Sin comentarios
2	Decreto Supremo	40	12 de agosto de 2013	Ministerio del Medio Ambiente	Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.	Sin comentarios
3	Resolución Exenta	01/ROL D-066-2016	21 de octubre de 2016	Superintendencia del Medio Ambiente	Formulación de Cargos.	Sin comentarios
4	Resolución Exenta	05/ ROL D-066-2016	09 de enero de 2017	Superintendencia del Medio Ambiente	Aprueba Programa de Cumplimiento.	Sin comentarios
5	Resolución Exenta	06/ ROL D-066-2016	14 de febrero de 2017	Superintendencia del Medio Ambiente	Téngase presente.	Sin comentarios

4 ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN

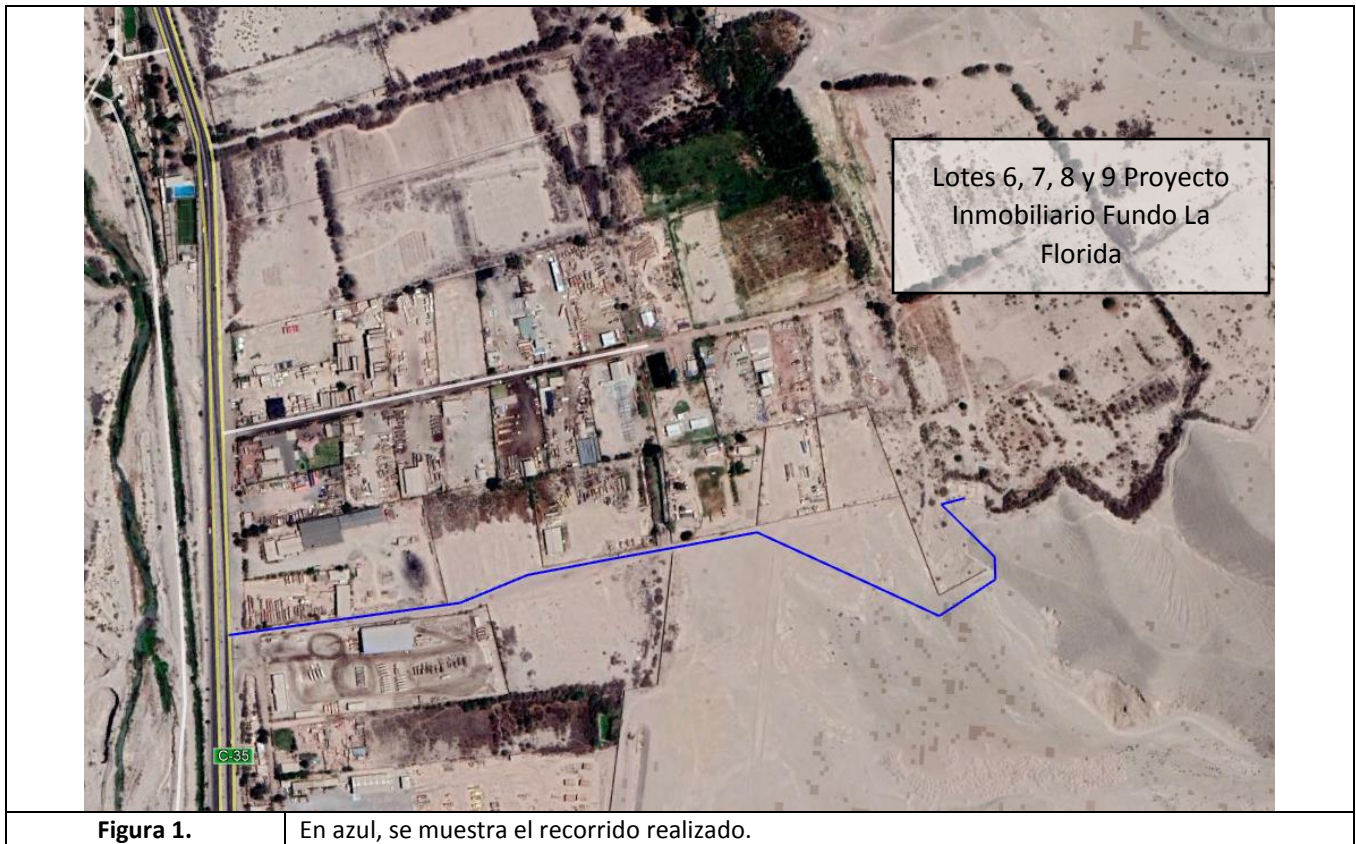
4.1 Aspectos relativos a la ejecución de la Inspección Ambiental

4.1.1 Ejecución de la inspección

Existió oposición al ingreso: No	Existió auxilio de fuerza pública: No
Existió colaboración por parte de los fiscalizados: No	Existió trato respetuoso y deferente: No
Observaciones: Sin observaciones.	



4.1.2 Detalle del Recorrido de la Inspección.



4.1.2.1 Inspección 27.02.2019.

N° de estación	Nombre/ Descripción de estación
1	Lotes de emplazamiento del Proyecto.

4.2 Revisión Documental.

4.2.1 Documentos Revisados

N°	Nombre del documento revisado	Origen/ Fuente documento	Observaciones
1	Reporte de fecha 31 de enero de 2017.	Reporte de PdC	Documento incorpora comentarios, argumentos, sentencias y observaciones, en los cuales atribuye hechos e intenciones a terceros, lo cual se aleja del fin y objetivo que posee un Programa de Cumplimiento.
2	Reporte de fecha 31 de marzo de 2017.	Reporte de PdC	Sin observaciones.
3	Reporte de fecha 10 de julio de 2017.	Reporte de PdC	Sin observaciones.
4	Reporte de fecha 11 de diciembre de 2017.	Reporte de PdC	Documento no presenta coordenadas.
5	Reporte de fecha 11 de abril de 2018.	Reporte de PdC	Documento no presenta coordenadas.
6	Reporte de fecha 25 de julio de 2018.	Reporte de PdC	Documento no presenta coordenadas.
7	Reporte de fecha 25 de julio de 2018.	Reporte de PdC	Documento no presenta coordenadas.





5 EVALUACIÓN DEL PLAN DE ACCIONES Y METAS CONTENIDO EN EL PROGRAMA DE CUMPLIMIENTO.



<p>Hechos, actos y omisiones que constituyen la infracción: Fraccionar un proyecto inmobiliario a ser construidos en los lotes 6, 7, 8 y 9 del Fundo La Florida Séptima Etapa, Comuna de Tierra Amarilla. Este Proyecto incluye los desarrollos inmobiliarios denominados “Viviendas Sociales Los Pimientos del Desierto”, “Viviendas Sociales Juntos por un Sueño”, “Viviendas Sociales Aires del Norte” y “Construyendo un Mañana”, que en conjunto suman la construcción de 827 viviendas, emplazadas en una superficie de 17,43 hectáreas.</p>						
<p>Normativa pertinente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Artículo 11 bis de la Ley N° 19.300, Ley de Bases Generales del Medio Ambiente. • Artículo 10 letra h) de la Ley N° 19.300, Ley de Bases Generales del Medio Ambiente. • Artículo 3 letra h.1.3 del DS N°40/2012, Reglamento del SEIA. • Artículo 14 del DS N°40/2012, Reglamento del SEIA. 						
<p>Descripción de los efectos producidos por la infracción: En tanto el proyecto fraccionado no ha sido ejecutado no se generaron efectos negativos.</p>						
N°	Acción	Tipo de Acción	Plazo de ejecución	Indicador de cumplimiento	Medios de verificación	Resultados de la Fiscalización
1	Retrotraer el dominio de los Lotes 6, 7, 8 y 9, Fundo la Florida Séptima Etapa, a nombre de la sociedad Inmobiliaria Sagaro SpA, mediante la celebración de escritura de resciliación de contratos de compraventa celebrados en la 19° Notaria de Santiago mediante escrituras de compraventa de fecha 1 de abril del año 2015, Repertorios N° 5.166 y 5.167, por los lotes 7 y 9, y de fecha 9 de abril de 2015, Repertorios N° 5.475 y 5.474, por los lotes 6 y 8.	Ejecutada	30 de noviembre de 2015	1. Remisión de copias de escrituras de resciliación firmadas y protocolizadas = 100%. 2. Remisión de copia de inscripción vigente a nombre de la sociedad Inmobiliaria Sagaro SpA. = 100%	Presentó los medios de verificación comprometidos.	<p>1. Escrituras de Resciliación: El titular entregó cuatro (4) escrituras de resciliación de contratos de compraventa entre la Inmobiliaria Sagaro S.p.A y:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sociedad de Diseño, Construcción y Mantención de Áreas Verdes y Campos Deportivos Geogreen Ltda. - Inmobiliaria Amarillo Terra S.p.A. - Sociedad Inmobiliaria Administradora de Recintos Deportivos y Eventos Saturno Ltda. - Inmobiliaria Velequis S.p.A. <p>Cabe señalar que todas las escrituras presentadas, fueron suscritas con fecha 30.11.2015 ante el notario de Santiago, Don Humberto Santelices Narducci, registrando todas las propiedades a nombre de Inmobiliaria SAGARO S.p.A.</p> <p>2. Inscripción vigente: El Titular presentó cuatro (4) certificados de dominios de inscripción vigente ante el conservador de bienes raíces de la ciudad de Copiapó. Inmuebles inscritos según Fojas 4.937 N° 2.832; Fojas 4.938 N° 2.833; Fojas 4.939 N° 2.834 y Fojas 4.940 N° 2.835. Cabe señalar que todos los certificados, son de fecha 10 de enero de 2017, en el conservador de bienes raíces de Copiapó.</p>

2	Desistimiento de la ejecución, total o parcial, del proyecto fraccionado a ser construido en los lotes 6, 7, 8 y 9 del Fundo La Florida Séptima Etapa, que consiste en la construcción de 827 viviendas, emplazadas en una superficie de 17,43 hectáreas.	Por ejecutar	Presentación de documentos, a los 10 días de notificada la resolución de aprobación del PdC. No ejecución de obras de forma inmediata.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Desistimiento de solicitudes de IFC, de los ya citados proyectos y resolución que de desistimiento, en caso que la SEREMI de Agricultura de Atacama la emita = 100% 2. No ejecución de obras destinadas a materializar los Proyectos inmobiliarios en comento = 100%. 3. Cartas informativas recepcionadas por sus destinatarios = 100%. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Presentó los medios de verificación comprometidos. 2. No presentó un Informe que diera cuenta de solicitudes administrativas nuevas sobre los lotes 6, 7, 8 y 9 del Fundo La Florida Séptima Etapas. 3. No presentó para la totalidad de los reportes, las fotografías georreferenciadas y fechadas de los lotes 6, 7, 8 y 9 del Fundo La Florida Séptima Etapa. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Desistimiento: Con fecha 20 de enero de 2017, el Sr. Ernesto Esquivel Cornejo, en representación de Emperatriz Mónica Vergara Pino, Mónica Rosita Esquivel Vergara, Ernesto Alejandro Esquivel Vergara y Sebastián Ernesto Esquivel Vergara, presentó ante la SEREMI de Agricultura de la Región de Atacama, la Carta sn, de fecha 19 de enero de 2017, en donde manifiesta su desistimiento a las solicitudes de Informe Favorable de Construcción (IFC), relativos a los lotes 6, 7, 8 y 9, del fundo La Florida. 2. No ejecución de obras: A través de los Reportes Trimestrales, fechados el 31.03.2017, 10.07.2017, 11.12.2017, 11.04.2018, 25.07.2018 y 26.11.2018, el Sr. Gian Piero Nocera Iturrieta, en representación de los denunciados, presentó fotografías aéreas de los terrenos correspondientes al Fundo La Florida, Lotes 6, 7, 8 y 9. Al respecto, solo en los reportes de marzo y julio de 2017, presentó coordenadas del sector (punto referencial); mientras que respecto de la fecha, estas no poseen. Sin embargo, con la información presentada, es posible colegir que las capturas corresponden al sector y fecha informada. Por otra parte, con fecha 27 de febrero de 2019, esta Superintendencia del Medio Ambiente realizó una Inspección al sitio de emplazamiento del Proyecto Inmobiliario, a objeto de constatar en terreno la inexistencia de obras alusivas a la implementación del Proyecto en comento, para lo cual se tomaron fotografías georreferenciadas y cuyos antecedentes constan en el acta de inspección (Anexo 04). Al respecto, no se observó la ejecución de obras relacionadas al Proyecto Inmobiliario Fundo La Florida, según se muestra en las fotografías 1 a 6 del presente documento.
---	---	--------------	---	---	---	---

					<p>3. Cartas informativas: Con fecha 20.01.2017, el Sr. José Ernesto Esquivel Cornejo, por sí y en representación de Emperatriz Mónica Vergara Pino, Mónica Rosita Esquivel Vergara, Ernesto Alejandro Esquivel Vergara y Sebastián Ernesto Esquivel Vergara, presentó ante la I. Municipalidad de Tierra Amarilla, SEREMI de Agricultura, Servicio de Evaluación Ambiental, SEREMI MINVU, Intendencia Regional, todos de la Región de Atacama; a la Ilustre Municipalidad de Copiapó y por medio de ella, a los comités de vivienda de Tierra Amarilla Flores del Desierto, Esperanza del Mañana, Futuro Ideal, Nuevo Horizonte, Juntos por un Sueño, El Cobre; además de remitir una carta a la Honorable Senadora Isabel Allende, Ministra MINVU Paulina Saball y a la Compañía Contractual Minera Candelaria, una carta de fecha 19 de enero de 2017, en donde comunica la decisión de desistimiento de las solicitud de Informe Favorable de Construcción (IFC), relativos a los lotes 6, 7, 8 y 9 del Fundo La Florida.</p> <p>Junto con lo anterior, en el citado documento el Titular además de describir el proyecto inmobiliario en comento, describe parte del proceso sancionatorio, denuncia y formulación de cargos por parte de esta Superintendencia, incorporando comentarios, argumentos, sentencias y observaciones, en los cuales atribuye hechos e intenciones a terceros, lo cual se aleja del fin y objetivo que posee un Programa de Cumplimiento. Situación que fue informada a la División de Sanción y Cumplimiento de esta Superintendencia, por medio del Memo ORA N° 008, de fecha 06.02.2017 (Anexo 03).</p> <p>4. Solicitudes Administrativas: El Titular no presentó un Informe que diera cuenta de las solicitudes administrativas nuevas que se realizaren sobre los lotes 6, 7, 8 y 9 del Fundo La Florida Séptima Etapa.</p> <p>5. Configuración de Plazos: Los reportes presentados, tanto inicial como periódicos, cumplen con los plazos comprometidos.</p>
--	--	--	--	--	--

Registros

			
Fotografía 1.	Fecha: 27-02-2019	Fotografía 2.	Fecha: 27-02-2019
Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 19S	Norte: 6.965.475 m	Este: 375.203 m	Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 19S
Descripción del medio de prueba: Vista 1 hacia el lote 8.		Descripción del medio de prueba: Vista 2 hacia el lote 8.	

			
Fotografía 3.	Fecha: 27-02-2019	Fotografía 4.	Fecha: 27-02-2019
Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 19S	Norte: 6.965.259 m	Este: 375.427 m	Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 19S
Descripción del medio de prueba: Vista hacia los lotes 7 y 9.		Descripción del medio de prueba: Vista hacia los lotes 8 y 6.	

Registros



Fotografía 5.	Fecha: 27-02-2019		Fotografía 6.	Fecha: 27-02-2019	
Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 19S	Norte: 6.965.259 m	Este: 375.427 m	Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 19S	Norte: 6.965.259 m	Este: 375.427 m
Descripción del medio de prueba: Vista general hacia los lotes 6, 7, 8 y 9.			Descripción del medio de prueba: Vista hacia el lote 9.		

6 CONCLUSIONES

La Actividad de Fiscalización Ambiental realizada, consideró la verificación de las acciones N° 01 y 02, asociadas al Programa de Cumplimiento aprobado a través de la Resolución N° 01/ROL D-066-2016 de esta Superintendencia.

Del total de acciones verificadas, se identificaron los siguientes hallazgos:

N°	Acción	Tipo de acción	Descripción Hallazgo
1	2	Medio de Verificación	No presentar para la totalidad de los reportes, las fotografías georreferenciadas y fechadas de los lotes 6, 7, 8 y 9 del Fundo La Florida Séptima Etapa. Sin embargo, la información presentada permite colegir que las capturas corresponden al sector y fecha informada.
2	2	Medio de Verificación	No presentar un Informe que diera cuenta de solicitudes administrativas nuevas o no, sobre los lotes 6, 7, 8 y 9 del Fundo La Florida Séptima Etapas. Lo anterior, podría deberse según esta Superintendencia a que el Titular, de forma directa e indirecta, no ha ejecutado ninguna solicitud administrativa.

Una vez analizados todos los antecedentes presentados por el Titular en su Reporte Inicial y Periódicos y, de acuerdo al análisis efectuado por esta Superintendencia del Medio Ambiente, se concluye que el Programa de Cumplimiento aprobado a través de la Res. Ex. N° 05/ ROL D-066-2016, para la UF denominada "Proyecto Inmobiliario Fundo La Florida", ha sido ejecutado de acuerdo a las condiciones establecidas en la respectiva resolución y por ende, se han corregido las infracciones por las cuales se formularon cargos a través de la Resolución Exenta N°1/ ROL D-066-2016 de esta Superintendencia del Medio Ambiente.

7 ANEXOS

N° Anexo	Nombre Anexo
1	Res. Ex. N° 01/ROL D-066-2016, de fecha 21.10.016. Formulación de Cargos.
2	Res. Ex. N° 05/ ROL D-066-2016, de fecha 09.01.2017. Aprueba el Programa de Cumplimiento.
3	Res. Ex. N° 06/ ROL D-066-2016, de fecha 14.02.2017. Téngase presente y Memo ORA 08/2017.
4	Acta de fiscalización ambiental, de fecha 27.02.2019.

