



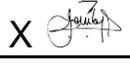
Superintendencia del Medio Ambiente
Gobierno de Chile

INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

Programa de Cumplimiento

CONDOMINIO TOROBAYO

DFZ-2018-1110-XIV-PC

	Nombre	Firma
Aprobado	Eduardo Rodríguez Sepúlveda	02-04-2019  Eduardo Rodríguez Sepúlveda Jefe Oficina Regional Los Ríos Firmado por: EDUARDO OMAR RODRÍGUEZ SEPÚLVEDA
Elaborado	Mauricio Benítez Morales	 Firma recuperable  Mauricio Benítez Morales Fiscalizador DFZ Firmado por: mauricio.benitez@sma.gob.cl

Contenido

Contenido	1
1 RESUMEN.....	2
2 IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD FISCALIZABLE	3
2.1 Antecedentes Generales	3
3 INSTRUMENTOS DE CARÁCTER AMBIENTAL FISCALIZADOS	4
4 ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN (Si corresponde).....	5
4.1 Aspectos relativos a la ejecución de la Inspección Ambiental.	5
4.1.1 Detalle del Recorrido de la Inspección.	5
4.2 Revisión Documental.	7
4.2.1 Documentos Revisados	7
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 la actividad de fiscalización ambiental realizada por la SMA a la Unidad Fiscalizable “Condominio Torobayo”, ello en el marco del Programa de Cumplimiento presentado por la empresa en el proceso sancionatorio iniciado a través de la Res. Ex. N°1/ROL A-004-2016 (Anexo 1). Dicho Programa de Cumplimiento fue aprobado con fecha 10 de marzo de 2017 (Anexo 2), en que el titular se compromete a 3 acciones más 1 alternativa (en caso corresponda), en un periodo de 13 meses, con la entrega de un reporte inicial, reportes trimestrales de avance y un reporte final, el que fue presentado con fecha 08 de mayo de 2017 (Anexo 3).

El proyecto inmobiliario “Condominio Torobayo” se encuentra emplazado en una superficie de 4,35 hectáreas, localizado en la comuna de Valdivia, Región de Los Ríos. El Proyecto considera la habilitación de 130 viviendas, la habilitación de un sistema privado de captación, almacenamiento y distribución de agua potable, así como la habilitación de un sistema particular de recolección y tratamiento de aguas servidas.

Cabe hacer presente que la formulación de cargos del año 2016 contempló 1 cargo, categorizado como grave, el que se refiere a: (1) Ejecución de un Proyecto Inmobiliario, en un área de extensión urbana, contemplando un sistema propio de producción y distribución de agua potable y un sistema de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas, en una zona declarada saturada por Material Particulado Respirable MP10, como concentración diaria y anual, y MP2,5, como concentración diaria, sin contar con una Resolución de Calificación Ambiental favorable que lo autorice.

Por el presente documento, se analizarán las acciones que ha ejecutado el titular para superar esa desviación.

De las actividades de fiscalización realizadas, se puede establecer que el Programa fue cumplido a cabalidad, obteniendo Resolución de Calificación Ambiental N°20, de fecha 28 de abril de 2017.

2 IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD FISCALIZABLE

2.1 Antecedentes Generales

Identificación de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: CONDOMINIO TOROBAYO	
Región: Los Ríos	Ubicación de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: Los Silos N°87, a un costado de la Ruta T-350, Valdivia.
Provincia: Valdivia	
Comuna: Valdivia	
Titular de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	RUT o RUN: 96.791.150-K
Domicilio Titular: Manuel Bulnes N°655, Oficina 13, Temuco.	Correo electrónico: -
	Teléfono: +56-452299800
Identificación del Representante Legal: Fernando Romero Medina	RUT o RUN: 12.697.064-1
Domicilio Representante Legal: Manuel Bulnes N°655, Oficina 13, Temuco.	Correo electrónico: fromerom@socovesa.cl
	Teléfono: +56-452299800
Fase de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: Operación.	

3 INSTRUMENTOS DE CARÁCTER AMBIENTAL FISCALIZADOS

Identificación de Instrumentos de Carácter Ambiental que Regulan actividad, proyecto o fuente fiscalizada (RCA, Normas de Emisión, Normas de Calidad, Planes de Descontaminación, Planes de Manejo, etc.)				
ID	Tipo Documento, N° y Fecha	Comisión/ Institución	Descripción	Comentarios
1	Res. Ex. N°4/Rol A-004-2016	SMA	Aprueba Programa de Cumplimiento y suspende procedimiento administrativo sancionatorio en contra de Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	PdC Cumplido.

4 ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN (Si corresponde)

4.1 Aspectos relativos a la ejecución de la Inspección Ambiental.

Fecha(s) de realización: 26/03/2018	Hora(s) de Inicio: 16:30	Hora(s) de finalización: 17:45
Fiscalizador encargado de la actividad: Mauricio Benítez Morales.		Órgano: SMA
Existió oposición al ingreso: No		Existió auxilio de fuerza pública: No
Existió colaboración por parte de los fiscalizados: Si		Existió trato respetuoso y deferente: Si

4.1.1 Detalle del Recorrido de la Inspección.

N° de Estación	Coordenadas UTM WGS84 HUSO 18 (Referencia Entrada)		Nombre del sector	Descripción Estación
	Norte	Este		
1	5.589.265	648.108	Etapa 1	Sector de emplazamiento de la etapa 1 del proyecto Condominio Torobayo (35 casas, de un total de 130), la cual fue objeto de la paralización en el marco del desarrollo del PdC.

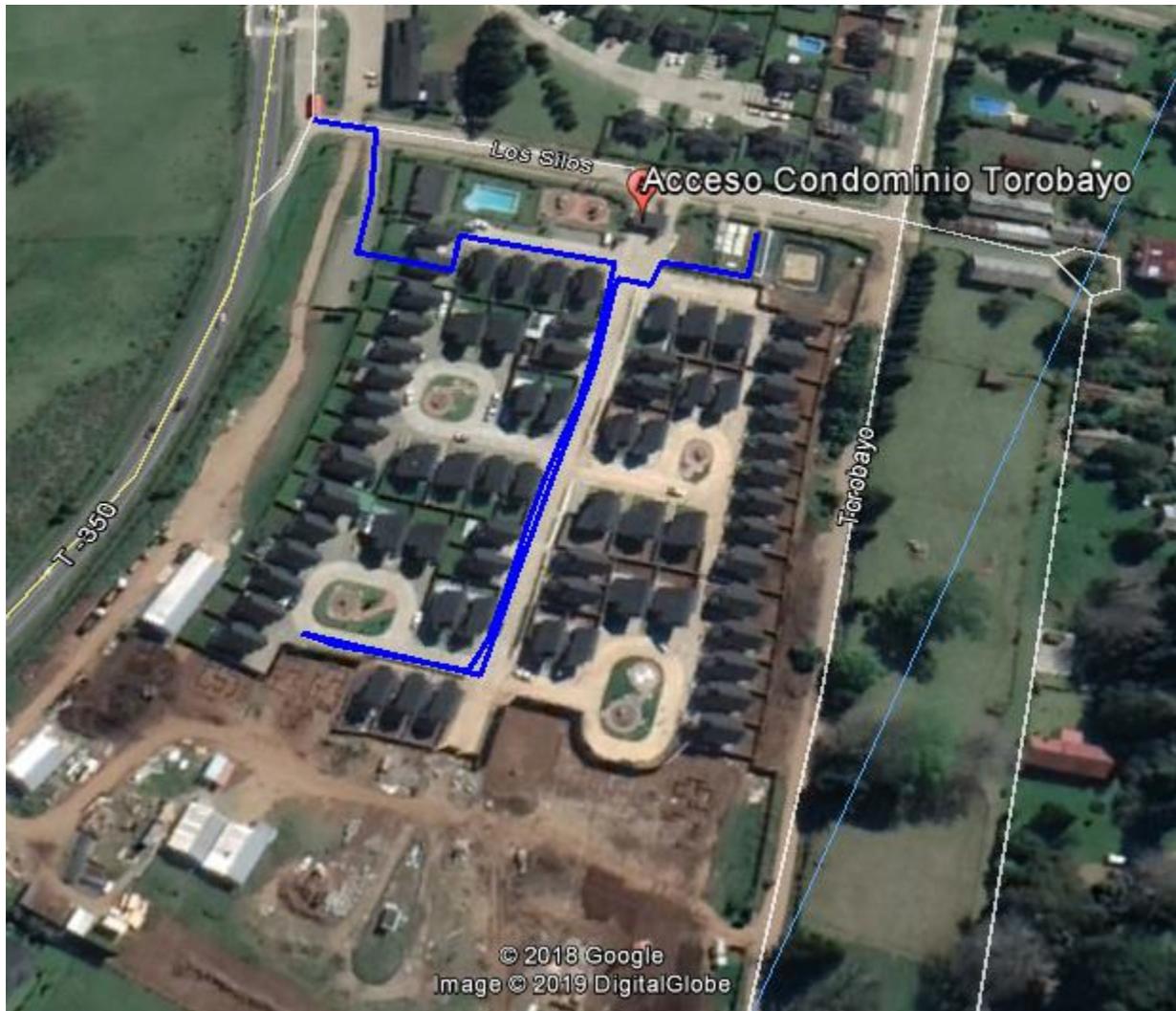


Figura 1. Detalle del recorrido realizado por la SMA en la etapa 1 del proyecto “Condominio Torobayo” (Fuente: Google Earth).

4.2 Revisión Documental.

4.2.1 Documentos Revisados

N°	Nombre del documento revisado (Anexo 3)	Origen/ Fuente documento	Observaciones
1	Reporte inicial	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Se realizó Examen de Información, Conforme.
2	Reporte parcial	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Se realizó Examen de Información, Conforme.
3	Reporte Final	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Se realizó Examen de Información, Conforme.

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

Hechos, actos y omisiones que constituyen la infracción: 1. Ejecución de un Proyecto Inmobiliario, en un área de extensión urbana, contemplando un sistema propio de producción y distribución de agua potable y un sistema de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas, en una zona declarada saturada por Material Particulado Respirable MP10, como concentración diaria y anual, y MP2,5, como concentración diaria, sin contar con una Resolución de Calificación Ambiental favorable que lo autorice.						
Normativa pertinente: D.S. N°40/2012, Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, del Ministerio del Medio Ambiente.						
Descripción de los efectos producidos por la infracción: No se detectaron efectos negativos a la fecha de presentación de la Autodenuncia, la cual dio origen a la respectiva formulación de cargos. De hecho, las obras de construcción se paralizaron en su totalidad.						
N°	Acción	Plazo de ejecución	Estado	Indicador de cumplimiento	Medios de verificación	Resultados de la Fiscalización
1	Elaboración y presentación de la DIA al SEIA.	No aplica, dado que esta medida se encontraba ejecutada al momento de aprobación del PdC. La admisibilidad de la DIA (presentada el 18 de marzo al SEIA) se resolvió a través de Res. Ex. SEA Los Ríos N°22, de fecha 23 de marzo de 2017.	Cumplida.	Ingreso DIA al SEIA. Resolución de Admisibilidad.	Res. Ex. N°22, de fecha 23 de marzo de 2017.	Conforme.
2	Paralización de las obras asociadas al "Condominio Torobayo".	Hasta la obtención de la RCA.	Cumplida.	Todas las obras del proyecto se mantienen detenidas hasta la obtención de la RCA.	Autodenuncia. Reporte inicial y parcial, de marzo y abril de 2017, respectivamente, con registro fotográfico de la paralización de la obra. Reporte final dentro de 5 días	El Titular fue notificado de la aprobación del PdC el 15.03.2017. A partir de dicha fecha se considera la entrada en vigencia del PdC, sin embargo, las obras se paralizaron en su totalidad desde el 14 de enero de 2016, previo a la presentación de la Autodenuncia (15 de enero de 2016), esto en relación a las etapas 2 y 3 (95 casas en total), impedimento de circulación de camiones, movimiento de material y personal dentro de la obra, consideró además ningún tipo de funcionamiento de la planta de tratamiento de aguas servidas. Se levantaron actas ante notario público que dieron cuenta del estatus de paralización de las obras.

					hábiles contados desde la notificación de la RCA favorable.	Los reportes de marzo y abril de 2017, dan cuenta de la efectiva paralización de las obras. Esta información incorporada también en el reporte final, entregado dentro de plazo, una vez notificada la RCA favorable.
3	Obtención de la RCA favorable del proyecto "Condominio Torobayo".	13 meses.	Cumplida.	Obtención de RCA favorable.	Res. Ex. N°20, de fecha 28 de abril de 2017. Reporte final dentro de 5 días hábiles contados desde la notificación de la RCA favorable.	El Proyecto, fue tramitado en el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA), obteniendo con fecha 28 de abril de 2017, la R.E. N°20/2017 de la Comisión de Evaluación de la Región de Los Ríos, que lo califica ambientalmente favorable. La citada resolución fue notificada con fecha 02 de mayo de 2017, y el reporte final fue ingresado con fecha 08 de mayo de 2017, cumpliendo plazo de entrega de 5 días hábiles contados desde la notificación.

Registros



Imagen 1. (Fuente: Google Earth)

Fecha: 03-01-2016

Descripción del medio de prueba: La línea roja demarca la etapa 1, de 35 casas, a partir de lo cual se realizó la autodenuncia (15-01-2016) y, por ende, compromiso de paralización de las obras, asociado a la acción número 2 del PdC.

Imagen 2. (Fuente: Google Earth)

Fecha: 29-10-2016

Descripción del medio de prueba: La imagen capturada con fecha 29 de octubre de 2016, da cuenta de la efectiva paralización de las etapas 2 y 3, no se observan obras adicionales a las verificadas en imagen 1.

Registros

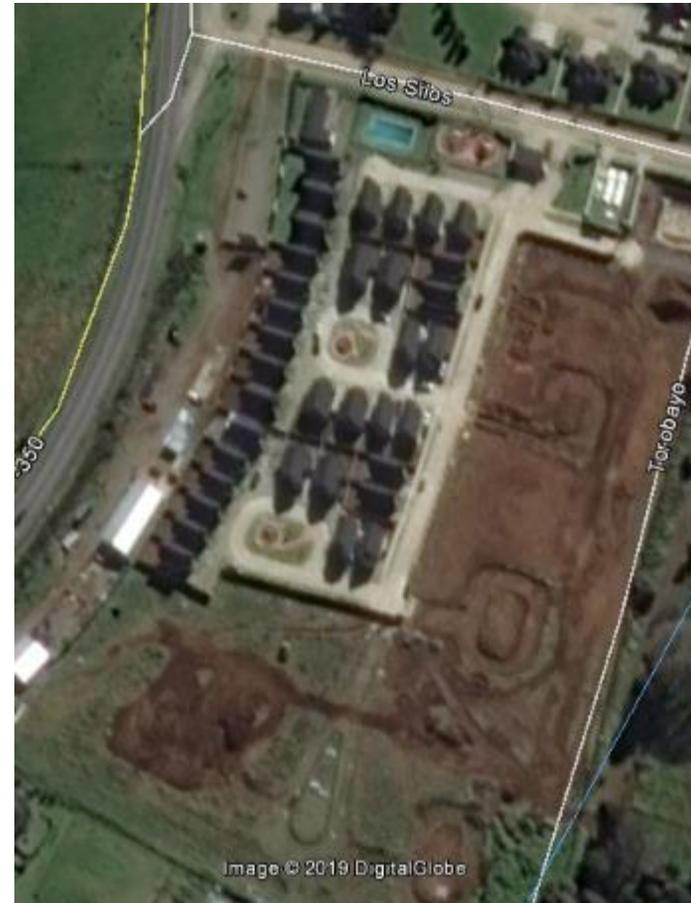


Imagen 3. (Fuente: Google Earth)

Fecha: 14-01-2017

Descripción del medio de prueba: La imagen 3 demuestra que las obras siguen paralizadas, dando cumplimiento a la acción 2, mientras el proyecto se encontraba aún en calificación ambiental.

Imagen 4. (Fuente: Google Earth)

Fecha: 08-09-2017

Descripción del medio de prueba: Con fecha 28 de abril de 2017, se califica favorable el proyecto, por lo que coincide con que la imagen disponible de septiembre de 2017, presente avances en el movimiento de tierras y preparación del suelo de la etapa 2.

Registros



Imagen 5. (Fuente: Google Earth)

Fecha: 08-01-2018

Descripción del medio de prueba: La imagen 5 muestra avances de la etapa 2 a enero de 2018.



Imagen 6. (Fuente: Google Earth)

Fecha: 10-04-2018

Descripción del medio de prueba: En abril de 2018, se aprecian avances importantes de la etapa 2.

6 CONCLUSIONES

La Actividad de Fiscalización Ambiental realizada, consideró la verificación de las acciones N° 1, 2 y 3 (cabe señalar que la acción 4 correspondía a una acción alternativa de la 3, situación que no se activó), asociadas al Programa de Cumplimiento aprobado a través de la Resolución Exenta N°4/Rol A-004-2016 de esta Superintendencia.

Del total de acciones verificadas, se puede indicar que el Programa de Cumplimiento se encuentra en estado Conforme.

7 ANEXOS

N° Anexo	Nombre Anexo
1	Resolución que inicia el proceso sancionatorio.
2	Resolución que aprueba el PDC, y texto refundido de éste.
3	Reportes parciales y reporte final del PdC, presentados por el titular.