






Superintendencia del Medio Ambiente
Gobierno de Chile

INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

Fiscalización Ambiental

INMOBILIARIO LOS DOMINICOS

DFZ-2020-2300-IX-RCA

	Nombre	Firma
Aprobado	LUIS MUÑOZ FONSECA	<div>27-11-2020</div> <div>X </div> <div>Luis Muñoz F. Jefe Oficina SMA Región de La Araucanía Firmado por: Luis Ramiro Muñoz Fonseca</div>
Elaborado	MIGUEL MORALES LAGOS	<div> Firma recuperable</div> <div>X </div> <div>Miguel Morales L. Fiscalizador SMA Región de La Araucanía Firmado por: 2e62c1dc-41dc-4517-b3f5-b5b448741f13</div>

CONTENIDO

1	RESUMEN.....	2
2	IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD FISCALIZABLE.	3
3	INSTRUMENTOS DE CARÁCTER AMBIENTAL FISCALIZADOS.	6
4	ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN.	6
5	HECHOS CONSTATADOS.	10
6	CONCLUSIONES.....	18
7	ANEXOS.....	19

1 RESUMEN

El presente documento da cuenta de los resultados de la actividad de fiscalización ambiental, realizada por la Superintendencia del Medio Ambiente (SMA) a la unidad fiscalizable “Inmobiliario Los Dominicos”, ubicado Sector Sur poniente Ciudad de Villarrica, camino 2° Faja, comuna de Villarrica, Región de La Araucanía. La actividad de fiscalización ambiental de la SMA fue realizada el día 27 de mayo del 2020 (ver acta de inspección en Anexo 1).

La unidad fiscalizable “Inmobiliario Los Dominicos” cuenta con una Resolución de Calificación Ambiental favorable, RCA N° 102/2011, aprobada por la Comisión de Evaluación de Proyectos del SEA, región de La Araucanía. El Proyecto Inmobiliario denominado “Proyecto Inmobiliario Dominicos de Villarrica”, de propiedad de Inmobiliaria Los Canales Ltda., consiste en la construcción de 1.600 viviendas (sociales y económicas) en una superficie de 36.08 ha; proyectando una población de 6400 personas; y estableciendo una densidad poblacional promedio de 173 Hab/ha. El proyecto se ejecutará en un área inserta en una realidad urbana consolidada, en que el predominio del uso de suelo en toda el área aledaña corresponde principalmente a uso habitacional con densidades similares a la que presenta el proyecto.

Las materias relevantes objeto de la fiscalización incluyó el estado de ejecución del proyecto y saneamiento ambiental del proyecto inmobiliario.

De acuerdo a los resultados de las actividades de fiscalización, asociados a la Unidad Fiscalizable “Inmobiliario Los Dominicos” que cuenta con la RCA N° 102/2011, permitieron concluir que se verifica la conformidad de las materias relevantes objeto de la fiscalización.

2 IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD FISCALIZABLE.

2.1 Antecedentes Generales.

Identificación de la Unidad Fiscalizable: INMOBILIARIO LOS DOMINICOS	Estado operacional de la Unidad Fiscalizable: Operación.
Región: La Araucanía	Ubicación específica de la unidad fiscalizable: Sector Sur poniente Ciudad de Villarrica, camino 2° Faja.
Provincia: Cautín	
Comuna: Villarrica	
Titular(es) de la unidad fiscalizable: Inmobiliaria Los Canales Ltda.	RUT o RUN: 76.122.600-2
Domicilio titular(es): Las Quilas 1535, Temuco.	Correo electrónico: jorgemartabid@martabid.com
	Teléfono: 991462248
Identificación representante(s) legal(es): Jorge Francisco Martabid Razazi Bryan Schneeberger Mackay	RUT o RUN: 8.631.942-4
	13.729.903-1
Domicilio representante(s) legal(es): Las Quilas 1535, Temuco.	Correo electrónico: jorgemartabid@martabid.com bryanschneeberger@martabid.com
	Teléfono: 991462248 / 98527451

2.2 Ubicación y Layout.

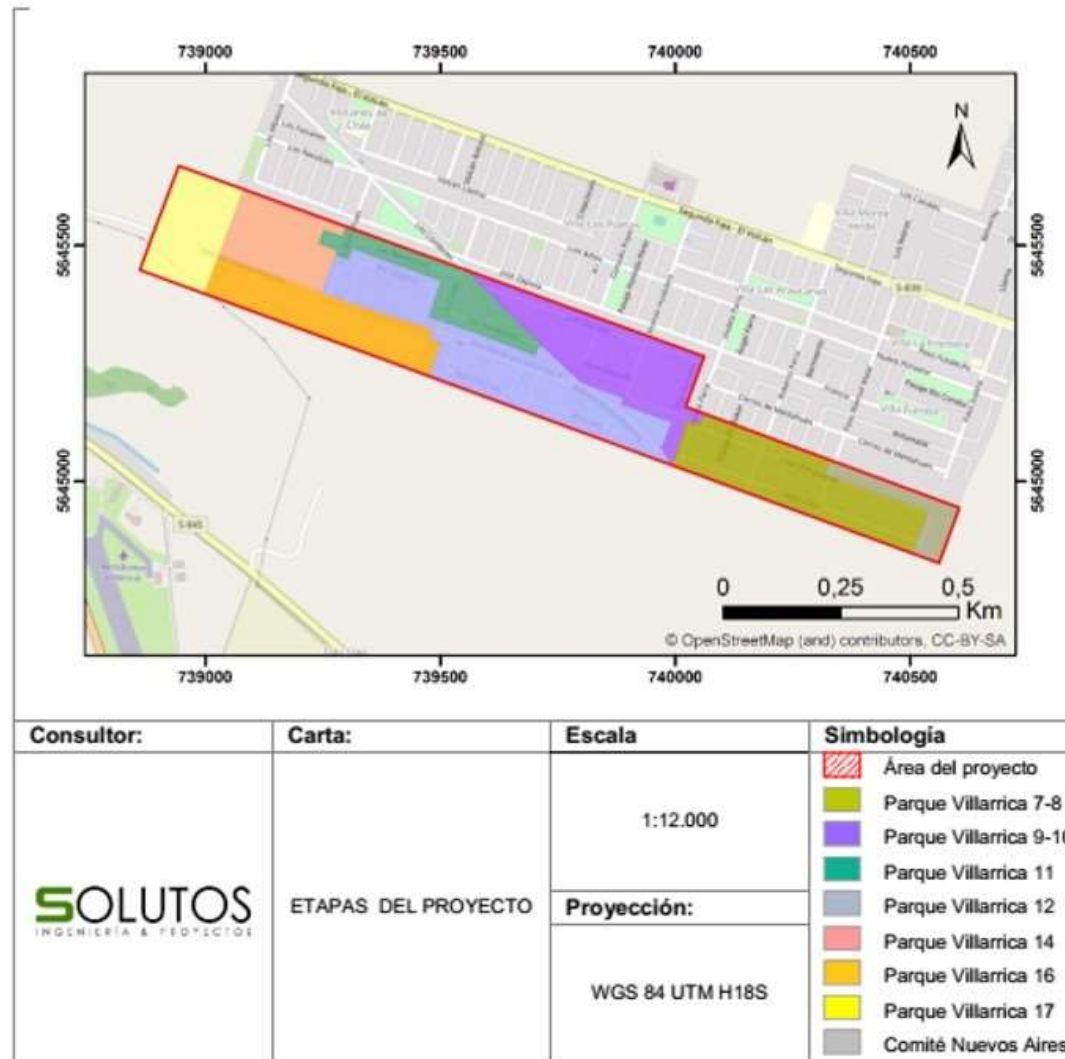
Figura 1. Mapa de ubicación local, INMOBILIARIO LOS DOMINICOS, comuna de Villarrica, Región de La Araucanía (Fuente: elaboración propia Google Earth, 2020).



Coordenadas UTM de referencia: DATUM WGS 84	Huso: 18S	UTM N: 5.645.375 m	UTM E: 739.434 m
Ruta de acceso: Sector Sur poniente Ciudad de Villarrica, camino 2° Faja. El proyecto se ejecutará en un área inserta en una realidad urbana consolidada, en que el predominio del uso de suelo en toda el área aledaña corresponde principalmente a uso habitacional con densidades similares a la que presenta el proyecto.			

Figura 2. Layout del proyecto Inmobiliario, comuna de Villarrica, Región de La Araucanía. (Fuente: Informe de Seguimiento de Biodiversidad, SOLUTOS Ing. & Proyectos).

Figura 3. Etapas del proyecto Dominicos de Villarrica



3 INSTRUMENTOS DE CARÁCTER AMBIENTAL FISCALIZADOS.

Identificación de Instrumentos de Carácter Ambiental fiscalizados.						
N°	Tipo de instrumento	N°/ Descripción	Fecha	Comisión/ Institución	Título	Comentarios
1	RCA	102	2011	Comisión de evaluación de proyectos	Proyecto Inmobiliario Domínicos de Villarrica	<p>El proyecto contempla la construcción de 1.600 unidades habitacionales en una superficie de 36,08 hectáreas, y una densidad poblacional de 173 Hab/há como promedio.</p> <p>El proyecto se ejecutará en un área inserta en una realidad urbana consolidada, en que el predominio del uso de suelo en toda el área aledaña corresponde principalmente a uso habitacional con densidades similares a la que presenta el proyecto.</p>

4 ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN.

4.1 Motivo de la Actividad de Fiscalización.

Motivo		Descripción	
x	Programada	Según Resolución Exenta SMA N° 1.947 del 30 de diciembre de 2019, que fija programa y subprograma de fiscalización ambiental de resoluciones de calificación ambiental para el año 2020.	
	No programada		Denuncia
			Autodenuncia
			De Oficio
			Otro
		Detalles: ---	

4.2 Materia Específica Objeto de la Fiscalización Ambiental.

- Estado de ejecución del proyecto.
- Saneamiento ambiental del proyecto inmobiliario.

4.3 Aspectos relativos a la ejecución de la Inspección Ambiental.

4.3.1 Ejecución de las inspecciones de la 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.
Observaciones: Ninguna.	

4.3.2 Esquema del recorrido del día 21 de julio del 2020.

Figura 3. Recorrido de inspección ambiental de fecha 27.05.2020, proyecto Conjunto Habitacional Las Mariposas II, III y IV, Temuco (Fuente: elaboración propia, Google Earth 2020).



4.3.3 Detalle del Recorrido de la Inspección.

A continuación, se presentan las estaciones inspeccionadas durante las actividades de fiscalización de la SMA.

4.3.3.1 Estaciones inspeccionadas en el proyecto Inmobiliario, comuna de Villarrica.

N° de estación	Nombre/ Descripción de estación
1	Proyecto Los Dominicos

4.4 Revisión Documental.

4.4.1 Documentos Revisados.

ID	Nombre del documento revisado	Origen/ Fuente	Organismo encomendado	Observaciones
1	Respuesta de titular de fecha 30.06.2020 (ver respuesta del titular en Anexo 2).	Titular	SMA	Con fecha 15.06.2020 se notifica al titular el Ord. OAR N° 168/2020 de la SMA (ver notificación personal en Anexo 3). Además, se autoriza aumento de plazo a través de Ord. N° 176/2020 de la SMA (ver en Anexo 4).

5. HECHOS CONSTATADOS.

5.1 Estado de ejecución del proyecto.

Número de hecho constatado: 1	Estación N°: 1
Documentación revisada: ID 1: Respuesta de titular de fecha 30.06.2020 (ver en Anexo 2).	
EXIGENCIA (S): RCA N° 102/2011, Considerando 3.2: <i>3.2 - Antecedentes Técnicos Vinculados al Proyecto:</i> <i>El proyecto habitacional consiste en la construcción de 1.600 viviendas económicas, de estas 277 corresponderán a viviendas sociales destinadas a cubrir la demanda de vivienda en este tramo, éstas se localizarán en el área oriente de los terrenos de la empresa, y 1.323 viviendas de 51,25 m2 modelo Icalma, las que se localizarán en el área Sur de los predios de la empresa. Ambos desarrollos inmobiliarios complementarán y se integrarán espacialmente con los proyectos "Parque Villarrica", "Cerros de Melilahuen", Comité de Vivienda Newenche, Comité de vivienda El Universo, y otros autorizados con anterioridad por la vía de la aplicación del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.</i> RCA N° 102/2011, Considerando 6: <i>6. Que sobre la base de los antecedentes que consta en el expediente de evaluación, debe indicarse que la ejecución del "Proyecto Inmobiliario Dominicos de Villarrica" requiere del Permiso Ambiental Sectorial contemplado en el artículo 96 del D.S. N°95/01 de! Ministerio Secretaria General de La Presidencia, Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. Permiso que ha sido informado favorablemente por la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura, según da cuenta el Of. N° 4332 del 28 de febrero de 2011 y para su tramitación deberá presentar ante la SEREMI de Vivienda y Urbanismo con copia al Servicio de Evaluación Ambiental:</i> <i>Un plano "Master Plan" del proyecto total en el área que la inmobiliaria proyecta intervenir, en el cual se especifiquen las poblaciones existentes, el proyecto en evaluación y proyecto futuro.</i> <i>Un plano descriptivo de las etapas de construcción del proyecto (1600 viviendas en las 36.05 ha), definiendo zonas o etapas, años de ejecución o cantidad de viviendas en cada etapa para los 5 años, que son mencionados en el punto 2.6 de la DIA.</i> RCA N° 102/2011, Considerando 8: <i>8. Que, en el proceso de evaluación del proyecto, el cual consta en el expediente respectivo, la Sociedad Agrícola Los Canales Ltda.; se ha comprometido voluntariamente a:</i> <i>8.1. Implementar dentro de las áreas de equipamiento contempladas por el proyecto un Punto Verde destinado a Reciclaje.</i> <i>8.2. Implementar durante la etapa de construcción un monitoreo de flora y fauna, con la finalidad de verificar su no afectación.</i> <i>8.3. Desarrollar campañas educativas para sensibilizar respecto de las materias de reciclaje y de cuidado y conservación de los ecosistemas.</i>	
Hechos Constatados: <ol style="list-style-type: none">1. Se procede a realizar fiscalización ambiental al proyecto de unidad fiscalizable denominado "Inmobiliaria Los Dominicos", aprobado ambientalmente a través de la R.E. N° 102, de fecha 12 de julio del 2011 (RCA 102/2011), de la ciudad de Villarrica.2. Al llegar al área donde se emplaza el proyecto inmobiliario, se observa gran parte del proyecto construido, con villas y viviendas terminadas y entregadas, esto es, con personas y familias habitando en las viviendas. Cabe informar, que el proyecto inmobiliario que de acuerdo a lo informado inicia su construcción en enero de 2013, contempla la construcción de 1600 viviendas económicas, de las cuales 277 corresponderán a viviendas sociales y 1.323 viviendas modelo Icalma. Este proyecto se integra espacialmente con los proyectos "Parque Villarrica", "Cerros de Melilahuen", Comité de Vivienda Newenche, Comité de vivienda El Universo, y otros autorizados y ya construidos con anterioridad.3. Durante el recorrido por el proyecto, no es posible encontrar una oficina administrativa de la empresa titular, por lo cual	

se procede a realizar un llamado telefónico, contactándose finalmente con el Sr. Isaac Fernández Toledo, encargado de planificación y medio ambiente de la empresa.

4. En conversación con el Sr. Fernandez, se informa que el proyecto ya ha sido construido y entregado casi en su totalidad, llegando a un 91,3 % de las viviendas proyectadas según se informa.
5. Se procede a realizar un recorrido por diferentes calles interiores, tales como calle Queltehue, Las Bandurrias, Av. Los Cóndores hasta calle José Zapiola, Los Albatros y Av. Nueva Villarrica (ver fotografías 1, 2, 3 y 4).
6. Se puede observar que al final de la calle Queltehue con la Av. Nueva Villarrica se constata un terreno donde se encuentra en construcción viviendas de 2 pisos, pero con trabajos en curso (ver fotografía 5). Esta construcción se encuentra cerrada a la hora de la fiscalización y no es posible obtener mayor información sobre estas viviendas en construcción.
7. Por la misma Av. Nueva Villarrica, se constata otra obra de construcción, cerrada a la hora de la fiscalización, donde se observan que ha habido algunos trabajos de movimientos de tierra, con maquinaria al interior (solo movimientos de tierra, sin instalación de faenas, ver fotografía 6).
8. Por un costado de la Av. Los Cóndores, se observa el paso de un canal de agua, el cual continua en paralelo a la Av. Los Cóndores.
9. Finalmente, se puede informar que se constata que el proyecto se encuentra en una etapa avanzada, con viviendas habitadas, calles terminadas (operativas) y viviendas conectadas a los servicios básico (agua, luz y alcantarillado).

Examen de la Información:

1. En respuesta del titular de fecha 30 de junio de 2020, al acta de inspección ambiental de fecha 27.05.2020 de la SMA, se entrega la siguiente información respecto a esta materia ambiental (ver respuesta del titular de fecha 30.06.2020 y sus anexos en el Anexo 2 del presente informe):
 - a. El proyecto inmobiliario fiscalizado se encuentra terminado en un 91,3 %:

RESUMEN VIVIENDAS		
PROYECTO	Nº VIVIENDAS	ESTADO
Parque Villarrica 7-8	270	Recepcionado
Parque Villarrica 9-10	257	Recepcionado
Parque Villarrica 11	144	Recepcionado
Parque Villarrica 12	298	Recepcionado
Parque Villarrica 14	141	En Construcción
Parque Villarrica 16	136	Futura Etapa
Parque Villarrica 17	151	Futura Etapa
Comité nuevos Aires	63	En Construcción
TOTAL	1460	

2. Respecto de las Aguas Lluvia del proyecto Los Domínicos de Villarrica, se informa que se ha ido ejecutando por etapas de acuerdo a los proyectos informados en Plano Macro As Built que se adjunta en Anexo 2 del presente informe. Para dar respuesta a lo requerido, se adjuntan planos de planta general de aguas lluvia de cada proyecto, en función del plano macro adjunto.
 Respecto de las intervenciones realizadas en el Canal Weber (mencionado en el Acta como canal de regadío), se informa que la Asociación de Canalistas del Conquil, ha autorizado dichas intervenciones, ello por cuanto son los propietarios de dicho canal. Al respecto, a Sociedad de Canalistas comuneros Conquil Ltda., Rut 77.088.340-7, en adelante Conquil Ltda., por medio de su representante legal don Juan Luís Cortés, Rut: 7.824.174-8, con dirección en Fundo Huifquenco, en la

ciudad de Villarrica, autoriza a la empresa Constructora Jomar Ltda., Rut: 79.816.000-1, en adelante Jomar Ltda., representada por don José Miguel Martabid Razazi, Rut: 8.355.114-3, a realizar trabajos en el cauce que se encuentra bajo tuición de Conquil Ltda., ubicado en el Fundo los Canales de Villarrica. Dichos trabajos según lo indicado por la empresa Jomar Ltda., consisten en la instalación de cajones prefabricados de hormigón en el cauce del canal Conquil (ver carta firmada de compromiso en Anexo 2 del presente informe).

3. Respecto a los compromisos ambientales voluntarios señalados en la RCA N° 102/2011, el titular informa:
 - a. Se ha concordado con la Municipalidad de Villarrica, a través de su Dirección de Obras y de Aseo y Ornato, la implementación de un punto verde, punto que se instalará en área verde de la etapa correspondiente a Parque Villarrica 12. En las fotografías 7 y 8 se presenta un plano esquemático del punto acordado con Municipio:
 - b. Durante la etapa de construcción se han desarrollado diferentes levantamientos de información respecto de la flora y fauna existente, a fin de evaluar su no afectación. Se adjuntan los informes elaborados inicialmente por la empresa Ciklos y posteriormente por la consultora Solutos.
 - c. Respecto al compromiso ambiental voluntario para sensibilizar sobre materias de reciclaje y de cuidado y conservación de los ecosistemas, el titular informa que se ejecutará durante las etapas finales de la construcción del proyecto, ello con el fin de abarcar la mayor cantidad de familias que reciban la información.

5.2 Saneamiento Ambiental.

Número de hecho constatado: 2	Estación N°: 1
Documentación revisada: a) ID 1: Respuesta de titular de fecha 30.06.2020 (ver en Anexo 2).	
EXIGENCIA (S): RCA N° 102/2011, Considerando 3.2: <i>3.2 - Antecedentes Técnicos Vinculados al Proyecto:</i> <i>[...] En relación al tema de agua potable y alcantarillado, el proyecto cuenta con un certificado de Aguas Araucanía S.A. que entrega las condiciones de servicios sanitarios en el ámbito rural y fuera del área de concesión, el cual está basado en el artículo 52° bis del DFL N° 382/1988 del ministerio de Obras Públicas.</i> RCA N° 102/2011, Considerando 7.1: <i>7.1. Con relación al Art. 11 letra a), Riesgo para la salud de la Población, debido a la cantidad y calidad de efluentes, emisiones o residuos, no se presentan tales efectos toda vez que:</i> <i>“El proyecto se ejecuta en un área que se encuentra con disponibilidad de agua potable y alcantarillado públicos, por ello la instalación de faena se conectará a dichas redes. Además, durante la etapa de operación las viviendas quedarán conectadas al sistema público.</i> <i>Tanto durante la fase de construcción como de operación, las aguas servidas se dispondrán en el sistema de alcantarillado público existente, lo anterior se certifica con el Contrato de prestación de Servicios emitido por la Empresa Aguas Araucanía S.A.”</i> RCA N° 102/2011, Considerando 7.1: <i>7.1. Con relación al Art. 11 letra a), Riesgo para la salud de la Población, debido a la cantidad y calidad de efluentes, emisiones o residuos, no se presentan tales efectos toda vez que:</i> <i>[...] Los residuos sólidos que se generan en la etapa de construcción son inertes, no alterando la calidad ni cantidad del recurso suelo. Los residuos sólidos domiciliarios de las faenas y en la fase de operación no interactúan con los recursos naturales, dado su manejo, esto es su disposición en contenedores previo a su entrega a los camiones recolectores, además estos serán dispuestos en el Relleno Sanitario de la Comuna.</i> <i>El proyecto no contempla la combinación y/o interacción de contaminantes que se generen en su etapa de construcción ni operación.</i>	
Hechos Constatados: 1. Se constata que el proyecto inmobiliario se encuentra en una etapa avanzada, con viviendas habitadas, calles terminadas (operativas) y viviendas conectadas a los servicios básicos (agua, luz y alcantarillado). Respecto al suministro de agua y al sistema de aguas servidas, la empresa Aguas Araucanía S.A. es la empresa que opera en la comuna de Villarrica y que presta estos servicios sanitarios.	
Examen de la Información: 1. En respuesta del titular de fecha 30 de junio de 2020, al acta de inspección ambiental de fecha 27.05.2020 de la SMA, se entrega la siguiente información respecto a esta materia ambiental (ver respuesta del titular de fecha 30.06.2020 y sus anexos en el Anexo 2 del presente informe): a. El titular adjunta copia de Aprobación y/o Recepciones de obras de alcantarillado y agua potable realizada por la empresa Sanitaria Aguas Araucanía S.A., para las etapas construidas o en ejecución, según se detalla a continuación: <ul style="list-style-type: none">- Aprobación Parque Villarrica 9 Y 10.- Aprobación proyectos sanitarios Nuevos Aires.- Aprobación proyectos Sanitarios Parque Villarrica 12.- Aprobación proyectos sanitarios Parque Villarrica 14.- Aprobación proyectos sanitarios Parque Villarrica 7 y 8.	

- Aprobación proyectos Sanitarios P. Villarrica 11.
- Recepción a. potable y alcantarillado públicos Parque Villarrica 11 (58 viviendas).
- Recepción proyectos sanitarios 108 viviendas, Parque Villarrica 9.
- Recepción proyectos sanitarios públicos Parque Villarrica 7 y 8, 121 viviendas.
- Recepción redes públicas Parque Villarrica 10.
- Recepción redes públicas Parque Villarrica 12.

Registros



Fotografía 1.

Fecha: 27-05-2020.

Descripción del medio de prueba:

En la fotografía se observan viviendas terminadas y entregadas del proyecto Parque Villarrica 7-8 (en la fotografía calle Las Bandurrias).



Fotografía 2.

Fecha: 27-05-2020.

Descripción del medio de prueba:

En la fotografía se observan viviendas terminadas y entregadas del proyecto Parque Villarrica 12 (en la fotografía calle Los Queltehues).

Registros



Fotografía 3.

Fecha: 27-05-2020.

Descripción del medio de prueba:

En la fotografía se observan viviendas terminadas y entregadas del proyecto Parque Villarrica 12 (en la fotografía Av. Nueva Villarrica).

Fotografía 4.

Fecha: 27-05-2020.

Descripción del medio de prueba:

En la fotografía se observan viviendas terminadas y entregadas del proyecto Parque Villarrica 14.

Registros



Fotografía 5.

Fecha: 27-05-2020.

Descripción del medio de prueba:

En la fotografía se observa la construcción de viviendas de dos pisos, proyecto denominado “parque Villarrica 14”.



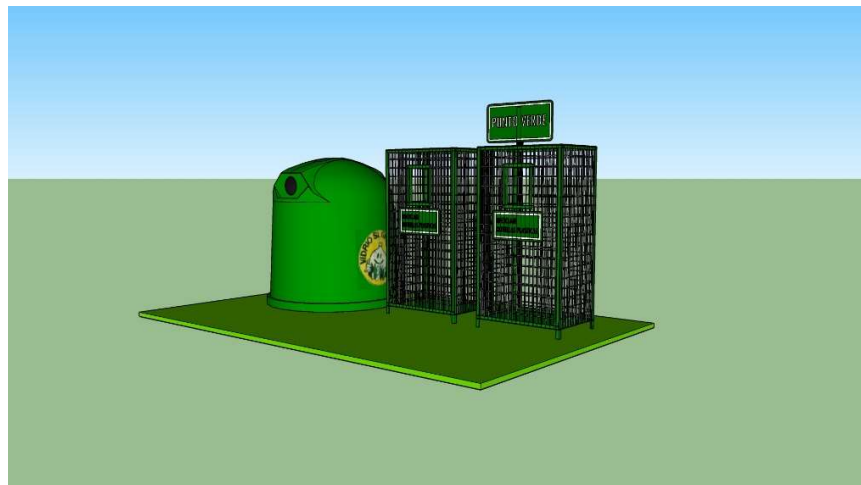
Fotografía 6.

Fecha: 27-05-2020.

Descripción del medio de prueba:

En la fotografía se observa el inicio de movimientos de tierra en el sector de emplazamiento que corresponde al proyecto “parque Villarrica 16”.

Registros



Fotografía 7.

Fecha: ---

Descripción del medio de prueba:

En la imagen se observa el diseño en 3D del punto limpio acordado por la empresa Inmobiliaria con el Municipio de Villarrica.



Fotografía 8.

Fecha: ---

Descripción del medio de prueba:

En la imagen se observa el lugar de ubicación del "punto verde", ubicado específicamente en el proyecto "parque Villarrica 12", del proyecto aprobado ambientalmente. En la parte superior se observa fotografía con entrega del punto limpio con la I. Municipalidad de Villarrica.

6. CONCLUSIONES

Los resultados de las actividades de fiscalización, asociados a la Unidad Fiscalizable “INMOBILIARIO LOS DOMINICOS” que cuenta con aprobación ambiental favorable a través de la RCA N° 102/2011, permitieron concluir que se verifica la conformidad de las materias relevantes objeto de la fiscalización, verificándose que el proyecto da cumplimiento a lo establecido en su Resolución de Calificación Ambiental.

7. ANEXOS

N° Anexo	Nombre Anexo
1	Acta de inspección ambiental de fecha 27.05.2020 de la SMA.
2	Respuesta del Titular de fecha 30.06.2020.
3	Notificación personal de fecha 15.06.2020.
4	ORD. OAR N° 176/2020 de la SMA.