



Superintendencia del Medio Ambiente
Gobierno de Chile

**INFORME DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL
UF "EDIFICIOS ERRAZURIZ SUR"**

PROYECTOS INMOBILIARIOS PAILLAO SUR I, Y PAILLAO SUR II, CALLE CIRCUNVALACIÓN COMUNA DE VALDIVIA

DFZ-2021-2933-XIV-SRCA

	Nombre	Firma
Aprobado	Eduardo Rodríguez Sepúlveda	
Elaborado	Mauricio Benítez Morales	

Tabla de Contenidos

TABLA DE CONTENIDOS	2
1. RESUMEN	3
1.1. ANTECEDENTES GENERALES.....	4
1.2. UBICACIÓN Y LAYOUT.....	5
2. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN AMBIENTAL QUE REGULAN LA ACTIVIDAD FISCALIZADA. ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.	
3. ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN.	8
3.1. MOTIVO DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN.....	8
3.2. MATERIA ESPECÍFICA OBJETO DE LA FISCALIZACIÓN AMBIENTAL.....	8
3.3. ASPECTOS RELATIVOS A LA EJECUCIÓN DE LAS INSPECCIONES AMBIENTALES.	8
3.4. RECORRIDO DE LA INSPECCIÓN.....	8
4. HECHOS CONSTATADOS.	9
5. CONCLUSIONES	21
6. ANEXOS.	24

1. RESUMEN.

El presente informe da cuenta de los resultados de las actividades de fiscalización ambiental realizadas por la Superintendencia del Medio Ambiente, al proyecto inmobiliario Paillao Sur II, o Errázuriz II, ubicado en la comuna de Valdivia. Las actividades de fiscalización consistieron en mediciones de presión sonora, lo que dió origen a un procedimiento sancionatorio, actualmente en curso, y actividad de inspección desarrollada con fecha 23 de agosto del año 2021 (Anexo 1).

Actualmente el proyecto está en fase de construcción, etapa obra gruesa (moldaje y enfierradura), de 4 edificios ubicados en Avenida Circunvalación Sur de la ciudad de Valdivia. Según las actividades de fiscalización dicho proyecto se desagrega de la siguiente manera; La sociedad **Inmobiliaria Sur Cuarenta y Cinco SpA** se encuentra desarrollando el proyecto denominado **“Paillao Sur 2”, “Errázuriz Sur II”** que consiste en 2 edificios habitacionales (158 departamentos en total) y 2 locales comerciales, con una superficie total edificada de 8.942,51 m², de 7 y 8 pisos de altura, en base a Permiso de Edificación N°386, de fecha 13 de mayo de 2020, emitido por la DOM de Valdivia y modificado por esa misma entidad, mediante Resolución N°598, de fecha 26 de agosto de 2020, en que se fijó un total de **148 departamentos a construir**. El referido proyecto se desarrolla en el Lote A-Dos, bajo el N°4.910, comuna de Valdivia. Por otra parte, en el mismo predio, pero en el Lote A-Uno, la empresa **Inmobiliaria Sur Cuarenta y Cuatro SpA**, se encuentra desarrollando el proyecto **“Paillao Sur 1”, “Errázuriz Sur I”**, que también consiste en dos edificios (denominados A y B en el acto de inspección, según ITO y administrador de la empresa), más locales comerciales, ellos bajo el amparo del permiso de edificación N°386, de fecha 13 de mayo de 2020 otorgado por la DOM de Valdivia, que consideraba 159 departamentos y un local comercial. Este permiso también fue modificado, a través de Resolución N°597, de fecha 26 de agosto de 2020, que fijó finalmente un total de **149 departamentos a construir** y un local comercial (Anexo 2).

Cabe mencionar que en su momento ingresó al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA), a través de una Declaración de Impacto Ambiental (DIA) el Proyecto denominado “Paillao Sur 1 y 2” con fecha 07 de febrero de 2020, que contemplaba la construcción de dos condominios; El Condominio 1 consideraba dos torres (A y B) de ocho pisos con 159 departamentos, una sala multiuso, y un pequeño noveno piso, más 68 estacionamientos, y el Condominio 2 que también contemplaba dos torres (C y D) de ocho pisos de altura, con 158 departamentos, también con un pequeño noveno piso, más dos locales comerciales, 58 estacionamientos, y 29 para bicicletas, más áreas verdes y de juego. Así, ambos condominios albergarían un total de 317 departamentos, encuadrándose en la tipología de ingreso contemplada en el literal h.1.3) del Reglamento del SEIA, (más de 300 viviendas en zona Saturada), por lo que el proyecto debía ingresar necesariamente al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. Sin embargo, dicho proyecto fue desistido con fecha 13 de mayo de 2020, no volviendo el proponente a ingresar al SEIA. Ahora, todos estos proyectos mencionados, incluyendo el que estaba en proceso de evaluación, se desarrollan en el mismo predio, misma dirección, por lo que es necesario revisar sus permisos en relación con las obligaciones ambientales que establece la Ley 19.300 de Bases Generales del Medio Ambiente.

Las actividades de fiscalización consistieron en: Inspecciones Ambientales, Requerimientos de Información a la empresa (Anexo 3), mediciones de ruidos (DS 38/2011), y examen de información tanto a la respuesta entregada por la empresa (Anexo 4) como otros antecedentes relacionados con las denuncias, y tiene como objetivo determinar si el proyecto fue objeto de fraccionamiento de acuerdo al artículo 11 bis de la Ley 19.300 de Bases Generales del Medio Ambiente con el objetivo de eludir el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

Lo primero que salta a la vista es que tanto la Inmobiliaria Cuarenta y Cinco, como la Cuarenta y Cuatro, ambas SpA (sociedades por acciones), obedecen a un mismo controlador, esto es la empresa Inmobiliaria ICUADRA, con domicilio en Santiago; Ambos proyectos se desarrollan en un mismo predio, aunque éste fue subdividido, lo que permite aparentar que se trata de dos proyectos distintos, otorgándoles numeración distinta, esto es Circunvalación N°4880 (Lote A-1), y Circunvalación N°4910 (Lote A-2), tienen la misma instalación de faenas (edificios administrativos, casino, bodega, laboratorio, etc.) para los cuatro edificios en construcción, ubicadas en el Lote A-3 (que seguramente también será objeto de construcción en un futuro próximo), cuentan con dos proyectos de agua potable y dos de alcantarillado que actualmente se encuentran en etapa de construcción, además comparten las mismas vías de salida e ingreso a los condominios (según proyecto Urbanístico Básico, presentado ante la DOM Municipal), sin embargo, los proyectos fueron modificados, de tal manera que aun en forma conjunta (sumados los cuatro edificios), no superan el umbral establecido en el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. Con todo, el presente Informe presenta ciertas prevenciones que deberán ser revisadas por la DOM de Valdivia.

2. IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO, INSTALACIÓN, ACTIVIDAD O FUENTE FISCALIZADA

2.1. Antecedentes Generales

Identificación de la actividad, instalación, proyecto o fuente fiscalizada: "Paillao Sur 2", "Errázuriz Sur II" UF "Edificios Errázuriz Sur"	
Región: Región de Los Ríos.	Ubicación específica de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: Avenida Circunvalación N°4880-4910, Valdivia.
Provincia: Valdivia	
Comuna: Comuna de Valdivia	
Titular de la actividad, instalación, proyecto o fuente fiscalizada: Sociedad Inmobiliaria Sur Cuarenta y Cuatro SpA Sociedad Inmobiliaria Sur Cuarenta y Cinco SpA	RUT o RUN: 77.015.026-4 77.015.028-0
Domicilio titular: Avenida Circunvalación Sur N°4880 y N°4.910, Lotes A-Uno y A-Dos, Comuna de Valdivia.	Correo electrónico cguinez@icuada.cl; echia@icuada.cl ; rsepulveda@icuada.cl
	Teléfono:
Identificación del representante legal: Christian Fariña Mellafe	RUT o RUN: 8.869.340-K
Domicilio representante legal: Avenida Circunvalación Sur N°4880 y N°4.910, Lotes A-Uno y A-Dos, Comuna de Valdivia.	Correo electrónico: cguinez@icuada.cl
	Teléfono:
Fase de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: En construcción.	

Figura 1. Maqueta virtual del proyecto inmobiliario (Fuente: Portal de venta Inmobiliaria).



Coordenadas UTM de referencia: Acceso

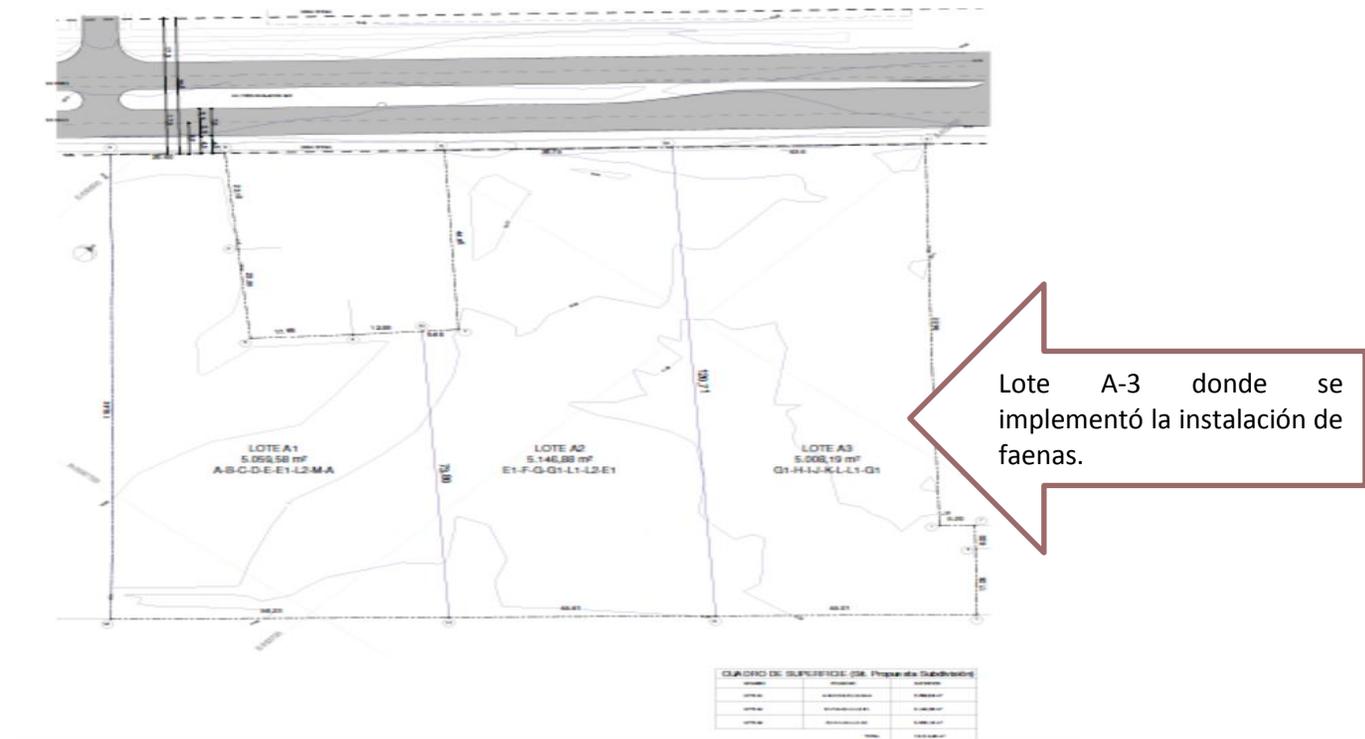
Datum: WGS 84

Huso: 18

UTM N: 5.587.812

UTM E: 653.654

Figura 3. Mapa de ubicación local.



Descripción: La figura da cuenta de los tres lotes Lote A-1, Lote A-2, y Lote A-3. Los Proyectos hoy se construyen en los lotes Lote A-1, y Lote A-2, y el Lote A-3 destinado a la instalación de faenas (fuente expediente de la evaluación ambiental).

https://seia.sea.gob.cl/expediente/ficha/fichaPrincipal.php?modo=normal&id_expediente=2145617404

3. ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN.

3.1. Motivo de la Actividad de Fiscalización.

Motivo: Oficio	Descripción del motivo: La actividad se realiza de Oficio por la SMA, ello con el fin de revisar eventual elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.
Denuncias	El proyecto se encuentra denunciado por ruidos molestos, y fue objeto de un procedimiento sancionatorio el que se encuentra abierto a la fecha del presente informe.

3.2. Materia Específica Objeto de la Fiscalización Ambiental.

<ul style="list-style-type: none">• Descripción del proyecto.• Estado de ejecución.• Sistema de agua potable y alcantarillado.

3.3. Aspectos relativos a la ejecución de las Inspecciones Ambientales.

Fecha de realización: 23 de agosto del 2021.	Hora de inicio: 10.40	Hora de finalización: 11:55
Fiscalizador encargado de la actividad: Mauricio Benítez Morales		Órgano: SMA
Fiscalizadores participantes: Eduardo Rodríguez Sepúlveda		Órgano(s): 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	
Entrega de antecedentes solicitados: SI	Entrega de acta: Si, Anexo 1	
Observaciones: En construcción.		

3.4. Recorrido de la Inspección.

N°	Nombre del sector	Descripción estación
1	Oficinas.	Reunión de inicio.
2	Sector de instalación de faenas y bodegas.	Una instalación de faenas para las 4 torres.
3	Emplazamiento Torres 1, y 2.	En etapa de hormigonado y enfierradura.
4	Emplazamiento Torres 3, y 4.	En etapa de hormigonado y enfierradura.

4. HECHOS CONSTATADOS.

Número de hecho constatado: 1	Estación N°: Todas
- Acta de inspección.	
Exigencia (s):	
<p>Artículo 10.- Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental, son los siguientes:</p> <p>h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas.</p> <p>El literal h) del referido artículo 3 del DS 40/2012 que fija el Reglamento del SEIA:</p> <p>“h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas.</p> <p>h.1. Se entenderá por proyectos inmobiliarios aquellos loteos o conjuntos de viviendas que contemplen obras de edificación y/o urbanización, así como los proyectos destinados a equipamiento, y que presenten alguna de las siguientes características:</p> <p>h.1.1. Que se emplacen en áreas de extensión urbana o en área rural, de acuerdo al instrumento de planificación correspondiente y requieran de sistemas propios de producción y distribución de agua potable y/o de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas;</p> <p>h.1.2. Que den lugar a la incorporación al dominio nacional de uso público de vías expresas o troncales;</p> <p>h.1.3. Que se emplacen en una superficie igual o superior a siete hectáreas (7 ha) o consulten la construcción de trescientas (300) o más viviendas; o</p> <p>h.1.4. Que consulten la construcción de edificios de uso público con una capacidad para cinco mil (5.000) o más personas o con mil (1.000) o más estacionamientos.</p> <p>Artículo 11 bis Ley 19.300 de Bases Generales del Medio Ambiente: <i>Los proponentes no podrán, a sabiendas, fraccionar sus proyectos o actividades con el objeto de <u>variar el instrumento de evaluación</u> o <u>de eludir el ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental</u>. Será competencia de la Superintendencia del Medio Ambiente determinar la infracción a esta obligación y requerir al proponente, <u>previo informe del Servicio de Evaluación Ambiental</u>, para ingresar adecuadamente al sistema.</i></p> <p><i>No se aplicará lo señalado en el inciso anterior, cuando el proponente acredite que el proyecto o actividad corresponde a uno cuya ejecución se realizará por etapas.</i></p>	
Hecho(s) Constatado(s):	
<p>a) Inspección Ambiental de fecha 23 de agosto del año 2021.</p> <p>Siendo las 10:40 horas del día 23 de agosto del 2021, se procede a realizar inspección a las faenas de construcción del proyecto “Paillao I y II”, ubicado en Avenida Circunvalación Sur de la ciudad de Valdivia. Se toma contacto con don Cristian Cáceres Gutiérrez, Administrador de la Obra, de la Empresa INGEVEC, a cargo de la construcción del proyecto. Adicionalmente, se suma el Sr. Luis Villarroel Bravo, ITO, de la Empresa INTEXA, empresas que operan bajo el mandante de la inmobiliaria ICUADRA.</p>	

- Según informa el Administrador de la Obra, el proyecto comenzó su construcción en el mes de mayo. Se revisó y tomaron fotografías del libro de obras, verificando como fecha el 24 de mayo de 2021. Cabe señalar, que previo a las obras orientadas a la construcción de los edificios que se está ejecutando actualmente, desde noviembre de 2020 aproximadamente, según indicó el ITO Sr. Luis Villarroel, se realizaron faenas de mejoramiento del suelo realizado por la empresa Emin Servicios Geotécnicos, a través de la ejecución de 1048 pilas de grava.
- Se verificó el avance de la construcción de 4 edificios, 2 de 7 pisos y 2 de 8 pisos, 10 departamentos por planta, en una superficie de 9.000 m² aproximadamente, que involucran los lotes A-1 y A-2. En el lote A-3, de unos 5.000 m², está ubicada actualmente la instalación de faenas. (se revisan planos en obra). Al momento de la inspección el proyecto se encuentra en la fase de obra gruesa, específicamente construcción de enfierradura para fundaciones y levantamiento de estructuras de hormigón armado, para ello se observa instalación de faenas, bodegas de materiales, caseta de seguridad y acceso, entre otros. Además de trabajadores en plena faena, maquinarias, camiones y 3 grúas torre.
- En la faena trabaja un total de 150 personas, entre trabajo directo e indirecto, con un horario laboral que va desde las 08:00 a las 18:00 horas, con una hora de para almuerzo (13:00 – 14:00).
- El Sr. Cáceres indica que el proyecto cuenta con dos puntos de interacción con Avenida Circunvalación Sur, uno frente al edificio A y el otro paralelo a los edificios C y D. Asimismo, respecto de los sistemas de conexión para suministro de agua potable, se cuenta con dos instalaciones, una para los edificios A y B, de propiedad de la Sociedad Inmobiliaria Sur Cuarenta y Cuatro SpA, y la otra para los edificios C y D, de propiedad Sociedad Inmobiliaria Sur Cuarenta y Cinco SpA., denominados Paillao I y Paillao II, respectivamente. Lo mismo ocurre (dos instalaciones por separado) para los sistemas de conexión al alcantarillado y manejo de aguas lluvia.
- Consultado el Sr. Cáceres por futuras edificaciones asociadas al lote A-3, indicó que no está definido todavía, que *“quizá haya otro proyecto a futuro, por ahora no hay nada”*.
- Se indicó que los trabajos de fundaciones, deberían terminar antes del 18 de septiembre, y el proyecto de construcción en general, tiene fecha de término para enero de 2023.
- En el margen sur del proyecto, se observó la instalación de 100 metros lineales aproximadamente de malla raschel, con una altura de 3,60 metros. El Sr. Villarroel, indica que el objetivo de esa medida es de anti polución, principalmente para evitar dispersión de polvo en suspensión. Asimismo, en el sector donde se ubica el edificio A (unos 30 metros), en el lote A-1, se aprecia además la instalación de una barrera construida en material OSB, de la misma altura (3,60 metros), dispuesta como medida para mitigar el impacto de la generación de ruido.
- Cabe señalar, que, en esta extensión de 100 metros, en el margen sur del proyecto, éste colinda con alrededor de 9 a 10 casas, separadas con pandereta del predio donde se construyen actualmente los edificios.

Número de hecho constatado: 2	Estación N°: No aplica. Examen de información.
<ul style="list-style-type: none"> - En el procedimiento de investigación por ruidos molestos se practicó Requerimiento de información a la Inmobiliaria Sur Cuarenta y Cinco SpA, bajo apercibimiento de sanción, a través del O.R.L.R. N°4, de fecha 04 de febrero de 2021, cuyos antecedentes fueron considerados y sirven para esta investigación. - Oficio N°101/2021 a la Dirección de Obras Municipales, para que informe los permisos de edificación relacionados a las 4 torres en construcción. - Respuesta de la DOM mediante el Oficio N°545, del 27 de agosto de 2021. - Oficio SMA N°103, de fecha 26 de agosto del año 2021 dirigido a la empresa sanitaria Aguas Décima S.A. - Correo electrónico de fecha 26 de agosto de 2021, de la Empresa Aguas Décima S.A., mediante el cual da respuesta a lo requerido. 	
<p>i) Respuesta al Requerimiento de Información.</p> <p>(a) Minuta descriptiva del Proyecto.</p> <p>La empresa señala que la Sociedad Inmobiliaria Sur Cuarenta y Cinco SpA se encuentra desarrollando un proyecto, denominado en adelante “Paillao Sur 2”, “Errázuriz Sur II” o el “Proyecto” de 2 edificios habitacionales y 2 locales comerciales, con una superficie total edificada de 8.942,51 m², y de 7 y 8 pisos de altura, en base a Permiso de Edificación N°386 emitido por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Valdivia con fecha 13 de mayo de 2020, modificado por Resolución N°598, emitida por la ya citada entidad, con fecha 26 de agosto de 2020.</p> <p>El referido proyecto se desarrolla en el inmueble ubicado en calle Avenida Circunvalación Sur N°4910, Lote A-Dos, Comuna de Valdivia.</p> <p><u>Antecedentes del inmueble</u></p> <p>Señala que la sociedad Inmobiliaria Sur Cuarenta y Cuatro SpA, es dueña de un inmueble ubicado en Avenida Circunvalación Sur N°4880, comuna de Valdivia, Provincia de Valdivia, Región de Los Ríos, de una superficie aproximada de 15.214,65 m².</p> <p>El inmueble referido anteriormente fue subdividido por Resolución de Aprobación de Subdivisión N°008, de fecha 10 de marzo de 2020, otorgada por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Valdivia, la cual, junto al plano de subdivisión, memoria de deslindes, certificado de numeración oficial, certificado de asignación de roles y solicitud respectiva, se encuentran archivados bajo el número 546, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia del año 2020.</p> <p><u>Subdivisión:</u></p> <p>De conformidad a los antecedentes antes mencionados, se generaron 3 nuevos lotes, denominados:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lote A Uno, correspondiente a Avenida Circunvalación Sur N°4880, se le asignó el Rol de Avalúo Nro. 2617-21, de una superficie de 5.059,08 m². - Lote A Dos, correspondiente a Avenida Circunvalación Sur N°4910, se le asignó el Rol de Avalúo Nro. 2617-22, de una superficie de 5.146,88 m². 	

- Lote A Tres, correspondiente a Avenida Circunvalación Sur N°4916, se le asignó el Rol de Avalúo Nro. 2617-18, de una superficie de 5.008,19 m².

Inmobiliaria Sur Cuarenta y Cinco prometió comprar el Lote A –Dos a Inmobiliaria Sur Cuarenta y Cuatro SpA, de manera de desarrollar el proyecto Paillao Sur 2.

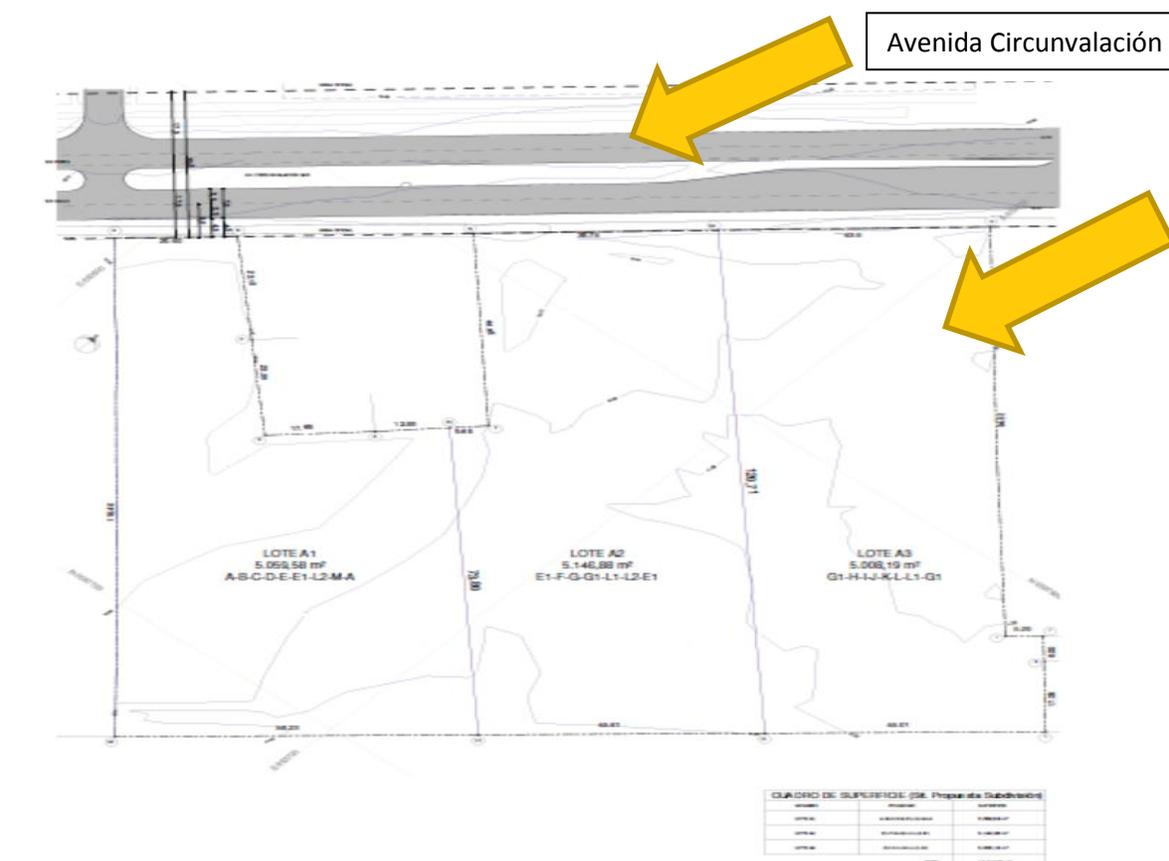


Figura de la subdivisión que se encuentra adjunta en el proceso de evaluación ambiental del ex Proyecto Paillao I, y II.

https://seia.sea.gob.cl/expediente/ficha/fichaPrincipal.php?modo=normal&id_expediente=2145617404

Características técnicas del proyecto.

Como se mencionó anteriormente, señala la empresa, en el inmueble ubicado en calle Avenida Circunvalación Sur N°4910, Lote A-Dos, Comuna de Valdivia, Inmobiliaria Sur Cuarenta y Cinco SpA, se encuentra desarrollando el proyecto de construcción, denominado "Paillao Sur 2", cuyos detalles se indican a continuación:

Las características del proyecto desarrollado por Inmobiliaria Sur Cuarenta y Cinco SpA son las siguientes:

Proyecto Paillao Sur 2

Desarrollador	Inmobiliaria Sur 45 SpA
Fecha inicio de las obras	03 diciembre 2020
Nro. De deptos.	148
Nro. De Edificios	2
Pisos	7 y 8
Dirección	Avenida Circunvalación Sur 4910

Rol	2617-22
Sup. de terreno	5.146,88 m2
Sup. construida	8.391,93 m2
Estacionamientos Totales	58
Estacionamientos bicicleta	29
m2 Vivienda	7.053,79 m2
m2 Comunes	1.338,14 m2
m2 construidos	8.391,93 m2
Sist. De abastecimiento de agua potable	A través de estanque de agua potable y bombas que se alimentan de la matriz pública, según proyecto aprobado por la empresa sanitaria Aguas Décima.
Sist. De abastecimiento de aguas servidas	Por red de alcantarillado que conecta con colector público, según proyecto aprobado por la empresa sanitaria Aguas Décima.

ii) Informe DOM de Valdivia.

Por su parte mediante oficio N°545/2021 la DOM de la Ilustre Municipalidad de Valdivia, informa los siguientes permisos de edificación, y sus correspondientes modificaciones:

Permiso de Edificación (PE)	Modificación al PE	Titular Modificación	Nro total de Departamentos
Res. N°386 del 13/05/2020 (158 Dptos) a nombre de Claudio Bohle Knner	Res. N°598 del 26/08/2020	Inmobiliaria Sur Cuarenta y Cuatro SpA	148 departamentos más 2 locales comerciales
Res. N°385 del 13/05/2020 (159 Dptos), a nombre de Claudio Bohle Knner	Res. N°597 del 26/08/2020	Inmobiliaria Sur Cuarenta y Cuatro SpA	149 departamentos más 1 local comercial.

iii) Por medio del oficio SMA N°103/2021 se solicitó información a la empresa Sanitaria Aguas Décima S.A., con el fin de revisar sistema de abastecimiento de Agua Potable y Alcantarillado. La empresa sanitaria informó lo siguiente:

Tipo de certificado	Nro de certificado	Solicitante	Proyecto	Comentarios
Certificado de Agua Potable y Alcantarillado	N°80, de fecha 01/06/2020	Inmobiliaria Sur Cuarenta y Cuatro SpA. Dirección: Circunvalación Sur N°4880	2 edificios de 149 departamentos. Caudal 9144 l/m caudal máximo 89,4 m³/día	Emitido por Aguas Décima S.A.
Certificado de Agua Potable y Alcantarillado	N°92, de fecha 16/06/2020	Inmobiliaria Sur Cuarenta y Cuatro SpA. Dirección: Circunvalación Sur N°4910	2 edificios de 148 departamentos. Caudal 10.723 l/m caudal máximo 88,8 m³/día	Emitido por Aguas Décima S.A.

Registros



Fotografía 1.

Fecha: 23.08.2021

Descripción medio de prueba: Instalación de faenas, bodega y casino en el Lote A-3, para la construcción de los 4 edificios.

Fotografía 2.

Fecha: 23.08.2021

Descripción medio de prueba: Se aprecia trabajo de maquinaria pesada y grúa.

Registros



Fotografía 3.

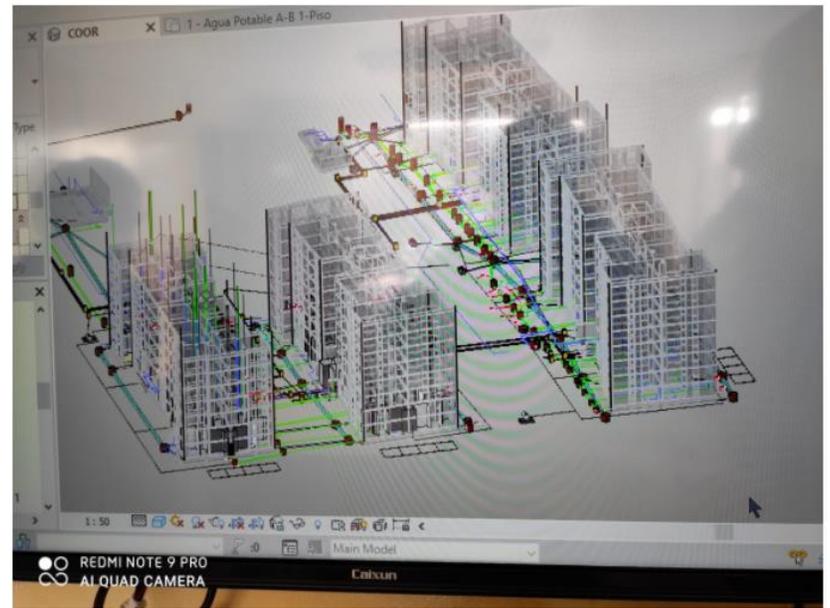
Fecha: 23.08.2021

Fotografía 4.

Fecha: 23.08.2021

Descripción medio de prueba: Las fotografías 3 y 4 describen sectores donde se realizan faenas de obra gruesa.

Registros



Fotografía 5.

Fecha: 23.08.2021

Descripción medio de prueba: Sector de instalación de faenas delimitado, donde se realizan cortes y preparación de fierros.

Fotografía 6.

Fecha: 23.08.2021

Descripción medio de prueba: Diagrama que da cuenta de la ubicación de los 4 edificios proyectados.

Registros



Fotografía 7.

Fecha: 23.08.2021

Fotografía 8.

Fecha: 23.08.2021

Descripción medio de prueba: Las fotografías 7 y 8 describen la instalación de tableros OSB, de 100 metros aproximadamente y 3,60 metros de altura, el cual colinda con Calle Nueva.

Registros



Fotografía 9.

Fecha: 23.08.2021

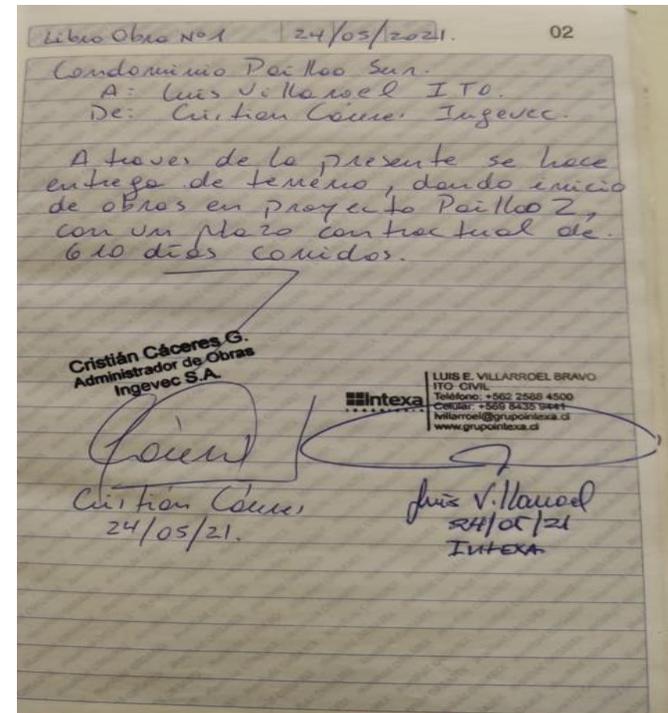
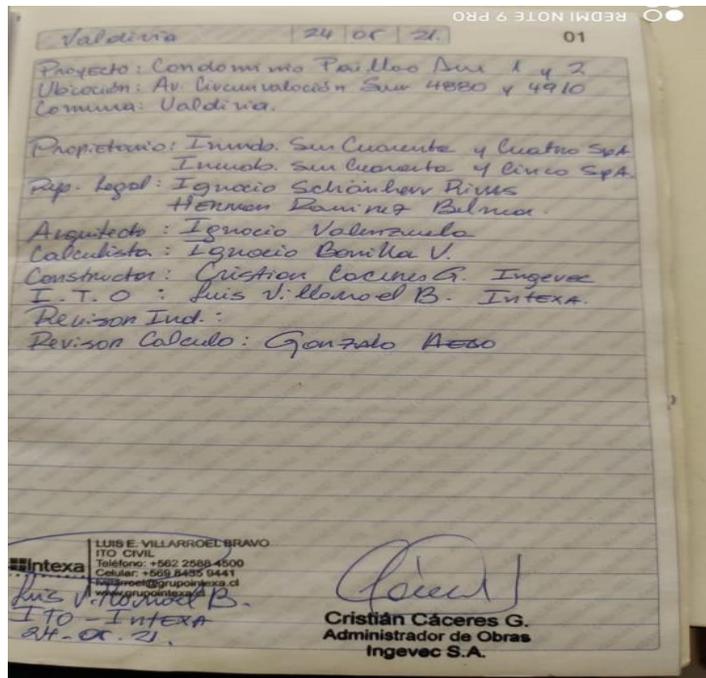
Descripción medio de prueba: Vista de Calle Nueva, aledaña a las obras. Se aprecian las grúas operando además de la malla raschel como medida de mitigación para el material particulado.

Fotografía 10.

Fecha: 23.08.2021

Descripción medio de prueba: Vista del muro que colinda con Calle Nueva.

Registros



Fotografía 11.

Fecha: 23.08.2021

Fotografía 12.

Fecha: 23.08.2021

Descripción medio de prueba: Las fotografías 11 y 12 muestran Libro de obras de la empresa Intexa a cargo de la construcción, sin embargo, el proyecto comenzó en noviembre de 2020 aproximadamente a cargo de la empresa Emin Servicios Geotécnicos, la cual realizó la primera fase, que correspondió al mejoramiento de suelo (1048 pilas de grava).

Registros



Fotografía 13 (Fuente Google Earth, Elaboración propia).

Descripción del Medio de Prueba: La línea roja describe la ubicación de los paneles OSB y malla raschel, colindante al menos con 8 viviendas de Calle Nueva.

5. CONCLUSIONES.

De las actividades de fiscalización realizadas, se puede establecer que el Proyecto Paillao Sur II, o Errazuriz II, corresponde a las mismas características del proyecto Paillao I y II, que en su momento ingresó al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, sin embargo, fue modificado respecto al número de viviendas lo que lo coloca bajo el umbral de lo que establece el Reglamento del SEIA.

N° Hecho constatado	Materia específica objeto de la fiscalización ambiental.	Exigencia asociada	Hallazgo
1	Eventual elusión y/o Fraccionamiento	11 bis	<p>Respecto del Proyecto Paillao I y II de Inmobiliaria Cuarenta y Cuatro SpA, que en su momento ingresó a evaluación ambiental, y fue desistido, en comparación con el actual proyecto en construcción denominado Paillao Sur II o Errazuriz Sur II de Inmobiliaria Cuarenta y Cuatro SpA, se dan una serie de interacciones que lo hacen ser el mismo proyecto, atendido las siguientes razones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Los 4 edificios se ejecutan en el mismo paño y superficie, abarcando una superficie de construcción de 10.205, 96 m², (Lotes A-1 y A-2 de la subdivisión predial). La superficie total es de 15.214,15 m² (Lotes A-1, A-2 y A-3). - Se ejecutan al amparo de los mismos permisos de construcción N°385 y 386, ambos modificados y emitidos por la DOM de la Municipalidad de Valdivia. - Son ejecutadas por empresas que pertenecen a un mismo controlador, y que se encuentran interrelacionadas. Efectivamente, tanto Inmobiliaria Cuarenta y Cuatro, como Inmobiliaria Cuarenta y Cinco, ambas SpA, presentan la misma dirección, esto es calle Los Militares N°6191, comuna de Las Condes, Región Metropolitana. En el contrato celebrado entre el Serviu e Inmobiliaria Cuarenta y Cinco SpA, de fecha 30 de octubre del año 2019, aparece como representante legal don Christian Fariña Mellafe, el mismo que aparece con poder de administración en la escritura de constitución de la sociedad Cuarenta y Cuatro, de fecha 07 de mayo del año 2019. Ambas obedecen a un mismo controlador, empresa ICUADRA, la que en su cartera de inversiones promociona al proyecto Paillao Sur II, en Valdivia. - En la actividad constructiva se observa una misma instalación de faenas y bodegas para la construcción de los 4 edificios. - Poseen las mismas vías de salida e ingreso propuestas en el

			<p>proyecto denominado Informe Vial Básico (IVB) de fecha de enero del año 2020, presentado en el proceso de evaluación.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Los proyectos de Alcantarillado y Sistema de Abastecimiento de agua potable corresponden a las factibilidades N°80/2020 Y N°92/2020 entregados por Aguas Décima S.A. <p>Con todo, los permisos de edificación originales, fueron modificados, de tal manera que, de 317 departamentos, que contenía el proyecto original y que fue sujeto a evaluación ambiental en su momento, bajo a 297 departamentos, quedando así bajo el umbral que establece la letra h) del artículo 3, del DS 40/2012, que fija el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.</p> <p>Lo anterior debe ser corroborado materialmente una vez ejecutado el proyecto.</p> <p>Además, también se debe tener en consideración que eventualmente aún falta por construir el Lote denominado A-3 (donde actualmente se ubica la instalación de faenas), lo que podría dar origen a un nuevo proceso de investigación.</p>
2	Ruidos	DS 38/2010	<p>En cuanto a la emisión de ruidos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - No se observan en obras medidas de mitigación de ruidos, salvo una muralla de aproximada 100 metros de longitud de paneles OSB, y que solo abarca una parte del límite que los separa de las viviendas ubicada en la denominada Calle Nueva (calle sin salida). La malla raschel en su parte superior sirve, en parte, para mitigar emanaciones de polvo y material particulado. <p>Sin embargo, no se observan otras medidas acústicas, tales como;</p> <ul style="list-style-type: none"> - No se observa pantalla acústica que abarque todo el perímetro de la obra. - Respecto de maquinaria pesada, tales como camiones, excavadoras, o retroexcavadora, no se observan medidas de insonorización, ejemplo apagado de alarma de retroceso, registro de mantenimiento, etc. - No se observa que se hayan identificado equipos estáticos o

			<p>semimóviles que constituyan fuentes emisoras de ruidos.</p> <ul style="list-style-type: none">- Tampoco se observa pantallas acústicas para principales actividades generadoras de ruidos, como, por ejemplo, corte de fierros, uso de galletas, corte oxígeno, u otro.- Tampoco se observan medidas de mitigación acústica para labores de hormigonado, tales como área delimitada, túnel de hormigón u otro (Caso Inmobiliaria Providencia).
--	--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

6. ANEXOS.

N°	Nombre Anexo
1	Acta de Inspección.
2	Permisos de construcción y sus modificaciones otorgados por la DOM Valdivia.
3	Requerimiento de Información.
4	Respuesta del Titular a Requerimiento de información.