



Superintendencia del Medio Ambiente
Gobierno de Chile

INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

Informe Abreviado

DFZ-2021-1922-VIII-RCA

“CONJUNTO LOS PINOS DE SAN PEDRO”

(UF 51135)

Denuncia SIDEN 1115-2016

	Nombre	Firma
Aprobado	Juan Pablo Granzow C.	 Juan Pablo Granzow Cabrera Jefe Oficina Regional Firmado por: JUAN PABLO GRANZOW CABRERA
Elaborado	Wladimir Cortés R.	 Wladimir Cortés Reyes Fiscalizador Oficina Biobío

Contenido

1	RESUMEN.....	2
1.1	Antecedentes Generales	3
2	INSTRUMENTOS DE CARÁCTER AMBIENTAL FISCALIZADOS	4
3	Revisión Documental.....	4
3.1	Documentos Revisados	4
4	HECHOS CONSTATADOS.....	5
	Fotografía 1.....	8
5	CONCLUSIONES.....	9
6	ANEXOS.....	10

1 RESUMEN

El siguiente informe da cuenta de las actividades de fiscalización realizadas por la Superintendencia del Medio Ambiente (SMA) a la empresa INMOBILIARIA SAN PEDRO SPA. por el proyecto **CONJUNTO LOS PINOS DE SAN PEDRO** (UF 51135), por una denuncia presentada por el Servicio de Evaluación Ambiental de la región del Biobío, con fecha 01 de septiembre de 2016, con base en una posible elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental por la construcción de 360 viviendas en la comuna de San Pedro de la Paz.

De acuerdo con lo anterior, la SMA realizó un examen de información de la RCA N° 413/2016 de la Comisión Evaluadora Biobío, cuyos resultados se resumen a continuación:

- De acuerdo con los hechos denunciados, durante el proceso de evaluación la dirección regional del SEA identificó que el titular ya había iniciado la construcción de las instalaciones y obras en forma previa al sometimiento del proyecto al sistema de evaluación de impacto ambiental.
- Respecto de la posible elusión informada por el SEA BIOBIO, este proyecto inmobiliario ingresó a evaluación ambiental, con fecha 14 de enero de 2016, donde se indica que el proyecto consiste en la construcción de 360 viviendas sociales distribuidos en 100 departamento en 5 edificios de 5 pisos para Los Pinos de San Pedro 1, y 260 casas para Los Pinos de San Pedro 2, localizado en un terreno de 5,45 ha.
- Durante la evaluación del proyecto el titular presentó el Permiso de Edificación correspondiente a Los Pinos de San Pedro 1 (N° de Permisos 142-15-101, de fecha 18 de diciembre de 2015). El permiso de edificación para Los Pinos San Pedro 2 se encontraban actualmente en tramitación durante la evaluación ambiental, siendo ingresada la solicitud de la DOM de la I. Municipalidad de San Pedro de La Paz el día 15.06.2015.
- Debido a la situación descrita, el SEA con fecha 04 de noviembre de 2016, realizó el Informe Consolidado de la Evaluación de la Declaración de Impacto Ambiental, donde el SEA recomienda aprobar la Declaración de Impacto Ambiental, por este motivo con fecha 18 de noviembre de 2016 la Comisión de Evaluación Región del Biobío a través de la RCA N°413/2016 calificó favorablemente el proyecto “Los Pinos San Pedro”.
- Respecto a posibles impactos que pudiese haber generado las actividades realizadas por el titular antes de terminar el proceso de evaluación ambiental, es importante destacar que la empresa no recibió denuncias en esta Superintendencia relacionadas a emisiones atmosféricas, descargas o actividades que pudiese afectar a terceros en sectores aledaños al proyecto. Por este motivo, a pesar de que el titular realizó actividades del proyecto antes de finalizar el proceso de evaluación de la DIA, estas actividades no significaron un impacto relevante, considerando que este se localiza dentro del área urbana de la comuna, la cual estaba definida como una Zona Residencial (ZH-15). Y que a la fecha y estando el proyecto ya consolidado y finalizado no se recibió denuncias o aspectos que pudiesen significar una desviación a los compromisos establecidos en la RCA N°413/2016 aprobada ambientalmente durante el mismo año 2016.

De acuerdo con los antecedentes recabados, se deriva el presente informe al Departamento Jurídico para tramitar su archivo, considerando que el titular realizó el proceso de evaluación correspondiente, y de que no se presentaron la fecha observaciones y/o denuncias de terceros que signifiquen una desviación a los compromisos establecidos por el titular a la RCA N°413/2016.

IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD FISCALIZABLE

1.1 Antecedentes Generales

Identificación de la Unidad Fiscalizable: CONJUNTO LOS PINOS DE SAN PEDRO	
Región: VIII Región del Biobío	Ubicación específica de la unidad fiscalizable: El acceso al proyecto es por la calle Carlos Pezoa Véliz, ubicada al poniente de la Ruta 160.
Provincia: Concepción	Coordenadas UTM (WGS84; 18S) 5.919.510 mN; 665.443 mE
Comuna: San Pedro de La Paz	
Titular(es) de la unidad fiscalizable: Inmobiliaria San Pedro SpA.	RUT o RUN: 76.389.173-9
Domicilio titular(es): Manquehue Sur N°1220, comuna de Las Condes, Región Metropolitana.	Correo electrónico: Sin información
	Teléfono: (02) 596 7000
Identificación representante(s) legal(es): Cristian Armas Morel Christian Quijada Martínez	RUT o RUN: 8.383.601-6 14.246.166-8
Domicilio representante(s) legal(es): Manquehue Sur N°1220, comuna de Las Condes, Región Metropolitana.	Correo electrónico: Sin información
	Teléfono: (02) 596 7000

2 INSTRUMENTOS DE CARÁCTER AMBIENTAL FISCALIZADOS

Identificación de Instrumentos de Carácter Ambiental fiscalizados.						
Nº	Tipo de instrumento	Nº/ Descripción	Fecha	Comisión/ Institución	Título	Comentarios
1	Resolución de Calificación Ambiental	413	18.11.2016	CEA Región del Biobío	Los Pinos de San Pedro	-

3 Revisión Documental

3.1 Documentos Revisados

ID	Nombre del documento revisado	Origen/ Fuente del documento	Organismo encomendado	Observaciones
1	Permisos de Edificación N°142-15-101, de fecha 18 de diciembre de 2015. Los Pinos 1	Permiso presentado durante la evaluación ambiental del proyecto Los Pinos de San Pedro	SEA Biobío	-
2	Solicitud Permisos de Edificación, Los Pinos 2	Solicitud presentada durante la evaluación ambiental del proyecto Los Pinos de San Pedro	SEA Biobío	-
3	RCA N°413, de fecha 18 de noviembre de 2106.	Resolución Exenta N°413 del CEA Biobío.	SEA Biobío	-

4 HECHOS CONSTATADOS

Hecho constatado N°1. Elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental

Exigencia:

D.S. N°40/2012 del MMA que Aprueba Reglamento del Sistema de Evaluación Ambiental, Art. 3°, letra h).

“Artículo 3º.- Tipos de proyectos o actividades

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:

(...)

h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas.

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 al equipamiento, y que presenten alguna de las siguientes características:

(...)

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 (...)"

RCA N° 416/2016 de la CEA Biobío, Considerando 4.1.1.

“Los Pinos de San Pedro es un proyecto de viviendas sociales que se desarrollará en un terreno de aproximadamente 5,45 hectáreas. El proyecto consiste en la construcción de un total de 360 viviendas, distribuidos en 100 departamentos en 5 edificios sin subterráneos, para Los Pinos de San Pedro 1, que corresponde a un Condominio Tipo A, y 260 casas Los Pinos San Pedro 2, que corresponde a un Loteo DFL2 con Construcción Simultánea, ambas etapas se construirán en una sola fase constructiva y considera la respectiva urbanización, áreas verdes y equipamiento. El detalle con las superficies se encuentra en la tabla N°A.3 de la DIA y en los planos del proyecto, adjunto a la DIA.”

Descripción:

La actividad de fiscalización se generó por una denuncia del Servicio de Evaluación Ambiental (SEA), realizada con fecha 01 de septiembre de 2016.

En la denuncia se indica que la empresa **San Pedro SpA** ingresó al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA) la Declaración de Impacto Ambiental el proyecto **“Los Pinos de San Pedro”**, ubicado en la comuna de San Pedro de La Paz.

De acuerdo con los hechos denunciados, durante el proceso de evaluación la dirección regional del SEA identificó que el titular ya había iniciado la construcción de las instalaciones y obras en forma previa al sometimiento del proyecto al sistema de evaluación de impacto ambiental, lo que atenta en contra de lo dispuesto en el artículo 8º de la Ley 19.300 *“Los proyectos o actividades señalados en el artículo 10 sólo podrán ejecutarse o modificarse previa evaluación de su impacto ambiental”*.

Dicha denuncia fue recibida y gestionada por la División de Sanción y Cumplimiento (DSC) de la SMA, donde las gestiones realizadas corresponden solo a la respuesta al denunciante, por lo que no fue remitida a la Oficina Biobío hasta el mes de febrero del 2018 mediante el MEMORANDUM DSC N°54/2018, con las denuncias que se encontraban sin gestión por parte de DSC, para que fueran abordadas por la oficina regional, quedando en sede DSC de acuerdo a lo señalado como procedimiento de gestión del pasivo de denuncias.

Adicionalmente, cabe señalar que en el Sistema de Denuncia (SIDEN) no se realizó algún SAFA asociado a la denuncia, que nos hubiera permitido iniciar gestiones oportunas por parte de la Oficina Regional del Biobío.

Ahora bien, en relación con los hechos denunciados respecto de la posible elusión informada por el SEA BIOBIO, se indica que:

- Este proyecto inmobiliario ingresó a evaluación ambiental, con fecha 14 de enero de 2016, donde se indica que el proyecto consiste en la construcción de 360 viviendas sociales distribuidos en 100 departamento en 5 edificios de 5 pisos para Los Pinos de San Pedro 1, y 260 casas para Los Pinos de San Pedro 2, localizado en un terreno de 5,45 ha.
- Durante la evaluación del proyecto el titular presentó el Permiso de Edificación correspondiente a Los Pinos de San Pedro 1 (Nº de Permisos 142-15-101, de fecha 18 de diciembre de 2015).
- El permiso de edificación para Los Pinos San Pedro 2 se encontraban actualmente en tramitación durante la evaluación ambiental, siendo ingresada la solicitud de la DOM de la I. Municipalidad de San Pedro de La Paz el día 15.06.2015.
- Debido a la situación descrita, luego de los dos (2) meses posteriores a la denuncia presentada por el SEA en la SMA, el mismo organismo con fecha 04 de noviembre de 2016, emitió el Informe Consolidado de la Evaluación de la Declaración de Impacto Ambiental, donde el SEA recomendó aprobar la Declaración de Impacto Ambiental.
- Por este motivo con fecha 18 de noviembre de 2016 la Comisión de Evaluación Región del Biobío a través de la RCA N°413/2016 calificó favorablemente el proyecto “Los Pinos San Pedro”.

Adicionalmente, y con respecto a los posibles impactos que pudiese haber generado las actividades realizadas por el titular antes de terminar el proceso de evaluación ambiental, es importante destacar que:

- La empresa no recibió denuncias en esta Superintendencia relacionadas a emisiones atmosféricas, descargadas o actividades que pudiese afectar a terceros en sectores aledaños al proyecto.

Por este motivo, a pesar de que el titular realizó actividades del proyecto antes de finalizar el proceso de evaluación de la DIA, estas actividades no significaron un impacto relevante para las componentes ambientales intervenidas, considerando que a la fecha y estando el proyecto ya consolidado y finalizado, no se ha recibido nunca una denuncias o se han identificado aspectos que pudiesen significar una desviación a los compromisos establecidos en la RCA N°413/2016.

Conclusión general del hecho:

Respecto de los hechos denunciados, se puede indicar que la empresa ingresó el proyecto al SEIA, por lo que luego de dos meses posterior a la denuncia presentada por el SEA, el mismo organismo con fecha 04 de noviembre de 2016, realizó el Informe Consolidado de la Evaluación de la Declaración de Impacto Ambiental, donde el SEA recomienda aprobar la Declaración de Impacto Ambiental, por consiguiente con fecha 18 de noviembre de 2016 la Comisión de Evaluación Región del Biobío a través de la RCA N°413/2016 calificó favorablemente el proyecto “Los Pinos San Pedro”.

Debido a que el proyecto fue evaluado ambientalmente, y que los posibles impactos que pudiese haber generado las actividades realizadas por el titular antes de terminar el proceso de evaluación ambiental, es importante destacar que la empresa no recibió denuncias en esta Superintendencia relacionadas a emisiones atmosféricas, descargadas o actividades que pudiese afectar a terceros en sectores aledaños al proyecto.

Por este motivo, a pesar de que el titular realizó actividades del proyecto antes de finalizar el proceso de evaluación de la DIA, estas actividades no significaron un impacto relevante, considerando que a la fecha y estando el proyecto ya consolidado y finalizado no se recibió denuncias o aspectos que pudiesen significar una desviación a los compromisos establecidos en la RCA N°413/2016.

Dicho resultado no obsta a que en el futuro se realicen nuevos procedimientos de fiscalización ambiental, y no lo exime de ninguna clase de responsabilidad que pudiese contraer por cualquier hallazgo respecto del instrumento que lo regula, que se produzca con anterioridad o simultaneidad a la fecha en que se efectuó la actividad de fiscalización ambiental, y no hubiera sido directamente percibido y/o constatado en la misma por el fiscalizador.



Fotografía 1.

Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 18

Norte: 5.919.520 mN

Este: 665.454

Descripción del medio de prueba: El acceso al proyecto es por la calle Carlos Pezoa Véliz, ubicada al poniente de la Ruta 160. El emplazamiento del proyecto se encuentra dentro del área urbana definida como zona ZH-15 (Zona Residencial).

5 CONCLUSIONES

De acuerdo con el examen de la información realizado con motivo de la fiscalización realizada por la SMA a la empresa INMOBILIARIA SAN PEDRO SPA., para la UF denominada **CONJUNTO LOS PINOS DE SAN PEDRO**, en el marco de una denuncia presentada por el Servicio de Evaluación Ambiental con fecha 01 de septiembre de 2016, con base en una posible elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental por la construcción de 360 viviendas en la comuna de San Pedro de la Paz.

Del análisis realizado se puede indicar que el proyecto inmobiliario ingresó a evaluación ambiental, con fecha 14 de enero de 2016, donde se indica que el proyecto consiste en la construcción de 360 viviendas sociales distribuidos en 100 departamento en 5 edificios de 5 pisos para Los Pinos de San Pedro 1, y 260 casas para Los Pinos de San Pedro 2, localizado en un terreno de 5,45 ha.

Debido a la situación anteriormente descrita, el SEA BIOBIO con fecha 04 de noviembre de 2016, realizó el Informe Consolidado de la Evaluación de la Declaración de Impacto Ambiental, donde el SEA recomienda aprobar la Declaración de Impacto Ambiental, por este motivo con fecha 18 de noviembre de 2016 la Comisión de Evaluación Región del Biobío a través de la RCA N°413/2016 calificó favorablemente el proyecto “Los Pinos San Pedro”.

Respecto a posibles impactos que pudiese haber generado las actividades realizadas por el titular antes de terminar el proceso de evaluación ambiental, es importante destacar que la empresa no recibió denuncias en esta Superintendencia relacionadas a emisiones atmosféricas, descargadas o actividades que pudiese afectar a terceros en sectores aledaños al proyecto. Por este motivo, a pesar de que el titular realizó actividades del proyecto antes de finalizar el proceso de evaluación de la DIA, estas actividades no significaron un impacto relevante, considerando que este se localiza dentro del área urbana de la comuna, la cual estaba definida como una Zona Residencial (ZH-15). Y que a la fecha y estando el proyecto ya consolidado y finalizado no se recibió denuncias o aspectos que pudiesen significar una desviación a los compromisos establecidos en la RCA N°413/2016 aprobada ambientalmente durante el mismo año 2016.

De acuerdo con los antecedentes recabados, se deriva el presente informe al Departamento Jurídico para tramitar su archivo, considerando que el titular realizó el proceso de evaluación correspondiente, y de que no se presentaron la fecha observaciones y/o denuncias de terceros que signifiquen una desviación a los compromisos establecidos por el titular a la RCA N°413/2016.

Dicho resultado no obsta a que en el futuro se realicen nuevos procedimientos de fiscalización ambiental, y no lo exime de ninguna clase de responsabilidad que pudiese contraer por cualquier hallazgo respecto del instrumento que lo regula, que se produzca con anterioridad o simultaneidad a la fecha en que se efectuó la actividad de fiscalización ambiental, y no hubiera sido directamente percibido y/o constatado en la misma por el fiscalizador.

6 ANEXOS

Nº Anexo	Nombre Anexo
1	Permisos de Edificación N°142-15-101, de fecha 18.12.2015, de Los Pinos 1
2	Solicitud Permisos de Loteo y Edificación, de fecha 15.12.2015, de Los Pinos 2
3	Resolución de Calificación Ambiental N°413, de fecha 18.11.2016