



Superintendencia del Medio Ambiente
Gobierno de Chile

INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

Fiscalización Ambiental

“PROYECTO INMOBILIARIO DOÑA JOSEFA III”

DFZ-2022-1850-VII-PPDA

	Nombre	Firma
Aprobado	Jeanette Caroca O.	
Elaborado	Mariela Valenzuela	



DETALLE DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN

1. INFORMACIÓN DEL TITULAR.

Titular	Rut	Identificación de la actividad	Dirección
Constructora Malpo SpA.	79.540.520-8	Proyecto Inmobiliario Doña Josefa III	Calle Huilliborgoa s/n, Talca

2. ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD.

Instrumento	D.S. N°49/2015 MMA. Plan de Descontaminación Atmosférica para las comunas de Talca y Maule	
Tipo de Actividad	<input type="checkbox"/> Inspección Ambiental <input checked="" type="checkbox"/> Examen de la Información <input type="checkbox"/> Medición y Análisis	
Fecha de la Actividad	Organismo encargado	Organismo Participante
17/08/2022 (Res. Ex. RDM 45/2022, Ver anexo 1)	Superintendencia del Medio Ambiente	-----

3. DOCUMENTACIÓN SOLICITADA Y ENTREGADA.

Nº	Documentación e información solicitada	Plazo de entrega	Fecha entrega	Observaciones
1	a) Indicar si a la fecha se ha presentado un Programa de Compensación de Emisiones ante la Seremi del Medio Ambiente de la Región del Maule. b) Indicar si se han realizado gestiones en el marco de una propuesta de Programa de Compensación.	5 días hábiles a contar de la fecha de notificación de la Res. Ex. RDM N°45/2022	19 de agosto de 2022	Con fecha 19 de agosto de 2021 el titular entrega mediante carta (Anexo 2) los antecedentes solicitados mediante la Res. Ex. RDM N° 45/2022.



4. HECHOS CONSTATADOS

Nº	Exigencia	Hecho constatado y examen de la información
1	<p>D.S. N° 49/2015 Plan de Descontaminación Atmosférica para las comunas de Talca y Maule, del Ministerio de Medio Ambiente</p> <p>Artículo 47. Desde la publicación en el Diario Oficial del presente decreto, todos aquellos proyectos o actividades, o sus modificaciones, que se sometan al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA), y que directa o indirectamente generen emisiones iguales o superiores a 1 ton/año de MP, respecto de su situación base, en cualquiera de sus etapas, deberán compensar sus nuevas emisiones en un 120%. La compensación de emisiones será de un 120% sobre la cantidad total anual de emisiones de la actividad o proyecto.</p> <p>Se entenderá por emisiones directas las que se emitirán dentro del predio o terreno donde se desarrolle la actividad, asociadas a la fase de construcción, operación o cierre. Se entenderá por emisiones indirectas las que se generarán de manera anexa a la nueva actividad, como por ejemplo, las asociadas al aumento del transporte.</p> <p>En el caso de proyectos inmobiliarios también se considerarán como emisiones indirectas las asociadas al uso de calefacción domiciliaria. En el caso de modificaciones de proyectos o actividades existentes, que deben someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, se entenderá que constituyen la situación base del proyecto o actividad, aquellas emisiones que se generen en forma previa a la vigencia de este decreto, debidamente acreditadas, o aquellas que se generen con posterioridad, si forman parte de un programa de compensación de emisiones previamente aprobado.</p> <p>Para efectos de lo dispuesto en este artículo, los proyectos o actividades y sus modificaciones, que deban someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, y que deban compensar sus emisiones, deberán presentar la estimación de sus emisiones de</p>	<p>a. Ante los antecedentes de la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto Inmobiliario Doña Josefa III fue calificada favorablemente mediante la Res. Ex. N°199/2020 del Servicio de Evaluación Ambiental de la Región del Maule. En el considerando 4.3.2. Fase de Operación, emisiones y efluentes, emisiones atmosféricas, se indica que el “De acuerdo a la estimación de emisiones atmosféricas en fase de operación (Tabla 35), se sobrepasa el umbral de 1 t/año de MP 10, por lo cual el Titular, deberá presentar un Programa de Compensación de Emisiones (120%), que deberá ser aprobado por la Seremi del Medio Ambiente, para dar cumplimiento al art. 47 del D.S. 49/2015 MMA (PDA Talca – Maule), el cual se implementará sectorialmente y será presentado en un plazo no superior a 60 días hábiles una vez obtenida la Resolución de Calificación Ambiental (RCA) (Anexo 3).</p> <p>b. El proyecto Hacienda del Maule, sujeto a compensación de emisiones, consiste en la construcción de 138 viviendas y 36 edificios con un total de 720 departamentos de uso residencial (858 unidades habitacionales), además de áreas verdes y equipamiento en una superficie total de 17,6 hectáreas aproximadamente. A estas viviendas se les suman las 199 viviendas existentes y un local comercial (Situación actual), las cuales corresponden al proyecto inmobiliario Doña Josefa II, emplazadas en una superficie de 4,8 hectáreas.</p> <p>c. El Informe de Estimación de Emisiones Atmosféricas de la Declaración de Impacto Ambiental (Anexo 4), indica que “se ha estimado que el proyecto supera la norma por MP10 durante los primeros 6 años, siendo el año de máxima emisión el tercer año con 1,70 ton-año de MP10, tal como se presentó en la Tabla 51, las emisiones de MP10 fluctúan entre las 0,69 ton/año a 1,70 ton/año; mientras que las emisiones de MP2,5 fluctúan entre las 0,52 ton/año a 0,65 ton/año. Con relación a las emisiones de partículas, específicamente el MP10, se observa que la tasa de mayor emisión se</p>

3



Nº	Exigencia	Hecho constatado y examen de la información
	<p>contaminantes a la atmósfera, la metodología utilizada y un anexo con la memoria de cálculo al ingresar al SEIA</p> <p>Los proyectos o actividades, que deban compensar sus emisiones presentarán un programa de compensación de emisiones, ante la SEREMI del Medio Ambiente.</p> <p>Resolución de Calificación Ambiental 199/2020 “Proyecto Inmobiliario Doña Josefa III”</p> <p>Considerando 4.3.2. Fase de Operación, emisiones y efluentes, emisiones atmosféricas. De acuerdo a la estimación de emisiones atmosféricas en fase de operación (Tabla 35), se sobrepasa el umbral de 1 t/año de MP10, por lo cual el Titular, deberá presentar un Programa de Compensación de Emisiones (120%), que deberá ser aprobado por la Seremi del Medio Ambiente, para dar cumplimiento al art. 47 del D.S. 49/2015 MMA (PDA Talca-Maule), el cual se implementará sectorialmente y será presentado en un plazo no superior a 60 días hábiles una vez obtenida la Resolución de Calificación Ambiental (RCA).</p>	<p>alcanza en el año 3 debido a la construcción de las viviendas proyectadas y a la operación de las viviendas que corresponden a la situación actual del proyecto. En este año se alcanza una magnitud de 1,70 ton/año de MP10, donde la totalidad de las emisiones corresponden a la construcción, tránsito, combustión de vehículos livianos y la calefacción a leña y gas natural de las viviendas”.</p> <p>d. Por lo anterior y mediante la Res. Ex. RDM N°45/2022, SMA, se solicitó al titular información respecto a si a la fecha se ha presentado un Programa de Compensación de Emisiones ante la Seremi del Medio Ambiente de la Región del Maule y si se han realizado gestiones en el marco de una propuesta de Programa de Compensación.</p> <p>e. En su carta de respuesta, el titular indica que “A la fecha no se ha presentado un Programa de Compensación de emisiones. La RCA se obtuvo el 18 de agosto del 2020, en pleno período de pandemia, lo que afectó seriamente la construcción de viviendas en muchas empresas, en particular a este loteo que a su vez obligó a la empresa a paralizar el proyecto, sin embargo, en la actualidad Doña Josefa III se encuentra en etapa de estudios para poder retomar la construcción de una primera etapa, cabe señalar que aún no se han iniciado las obras”. Asimismo, señala que “...se han realizado las primeras gestiones de forma interna, en cuanto a investigación, solicitud de propuestas a consultores, por lo que se espera contratar los estudios durante el presente mes de agosto 2022 para generar un Plan de Compensación de Emisiones atmosféricas y ser presentado próximamente”.</p>



5. UBICACIÓN PROYECTO INMOBILIARIO DOÑA JOSEFA III.



Coordenadas UTM WGS 84 H19

Norte: 6.079.965

Este: 260.982



6. CONCLUSIONES

Como resultado de la actividad de fiscalización ambiental realizada a la Unidad Fiscalizable “Proyecto Inmobiliario Doña Josefa III”, ubicada en la comuna de Talca, en el marco de la fiscalización realizada por el Plan de Descontaminación de las comunas de Talca y Maule (D.S. N° 49/2015 MMA), para la actividad se determina preliminarmente con hallazgo, debido a que no se ha dado cumplimiento al Art. N° 47, el cual indica que el titular deberá compensar sus nuevas emisiones en un 120% y que deberá presentar un programa de compensación de emisiones, ante la SEREMI del Medio Ambiente, el cual deberá aprobarlo para ser fiscalizado posteriormente por esta Superintendencia. A mayor abundamiento, en el Considerando 4.3.2. “Fase de Operación, emisiones y efluentes, emisiones atmosféricas” de la Resolución de Calificación Ambiental 199/2020 que calificó favorablemente el proyecto Inmobiliario Doña Josefa III, se indica que el Programa de Compensación de Emisiones será presentado en un plazo no superior a 60 días hábiles una vez obtenida la Resolución de Calificación Ambiental (RCA), presentación que el titular no ha realizado.

Sin embargo y el hallazgo detectado se considera subsanable en virtud de la información entregada por el titular donde entrega las justificaciones correspondientes ante la pandemia y las gestiones para dar cumplimiento a lo señalado en el Plan ante la Seremi del Medio Ambiente. El cumplimiento será verificado por esta Superintendencia en los próximos meses.

7. ANEXOS

Nº Anexo	Nombre Anexo
1	Resolución Exenta RDM N°45 2022 Proyecto Inmobiliario Doña Josefa III
2	Carta Constructora MALPO SpA da respuesta y acompaña antecedentes
3	Resolución de Calificación Ambiental 199 2020
4	Estimación de Emisiones Atmosféricas Proyecto Inmobiliario Doña Josefa III

