



Superintendencia del Medio Ambiente
Gobierno de Chile

INFORME DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

Basado en Plan de Prevención y Descontaminación Atmosférico para la comuna de Los Ángeles

DFZ-2024-2887-VIII-PPDA

PROYECTO DESARROLLO INMOBILIARIO LA CASTELLANA

	Nombre	Firma
Aprobado	Juan Pablo Granzow C.	<div>X</div> <div>Juan Pablo Granzow C. Jefe Oficina regional Biobío</div>
Elaborado	Paola Jara Martin	<div>X</div> <div>Paola Jara Martin Fiscalizadora oficina regional Biobío</div>

2024



DETALLES DE ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN

FUENTES FIJAS

1. INFORMACIÓN DEL TITULAR.

Titular	Rut	Identificación de la actividad	Dirección
Inmobiliaria Espacio Pacifico S.A. (Ecomac)	76.440.313-4	Proyecto inmobiliario "Jardines de Avellaneda II"	

2. ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD.

Instrumento	D.S. N°04/2019 MMA, Establece Plan de Descontaminación Atmosférica para la comuna de Los Ángeles		
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	
02/12/2024 al 13/12/2024	Superintendencia del Medio Ambiente.	Superintendencia del Medio Ambiente.	

3. DOCUMENTACIÓN REVISADA

N°	Documento revisado	Observaciones
1	Resolución Exenta MMA N° 507, del 19/04/2023 que aprueba el Plan de Compensación de Emisiones (PCE) del proyecto "Jardines de Avellaneda II"	Remitido por Seremi Medio Ambiente. Informado por titular en el Sistema de Seguimiento Ambiental (SSA), ID 1017472 [Disponible en: https://snifa.sma.gob.cl/SeguimientoAmbiental/Ficha/1017472]
2	Plan de compensación de emisiones atmosféricas del proyecto "PROYECTO INMOBILIARIO JARDINES DE AVELLANEDA II"	Remitido por correo electrónico por la Seremi de Medio Ambiente.
3	Carta ECOMAC S/N del 02 de noviembre de 2022	Respuesta a Requerimiento de información, Resolución Exenta N° OBB 114/2022
4	Estado del proyecto "Jardines de Avellaneda II"	Información cargada por el titular en Sistema de Resoluciones Ambiental (SRCA) respecto de la RCA N° 2022081502/2022



5	Carta ECOMAC S/N de septiembre de 2023	Respuesta a Requerimiento de información, Resolución Exenta N° OBB 073/2023
5	Carta ECOMAC S/N de marzo 2024	Respuesta a Requerimiento de información, Resolución Exenta N° OBB 15/2024
7	Carta ECOMAC S/N de diciembre de 2024	Respuesta a Requerimiento de información, Resolución Exenta N° OBB 150/2024
8	Reporte estado de avance PCE, del 12/12/2024	Informado por titular en el Sistema de Seguimiento Ambiental (SSA), ID 1061010, en respuesta a requerimiento R.E N° OBB 150/2024. [Disponible en: https://snifa.sma.gob.cl/SeguimientoAmbiental/Ficha/1061010]



4. HECHOS CONSTATADOS.

N°	Exigencia	Hecho constatado y examen de la información
1.	<p>D.S. N° 4/2017 del Ministerio de Medio Ambiente. Artículo 2.- Los antecedentes que fundamentan el presente Plan de Descontaminación Atmosférica, se indican a continuación:</p> <p><i>1.1 Antecedentes Normativos:</i> La comuna de Los Ángeles fue declarada como zona saturada por MP2,5 y MP10, ambas como concentración diaria, a través del decreto supremo N° 11, del 2 de marzo de 2015, del Ministerio del Medio Ambiente, según los antecedentes recabados en la comuna, particularmente en consideración de los índices de calidad del aire en otoño e invierno. (...)</p> <p>CAPÍTULO VI. COMPENSACIÓN DE EMISIONES</p> <p>Artículo 48.- Desde la entrada en vigencia del presente decreto, todos aquellos proyectos o actividades, incluidas sus modificaciones, que se sometan al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, que generen directa o indirectamente emisiones respecto de su situación base, iguales o superiores a 1 ton/año de MP, deberán compensar sus emisiones en un 120% del monto total anual de las emisiones de la actividad o proyecto. Para estos efectos, deberán presentar en la declaración o estudio de impacto ambiental [...]</p> <p>Artículo 49.- Los proyectos o actividades que deban compensar sus emisiones, deberán presentar un Programa de Compensación de Emisiones, ante la Seremi del Medio Ambiente, en un plazo no mayor a los 60 días hábiles desde la obtención de la Resolución de Calificación Ambiental (RCA) y cuyo contenido será, al menos [...]</p> <p>Artículo 50.- Sólo se podrán compensar emisiones entre aquellas fuentes que demuestren cumplir con uno de los siguientes requisitos:</p> <p>a) Realizar la compensación entre fuentes o actividades con combustión; o</p>	<p>A continuación, se detallan las actividades de fiscalización realizadas en el marco del presente proceso:</p> <p>a) Por medio del ORD N° 156/2023 del 09/05/2023, la SEREMI de Medio Ambiente del Biobío, informó a esta Superintendencia, los Planes de Compensación de Emisiones aprobados a mayo de 2023, en el marco del artículo 48° del Plan de Descontaminación de Los Ángeles (PDA-LA), entre las que se encontraba la Resolución Exenta MMA N° 507/2023 del 19/04/2023 que aprueba el Plan de Compensación de Emisiones (PCE) del proyecto "Jardines de Avellaneda II" calificado mediante resolución exenta N° 20220810150/2012 presentado por empresa ECOMAC. (Anexo 1).</p> <p>b) Por otra parte, el titular informó la resolución de aprobación del PCE, a través del SSA reporte ID 101472.</p> <p>c) Señalar que la RCA 20220810150/2022, fue calificada el 03/02/2022, y que en los vistos de la RES.EX. MMA N° 507/2023 se indica que el titular presentó carta conductora de presentación del PCE el 21/02/2022, por lo que se verifica el cumplimiento del plazo de 60 días hábiles, establecido en artículo 49°, del PDA-LA.</p> <p>d) Respecto de las obligaciones emanadas del PCE, este establece que en la Resolución Exenta N° 507/2022:</p> <ol style="list-style-type: none"> Compensación de 2,74 ton/año mediante el recambio de 77 calefactores a leña por equipos a pellet o aire acondicionado (Considerando 3). Recambio de 77 estufas se efectuará en 77 hogares de la comuna de Los Ángeles (Considerando 4). Define el procedimiento de recambio el que incluye, entre otros, la chatarrización y disposición final de las estufas chatarrizadas. (considerando 5) Establece la presentación de los medios de verificación ante esta Superintendencia, a los 15 días de ejecutado el programa de recambio (Considerando 6.1).



<p>b) Realizar la compensación entre una fuente con combustión, que cede emisiones a una fuente o actividad sin combustión, pero no viceversa; o</p> <p>c) Realizar la compensación entre fuentes o actividades sin combustión.</p> <p>Artículo 51.- <i>En ningún caso se podrán hacer valer emisiones cedidas por actividades o establecimientos que cierren o deban cerrar por incumplimiento de normativa ambiental o por término de su vida útil o que cierren o que hayan cerrado con anterioridad a la aprobación de la solicitud de compensación.</i></p> <p><i>Las condiciones mencionadas en relación con la compensación de emisiones no sustituirán las exigencias impuestas en otras normativas vigentes en la comuna de Los Ángeles.</i></p> <p>Artículo 52.- <i>Será responsabilidad de la Superintendencia del Medio Ambiente, fiscalizar el cumplimiento de las medidas de compensación asociadas a proyectos que se sometan al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental y que generen emisiones de material particulado iguales o superiores a 1 ton/año de MP en cualquiera de sus etapas.</i></p> <p>Resolución de Calificación Ambiental N° 20220810150/2022</p> <p>Considerando 4.3.1</p> <p><i>“Emisiones atmosféricas [...]</i></p> <p><i>En relación a las emisiones de partículas, tanto en la fase de construcción como de operación, según se detalla en la sección 4.7.5.1 del presente informe, específicamente el MP10, se observa que la tasa de emisión se alcanza en el año 1, alcanzándose una magnitud de 2,28ton/año de MP.</i></p> <p><i>Como se ha indicado anteriormente, el proyecto se emplaza en [...] comuna de Los Ángeles, sobre la cual recae el Plan de Prevención y Descontaminación atmosférica actualmente vigente y regido por el D.S N° 4/2017 [...]</i></p> <p><i>De este modo analizando las emisiones generadas por el proyecto en el año de máxima emisión (año 1), el titular deberá compensar 2,74 ton/año (que considera el MP equivalente), puesto que sus emisiones</i></p>	<p>v. Obliga a la presentación de un Informe de Verificación a esta Superintendencia, al segundo año de la implementación del recambio, que dé cuenta, entre otros, de la acreditación de la compensación de emisiones (Considerando 6.2).</p> <p>vi. Da inicio a la ejecución de las medidas de compensación (Resuelvo 2).</p> <p>e) Mediante Resolución Exenta N° OBB 114/2022 del 18 de octubre de 2022, fue requerido al titular informar el estado de avance del PCE (Anexo 2).</p> <p>f) El titular dio respuesta al requerimiento de información, por medio de carta S/N del 02 de noviembre de 2022 (Anexo 3), informando que no se habían iniciado las obras del proyecto “Jardines de Avellaneda II”, declarando que <u>“el titular comenzará con la ejecución del PCE una vez que, de inicio a la ejecución de las obras del proyecto, de acuerdo al cronograma que se presenta a continuación, mismo que fue aprobado por la Resolución Exenta N° 507/2022”. El cronograma acompañado indicaba una ejecución del PCE de 13 meses.</u>(Imagen 1a)</p> <p>g) En este entendido, y conforme a lo declarado por el titular, una vez iniciado la construcción del proyecto, el PCE se materializaría en un periodo de 13 meses.</p> <p>h) El titular informó en el Sistema de Resoluciones de Calificación Ambiental (SRCA), el <u>inicio de la fase de construcción el 20 de febrero de 2023</u> (Imagen 2). Por otra parte, el titular ha reportado en el Sistema de Seguimiento Ambiental diversos reportes de seguimiento ambiental, que dan cuenta de que el proyecto está ejecutando la etapa de construcción.</p> <p>i) Así, es posible establece la cronología del proyecto como sigue:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1° año del proyecto: 20/02/2023 al 20/02/2024 • 2° año del proyecto: 21/02/2024 al 20/02/2025 • 3° año del proyecto: 21/02/2025 al 20/05/2025
--	--



<p>se encuentran sobre el límite de emisión exigido en el PDA de la comuna de Los Ángeles”</p> <p>Considerando 4.3.2. Fase de operación. Emisiones atmosféricas: “En relación a las emisiones de partículas, específicamente MP10, se observa que la tasa de mayor emisión se alcanza en el año 1, alcanzándose una magnitud de 2,28 ton/año de MP10” [...] De este modo analizando las emisiones generadas por el proyecto en el año de máxima emisión (año 1), el titular deberá compensar 2,74 ton/año (que considera el MP equivalente), puesto que sus emisiones se encuentran sobre el límite de emisión exigido en el PDA de la comuna de Los Ángeles”</p> <p>Considerando 7.2.9. Decreto Supremo N° 4/2017. Plan de Descontaminación Atmosférica para la Comuna de Los Ángeles, Ministerio del Medio Ambiente.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Fase del proyecto a la que aplica o en la que se dará cumplimiento:</u> Construcción y operación. • <u>Forma de cumplimiento:</u> [...] De este modo analizando las emisiones generadas por el proyecto en el año de máxima emisión (año a), el titular debe compensar 2,74 ton/año (que considera el MP equivalente), puesto que sus emisiones se encuentran sobre el límite de emisión exigido en el PDA de la comuna de Los Ángeles. Como se puede verificar de la estimación de emisiones, las emisiones del proyecto sobrepasan el límite normado en el artículo 48 de esta normativa de 1 ton año de MP, por lo que debe compensar sus emisiones. <p>Resolución Exenta MMA N° 507, del 19/04/2023 que aprueba el Plan de Compensación de Emisiones (PCE) del proyecto “Jardines de Avellaneda II. Resuelvo 1. Apruébese el PCE del proyecto “Jardines de Avellaneda” [...] ingresado mediante carta sin número del 21 de febrero de 2022 a</p>	<p>j) Mediante RES.EX. N° OBB 073/2023 (Anexo 4) fue requerido al titular informar el estado de avance del PCE.</p> <p>k) A través de Carta S/N de septiembre de 2023 (Anexo 5), el titular dio respuesta al requerimiento de información, informando que:</p> <ol style="list-style-type: none"> El PCE inicio <u>el año 1 del proyecto, que inicio su fase de construcción el 20/02/2023.</u> Modificó el cronograma de ejecución, intercambiando la primera actividad por “identificación de la fuentes a compensar”, en vez de “Carta de inicio del PCE”, como se había informado en Carta S/N del 02/11/2022 pero manteniendo el plazo de ejecución de 13 meses, desde el inicio de la fase de construcción (Imagen 1b). La actividad 1 “identificación de fuentes a compensar” inició con solicitud de posibles candidatos a la Municipalidad de Los Ángeles, en mayo de 2023, y con llamado abierto a la comunidad para el programa de recambio en junio de 2023. La actividad 2 “Carta aviso inicio PCE”, se ejecutó a mediante carta del 29/08/2023 informada a Seremi de Medio Ambiente y esta Superintendencia. Verificados los ingresos de oficina de partes, señalar que consta el ingreso del aviso informado por la empresa en agosto de 2023. La actividad 3 “Determinación de el/los proveedores”, fue iniciada en agosto. <p>l) En respuesta a RES.EX. N° OBB 15/2024 (Anexo 6), el titular en su carta de marzo de 2024 (Anexo 7), el titular presentó una nueva rectificación del cronograma de implementación del PCE (Imagen 1c), en la cual se mantenía el plazo de 13 meses, señalando el término del mismo en marzo de 2024.</p> <p>m) <u>Relevar, que las modificaciones de cronograma de ejecución del PCE, no fue autorizada por la SEREMI de Medio Ambiente, por lo que constituye un acto unilateral del titular.</u></p> <p>n) Revisados los sistema de reportabilidad de esta Superintendencia (SSA y SISAT), transcurrido el plazo de 13 meses informado por el titular, el titular no ha cargado en SSA o SISAT el estado de avance final del PCE.</p>
--	--



<p>la oficina de partes de la Seremi de Medio Ambiente de la Región del Biobío”</p> <p>Documento Plan de Compensación de emisiones, presentado a la Seremi de Medio Ambiente el 21 febrero 2022</p> <p><u>Punto 3.2. Medida de compensación</u></p> <p>“[...] Este PCE será ejecutado a partir del año 1 del proyecto”</p> <p>3.2.1.3.</p> <p>“[...] Teniendo en cuenta que el recambio de calefactores en el sector residencial está orientado a la compensación de 2,28 ton/año de MP10 (120%, es decir 2,74 ton/año) y que cada artefacto cambiado tiene un potencial de reducción de 0,036 ton/año, se deben generar 77 recambios de calefactores para cumplir con la meta de compensación.”</p> <p><u>Punto 3.2.4. Permanencia de reducción de las emisiones</u></p> <p>De acuerdo con el Artículo 40 del PDA, letra iv) se define este concepto como: iv. Permanente, entendiendo por tal que la rebaja permanezca por el período en que el proyecto está obligado a reducir emisiones. Tal como se señaló anteriormente y se demuestra en la Tabla 1 <u>el proyecto superará el límite de sus emisiones del PDA desde el año 1 hasta del proyecto, en donde se realizarán las obras atribuibles a su construcción. Cabe señalar que el proyecto tiene una vida útil indefinida.</u></p> <p>En consecuencia, <u>la permanencia de la compensación de las emisiones debe asegurarse por un tiempo de 3 años.</u> No obstante, se espera que la permanencia de la reducción de las emisiones mediante el recambio de calefactores a leña en el sector residencial tenga una permanencia mayor y prolongada en el tiempo, equivalente a la vida útil de los nuevos equipos que se instalarán, con lo cual, se cumple ampliamente este criterio.”</p>	<p>o) En consecuencia, a través de RES.EX. N° OBB 150/2024 (Anexo 8), se efectuó nuevo requerimiento de información al titular, requiriendo la carga en el SSA del reporte de ejecución del PCE otorgando un lazo de 5 días hábiles.</p> <p>p) Dentro del plazo, el titular mediante Carta S/N de diciembre de 2024 (Anexo 9), dio respuesta al requerimiento, informando la carga del documento <u>“Informe de estado de cumplimiento de Plan de compensación de Emisiones”</u> en el SSA, ID 1061010.[En adelante el Informe PCE]</p> <p>q) Del Informe PCE (ID SSA 1031010), el titular declara que:</p> <ol style="list-style-type: none"> A la fecha del Informe PCE, se encuentran evaluando la propuesta de proveedores para ejecutar el recambio. “por lo tanto, que pendiente definir cuál será el proveedor que ejecutará las últimas actividades descritas y cuando se haya efectuado la orden de compra, se va a realizar el recambio de calefactores con los beneficiarios presentado en la planilla “Lista de participantes PCE LA” “Además, considerando que son 77 viviendas las beneficiadas para el recambio de calefactores, se estima que mensualmente se abordara aproximadamente entre 12 y 15 viviendas, por lo tanto, se requiere alrededor de 6 meses para efectuar el recambio de calefactores de manera eficiente” “Dado esto, el 11 de diciembre de 2024, se presentó a la Seremi de Medio Ambiente de la Región del Biobío, una solicitud de ampliación de la Carta Gantt por 6 meses para ejecutar las actividades pendiente del PCE.” “En conclusión, se han completado las actividades relacionadas con la identificación de los potenciales beneficiarios y sus preferencias sobre el calefactores, así como el envío carta de aviso del PCE [...]. Además se ha determinado a los posibles proveedores de los nuevos calefactores de estufas a pellet o equipos de aire acondicionado. Queda pendiente definir la empresa o proveedor que llevará a cabo las actividades 4, 5, 6 y 7 bajo la supervisión de la Inmobiliaria Espacio Pacífico S.A El recambio comenzará en enero del 2025
--	---



		<p><i>y se espera finalizar entre mayo y junio de ese mismo año, con la intención de concluir antes del inicio de la temporada de invierno”.</i></p> <p>r) Es menester señalar, que a la fecha de cierre del presente informe, <u>el titular no ha informado aprobación del cambio de cronograma autorizado por la SEREMI de Medio Ambiente.</u></p> <p>s) Para mayor entendimiento de la temporalidad de la ejecución de la medidas, es posible identificar dos hitos:</p> <ul style="list-style-type: none"> i. Inicio de la fase de construcción el 20/02/2023, por lo que el plazo de 13 meses se entendería vencido al 20/03/2024 ii. Inicio primera actividad el PCE (Identificación beneficiarios”, que se informó al 23 mayo de 2023, por lo que el plazo de 13 meses se entendería vencido al 23 /06/2024. iii. Ninguno de los dos plazos ha sido cumplido por el titular para la materialización del recambio de calefactores. <p>t) Con base la información declarada por el titular, es posible concluir que el titular no ha ejecutado el recambio de calefactores del PCE, en los plazos definidos para tales efectos, y por tanto no ha ejecutado la compensación de emisiones comprometida.</p> <p>u) Señalar que el mayor impacto de emisiones atmosféricas del proyecto, conforme a la evaluación ambiental, se alcanzaba al 1° año del proyecto, por lo que la compensación de emisiones debía iniciarse en el mismo periodo de tiempo, y mantenerse por un periodo de 3 años para dar cumplimiento al nivel de compensación requerido.</p> <p><u>Conclusión del hecho constatado:</u></p> <p>Con base al examen de información y la información declarada por el titular, se concluye que Inmobiliaria Espacio Pacifico S.A. (ECOMAC), no ha materializado</p>
--	--	---



		<p>el recambio de 77 estufas a leña dentro del plazo de 13 meses del cronograma establecido, y por tanto, el proyecto no ha compensado las emisiones correspondientes un total a 2,74 ton/año, aun cuando este se encuentra iniciado y en su segundo año de la fase de construcción.</p> <p>A mayor abundamiento, el titular ha declarado que iniciará el recambio efectivo de calefactores en marzo de 2025, es decir, a contar del 3° año de iniciado su proyecto, esto es, con dos años de retardo en su implementación.</p> <p>Señalar que el mayor impacto de emisiones atmosféricas del proyecto, conforme a la evaluación ambiental, se alcanzaba al 1° año del proyecto, por lo que la compensación de emisiones debía iniciarse en el mismo periodo de tiempo, y mantenerse por un periodo de 3 años para dar cumplimiento al nivel de compensación requerido.</p>
--	--	---



Registros																
a) Cronograma autorizado por R.E N° 507/2022	Actividad	Mes														
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13		
	Carta de inicio del PCE															
	Identificación de las fuentes a compensar															
	Determinación de el/los proveedores de los nuevos calefactores															
	Desinstalación de las estufas actuales															
	Instalación del nuevo artefacto															
	Chatarrización y disposición final del artefacto actual															
	Capacitación sobre la operación del nuevo artefacto															
b) Primera modificación presentada por el titular en Carta S/N de septiembre de 2023,en respuesta a R.E N° OBB 15/2024	Tabla 1 Rectificación Carta Gantt															
	N°	Actividad	Mes													
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
	1	Identificación de las fuentes a compensar														
	2	Carta de inicio del PCE														
	3	Determinación de el/los proveedoresde los nuevos calefactores														
	4	Desinstalación de las estufas actuales														
	5	Instalación del nuevo artefacto														
c) Segunda modificación presentada por el titular en Carta S/N de marzo de 2024	Tabla 1 Rectificación Carta Gantt de ejecución del PCE, 2024															
	N°	Actividad	2023	Mes (2024)												
				mar	abr	may	jun	jul	ago	sept	oct	nov	dic	ene	feb	mar
	1	Identificación de las fuentes a compensar	Ejecutado													
	2	Carta de inicio PCE	Ejecutado													
	3	Determinación de el/los proveedores de los nuevos calefactores	En ejecución													
	4	Desinstalación de las estufas actuales														
	5	Instalación de nuevo artefacto														
Imagen 1																
Descripción: Modificaciones de cronograma de ejecución del PCE.																
Fuente: Elaboración propia con base a información proporcionada por el titular.																



Registros																
JARDINES DE AVELLANEDA II	Estado: Activo	Fecha Actualizacion: 24-03-2023														
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> i Información ⬆ </div>																
<div style="background-color: #f0f0f0; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">Información general</div> <div style="background-color: #f0f0f0; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">Tipología del proyecto</div> <div style="background-color: #f0f0f0; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">Ubicación del proyecto</div> <div style="background-color: #f0f0f0; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">Coordenadas geográficas</div> <div style="background-color: #f0f0f0; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">Sujeto regulado</div> <div style="background-color: #f0f0f0; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">Representante</div> <div style="background-color: #f0f0f0; padding: 5px;">Representante SAR</div>	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 40%; padding: 5px;">Ubicación de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada</td> <td style="padding: 5px;">El "Proyecto inmobiliario Jardines de la Avellaneda II" se localizará en la comuna de Los Ángeles, provincia de Los Ángeles, Región del Biobío.</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Región(es) Desarrollo Proyecto</td> <td style="padding: 5px;">Región del Biobío</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Comuna(s) de la(s) Región(es) Seleccionada(s)</td> <td style="padding: 5px;">Los Ángeles</td> </tr> <tr style="border: 2px solid red;"> <td style="padding: 5px;">Estado o Fase del Proyecto</td> <td style="padding: 5px;">Iniciada la fase de construcción</td> </tr> <tr style="border: 2px solid red;"> <td style="padding: 5px;">Fecha Inicio Fase del Proyecto</td> <td style="padding: 5px;">20-02-2023</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Descripción gestión, acto o faena mínima que da cuenta del inicio de ejecución del proyecto</td> <td style="padding: 5px;">La faena que iniciará la ejecución del proyecto "Jardines de La Avellaneda II", será el escarpe del polígono del proyecto.</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">N° considerando donde se indica gestión, acto o faena mínima que da cuenta del inicio de ejecución del proyecto</td> <td style="padding: 5px;">Considerando 4.1. Antecedentes generales.</td> </tr> </table>		Ubicación de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada	El "Proyecto inmobiliario Jardines de la Avellaneda II" se localizará en la comuna de Los Ángeles, provincia de Los Ángeles, Región del Biobío.	Región(es) Desarrollo Proyecto	Región del Biobío	Comuna(s) de la(s) Región(es) Seleccionada(s)	Los Ángeles	Estado o Fase del Proyecto	Iniciada la fase de construcción	Fecha Inicio Fase del Proyecto	20-02-2023	Descripción gestión, acto o faena mínima que da cuenta del inicio de ejecución del proyecto	La faena que iniciará la ejecución del proyecto "Jardines de La Avellaneda II", será el escarpe del polígono del proyecto.	N° considerando donde se indica gestión, acto o faena mínima que da cuenta del inicio de ejecución del proyecto	Considerando 4.1. Antecedentes generales.
Ubicación de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada	El "Proyecto inmobiliario Jardines de la Avellaneda II" se localizará en la comuna de Los Ángeles, provincia de Los Ángeles, Región del Biobío.															
Región(es) Desarrollo Proyecto	Región del Biobío															
Comuna(s) de la(s) Región(es) Seleccionada(s)	Los Ángeles															
Estado o Fase del Proyecto	Iniciada la fase de construcción															
Fecha Inicio Fase del Proyecto	20-02-2023															
Descripción gestión, acto o faena mínima que da cuenta del inicio de ejecución del proyecto	La faena que iniciará la ejecución del proyecto "Jardines de La Avellaneda II", será el escarpe del polígono del proyecto.															
N° considerando donde se indica gestión, acto o faena mínima que da cuenta del inicio de ejecución del proyecto	Considerando 4.1. Antecedentes generales.															
Imagen 2																
Descripción: Fecha de inicio de la etapa de construcción proyecto "Jardines de Avellaneda II"																
Fuente: Sistema de Resoluciones de Calificación Ambiental.																



5. CONCLUSIONES.

Como resultado de las actividades de fiscalización, asociados los Instrumentos de Carácter Ambiental indicados en el punto 3, se concluyen los siguientes hallazgos.

N° Hecho constatado	Materia específica objeto de la fiscalización ambiental.	Exigencia asociada	Hallazgo
1	Plan de Compensación de Emisiones	<p>D.S. N° 4/2017 del Ministerio de Medio Ambiente. CAPÍTULO VI. COMPENSACIÓN DE EMISIONES</p> <p>Artículo 48.- Desde la entrada en vigencia del presente decreto, todos aquellos proyectos o actividades, incluidas sus modificaciones, que se sometan al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, que generen directa o indirectamente emisiones respecto de su situación base, iguales o superiores a 1 ton/año de MP, deberán compensar sus emisiones en un 120% del monto total anual de las emisiones de la actividad o proyecto. Para estos efectos, deberán presentar en la declaración o estudio de impacto ambiental [...]</p> <p>Artículo 52.- Será responsabilidad de la Superintendencia del Medio Ambiente, fiscalizar el cumplimiento de las medidas de compensación asociadas a proyectos que se sometan al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental y que generen emisiones de material particulado iguales o superiores a 1 ton/año de MP en cualquiera de sus etapas.</p> <p>Resolución de Calificación Ambiental N° 20220810150/2022 Considerando 4.3.1 "Emisiones atmosféricas [...]" En relación a las emisiones de partículas, tanto en la fase de construcción como de operación, según se detalla en la sección 4.7.5.1 del presente informe, específicamente el MP10, se observa</p>	<p>Con base al examen de información y la información declarada por el titular, se concluye que Inmobiliaria Espacio Pacifico S.A. (ECOMAC), no ha materializado el recambio de 77 estufas a leña dentro del plazo de 13 meses del cronograma establecido, y por tanto, el proyecto no ha compensado las emisiones correspondientes un total a 2,74 ton/año, aun cuando este se encuentra iniciado y en su segundo año de la fase de construcción.</p> <p>A mayor abundamiento, el titular ha declarado que iniciará la materialización del recambio de calefactores en marzo de 2025, es decir, a contar del 3° año de iniciado su proyecto, esto es, con dos años de retardo en su implementación.</p> <p>Señalar que el mayor impacto de emisiones atmosféricas del proyecto, conforme a la evaluación ambiental, se alcanzaba al 1° año del proyecto, por lo que la compensación de emisiones debía iniciarse en el mismo periodo de tiempo, y mantenerse por un periodo de 3 años para dar cumplimiento al nivel de compensación requerido.</p>



N° Hecho constatado	Materia específica objeto de la fiscalización ambiental.	Exigencia asociada	Hallazgo
		<p>que la tasa de emisión se alcanza en el año 1, alcanzándose una magnitud de 2,28ton/año de MP.</p> <p>Como se ha indicado anteriormente, el proyecto se emplaza en [...] comuna de Los Ángeles, sobre la cual recae el Plan de Prevención y Descontaminación atmosférica actualmente vigente y regido por el D.S N° 4/2017 [...]</p> <p>De este modo analizando las emisiones generadas por el proyecto en el año de máxima emisión (año 1), el titular deberá compensar 2,74 ton/año (que considera el MP equivalente), puesto que sus emisiones se encuentran sobre el límite de emisión exigido en el PDA de la comuna de Los Ángeles”</p> <p>Considerando 7.2.9. Decreto Supremo N° 4/2017. Plan de Descontaminación Atmosférica para la Comuna de Los Ángeles, Ministerio del Medio Ambiente.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Fase del proyecto a la que aplica o en la que se dará cumplimiento:</u> Construcción y operación. • <u>Forma de cumplimiento:</u> [...] De este modo analizando las emisiones generadas por el proyecto en el año de máxima emisión (año a), el titular debe compensar 2,74 ton/año (que considera el MP equivalente), puesto que sus emisiones se encuentran sobre el límite de emisión exigido en el PDA de la comuna de Los Ángeles. <p>Como se puede verificar de la estimación de emisiones, las emisiones del proyecto sobrepasan el límite normado en el artículo 48 de esta normativa de 1 ton año de MP, por lo que debe compensar sus emisiones.</p>	



N° Hecho constatado	Materia específica objeto de la fiscalización ambiental.	Exigencia asociada	Hallazgo
		<p>Resolución Exenta MMA N° 507, del 19/04/2023 que aprueba el Plan de Compensación de Emisiones (PCE) del proyecto “Jardines de Avellaneda II.</p> <p><i>Resuelvo 1. Apruébese el PCE del proyecto “Jardines de Avellaneda” [...]ingresado mediante carta sin número del 21 de febrero de 2022 a la oficina de partes de la Seremi de Medio Ambiente de la Región del Biobío”</i></p> <p>Documento Plan de Compensación de emisiones, presentado a la Seremi de Medio Ambiente el 21 febrero 2022</p> <p><i>Punto 3.2.4. Permanencia de reducción de las emisiones</i></p> <p><i>De acuerdo con el Artículo 40 del PDA, letra iv) se define este concepto como: iv. Permanente, entendiendo por tal que la rebaja permanezca por el período en que el proyecto está obligado a reducir emisiones.</i></p> <p><i>Tal como se señaló anteriormente y se demuestra en la Tabla 1 el proyecto superará el límite de sus emisiones del PDA desde el año 1 hasta del proyecto, en donde se realizarán las obras atribuibles a su construcción. Cabe señalar que el proyecto tiene una vida útil indefinida.</i></p> <p><i>En consecuencia, la permanencia de la compensación de las emisiones debe asegurarse por un tiempo de 3 años. No obstante, se espera que la permanencia de la reducción de las emisiones mediante el recambio de calefactores a leña en el sector residencial tenga una permanencia mayor y prolongada en el tiempo, equivalente a la vida útil de los nuevos equipos que se instalarán, con lo cual, se cumple ampliamente este criterio.”</i></p>	



6. ANEXOS.

N° Anexo	Nombre Anexo
1	RES.EX. MMA 507/2024 APRUEBA PCE JARDINES DE AVELLANEDA II Y PCE
2	RES.EX. OBB 114/2022 REQUIERE INFORMACIÓN JARDINES DE AVELLANEDA
3	CARTA ECOMAC de OCTUBRE 2023
4	RES.EX. OBB 073/2023 REQUIERE INFORMACIÓN PCE JARDINES DE AVELLANEDA
5	CARTA ECOMAC de SEPTIEMBRE DE 2023
6	RES.EX. OBB 015/2024 REQUIERE INFORMACIÓN PCE A PROYECTO JARDINES DE AVELLANEDA
7	CARTA ECOMAC de MARZO 2024
8	RES.EX. OBB 150/2024 REQUERIMIENTO INFORMACIÓN INMOBILIARIA ESPACIO PACIFICO SA
9	CARTA ECOMAC de DICIEMBRE DE 2024

