



Superintendencia del Medio Ambiente  
Gobierno de Chile

## INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

### Fiscalización Ambiental

**“LOTEO DOÑA PAULA ROMERAL”**

**DFZ-2025-1892-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 Nuevos Aires S.A.	76.081.795-3	Loteo Doña Paula Romeral	Calle Nueva S/N, Romeral

### 2. ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD.

Instrumento	D.S. N°44/2017 MMA. Plan de Descontaminación Atmosférica para el Valle Central de la Provincia de Curicó		
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	<b>Organismo encargado</b>		<b>Organismo Participante</b>
04/09/2025	Superintendencia del Medio Ambiente		-----

### 3. DOCUMENTACIÓN SOLICITADA Y ENTREGADA.

Nº	Documentación e información solicitada	Plazo de entrega	Fecha entrega	Observaciones
-	Informe con verificadores de la presentación de un Programa de Compensación de emisiones ante la Seremi del MMA, para ser aprobado por dicha SEREMI.	11 de septiembre de 2025	11 de septiembre de 2025	Mediante la Resolución Exenta RDM N°96/2025 del 4 de septiembre de 2025 (Anexo 1), se le realizó un requerimiento de información al titular.



#### 4. HECHOS CONSTATADOS

Nº	Exigencia	Hecho constatado y examen de la información
1	<p><b>D.S. N° 44/2017 Plan de Descontaminación Atmosférica para el Valle Central de la Provincia de Curicó, del Ministerio de Medio Ambiente</b></p> <p><b>Artículo 28.</b> Desde la entrada en vigencia del presente decreto, todos aquellos proyectos o actividades, incluidas sus modificaciones, que ingresen al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA), y que generen directa o indirectamente emisiones de MP iguales o superiores a 1 ton/año, deberán compensar dichas emisiones en un 120% del monto total anual de emisiones de la actividad o proyecto, respecto de su situación base.</p> <p>Para estos efectos, deberán presentar en la declaración o estudio de impacto ambiental, según corresponda, la siguiente información:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Estimación anual de emisiones del proyecto, en la fase de construcción, operación y cierre, según corresponda, señalando el año y etapa en la cual se superará el umbral de emisión permitido.</li> <li>b) Estimación de emisiones a compensar por año y etapa del proyecto o actividad sujeto a compensar.</li> </ul> <p>Deberán calcular e informar las emisiones de los contaminantes MP, MP10, MP2,5, CO, NOx, SO2, COV y NH3, entregando metodología y memoria de cálculo en sus anexos. Estas emisiones corresponderán a emisiones totales, es decir, directas e indirectas.</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.</p> <p>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. En el caso de proyectos inmobiliarios también se considerarán como emisiones indirectas las asociadas al uso de calefacción domiciliaria.</p>	<p>a. En el presente informe, la Superintendencia del Medio Ambiente realiza una fiscalización mediante examen de información de los antecedentes contenidos en la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) del proyecto “Loteo Doña Paula”, que cuenta con la Resolución de Calificación Ambiental favorable N°202407001186 de noviembre de 2024. El proyecto consiste en la construcción de 368 casas junto a sus respectivas obras de urbanización, equipamiento y áreas verdes en una superficie total de 8,45 hectáreas y que se localiza en el callejón Manque sin número, accediendo por calle Nueva, que conecta con Av. Ecuador, en la ciudad de Romeral.</p> <p>b. En el considerando 5.1 de la RCA, se indica que “Las principales emisiones del Proyecto se generarán al interior del predio y de forma temporal, produciéndose durante las fases de construcción y operación. Las actividades que contemplan estas fases relacionadas con la generación de emisiones atmosféricas son las que involucran movimiento de tierra, escarpe, tránsito de vehículos, combustión y uso de maquinaria. De acuerdo a los antecedentes presentados, el Proyecto superará el umbral de 1 ton/año emisión de material particulado en fase de construcción desde el año 2, y por lo tanto, debe compensar sus emisiones en un 120 % ... y presentar un Programa de Compensación de Emisiones ante la SEREMI del Medio Ambiente, el que tiene que ser aprobado antes del inicio de la fase de construcción”.</p> <p>c. Asimismo, el PDA del Valle Central de la Provincia de Curicó indica que los proyectos evaluados que sean aprobados con exigencias de compensación de emisiones sólo podrán dar inicio a la ejecución del proyecto o actividades al contar con la aprobación del respectivo Plan de Compensación de Emisiones por parte de la Seremi de Medio Ambiente. De acuerdo a imágenes Google Earth, el proyecto Loteo</p>



Nº	Exigencia	Hecho constatado y examen de la información
	<p>Se entenderá por situación base todas aquellas emisiones atmosféricas existentes en la zona sujeta al Plan, previo al ingreso del proyecto o actividad al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. No se podrán imputar a dicha situación base aquellas emisiones generadas con infracción a este Plan o a la normativa ambiental vigente.</p> <p>A efectos de la compensación de emisiones, aquellos proyectos que, con posterioridad a la entrada en vigencia del presente decreto, presenten alguna modificación(es) y/o ampliación(es) y que deban ingresar al SEIA, deberán sumar estas emisiones a las anteriores que forman parte del proyecto, exceptuando aquellas emisiones que hayan sido compensadas previamente.</p> <p><b>Artículo 30.</b> Los proyectos o actividades, que deban compensar sus emisiones, deberán presentar un programa de compensación de emisiones, ante la Seremi del Medio Ambiente, cuyo contenido será, al menos, el siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Una estimación anual de las emisiones del proyecto, en la fase construcción, operación y cierre, señalando año y etapa a compensar en que se prevé se superará el umbral de 1 ton/año de MP.</li> <li>2. Las medidas de compensación, las cuales deben cumplir los siguientes criterios: <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Cuantificable, esto es, que permitan cuantificar la reducción de las emisiones que se produzca a consecuencia de ella.</li> <li>b. Efectiva, esto es, que genere una reducción de emisiones real y medible.</li> <li>c. Adicional, entendiendo por tal que la medida propuesta no responda a otras obligaciones a que esté sujeto el titular, o bien, que no corresponda a una acción que conocidamente será llevada a efecto por la autoridad pública o particulares.</li> <li>d. Permanente, entendiendo por tal que la rebaja permanezca por el período en que el proyecto está obligado a reducir emisiones.</li> </ul> </li> </ol>	<p>Doña Paula inició su construcción de forma previa a la aprobación del Programa de Compensación de Emisiones Atmosféricas por la Seremi del Medio Ambiente de la Región del Maule.</p> <p>d. Dado lo anterior, mediante la Resolución Exenta RDM N°96/2025 se le solicitó al titular del proyecto un informe con verificadores de la presentación de un Programa de Compensación de emisiones ante la Seremi del MMA, para ser aprobado por dicha SEREMI. Como respuesta (Anexo 2), la constructora Nuevos Aires contestó indicando que “A la fecha, el referido Programa de Compensación de Emisiones ha sido presentado para su revisión y aprobación ante la Seremi del Medio Ambiente de la Región del Maule, encontrándose actualmente en tramitación y pendiente de pronunciamiento por parte de dicha autoridad sectorial”. Además, adjuntan correo electrónico de envío del programa a la Seremi del Medio Ambiente de fecha 11 de septiembre de 2025.</p> <p>e. El programa de compensación de emisiones propuesto (Anexo 3) señala que las emisiones totales de MP10 en fase de construcción corresponden a 1,05 t, lo que implica una compensación de 1,26 t de MP10 y de manera equivalente las emisiones de MP 2,5 en la misma fase ascienden a 1,05 t, requiriendo una compensación de 1,26 t. Las medidas de compensación propuestas son pavimentación de vialidad interna (30.861,92m<sup>2</sup> de calles y pasajes), medidas complementarias de control operacional (aspirado y lavado de vías internas y accesos) y flota de transportes con mantenciones al día.</p>



Nº	Exigencia	Hecho constatado y examen de la información
	<p>3. Forma, oportunidad y ubicación en coordenadas WGS84, de su implementación, con un indicador de cumplimiento del programa de compensación.</p> <p>4. Carta Gantt, que considere todas las etapas para la implementación de la compensación de emisiones.</p> <p>Las condiciones mencionadas en relación con la compensación de emisiones no sustituirán las exigencias impuestas en otras normativas vigentes en las comunas de Curicó, Teno, Rauco, Romeral, Sagrada Familia y Molina, y deberán impulsar la reducción de emisiones de material particulado.</p> <p>Los proyectos evaluados que sean aprobados con exigencias de compensación de emisiones, sólo podrán dar inicio a la ejecución del proyecto o actividades al contar con la aprobación del respectivo Plan de Compensación de Emisiones por parte de la Seremi de Medio Ambiente.</p> <p><b>Artículo 31.</b> Sólo se podrán compensar emisiones entre aquellas fuentes que demuestren cumplir con uno de los siguientes requisitos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Realizar la compensación entre fuentes o actividades con combustión; o</li> <li>b) Realizar la compensación entre una fuente con combustión, que cede emisiones a una fuente o actividad sin combustión, pero no viceversa; o</li> <li>c) Realizar la compensación entre fuentes o actividades sin combustión.</li> </ul>	



## 5. UBICACIÓN PROYECTO



6

Superintendencia del Medio Ambiente – Gobierno de Chile  
[www.sma.gob.cl](http://www.sma.gob.cl)



## 6. CONCLUSIONES

Como resultado de la actividad de fiscalización ambiental mediante examen de información realizada a la Unidad Fiscalizable “Loteo Doña Paula”, ubicada en la comuna de Romeral, en el marco del Plan de Descontaminación del Valle Central de la Provincia de Curicó, (D.S. N° 44/2017 MMA), la actividad finaliza con hallazgo subsanable.

En los artículos 28, 30 y 31 del referido Plan se indica que el titular deberá compensar las emisiones en un 120% del monto total anual de emisiones de la actividad o proyecto, respecto de su situación base. Para estos efectos, deberá presentar en la declaración de impacto ambiental, la estimación anual de emisiones del proyecto, en la fase de construcción, operación y cierre y la estimación de emisiones a compensar por año y etapa del proyecto o actividad sujeto a compensar; asimismo, deberán presentar un programa de compensación de emisiones, ante la Seremi del Medio Ambiente. Cabe señalar que, respecto a lo indicado en el Art. 30, en cuanto a que los proyectos evaluados que sean aprobados con exigencias de compensación de emisiones, sólo podrán dar inicio a la ejecución del proyecto o actividades al contar con la aprobación del respectivo Plan de Compensación de Emisiones por parte de la Seremi de Medio Ambiente, y al considerando 5.1 de la RCA N°202407001186, que enfatiza que el Programa de Compensación de Emisiones tiene que ser aprobado antes del inicio de la fase de construcción, el titular habría comenzado con la construcción de su proyecto previo a contar con un PCE aprobado. No obstante, el titular ingresó una propuesta de Programa de Compensación ante la SEREMI, por lo que en una fiscalización futura se verificará su aprobación.

## 7. ANEXOS

Nº Anexo	Nombre Anexo
1	Res. Ex. RDM N°96 2025 RI Loteo Doña Paula
2	Titular responde resolución exenta
3	Programa compensación emisiones

