



Superintendencia del Medio Ambiente
Gobierno de Chile

INFORME DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

REQUERIMIENTO INGRESO SEIA

PROYECTO INMOBILIARIO ALTOS DEL MAIPO

DFZ-2013-797-IX-SRCA-EI


	Nombre	Firma
Aprobado	EDUARDO RODRIGUEZ S.	<input checked="" type="checkbox"/>  Eduardo Rodriguez S. Jefe Macrozona Sur SMA Firmado por: Eduardo Omar Rodriguez Sepulveda
Revisado	PATRICIO BUSTOS Z.	<input checked="" type="checkbox"/>  Patricio Bustos Fiscalizador DFZ SMA Firmado por: Patricio Bustos Zúñiga
Elaborado	DIEGO MALDONADO B.	<input checked="" type="checkbox"/>  Diego Maldonado B. Fiscalizador SMA La Araucanía Firmado por: Diego German Maldonado Bravo

Tabla de Contenidos

1. RESUMEN.....	3
2. IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO, ACTIVIDAD O FUENTE FISCALIZADA.....	4
3. HECHOS CONSTATADOS Y ANÁLISIS DE TIPOLOGÍA.....	9
4. CONCLUSIONES.	12
5. ANEXOS.....	14

1. RESUMEN.

El presente documento da cuenta de un informe de examen de la información realizado por la Superintendencia del Medio Ambiente (SMA), al Proyecto Inmobiliario “Altos del Maipo” de la comuna de Temuco, con los antecedentes reportados por el Servicio de Evaluación Ambiental de la Región de La Araucanía (Anexo 1) y de la Municipalidad de Temuco (Anexo 2).

El proyecto consiste en un conjunto habitacional de más de 300 viviendas, que se ubica en el sector suroeste de la ciudad de Temuco.

De las actividades de examen de la información, se logró verificar que el Proyecto Habitacional Altos del Maipo debe someterse al Sistema de Evaluación Ambiental, por configurarse la tipología h.1.3., del Artículo 3 del Reglamento del Sistema de Evaluación Ambiental y por el Artículo 50 del D.S. N° 78/2010 MINSEGPRES, Plan de descontaminación atmosférico de la comuna de Temuco y Padre Las Casas.

2. IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO, ACTIVIDAD O FUENTE FISCALIZADA

2.1. Antecedentes Generales

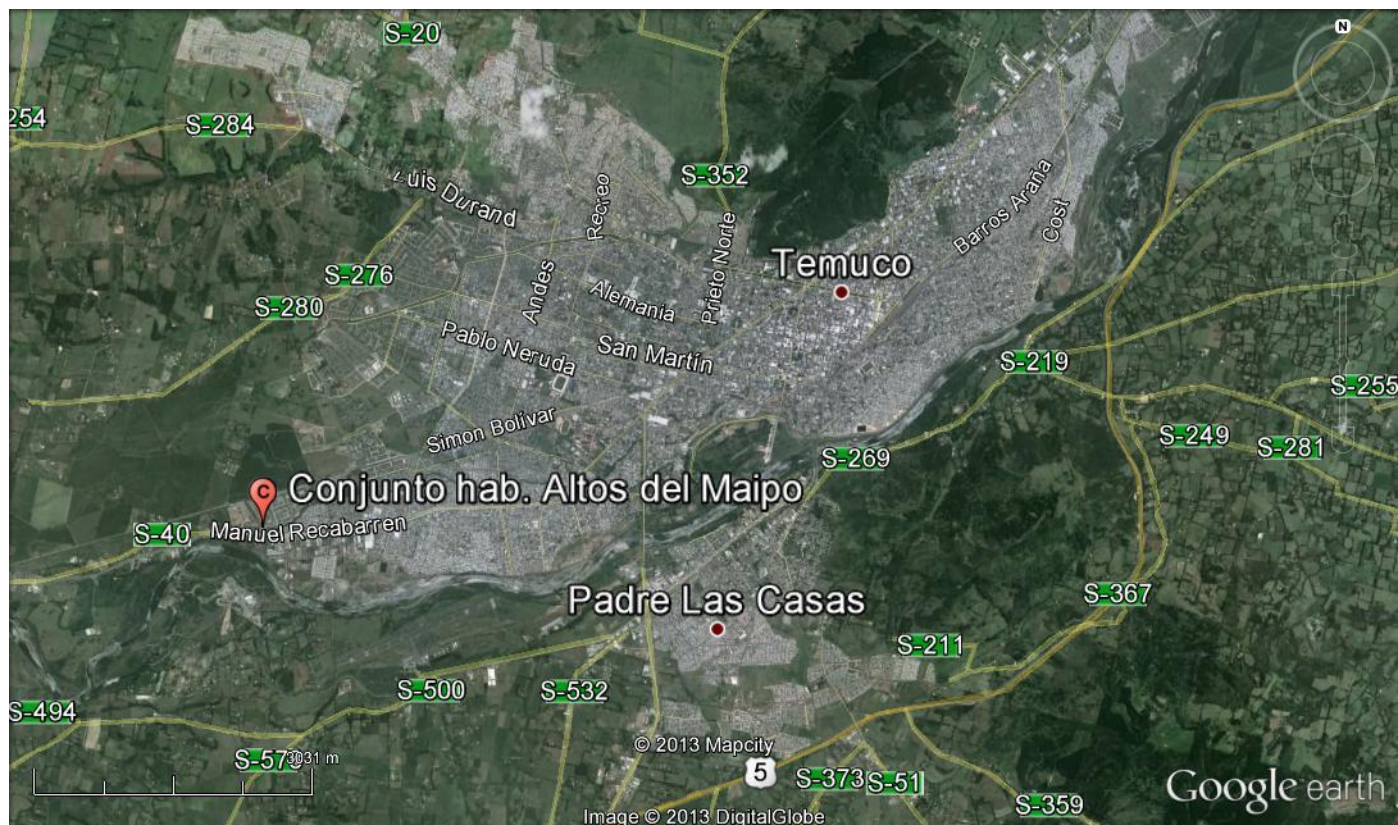
Identificación de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: Proyecto Inmobiliario Altos del Maipo de Temuco	
Región: La Araucanía	Ubicación de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: Av. Recabarren, Temuco.
Provincia: Cautín	
Comuna: Temuco	
Titular de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: Constructora Socovesa Temuco S.A.	RUT o RUN: 96.797.930-9
Domicilio Titular: Manuel Bulnes N° 655, Piso 2°, Temuco	Correo electrónico: contacto@socovesa.cl
	Teléfono: 6005205000
Identificación del Representante Legal: Manuel Castañeda Ulquillas	RUT o RUN: 7.045.308-8
Domicilio Representante Legal: Manuel Bulnes N° 655, Piso 2°, Temuco	Correo electrónico: contacto@socovesa.cl
	Teléfono: 45-2998000
Fase de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: Construcción-Operación	

2.2. Ubicación

Figura 1. Mapa de Ubicación Regional (Fuente: Google Earth, 2013).



Figura 2. Mapa de Ubicación Local (Fuente: Google Earth, 2013).



Coordenadas UTM de Referencia

Datum: WGS 1984

Huso: 18 S

UTM N: 5.707.608 m.

UTM E: 703.639 m.

Ruta de Acceso: En Automóvil: Conducir desde el Centro, virar por Avda. Caupolicán, calle Francisco Salazar y Avda. Recabarren hacia el final, tomando camino a la costa por lado derecho de la Ruta S-40. Otra opción es conducir desde el Centro por calle Montt, Avda. Caupolicán, San Martín hasta Inés de Suarez, Los Pablos, Martín Lutero, Ganaderos y Portal del Maipo hasta el final. En Locomoción colectiva: viajar desde el Centro por calle Montt en Línea de Taxis colectivos 15 y 25, autobuses desde el centro por calle Rodríguez en Líneas 2, 4 y 5.

2.3. Descripción del Proyecto

Descripción del proyecto:

Consiste en un proyecto habitacional ubicado en el sector Suroeste de la ciudad de Temuco. La primera etapa de este proyecto habitacional comenzó su construcción en el año 2000, actualmente se han desarrollado tres etapas, las cuales a la fecha suman unas 313 viviendas construidas, según lo informa la Municipalidad de Temuco (Oficio N° 998/2013), además, se encuentra en construcción una cuarta etapa. Para esta cuarta etapa se estima se construyan más de 150 viviendas de dos modelos de 83 y 102 metros cuadrados, de acuerdo al plano del loteo que se indica en la página web promocional del titular (Anexo 3).

Este proyecto habitacional en su conjunto, cuenta con varios sectores de áreas verdes (más de 10 plazas), con dotación de agua potable y alcantarillado proveniente de la empresa sanitaria Aguas Araucanía S.A. Se anexa folleto promocional de Alto de Maipo Etapa IV (Anexo 4).

Superficie (s):

74.378 m².

Figura 3. Layout del Proyecto (Fuente: Google Earth, 2013).



3. HECHOS CONSTATADOS Y ANÁLISIS DE TIPOLOGÍA

3.1. Hechos Constatados y Análisis de Tipología

Número de Hecho Constatado: 1

Hecho(s) constatado(s) durante actividades de fiscalización:

- a. Mediante el Oficio N° 998/23.04.2013 de la Municipalidad de Temuco, se informa que se revisaron los expedientes N° 559 y 560/2004 y N° 868/2007 de la Dirección de Obras del municipio y se realizó un catastro de viviendas y lotes recepcionados, los cuales arrojaron los siguiente resultados:

Loteo	Superficie construida (m ²)	N° Viviendas	Superficie Predial (m ²)
Altos del Maipo	26.147,31	313	74.378,38

- b. El Oficio N° 167/2013 del Servicio de Evaluación Ambiental de la Región de La Araucanía, en su punto 4.1, determina que:
“Proyecto Inmobiliario “Alto del Maipo” de la Empresa Constructora Socovesa S.A. debe ingresar de manera obligatoria al Sistema de Evaluación Ambiental, al tenor de lo dispuesto en la letra h.1.3 del artículo 3 del DS N° 95/2001 del MINSEGPRES, Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental”.
- c. Con fecha 24.06.2013, funcionarios de la Superintendencia de Medio Ambiente, realizan una inspección en el sector del Proyecto Inmobiliario Alto del Maipo, observando una instalación de faena en el sitio donde se ubica la Etapa IV del proyecto. En el sector oeste del Proyecto Inmobiliario (ver figura 3), en donde se emplaza la Etapa IV, es posible apreciar algunas casas construidas y habitadas, incluso se encuentran habilitadas las casas pilotos de esta etapa. En cuanto a las Etapas I, II y III, estas se encuentran construidas y habitadas en su totalidad.

Análisis de Tipología o Modificación: 1

Descripción del análisis:

- a. De acuerdo a lo señalado en el Artículo 10 de la Ley 19.300, en su letra h) señala:
“Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas”.
- b. De acuerdo al Artículo 3 del DS N° 95/2001 del MINSEGPRES que fija el Reglamento SEIA, señala:
*“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) Deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental los proyectos industriales y los proyectos inmobiliarios que se ejecuten en*

zonas comprendidas en los planes a que se refiere esta letra, cuando los modifiquen o exista declaración de zona saturada o latente.

h.1. Para los efectos del inciso anterior se entenderá por proyectos inmobiliarios aquellos conjuntos que contemplen obras de edificación y/o urbanización cuyo destino sea habitacional y/o de equipamiento, y que presenten alguna de las siguientes características:

h.1.3. que se emplacen en una superficie igual o superior a 7 hectáreas o consulten la construcción de 300 o más viviendas;

De acuerdo a lo informado por la Municipalidad de Temuco, el Proyecto Inmobiliario Alto del Maipo, cuenta con 313 viviendas construidas y cuenta con una superficie predial de 7,4 ha., por lo que aplicaría el literal h.1.3 del artículo 3 del RSEIA”.

- c. Otro antecedente en este caso, lo constituye el Artículo 50 del D.S. N° 78/2010 del MINSEGPRES, Plan de descontaminación atmosférico de las comunas de Temuco y Padre Las Casas, que establece criterios especiales para proyectos inmobiliarios que se desarrollen en las comunas de Temuco y Padre Las Casas, para el ingreso a evaluación en el SEIA, tal como se indica a continuación:

“Artículo 50.- De conformidad con lo dispuesto en los incisos segundo y final del artículo 3°, letra h), del Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, y sin perjuicio de lo previsto en ese literal, los proyectos industriales y los proyectos inmobiliarios que se ejecuten en la comunas de Temuco y Padre Las Casas, en los siguientes casos:

1) Para estos efectos, se entenderá por proyectos inmobiliarios aquellos conjuntos que contemplen obras de edificación y/o urbanización cuyo destino sea habitacional y/o de equipamiento, y que presenten alguna de las siguientes características:

1.a) que contemplen el uso de calderas de calefacción que, en su etapa de operación, puedan emitir al menos 0,5 ton/año de MP10;

1.b) que la superficie construida de la totalidad de las viviendas supere los 11.400 m²”.

Considerando como antecedente el plano del loteo que se presenta en la página web que promociona la venta de las viviendas, se asume que para la cuarta etapa de este conjunto habitacional son unas 150 las viviendas a construir y teniendo en cuenta una superficie mínima de las viviendas de 83 m² (en esta misma etapa, existe otros modelos de 102 m²), esta cuarta etapa por sí sola, contaría con una superficie construida de 12.450 m², por lo que, este proyecto debería ingresar al SEIA, de acuerdo a lo señalado en el punto 1.b, del Art 50 del PDA Temuco y Padre Las Casas.

- d. Debido a que el Proyecto Inmobiliario Alto del Maipo, se encuentra en construcción de su Etapa IV, es posible aplicar la causal de fraccionamiento de proyectos señalada en el Artículo 11 bis de la Ley 19.300, Sobre Bases Generales del Medio Ambiente (Modificada por la Ley 20.417).

Registros fotográficos del Proyecto Inmobiliario Alto del Maipo

			
Fotografía 1.	Fecha : 24.06.2013	Fotografía 2.	Fecha : 24.06.2013
Coordenadas WGS84 – H18S	Norte: 5.707.605	Este: 703.362	Coordenadas WGS84 – H18S
			Norte: 5.707.673
			Este: 703.389
Descripción Medio de Prueba: Viviendas habitadas de la Etapa IV Altos del Maipo, ubicadas frente a la Av. Recabarren.		Descripción Medio de Prueba: Portón de acceso lateral a las viviendas construidas y habitadas en la Etapa IV Alto del Maipo.	
			
Fotografía 3.	Fecha : 24.06.2013	Fotografía 4.	Fecha : 24.06.2013
Coordenadas WGS84 – H18S	Norte: 5.707.605	Este: 703.362	Coordenadas WGS84
			Norte: 5.707.816
			Este: 703.220
Descripción Medio de Prueba: Letrero promocional de la Etapa IV Alto del Maipo.		Descripción Medio de Prueba: Vista de la instalación de faena de la Etapa IV Alto del Maipo. Fotografía tomada del portón de acceso del camino Los Naranjos, en el sector Oeste del proyecto habitacional.	

4. CONCLUSIONES.

La actividad de fiscalización ambiental realizada, consideró la revisión de los antecedentes del Proyecto Inmobiliario Altos del Maipo de la comuna de Temuco.

En relación a los antecedentes y hechos analizados, se presenta lo siguiente:

N°	Tipología o Modificación	No Conformidad
1	<p>Artículo 3, RSEIA, <i>“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:”</i></p> <p><i>“h.1.3. que se emplacen en una superficie igual o superior a 7 hectáreas o consulten la construcción de 300 o más viviendas”</i></p>	<p>De acuerdo a lo informado por la Municipalidad de Temuco mediante el Oficio N° 998/2013, el Proyecto Inmobiliario Alto del Maipo, cuenta con 313 viviendas construidas y cuenta con una superficie predial de 7,4 ha., por lo que aplicaría el literal h.1.3 del artículo 3 del RSEIA.</p>
2	<p>El D.S. N° 78/2010 del MINSEGPRES, Plan de descontaminación atmosférico de las comuna de Temuco y Padre Las Casas, que establece criterios especiales para proyectos inmobiliarios que se desarrollen en las comunas de Temuco y Padre Las Casas, para el ingreso a evaluación en el SEIA, tal como se indica a continuación:</p> <p><i>“Artículo 50. De conformidad con lo dispuesto en los incisos segundo y final del artículo 3°, letra h), del Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, y sin perjuicio de lo previsto en ese literal, los proyectos industriales y los proyectos inmobiliarios que se ejecuten en la comunas de Temuco y Padre Las Casas, en los siguientes casos:”</i></p> <p><i>“1) Para estos efectos, se entenderá por proyectos inmobiliarios aquellos conjuntos que contemplen obras de edificación y/o urbanización cuyo destino sea habitacional y/o de equipamiento, y que presenten alguna de las siguientes características:”</i></p> <p><i>“1.b) que la superficie construida de la totalidad de las viviendas supere los 11.400 m²”</i></p>	<p>Teniendo en cuenta, que la cuarta etapa de este conjunto habitacional, se consideran unas 150 las viviendas a construir y asumiendo como superficie mínima de las viviendas, 83 m² (en esta misma etapa, existe otros modelos de 102 m²), esta cuarta etapa por sí sola, contaría con una superficie construida de 12.450 m², por lo que, este proyecto debería ingresar al SEIA, de acuerdo a lo señalado en el punto 1.b, del Art 50 del PDA Temuco y Padre Las Casas.</p>

N°	Tipología o Modificación	No Conformidad
3	Artículo 11 bis de la Ley 19.300. <i>“Los proponentes no podrán, a sabiendas, fraccionar sus proyectos o actividades con el objeto de variar el instrumento de evaluación o de eludir el ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental”.</i>	En terreno funcionarios de la Superintendencia de Medio Ambiente, constatan la construcción y residencia de personas las etapas I, II y III del Proyecto Inmobiliario Alto del Maipo. Además, se observó la instalación de faena en el sitio donde se ubicara la Etapa IV del proyecto, en este mismo sector, es posible apreciar algunas casas construidas y habitadas, incluso se encuentran habilitadas las casas pilotos para esta última etapa.

Por lo tanto, el proyecto cumple con las condiciones establecidas para ser sometido al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, de acuerdo a la normativa ambiental vigente.

5. ANEXOS.

N° Anexo	Nombre Anexo
1	Oficio N° 167/2013 Servicio de Evaluación Ambiental Región de La Araucanía
2	Oficio N° 998/2013 Municipalidad de Temuco
3	Plano de loteo
4	Folleto promocional de Etapa IV Alto del Maipo, Temuco