

OF. ORD. : N° 015

MAT.: Informa respecto de Consulta de Pertinencia de Proyecto o actividad construido y/o en operación que indica.

Valdivia, 14 ENE 2016

De : **Jaime Moreno Burgos**
Director Regional
Servicio de Evaluación Ambiental
Región de Los Ríos

A : **Sr. Cristián Franz Thorud**
Superintendente del Medio Ambiente

15 ENE 2016
772

Mediante el presente Oficio informo a Ud., respecto de la consulta de pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante "SEIA") del proyecto "Condominio Torobayo" (en adelante el "Proyecto"), cuyo proponente es el señor Fernando Romero Medina, en representación de Inmobiliaria SOCOVESA Sur S.A. (en adelante el "Proponente"), ubicado en el sector Torobayo de la Comuna de Valdivia.

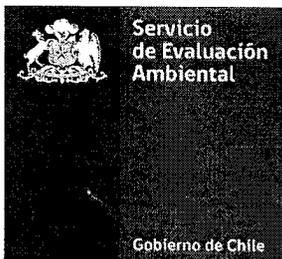
Al respecto, cumplo con informarle que esta Dirección Regional ha detectado, que el Proyecto se encuentra construido. Además, preciso que aún no se ha resuelto la consulta de pertinencia, dado que se encuentra en análisis de opinión por parte de la SEREMI de Salud, la SEREMI de Medio Ambiente, la SEREMI de Vivienda y Urbanismo, el Servicio Nacional de Turismo y la Dirección de Obras Municipales de Valdivia, todos de la Región de Los Ríos. Una vez recibidas dichas opiniones, se dará respuesta de ingreso al proponente, enviándose copia de la Resolución respectiva a vuestra institución.

Sin otro particular, le saluda atentamente a Ud.,



Jaime Moreno Burgos
Director Regional
Servicio de Evaluación Ambiental
Región de Los Ríos

PCF/RRM/CAR/car



DISTRIBUCIÓN

- Sr. Cristián Franz, Superintendente del Medio Ambiente, SMA.

Adjunta:

- Copia carta s/n, recepcionada en fecha 21 de diciembre de 2015.

C.c.:

- Oficina Macrozona Sur, Superintendencia del Medio Ambiente, Valdivia.
- Archivo, SEA.

CAR/ARM/PCF



Valdivia, 21 de Diciembre de 2015

32.354
Señor
Jaime Moreno Burgos
Director
Servicio Evaluación Ambiental, Región de los Ríos
Presente

De mi consideración:

En conformidad a lo establecido en el Decreto Supremo N°95 "Reglamento del Sistema de Impacto Ambiental", nuestra empresa Inmobiliaria Socovesa Sur S.A. Rut 96.791.150-K, envía a usted los antecedentes requeridos para la Consulta de Pertinencia de Ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental del proyecto inmobiliario denominado "Condominio Torobayo" ubicado en Calle Los Silos N° 151, sector Torobayo, Valdivia, el cual contempla la construcción de 130 viviendas distribuidas en 3 etapas.

Sin otro particular, saluda atentamente a usted,

INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.

FERNANDO ROMERO MEDINA
REPRESENTANTE LEGAL

CONSULTA DE PERTINENCIA DE INGRESO AL SEIA	
Construcción de condominio Torobayo 130 viviendas	

**CONSULTA DE PERTINENCIA DE INGRESO AL SISTEMA DE
EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL**

PROYECTO INMOBILIARIO

Construcción de 130 viviendas DFL-2 en condominio



CONSULTA DE PERTINENCIA DE INGRESO AL SEIA	
Construcción de condominio Torobayo 130 viviendas	

CONSULTA DE PERTINENCIA DE INGRESO AL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

"Construcción del proyecto Inmobiliario Condominio Torobayo 130 viviendas económicas"

Mediante la presente, y en el ejercicio de las funciones que le corresponden con relación al Sistema de Evaluación de impacto ambiental ("SEIA"), regulado por la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente, modificada por la Ley N°20.417, solicito a usted un pronunciamiento sobre si el "Proyecto Condominio Torobayo" requiere ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, por las consideraciones que se exponen en el presente documento.

I. ANTECEDENTES DEL PROPONENTE O RESPONSABLE QUE REALIZA LA CONSULTA

A. Identificación del proponente del proyecto o actividad.

Inmobiliaria Socovesa Sur S.A. RUT: 96.791.150-K, cuya representante legal es el Sr. Fernando Romero Medina, de nacionalidad chilena, cédula nacional de identidad N°12.697.064-1

B. Datos de contacto necesarios, correo electrónico y teléfono.

Dirección: Manuel Bulnes 655 Of. 13 Temuco
 Correo electrónico: clobos@socovesa.cl
 Fono: (56-45) 2299812/ (56-45) 2299800

II. ANTECEDENTES DEL PROYECTO O ACTIVIDAD

A. Tratándose de un proyecto o actividad nuevo.

1. Descripción del proyecto o actividad, indicando las principales obras y acciones para cada una de las etapas.

El proyecto Condominio Torobayo corresponde a un Condominio Tipo A compuesto por 130 áreas comunes con uso y goce exclusivo (áreas comunes UGE) para viviendas acogidas al DFL N° 2 de 1959 de construcción simultánea y por etapas El proyecto "Condominio Torobayo", en adelante el Proyecto o Condominio indistintamente, que se somete a evaluación, corresponde a un proyecto inmobiliario que comprende en total:

CONSULTA DE PERTINENCIA DE INGRESO AL SEIA	
Construcción de condominio Torobayo 130 viviendas	

- 130 viviendas y obras anexas de vialidad, equipamiento e infraestructura.
- Sistema de producción y distribución de agua potable.
- Sistema de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas.

El Proyecto ha sido programado para desarrollarse en tres etapas, denominadas A, B y C, abarcando cada una de ellas, respectivamente, 35, 48 y 47 viviendas. Se construirán 2 tipos de viviendas, las cuales se identifican de la siguiente manera: Casa tipo 101, correspondiente a 93 viviendas de una superficie de 101,28 m² cada una; y Casa tipo 129, correspondiente a 37 viviendas de 129,75 m² cada una.

Las obras anexas comprenden vialidad, equipamiento e infraestructura. Además, contempla sistemas propios de producción y distribución de agua potable y de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas.

En cuanto a la vialidad se distinguen áreas interiores del Condominio destinadas a calles, pasajes y rotondas, con un total de 1.098, 94 m de longitud, y un área exterior destinada a la ampliación de la Avenida Torobayo, ubicada en el límite con la citada vía, con una longitud de 100,5 m. Se consideran calles y acceso de hormigón de cemento vibrado (HCV), aceras de hormigón de cemento (HC) y soleras tipo A, todo ello conforme a diseño indicado en proyecto de pavimentación del Condominio.

En cuanto al equipamiento del Condominio, el proyecto considera:

- **Áreas verdes:** Las áreas verdes serán un total de 12, distribuidas en diferentes sectores del terreno, conforme se indica en el Plano del Condominio.
- **Sala multiuso:** Sala contará con un espacio común, cocina y servicios higiénicos. Se ubicará en Noreste del Condominio.
- **Terraza Piscina:** El área destinada a terraza y piscina se ubicará en el extremo Noreste del condominio junto a la sala multiuso, por calle Los Silos.
- **Portería:** Se contará con una caseta de recepción de donde se ubicará el personal de seguridad para controlar el acceso al condominio por calle Los Silos, la cual contará con servicios higiénicos.

En cuanto al equipamiento, se considera lo siguiente:

- **Depósito Gas:** Corresponde a 3 cilindros de almacenamiento de gas de 5 m de largo, por 1 de diámetro, los que se ubicarán en el sector de acceso, al Este del terreno.
- **Sistema de Agua Potable:** Se contará con un sistema de captación, almacenamiento y distribución de agua potable, con el respectivo sistema de potabilización y almacenamiento, el cual será abastecido desde un pozo profundo. El sistema se ubica en forma subterránea, en el área Oeste del predio bajo un área verde.

CONSULTA DE PERTINENCIA DE INGRESO AL SEIA	
Construcción de condominio Torobayo 130 viviendas	

- **Aguas Servidas:** Se contará con un sistema de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas; en particular, el sistema contará con una Planta de Tratamiento de Aguas Servidas (PTAS), ubicada en el sector de acceso, al Este del predio.

En cuanto a la vida útil, tiene un carácter indefinido, ya que las obras permanecerán en el tiempo, considerando las respectivas mantenciones.

✓ **CONSTRUCCIÓN / OPERACIÓN Y CIERRE**

Las partes y obras consideradas en la fase de construcción comprende las viviendas y obras anexas; sistema de captación, almacenamiento y distribución de agua potable; y el sistema de recolección, tratamiento y disposición de agua servidas.

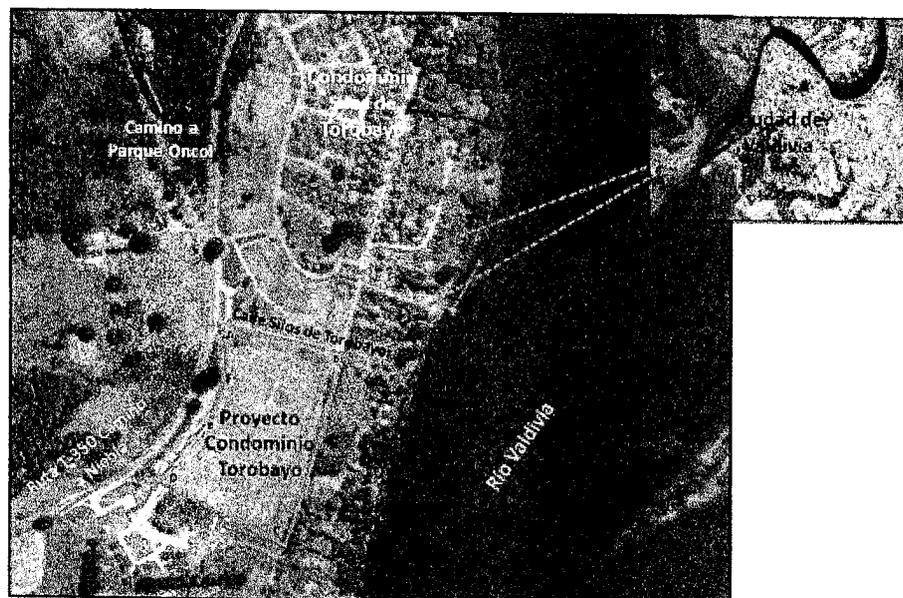
Las acciones a desarrollar en esta fase son: Instalación de faenas y habilitación del terreno; excavaciones, obra gruesa y terminaciones; habilitación de infraestructura; y habilitación de áreas verdes.

La Fase de Operación se iniciará al momento en el que las primeras viviendas del Condominio Torobayo sean entregadas a sus propietarios.

2. Lugar donde se ejecutará el proyecto.

El proyecto se ejecutará en Calle Los Silos N° 151 - Lote 4-B2 – Sector Torobayo, en la ciudad de Valdivia, sobre un terreno de 4,35 há, cuyo uso ha sido definido en el respectivo Plan Regulador Comunal (PRC), como Zona de Extensión Urbana, Zona ZE-1C. Los límites del proyecto son: al Norte con Ruta T-350; al Este con calle Los Silos y Condominio Silos de Torobayo; al Sur con Avenida Torobayo y al Oeste, con terrenos particulares. El acceso al condominio será por calle Los Silos.

CONSULTA DE PERTINENCIA DE INGRESO AL SEIA	
Construcción de condominio Torobayo 130 viviendas	



**Coordenadas del proyecto Condominio Torobayo
Huso 18, Datum WGS 84**

Vértice	ESTE	NORTE
A	648035.00	5589299.00
B	648182.00	5589260.00
C	648096.00	5589985.00
D	647982.00	5589075.00
E	648001.00	5589164.00
F	648022.00	5589227.00

3. Indicación de las características generales del proyecto y sus cualidades específicas.

De acuerdo a la Ley N°19.300/94 MINSEGPRES y el artículo 3, literal h) del D.S. N°40/13 del Ministerio del Medio Ambiente, este proyecto se clasifica en:

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

CONSULTA DE PERTINENCIA DE INGRESO AL SEIA	
Construcción de condominio Torobayo 130 viviendas	

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

h.1.1. Que se emplacen en áreas de extensión urbana o en área rural, de acuerdo al instrumento de planificación correspondiente y requieran de sistemas propios de producción y distribución de agua potable y/o de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas."

4. Plano de detalle del proyecto, georreferenciado a escala 1:1000

- a) *Deslinde de la propiedad*
En plano adjunto.
- b) *Demarcación de las instalaciones existentes, si las hubiese.*
En plano adjunto.
- c) *Demarcación de las instalaciones a ejecutar.*
En plano adjunto.
- d) *Cuadros de superficies, indicando:*

(1) Superficie del predio en el cual se ubicará el proyecto.

El proyecto ocupa una superficie total de 4,35 há, de las cuales 4,21 há corresponden a la superficie del condominio y, 0,14 há han sido destinadas a cesión de vialidad de Avda. Torobayo, para dar cumplimiento al PRC de Valdivia.

(2) Superficie que será intervenida por el proyecto asociado a obras y/o acciones.

Usos del predio y las respectivas superficies destinadas en el proyecto

Usos del predio	Área (m ²)	Porcentaje (%)
Áreas comunes con uso y goce exclusivo	26.669,25	61,2
Áreas Verdes	4.885,83	11,2
Equipamiento e infraestructura	854,78	2,0
Superficie de calles y pasajes (vialidad interna)	9.693,23	22,3
Superficie Total Condominio	42103,09	96,7
Vialidad Exterior	1.447,46	3,3

Fernando Romero Medina

