



Superintendencia del Medio Ambiente  
Gobierno de Chile

**INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL**

**PARQUE DE LOS REYES I**

**DFZ-2529-2020-XIV-SRCA**

**PRESUNTA ELUSIÓN AL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL**

|           | <b>Nombre</b>                          | <b>Firma</b> |
|-----------|--|--------------|
| Aprobado  | <b>Eduardo Rodriguez<br/>Sepulveda</b> |              |
| Elaborado | <b>Mauricio Benitez<br/>Morales</b>    |              |

|  |          |
|--|----------|
| <b>Contenido</b>   |          |
| <b>Contenido .....</b>   | <b>4</b> |
| 1 RESUMEN.....   | 4        |
| 2 IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO, ACTIVIDAD O FUENTE FISCALIZADA.....       | 6        |
| 2.1 Antecedentes Generales .....   | 6        |
| <b>2.2 Ubicación y Layout.....</b>                                       | <b>4</b> |
| 3 ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN .....                    | 5        |
| 3.1 Motivo de la Actividad de Fiscalización.....                         | 5        |
| <b>3.2 Materia Específica Objeto de la Fiscalización Ambiental .....</b> | <b>5</b> |
| <b>3.2.1 Ejecución de la inspección.....</b>                             | <b>5</b> |
| <b>3.2.2 Esquema de recorrido.....</b>                                   | <b>6</b> |
| <b>3.2.3 Detalle del Recorrido de la Inspección.....</b>                 | <b>8</b> |
| 4 REVISIÓN DOCUMENTAL .....  | 8        |
| 4.1.1 Documentos Revisados.....  | 8        |
| 5 HECHOS CONSTATADOS .....   | 9        |
| 5.1 Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA.....   | 9        |
| 6 CONCLUSIONES.....  | 22       |
| 7 ANEXOS.....  | 25       |

## 1 RESUMEN

El presente documento da cuenta de los resultados de la(s) actividad(es) de fiscalización ambiental realizada al proyecto Parque de los Reyes I, de la Inmobiliaria Sajonia a ejecutarse de la comuna de Valdivia. La actividad de inspección ambiental se desarrolló con fecha 17 de octubre del año 2019 por parte de personal de la SMA, con asesoría de la Unidad de Recursos Naturales de la Seremi del Medio Ambiente de Los Ríos (Anexo 1).

El proyecto Parque de Los Reyes I de Inmobiliaria Sajonia Ltda, consiste en la construcción de 6 edificios habitacionales, de 4 pisos cada uno, con un total de 192 departamentos, a ejecutarse en el denominado Parque Krahmer, en la zona urbana de Valdivia. El área de construcción corresponde a una zona conocida en la comuna como humedal Krhamer, regida por el Plan Regulador de esta comuna, en una zonificación que admite la construcción de viviendas, en un predio de 1,6 hectáreas. El plazo de construcción de la obra es de 18 meses, bajo la modalidad de construcción simultánea, y a la fecha de elaboración del presente informe no se ha iniciado su fase de construcción.

El proceso de investigación tiene su origen en la denuncia presentada por la Junta de Vecinos Krahmer (Anexo 2), la que en términos generales señala que, con fecha 24 de septiembre de 2019 tomaron conocimiento de la Resolución del SEA Los Ríos N°787 de julio de 2019, que resuelve que el proyecto Parque de Los Reyes I, la que indica que el mencionado proyecto no debe ingresar de manera obligatoria al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, previo a su ejecución. Los vecinos discrepan de dicho pronunciamiento, pues el humedal Krahmer, entre otras razones, se trata de un humedal urbano, que es parte del sitio priorizado de Curiñanco, el que se encuentra en el inventario de humedales levantados por el Ministerio del Medio Ambiente, como también en el catastro público de humedales de la Ilustre Municipalidad de Valdivia, por lo que es de público conocimiento, los servicios ecosistémicos que presta, la riqueza de su biodiversidad y sus funciones en el medio ambiente. Los vecinos señalan que el proyecto ejecutado en las condiciones descritas, claramente generará impactos irreversibles en ese espacio que es necesario evaluar ambientalmente.

Las actividades de fiscalización desarrolladas corresponden a; Inspección ambiental con asesoría técnica de profesional de la Unidad de Recursos Naturales de la Seremi del Medio Ambiente de Los Ríos; Oficios a organismos con competencia ambiental (Anexo 3), tales como la Dirección de Obras de la Municipalidad, Servicio de Evaluación Ambiental, la misma Seremi del Medio Ambiente de Los Ríos, La Dirección de Obras Hidráulicas, la Seremi de Vivienda y Urbanismo, y que tienen como objetivo conocer las características principales del proyecto en términos ambientales, el lugar de emplazamiento, y en definitiva si corresponde a aquellos proyectos para los cuales la Ley exige Resolución de Calificación Ambiental y; Requerimiento de información al titular del proyecto, Inmobiliaria Sajonia, bajo apercibimiento de sanción (Anexo 4).

Se debe tener en consideración para el análisis del presente caso que con fecha 23 de enero del año 2020 se publicó la Ley 21.202 que modifica diversos cuerpos de legales con el objeto de proteger los humedales urbanos, agregando la letra s, al artículo 10 de la Ley 19.300 de la Ley de Bases Generales del Medio Ambiente que señala: *“Ejecución de obras o actividades que puedan significar una alteración física o química a los componentes bióticos, a sus interacciones o a los flujos ecosistémicos de humedales que se encuentran total o parcialmente dentro del límite urbano, y que impliquen su relleno, drenaje, secado, extracción de caudales o de áridos, la alteración de la barra terminal, de la vegetación azonal hídrica y riparia, la extracción de la cubierta vegetal*

*de turberas o el deterioro, menoscabo, transformación o invasión de la flora y la fauna contenida dentro del humedal, indistintamente de su superficie.”.*

De las actividades de fiscalización anteriormente, se puede establecer que al proyecto Inmobiliario Parque de los Reyes I de la empresa Sajonia Ltda., debe ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, ello atendido tanto la letra P, como la nueva letra S, incorporada al artículo 10 de la Ley 19.300 de Bases Generales del Medio Ambiente, mediante la Ley 21.202 de fecha 23 de enero del año 2020.

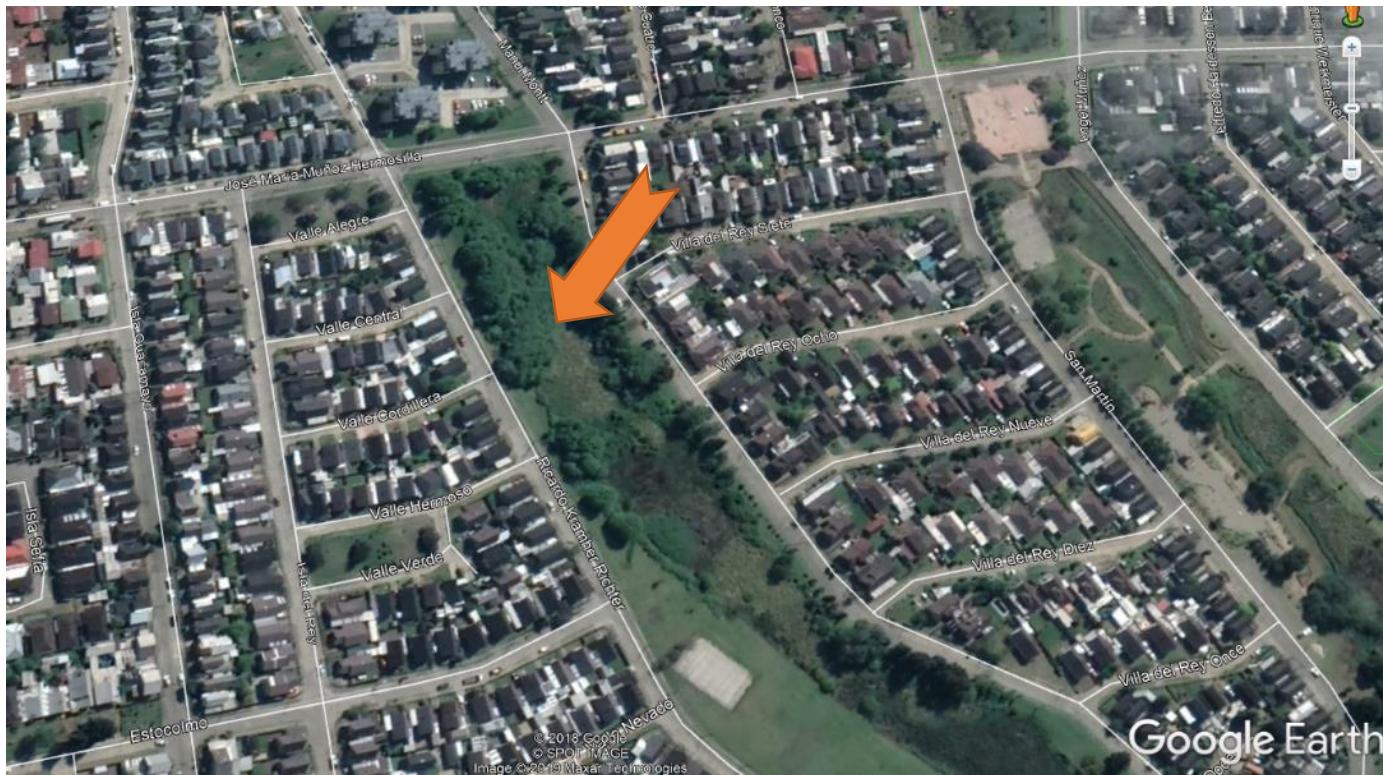
## 2 IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO, ACTIVIDAD O FUENTE FISCALIZADA

### 2.1 Antecedentes Generales

|   |   |
|---|---|
| <b>Identificación de la Unidad Fiscalizable:</b><br>Parque de Los Reyes I                           | <b>Estado operacional de la Unidad Fiscalizable:</b><br>No iniciada fase de construcción. |
| <b>Región:</b><br>Los Ríos  | <b>Ubicación específica de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada:</b>               |
| <b>Provincia:</b><br>Valdivia   | Ingreso por calle José Muñoz Hermosilla, Villa Parque Kramer.                             |
| <b>Comuna:</b><br>Valdivia  |   |
| <b>Titular de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada:</b><br>Inmobiliaria Sajonia Limitada     | <b>RUT o RUN:</b> 76.361.592-8  |
| <b>Domicilio titular:</b><br>Antonio Varas N° 687, Temuco   | <b>Correo electrónico:</b> cortlofr@me.com  |
|   | <b>Teléfono:</b><br>9-98749504  |
| <b>Fase de la/s actividad/es, proyecto/s o fuente/s fiscalizada:</b><br>Sin inicio de construcción. |   |

## 2.2 Ubicación y Layout

Figura 1. Mapa de ubicación local del proyecto. (Fuente: Elaboración propia).



Coordinadas UTM de referencia: Datum WGS-84

Huso: 18S

UTM N: 5.589.212

UTM E: 651.372

Ruta de acceso: Ingreso por calle José Muñoz Hermosilla, con Ricardo Krahmer Richter, Villa Parque Krahmer de la ciudad de Valdivia.

### 3 ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN

#### 3.1 Motivo de la Actividad de Fiscalización

| Motivo   | Descripción   |
|----------|---|
| Denuncia | Presunta elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. |

#### 3.2 Materia Específica Objeto de la Fiscalización Ambiental

- Verificación de elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA)

##### 3.2.1 Ejecución de la inspección.

|  |  |
|--|--|
| Existió oposición al ingreso: No                       | Existió auxilio de fuerza pública: No    |
| Existió colaboración por parte de los fiscalizados: Si | Existió trato respetuoso y deferente: Si |

### 3.2.2 Esquema de recorrido.

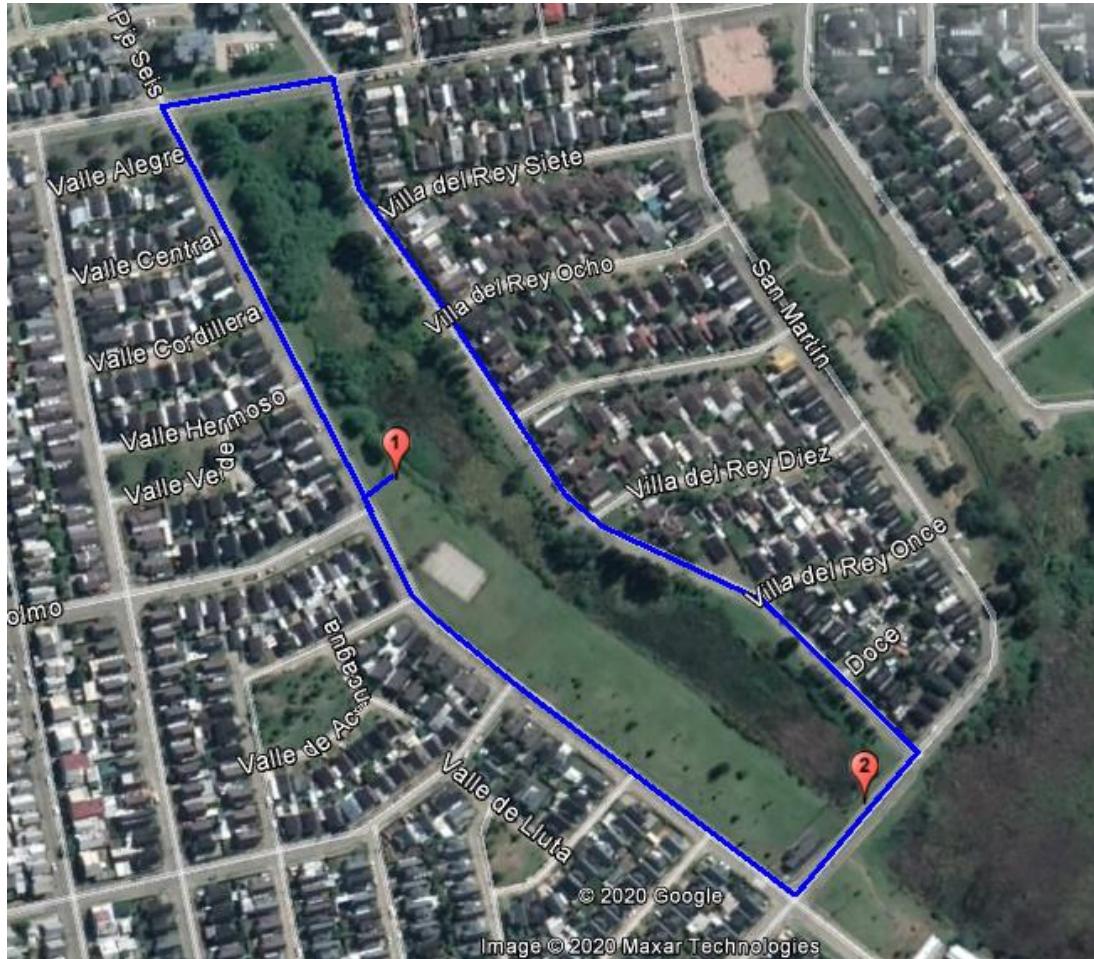


Figura 2: Recorrido de la inspección. (Fuente: Elaboración propia).



Figura 3: Límites del proyecto (Fuente: Inmobiliaria Sajonia Limitada).

### 3.2.3 Detalle del Recorrido de la Inspección

| Nº de estación | Nombre/ Descripción de estación       |
|----------------|---------------------------------------|
| 1              | Sector del humedal Krahmer.           |
| 2              | Sector del colector de aguas lluvias. |

## 4 REVISIÓN DOCUMENTAL.

### 4.1.1 Documentos Revisados

| ID | Nombre del documento revisado                                    | Origen/ Fuente del documento     | Observaciones |
|----|--|----------------------------------|---------------|
| 1  | Requerimiento de Información al titular.                         | Denunciado                       | Respondido    |
| 2  | Oficio N°322/2019, 14 de octubre de 2019, SEREMI Medio Ambiente. | SEREMI Medio Ambiente Los Ríos.  | Respondido    |
| 3  | Oficio SEA N°209, 14 de octubre de 2019.                         | Servicio de Evaluación Ambiental | Respondido    |
| 4  | Oficio DOH N°1625 11/11/2019.                                    | Dirección de Obras Hidráulicas   | Respondido    |
| 5  | Oficios N°224, 17 de febrero de 2020, SEREMI MINVU               | SEREMI MINVU                     | Respondido    |
| 6  | Oficios a la DOM N°163 07/10/2019. Oficio N°181 19/11/2019.      | No se ha recepcionado respuesta. | No respondido |

## 5 HECHOS CONSTATADOS

### 5.1 Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA

| Número de hecho constatado: 1  | Estación N°: 1 y 2 |
|--|--------------------|
| <b>Documentación Revisada:</b>   |                    |
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Requerimiento de Información al titular.</li><li>- Oficio SEA.</li><li>- Oficio Seremi del Medio Ambiente Los Ríos.</li><li>- Oficio de la Dirección de Obras Hidráulicas.</li><li>- Oficio Ministerio de Vivienda y Urbanismo.</li></ul>  |                    |
| <b>Causales de ingreso analizadas, y aplicables al caso, contempladas en el Artículo 10 de la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente:</b>   |                    |
| <p>1) Letra p “Ejecución de obras, programas o actividades en parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita”.</p>  |                    |
| <p>Esta letra se complementa con el criterio fijado por la Contraloría General de la República fijado mediante el <b>Dictámen N° 48164</b> del año 2016, que señala :</p> <p>“.....En el mismo orden de ideas, es necesario destacar que del estudio de la historia de la ley N° 20.417 -que modificó la ley N° 19.300-, se aprecia que durante la tramitación de esa iniciativa legal, se analizó la procedencia de que los proyectos desarrollados en humedales declarados sitios prioritarios de conservación ingresen al SEIA, en relación a lo cual, la entonces Ministra Presidenta de la Comisión Nacional del Medio Ambiente, expresó que “el artículo 17 de la ley N° 20.283, sobre Bosque Nativo y Fomento Forestal reconoció como áreas sujetas a protección a los humedales. Agregó que de acuerdo al artículo 10 letra p) de la ley N° 19.300, la ejecución de obras, programas o actividades que se realicen en las áreas con protección oficial deben someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental” (Segundo Informe de la Comisión de Medio Ambiente del Senado).</p> <p>En mérito de lo expuesto y en atención a que la regulación contenida en el reseñado inciso tercero del artículo 17 de la ley N° 20.283 y la que lo complementa, apuntan a la consecución de un objetivo de protección ambiental, se concluye que los humedales declarados sitios prioritarios de conservación por la autoridad ambiental constituyen áreas colocadas bajo protección oficial, para efectos de lo dispuesto en la letra p) del artículo 10 de la ley N° 19.300.</p> |                    |

**Por lo tanto, corresponde que la autoridad ambiental determine si el proyecto "Avistamiento de Aves en el Humedal del Río Lluta mediante cámaras tele dirigidas vía internet, desde cualquier parte del mundo" debe ingresar al SEIA, para lo cual deberá verificar si se ejecuta en el santuario de la naturaleza "Humedal de la Desembocadura del Río Lluta" y/o en el sitio prioritario para la conservación "Desembocadura del Río Lluta".**

- 2) Ley 21.202 publicada con fecha 23 de enero del año 2020 que MODIFICA DIVERSOS CUERPOS LEGALES CON EL OBJETIVO DE PROTEGER LOS HUMEDALES URBANOS. En particular su artículo 4º que introduce una nueva causal de ingreso al artículo 10 de la ley N° 19.300, la letra S.

Art 4) Agrégase una nueva letra s), del siguiente tenor:

*s) Ejecución de obras o actividades que puedan significar una alteración física o química a los componentes bióticos, a sus interacciones o a los flujos ecosistémicos de humedales que se encuentran total o parcialmente dentro del límite urbano, y que impliquen su relleno, drenaje, secado, extracción de caudales o de áridos, la alteración de la barra terminal, de la vegetación azonal hídrica y riparia, la extracción de la cubierta vegetal de turberas o el deterioro, menoscabo, transformación o invasión de la flora y la fauna contenida dentro del humedal, indistintamente de su superficie.*

## **Hechos constatados: Examen de Información, y Conclusiones:**

### **Inspección del 17 de octubre de 2019.**

- El sector donde se realizó la inspección corresponde a la zona del humedal Krahmer, catalogado como humedal urbano, y ubicado entre las calles las calles Carlos Krahmer, Muñoz Hermosilla y Manuel Montt.
- Se trata de una superficie de aproximadamente 1,17 hectáreas, ubicada en zona urbana, en el sector de la Villa o Población Krahmer. El sector no se encuentra delimitado o con cerco perimetral. No se observa instalación de faenas, personal trabajando, o maquinarias efectuando labores de nivelación o despeje de terreno. Es decir, no existen obras de ningún tipo en el citado sector.
- Tal como señala la cartografía de humedales urbanos de Valdivia, el sector presenta zonas de inundación y depresiones. Bordeando el sector de inundación o cauce natural es posible observar especies arbóreas y/o arbustivas nativas, tales como Arrayan (*Luma apiculata*), Notro (*Embothrium coccineum*), Avellano (*Gevuina avellana*), Chilco (*Fuchsia magellanica*), Sauce chileno (*Salix viminalis*). Así como especies arbóreas y/o arbustivas introducidas, tales como Abedul (*Betula pendula*), Aromo (*Acacia melanoxylon*), Pino Oregón (*Pseudotsuga menziesii*), entre otras. También, es posible observar especies herbáceas nativas medicinales tales como Tusilago (*Tussilago farfara*) e Hinojo (*Foeniculum vulgare*).
- Avanzando hacia la zona de depresión o inundación, se observa un cauce natural bien definido, en el cual se puede observar la columna de agua y especies de macrófitas o plantas acuáticas típicas de estos ecosistemas de humedales, tales como las especies Hidrófitas o Helófitas, entre las cuales destaca la presencia de abundante Junquillo (*Juncus procerus*), Ciperáceas (*Cyperus eragrostis*) y Totora (*Scirpus californicus*). Se observa presencia de avifauna, tales como queltehues, trailes y bandurrias.
- El sector está atravesado por un canal de aguas lluvias que va de Norte a Sur, y que es parte de la red primaria del plan maestro de aguas lluvias de la ciudad de Valdivia.

## EXAMEN DE INFORMACIÓN:

### Respuesta al Requerimiento de Información practicado por el titular del proyecto:

La respuesta al requerimiento de información fue entregada por el titular con fecha 28 de octubre del 2019, en que indica principalmente:

- Señala que ambos lotes se encuentran en la zona habitacional ZK-V1 según el Plan Regulador vigente de la comuna de Valdivia, el que admite el destino habitacional además que cuentan con factibilidad sanitaria.
- La etapa de construcción será de carácter simultáneo para 192 Departamentos Sociales; 4 locales comerciales, y áreas comunes, por un total de 12.474,36 m<sup>2</sup>, y 137 estacionamientos en superficie.
- El Anteproyecto de Edificación, fue presentado con fecha 05 de abril de 2019 al Director de Obras de Valdivia. Ese proyecto fue observado por parte de la DOM con fecha 22 de mayo del 2019, en que se solicita entre otras cosas al titular, adjuntar el proyecto de evacuación de aguas lluvias e intervención de canal a rajo abierto que atraviesa ese predio de norte a sur, además de Resolución de pertinencia de ingreso al SEIA del Servicio de Evaluación Ambiental. Señala el titular que dichas observaciones fueron subsanadas. En cuanto al proyecto de tratamiento de aguas lluvias señala el titular que ese proyecto no es exigible para un anteproyecto, sin embargo, adjunta a la DOM estudio hidráulico, (Memoria Explicativa MEM-MDC-2447), más planos del proyecto. En cuanto al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, adjunta la Resolución del SEA Los Ríos N°077 de fecha 24 de julio del 2019 que señala que el proyecto no requiere ingresar al SEIA.
- Sin embargo, atendido que no hubo pronunciamiento dentro del plazo legal por parte de la DOM, la empresa decidió hacer una reclamación ante la Seremi de Vivienda y Urbanismo ello de acuerdo a la LGUC. Atendido estos antecedentes, es decir, que aún existe autorización pendiente, se señala que no es posible entregar una fecha de inicio y término de las obras.
- Se indica además que la modalidad de abastecimiento de agua y destino de alcantarillado de aguas servidas, aun no se desarrolla, pero se adjunta la factibilidad sanitaria de los predios N°122 de fecha 3 de octubre de 2013, la que entrega puntos de conexión y unión domiciliaria tentativos, por parte de empresa Sanitaria.

### Autorizaciones:

- El proyecto **no** cuenta con autorizaciones por parte de la DOM, pero acompaña documentos que dan cuenta de la tramitación realizada ante ese Departamento, como son el anteproyecto, respuesta a las observaciones realizadas por el Director de Obras, un reingreso, reclamación ante la Seremi de Vivienda y Urbanismo de Los Ríos, copia del certificado de informaciones previas N°3031 y N°3032, de fecha 22 de julio de 2016, y Certificado de factibilidad Sanitaria N°122, de fecha 03 de octubre de 2013.

#### **Antecedentes legales:**

- Se acompañaron copias del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia correspondientes al Lote A, y al Lote B, ambas del año 2014. Esas inscripciones de dominio dan cuenta de la transferencia de la Constructora San Antonio Ltda., a la Inmobiliaria Sajonia cuya compraventa se celebró en el mes de julio del año 2014, el Lote A de una superficie según sus títulos de 7.029, 86 m<sup>2</sup>, y otra inscripción que obedece al mismo título o compraventa de fecha 4 de julio del 2014, y corresponde al Lote B, que según títulos tiene una superficie de 4.646, 77 m<sup>2</sup>, ambas son superficies son aproximadas.

#### **Respuesta a Oficios enviados a órganos sectoriales competentes:**

- La SEREMI del Medio Ambiente de los Ríos dio respuesta mediante Oficio N°322, de fecha 14 de octubre de 2019, que señala:

El humedal Krahmer, de la ciudad de Valdivia, ubicado entre las calles Carlos Krahmer, Muñoz Hermosilla y Manuel Montt, **efectivamente es un humedal urbano**. Tal como se señala en el estudio que nuestra SEREMI encargó el año 2015 en la Licitación N°613925-7-L115, llamada “Levantamiento de información bibliográfica y cartográfica de los humedales urbanos de la ciudad de Valdivia, en la Región de Los Ríos”.

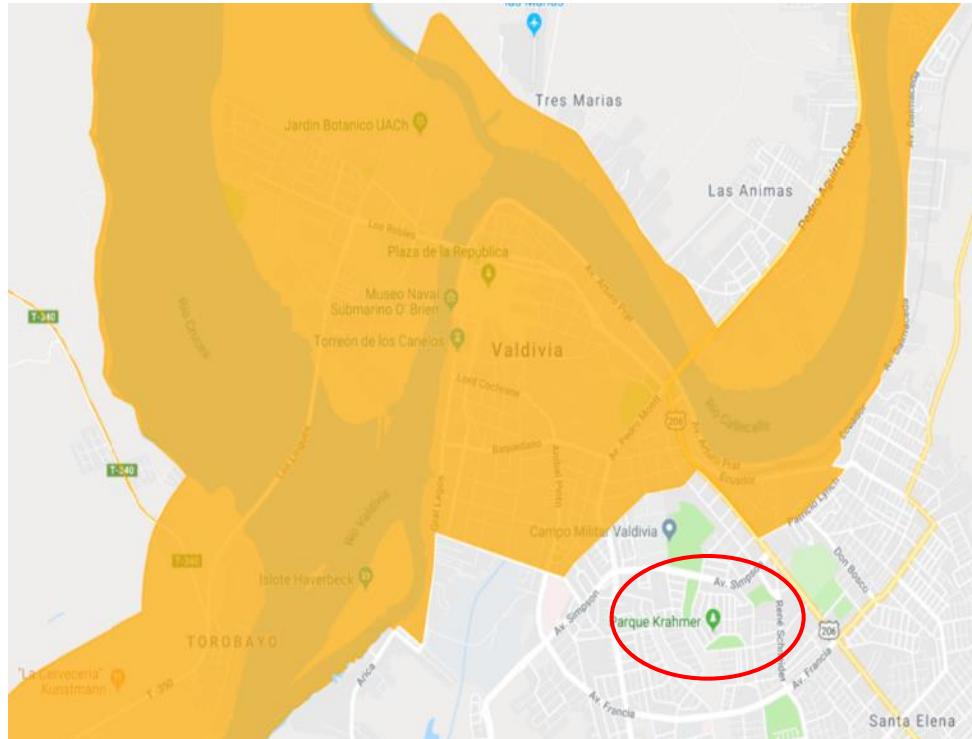
Los antecedentes sobre funciones de los humedales y la flora y fauna que contiene, fueron recabados por esta SEREMI, y los puede encontrar en oficios anexos, enviados el año 2013 (Ord.327, 01.10.2013) y 2015 (Ord. N°26, 30.01.2015) a la cámara de diputados y al congreso, respectivamente.

El sector en cuestión, se encuentra en la cartografía del Sitio Prioritario “Curiñanco” que abarca parte de la ciudad de Valdivia. La cual fue adjuntada en oficio enviado a vuestra institución en ORD. N°273 (01.09.2017). Actualmente se encuentra depositada en el siguiente link: [https://mmambiente-my.sharepoint.com/:f/g/personal/leonardo\\_alarcon\\_mma\\_gob\\_cl/EI9ZN4K57K5Dm\\_g2gGjEwDABcK6dyNilhP6R\\_KqMqaxH0Q?e=FZgmWI](https://mmambiente-my.sharepoint.com/:f/g/personal/leonardo_alarcon_mma_gob_cl/EI9ZN4K57K5Dm_g2gGjEwDABcK6dyNilhP6R_KqMqaxH0Q?e=FZgmWI) .(Anexo 5).

Cabe señalar que esta cartografía fue diseñada el año 2002, por la entonces Región de Los Lagos, y en específico este Sitio Prioritario fue ratificado para efectos del SEIA por el Servicio de Evaluación Ambiental en Ord.103008 (28.09.2010).

- El Servicio de Evaluación Ambiental mediante Oficio N°209, de fecha 14 de octubre de 2019, que señala:

Señala que todos los antecedentes tenidos a la vista para resolver la consulta de pertinencia mediante Res. Ex. N°077/2019 se encuentran publicados en el respectivo portal del Servicio de Evaluación Ambiental. Ahora, respecto al análisis de ingreso al SEIA del literal p) del artículo 3 del RSEIA, en virtud del DS 390/2017 que declara ZOIT para la comuna de Valdivia, se puede señalar que de acuerdo a la siguiente figura dicho proyecto se encuentra fuera de los límites de la ZOIT, y por tanto no es aplicable dicho literal de análisis. ( se consultó al SEA Los Ríos por la lera p ( ZOIT)



- La Dirección de Obras Hidráulicas respondió mediante Oficio N°1625 de fecha 11 de noviembre del 2019.

La DOH señala en términos generales que dentro del humedal existe un canal que es parte de la red primaria de aguas lluvias, el que está identificado como S13 por el respectivo instrumento de planificación territorial. El servicio que aporta ese canal es para evacuar y asegurar el libre transporte de las aguas lluvias que caen a esa cuenca, así como recibir las descargas de colectores de aguas lluvias existentes en el territorio. Señala que, a la fecha de la emisión del oficio, la empresa Sajonia Ltda., u otra, no ha presentado un proyecto para el sector consultado.

Señala que en el evento que se realizare un proyecto inmobiliario que modifique la condición natural del humedal, y su canal de evaluación de aguas lluvias, es **“necesario que se proyecten y ejecuten las obras tales que permitan asegurar la evacuación permanente de las aguas lluvias actualmente recibidas en el humedal. Es decir, se hace necesario proyectar colectores y otras estructuras”**.

- La SEREMI del MINVU, respondió mediante Oficio N°224, de fecha 17 de febrero de 2020.

A través del citado oficio, el MINVU adjuntó informe técnico, donde señala principalmente que:

El área en la cual se emplaza el proyecto contempla varias zonas y específicamente las zonas ZK-V2. Esta zona dentro de los usos permitidos señala vivienda y equipamiento de áreas verdes a escala vecinal (plazas, jardines, juegos infantiles). También se describe una zona ZRK-1 que corresponde a una franja de protección del estero Krahmer y sus afluentes, ubicados al norte y al poniente de su cauce principal, los cuales establecen un ancho de 3 metros para ambos lados de los ejes y que podrían ser encausados a tajo abierto o entubados para asegurar el libre desplazamiento de las aguas.

Según informa el MINVU, los permisos de edificación se encuentran congelados por parte de la Municipalidad mediante Decreto Ex. 10692 de fecha 24 de diciembre del 2019, ello de acuerdo al artículo 117 de la LGUC. Lo anterior, atendido la modificación al Plan Regulador que está impulsando la Municipalidad, que pretende sacar el uso residencial a ese sector, y dejarlo como área verde. Cabe mencionar que la empresa ha ejercido su derecho a reclamo en contra de decisiones adoptadas por el Municipio, ello de acuerdo a la LGUC, como a la OGUC, además de la intervención de la propia Contraloría General de la República. Todas materias que son mas bien de corte urbanístico.

Otra información relevante que entrega el MINVU, es que ratifica lo informado por la Dirección de Obras Hidráulicas de Los Ríos (DOH), que es que en ese sector figura el canal catastrado como S13 el cual es parte de la red primaria de aguas lluvias, cuya función es conducir, retener y mitigar las crecidas en eventos de lluvia. Por tanto, y acorde a lo dispuesto en la Ley 19525, el particular (inmobiliaria) deberá someter su proyecto de modificación de red primaria ante dicho organismo. Informa además que, la DOH considera que el canal que circula por dentro del área verde podría ser un cauce natural, pues en él escurren aguas permanentes y no solo aquellas ocurridas en eventos de lluvia, ante lo cual importa el pronunciamiento de la DGA.

En tal sentido, consultada la DGA, dicha Dirección Regional indicó que el canal que circula por dentro del terreno efectivamente es un cauce natural, debido a ello, le aplicaría el Artículo 41 General de Aguas, aludiendo además al Artículo 171 del mismo, debiendo presentar los proyectos correspondientes a esa repartición para su aprobación.

Finalmente, entrega información enviada por la SEREMI del Medio Ambiente, quien les informó que el Humedal Krahmer es un humedal urbano, relevante para desaguar aguas lluvias y para contener el acuífero (Catrero) que ahí existe, permitiendo la regulación de inundaciones en el sector. En general los humedales se encuentran entre los ecosistemas más relevantes del planeta, destacándose su función en el control de inundaciones, control de la erosión, retención de sedimentos y nutrientes, reserva de biodiversidad, además de ser zonas de transición entre ambientes terrestres y acuáticos, otorgando gran variedad de hábitat y refugio. Los humedales ubicados al interior de la ciudad o cercanos a ella adquieren aún mayor importancia debido a que las funciones y mecanismos naturales de estos ecosistemas deben ser entendidos como servicios ambientales que reportan beneficios directos e indirectos a la humanidad, entre los que se encuentran purificación de aire, regulación microclimática, reducción de ruido, drenaje de aguas lluvias, tratamiento de aguas residuales, ofertas de espacios para la recreación.

#### **Conclusiones generales de la información aportada por los organismos con competencia ambiental (Examen de Información):**

- El humedal Krahmer es un humedal urbano, cuyo sector se encuentra incorporado en el Plan Regulador de la comuna de Valdivia.
- Que, de acuerdo a lo informado por la Seremi de Medio Ambiente de los Ríos, y cartografía aportada, se informa al sector como humedal urbano, y a la vez es parte del Sitio Prioritario Curiñanco, pues éste abarca parte la zona urbana de Valdivia.
- Dentro del humedal Krahmer también existe un cauce catastrado como un canal que es parte de la red primaria de aguas lluvias, el que está identificado como S13 por el respectivo instrumento de planificación territorial. El servicio que aporta ese canal es para evacuar y asegurar el libre transporte de las aguas lluvias que caen a esa cuenca, así como recibir las descargas de colectores de aguas lluvias existentes en el territorio.
- Los permisos de edificación se encuentran congelados por parte de la Municipalidad mediante Decreto Ex. 10692 de fecha 24 de diciembre del 2019, ello de acuerdo al artículo 117 de la LGUC.

## Registros



**Fotografía 1.**

**Fecha: 17-10-2019**

**Descripción medio de prueba:** Colector de agua lluvia, que descarga al humedal, y que es parte de la Red primaria de aguas lluvias de Valdivia.

**Fotografía 2**

**Fecha: 17-10-2019**

**Descripción medio de prueba:** Presencia de diversas plantas en el humedal, especialmente las del tipo hidrófilas.

## Registros



Fotografía 3.

Fecha: 17-10-2019

**Descripción medio de prueba:** Sector del humedal cubierto de plantas acuáticas.



Fotografía 4

Fecha: 17-10-2019

**Descripción medio de prueba:** Al adentrarse en el humedal, se pueden apreciar especies arbóreas de tamaño adulto, formando parte de la vegetación del lugar.

## Registros



Fotografía 5.

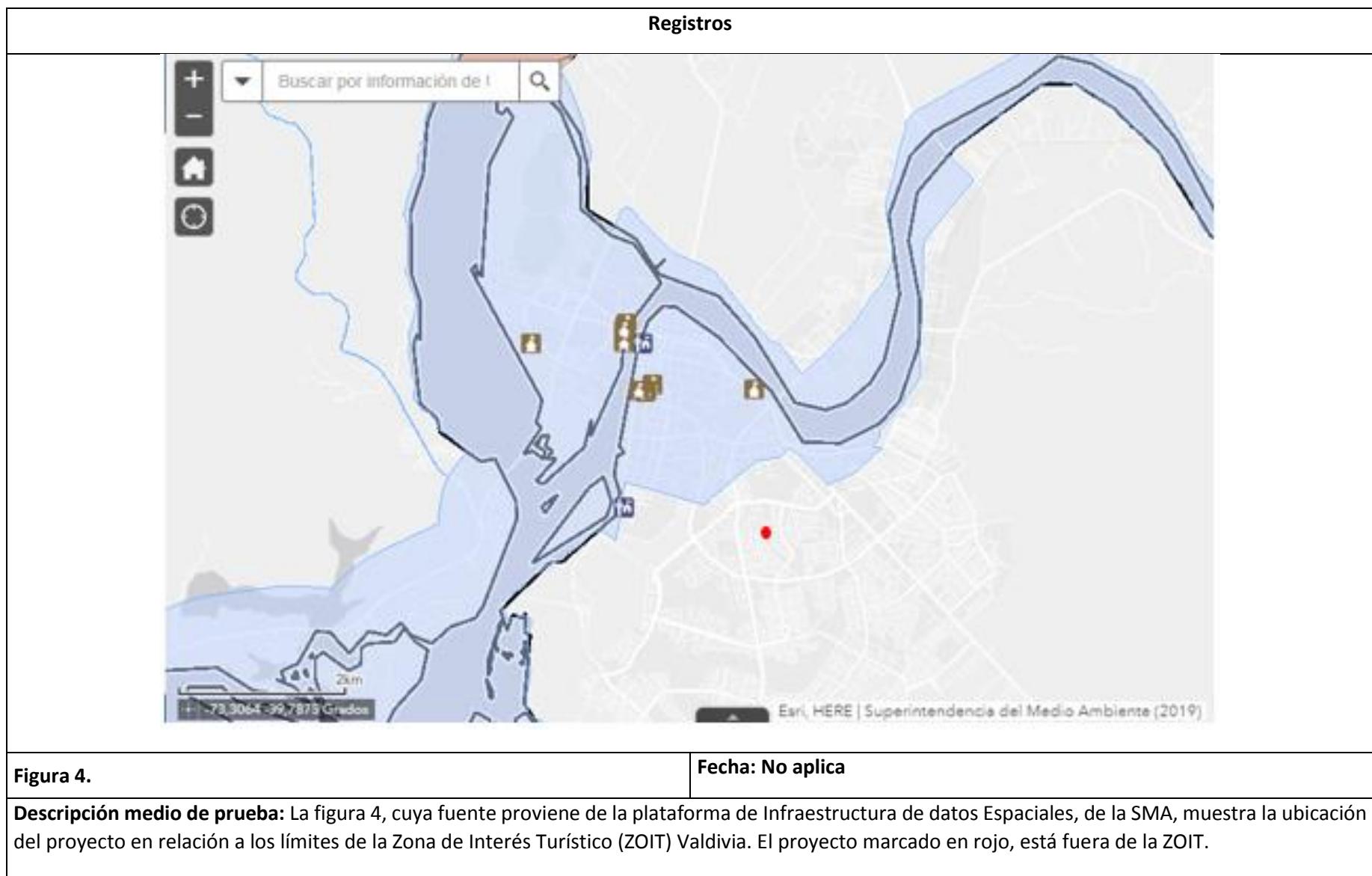
Fecha: 17-10-2019

**Descripción medio de prueba:** Canal permanente de agua dentro del humedal, formando parte del cauce natural constatado en terreno.

Fotografía 6

Fecha: 17-10-2019

**Descripción medio de prueba:** Aguas permanentes dentro de las depresiones del humedal.



## Registros

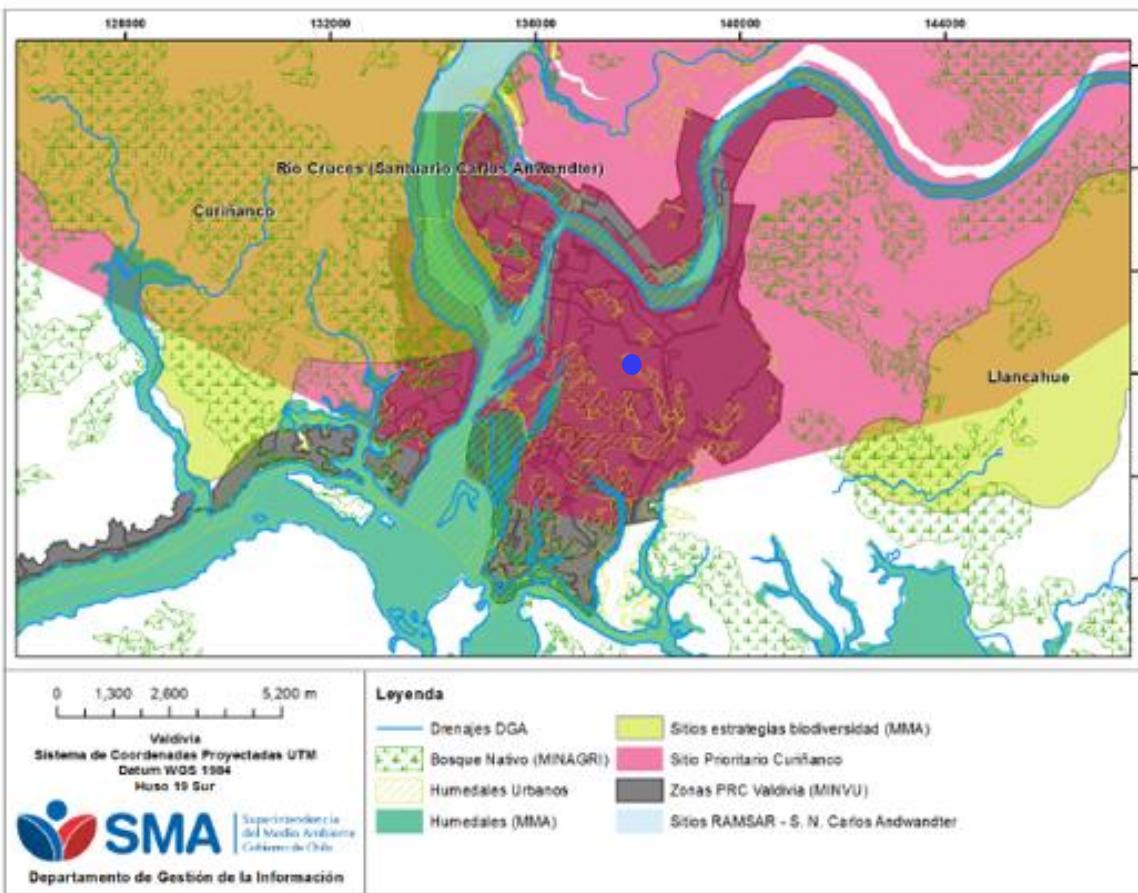


Figura 5.

Fecha: No aplica

**Descripción medio de prueba:** La figura 5, elaborada por el Departamento de Gestión de la Información (DGI) de la SMA, muestra la ubicación del proyecto (punto de color azul) en relación a los límites del Sitio Prioritario de Conservación de la Biodiversidad Curiñanco. Ministerio del Medio Ambiente (2013). El proyecto se encuentra dentro del sitio prioritario.

## 6 CONCLUSIONES

De los resultados de las actividades de fiscalización, se puede establecer que al proyecto Inmobiliario Parque de los Reyes I de la empresa Sajonia Ltda., debe ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, ello atendido, tanto la letra p, como la nueva letra S, incorporada al artículo 10 de la Ley 19.300 de Bases Generales del Medio Ambiente, mediante la Ley 21.202 de fecha 23 de enero del año 2020.

| Nº Hecho constatado | Tipología o Modificación   | Hallazgo   |
|---------------------|--|--|
| 1                   | <p>Letra p “Ejecución de obras, programas o actividades en parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita”.</p> <p><b>Dictámen de la CGR N° 48164</b> del año 2016, que señala:</p> <p><i>“.....En el mismo orden de ideas, es necesario destacar que del estudio de la historia de la ley N° 20.417 -que modificó la ley N° 19.300-, se aprecia que durante la tramitación de esa iniciativa legal, se analizó la procedencia de que los proyectos desarrollados en humedales declarados sitios prioritarios de conservación ingresen al SEIA, en relación a lo cual, la entonces Ministra Presidenta de la Comisión Nacional del Medio Ambiente, expresó que “el artículo 17 de la ley N° 20.283, sobre Bosque Nativo y Fomento Forestal reconoció como áreas sujetas a protección a los humedales. Agregó que de acuerdo al artículo 10 letra p) de la ley N° 19.300, la ejecución de obras, programas o actividades que se realicen en las áreas con protección oficial deben someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental” (Segundo Informe de la Comisión de Medio Ambiente del Senado).</i></p> | <p>El proyecto inmobiliario Parque de los Reyes I de la empresa inmobiliaria Sajonia Ltda, que consiste en la construcción de 6 edificios habitacionales, de 4 pisos cada uno, con un total de 192 departamentos, a ejecutarse en el humedal Krahmer, dentro de la ciudad de Valdivia debe ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, tanto por lo literales p, y s, del artículo 10 de la Ley 19.300 de Bases Generales del Medio Ambiente.</p> <p>En cuanto a la letra p, efectivamente se trata de un proyecto que se ejecutará sobre un humedal urbano el que a su vez es parte del Sitio Prioritario “Curiñanco” que abarca parte de la ciudad de Valdivia.</p> <p>El Sitio Prioritario “Curiñanco” se encuentra reconocido como tal mediante el ORD. N°103008, de fecha 28 de septiembre de 2010, del Servicio de Evaluación Ambiental (SEA), para efectos del SEIA. Por lo que se cumple con el criterio fijado por la CGR mediante el Dictámen N°48164 del año 2016, en el sentido que de acuerdo al artículo 17 de la Ley N°20.283 y su reglamentación complementaria, dichos sitios tienen un objetivo de protección ambiental, por lo que constituyen áreas colocadas bajo protección oficial, para efectos de lo dispuesto en la letra p) del artículo 10 de la Ley N°19.300.</p> <p>Según señala a ese mismo Dictámen, una vez aclarado que el proyecto se ejecutará dentro de un Área colocada bajo protección, como es el sitio prioritario Curiñanco, corresponde ahora determinar, si el proyecto de acuerdo a su naturaleza, amerita su ingreso al SEIA.</p> <p>En este caso se trata de un proyecto inmobiliario, que necesariamente implica movimiento de tierra, relleno</p> |

|   |   |
|---|---|
| <p><i>En mérito de lo expuesto y en atención a que la regulación contenida en el reseñado inciso tercero del artículo 17 de la ley N° 20.283 y la que lo complementa, apuntan a la consecución de un objetivo de protección ambiental, se concluye que los humedales declarados sitios prioritarios de conservación por la autoridad ambiental constituyen áreas colocadas bajo protección oficial, para efectos de lo dispuesto en la letra p) del artículo 10 de la ley N° 19.300.</i></p> <p><b>Ley 21.202 que agrega una nueva causal de ingreso al SEIA.</b></p> <p><b>s) Ejecución de obras o actividades que puedan significar una alteración física o química a los componentes bióticos, a sus interacciones o a los flujos ecosistémicos de humedales que se encuentran total o parcialmente dentro del límite urbano, y que impliquen su relleno, drenaje, secado, extracción de caudales o de áridos, la alteración de la barra terminal, de la vegetación azonal hídrica y riparia, la extracción de la cubierta vegetal de turberas o el deterioro, menoscabo, transformación o invasión de la flora y la fauna contenida dentro del humedal, indistintamente de su superficie.</b></p> | <p>en parte importante del humedal Krhamer, con la consecuente afectaciones de componentes bióticos como abióticos, la instalación de infraestructura, e incluso la intervención de un cauce que es parte de la Red Primaria de Aguas Iliuvia, todo lo cual generará impactos ambientales relevantes que necesariamente deben ser analizados y ponderados en el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.</p> <p>En cuanto a la letra S, efectivamente el proyecto Parque de los Reyes I de la empresa Inmobiliaria Sajonia se ejecutará en el <b>humedal</b> Krhamer, reconocido como tal en el estudio que realizó la Seremi de Medio Ambiente de Los Ríos en el año 2015 en la Licitación N°613925-7-L115 denominada “Levantamiento de información bibliográfica y cartográfica de los humedales urbanos de la ciudad de Valdivia, en la Región de Los Ríos”. Se trata además de un humedal urbano, cuyo sector se encuentra regulado por el Plan Regulador Comunal de la ciudad de Valdivia, la que incluso hoy está siendo objeto de modificación por parte de la Municipalidad de Valdivia, según informa el MINVU</p> <p>A su vez, el humedal Krahmer es parte del Sitio Prioritario “Curiñanco” de vasta riqueza en materia de biodiversidad, y que contempla dentro de sus límites, humedales.</p> <p>Ahora, según la información proporcionada por la empresa, la ejecución del proyecto inmobiliario abarcará una superficie de 1,16 hectáreas, lo que implicará el relleno del humedal Krahmer. La solicitud de pertinencia de ingreso al SEIA señala “<b>Las obras de excavación que se realizan durante la fase de construcción, se efectúan de acuerdo con el desarrollo del proyecto. La cantidad de material a remover, tiene relación a las excavaciones para las urbanizaciones del proyecto, es decir, obras de aguas lluvias, alcantarillado, agua potable.</b> Este material se irá disponiendo a un costado de la zanja de excavación, para luego instalar la tubería y finalmente reintegrarlo como relleno de dichas zonas. Esto se irá realizando en la medida del avance de las obras, no generando acopios del material de excavación”.</p> <p>Por su parte la DOH de Los Ríos señala en su respuesta que dentro del humedal Kramer también existe un</p> |
|---|---|

|  |   |
|--|---|
|  | <p>cauce catastrado como un canal que es parte de la red primaria de aguas lluvias, identificado como S 13 por el respectivo instrumento de planificación territorial. El servicio que aporta ese canal es para evacuar y asegurar el libre transporte de las aguas lluvias que caen a esa cuenca, así como recibir las descargas de colectores de aguas lluvias existentes en el territorio. Termina señalando ese servicio que en el evento que se realizare un proyecto inmobiliario que modifique la condición natural del humedal, y su canal es <b><i>"necesario que se proyecten y ejecuten las obras tales que permitan asegurar la evacuación permanente de las aguas lluvias actualmente recibidas en el humedal. Es decir, se hace necesario proyectar colectores y otras estructuras"</i></b>. Lo que deja en evidencia que en el caso de ejecutarse el proyecto se producirá una alteración <b>alteración física, química y de sus componentes bióticos</b>.</p> <p>Así, el movimiento de tierras del proyecto, que implica derechamente el relleno del humedal Krahmer, afectara gravemente la biodiversidad presente en el sector, todo lo cual amerita su ingreso a evaluación ambiental.</p> |
|--|---|

## 7 ANEXOS

| Nº Anexo | Nombre Anexo  |
|----------|---|
| 1        | Acta de Fiscalización Ambiental.  |
| 2        | Formulario de Denuncia Ciudadana.   |
| 3        | Oficios a órganos competentes y pronunciamientos.                               |
| 4        | Requerimiento de información y Antecedentes del titular (Inmobiliaria Sajonia). |
| 5        | Estudio Humedales Ministerio del Medio Ambiente.                                |