



Superintendencia del Medio Ambiente
Gobierno de Chile

INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

Requerimiento de Ingreso al SEIA

Denuncia Ciudadana

“INMOBILIARIA POCURO SUR-SECTOR VALLE VOLCANES”

DFZ-2024-1599 -X-SRCA

ABRIL 2024

	Nombre	Firma
Elaborado	Ivonne Mansilla G	X Ivonne Mansilla G. Jefe Oficina SMA Los Lagos



INFORME DENUNCIA SECTORIAL

1. ANTECEDENTES GENERALES

Nombre Unidad Fiscalizable	Inmobiliaria Pocuro Sur-Humedal Valle Volcanes
Región	Los Lagos
Provincia	Llanquihue
Comuna	Puerto Montt
Ubicación específica de la Unidad Fiscalizable	Cerro Tronador s/n, Sector Valle volcanes
Estado operacional de la Unidad Fiscalizable	Construcción

2. ANTECEDENTES DENUNCIA

Denunciante	Agrupación por los Humedales y entornos naturales Gayi
Documento conductor	s/n
Expediente SMA SIDEN	ID 346-X-2023 y 532-X-2023
Hechos de denunciados	Descargas aguas residuales cauce natural, afectación fauna Ictica presente. alteración humedal valle volcanes bajo protección legal. (532-X-2023) Denuncia por continuidad descargas aguas residuales a cauce natural. (346-X-2023)
Nombre del titular denunciado	Inmobiliaria Pocuro Sur SpA
RUT denunciado	76.133.622-3
Dirección del Titular denunciado	Benavente # 940. Puerto Montt
Fecha inspección/constatación	22/09/2023 y 30/01/2024

3. IDENTIFICACION DEL TITULAR DE LA UNIDAD FISCALIZABLE

Titular(es) de la unidad fiscalizable	Inmobiliaria Pocuro Sur SpA
RUT o RUN	76.133.622-3
Domicilio titular(es)	Benavente # 940. Puerto Montt
Correo electrónico	chitschfeld@pocuro.cl
Teléfono	(+56) 941304397
Identificación representante(s) legal(es)	Claudio Hitschfeld Kuschel
RUT o RUN	13.406.147-2
Domicilio titular(es)	Benavente # 940 Puerto Montt
Correo electrónico	chitschfeld@pocuro.cl
Teléfono	(+56) 941304397

4. INSTRUMENTOS DE CARÁCTER AMBIENTAL ASOCIADOS A LA DENUNCIA

RCA	Titular	Nombre
SRCA	Inmobiliaria Pocuro Sur SpA	Proyecto Inmobiliario "Vista Cordillera"

5. HALLAZGOS DESCRITOS EN LA DENUNCIA

N°	Descripción
1	Alteración del Humedal Valle Volcanes y descarga al estero La Paloma

6. EXIGENCIAS ASOCIADAS A LOS HALLAZGOS

En la investigación asociada al Informe Técnico de se concluyó como resultado de las diversas actividades ejecutadas por esta Superintendencia, y en particular teniendo en consideración la Ley N° 21202 y su Reglamento, además de la Resolución Exenta N° 1408 del 14 de diciembre de 2021 dictada por el Ministerio del Medio Ambiente que declaró como **humedal urbano al Humedal Valle Volcanes**, la unidad fiscalizable "**Inmobiliaria Pocuro Sur – Sector Valle Volcanes**" perteneciente a la Inmobiliaria Pocuro Sur SpA, ubicada en calle Cerro Tronador s/n, sector Valle Volcanes, de la ciudad de Puerto Montt, que este proyecto inmobiliario **debe someter el proyecto inmobiliario al Sistema de**



Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA) en virtud que no cuenta con la respectiva Resolución de Calificación Ambiental.

Lo anterior, debido a que existen indicios que le aplica al proyecto **las letras p) y s) de la Ley N°19.300** y sus modificaciones posteriores.

En el caso del Humedal urbano de Valle Volcanes, el proyecto inmobiliario en construcción en sus etapas I y II se ha ejecutado en el citado humedal urbano, por ende, se han realizado acciones, obras y actividades directamente en el Humedal Valle Volcanes **el cual es objeto de protección oficial por parte del MMA** y en este mismo orden de ideas a futuro las etapas III y IV también serán emplazadas sobre el mismo Humedal habiéndose a la fecha ya ejecutado obras conducentes a la ejecución de las etapas mencionadas precedentemente.

7. ANTECEDENTES DE LOS HECHOS

Proyecto Inmobiliario Vista Cordillera

Teniendo en consideración las actividades de fiscalización realizadas el 22 de septiembre de 2023 y del 30 de enero de 2024, se constató lo siguiente:

1.- Inspección Ambiental 22.09.2023:

- Se inicia la actividad de fiscalización conjunta con personal de la SMA y la DGA, informando al Sr. Carlos Villarroel, administrador de las Obras Vista Cordillera de la empresa Pocuro en el sector de Valle Volcanes de la ciudad a Puerto Montt, el motivo de la inspección, según resolución exenta SMA 1184/2015, y que dice relación con las descargas de aguas lluvias del proyecto Vista cordillera II.
- Se concurre el sector del Humedal Valle Volcanes declarado mediante RE N°1408 del 14-12-2021 por el Ministerio del Medio Ambiente, específicamente donde se encuentra una tubería corrugada, al cual correspondería a la denuncia efectuada y en donde se descargaban las aguas lluvias.
- Al momento de la inspección, el Sr. Villarroel indica que anteriormente se apersonó en el lugar funcionarios de la Ilustre Municipalidades de Puerto Montt, quienes habrían ordenado el cierre de la tubería.
- Se constata que dicha tubería se encuentra tapada con cemento, no habiendo descargas de éstas al estero la Paloma, salvo las aguas superficiales que drenan desde el humedal hacia el estero.
- Para la evacuación de las aguas lluvias, el proyecto inmobiliario construyó drenes en un área de 12 * 60 metros, con lo que se infiltran las aguas lluvias.





Imagen N°1: Colector de aguas lluvias, ubicado en lote 3-b-1, tapado con cemento por orden Municipal para evitar seguir descargando agua lluvias hacia estero La Paloma. Fecha: 22.09.2023



Imagen N°2: Zanja de aguas lluvias en lote 3-b-1, que conecta al estero La Paloma. Fecha: : 22.09.2023



Imagen N°3: Punto de encuentro entre zanja del lote 3-b-1 con el Estero La paloma. Fecha: : 22.09.2023



Imagen N°4: Agua lluvia acumuladas en lote 3-b-1, que fluyen gravitacionalmente a zanja que descarga en el estero La Paloma. Fecha: : 22.09.2023



2.- Inspección Ambiental 30.01.2024:

- Se inicia la actividad de fiscalización, informando al Sr. Alejandro Gomez, visitador de Área de la empresa Pucuro en el sector de Valle Volcanes de la ciudad a Puerto Montt, el motivo de la inspección, según resolución exenta SMA 1184/2015, y que dice relación con motivo de denuncias ciudadanas, asociada a descargas al Estero La Paloma.
- Se realiza recorrido de este a oeste por el sector del Humedal Valle Volcanes declarado mediante RE-N°1408 del 14-12-2021 por el Ministerio del Medio Ambiente, específicamente donde se encuentran 3 zanjas, que confluyen en una sola, que finalmente llega al estero la paloma. En esta oportunidad se constata que no hay agua escurriendo en las zanjas. (época estival)
- Respecto de una tubería de aguas lluvias (corrugada), cuyas coordenadas son: Lat -41.456012 y Long -72.895778, la cual se constató en inspección anterior (sep-2023) tapada con cemento, se constata que se mantiene en esa condición, no habiendo descargas de éstas al estero la Paloma.
- Posteriormente, siguiendo en dirección hacia el estero, la zanja que va paralela al condominio vecino al proyecto se encuentra al momento de la inspección sin escurrimiento de agua. Lo mismo pasa en el punto de confluencia con el estero La Paloma, el cual se encuentra en esta fecha sin agua.
- Se constata, además la existencia de un sector de infiltración de aguas lluvias, la interior del proyecto inmobiliario, la cual consta en esta parte del terreno con 2 alcantarillas.
- Según lo señalado por el Sr. Gomez, las etapas 3 y 4 del proyecto Villa cordillera, se encuentran suspendidas por parte de la empresa.
- Así también se indica que, a mediados de febrero, aproximadamente el 15, se retiran del lugar, ya que el proyecto 1 y 2 se encuentra en proceso de entrega de los departamentos ya comprados.
- Se constata que la empresa se encuentra levantando la instalación de faenas que en algún momento instaló para la construcción del proyecto.

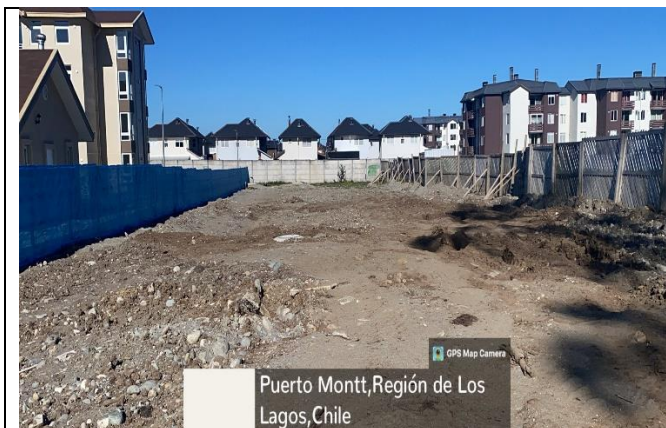


Imagen N°5: Proyecto de aguas lluvias terminado.
Fecha:30.01.2024



Imagen N°6: cámaras de inspección del proyecto de infiltración de las aguas lluvias.
Fecha:30.01.2024





Imagen N°7: lote 3-b-1, se constatan algunas acumulaciones de agua en el terreno.
Fecha:30.01.2024



Imagen N°8: zanjas ejecutadas en lote 3-c que provienen desde el perímetro del proyecto.
Fecha:30.01.2024



Imagen N°9: Zanjas de evacuación de aguas lluvias que llega el estero la paloma.
Fecha:30.01.2024

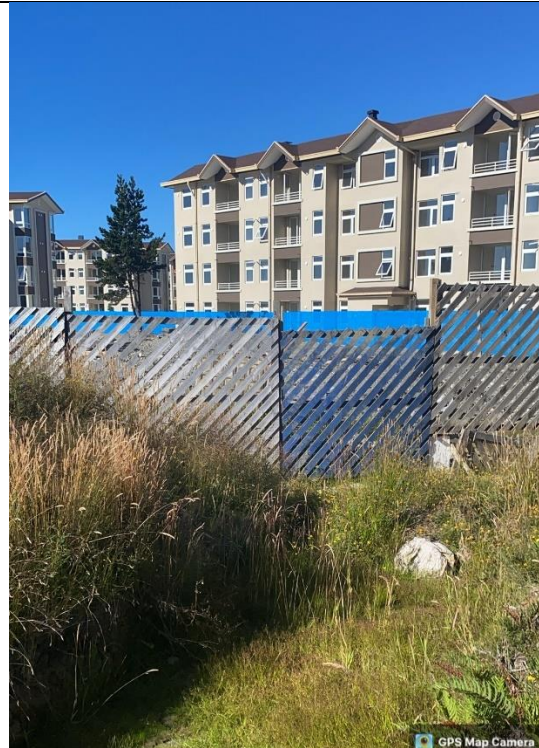


Imagen N°10: zanjas ejecutadas en lote 3-c que provienen desde el interior del proyecto
Fecha:30.01.2024



3.- Sobre el Requerimiento de Información, solicitado en el Acta de fecha 22.09.2023:

- Informe que contenga de manera resumida Proyecto de infiltración de aguas lluvias (detalle y foto de su construcción).

3.1.- Que, mediante correo electrónico de fecha 02.10.2023, el titular hace ingreso de la respuesta a la solicitud del Acta de Inspección Ambiental en comento, indicando resumidamente lo siguiente:

a) Sobre Proyecto Vista Cordillera (VCI y VCII):

-Inmobiliaria Pocuro Sur SpA, (en adelante "Pocuro Sur") es dueña de los lotes 3-b-1, 3-c, 3-d, y 3-f, ubicados en sector Valle Volcanes de Puerto Montt.

- Pocuro Sur, es titular del proyecto Vista Cordillera, que consiste en un proyecto inmobiliario de 2 etapas, Vista cordillera I y Vista Cordillera II, emplazados en lotes 3-f y 3-d.

- Que, inicialmente la solución de aguas lluvias, considero la ejecución de redes de recolección de aguas lluvias por medio de colectores que arribarían a un estanque de regulación en el lote 3-a, de propiedad de Inmobiliaria Rossan Limitada.

- Que, la proyección de red de aguas lluvias privadas o interiores contemplaba la acumulación de las aguas en un estanque o piscina de regulación de crecida de 900 m³ ubicada en lote 3-a y la instalación de obra de descarga al estero la paloma.

- Que, para tal efecto, la sociedad Inmobiliaria Rossan, presentó el proyecto de modificación de cauce del lote 3, siendo concedida la autorización por parte de la Dirección General de Aguas.

- que, debido a la dictación de la RE N°1408 del 2021 mediante la cual se declaró el Humedal Urbano Valle Volcanes, el titular decidió modificar la solución de aguas lluvias.

- El titular finalmente indica que la solución de aguas lluvias original, solo llegó a ejecutar parte de un colector de aguas. Que dicha intervención se ejecutó antes de enero de 2022 y desde aquella época la única intervención ha sido el tapón de hormigón de la tubería.

- Posteriormente, se contemplaron soluciones diferenciadas para las aguas de VCI y VCII, y para el caso de las aguas lluvias privadas se contemplaba que el 65% de las aguas correspondientes a VCI se condujeron a los colectores existentes de la red primaria de evacuación y drenaje de aguas lluvias, mientras que el 35% restante, junto con el 100% de las aguas lluvias de VCII, se conducirían a una obra de drenaje que se ubicaría en el lote 3-b-1, en el sector colindante al emplazamiento de VCII, contemplando un dren de 12 por 60 metros.

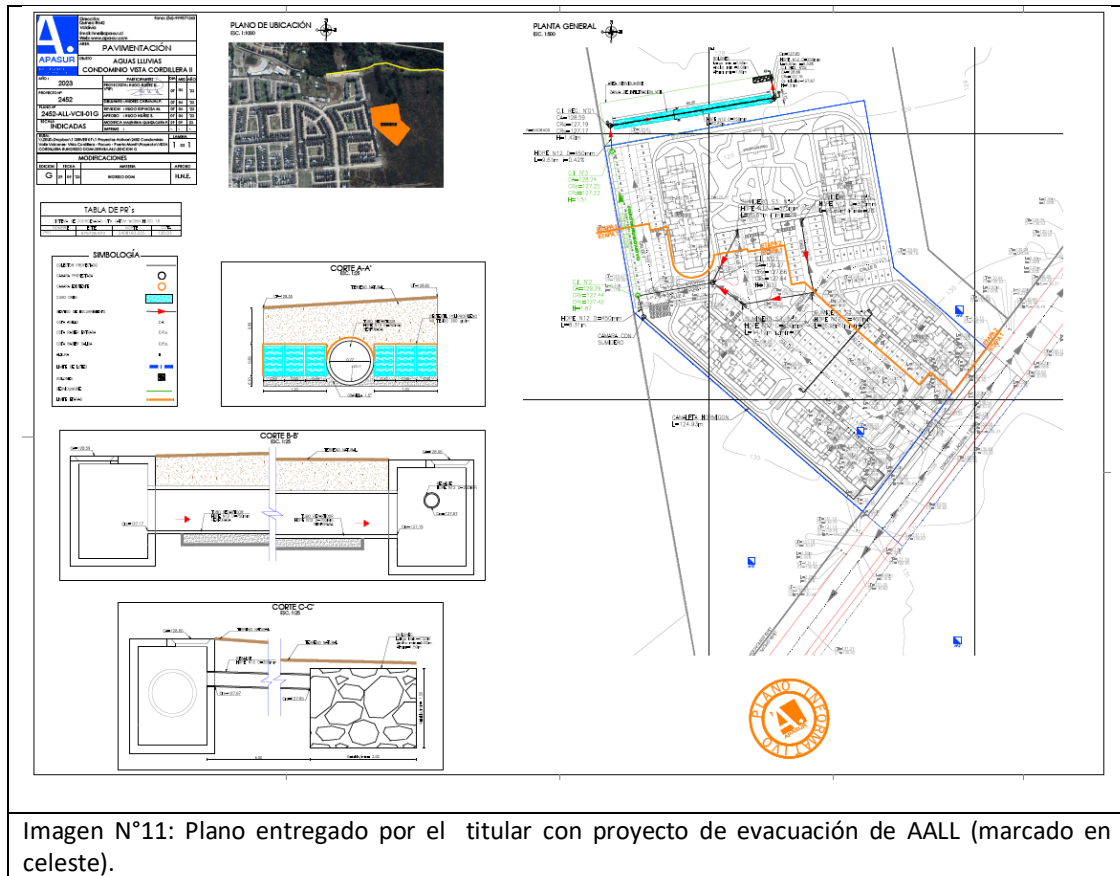
- De esta manera, la captación de aguas lluvias de Vista Cordillera I, se realizaría en la vialidad interior mediante sumideros tipo S3 de diámetro 450mm y 375mm, que conducirían las aguas por un tubo HDPE N-12 de 450 mm hacia una zanja de cubos dren. Por su parte, la recolección de aguas lluvias de Vista Cordillera II, se realizaría con la captación mediante sumideros con su conducción hacia los cubos dren aludidos, además de contemplarse el escurrimiento superficial de las aguas que precipiten en el sector más al norte de VCII.

- Así, la Solución de Aguas Lluvias (AALL) privadas, que abarca el 35% de las aguas lluvias privadas de VCI y el 100% de las aguas lluvias privadas de VCII, contempla un sistema que mantiene el mecanismo de conducción desde la captación de las aguas lluvias, para luego llegar a una cámara de inspección de la cual surge una tubería que conduce las aguas a una obra de infiltración -cubo dren- de menor dimensión que la señalada en el apartado precedente, la cual está igualmente ubicada en el Lote 3-b-1; y posteriormente, en caso de alcanzarse la capacidad de infiltración -encontrándose una segunda cámara de inspección-, evacuar el rebalse de las aguas, mediante un sistema de despiche implementado sobre el referido lote 3-b-1, con una descarga regulada mediante la implementación de bolones, de forma tal que las aguas que se descargan escurren sobre un predio privado del Titular, presentando un



flujo laminar que sigue el sentido gravitacional, tal como se detalla en el plano que a continuación se inserta y que se acompaña en el informe entregado por el titular.

b. Adjunta plano del proyecto de aguas lluvias privadas



c. Acompaña Set de Fotografías de la ejecución del proyecto de aguas lluvias



Imagen N°12: Fotografía de la construcción del proyecto de AALL. Fuente: Pocuro Sur.



Imagen N°13: Fotografía de la construcción del proyecto de AALL. Fuente: Pocuro Sur.



4.- Que, en atención a lo señalado anteriormente, tanto por las inspecciones ambientales como por el examen de información, se puede indicar lo que sigue:

- Que, la tubería corrugada constatada en inspecciones anteriores, en lote 3-b-1 se encuentra tapada con cemento, no habiendo descargas de éstas al estero la Paloma, salvo las aguas superficiales que drenan desde el humedal hacia el estero.
- Que, al día de la inspección del 22.09.2023, el proyecto había implementado para la evacuación de las aguas lluvias, del proyecto inmobiliario drenes en un área de 12 * 60 metros, con lo que se infiltran las aguas lluvias, ubicado en lote 3-b-1.
- Que, posteriormente, en inspección de enero de este 2024, al realizar el recorrido de Este a Oeste por el sector del Humedal Valle Volcanes declarado mediante RE-N°1408 del 14-12-2021 por el Ministerio del Medio Ambiente, específicamente donde se encuentran 3 zanjas, que confluyen en una sola, y que finalmente llega al estero la paloma, se constata que estas zanjas se han mantenido en el tiempo.
- Que, como bien lo indica el titular en su escrito, inicialmente la solución de aguas lluvias, consideró la ejecución de redes de recolección de aguas lluvias por medio de colectores que arribarían a un estanque de regulación en el lote 3-b-2, lo que significó en su momento, movimientos de tierra, despeje de vegetación y el drenaje de zona del Humedal. (ver IFA DFZ-2021-2831-X-SRC)
- Que, aun cuando las 2 primeras etapas se encuentran construidas, existe una afectación permanente al Humedal de Valle Volcanes, debido a que los movimientos de tierra, construcción de zanjas y despeje de vegetación en general que se realizaron en esta zona se mantuvieron, lo que provoca que este humedal este permanentemente drenando aguas hacia el estero La Paloma.
- Que, dicho proyecto ya ha generado una alteración física de los componentes bióticos, las interacciones y los flujos ecosistémicos sobre parte del humedal “Valle Volcanes”, lo cual se identifica a través de una pérdida directa de la superficie vegetal, y del suelo existente en el lugar con la intervención de los lotes principalmente 3-d, 3-b-1, 3-b-2 y 3-c.
- Por último, hay que señalar que la actual solución a las AALL se ejecuto sobre el lote 3-b-1.

8. CONCLUSIONES

Se mantiene la Conclusión del Informe de Fiscalización Ambiental DFZ-2021-2831-X-SRC, en cuanto a que como resultado de las diversas actividades ejecutadas por esta Superintendencia, en particular teniendo en consideración la Ley N° 21202 y su Reglamento, además de la Resolución Exenta N° 1408 del 14 de diciembre de 2021 dictada por el Ministerio del Medio Ambiente que declaró como **humedal urbano al Humedal Valle Volcanes**, la unidad fiscalizable “**Inmobiliaria Pocuro Sur – Sector Valle Volcanes**” perteneciente a la Inmobiliaria Pocuro Sur SpA, ubicada en calle Cerro Tronador s/n, sector Valle Volcanes, de la ciudad de Puerto Montt, existen suficientes indicios **que el proyecto inmobiliario debió someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA) en virtud que no cuenta con la respectiva Resolución de Calificación Ambiental.**

Lo anterior, debido a que hay indicios que hacen se configure **las letras p) y s) de la Ley N°19.300** y sus modificaciones posteriores, en el caso del humedal urbano Valle Volcanes. El proyecto inmobiliario en construcción en sus etapas I y II se ha ejecutado en el citado humedal urbano, por ende, se han realizado acciones, obras y actividades directamente en el Humedal Valle Volcanes **el cual es objeto de protección oficial por parte del MMA** y en este mismo orden de ideas a futuro las etapas III y IV también serán emplazadas sobre el mismo Humedal habiéndose a la fecha ya ejecutado obras conducentes a la ejecución de las etapas mencionadas precedentemente.

9. OTROS ANTECEDENTES

No hay

10. ANEXOS

1	Actas de Inspección Ambiental
2	Denuncias ciudadanas



