



## MEMORÁNDUM N°026

**A** : EMANUEL IBARRA SOTO  
SUPERINTENDENTE DEL MEDIO AMBIENTE (S)

**DE** : IVONNE MANSILLA GÓMEZ  
JEFE OFICINA SMA REGIÓN DE LOS LAGOS

**MAT.** : Solicita Medida Provisional Pre-procedimental que indica

**FECHA** : 20 de julio de 2022

---

### ANTECEDENTES GENERALES

1.- Con fecha 14 de julio de 2002, se realizó actividad de fiscalización ambiental, a la Unidad Fiscalizable (UF) “**Inmobiliaria Pocuro Sur – Sector Valle Volcanes**”, la cual no cuenta con una Resolución de Calificación Ambiental, y cuyo titular es **Inmobiliaria Pocuro Sur SpA.**, RUT N°76.133.622-3. La citada Unidad Fiscalizable, se ubica al final de calle Cerro Tronador s/n, en la ciudad de Puerto Montt, Provincia de Llanquihue, Region de Los Lagos.

Anteriormente, y con fecha 4 de mayo de 2022, igualmente se realizó una actividad de fiscalización a dicha unidad. Ambas actividades tuvieron su origen en las denuncias recibidas a través del portal web de la Superintendencia, las cuales fueron ingresadas al SIDEN con los ID 50-X-2022, 66-X-2022, 82-X-2022, 85-X-2022, 132-X-2022, y 241-X-2022, las cuales en general daban cuenta de la “*Intervención del Humedal Valle Volcanes*”. Dicho humedal se encuentra reconocido como tal por el Ministerio del Medio Ambiente, por medio de la Resolución Exenta N°1408 del 14.12.2021, publicada en el Diario Oficial con fecha 27.01.22.

Así mismo, el día 13 de septiembre del 2021, se efectuó una primera actividad de fiscalización, de igual manera gatillada por denuncias, las cuales fueron registradas con los ID 102-X-2021, y 172-X-2021, en el sistema SIDEN, las cuales señalan “*drenajes y obras no autorizadas que destruye*



*humedal, y por las alteraciones sobre el gran humedal 5 lagunas de Valle volcanes, y posible elusión a someterse a evaluación estudio impacto ambiental”.*

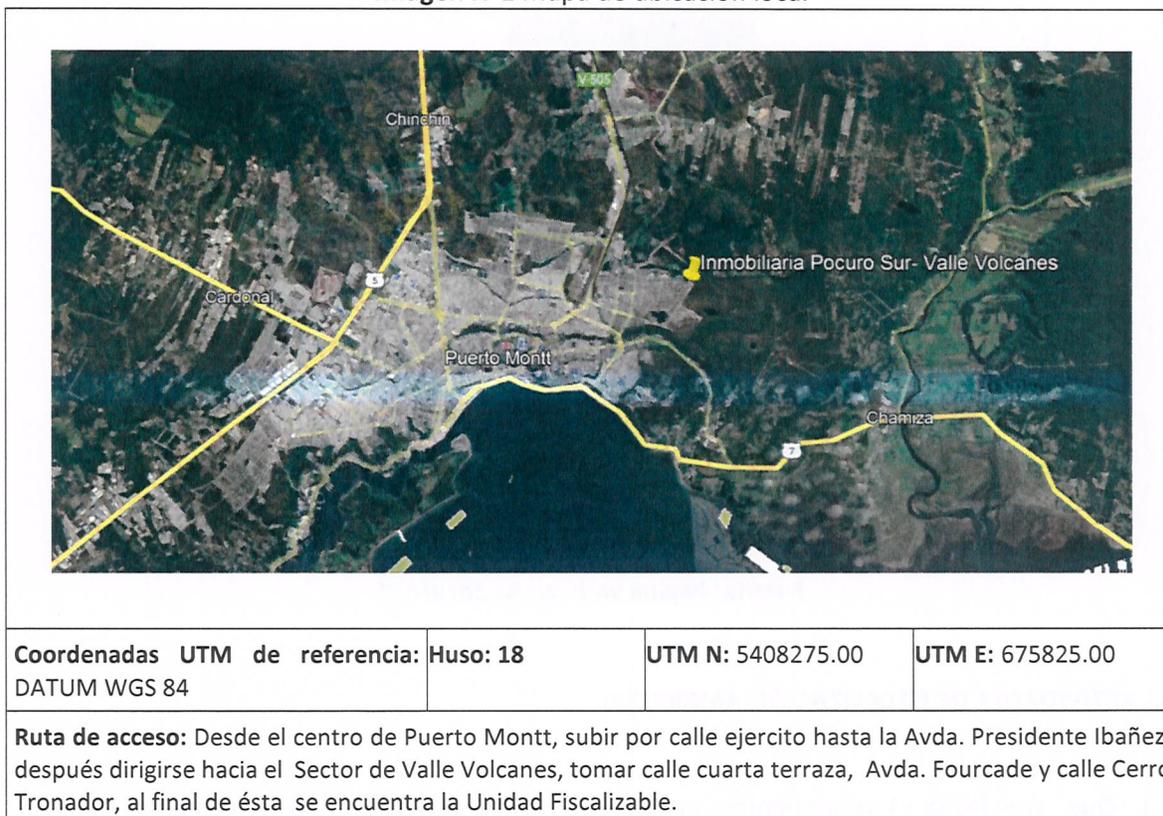
2. La UF “**Inmobiliaria Pocuro Sur – Sector Valle Volcanes**”, es un proyecto inmobiliario de edificios, que consta de 4 etapas; la primera parte del proyecto es denominado Vista Cordillera (etapas I y II), comprende una superficie de 2,5 has aproximadamente, la cual se encuentra en plena construcción, y la segunda parte (etapas III y IV) también de 2,5 h., la cual aun no se construye; sin embargo, como se relatará mas adelante, se han efectuado intervenciones en el lugar. A mayor abundamiento, a la fecha de la última fiscalización, existen movimientos de tierra y excavaciones, principalmente asociado al manejo de aguas lluvias, en esta nueva área del proyecto, las cuales estarían dentro del humedal recientemente declarado.

El proyecto inmobiliario constará en las 2 primeras etapas (I y II) con un total de 7 edificios, 2 de ellos pertenecientes al proyecto Vista Cordillera etapa I y los otros 5, al proyecto Villa Cordillera etapa II. Respecto a las siguientes etapas (III y IV), éstas contemplarían una **Planta Elevadora de Aguas Servidas, la canalización de las aguas lluvias a través de colectores y una laguna de regulación**, la cual descargará dichas aguas en el estero sin nombre que colinda con el proyecto, cuyo origen tendría al menos las lagunas “los puyes”, “los juncos” y “alerces”, y que son parte íntegra del **Humedal Valle Volcanes**. Dicho cuerpo de agua (estero), unos metros mas al oeste se convierte en el denominado estero La Paloma.

En el apartado de la Fiscalizaciones Ambientales, se detalla más sobre este proyecto.

## 2.1 Ubicación y Layout del Proyecto “Inmobiliaria Pocuro Sur – Sector Valle Volcanes”

Imagen N°1 Mapa de ubicación local



(Fuente: Elaboración propia en base al Google Earth)

**Imagen N°2:** Layout de proyecto Inmobiliario, Vista Cordillera, donde se observan los 7 edificios de las etapas I y II



Fuente: Pagina web [www.pocuro.cl](http://www.pocuro.cl)

### 3.- ACTIVIDADES DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

3.1.- Que, con fecha 13 de septiembre de 2021, se realizó actividad de fiscalización efectuada por parte de funcionarios de la oficina regional de la SMA, quienes realizaron un recorrido al interior de las obras, en la que participó el Sr. Ricardo Jaeger, Administrador de la Obra, por parte del titular, y donde se constató principalmente lo siguiente:

El proyecto inmobiliario en cuestión, se encuentra desarrollando la etapa 1 con la construcción de 2 bloques (edificios de departamentos), el que posteriormente se ampliará en una etapa 2, con 5 bloques más. Cuentan además con 2 permisos de edificación otorgados para un total de 224 viviendas (departamentos). Cada bloque contará con 32 departamentos, por lo que esta primera etapa contempla 64 departamentos, y la segunda contará con 160 departamentos más. Los departamentos cuentan con superficie desde los 32 a los 64 m<sup>2</sup> c/u.

Las etapas serán ejecutadas en 18 meses en total, siendo entregados los departamentos en diciembre de 2022.

Se constata, que según el Plan Regulador Comunal, este proyecto se encontraría en Zona R2-B. Dichos terrenos fueron adquiridos entre los años 2018 y 2019.

Respecto del plan de manejo de aguas lluvias, se constata la construcción de un canal central al interior del proyecto que evacúa las aguas lluvias en dirección al estero sin nombre, plan que según lo señalado por el Sr. Jaeger, contempla para las etapas futuras III, IV y V del proyecto (320 viviendas), una piscina de regulación, la cual se ubicará en el lado nor-este del proyecto (contiguo al Condominio Valle Volcanes 4), para descargar esas aguas en dicho estero.

Al interior de la obra, se constata la acumulación de tocones y raíces de alerce muerto, los cuales según lo indicado por el Sr. Jaeger corresponderían a 46 alerces muertos, los cuales habrían sido informados a CONAF.

Por el lado Este del proyecto se constata un zanja a lo largo, la cual empalma con el estero sin nombre, zanja que llevará un colector de aguas lluvias de aprox. 400 m lineales, obra que corresponderá ejecutar al SERVIU, según lo indicado por el titular. Según lo indicado por el Sr. Jaeger no existen trámites ante la DGA de modificaciones de cauce.

En el recorrido hasta el sector del estero sin nombre se aprecian zona húmedas y diversas zanjas pequeñas que empalman con el estero sin nombre y movimientos de tierra.

**Se constata que en el sector de la futura piscina de regulación, existe una pequeña laguna natural de unos 200 m<sup>2</sup>, formada por el impedimento del escurrimiento de las aguas lluvias que se detienen y acumulan en este sector por el muro divisorio del Condominio Valle Volcanes 4. Dicha laguna, tiene un pequeño canal que evacua las aguas hacia el estero sin nombre. (lo resaltado es nuestro)**

En todo este sector se aprecia una vegetación baja típica de lugares húmedos, como matorrales, helechos, juncos, algunas mirtáceas y especies leñosas (tepu, luma, etc),

3.2.- Que, con fecha 04 de mayo de 2022, se realiza una actividad de fiscalización, constatando lo siguiente:

#### **Estación 1: Área de Edificios en Construcción**

Según lo indicado por el Sr. Hitschfeld, representante legal de la empresa, el proyecto inmobiliario en cuestión se encuentra desarrollando las etapas 1 y 2 con la construcción de 5 bloques (edificios de departamentos), y comenzando la construcción de 2 nuevos bloques. En total serán 7 edificios, en una superficie aproximada de 2,5 has de un total del proyecto de 5 has.

Según lo indicado por el Sr. Hitschfeld, posteriormente el proyecto se ampliará hacia el norte en las etapas denominadas Vista Cordillera (etapas III y IV) en el área ubicada entre el proyecto actual y un estero sin nombre, que posteriormente se junta con el estero La Paloma.

Así mismo, el Sr. Hitschfeld, señala que el proyecto inmobiliario en el área se denomina Vista Cordillera etapas I y II, que cuenta con los permisos otorgados por la DOM en diciembre de 2020 para Vista Cordillera I y de febrero de 2021 para Vista Cordillera II.

En una primera etapa, el agua potable y los servicios de alcantarillado y tratamiento de aguas servidas serán suministrados por la empresa ESSAL S.A., para los 2 primeros edificios, mientras que para una segunda etapa (5 edificios) la prestación de los servicios se hará a través de la empresa Aguas Santiago Norte, lo que implicará la construcción de una Planta Elevadora de Aguas Servidas (PEAS).

#### **Estación 2: Área del proyecto.**

Por el lado Este del proyecto (entre los lotes 3-C y 3-b-1, 3-b-2) se constata una zanja a lo largo, la cual empalma con el estero sin nombre, zanja que llevará un colector de aguas lluvias de aprox. 400 m lineales, según lo indicado por el titular.

En el recorrido hacia el norte del proyecto, hasta el sector del estero sin nombre, se aprecian zonas húmedas y diversas zanjas pequeñas que empalman con el estero sin nombre, el cual aguas abajo continúa como estero La Paloma.

En este sector se aprecia una zanja de dimensiones 2m x 1.5 m, que se ubicaría en el lote 3-b-1, que proviene desde la obra, con escurrimiento de aguas. El suelo excavado para esta zanja se encuentra dispuesto en áreas de construcción futura del proyecto.

Según el Sr. Hitschfeld, existe autorización en la DGA de modificaciones de cauce, por piscina de regulación, con descarga al estero sin nombre.

Posteriormente, se hace un recorrido por el sector oeste, que colinda con el condominio Valle Volcanes 4, donde el Sr. Hitschfeld indica se construirá una PEAS y una piscina de regulación. En este sector, existen diversas excavaciones, las cuales en su mayoría tienen acumulada agua, llegando casi al nivel natural del suelo.

Se aprecian, en particular 2 excavaciones, de unos 2x3 m<sup>2</sup>, los cuales tienen agua acumulada. Así mismo se constata una zanja de aprox. 1 mts de ancho con una profundidad de 1.5 m la cual proviene desde el sector de la obra en dirección norte, y en donde escurren aguas hacia el estero sin nombre.

También se constatan acumulación de tierra por movimiento de tierra y las propias excavaciones las cuales se encuentran dispuestas en este sector del proyecto.

Cabe señalar que todos los sectores intervenidos corresponden a las etapas III y IV.

En todo este sector, se aprecia una vegetación baja típica de lugares húmedos, como matorrales, helechos, juncos, algunas mirtáceas y especies leñosas (tepu, luma, etc),

3.3.- Que, con fecha 14 de julio de 2002, se realiza actividad de fiscalización, en la que participan por parte del titular el Sr. Jaeger, Administrador de la Obra, y a Srta. Solange Valenzuela,



Prevencionista de Riesgo de la empresa, donde se levanta acta de fiscalización, con las siguientes constataciones:

#### **Estación 1: Área del proyecto**

Se procede a hacer un recorrido por fuera del proyecto en construcción, esto es Vista Cordillera, etapa I y II, y que corresponde a un área donde no existen edificaciones aún.

En esta área se constatan acumulaciones de aguas lluvias en distintos sectores del predio.

Al interior del proyecto se observa una tubería corrugada negra, tapada en sus extremos y que correspondería a una tubería para la evacuación de aguas lluvias, la cual comienza al interior de las etapa II y termina en el lote 3-b-1. Dicha tubería se Así también se aprecian zanjas con aguas lluvias en este mismo sector, cuyo nivel agua llega hasta la superficie (lote 3-b-1).

En el sector inspeccionado se constatan excavaciones con agua en su interior, entre ellas una de estas excavaciones, de unos 2x2 m esta cercada por una malla roja plástica, y cuyo interior se encuentra con agua.

Se observan en algunas zonas movimientos de tierra, esto es escarpe y despeje de vegetación, los cuales se encuentran acopiados en esta misma área. Así mismo, hay suelo removido y compactado.

En una de las excavaciones con acumulación de agua, se observa que el agua proviene del sector este del humedal, el cual escurre a través de una zanja que finalmente se acumula en este sector.

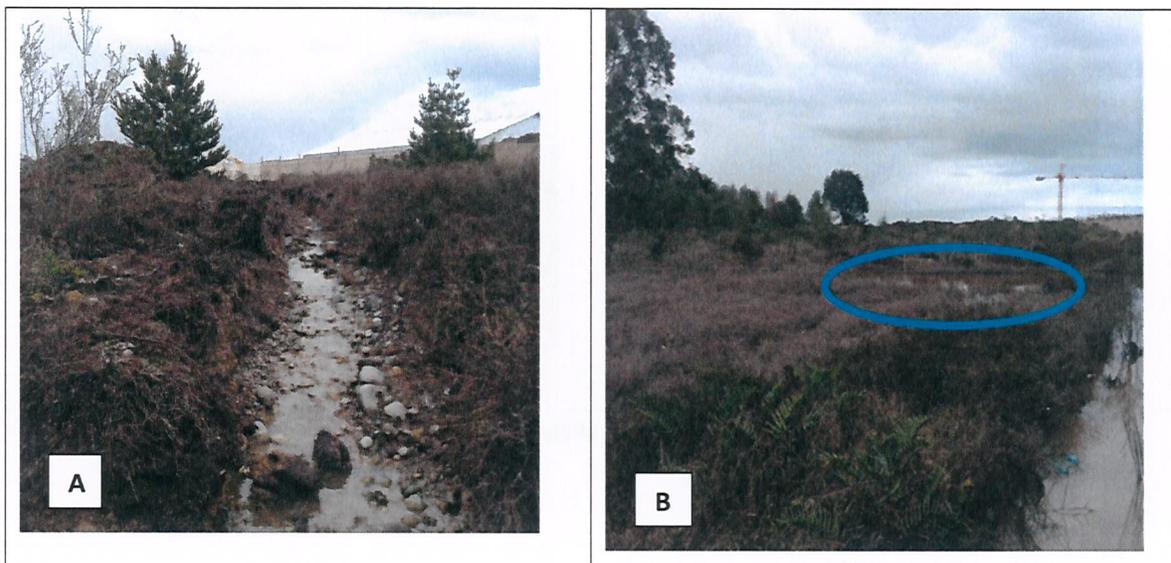
Así mismo, existe otra excavación la cual tiene una profundidad de unos 1.5 metros, en cuyo interior, además de tener agua, posee una tubería de fierro, la cual se encuentra cortada. Según lo indicado por el titular esta tubería estaría sin uso y tendría la función de trasladar aguas servidas.

En el recorrido hasta el sector del estero sin nombre se aprecian zona húmedas con acumulación de aguas y una zanja longitudinal que recorre este sector paralela a la línea divisoria entre el predio y el condominio Valle Volcanes 4, el cual drena las aguas del sector hacia el estero la paloma. El flujo del agua es continuo.

En todo este sector se aprecia una vegetación baja típica de lugares húmedos, como matorrales, helechos, juncos, algunas mirtáceas y especies leñosas (tepu, luma, etc). Se aprecia en particular, por el costado del condominio Valle Volcanes 4, especies como costilla de vaca, y pinque, mientras que en los demás sectores, se observan nalcas, pinitos de agua, pasto de agua, etc, además de suelos saturados (suelos hídricos).

a) A continuación se presentan fotografías de la fiscalización del 13 de septiembre de 2021:

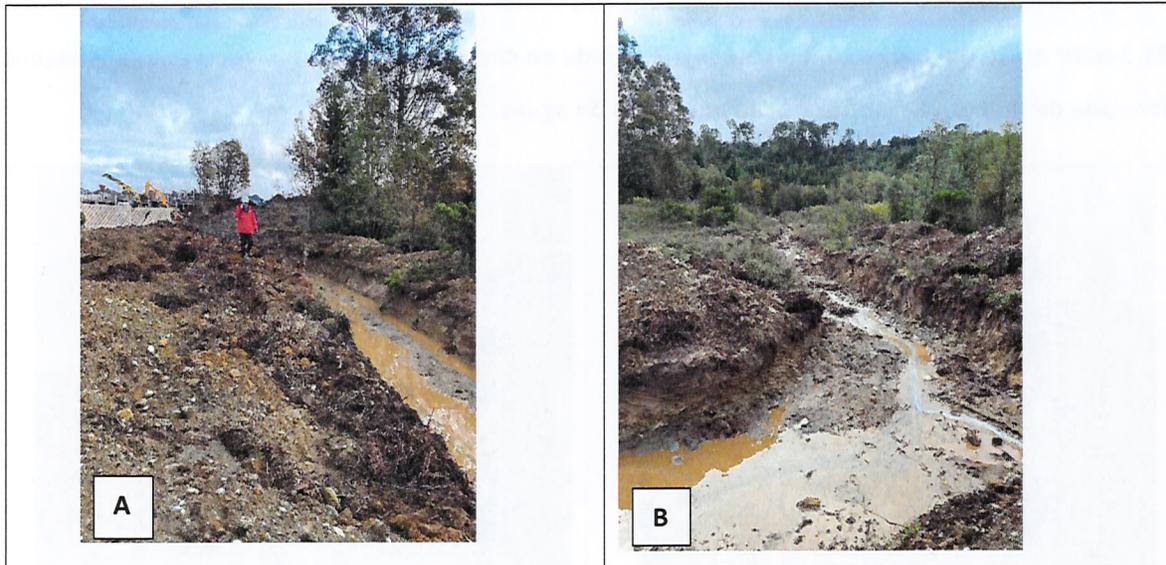
Fotografía N°1: **A)** Zanja que canaliza aguas lluvias desde el lado Este del Proyecto Vista Cordillera. **B)** Sector norte del proyecto. En Lote 3-b-2, donde en círculo azul se observa una pequeña laguna formada de manera natural por la acumulación de aguas.



Fuente: Fiscalización SMA

b) A continuación se presentan fotografías de la fiscalización del 04 de mayo de 2022:

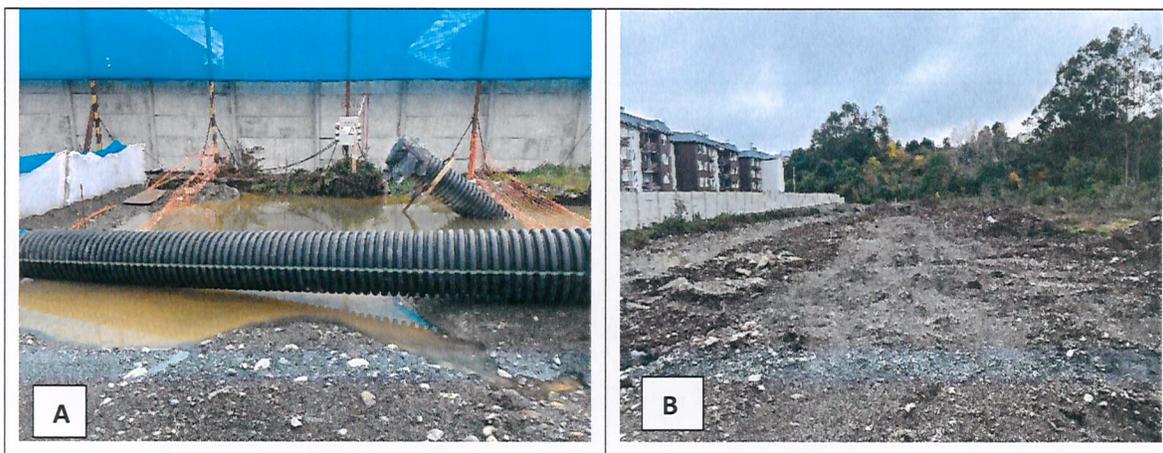
Fotografía N°2 : **A)** y **B)** Corresponden a Zanjas que provienen desde el proyecto Vista Cordillera y que evacuan las aguas lluvias hacia estero sin nombre



Fuente: Fiscalización SMA

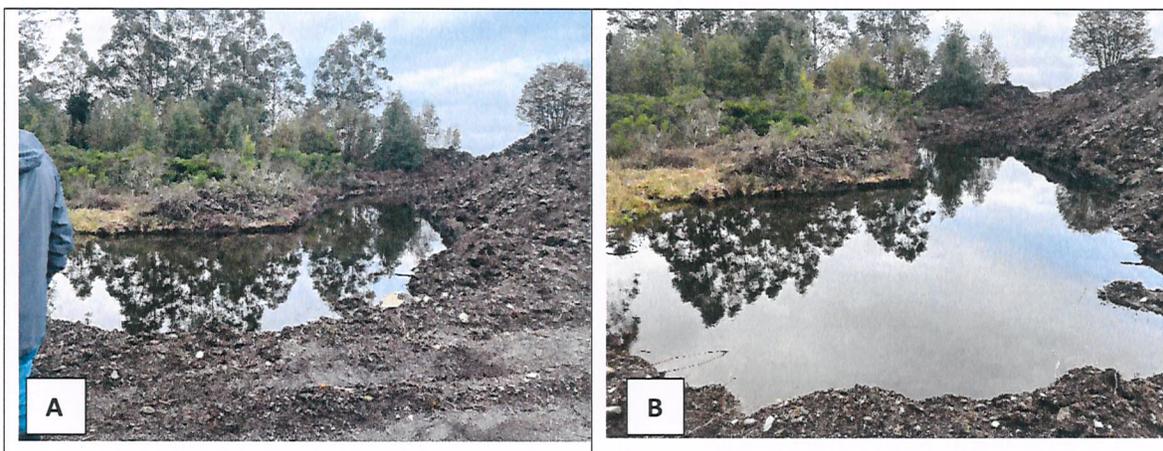
Fotografía 3: **A)** Tubería que conduce aguas lluvias en sector del Humedal Valle Volcanes (sector lote 3-b-1) . Fotografía 4: **B)** Vista general del sector intervenido por la empresa (sector Lote 3-b-

1)



Fuente: Fiscalización SMA

Fotografía 4: **A) y B)** Excavaciones realizadas por la empresa en sector lote 3-b-1, sector del humedal Valle Volcanes. Se aprecia que el nivel de agua llega hasta la superficie, dando cuenta la saturación del suelo, típico de zonas hiperhúmedas.



Fuente: Fiscalización SMA

Fotografía 5: Vista general de sur a norte. Se aprecia la intervención de la empresa en sector del lote 3-b-1, donde en fiscalización de septiembre de 2021 se encontraba una laguna mencionada en Fotografía N°1 B)



Fuente: Fiscalización SMA

Fotografía 6: Zanja colindante con condominio que evacua aguas desde proyecto Vista Cordillera hacia Estero sin nombre.



Fuente: Fiscalización SMA

Fotografía 7: Vista general (idem fotografía N°5) desde norte a sur. En polígono amarillo donde anteriormente existía una laguna (ver fotografía 1 B), constatada en fiscalización de septiembre de 2021.



Fuente: Fiscalización SMA

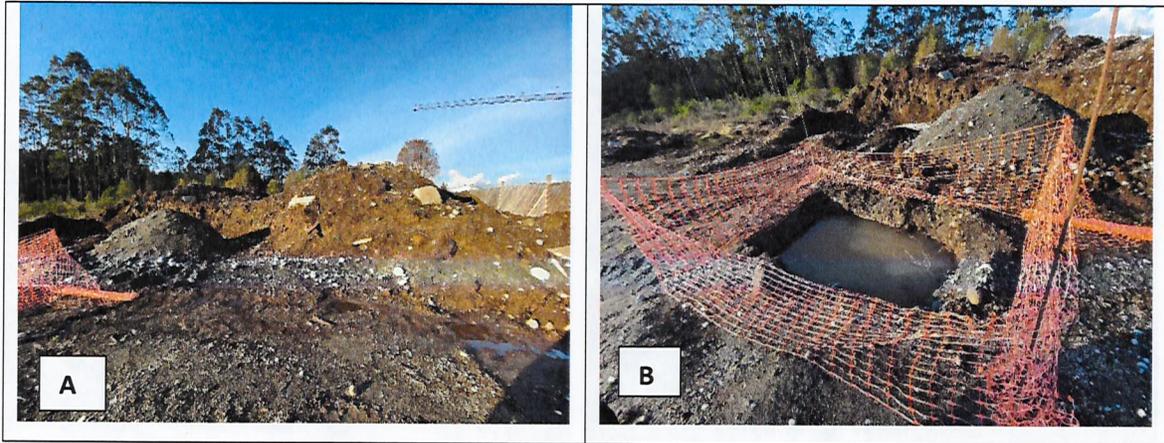
Fotografía 8: **A)** y **B)** Se observa vegetación hidrofita típica de los humedales, entre ellas, costilla de vaca, helechos, pangué, pinito de agua, etc



Fuente: Fiscalización SMA

c) Finalmente, se presentan fotografías de la fiscalización del 14 de julio de 2022:

Fotografía 9: **A)** Movimientos y acumulación de tierra por escarpe en zona norte del proyecto (lote 3-b-1) y **B)** Excavación donde se aprecia acumulación de aguas



Fuente: Fiscalización SMA

Fotografía 10: **A)** Se observa en Lote 3-b-1 y 3-b-2 despeje de vegetación, y compactación de suelo **B)** Se observa zanja con agua al nivel del suelo, que da cuenta de la saturación del suelo. Además, de acopio del suelo removido en sector lote 3-b-1



Fuente: Fiscalización SMA

Fotografía 11: **A)** Se aprecia en excavación tubería de fierro enterrada y cortada. Según lo información en actividad de fiscalización, dicha tubería sería para el traslado futuro de aguas servidas. **B)** Se observa remoción de tierra y con ella despeje de la vegetación que existía en el humedal



Fuente: Fiscalización SMA

Fotografía 12: Zanja de drenaje que proviene desde el sector humedal, canalizado para evacuar las aguas lluvias al estero La Paloma



Fuente: fiscalización SMA

#### **4.- REQUERIMIENTO DE INFORMACION MEDIANTE ACTA DE INSPECCIÓN AMBIENTAL**

4.1.- Que, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo N°42 de la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente, la Inmobiliaria Pocuro Sur SpA., presentó información solicitada a través del requerimiento realizado a través del acta de fiscalización del 4 de mayo de 2022, esto es:

- Plano digitalizado del plan de manejo de aguas lluvias, incluyendo piscina de regulación.
- Plano digitalizado del total proyecto total, incluyendo etapas futuras, y la ubicación de la PEAS asociada al proyecto.

En respuesta a esta solicitud, el 11 de mayo de 2022, el titular mediante correo electrónico, indicó en resumen lo que sigue:

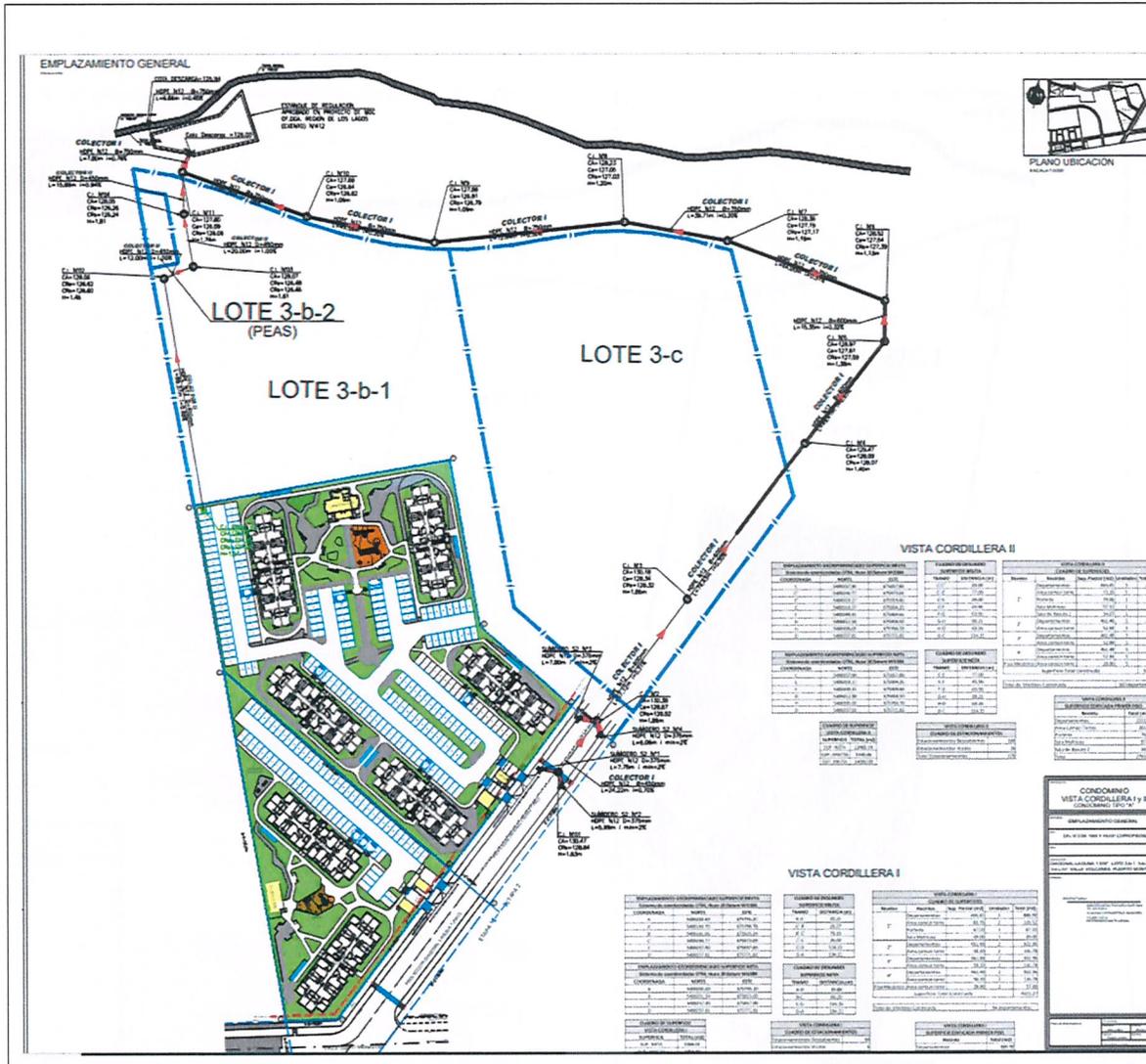
- a) Que, el proyecto se compone de 4 etapas, de las cuales 2 de las primeras se encuentran en ejecución, contando con sus respectivas autorizaciones administrativas, en tanto que las etapas III y IV, aun no cuentan con un proyecto definitivo. Y que en todo caso, la eventual ejecución de las otras etapas, probablemente se someterá en su oportunidad al SEIA.
- b) Que, se presentó una consulta de pertinencia el 1 de marzo de 2022 (perti-2022-3952), la cual al momento de la respuesta del titular a las consultas realizadas en acta de fiscalización ésta se encontraba en tramitación. Sin embargo, es dable señalar, que revisada actualmente la página del SEA, “Consultas de pertinencias”, ésta fue resuelta mediante Documento Digital N°202210101218 del 7 de junio de 2022, donde resuelve “**DECLARAR INADMISIBLE**, la consulta de pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto denominado “Vista Cordillera, Etapas I y II” presentado por el señor Claudio Andrés Hitschfeld Kuschel, en representación de Inmobiliaria Pocuro Sur SpA, en tanto corresponde a un proyecto o actividad que ha iniciado su ejecución material al momento de su ingreso a la Dirección Regional del Servicio de Evaluación Ambiental, Región de Los Lagos, en consideración a los antecedentes aportados y a los fundamentos expuestos en la presente Resolución”.
- c) Que, respecto de lo solicitado en Acta por la SMA, en cuanto al Plano digitalizado del Plan de Manejo de aguas lluvias, incluyendo piscina de regulación, el titular indica que el plan de solución de aguas lluvias cuenta con autorización mediante Ord. N°1522, del 25.08.2021 del SERVIU (Vista Cordillera II) y adicionalmente mediante Resolución N°1978, del 28 de octubre de 2021, también del SERVIU, que autorizó la ejecución de pavimentación y aguas lluvias del proyecto Vista Cordillera II .
- d) Que, la piscina de regulación fue aprobada por la Dirección General de Aguas (DGA) mediante Resolución N°000412, del 30.09.2020. Así mismo, el titular indica que la DGA aprobó la modificación del cauce, estero sin nombre, la cual autorizó la instalación de la descarga de aguas lluvias, perfilamiento y limpieza de cauce natural. Se adjuntan además, una serie de planos vinculados tanto a la modificación de cauce como a la evacuación de aguas lluvias.
- e) En la carta de respuesta se continene diversas imagenes , entre ellas , la del plan de maneno de aguas lluvias, y el plano del total del proyecto Vista conrdillera , incluida PEAS asociada.

f) Que, respecto del plano digitalizado del total del proyecto, incluyendo etapas futuras, es decir Vista Cordillera I y II, y la ubicación de la Planta Elevadora de Aguas Servidas (PEAS), el titular indica que a pesar que el proyecto Vista Cordillera implicaba 4 etapas, las dos últimas Vista Cordillera III y IV, no cuentan con proyecto definitivo, por lo tanto no es posible considerarla dentro del plano. Sin perjuicio de lo anterior, las etapas III y IV, se desarrollarán en los lotes 3-b-1 y 3c. Precisa además, que la ubicación de la PEAS estará en el lote 3-b-2 y será de ejecución de la empresa Aguas Santiago Norte.

g) Finalmente, el titular indica una serie de argumentos que señalan que los proyectos Vista Cordillera etapa I y II, no requiere someterse al SEIA, respecto de las letras h), g) y p) de la Ley de Bases del Medio ambiente, Art. 10, mismos argumento presentados, en consulta de pertinencia al Servicio de Evaluación Ambiental (SEA) de la Región de Los Lagos.

4.2.- Por medio del acta del 14 de julio de 2022, se solicitó los planos de los lotes del proyecto, que se encuentran fuera de las etapas I y II. El titular respondió por medio correo electrónico de igual fecha, donde adjunta los mismos planos, informados con anterioridad.

Imagen N°3: Plan de solución de manejo de aguas lluvias del proyecto.



Fuente: Correo de respuesta al Acta de Fiscalización el 14.07.2022

Imagen N°4: Plano del total del proyecto “Vista Cordillera”, incluyendo los lotes 3-c, 3-b-1 y 3-b-2.



Fuente: Correo electrónico con respuesta al Acta de Fiscalización el 14.07.2022

## 5. ANTECEDENTES NORMATIVOS

5.1.- Que, en relación al proyecto fiscalizado se puede indicar que, la Inmobiliaria Pocuro Sur SpA. Rut 76.133.622-3, se encuentra construyendo del proyecto Vista Cordillera, las etapas I y II, y que corresponden a:

- La etapa I contempla la construcción de 2 edificios que se encuentran integrados por un total de 64 viviendas, 70 estacionamientos para vehículos y 35 para bicicletas, 1 sala multiusos y portería, emplazados en una superficie bruta de 7.322,5 m<sup>2</sup> , contemplando una superficie edificada total de 4.321,27 m<sup>2</sup> . Para el desarrollo de esta etapa, el Proponente cuenta con el Permiso de Edificación N°815, de fecha 15 de diciembre de 2020, otorgado por la DOM Puerto Montt.
- Que, por su parte, la etapa II contempla la ejecución de 5 edificios que se encuentran integrados por un total de 160 viviendas, 176 estacionamientos para vehículos y 80 para bicicletas, 1 sala multiuso y portería, emplazados en una superficie bruta de 14.000 m<sup>2</sup> , con una superficie edificada total de 10.652,62 m<sup>2</sup> . Para el desarrollo de esta etapa, el Proponente cuenta con el Permiso de Edificación N°00060, de fecha 9 de febrero de 2021, otorgado por la DOM Puerto Montt.
- Que, consultado al SEA, sobre este proyecto (etapa I y II), el SEA, “Declaro Inadmisibles” inadmisibles la consulta, debido a que la consulta de pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto denominado “Vista Cordillera, Etapas I y II” presentado por el señor Claudio Andrés Hitschfeld Kuschel, en representación de Inmobiliaria Pocuro Sur SpA, en tanto corresponde a un proyecto o actividad que ha iniciado su ejecución material al momento de su ingreso a la Dirección Regional del Servicio de Evaluación Ambiental, Región de Los Lagos, en consideración a los antecedentes aportados y a los fundamentos expuestos en la presente Resolución”.

5.2.- Que, en los lotes 3-b-1, 3-b-2 y 3-c contiguos a las etapas I y II del proyecto Vista Cordillera, se constató que existen **actividades que propician la construcción de las siguientes etapas III y IV**, esto es, que existen **movimientos de tierra, canalización de aguas lluvias, excavaciones, remoción de tierra, escarpe y despeje de vegetación**, que conducen a la materialización del proyecto, donde se aprecia intervención sobre el **Humedal Valle Volcanes**, el cual fue reconocido de oficio como Humedal urbano por el Ministerio del Medio Ambiente, mediante Resolución Exenta N° 1408 del 14 de diciembre de 2021.

<https://www.diariooficial.interior.gob.cl/publicaciones/2022/01/27/43163/01/2078707.pdf>

Y que dicha intervención, no se ha sometido al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, (SEIA) por lo que No cuenta con la respectiva Resolución de Calificación Ambiental, por lo tanto se encuentra en evidente elusión, lo que agrava la situación, pues el humedal y su reconocimiento es de público conocimiento, al menos desde el 14 de diciembre de 2021, y publicado en el diario oficial el 27 de enero de 2022, y entre la inspección de septiembre de 2021 y la julio de 2022, es evidente que el titular intervino, antes y después de reconocido el humedal, en un sector reconocido oficialmente, incrementando las faenas de escarpe, excavación, corta de vegetación, construcción de zanjas de evacuación de aguas lluvias y emparejamiento y compactación del suelo, lo que hace prever la intencionalidad en sus acciones (lo resaltado es nuestro). Generando un daño inminente al medio ambiente, que podría estar implicando un efecto adverso significativo sobre la cantidad y calidad de los recursos naturales renovables, particularmente suelo y agua, definidos en el denominado “Humedal Valle Volcanes”.

Que, de la información pública del Ministerio del Medio Ambiente para su reconocimiento como humedal urbano, el polígono del Humedal Valle Volcanes, permite constatar que al menos el proyecto Vista Cordillera etapas III y IV se encuentra sobre el humedal, vale decir los lotes 3-b-2, 3-b-1 y 3-c. En efecto, el día de la inspección 04 de mayo y 14 de julio de 2022, la intervención era al menos de aproximadamente 0.60 h. (link <https://humedaleschile.mma.gob.cl/procesos-de-oficio/>)

Que la Ley de Bases del Medio Ambiente, en su artículo N°10 señala que *“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”:*

Que, así mismo, la Ley N°21.202 incorporó un nuevo literal s) al artículo 10 de la Ley N°19.300, que señala que se deberá contar con evaluación ambiental previa, la *“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 áridos, la alteración de la barra terminal, de la vegetación azonal hídrica y ripariana, la extracción de la cubierta vegetal*

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

Que el Humedal Valle Volcanes, según consta en el documento denominado "Ficha Descriptiva de Humedal Urbano a ser Declarado de Oficio por el Ministerio del Medio Ambiente" ("Ficha Descriptiva")<sup>1</sup>, es un humedal lacustre permanente, ubicado en la comuna de Puerto Montt, Región de Los Lagos, que posee una superficie final de 189,3 hectáreas y que se ubica parcialmente dentro del límite urbano.

Así mismo, es importante destacar que de manera oficial, el Humedal Valle Volcanes comenzó su tramitación para ser reconocido de oficio por parte del Ministerio del Medio Ambiente (MMA) mediante Resolución Exenta N°62 del 22 de enero de 2021, que “dio inicio al proceso de declaración de oficio del MMA, de los Humedales Urbanos que indica” entre ellos, el “Humedal Valle Volcanes”. Resolución que fue publicada en el Diario Oficial el 2 de Febrero de 2021.

Que, según consta en la Ficha Descriptiva, el humedal Valle Volcanes fue considerado en el proceso de declaratoria de oficio por cuanto es un ecosistema presionado por el desarrollo inmobiliario, lo que ha generado paulatinamente su relleno, drenaje y degradación, y presenta especies exóticas invasoras como Espinillo (*Ulex europaeus*) y Conejo (*Oryctolagus cuniculus*).

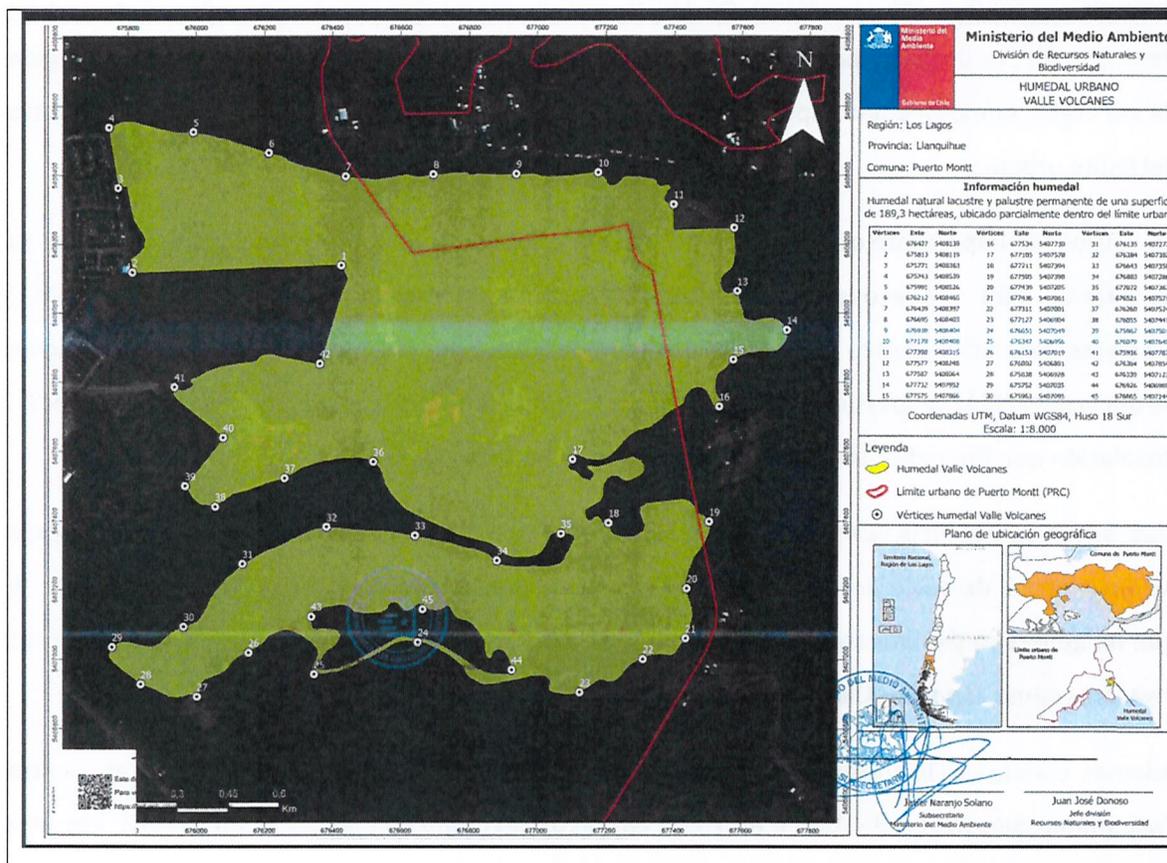
Además, cuenta con la presencia del **Sapito de cuatro ojos (*Pleurodema thaul*)**, la que se encuentra **Casi amenazada (NT) y de Alerce (*Fitzroya cupressoides*)**, que se encuentra **En peligro**. Por otra parte, este ecosistema constituye un espacio de alto valor patrimonial para los habitantes de la ciudad, además de ser el hábitat de diversas especies de flora, fauna y vida silvestre

Que, en atención al cumplimiento de los criterios de delimitación relativos a la presencia de vegetación hidrófita y un régimen hidrológico de saturación ya sea permanente o temporal que genera condiciones de inundación periódica, según da cuenta la Ficha Técnica, se estimó necesaria la modificación de los límites propuestos para este humedal en la cartografía original, pasando de 26,8 hectáreas a **189,3 hectáreas**, dando lugar a la cartografía oficial. Asimismo, en virtud de dicha modificación es pertinente indicar que el humedal pasa de estar ubicado totalmente dentro del límite urbano, a parcialmente dentro del límite urbano.

---

<sup>1</sup> Ficha descriptiva. <https://humedaleschile.mma.gob.cl/procesos-de-oficio/>

Imagen N°5: Cartografía del Humedal Urbano Valle Volcanes, reconocido por el Ministerio de Medio Ambiente.



Fuente: Pagina Ministerio del Medio Ambiente. <https://humedaleschile.mma.gob.cl/procesos-de-oficio/>

Que, de acuerdo al criterio sostenido en la letra s), es necesario indicar que las intervenciones ejecutadas por el proyecto inmobiliario se emplazan sobre el humedal de Valle Volcanes, según lo verificado en las inspecciones de septiembre de 2021, mayo y julio de de 2022.

Que, la ejecución de las obras, como movimientos de tierra, escarpe, corte de vegetación, excavaciones, y drenajes entre otros, significan una alteración física a los componentes abióticos, a sus interacciones o a los flujos ecosistémicos del humedal.

Tal como se muestra en las imágenes capturadas en la actividad de inspección de mayo de 2022, el 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.**

De forma específica, se ha constatado una **alteración física del suelo y de la flora del humedal.** Se observó un **despeje y corta de vegetación en una superficie de unas 0.6 ha, la cual fue corroborada en inspección del 14 de julio de 2022** . Además, **de excavaciones, remoción de tierra y acopio de ésta** que dan cuenta de una saturación del suelo, pues en las excavaciones encontradas, había un nivel de agua prácticamente al nivel de suelo. Los hechos anteriores, implican no sólo una alteración de este componente ambiental, sino también de las interacciones ecosistémicas que de éste se derivan.

Lo anterior, infiere una afectación a la **fauna del humedal, pues las intervenciones en el humedal** inciden de manera indirecta en la **alteración de zonas donde se presentan distintas especies de fauna**, en especial las especies anfibias, descritas en la Ficha descriptiva presentada por el Ministerio del Medio Ambiente para la declaración del humedal.

Por otra parte, es también factible de presumir que **la alteración del medio acuífero, afecta a las especies que se desenvuelven en dicho ecosistema.** Es mas, las **zanjas para el drenaje** de las aguas del sector, como para evacuar las aguas lluvias, obviamente muestran una potencial afectación en el suelo, subsuelo, plantas y especies del humedal.

Finalmente, se hace presente que el avance de este proyecto, es susceptible de continuar afectando el Humedal y en consecuencia producir un **deterioro y menoscabo del suelo y de la flora y fauna de éste**, a partir de la **disminución del agua y extracción de tierra**, de emisión de **contaminantes atmosféricos** (polvo y gases), de **las emisiones de ruido** (máquinas, equipos, movimientos de tierra, excavaciones, y flujo de vehículos) de la **generación de residuos**, de la **remoción de vegetación**, de **la alteración del paisaje y de los servicios ecosistémicos que provee el humedal.**

A partir de todo lo anterior, se verifica entonces una intervención directa sobre el “Humedal Valle Volcanes”, que ya ha generado y es susceptible de continuar generando los efectos ya mencionados. Precisamente, por las intervenciones en los lotes 3-b-1, 3-b-2 y 3-c, con las consecuentes implicancias en la afectación del humedal.

## 6.- SOBRE EL RIESGO AMBIENTAL Y SU IMPORTANCIA

### 6.1 Intervención Humedal Valle Volcanes

En el marco de lo establecido en el Reglamento de la Ley N°21.202, que modifica diversos cuerpos legales con el objetivo de proteger los humedales urbanos, el Ministerio del Medio Ambiente, de oficio reconoció al humedal urbano “Humedal Valle Volcanes” de la ciudad de Puerto Montt.

El humedal Valle Volcanes, corresponde a un humedal urbano, con una superficie de 189,3 hectáreas, ubicado parcialmente dentro de los límites urbanos oficiales, establecidos en el instrumento de planificación vigente, Plan Regulador Comunal de Puerto Montt.

Según la ficha técnica presentada por el Ministerio del Medio Ambiente, la estructura vegetacional es de matorrales denso y semi denso, con presencia importante de bosque nativo, en el cual existen algunos ejemplares de Alerce (*Fitzroya cupressoides*). Se compone de dos lagunas conectados en forma intermitente conforme al flujo de la cuenca, con un paño importante de vegetación hidrófita a su alrededor, destacando *Blechnum chilense* “Costilla de Vaca” (especie helófito, anfibia), *Carex magellanica* (especie helófito, herbácea, glicófila), *Blechnum penna-marina* (especie helófito, herbácea, glicófila) entre otras. Existe un pequeño desnivel entre las lagunas o espejos de agua, lo que hace que el flujo vaya desde poniente a oriente. También se visualizan algunos sectores con Musgo pompón (*Sphagnum* sp).

Principales especies presentes en el humedal Fauna:

- Aves:

Correspondiente a el grupo más predominante dentro humedal, encontrando especies como Garza grande (*Ardea alba*), Garza chica (*Egretta thula*), Tagua (*Fulica 647 armillata*), Queltehue (*Vanellus chilensis*), Gaviota dominicana (*Larus dominicanus*), Jote cabeza roja (*Cathartes aura*), Jote cabeza negra (*Coragyps atratus*), Tiuque (*Phalcoboenus chimango*), Nuco (*Asio flammeus*), Picaflor chico (*Sephanoides sephanoindes*), Churrete (*Cinclodes patagonicus*), Chucao (*Scelorchilus rubecula*), Churrín del sur (*Scytalopus magellanicus*), Cachudito (*Anairetes parulus*), Diucón (*Xolmis pyrope*), Chercán (*Troglodytes aedon*), Zorzal (*Turdus falcklandii*), Cometocino patagónico (*Phrygilus patagonicus*). De las aves presentes solo la Bandurria (*Theristicus melanopis*) se encuentra calificada como vulnerable respecto a la Ley de caza y Preocupación menor según RCE.

- Mamífero:

Solo se logró identificar presencia de Zorro (*Lycalopex sp.*) • Roedores: Se aprecian especies como Ratón de cola larga (*Oligoryzomys longicaudatus*), Ratoncito de pelo largo (*Abrothrix longipilis*) y Ratoncito oliváceo (*Abrothrix olivaceus*).

- Íctica:

Puye (*Galaxias maculatus*).

- Anfibio:

Se identifico la especie Sapito de cuatro ojos (*Pleurodema thaul*), la cual se halla Casi amenazada (NT) respecto al RCE (DS 41/2011 MMA).

- Introducidas:

Conejo (*Oryctolagus cuniculus*).

Flora:

- Nativa: Canelo (*Drimys winteri*), Tepu (*Tepualia stipularis*), Arrayán (*Luma apiculata*), Luma (*Amomyrtus luma*), Fuique (*Lomatia ferruginea*), Chaura (*Gaultheria mucronata*), Calafate (*Berberis microphylla*), Michay (*Berberis montana*), Ulmo (*Eucryphia cordifolia*), Murta (*Ugni molinae*), Junquillo (*Juncus sp.*), Costilla de vaca (*Blechnum chilense*), Vautro (*Baccharis sp.*), Pinque (*Blechnum penna-marina*), Yerba loza (*Dicranopteris squamulosa*), Tres cantos (*Baccharis sagittalis*), Musgo pompón (*Sphagnum sp.*), Breutelia (*Breutelia subplicata*), entre otras. Destacando ejemplares de Alerce (*Fitzroya cupressoides*), el cual se encuentra En peligro según el RCE.

- Introducida:

Pudiéndose encontrar principalmente Espinillo o Chacay (*Ulex europaeus*).

- Servicios ecosistémicos provistos por el humedal:

Producción primaria, ciclo de nutrientes, fotosíntesis, agua, suelo, recursos genéticos.

Provisión de recursos como plantas medicinales.

Regulación hídrica y del clima (Captación de CO<sub>2</sub>), contribuyendo a la calidad del aire.



Provisión de hábitat para especies de flora y fauna, vida silvestre. Destacando la presencia de ejemplares amenazados como el Alerce (*Fitzroya cupressoides*).

- Sociocultural:

Contribuye a la identidad, recreación e inspiración, investigación, educación. - Cosmovisión: Valor espiritual y religioso para pueblos originarios.

- Amenazas que afecten el humedal

Desarrollo inmobiliario y construcción de canales de drenaje.

Movimiento de tierra.

Presencia de especies domésticas (Perros y gatos).

Presencia especies exóticas invasoras como Espinillo (*Ulex europaeus*) y Conejo (*Oryctolagus cuniculus*).

Imagen N°6: Area del humedal Valle Volcanes, en círculo amarillo ubicación del proyecto de la empresa Inmobiliaria Pocuro Sur SpA



Fuente: Elaboración Propia en base al Google Earth

Imagen N°7: Detalle de la ubicación del proyecto inmobiliario y su ubicación sobre el humedal Valle Volcanes. (en círculo amarillo, etapas III y IV)



Fuente: Elaboración propia en base al Google Earth

Que, como resultado de la revisión de los antecedentes de la unidad fiscalizable “Inmobiliaria Pocuro Sur-Sector Valle Volcanes” perteneciente a la Inmobiliaria Pocuro SpA, ubicada en calle Tronador s/n, de la ciudad de Puerto Montt, se establece que el proyecto llevado a cabo por la Inmobiliaria, **No cuenta con la respectiva Resolución de Calificación Ambiental**, lo cual configura una infracción al artículo 10 letra s) de la Ley N°19.300, debido principalmente a que a la fecha el **Humedal Valle Volcanes ha sido reconocido por el Ministerio del Medio Ambiente como humedal**

urbano, siendo este intervenido, lo cual esta generando un daño inminente al medio ambiente, y a la calidad de los recursos naturales, en especial al suelo, agua y flora existente en el Humedal.

Por otra parte, teniendo a la vista los antecedentes presentados en este Memorandum, se solicita aplicar a la citada unidad fiscalizable la medida provisional pre-procedimental establecida en el Art 48 la letra d) de la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente con la finalidad de resguardar el “Humedal Valle Volcanes”

## **7.- SOLICITUD DE MEDIDAS PROVISIONALES PRE-PROCEDIMENTALES**

Por lo anteriormente expuesto, a través del presente es que solicito a Ud., tenga a bien, en virtud de los antecedentes expuestos y lo señalado en el artículo 48 letras d) de la LOSMA, lo siguiente:

### **7.1. Sobre la intervención “Humedal Valle Volcanes”**

a) Detención parcial de las obras que Inmobiliaria Pucuro Sur SpA., se encuentra desarrollando en relación al proyecto Vista Cordillera (etapas III y IV), en particular las obras que se ejecutan en los lotes 3-b-2, 3-b-1 y 3-c sobre el Humedal Valle Volcanes. Esta detención se suscribirá a las actividades de movimiento de tierra, esto es, excavaciones, escarpe, corte de vegetación, depósito de insumos y maquinarias, residuos, tránsito de vehículos y similares.

b) Como medio de verificación el titular deberá presentar un reporte semanal cada lunes, con el registro diario (registros fotográficos fechado (día y hora) en formato JPG y georeferenciados en Datum 84 y coordenadas en UTM) que permita verificar la paralización de actividades del proyecto.

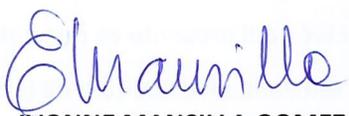
c) Lo anterior deberá ser implementado de manera inmediata y por un plazo de 15 días hábiles contados desde la notificación de la resolución que la ordene.

d) El titular debe presentar un informe final que dé cuenta de la ejecución de la implementación de la totalidad de medidas impuestas en el punto 7.1. El referido informe debe contener medios de verificación que den cuenta del cumplimiento de las medidas, por lo que dicho informe debe venir acompañado de: registros fotográficos fechado (día y hora) en formato JPG y georeferenciados en Datum 84 y coordenadas en UTM. Este informe se debe presentar en el plazo



de 5 días hábiles una vez concluya el plazo de vencimiento de las medidas provisionales que se dicten, y debe ser entregado en formato digital en el correo electrónico [oficina.loslagos@sma.gob.cl](mailto:oficina.loslagos@sma.gob.cl)

Sin otro particular, atte.

  
**IVONNE MANSILLA GOMEZ**  
**JEFE OFICINA REGIÓN DE LOS LAGOS**  
**SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE**



  
**IMG/img**  
**Distribución**  
**Fiscalía SMA**  
**División de Fiscalización**

Anexos

Acta de Inspección Ambiental