

MEMORÁNDUM N°030

A : EMANUEL IBARRA SOTO
SUPERINTENDENTE DEL MEDIO AMBIENTE

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

MAT. : Solicita Medidas Provisionales Pre-procedimentales que indica.

FECHA : 08 de agosto de 2022

1.- ANTECEDENTES GENERALES

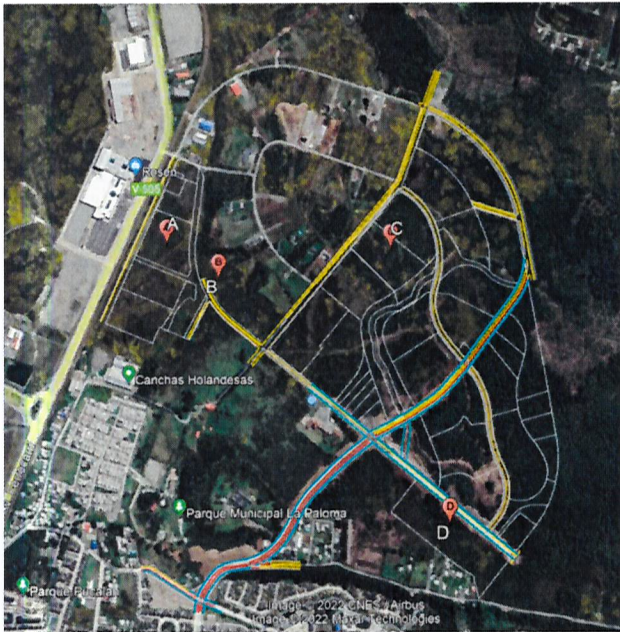
La Oficina Regional de la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “SMA” o “Superintendencia”) de la Región de Los Lagos, realizó actividades de fiscalización al proyecto inmobiliario “Inmobiliaria Alto Volcanes” (en adelante, el “proyecto”), cuya titularidad corresponde a las empresas **Salfa Corp S.A.**, RUT N°96.885.880-7; **Aconcagua Sur S.A.**, RUT N°76.516.090-1; **Inmobiliaria Alto Volcanes SpA**, RUT N°76.934.005-k; **Rentas y Desarrollo Aconcagua S.A.**, RUT N°96.951.850-3; **Inmobiliaria e Inversiones HyC S.A.** RUT N°77.085.680-9; y **Aguas Santiago Norte S.A.**, RUT N°76.115.834-1 (en adelante, los “titulares”), el cual se ubica en el **sector Alto La Paloma, comuna de Puerto Montt** (al menos, en el “Lote A”, “Lote B” y “Lote C” del aludido sector) y que, actualmente, no cuenta con una Resolución de Calificación Ambiental (en adelante, “RCA”).

Estas actividades de fiscalización fueron realizadas, específicamente, en dos superficies prediales del sector Alto La Paloma, denominadas “**Lote A**” y “**Lote C**”, ambas de propiedad de la empresa **Compañía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A.**, sin perjuicio de que la empresa **Inmobiliaria Alto Volcanes SpA** es titular de una opción de compra respecto a dichos terrenos, en el marco de un contrato de financiamiento suscrito entre ambas sociedades.

1.1.- SOBRE LA UBICACIÓN DEL PROYECTO

El proyecto inmobiliario “Inmobiliaria Alto Volcanes” se ejecuta en el sector Alto La Paloma, de la comuna de Puerto Montt. Específicamente, esta Superintendencia cuenta con antecedentes que permiten afirmar que las obras ejecutadas tienen lugar en el “Lote A” y “Lote C” del aludido sector, así como de forma contigua al “Lote B” y “Lote D” de dicha zona.

Imagen N°1: Mapa de la ubicación del proyecto



Coordenadas UTM de referencia: DATUM WGS 84	Huso: 18	UTM E: 675395.00 m	UTM S: 5409178.00 m
--	----------	--------------------	---------------------

Fuente: Elaboración propia, a partir de Google Earth.

1.2.- SOBRE LAS DENUNCIAS Y ACTIVIDADES DE FISCALIZACIÓN EN GENERAL

1.2.1.- SOBRE EL “LOTE C”

Respecto al “Lote C”, se realizaron tres fiscalizaciones en terreno: la primera de ellas, el día 28 de julio de 2021; la segunda, el día 17 de enero de 2022; y la tercera, el día 04 de agosto de 2022.

Las fiscalizaciones anteriores tuvieron su origen en una serie de denuncias ciudadanas, ingresadas a la plataforma del sistema de denuncias de esta Superintendencia con los ID N°226-X-2021, 227-X-2021, 294-X-2021, 355-X-2021 y 415-X-2021. Las denuncias citadas, en general, daban cuenta de que el proyecto “Inmobiliaria Alto Volcanes”, se encontraría en elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “SEIA”), en conformidad a los literales h) y s) del artículo 10 de la Ley N°19.300; en infracción a los literales a), b) y d) del artículo 11, del artículo 11 bis, y del artículo 55 de la referida Ley; vulnerando sitios de interés comunitario de conservación (humedales urbanos y bosque nativo); y generando un riesgo a la salud de la población.

La inspección ambiental de fecha 28 de julio de 2021, en conjunto a otros antecedentes y al posterior examen de información realizado por esta Superintendencia, culminó en el Informe de Fiscalización Ambiental (en adelante, “IFA”) DFZ-2021-2837-X-SRCA. En específico, el IFA concluyó que el proyecto “Inmobiliaria Alto Volcanes” consistía en la urbanización de la “El Avenida El Bosque”, de la “Avenida El Bosque Sur” y del “Lote C” del sector Alto La Paloma; y que se encontraría en elusión al SEIA, en conformidad al literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300, toda vez que estaría ejecutando obras de urbanización que afectarían al humedal urbano “Alto La Paloma”.

Dicha conclusión sería confirmada posteriormente con los antecedentes recabados en la actividad de inspección ambiental de fecha 17 de enero de 2022, en la que se pudo constatar, adicionalmente, que los efectos del proyecto alcanzaban también al humedal urbano “Güiña”, al emplazarse el proyecto sobre éste y al encontrarse conectado con el humedal urbano “Alto La Paloma”.

Las conclusiones anteriores dieron origen a un procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso, REQ-010-2022, en contra de Inmobiliaria Alto Volcanes SpA, por la ejecución de sus obras de urbanización en elusión al SEIA, en conformidad a los literales a) y s) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

Iniciado el procedimiento de requerimiento de ingreso, se realizó una tercera actividad de inspección ambiental al “Lote C”, con fecha 04 de agosto de 2022. Ahora, los antecedentes recabados en dicha actividad, en conjunto a otros recopilados por esta Superintendencia, permitieron reformular los alcances del proyecto, así como también su titularidad, con relación a cómo estos elementos fueron determinados en el procedimiento de requerimiento de ingreso antes citado.

1.2.2.- SOBRE EL “LOTE A”

Los días 19 de mayo y 04 de agosto de 2022, se realizaron dos actividades de fiscalización a la superficie predial del “Lote A”, del sector Alto La Paloma.

Lo anterior, a propósito de la recepción de distintas denuncias ciudadanas, ingresadas a los sistemas de esta Superintendencia bajo los ID N°114-X-2022, 167-X-2022, 175-X-2022, 185-X-2022, 239-X-2022, 241-X-2022, 312-X-2022, y 325-X-2022.

Las denuncias citadas, daban cuenta, en general, de que el proyecto “Inmobiliaria Alto Volcanes”, se encontraría en elusión al SEIA; de la intervención con maquinaria pesada al interior del humedal “Bajos del Estero La Paloma”; de un eventual fraccionamiento; de la tala de bosque nativo; entre otros.

La inspección ambiental de fecha 19 de mayo de 2022, en conjunto a otros antecedentes y al posterior examen de información realizado por esta Superintendencia, culminó en el IFA DFZ-2022-1288-X-SRCA. Dicho Informe sostuvo que se verificaba una elusión al SEIA por parte de las actividades ejecutadas, en conformidad al literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300, toda vez que éstas incluyen obras de urbanización y modificación de cauce que afectan al humedal urbano “Bajo del Estero La Paloma”.

Adicionalmente, concluyó que las actividades desarrolladas también se encontrarían en elusión por configurarse el subliteral h.1.1) del artículo 3° del Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto

Ambiental (en adelante, “RSEIA”), al ser las obras ejecutadas en el “Lote A”, parte de un proyecto inmobiliario mayor, identificado como “Inmobiliaria Alto Volcanes”.

La conclusión anterior sería confirmada, posteriormente, con los antecedentes recabados en la actividad de inspección ambiental de fecha 04 de agosto del 2022 y de la información obtenida en el marco del procedimiento de requerimiento de ingreso, REQ-010-2022.

2.- ACTIVIDADES DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

2.1.- SOBRE EL LOTE “C”

2.1.1.- INSPECCIÓN AMBIENTAL DE FECHA 28 DE JULIO DE 2021

2.1.1.1.- ESTACIÓN 1: ZONA DE CONSTRUCCIÓN DE “AVENIDA BOSQUE SUR” Y “AVENIDA EL BOSQUE”

- a) En esta actividad acompañó a funcionarias de la Superintendencia, el Sr. Alejandro Soto, Encargado Residente de los trabajos que se realizan.
- b) Al consultar por el titular de la obra, indicó que éste es Inmobiliaria Alto Volcanes SpA, que ésta pertenece a Inmobiliaria Aconcagua y que el terreno sobre el cual se ejecuta el proyecto cuenta con varios paños.
- c) Se constató que la empresa Constructora Río Negro S.A. se encontraba realizando trabajos de construcción de la “Avenida El Bosque” y de la “Avenida Bosque Sur”; precisamente, se observó por parte de esta constructora, movimiento de tierra para la construcción de las dos vías, la existencia de maquinaria pesada operando -particularmente, 3 excavadoras y 1 retroexcavadora- y de 5 camiones circulando por la obra. Al respecto, el Encargado Residente de la obra, informó que la empresa fue contratada para realizar los trabajos de urbanización, esto es, pavimentación, colectores de aguas lluvias, alcantarillado y agua potable, los cuales habrían iniciado el mes de abril de 2021 y debiesen finalizar durante el mes de abril del 2022.
- d) Se constató que en los bordes de las avenidas en construcción, existe un terreno con bosque nativo, en que se observó la presencia de sectores en que se efectuaron cortes de bosque, sobre los cuales se construyó la “Avenida Bosque Sur” (20 metros de ancho y 600 metros de largo, aproximadamente), que conectará el “Lote C”, y la “Avenida El Bosque”, (30 metros de ancho y 800 metros de largo, aproximadamente), que se conectará con la “Avenida Fourcade”.
- e) Al recorrer el camino en construcción “Avenida Bosque Sur”, se observó que a la orilla del camino, por el lado oeste, se ubica el humedal “Alto La Paloma”, intervenido a causa de la construcción de éste. Se observó la existencia de una tubería que atraviesa por debajo del camino, que permite desaguar el agua del humedal, desde el lado este al oeste. En esta

área, se visualizó al lado oeste una demarcación con banderín rojo y, al otro lado del camino, varias demarcaciones con estacones con banderín.

- f) En gran parte de recorrido de este camino se visualizó bosque nativo conformado por árboles de gran altura, con especies típicas como la luma, el coigüe, el canelo, el fuinke, entre otros.
- g) En el área del humedal, existen tocones de alerce, algunos de ellos cortados y extraídos. Se constató que entre la orilla del camino -por el lado oeste- y el humedal, se encuentra tierra removida y acopiada. Al final del camino lado este, se observó un despeje y corta de vegetación de unos 10 metros aproximadamente de ancho y, al frente, por el lado oeste, se constató la presencia de un pequeño sector con características de humedal de unos 50 metros de largo y 7 metros de ancho.
- h) En el recorrido por la “Avenida El Bosque”, se observó que, para la construcción del camino, se debió rebajar el área en unos 6 metros aproximadamente, como altura máxima. Este camino conecta con una zona donde existen viviendas, en el sector de la población Alto La Paloma.

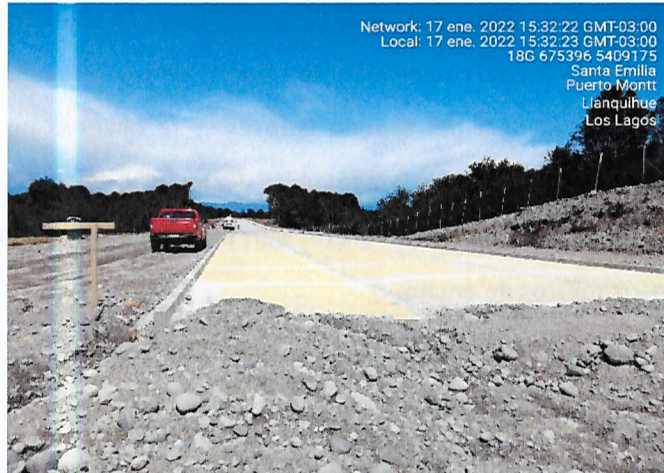
2.1.2.- INSPECCIÓN AMBIENTAL DE FECHA 17 DE ENERO 2022

2.1.2.1.- ESTACIÓN 1: ZONA DE CONSTRUCCIÓN DE “AVENIDA EL BOSQUE” Y “AVENIDA BOSQUE SUR”

- a) Se verificó que la empresa constructora Río Negro se encontraba trabajando en el lugar: se observaron trabajadores, 4 excavadoras, 1 retroexcavadora, 3 camiones tolva, 1 rodillo y 1 camión mezclador.
- b) Se consató que, desde la última inspección realizada, se ha continuado con los trabajos de construcción, tanto en la “Avenida Bosque Sur”, como en la “Avenida El Bosque”.
- c) En cuanto a la “Avenida Bosque Sur”, se observó que ésta se encontraba pavimentada y con veredas construidas, y que asociadas a los trabajos de urbanización de esta avenida, se encuentran instaladas dos obras de atraveso que tienen por objeto el drenaje del humedal “Alto La Paloma”. Por el lado sur oeste de la avenida, se detectó que este humedal había sido esparcido y nivelado con material tipo tierra en aproximadamente en 12 metros, además de visualizar vegetación -helechos y junquillos- aplastada y seca, y huellas de maquinaria pesada. Por el otro lado de esta calle, hacia el área del humedal, se observó, también en aproximadamente 12 metros, su dispersión y nivelación con tierra.
- d) Con respecto a la “Avenida El Bosque”, se verificó que la zona del lado este se encuentra pavimentada, además de dos obras de atraveso asociadas a su urbanización, que tiene por objeto el drenaje de los humedales “Alto La Paloma” y “Güiña”. Al consultar por las dimensiones de éstas, el encargado de obras perteneciente a la empresa Constructora Río Negro indicó que ambos atravesos tienen tubería HDPE de 1000 mm de diámetro. En el

sector oeste de esta avenida, se observó que la empresa constructora se encuentra preparando el terreno para las aguas lluvias, mediante una excavación de más de 2 metros de profundidad que va a lo largo del camino. Por último, desde esta avenida se constató la apertura de un camino hasta la calle que lleva a la Avenida Fourcade.

Imagen N°2: Construcción “Avenida Bosque Sur”



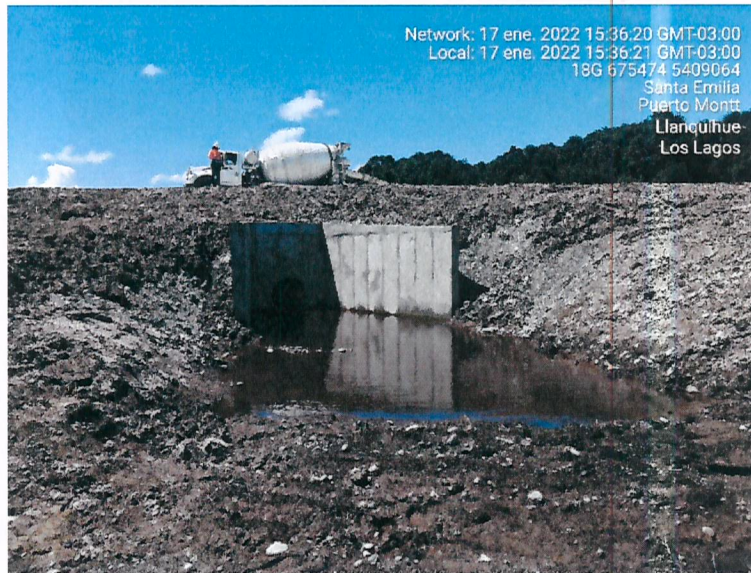
Fuente: Fiscalización SMA del 17.01.2022.

Imagen N°3: Relleno con material de tierra y piedras en zona de humedal “Alto La Paloma”, a un costado de la vereda de la “Avenida Bosque Sur”



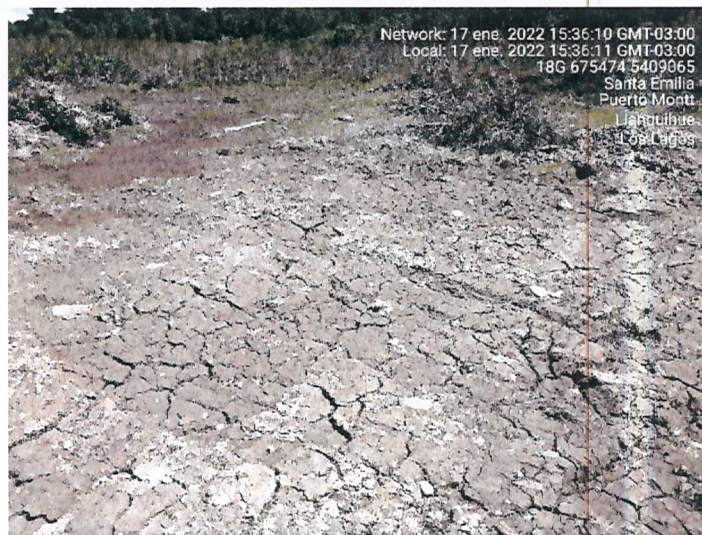
Fuente: Fiscalización SMA del 17.01.2022.

Imagen N°4: Obra de atraveso sector sur “Avenida Bosque Sur” y relleno con material de tierra y piedras en zona de humedal “Alto La Paloma”



Fuente: Fiscalización SMA del 17.01.2022.

Imagen N°5: Área del humedal “Alto La Paloma” en que se observa la superficie del suelo quebrada por falta de humedad



Fuente: Fiscalización SMA del 17.01.22.

Imagen N°6: Vegetación tipo junquillo secos por intervención



Fuente: Fiscalización SMA del 17.01.22.

Imagen N°7: Zona intervenida del humedal “Alto La Paloma” a un costado de la “Avenida Bosque Sur”



Fuente: Fiscalización SMA del 17.01.22.

2.1.3.- INSPECCION AMBIENTAL DE FECHA 04 DE AGOSTO DE 2022

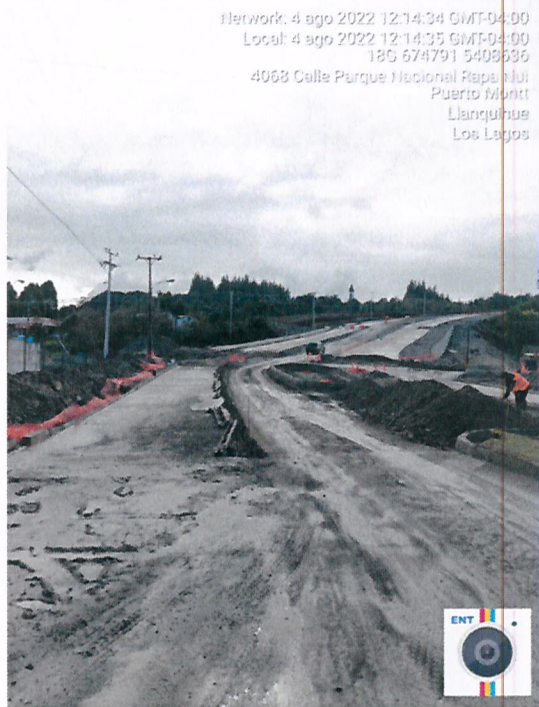
Se realiza actividad de inspección ambiental a la UF “Inmobiliaria Alto Volcanes”, inicialmente en compañía del Sr. Alejandro Soto Encargado, Residente de la Obra de la Constructora Río Negro y, posteriormente, con el Sr. Hugo Gómez, Inspector Técnico de Obras.

2.1.3.1.- ESTACIÓN: “LOTE C”

- a) En el “Lote C” se constató que la “Avenida El Bosque” se encontraba pavimentada y conectada a la “Avenida Fourcade”. A mayor abundamiento, al momento de la fiscalización, se observó personal trabajando en la red de aguas lluvias en el sector nororiente de la “Avenida El Bosque” y en la instalación de canaletas de aguas lluvias en el sector poniente de ésta.

- b) Adicionalmente, el “Lote C” se constató que la “Avenida Bosque Sur”, por el lado suroriente, se encontraba terminada. Según lo informado por el Inspector Técnico de Obras, esta calle habría sido recepcionada por el Serviu. Con todo, se constató que la “Avenida Bosque Sur”, por el lado norponiente, se encontraba en proceso de construcción de las carpetas de pavimento.
- c) Según lo informado por el Inspector Técnico de Obras, no se estarían realizando obras en el “Lote B” o en el “Lote D” del sector Alto La Paloma.

Imagen N°8: “Avenida El Bosque”, la cual conecta con “Avenida Forucade”



Fuente: Fiscalización SMA del 04.08.22.

Imagen N°9: Trabajos para el manejo de aguas lluvias en “Avenida El Bosque”, lado oriente

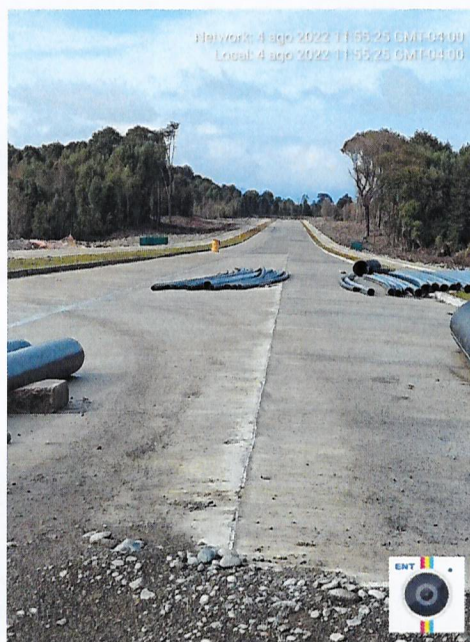


Fuente: Fiscalización SMA del 04.08.22.

Fotografía N°10: A) Canaletas para aguas lluvias en “Avenida El Bosque”, sector poniente; B) Trabajos en “Avenida El Bosque”, que conecta a “Avenida Fourcade”



Imagen N°11: “Avenida Bosque Sur”



Fuente: Fiscalización SMA del 04.08.22.

2.2.- SOBRE EL LOTE “A”

2.2.1.- INSPECCIÓN AMBIENTAL DE FECHA 19 DE MAYO 2022

2.2.1.1.- ESTACIÓN: OFICINA

- a) Se comenzó la actividad con una reunión en las oficinas de instalación de obras, en conjunto al Inspector Técnico de Obras.

- b) Según lo informado por el el Inspector Técnico de Obras, el proyecto consiste en una red de alcantarillado de aguas servidas que bajan por la “Avenida El Bosque”, pasan por el costado del “Lote B” y se incorporan al “Lote A” (al lado de la calle Violeta Parra). Informó que los trabajos que se están realizando involucran 3.528 metros lineales; que las actividades en el “Lote A” comenzaron el día 04 de abril 2022, aproximadamente; y que son parte del mismo contrato de los trabajos que se realizan en el “Lote C”.
- c) Por otra parte, el Inspector Técnico de Obras informó que, para realizar los trabajos de alcantarillado, debieron intervenir el terreno abriendo una faja del ancho de una calle (6 metros), lo cual les permite llegar con los materiales para realizar los trabajos de alcantarillado.
- d) Al día de la inspección, el Inspector Técnico de Obras indicó que se había realizado un escarpe 220 metros aproximadamente y comenzado con la excavación para instalación de tuberías.
- e) En dicha línea, el Inspector Técnico de Obras precisó que la etapa ejecutada solo contempla la instalación de alcantarillado.
- f) Por último, en la oficina de instalación de la faena, se pudo verificar un plano correspondiente al proyecto de redes sanitarias de agua potable y de alcantarillado de aguas servidas, que informaba que el proyecto en ejecución correspondía al “Sector Alto Volcanes, Etapa 1, 2.397 viviendas”. En dicho plano se constató la proyección de una planta elevadora de aguas servidas en el sector noroeste del “Lote A” y que, en una segunda etapa, se instalaría un estanque de agua potable en el “Lote C”.

2.2.1.2.- ESTACIÓN: “LOTE A”

- a) Se constató que por el lado este del “Lote A”, se encuentra el “Estero La Paloma”, de aproximadamente 0,5 metros de ancho; y que, en las cercanías de éste, hay presencia de bosque nativo (maqui, coligüe, mañío, mirtáceas, helecho costilla de vaca, entre otras). Se constató que el “Estero La Paloma” posee agua que se direcciona hacia 2 tuberías que atraviesan la “Avenida Bosque Nativo”.
- b) Se verificó que existe relleno de terreno en el “Lote A”, con marcaciones de cota (según el Inspector Técnico de Obras, es un relleno granular de ribera, de 240 metros lineales), además de obras de escarpe a sus costados (siendo posible observar la tierra mezclada con pasto, helechos, ramas de maqui, mirtáceas y musgo).
- c) Se observó que se intervino el sector abriendo una faja de 6 metros de ancho desde el norte al sur del “Lote A”, con el objeto de permitir la entrada de maquinaria pesada, la cual permite llegar a la zona de gaviones (rocas cubiertas en mallas de acero) y donde se comenzarán a realizar los trabajos de alcantarillado.

- d) Se constató que la zona de gaviones (sector sur del “Lote A”), se encuentra lista, con una altura de entre 2 y 3 metros sobre la superficie y 140 metros de largo, aproximadamente. En este sector, se observó la llegada del “Estero La Paloma”; la presencia de bosque nativo a su lado este; y la presencia de vegetación tipo caustico de vega.
- e) Por otra parte, se tuvo que en la zona sureste del “Lote A”, también existe un despeje de unos 6 metros de ancho, lo que permite llegar a la zona donde se ejecutarán las obras de alcantarillado. En esta zona, se ha realizado una excavación de 220 metros lineales, de unos 3 metros aproximadamente en la parte más alta, donde es posible observar al descubierto cámaras de concreto, a 100 metros de la calle “El Canelo”. Además, en este sector se observa la tierra del escarpe y de la excavación, al costado de la zona despejada.
- f) Se comprobó que en la zona donde irá el atraveso, no se han realizado trabajos propiamente tal, sólo despeje para tránsito de maquinaria pesada.
- g) Se verificó, entre otras cosas, levantamiento de terreno en la ribera del “Estero La Paloma”; tierra dispuesta sobre vegetación del humedal; material de escarpe y desnivel, producto del relleno realizado en zona de ribera del “Estero La Paloma”; raíces de vegetación afectada.

2.2.2.- INSPECCIÓN AMBIENTAL DE FECHA 04.08.2022

2.2.2.1.- ESTACION: “LOTE A”

- a) En el “Lote A” se constató la existencia de un camino de tierra despejado de 5 metros de ancho y 400 metros de largo, aproximadamente. Se verificó que el despeje era reciente, dado que se observó vegetación dañada por éste (chacai, maqui y notro). Además, se observó que el camino se encontraba barroso, con huellas de maquinaria pesada y con aposamiento de aguas lluvias.
- b) A los costados del camino, se observó el material que fue extraído para su ejecución: se encuentran montículos de material terrígeno con restos de chacai y basura domiciliaria, de una altura de 1,5 metros aproximadamente, desde el nivel del camino.
- c) Paralelo al camino y a la línea antigua del tren existente en el sector (sin uso, de propiedad fiscal), se observó una canalización de aguas lluvias. En el costado de la canalización de aguas lluvias, se verificó la presencia de un atraveso antiguo, el cual se encuentra debajo de la línea antedicha.
- d) Según el Inspector Técnico de Obras, el camino fue despejado para ser utilizado por camiones para llevar los materiales que se necesitarán para realizar la obra de alcantarillado y que, además, dicho camino será por donde pasará la tubería de dicho sistema. Indicó que, debido a que el camino se encontraba inundado con aguas lluvias, se realizó el despeje de la canalización de aguas lluvias, paralelo al camino existente. Por último, precisó que el camino se comenzó a despejar con fecha 28 de junio de 2022.

- e) A continuación, se recorrió el camino hasta su final, donde se constató una cuneta de 4 metros de ancho aproximadamente. El Inspector Técnico de Obras señaló que por esa cuneta pasará la tubería del sistema de alcantarillado, que no se excavará más y que, tras colocar la tubería, la cuneta se tapará. Se observó que la cuneta se encontraba con agua y que a los lados de ésta había material extraído, con restos de raíces de alerce y, aparentemente, un tocón de alerce.
- f) A lo largo del camino despejado se visualizaron pequeños trozos de alerce.
- g) No se constataron personas ni maquinaria trabajando en el “Lote A”.

Imagen N°12: A) Calle existente, despejada; B) Zona despejada para la evacuación de aguas lluvias, que llegan al humedal “Bajos del Estero La Paloma”



Fuente: Fiscalización SMA del 04.08.22.

Imagen N°13: Excavaciones e intervención del humedal “Bajos del Estero La Paloma” en el “Lote A”



Fuente: Fiscalización SMA del 04.08.22.

Imagen N°14: Intervención en humedal “Bajos del Estero La Paloma”. Se observan raíces de alerces



Fuente: Fiscalización SMA del 04.08.22.

2.2.2.2.- ANÁLISIS DOCUMENTACIÓN

- a) Según consta en copia vigente de la inscripción de fojas 2932, número 4547, correspondiente al Registro de Propiedad del año 2020, del Conservador de Bienes Raíces de la comuna de Puerto Montt, el “Lote A” pertenece a Consorcio Nacional de Seguros S.A. En efecto, dicha sociedad adquirió el inmueble a solicitud de Inmobiliaria alto Volcanes SPA, en el contexto de una operación de financiamiento denominada “leaseback”, por lo que Inmobiliaria Alto Volcanes SpA es titular de una opción de compra del predio.
- b) El “Lote A” del sector Alto La Paloma, comuna de Puerto Montt, tiene una superficie de terreno de 106.254,25 m², según consta en el documento antes señalado.
- c) Cabe hacer presente que el “Lote A” se encuentra inserto en una Zona Urbana, según el Plan Regulador Comunal de Puerto Montt. Aquello, es confirmado en la Resolución N°0048, de 27 de noviembre de 2020, de la Dirección de Obras Municipales de Puerto Montt, que aprueba un anteproyecto de loteo en el “Lote A”, presentado por Augusto Coello y Andrea Ulloa, en representación de Compañía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A.
- d) A mayor abundamiento, al situarse dentro de la comuna de Puerto Montt, el “Lote A” se encuentra inserto en parte de la macrozona centro-norte de la región de Los Lagos, declarada como Zona Saturada, por el Decreto Supremo N°24 de 25 de septiembre de 2020 del Ministerio del Medio Ambiente, publicado en el Diario Oficial el día 29 de enero de 2021, que “Declara Zona Saturada por material particulado MP2,5 como concentración de 24 horas, a la comuna de San Pablo, de la región de Los Lagos y a la macrozona centro-norte de la región de Los Lagos”.
- e) Adicionalmente, se verificó que el “Lote A” se encuentra sobre el humedal “Bajos del Estero La Paloma” (y que, sobre este humedal, pasa el “Esterio La Paloma”) que, si bien no se encuentra reconocido por el Ministerio del Medio Ambiente ni ha sido solicitada su declaratoria de Humedal Urbano por parte de la Ilustre Municipalidad de Puerto Montt, es reconocido por la ciudadanía a través de la plataforma colaborativa de humedales de Chile del Ministerio del Medio Ambiente, identificándolo como un humedal riverero de 18 hectáreas, aproximadamente.

A mayor abundamiento, a partir de los antecedentes recopilados por esta Superintendencia, se concluyó que dicho estero efectivamente es un humedal urbano, en conformidad a la “Guía de Campo: Limitaciones y Caracterización de Humedales Urbanos de Chile” del Ministerio del Medio Ambiente, en tanto, éste se sitúa en una Zona Urbana - en conformidad al Plan Regulador Comunal de Puerto Montt- y, previo a las intervenciones de Inmobiliaria Alto Volcanes SpA, era posible observar en la superficie del “Lote A”, zonas húmedas, helechos y pastos típicos de humedales y, al menos, 3 especies típicas de humedales de la región de Los Lagos (costilla de vaca, caustico de vega y pinque).

Por otra parte, se verificó que el “Lote A” se encuentra cercano a 750 metros aproximadamente del humedal “Alto La Paloma” y del humedal “Güiña”, que han sido objeto de análisis en el presente procedimiento administrativo.

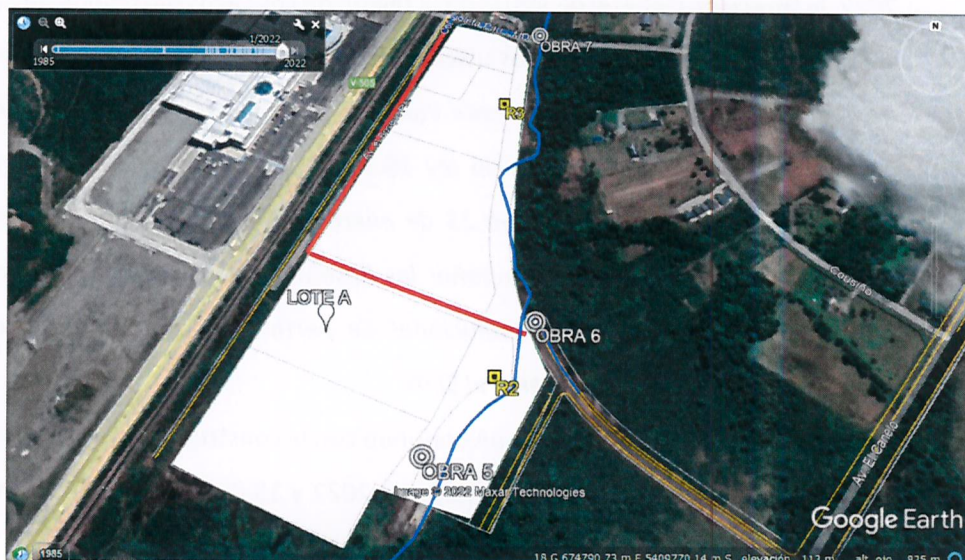
- f) Actualmente, Inmobiliaria Alto Volcanes SpA se encuentra ejecutando obras civiles en el “Lote A” que sirven o benefician al “Lote C” del sector Alto La Paloma. Precisamente, se constató que dichas obras tienen por objeto dar factibilidad al “Lote C” del sector Alto La Paloma.
- g) En virtud de la información proporcionada por el titular, esta Superintendencia pudo constatar que los trabajos desarrollados en el “Lote A” corresponden a obras de urbanización de las siguientes especialidades: de agua potable (consistente en la construcción de un tubo, tipo camisa, de 400 mm); de modificaciones de cauce (consistentes en la implementación de un muro de gaviones, de un atraveso bajo el lecho del Estero La Paloma, de cajones de hormigón y de rellenos); y de alcantarillado (consistente en un colector). Así, se pudo constatar que estas obras tendrían por objeto la ejecución de un proyecto que contempla redes sanitarias de agua potable y de alcantarillado de aguas servidas. El detalle específico de las obras se puede apreciar en la siguiente tabla:

Tabla N°1: Obras ejecutadas en el “Lote A”, sector Alto La Paloma.

N°	Descripción	Etapas Constructivas	% de avance	Fecha estimada de finalización
1	Obra 5: KM 2.900-3040.	Muro de gaviones para refuerzo 140 mm. de Rivera Poniente. Altura promedio 2m (principal hito: muro terminado).	100%	Diciembre, 2022.
2	Obra 6: KM 3.120.	Atraveso de redes sanitarias de AP y ALC bajo Lecho Estero La Paloma (principal hito: excavación bajo lecho).	0%	Diciembre, 2022
3	Obra 7: Atraveso camino vecinal.	2 cajones de HA 2m. x 1,5 m. L=8,5 m. i=2,9% (principal hito: cajones instalados).	0%	Diciembre, 2022
4	R2: KM 3.060.	Relleno menor Ribera Izquierda (principal hito: rellenos completados).	0%	Diciembre, 2022
5	R3: KM 3.540.	Relleno menor Ribera Izquierda (principal hito: rellenos completados).	90%	Diciembre, 2022
6	Alc: Alcantarillado.	Colector de AS PVC dia 315/355 mm. (principal hito: tubos instalados).	0%	Diciembre, 2022
7	AP: Agua Potable.	Camisa de protección dia 400 mm. L=24 m. (principal hito: tubos instalados).	0%	Diciembre, 2022

Fuente: Información proporcionada por Inmobiliaria Alto Volcanes SpA, en su carta de fecha 31 de mayo de 2022.

Imagen N°15: Superficie del “Lote A” y puntos donde se realizan construcción de Obras



Fuente: IFA DFZ-2022-1288-X-SRCA.

h) Los trabajos anteriores se encontrarían autorizados por las siguientes resoluciones:

- DGA región de Los Lagos (exenta) N°47, de fecha 26 de febrero de 2021, de la Dirección General de Aguas de la región de Los Lagos (en adelante, “DGA N°47”), que “Aprueba proyecto de modificación de cauce natural, a Inmobiliaria Alto Volcanes SpA sobre aguas superficiales y corrientes del estero La Paloma, localizado en la comuna de Puerto Montt, provincia de Llanquihue región de Los Lagos.
- DGA región de Los Lagos (exenta) N°48, de fecha 26 de febrero de 2021, de la Dirección General de Aguas de la región de Los Lagos (en adelante, “DGA N°48”), que “Aprueba proyecto de modificación de cauce natural, a Inmobiliaria Alto Volcanes SpA sobre aguas superficiales y corrientes del estero La Paloma, localizado en la comuna de Puerto Montt, provincia de Llanquihue región de Los Lagos.
- Resolución ASN N°67/2020, de fecha 24 de abril de 2020, de Aguas Santiago Norte S.A., que aprueba proyecto de redes sanitarias de agua potable y de alcantarillado de aguas servidas para “Loteo Alto Volcanes, Puerto Montt”.

i) Sin perjuicio de lo anterior, la Resolución Exenta N°0363, de 17 de junio de 2022, de la Dirección General de Aguas de la región de Los Lagos, indica, en lo relevante:

- Que, mediante las resoluciones DGA N°47 y DGA N°48, la Dirección General de Aguas de la región de Los Lagos aprobó proyectos de modificación de cauce natural a Inmobiliaria Alto Volcanes SpA.
- Que, en las resoluciones antes citadas, se estableció un plazo de 12 meses para la ejecución de las obras, el cual habría vencido el día 21 de febrero de 2022.
- Que, el titular habría solicitado una prórroga de 36 meses para terminar las obras.

- Que, mediante el Oficio DGA región de Los Lagos N°469, de fecha 18 de mayo de 2022, la Dirección General de Aguas de la región de Los Lagos dio respuesta al titular, señalando que *“(...) atendidas las ubicaciones de sus proyectos y las características de la zona a intervenir, es pertinente indicar que en mérito de lo ordenado por el artículo 10 letras p), q) y s), de la ley 19.300 y sus modificaciones introducidas mediante la Ley 21.202, de fecha 23 de enero 2020, para efectos de obtener la prórroga solicitada, deberá acompañar las Resoluciones de Calificación Ambiental Favorables respectivas o las resoluciones de pertinencia que acrediten que sus proyectos no requieren someterse al SEIA”*.
- Que, Inmobiliaria Alto Volcanes SpA continuó con la construcción de obras civiles en el cauce, al menos, entre el 06 de mayo de 2022 y 15 de junio de 2022, sin contar con autorización vigente para desarrollar labores en el cauce.
- Que, conforme a lo expuesto, se concluye que la ejecución de obras en el cauce “Estero La Paloma” no cuenta con autorización vigente de la Dirección General de Aguas de la región de Los Lagos, y pueden ocasionar perjuicio a terceros asociados a la afectación potencial sobre la calidad y cantidad de las aguas u otros impactos ambientales relativos al proyecto.
- Que, en mérito de lo anterior, se ordena a Inmobiliaria Alto Volcanes SpA la paralización inmediata de la ejecución del estero sin nombre conocido localmente como “Estero La Paloma”, conforme al artículo 129 bis 2 del Código de Aguas; y que Inmobiliaria Alto Volcanes SPA no podrá ejecutar obra alguna sobre dicho estero, mientras no cuente con autorización de modificación de cauce vigente.

3.- ANTECEDENTES NORMATIVOS

3.1.- SOBRE EL PROCEDIMIENTO DE REQUERIMIENTO DE INGRESO, REQ-010-2022

3.1.1.- SOBRE EL INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE REQUERIMIENTO DE INGRESO, REQ-010-2022

A partir de los hechos constatado en las actividades de fiscalización desarrolladas los días 28 de julio de 2021 y 17 de enero de 2022 sobre el “Lote C”, mediante la Resolución Exenta N°661 de fecha 02 de mayo de 2022 (en adelante, “Res. Ex. N°661/2020”), la Superintendencia dio inicio a un procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA en contra de Inmobiliaria Alto Volcanes SpA, como titular del proyecto Inmobiliaria Alto Volcanes , consistente en la urbanización de la “Avenida El Bosque”, de la “Avenida Bosque Sur” y del “Lote C”. Lo anterior, por cumplir con lo dispuesto en los literales a) -específicamente, según lo dispuesto en el subliteral a.2.4) del artículo 3° del RSEIA- y s) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

A mayor abundamiento, el literal a) del artículo 10 de la Ley N°19.300, prescribe que requieren de evaluación ambiental previa *“(...) presas, drenajes, desecación, dragado, defensa o alteración,*

significativos, de cuerpos o cursos naturales de aguas”. A su turno, el subliteral a.2.4) del artículo 3° del RSEIA, indica que estos proyectos son significativos cuando se trata de drenaje o desecación de “cuerpos naturales de aguas superficiales tales como lagos, lagunas, pantanos, marismas, vegas, albuferas, humedales o bofedales, exceptuándose los identificados en los literales anteriores, cuya superficie de terreno a recuperar y/o afectar sea igual o superior a (...)treinta hectáreas (30 ha), tratándose de las Regiones del Bío Bío a la Región de Magallanes y Antártica Chilena”.

Al respecto, se indicó que la existencia de obras de atraveso en los humedales “Alto La Paloma” y “Güiña”, daría cuenta del objetivo del proyecto de drenar las aguas de estos humedales para efectos de ejecutar sus trabajos de urbanización. En tal sentido, al tener el humedal “Güiña” un área de drenaje de 142 hectáreas, se tuvo que la ejecución del proyecto implicaría un drenaje significativo del humedal antedicho, toda vez que su área de drenaje superaría las 30 hectáreas requeridas en la tipología. En consecuencia, se concluyó que el proyecto configuraría la tipología del literal a) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

Por otra parte, el literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300, dispone que requieren de 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 de áridos, la alteración de la barra terminal, de la vegetación azonal hídrica y ripariana, 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”*. Al respecto, se precisó que la ausencia de una declaratoria oficial del carácter urbano de un humedal, no es motivo para descartar la aplicación de la tipología en análisis.

Con relación a lo anterior, se tuvo que el proyecto contemplaría la ejecución de obras o actividades que podrían significar la alteración física a los componentes bióticos, interacciones o flujos ecosistémicos del humedal “Alto La Paloma”; y que las obras implicarían el relleno, drenaje, secado, la alteración de la barra terminal, de la vegetación azonal hídrica y ripariana, la extracción de la cubierta vegetal, o el deterioro, menoscabo y transformación de la flora y la fauna contenida en el humedal. En efecto, se verificó una intervención directa sobre el humedal “Alto La Paloma” y en gran parte de su área de drenaje; y se indicó que el proyecto ya habría generado y sería susceptible de seguir generando los efectos exigidos por el literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

Por otra parte, se concluyó que, en cuanto al humedal “Güiña”, éste se habría visto afectado en los mismos términos analizados del humedal “Alto La Paloma”, en tanto se encontraría conectado a dicho humedal. Precisamente, se indicó que, al analizar la cartografía de la zona, se tiene que el humedal “Güiña” es alcanzado por los efectos de la urbanización a raíz de la conexión antedicha y que, por lo tanto, los efectos que el proyecto produzca sobre el humedal “Alto La Paloma” son

susceptibles de reproducirse en el humedal “Güiña”; más aún, cuando el proyecto se emplaza directamente sobre este humedal.

Así, se tuvo que el proyecto configuraría la tipología del literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300 para exigir su sometimiento al SEIA.

En la Res. Ex. N°661/2022, además de resolver dar inicio a un procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA, entre otras cosas, se otorgó un plazo de 15 días hábiles, desde la notificación de la resolución antedicha, para que el titular hiciera valer sus alegaciones, observaciones respecto a la hipótesis de elusión levantada por la SMA; se ordenó oficiar a la Dirección Regional de Los Lagos del SEA, para que emitiera un pronunciamiento al efecto; y se resolvió requerir información al titular, respecto a la ejecución de obras en otros predios del sector Alto La Paloma. Con fecha 09 de mayo de 2022, el titular fue notificado de la Res. Ex. N°661/2022, mediante carta certificada.

Luego, mediante el oficio ORD. N°1091, de fecha 05 de mayo de 2022, esta Superintendencia solicitó a la Dirección Regional de Los Lagos del Servicio de Evaluación Ambiental, emitir un pronunciamiento respecto a la hipótesis de elusión levantada. Dicho oficio fue notificado al SEA a través de su oficina de partes virtual, con fecha 09 de mayo de 2022.

3.1.2.- SOBRE LOS NUEVOS ANTECEDENTES INCORPORADOS AL PROCEDIMIENTO DE REQUERIMIENTO DE INGRESO, REQ-010-2022

Con fecha 13 de mayo de 2022, el titular solicitó una ampliación de plazo para evacuar su traslado y remitir los antecedentes solicitados, por el máximo que en derecho corresponda, en atención a la cantidad, extensión y naturaleza de la información requerida, y con el objeto de satisfacer adecuadamente el requerimiento.

Mediante la Resolución Exenta N°756 de 19 de mayo de 2022 (en adelante, “Res. Ex. N°756/2022”), esta Superintendencia resolvió otorgar al titular un aumento de plazo de 7 días hábiles desde el vencimiento del plazo original para hacer valer las observaciones, alegaciones o pruebas que estime pertinentes frente a la hipótesis de elusión levantada en la Res. Ex. N°661/2022; y un aumento de plazo de 5 días hábiles desde el vencimiento del plazo original, para remitir la información solicitada en el resuelto décimo de la resolución ya individualizada. La Res. Ex. N°756/2022 fue notificada, mediante correo electrónico, con fecha 20 de mayo de 2022.

En cumplimiento al plazo otorgado, con fecha 23 de mayo de 2022, el titular ingresó a esta Superintendencia la Carta S/N, de fecha 20 de mayo de 2022, dando respuesta al requerimiento de información del resuelto décimo de la Res. Ex. N°661/2022, relativo a la a la ejecución de obras en otros predios del sector Alto La Paloma. En lo relevante, indicó lo siguiente:

- a) En primer lugar, señaló que “(...) la totalidad de las obras consultadas corresponden a obras civiles que sirven al Loteo C. Así las obras de Alcantarillado (...) evacuarán las aguas servidas del Loteo C, [s]in embargo, no prestan servicio ni forman parte de obras de urbanización para los lotes A, B o D los cuales no tienen proyectos de Edificación o Urbanización Aprobados o en trámite para su desarrollo.
- En la misma línea los proyectos aprobados en DGA corresponden a obras que sirven a las aguas lluvias del Loteo C y que sin embargo tampoco prestan servicio ni forman parte de obras de urbanización para los lotes A, B o D (...)”
- b) En segundo lugar, señaló que las obras que se están ejecutando en el “Lote A” del sector Alto La Paloma “corresponden a obras de urbanización de las especialidades Agua Potable (...), modificaciones de cauce (...) y Alcantarillado (...) para dar continuidad a las obras ejecutadas en el Lote C”. Agregó que “el detalle de estos trabajos corresponde a la ejecución de muros de Gaviones, Atravesos de Obras Sanitarias Bajo el Lecho del Estero La Paloma, Instalación de Cajones de Hormigón Armado, Rellenos ubicados en la ribera izquierda del Estero La Paloma, Instalaciones de Colectores de Aguas Servidas que bajan desde el Loteo C y llegan al Lote A”.
- c) En tercer lugar, informó que, respecto del “Lote B”, “en la actualidad no se llevan a cabo trabajos de urbanización o edificación para o dentro del límite de propiedad del Lote B. (...) Las obras de construcción que se están desarrollando se ubican fuera del límite de propiedad y corresponden a excavaciones e instalación de una tubería de HDPE de 315mm de la red de Alcantarillado y construcción de cámaras de registro para la evacuación de las Aguas Servidas del Loteo C las cuales se esperan terminadas a diciembre 2022”.
- d) En cuarto lugar, precisó que en el “Lote D” “(...) en la actualidad no se llevan a cabo trabajos de urbanización o edificación para este lote”.
- e) En quinto lugar, indicó que, respecto a las obras a ejecutar en el “Lote A” y fuera del límite del “Lote B”, existen los siguientes permisos de ejecución.

Tabla N°2: Resoluciones de proyectos

Descripción		Detalle
Obra 5	RES 47 DGA	Muro de Gaviones para refuerzo 140m de Rivera Poniente. H promedio 2m.
Obra 6	RES 48 DGA	Atraveso de redes sanitarias de AP y ALC bajo Lecho Estero La Paloma.
Obra 7	RES 48 DGA	2 Cajones de HA 2m x 1.5m L=8.5m i=2,9%.
R2	RES 48 DGA	Relleno Menor Ribera Izquierda.
R3	RES 48 DGA	Relleno Menor Ribera Izquierda.

Descripción		Detalle
Alc	RES 67 Aguas Santiago Norte	Colector de AS PVC dia 315/355 mm.
AP	RES 67 Aguas Santiago Norte	Camisa de protección dia 400mm L=24.0m.
Pav y All	RES 187 Serviu	Proyecto de Pavimentación y Aguas Lluvias Aprobado por Serviu
Anteproyecto	RES 48 DOM	Anteproyecto de Loteo A Rol 2227-5.
Anteproyecto	RES 49 DOM	Anteproyecto de Loteo B Rol 2226-53.
Anteproyecto	RES 50 DOM	Anteproyecto de Loteo D Rol 2233-19.

Fuente: Informe de Obras Lotes A, B, D, Alto Volcanes, de fecha 20 de mayo de 2022, de Inmobiliaria Alto Volcanes SpA.

f) Por último, en cuanto a la conexión de los trabajos desarrollados en el "Lote A" del sector Alto La Paloma, con la urbanización de la "Avenida Bosque Sur", de la "Avenida El Bosque" y del "Lote C", el titular informó:

- En cuanto a las resoluciones sanitarias, que "(...) estas obras corresponden a la red de Alcantarillado Público que viene del lote C por Calle Bosque Sur Poniente que pasa por el frente sur del Lote B y atraviesa el Lote A (...). Para el caso de la red de Agua Potable corresponde a una camisa de protección de diámetro 400mm la cual atraviesa el estero La Paloma" (énfasis agregado). En tal sentido, "las obras de alcantarillado descritas conducirán aguas servidas desde la zona Alta o Loteo C hacia una zona más baja correspondiente al Lote A. la resolución de proyecto que aprueba el proyecto de Alcantarillado indica evacuar gravitacionalmente sus aguas servidas pasando a través del Lote A".
- Respecto a las Resoluciones DGA, éstas "(...) corresponden a una serie de obras hidráulicas como atravesos de camino, descargas de aguas lluvia entre otras obras resuelven la entrega de aguas lluvias desde las calles del Loteo C hacia el Estero La Paloma".
- Por último, sobre las Resoluciones Serviu, precisó que éstas "(...) corresponden a los proyectos de Pavimentación de la calzada oriente de Calle El Canelo y fuera del límite de propiedad del Lote B (...) y red de Aguas Lluvias continuación de Calle Bosque Sur y El Canelo que pasa por el frente del Lote B hasta llegar al estero La Paloma".

Posteriormente, con fecha 01 de junio de 2022, a través del Oficio N°202210102145 de 31 de mayo de 2022, la Dirección Regional de Los Lagos del SEA emitió el pronunciamiento solicitado por la Superintendencia mediante el ORD. N°1091 de 05 de mayo de 2022, concluyendo, entre otras cosas, que *“(…) las obras respecto a las cuales se ha solicitado la emisión del presente pronunciamiento son de aquellas que solo pueden ejecutarse o modificarse previa evaluación de su impacto ambiental por ser de aquellas a las que se refiere el artículo 10 letra s) de la Ley N°19.300”*.

Luego, con fecha 07 de junio de 2022, el titular evacuó el traslado conferido mediante Res. Ex. N°661/2022, respecto a la hipótesis de elusión levantada por este servicio.

En virtud de los antecedentes recopilados y, en atención a los hechos descritos en las denuncias asociadas al procedimiento de inicio de requerimiento de ingreso, este servicio se vio en la necesidad de requerir información adicional a Inmobiliaria Alto Volcanes SpA y a otras empresas potencialmente involucradas en la ejecución del proyecto, a saber, Aconcagua Sur S.A., Rentas y Desarrollo Aconcagua S.A., Consorcio Nacional de Seguros S.A., Salfa Corp S.A., Aguas Santiago Norte S.A., Altas Cumbres S.A., e Inversiones y Asesorías HyC S.A.

Debido a lo anterior, mediante las Resoluciones Exentas N°1048, N°1049, N°1050, N°1051, N°1052, N°1053, N°1054 y N°1055, todas de fecha 05 de julio de 2022, esta Superintendencia requirió información a las sociedades antedichas, específicamente, respecto a su vinculación entre sí, su relación con el proyecto “Inmobiliaria Alto Volcanes” y la existencia de otras actividades desarrolladas por éstas en el sector Alto La Paloma, comuna de Puerto Montt.

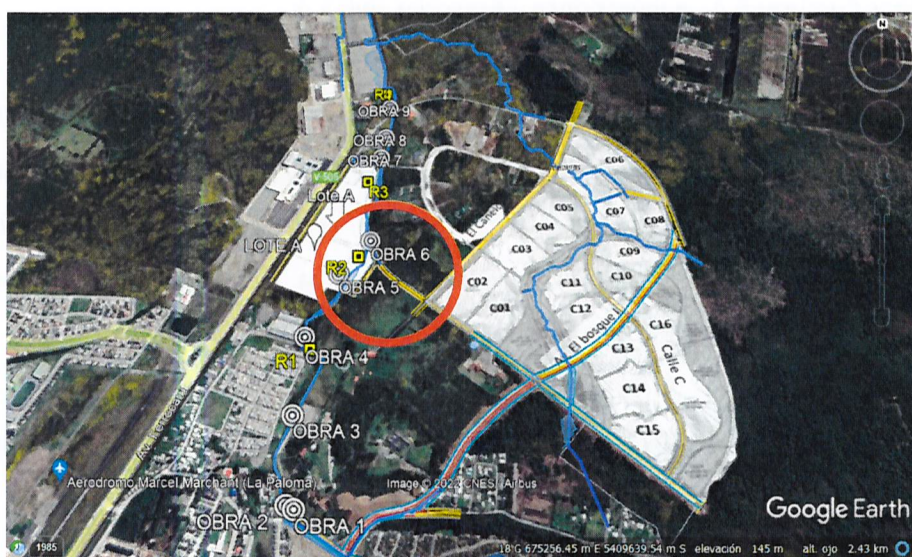
Entre el 14 y el 28 de julio de 2022, ingresaron las respuestas requeridas a los registros de esta Superintendencia.

4.- SOBRE EL ALCANCE DEL PROYECTO Y SU TITULARIDAD

En conformidad a los antecedentes recopilados por esta Superintendencia, es posible concluir que el proyecto “Inmobiliaria Alto Volcanes” abarca más obras que solo la urbanización de la “Avenida El Bosque”, de la “Avenida El Bosque Sur” y del “Lote C”, como se caracterizó en el procedimiento de requerimiento de ingreso, REQ-010-2022.

En efecto, nos situamos ante un proyecto inmobiliario que se pretende ejecutar sobre el “Lote A”, “Lote B”, “Lote C” y “Lote D” del sector Alto La Paloma, de la comuna de Puerto Montt, que contempla: la edificación de, al menos, 2.397 viviendas; la urbanización de las Avenidas “El Bosque” y “El Bosque Sur” (pavimentación, evacuación de aguas lluvias y la instalación de electricidad y/o alumbrado público); el macroloteo del “Lote C” (24 lotes, como mínimo, según lo declarado por el titular); la urbanización del “Lote C” (pavimentación, instalación de agua potable, alcantarillados de aguas servidas, evacuación de aguas lluvias, electricidad y/o alumbrado público, plantaciones y obras de ornato); redes sanitarias de agua potable y de alcantarillado de aguas servidas -que vienen desde el “Lote C”, pasan por el costado del “Lote B” y se incorporan al “Lote A”-, que incluyen la construcción de una planta elevadora de aguas servidas en el sector noroeste del “Lote A”, la instalación de un estanque de agua potable en el “Lote C” y la construcción de una Planta de Tratamiento de Aguas Servidas.

Imagen N°16: Imagen que constata la relación entre el “Lote C” y el “Lote A”, a través de las obras que se demarcan en rojo



Fuente: Informe de Fiscalización Ambiental DFZ-2022-1288-X-SRCA.

Por otra parte, se pudo constatar que el proyecto inmobiliario antes citado es desarrollado por distintas empresas, todas vinculadas entre sí, que han formado parte, directa o indirectamente, de la planificación, desarrollo y ejecución de éste. Efectivamente, se tiene que el proyecto inmobiliario es de titularidad de Salfa Corp S.A., Aconcagua Sur S.A., Inmobiliaria Alto Volcanes SpA, Rentas y Desarrollo Aconcagua S.A., Inmobiliaria e Inversiones HyC S.A. y Aguas Santiago Norte S.A.

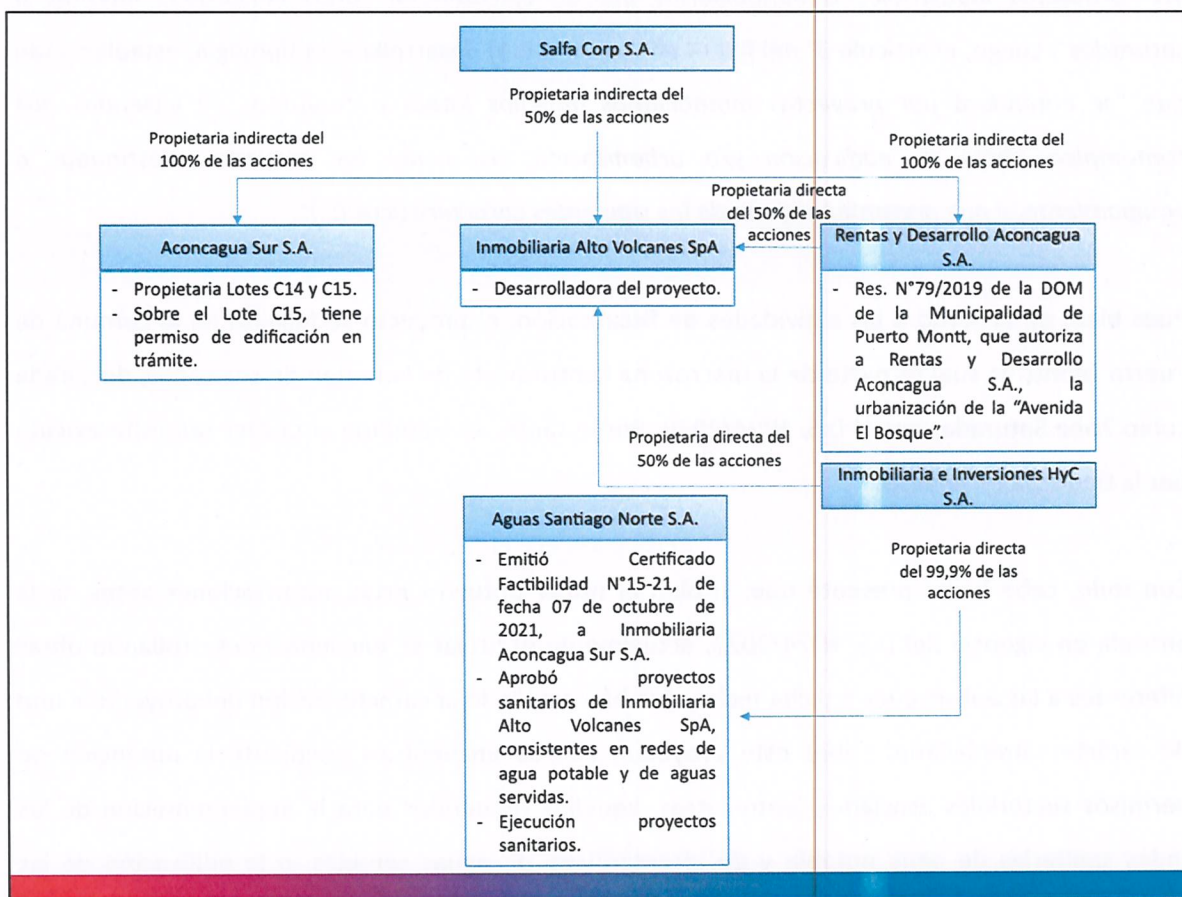
Efectivamente, a partir de un análisis de las relaciones societarias entre las empresas, se tiene que:

- a) Salfa Corp S.A. es propietaria indirecta del 100% de las acciones de Aconcagua Sur S.A. y de Rentas y Desarrollo Aconcagua S.A.
- b) Salfa Corp S.A. es propietaria indirecta del 50% de las acciones de Inmobiliaria Alto Volcanes S.A.

- c) Rentas y Desarrollo Aconcagua es propietaria directa del 50% de las acciones de Inmobiliaria Alto Volcanes.
- d) Inmobiliaria e Inversiones HyC S.A. es propietaria directa del 50% de las acciones de Inmobiliaria Alto Volcanes.
- e) Inmobiliaria e Inversiones HyC S.A. es propietaria directa del 99,9% de las acciones de Aguas Santiago Norte S.A.

Lo anterior, sumado a su participación efectiva en el proyecto, nos da el siguiente esquema:

Imagen N°17: Relación societaria entre empresas identificadas como coautoras del proyecto “Inmobiliaria Alto Volcanes”



Fuente: Interna.

Así, en el proyecto inmobiliario “Inmobiliaria Alto Volcanes” participaron, por un lado, la sociedad Inmobiliaria e Inversiones HyC S.A., junto a su filial Aguas Santiago Norte S.A.; y por otro, el holding de empresas dedicadas al rubro inmobiliario, controlado por la empresa Salva Corp S.A., a la cual pertenecen Aconcagua S.A., Rentas y Desarrollo Aconcagua S.A. e Inmobiliaria Alto Volcanes SpA, última sociedad creada especialmente para la ejecución del proyecto (50% de sus acciones son de Inmobiliaria e Inversiones HyC S.A. y el 50% restante de Rentas y Desarrollo Aconcagua S.A.).

5.- SOBRE LA HIPÓTESIS DE ELUSIÓN IDENTIFICADA

A partir de la nueva caracterización del proyecto “Inmobiliaria Alto Volcanes”, los antecedentes levantados fueron contrastados con las causales de ingreso de proyectos y actividades al SEIA, listadas en el artículo 10 de la Ley N°19.300, en particular, con las causales de los literales h) - desarrollado en el subliteral h.1. del artículo 3° del RSEIA- y s).

5.1.- LITERAL H) DEL ARTÍCULO 10 DE LA LEY N°19.300, SUBLITERAL H.1) DEL ARTÍCULO 3° DEL RSEIA

El literal h) del artículo 10 de la Ley N°19.300 señala que requieren de evaluación ambiental previa los *“proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas”*. Luego, el artículo 3° del RSEIA en su literal h.1) desarrolla esta tipología, estableciendo que *“se entenderá por proyectos inmobiliarios aquellos loteos o conjuntos de viviendas que contemplen obras de edificación y/o urbanización, así como los proyectos destinados a equipamiento, y que presenten alguna de las siguientes características (...)”*.

Pues bien, de acuerdo a las actividades de fiscalización, el proyecto se localiza en la comuna de Puerto Montt, la cual es parte de la macrozona centro-norte de la región de Los Lagos, declarada como Zona Saturada, por el D.S. N°24/2020. Por lo tanto, se cumpliría el primer requisito exigido por la tipología en análisis.

Con todo, cabe hacer presente que, si bien el titular obtuvo ciertas autorizaciones antes de la entrada en vigencia del D.S. N°24/2022, actualmente el titular se encuentra desarrollando obras diferentes a las autorizadas a dicha fecha, que han ampliado la caracterización del proyecto a uno de carácter inmobiliario. Sobre este proyecto, aún se encuentran pendiente la obtención de permisos sectoriales asociados (entre otros, aquellos requeridos para la implementación de las redes sanitarias de agua potable y de alcantarillado de aguas servidas, o la edificación de las viviendas) y, en consecuencia, es posible concluir que el desarrollo y ejecución de éste ocurre con posterioridad a la entrada en vigencia del D.S. N°24/2022.

Por otra parte, se verifica que estamos frente a un proyecto inmobiliario que contempla el loteo del “Lote C”, según consta en la Resolución N°00079, de fecha 05 de septiembre de 2019, de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Puerto Montt; además de la construcción de un conjunto de viviendas -2.397, como mínimo-, según se verificó en un plano correspondiente al conjunto de redes sanitarias de agua potable y de alcantarillado de aguas servidas a instalar. Así, se cumpliría con el segundo requisito exigido por la tipología en análisis.

En tercer lugar, el proyecto contempla obra de urbanización y de edificación. En efecto, el proyecto incluye obras de edificación, tales como viviendas y postes de alumbrado público o eléctrico; y obras de urbanización, tales como pavimentación de terreno, obras de evacuación de aguas lluvias, instalación de electricidad y de agua potable, y redes sanitarias de agua potable y de alcantarillado de aguas servidas (incluyendo la construcción de una planta elevadora de aguas servidas, la instalación de un estanque de agua potable y la creación de una Planta de Tratamiento de Aguas Servidas). De tal forma, concurre el tercer requisito exigido por la tipología en comento.

Finalmente, corresponde analizar si el proyecto cumple con alguna de las características exigidas por el literal h.1) del artículo 3° del RSEIA, a saber, *“h.1.1) que se emplace en áreas de extensión urbana o en área rural, de acuerdo al instrumento de planificación correspondiente y requiera de sistemas propios de producción y distribución de agua potable y/o de recolección de aguas servidas; h.1.2) que de lugar a la incorporación al dominio nacional de uso público de vías expresas o troncales; h.1.3) que se emplace en una superficie igual o superior a siete hectáreas (7 ha) o consulte la construcción de trescientas (300) o más viviendas; o h.1.4) que consulte la construcción de edificios de uso público con una capacidad para cinco mil (5.000) o más personas o con mil (1.000) o más estacionamientos”*.

Al respecto, no es posible aplicar el subliteral h.1.1) en la especie, dado que no se cumple con uno de los requisitos exigidos en éste, esto es, que el proyecto se emplace en un área de extensión urbana o en área rural. En efecto, en virtud del PRC de la comuna de Puerto Montt, el proyecto se emplaza en una zona urbana. Lo anterior, sin perjuicio de que se pudo constatar que el proyecto sí contempla un sistema propio de producción y distribución de agua potable y de recolección de aguas servidas, el cual es ejecutado por la empresa Aguas Santiago Norte S.A.

En cuanto al subliteral h.1.2), éste sí sería posible de aplicar, puesto que el proyecto considera dentro de sus acciones y obras un mejoramiento de vías existentes para habilitarles como vías expresas y troncales, las cuales se incorporan al dominio nacional de uso público, específicamente las Avenidas “El Bosque” y “Bosque Sur”. Cabe hacer presente que la urbanización de estas vías da cuenta del interés del titular de satisfacer el aumento de tránsito, vehicular y peatonal, que se producirá a propósito de la ejecución de su proyecto inmobiliario, dentro de su área de influencia.

Con relación a la aplicación del subliteral h.1.3), el titular no entrega datos suficientes para calcular la superficie real del proyecto, razón por la cual debe considerarse la superficie total asociada a éste. Así las cosas, en virtud de la Resolución N°00079 de 05 de septiembre de 2019 y la Resolución N°00056 de 28 de julio de 2020, ambas de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Puerto Montt, se tiene que el proyecto abarca una superficie total de 73,67 hectáreas, lo anterior, sin considerar las redes sanitarias de agua potable y de alcantarillado de aguas servidas que amplían dicha superficie. En consecuencia, resulta aplicable el subliteral al caso en análisis, al superar las 7 hectáreas contempladas para su aplicación.

Por otra parte, el proyecto contempla la construcción de 2.397, como mínimo, según se verificó en un plano correspondiente al conjunto de redes sanitarias de agua potable y de alcantarillado de aguas servidas a instalar. Debido a aquello, también se cumple con el segundo supuesto asociado al subliteral h.1.3), esto es, la construcción de 300 o más viviendas.

Por último, en cuanto al subliteral h.1.4), se tiene que el proyecto no consulta la construcción de edificios de uso público. Sin embargo, si consideramos que cada una de las viviendas tendrá, por lo menos, un estacionamiento, se concluye que el proyecto contaría con 2.397 estacionamientos, superando el umbral establecido en la segunda parte de esta hipótesis, a saber, la existencia de 1.000 o más estacionamientos asociados a la actividad.

Así las cosas, resulta aplicable el literal h) del artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrollado por el subliteral h.1) del artículo 3° del RSEIA, específicamente, en virtud de lo señalado en las hipótesis contempladas en los subliterales h.1.2), h.1.3) y h.1.4) de éste.

5.2.- LITERAL S) DEL ARTÍCULO 10 DE LA LEY N°19.300

El literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300, dispone que requieren de 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 de áridos, la alteración de la barra terminal, de la vegetación azonal hídrica y ripariana, 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”*.

Al respecto, conviene señalar desde ya que, la ausencia de una declaratoria oficial del carácter urbano de un humedal, no es motivo para descartar la aplicación de la presente tipología.

En efecto, el Dictamen N°E157.665 de 19 de noviembre de 2021 de la CGR indica que, los proyectos que afecten humedales en los términos que establece el literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300, deben someterse al SEIA, aún cuando no haya mediado declaración de humedal urbano. En particular, señala que la letra s) del artículo 10 de la Ley N°19.300 “(...) *no contempla expresamente a los humedales urbanos, sino que alude a los ‘humedales que se encuentran total o parcialmente dentro del límite urbano’, de lo cual se colige que no se refiere, necesariamente, a humedales que cuenten con protección oficial, sino que a todos aquellos que se vean afectados por la ejecución de obras o actividades que impliquen una alteración física o química en los mismos, en los términos que en esa norma se establecen*”. Argumenta que “*tal afirmación concuerda, por lo demás, con el criterio de la Corte Suprema contenido en sus fallos de fechas 23 de julio de 2021 -causa rol N°21.970, de 2021- y 13 de septiembre de 2021 -causa rol N°129.273, de 2020-, en el sentido que el hecho de que un humedal no se encuentre declarado como urbano en conformidad con la ley N°21.202 y su reglamento, no obsta a que deba ingresar al SEIA en virtud del literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300*”.

Dicha interpretación ha sido recogida por el SEA en su Oficio ORD. N°20229910238, de 17 de enero de 2022, en que indica que “(...) *para la aplicación del literal s) no se requiere de un reconocimiento formal del humedal urbano sino que basta un reconocimiento material en función de sus características físicas y la verificación de su emplazamiento dentro del límite urbano*”.

En la especie, se ha verificado una susceptibilidad de afectación de tres humedales urbanos: “Alto La Paloma”, “Güiña” y “Bajos del Estero La Paloma”.

5.2.1.- HUMEDAL URBANO “ALTO LA PALOMA”

En cuanto al humedal “Alto La Paloma”, con relación a la primera parte de la tipología, corresponde indicar que el proyecto contempla la ejecución de obras o actividades que pueden significar la alteración física a los componentes bióticos, a sus interacciones o a los flujos ecosistémicos del humedal, puesto que:

- a) El proyecto ha generado una alteración física de los componentes bióticos, las interacciones y los flujos ecosistémicos de lo que abarcaba originalmente el humedal “Alto La Paloma”, lo cual se identifica a través de una pérdida directa de la superficie cubierta por el espejo de agua, de la flora y de la fauna anteriormente existente en el lugar. Lo anterior, queda en evidencia en las fotografías capturadas en la última actividad de inspección ambiental realizada sobre el “Lote C”, el día 04 de agosto de 2022.

- b) De forma específica, se ha constatado una alteración física de la flora del humedal. En efecto, se observó la presencia de tocones de alerce alrededor del humedal, algunos de ellos cortados y extraídos, a propósito de la ejecución del proyecto; al final del camino “Bosque Sur” se observó un despeje y corta de vegetación de unos 10 metros aproximadamente de ancho; y se verificó que, parte del proyecto, se emplaza en el buffer que rodea el polígono que delimita al humedal, lo que incide en la alteración de zonas donde se presentan especies de flora.

En la inspección ambiental de fecha 17 de enero del año 2022, se constató la presencia de vegetación aplastada y seca en el sector del humedal, junto a huellas de maquinaria pesada. Por último, en la actividad de fiscalización de fecha 04 de agosto de 2022, se observó que la “Avenida El Bosque” se encontraba pavimentada; que la “Avenida Bosque Sur”, por el lado suroriente, se encontraba terminada; y que la “Avenida Bosque Sur”, por el lado norponiente, se encontraba en proceso de construcción de las carpetas de pavimento. Aquellos hechos verificados, permiten concluir el avance del proceso de urbanización sobre el área de drenaje del humedal y, en consecuencia, sobre su vegetación.

Los hechos anteriores, implican no sólo una alteración de este componente ambiental, sino también de las interacciones ecosistémicas que de éste se derivan.

- c) De igual forma, se constató una alteración en la fauna del humedal. En efecto, como ya se indicó, parte del proyecto se emplaza en el buffer que rodea el polígono que delimita al humedal, lo que incide en la alteración de zonas donde se presentan distintas especies de fauna.
- d) Por otra parte, se constató una alteración física del suelo que rodea el humedal. En efecto, entre la orilla del camino “Bosque Sur” y el humedal, había tierra removida y acopiada, lo que, sumado al hecho de que parte del proyecto se emplaza en el buffer que rodea el polígono que delimita al humedal, genera la alteración antedicha. De igual manera, en la inspección ambiental realizada con fecha 17 de enero de 2022, se constató que el humedal “Alto La Paloma” había sido esparcido y nivelado con material tipo tierra en aproximadamente 12 metros por cada lado de la “Avenida Bosque Sur”. Estos antecedentes se ven agravados al traer a la vista los antecedentes recopilados en la última actividad de inspección ambiental, en tanto la “Avenida El Bosque” se encuentra completamente pavimentada, mientras que la “Avenida Bosque Sur” en proceso de término de dichas labores.
- e) Finalmente, también se observaron alteraciones físicas en el medio acuífero del humedal, sin embargo, aquello será tratado en el siguiente apartado, con relación a la segunda parte de la tipología en análisis.

Con relación a la segunda parte de la tipología, las obras implican el relleno, drenaje, secado, la alteración de la barra terminal, de la vegetación azonal hídrica y ripariana, la extracción de la cubierta vegetal, y el deterioro, menoscabo y transformación de la flora y la fauna contenida en el humedal “Alto La Paloma”, ya que:

- a) En primer lugar, según lo indicado en la ficha técnica del humedal presentada por la Ilustre Municipalidad de Puerto Montt a la Seremi de Medio Ambiente, en el humedal “Alto La Paloma” se observa un trabajo de relleno con áridos, lo que implica, al mismo tiempo, una alteración física del humedal y sus interacciones ecosistémicas.
- b) Por otra parte, el proyecto contempla la instalación de una zanja para el drenaje de las aguas del sector, lo que deriva en una potencial afectación en el suelo, subsuelo, plantas y especies del humedal.
- c) En cuanto al secado del humedal, se observó la existencia de una tubería que atraviesa por debajo de la avenida “Bosque Sur” que permite desaguar el agua del humedal, desde el lado este al oeste.
- d) Con relación a la barra terminal, se reitera que parte del proyecto se emplaza en el buffer que rodea el polígono que delimita al humedal, y se agrega que, las obras de relleno también implican una transformación de dicho perímetro.

5.2.2.- HUMEDAL URBANO “GÜIÑA”

En cuanto al humedal “Güiña”, éste se ve afectado en los mismos términos analizados del humedal “Alto La Paloma”, en tanto, como ya se indicó, se encuentra conectado a dicho humedal.

Precisamente, al analizar la cartografía de la zona, se concluye que el humedal “Güiña” es alcanzado por los efectos de la urbanización a raíz de la conexión antedicha y que, por lo tanto, los efectos que el proyecto produzca sobre el humedal “Alto La Paloma” son susceptibles de reproducirse en el humedal “Güiña”.

Más aún, como se indicó previamente, el proyecto se emplaza sobre el humedal “Güiña”, haciendo potencialmente más perniciosos.

Sobre este humedal, cabe hacer presente que la Superintendencia comprobó la existencia de dos obras de atravesos que tienen por objeto no sólo el drenaje directo del humedal “Alto La Paloma”, sino también del humedal “Güiña” y que, según lo indicado en la ficha técnica de este humedal presentada por la Ilustre Municipalidad de Puerto Montt a la Seremi de Medio Ambiente, dentro de sus principales amenazas, se encuentra el desarrollo inmobiliario que, entre otras cosas, da pie a la acumulación de basura y escombros, efectos que potencialmente pueden ocurrir a partir de la ejecución del proyecto en análisis.

5.2.3.- HUMEDAL URBANO “BAJOS DEL ESTERO LA PALOMA”

Por otra parte, en cuanto al humedal “Bajos del Estero La Paloma”, se tiene que las obras vinculadas a las redes sanitarias de agua potable y de alcantarillados de aguas servidas, constitutivas del proyecto inmobiliario, pueden significar la alteración física de los componentes bióticos del humedal, así como también de sus interacciones o flujos ecosistémicos, puesto que, en virtud de lo constatado en la inspección ambiental realizada con fecha 19 de mayo y 04 de agosto de 2022, las obras vinculadas a las redes sanitarias de agua potable y de alcantarillado de aguas servidas, implican el despeje, escarpe y alteración del “Lote A”, así como también la modificación del “Estero La Paloma”, ambos elementos constitutivos del humedal en análisis.

En efecto, se pudo verificar que, respecto al “Estero La Paloma”, se direccionan sus aguas hacia 2 tuberías que atraviesa la “Avenida Bosque Nativo” y que existe levantamiento de terreno en su ribera. Adicionalmente, la Resolución Exenta N°0363, de 17 de junio de 2022, de la Dirección General de Aguas de la región de Los Lagos, indica que la ejecución de obras en el cauce “Estero La Paloma” pueden ocasionar perjuicio a terceros asociados a la afectación potencial sobre la calidad y cantidad de las aguas u otros impactos ambientales relativos al proyecto.

En cuanto al terreno del “Lote A”, se tuvo que existen obras de relleno, de escarpe y de despeje, junto a la habilitación de caminos para permitir la entrada de maquinaria pesada al predio, con el objeto de ejecutar la red sanitaria proyectada.

Las obras anteriores han afectado la flora del humedal (que, por cierto, incluye bosque nativo), lo cual se pudo apreciar en las visitas inspectivas realizadas en el “Lote A”, al verificarse montículos de tierra, basura y vegetación; raíces afectadas; vegetación dañada; tocones de alerce; entre otras; han ocasionado una alteración física de su suelo, principalmente, por la remoción, acopio, despeje y escarpe del terreno del “Lote A”; y han generado una susceptibilidad de afectación a la calidad de las aguas del “Estero La Paloma” y, con ello, de la fauna y flora asociada.

Esta alteración física -de la flora, suelo, medio acuífero y, potencialmente, de la fauna- es presumible que aumente conforme el proyecto avance en su ejecución, sobre todo una vez que se instale la maquinaria pesada en el predio y comiencen los trabajos de instalación de alcantarillado y de atravesos asociados a la red sanitaria.

Ahora, con relación a la segunda parte de la tipología, se verificó que las obras asociadas al proyecto inmobiliario implican, como mínimo, el relleno, y menoscabo y transformación de la flora y fauna contenida en el humedal “Bajos del Estero La Paloma”, conforme ya fue razonado.

5.2.4.- CONCLUSIÓN

Conforme a lo razonado, se tiene que el proyecto configura la tipología descrita en el literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300, en tanto, a raíz de la ejecución del proyecto inmobiliario, se tiene una susceptibilidad de afectación a tres humedales del sector: “Alto La Paloma”, “Güiña” y “Bajos del Estero La Paloma”.

6.- SOBRE EL RIESGO AMBIENTAL Y SU IMPORTANCIA

6.1.- INTERVENCIÓN DE LOS HUMEDALES “ALTO LA PALOMA”, “GÜIÑA” Y “BAJOS DEL ESTERO LA PALOMA”

6.1.1.- PROCEDIMIENTO DE DECLARATORIA DE HUMEDAL URBANO DE LOS HUMEDALES “ALTO LA PALOMA” Y “GÜIÑA”

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, la Ilustre Municipalidad de Puerto Montt presentó ante el Ministerio del Medio Ambiente las solicitudes de reconocimiento de los humedales urbanos “Alto La Paloma” y “Guiña”.

En efecto, con fecha 03 de noviembre de 2021, la Secretaría Regional Ministerial de Medio Ambiente de la región de Los Lagos (en adelante, “Seremi de Medio Ambiente”), recibió el ORD. N° S-1473, de la misma fecha, de la Ilustre Municipalidad de Puerto Montt, mediante el cual este ente edilicio solicitó la declaratoria de humedal urbano de una serie de 18 polígonos ubicados, total o parcialmente, dentro del límite urbano de la Comuna de Puerto Montt, entre ellos el humedal “Alto La Paloma”, de 16,06 hectáreas.

Al respecto, la ficha técnica del humedal “Alto La Paloma”, presentada por el municipio a la Seremi de Medio Ambiente, indica que este humedal tiene una superficie total de 16,06 hectáreas, un área de drenaje de 28,75 hectáreas, un núcleo de 5,20 hectáreas, un estado de conservación medio del 57% y que se encuentra totalmente dentro del límite urbano.

Además, la ficha anterior indica que, *“este humedal es una depresión en altura, de difícil acceso y se encuentra rodeado de importante vegetación arbórea nativa y matorral denso también con una estructura nativa local bien conservada. Pero rodeado de propiedades privadas y una de las principales amenazas está dada por el desarrollo inmobiliario, que en la actualidad se encuentra próximo y en desarrollo hacia el humedal. De hecho, se observaron movimiento de máquinas, relleno con áridos y compactando para la creación de caminos de acceso”*. Por otra parte, como sugerencia, señala que *“(…) se observó el avance de un proyecto inmobiliario, el cual debe considerar la protección de este humedal, en especial los cuerpos de agua asociados y la vegetación arbórea que le rodea, que inclusive no debiera ser tocada por ninguno de los proyectos inmobiliarios. De*

hecho, su inserción en cualquier proyecto lo valoriza en términos paisaje como área natural de esparcimiento y de protección como zona acumuladora de agua. Por lo cual se debe tener especial cuidado que los proyectos tengan planes de manejo aprobado durante las autorizaciones de construcción”.

Con fecha 16 de noviembre de 2021, mediante la Resolución Exenta N°201, el Ministerio de Medio Ambiente declaró admisible la solicitud de reconocimiento del humedal urbano “Alto La Paloma”.

Por otro lado, en el ORD. N° S-1473 ya citado, la Ilustre Municipalidad de Puerto Montt también solicitó la declaratoria de humedal urbano del humedal “Güiña”, de 8,52 hectáreas. Al respecto, la ficha técnica del humedal “Güiña”, presentada por el municipio a la Seremi de Medio Ambiente, indica que este humedal tiene una superficie total de 8,52 hectáreas, un área de drenaje de 142 hectáreas, un núcleo de 0,96 hectáreas, un estado de conservación medio de 57% y que se encuentra ubicado totalmente dentro del límite urbano.

Además, la ficha anterior indica que “este humedal en la actualidad presenta un delimitado espejo de agua, alimentado por un estero circundante; con amplios paños de vegetación de tipo hidrófila en su anillo perimetral. Las principales alteraciones pueden estar dadas por los caminos que le rodean, dando cuenta del desarrollo inmobiliario y también dan pie para la acumulación de basura y escombros. Este pequeño humedal asociado a una gran área de drenaje, es alimentado por un estero permanente de agua que se acumula al ser represado por el camino. Por lo tanto, este humedal probablemente debió ser de mayor extensión y hoy se encuentra reducido, pero bien conservado, pues tiene acceso limitado y flujo continuo de agua que evacua a un sistema de canalizado al otro lado del camino”. Por otra parte, como sugerencia, señala que “(...) se planifique un área de protección del humedal y su sistema de alimentación que forma una microcuenca, así mismo un mayor control de basuras y escombros. Cualquier desarrollo de infraestructura debe incorporar la gestión de este sistema y su protección, aportando señalética y mayor fiscalización”.

Con fecha 16 de noviembre de 2021, mediante la Resolución Exenta N°201, el Ministerio de Medio Ambiente declaró admisible la solicitud de reconocimiento del humedal urbano “Güiña”.

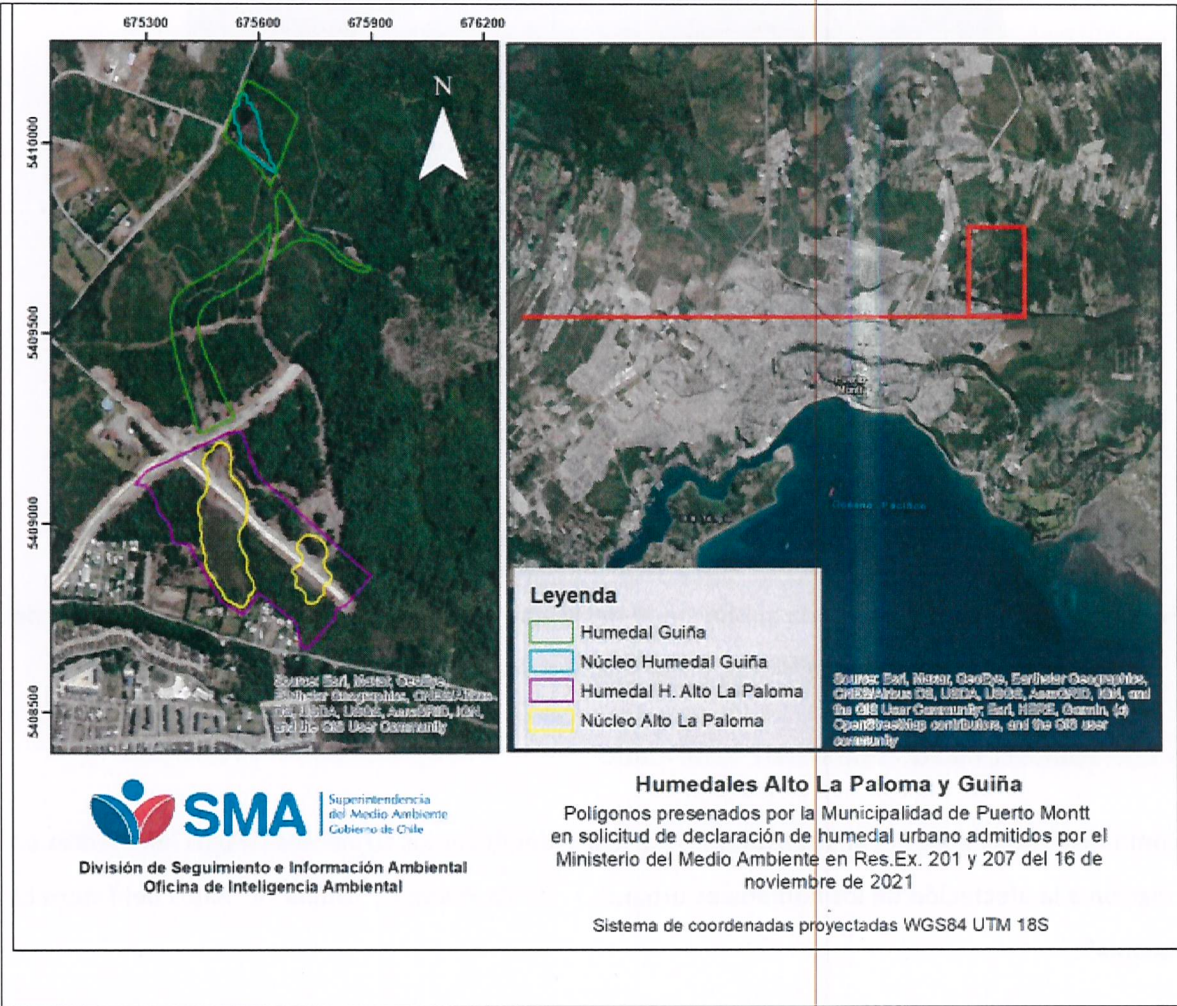
6.1.2.- IDENTIFICACIÓN DEL HUMEDAL “BAJOS DEL ESTERO LA PALOMA” COMO HUMEDAL URBANO

Por último, en cuanto al humedal “Bajos del Estero La Paloma”, se tiene que si bien éste no se encuentra reconocido por el Ministerio del Medio Ambiente ni ha sido solicitada su declaratoria de Humedal Urbano por parte de la Ilustre Municipalidad de Puerto Montt, éste es reconocido por la ciudadanía a través de la plataforma colaborativa de humedales de Chile del Ministerio del Medio Ambiente, identificándolo como un humedal riverero de 18 hectáreas, aproximadamente.

A mayor abundamiento, a partir de los antecedentes recopilados por esta Superintendencia, se concluyó que dicho estero efectivamente es un humedal urbano, en conformidad a la “Guía de

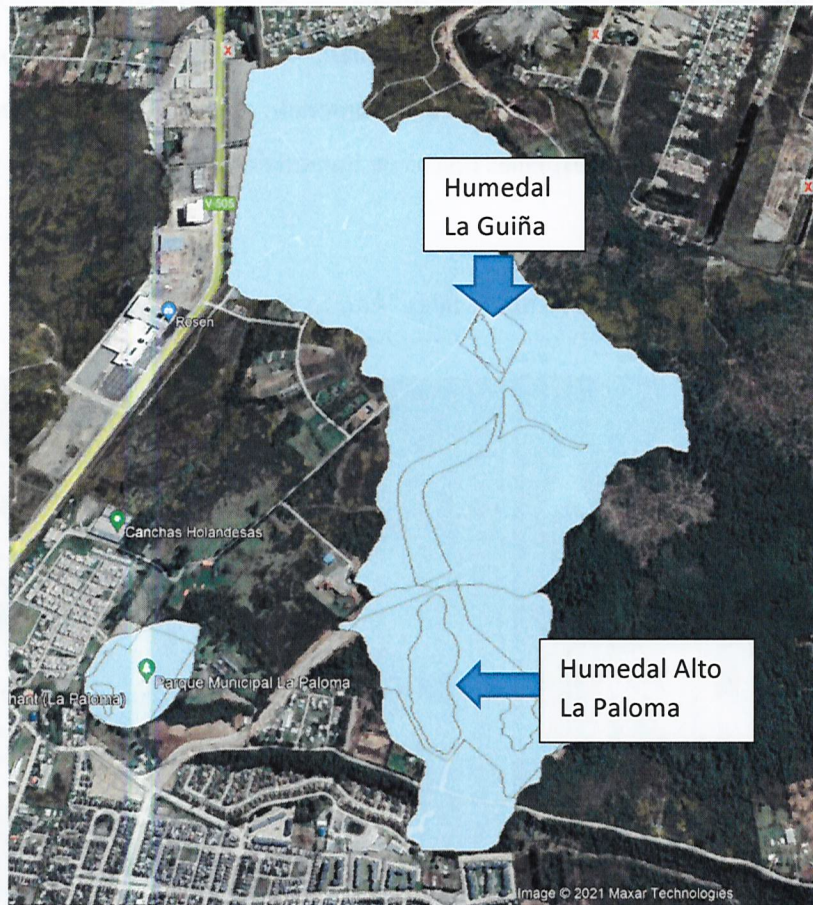
Campo: Limitaciones y Caracterización de Humedales Urbanos de Chile” del Ministerio del Medio Ambiente, en tanto, éste se sitúa en una Zona Urbana -en virtud del Plan Regulador Comunal de Puerto Montt- y, previo a las intervenciones de Inmobiliaria Alto Volcanes SpA, era posible observar en la superficie del “Lote A” -donde se emplaza el humedal-, zonas húmedas, helechos y pastos típicos de humedales y, al menos, 3 especies típicas de humedales de la región de Los Lagos (costilla de vaca, caustico de vega y pinque).

Imagen N°18: Área humedales “Alto La Paloma” y “Guiña”



Fuente: Reporte Técnico. Equipo Geoinformación. Oficina de Inteligencia Ambiental. División de Seguimiento e Información Ambiental. 26-07-2022.

Imagen N°19: Área de drenaje del Humedal Alto La Paloma. Al interior del área coexisten los humedales “Güiña” y “Alto La Paloma”



Fuente: Ficha técnica presentada al Ministerio del Medio Ambiente por la Ilustre Municipalidad de Puerto Montt, en su solicitud de reconocimiento.

6.1.3.- SOBRE EL RIESGO INMINENTE VERIFICADO

Como resultado de los hechos constatados, se logró identificar los siguientes riesgos inminentes en relación a la afectación de los humedales urbanos “Alto La Paloma”, “Güiña” y “Bajos del Estero La Paloma”:

6.1.3.1.- HUMEDAL URBANO “ALTO LA PALOMA”:

- Pérdida directa de la superficie cubierta por el espejo de agua, principalmente, por la construcción de la “Avenida El Bosque”. Lo anterior, queda en evidencia en las fotografías capturadas en la última actividad de inspección ambiental realizada sobre el “Lote C”, el día 04 de agosto de 2022.
- Alteración física de la flora del humedal.

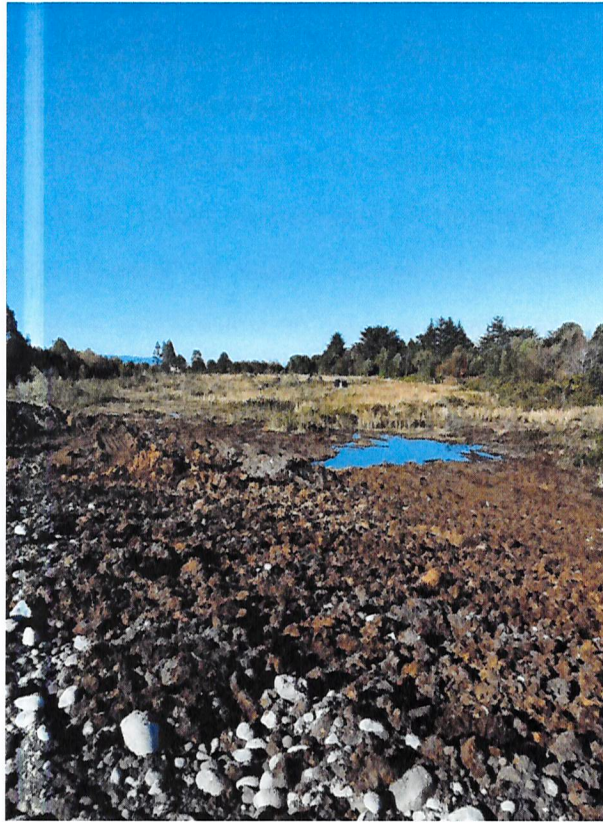
En la actividad de inspección ambiental de fecha 28 de julio de 2021, se observó la presencia de tocones de alerce alrededor del humedal, algunos de ellos cortados y extraídos, a propósito de la ejecución del proyecto; al final del camino “Bosque Sur” se observó un despeje y corta de vegetación de unos 10 metros aproximadamente de ancho; y se verificó

que, parte del proyecto, se emplaza en el buffer que rodea el polígono que delimita al humedal, lo que incide en la alteración de zonas donde se presentan especies de flora.

En la inspección ambiental de fecha 17 de enero del año 2022, se constató la presencia de vegetación aplastada y seca en el sector del humedal, junto a huellas de maquinaria pesada. Por último, en la actividad de fiscalización de fecha 04 de agosto de 2022, se observó que la “Avenida El Bosque” se encontraba pavimentada; que la “Avenida Bosque Sur”, por el lado suroriente, se encontraba terminada; y que la “Avenida Bosque Sur”, por el lado norponiente, se encontraba en proceso de construcción de las carpetas de pavimento. Aquellos hechos verificados, permiten concluir el avance del proceso de urbanización sobre el área de drenaje del humedal y, en consecuencia, sobre su vegetación.

- c) Alteración en la fauna del humedal. Parte del proyecto se emplaza en el buffer que rodea el polígono que delimita al humedal, lo que incide en la alteración de zonas donde se presentan distintas especies de fauna. Asimismo, a partir de los hechos constatados, es posible presumir que la alteración de la vegetación propia del humedal, de su suelo y del medio acuífero, afecta a las especies que se desenvuelven en este ecosistema.
- f) Alteración física del suelo. En la actividad de inspección ambiental de fecha 28 de julio de 2021, se verificó que entre la orilla del camino “Bosque Sur” y el humedal, había tierra removida y acopiada, lo que, sumado al hecho de que parte del proyecto se emplaza en el buffer que rodea el polígono que delimita al humedal, genera la alteración del suelo de éste. De igual manera, en la inspección ambiental realizada con fecha 17 de enero de 2022, se constató que el humedal “Alto La Paloma” había sido esparcido y nivelado con material tipo tierra en aproximadamente 12 metros por cada lado de la “Avenida Bosque Sur”. Estos antecedentes se ven agravados al traer a la vista los antecedentes recopilados en la última actividad de inspección ambiental, en tanto la “Avenida El Bosque” se encuentra completamente pavimentada, mientras que la “Avenida Bosque Sur” en proceso de término de dichas labores.
- d) Alteración física del medio acuífero. Lo anterior, a partir del relleno con árido del humedal; de la instalación de zanjales de drenaje; de la construcción de obras de atravesado; de la implementación de una tubería de desagüe; así como de otras tuberías asociadas a la ejecución del proyecto.
- e) Acumulación de basuras y escombros sobre el humedal o en sus áreas próximas.

Imagen N°20: Humedal “Alto La Paloma”, lado este del humedal, intervenido por la urbanización de la “Avenida Bosque Sur”



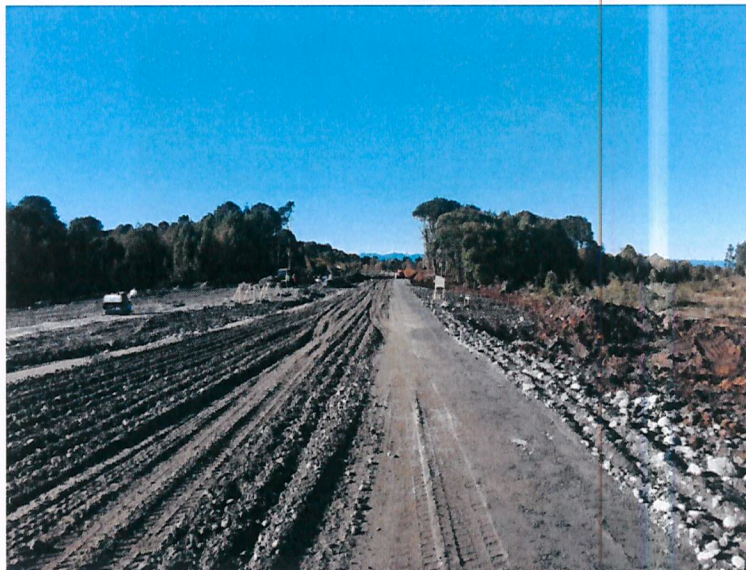
Fuente: Informe de Fiscalización Ambiental DFZ-2021-2837-X-SRCA.

Imagen N°21: Corta de matorrales en sector sur de la “Avenida Bosque Sur”



Fuente: Informe de Fiscalización Ambiental DFZ-2021-2837-X-SRCA.

Imagen N°22: Urbanización de la “Avenida Bosque Sur”, que interviene el humedal “Alto La Paloma”



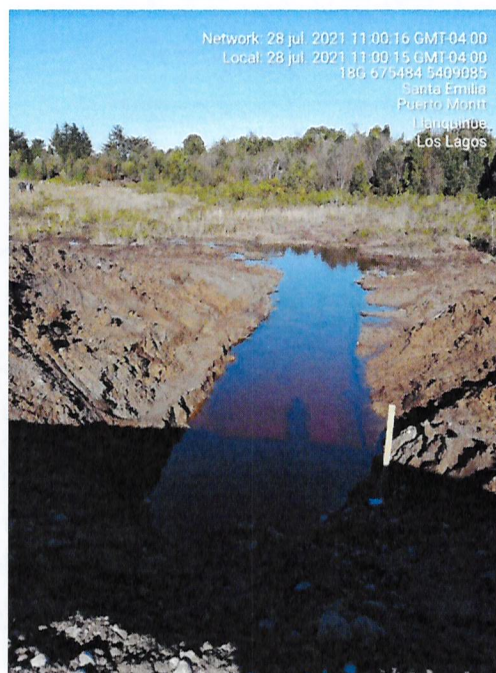
Fuente: Informe de Fiscalización Ambiental DFZ-2021-2837-X-SRCA.

Imagen N°23: Humedal “Alto La Paloma” intervenido por la urbanización del proyecto



Fuente: Informe de Fiscalización Ambiental DFZ-2021-2837-X-SRCA.

Imagen N°24: Acumulación de aguas del humedal “Alto La Paloma”, antes de ser canalizadas a través de una obra de atravesio. En el fondo se visualiza humedal “Alto La Paloma”



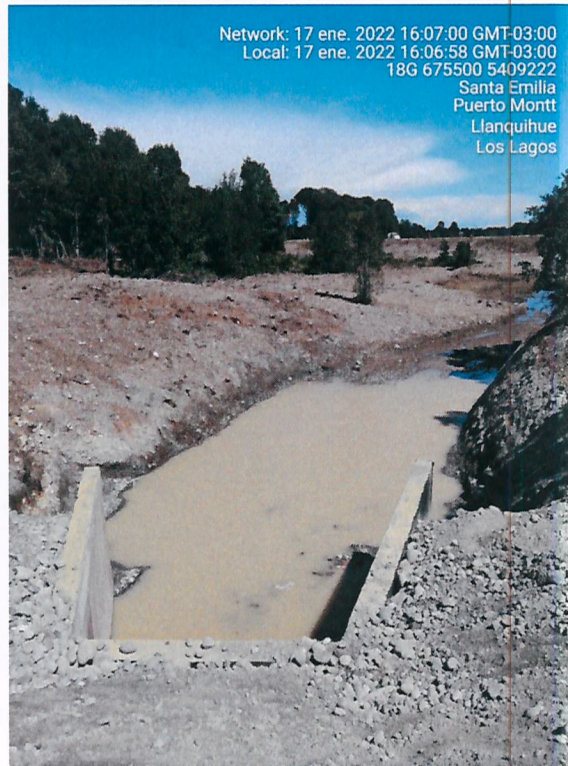
Fuente: Actividad de inspección ambiental de fecha 17-01-2022.

6.1.3.2.- HUMEDAL URBANO “GÜIÑA”:

Es susceptible de ser afectado en los mismos términos analizados respecto del humedal “Alto La Paloma”, al encontrarse conectado a éste. Es decir, existe un riesgo de pérdida directa de su superficie cubierta por el espejo de agua; de una alteración física de la flora, suelo y medio acuífero del humedal; además de una alteración en la fauna de éste.

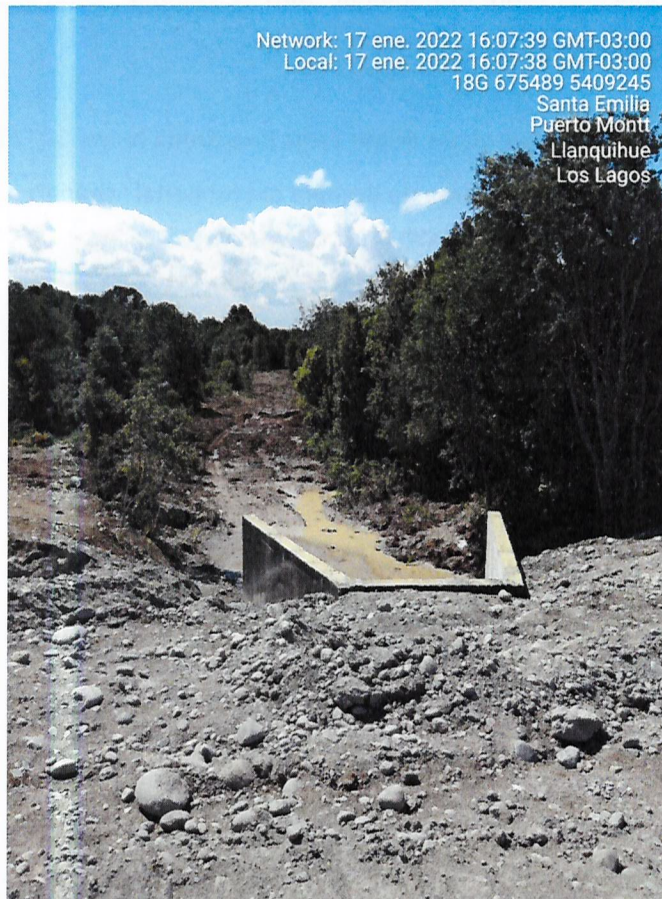
Con todo, cabe hacer presente que los efectos sobre el humedal “Güiña” pueden resultar más perniciosos que los producidos sobre el humedal “Alto La Paloma”, toda vez que el proyecto se emplaza directamente sobre este humedal.

Imagen N°25: Obra de atraveso que viene desde zanja que drena humedal “Alto La Paloma” y que se conecta con área de drenaje del humedal “Güiña”



Fuente: Actividad de inspección ambiental de fecha 17-01-2022.

Imagen N°26: Obra de atraveso en área de drenaje del humedal “Güiña”, que recibe y canaliza las aguas que provienen del humedal “Alto La Paloma”



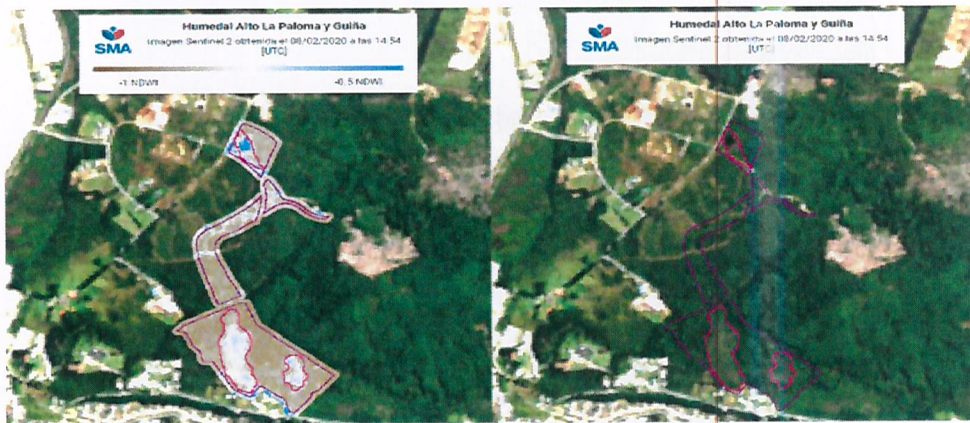
Fuente: Actividad de inspección ambiental de fecha 17-01-2022

6.1.3.3.- HUMEDALES URBANOS “ALTO LA PALOMA” Y “GÜIÑA”: REPORTE TÉCNICO EN BASE A IMÁGENES SATELITALES

Cabe hacer presente que, en virtud del Reporte Técnico “Humedales Puerto Montt”, del Equipo de Geoinformación, de la Oficina de Inteligencia Ambiental, de la División de Seguimiento e Información Ambiental, de la Superintendencia del Medio Ambiente, de fecha 26 de julio de 2022, esta Superintendencia refuerza la conclusión de que la ejecución del proyecto Inmobiliaria Alto Volcanes ha alterado físicamente los componentes bióticos de los humedales “Alto La Paloma” y “Güiña”.

En efecto, el reporte citado indica que, a partir de un análisis de imágenes satelitales, se tiene que los polígonos delimitados como núcleos para ambos humedales mantienen su forma y humedad respecto a su entorno a través del tiempo. Sin embargo, a partir de febrero de 2021, se visualiza, a propósito del proyecto “Inmobiliaria Alto Volcanes”: una intervención que atraviesa parte de los núcleos ; un sector de mayor Índice de Agua de Diferencia Normalizada (en adelante, “NDWI”) que atraviesa los humedales, que correspondería a un camino; y valores altos de NDWI en el costado sur del camino, que podrían indicar una acumulación de agua debido a la interrupción del flujo de drenaje natural en el núcleo mayor del humedal.

Imagen N°27: Imagen Sentinel-2 del 3 de febrero de 2019



Fuente: Reporte Técnico “Humedales Puerto Montt”, División de Seguimiento e Información Ambiental, SMA. 26-07-2022.

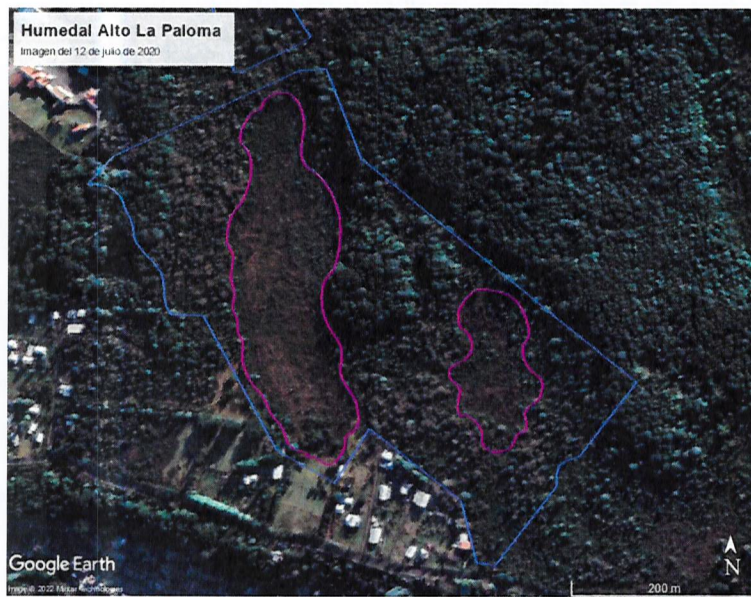
Imagen N°28: Imagen Sentinel-2 del 22 de febrero de 2022



Fuente: Reporte Técnico “Humedales Puerto Montt”, División de Seguimiento e Información Ambiental, SMA. 26-07-2022.

A la misma conclusión se llega en base al análisis de imágenes obtenidas a través de Google Earth.

Imagen N°29: Imagen Google Earth del 12 de julio de 2020 del humedal “Alto La Paloma”



Fuente: Reporte Técnico “Humedales Puerto Montt”, División de Seguimiento e Información Ambiental, SMA. 26-07-2022.

Imagen N°30: Imagen Google Earth de enero de 2022 del humedal “Alto La Paloma”



Fuente: Reporte Técnico “Humedales Puerto Montt”, División de Seguimiento e Información Ambiental, SMA. 26-07-2022.

Respecto al humedal “Güiña”, se tuvo que el sector del núcleo del humedal no ha presentado cambios relevantes, solo viéndose afectado -principalmente en el sector sur de éste- por las obras realizadas por a propósito del proyecto inmobiliario, correspondiente a zonas de drenaje.

Imagen N°31: Imagen Google Earth de octubre de 2021, del humedal “Güiña, zona núcleo



Fuente: Reporte Técnico “Humedales Puerto Montt”, División de Seguimiento e Información Ambiental, SMA. 26-07-2022.

6.1.3.4.- HUMEDAL URBANO “BAJOS DEL ESTERO LA PALOMA”

- a) Alteración física del suelo, a partir de acciones de despeje, escarpe y relleno del terreno del humedal. En efecto, en virtud de lo constatado en la inspección ambiental realizada con fecha 19 de mayo y 04 de agosto de 2022, las obras vinculadas a las redes sanitarias de agua potable y de alcantarillado de aguas servidas implican dichas acciones sobre el “Lote A”, ubicado en el humedal.
- b) Alteración física del medio acuífero. Se pudo verificar que se direccionan aguas del “Estero La Paloma” hacia 2 tuberías que atraviesa la “Avenida Bosque Nativo”, y que existe levantamiento de terreno en su ribera. Adicionalmente, la Resolución Exenta N°0363, de 17 de junio de 2022, de la Dirección General de Aguas de la región de Los Lagos, indica que la ejecución de obras en el cauce “Estero La Paloma” pueden ocasionar perjuicio a terceros asociados a la afectación potencial sobre la calidad y cantidad de las aguas u otros impactos ambientales relativos al proyecto.
- c) Alteración física de la flora que considera bosque nativo. Lo anterior se pudo apreciar en las visitas inspectivas realizadas en el “Lote A”, al verificarse montículos de tierra, basura y vegetación; raíces afectadas; vegetación dañada; tocones de alerce; entre otras.
- d) Alteración de la fauna del humedal, como consecuencia del menoscabo a su ecosistema.

Fotografía N°32: Sector “Lote A”, donde se observa sector vegetación tipo Caustico de vega
“*Ranunculus chilensis*” (círculo rojo) y Pinque “*Blechnum penna-marina*”



Fuente: Fiscalización del 19.05.2022, en el Lote A

Fotografía N°33: Muro de gaviones y zona intervenida del humedal “Bajos del Estero La Paloma”



Fuente: IFA DFZ-2022-1288-X-SRCA.

Fotografía N°34: Imagen que muestra parte del “Lote A” sin intervención. Se constata saturación de agua en el suelo y vegetación característica de los humedales de la región



Fuente: Imagen extraída de denuncia ciudadana en SIDEN.N° ID 114-X-2022.

6.1.3.5.- RIESGO ANTE AVANCE DEL PROYECTO INMOBILIARIO

Adicionalmente, respecto a los tres humedales urbanos, cabe hacer presente que el avance inmobiliario y urbanístico, es susceptible de afectar tanto el espejo de agua como las zonas de amortiguación de éstos y, en consecuencia, producir un deterioro y menoscabo de su suelo, flora y fauna.

Lo anterior, a partir de la disminución del agua y extracción de tierra; de las emisiones de ruido (máquinas, equipos, movimientos de tierra, excavaciones, y flujo de vehículos y de personas) y de contaminantes atmosféricos (polvo y gases); de la generación de residuos; de la remoción de vegetación; de la alteración del paisaje y de los corredores de biodiversidad; entre otros.

Además, la sobrecarga de las vías circundantes del proyecto, dado el ingreso y la salida de materiales y residuos de las obras, es susceptible de repercutir en los humedales descritos.

7.- SOLICITUD DE PARALIZACIÓN TOTAL DE LAS ACTIVIDADES DESARROLLADAS EN EL MARCO DEL PROYECTO “INMOBILIARIA ALTO VOLCANES”, EN EL SECTOR ALTO LA PALOMA, COMUNA DE PUERTO MONTT

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:

A propósito de la ejecución del proyecto inmobiliario “Inmobiliaria Alto Volcanes” y de su consecuente afectación a los humedales “Alto La Paloma” “Guiña” y “Bajos del Estero La Paloma”;

- a) Detención de las actividades desarrolladas en el marco del proyecto inmobiliario “Inmobiliaria Alto Volcanes”, ubicado en el sector “Alto La Paloma”, de la comuna de Puerto

Montt, por parte de las empresas Salfa Corp S.A., Aconcagua Sur S.A., Inmobiliaria Alto Volcanes SpA, Rentas y Desarrollo Aconcagua S.A., Inmobiliaria e Inversiones HyC S.A. y Aguas Santiago Norte S.A., especialmente, respecto a las obras ejecutadas en el “Lote A” y “Lote C” del aludido sector, así como a las desarrolladas de forma contigua al “Lote B” y “Lote D” de dicha zona.

Dentro de las obras que se solicita su detención, se incluye la edificación de viviendas; la urbanización de las Avenidas “El Bosque” y “El Bosque Sur” (pavimentación, evacuación de aguas lluvias y la instalación de electricidad y/o alumbrado público); el macroloteo del “Lote C”; la urbanización del “Lote C” (pavimentación, instalación de agua potable, alcantarillados de aguas servidas, evacuación de aguas lluvias, electricidad y/o alumbrado público, plantaciones y obras de ornato); la instalación de redes sanitarias de agua potable y de alcantarillado de aguas servidas; la construcción de plantas elevadoras de aguas servidas; la instalación estanques de agua potable; y la construcción de una Planta de Tratamiento de Aguas Servidas.

Así también, se solicita la detención de actividades asociadas a movimientos de tierra, excavaciones, construcción de zanjas, escarpe, depósito de maquinarias, instalación de faenas, puesta de insumos, acopio de residuos, tránsito de vehículos y maquinaria pesada, y similares.

- b) Como medio de verificación las empresas deberán 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 del proyecto inmobiliario “Inmobiliaria Alto Volcanes” en el sector “Alto La Paloma”, de la comuna de Puerto Montt, especialmente, en el “Lote A”, “Lote B”, “Lote C” y “Lote D” del aludido terreno.
- 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. 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 fechados (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

Sin otro particular, atte



IVONNE MANSILLA GOMEZ

JEFE OFICINA REGIÓN DE LOS LAGOS

SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE



IMG/PAB/img/pab.

Distribución

- Fiscalía SMA.
- División de Fiscalización.

Anexos

- Actas de Inspección Ambiental.
- Denuncias.
- Respuesta del titular ante requerimiento de actas.

