

**ORDENA MEDIDAS PROVISIONALES PRE-PROCEDIMENTALES QUE INDICA A INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A., EN EL MARCO DE LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO CONDOMINIO TIERRA NOBLE 4TA ETAPA.**

**RESOLUCIÓN EXENTA N° 209**

**SANTIAGO, 09 de febrero de 2022**

**VISTOS:**

Lo dispuesto en el artículo segundo de la Ley N°20.417, que establece la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “LOSMA”); en la Ley N°19.880, que Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; en la Ley N°19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente; en la Ley N°18.575, Ley Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; en el Decreto Supremo N°40, de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente, que Fija el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “Reglamento SEIA”); en el Decreto con Fuerza de Ley N°3, de 2010, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que Fija la Planta de la Superintendencia del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta N°2124 de 2021, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que fija su organización interna; en el Decreto Supremo N°31, de 2019, del Ministerio del Medio Ambiente, que nombra Superintendente; en la Resolución Exenta RA 119123/129/2019, de 2019, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que nombra Fiscal; en la Resolución Exenta N°287, de 2020, que establece el orden de subrogancia para el cargo de Fiscal; en la Resolución Exenta RA 119123/45/2021, de 2021, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que nombra Jefa del Departamento Jurídico; en la Resolución Exenta N°1158, de 2021, que establece orden de subrogancia para el cargo de Jefe/a del Departamento Jurídico, y, en la Resolución Exenta N°7, de 2019, de la Contraloría General de la República, que Fija Normas sobre Exención del Trámite de Toma de Razón.

**CONSIDERANDO:**

**I. ANTECEDENTES GENERALES**

1. La Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “Superintendencia” o “SMA”) fue creada para ejecutar, organizar y coordinar el seguimiento y fiscalización de las Resoluciones de Calificación Ambiental, de las medidas de los Planes de Prevención y, o de Descontaminación Ambiental, del contenido de las Normas de Calidad Ambiental y Normas de Emisión, y de los Planes de Manejo, cuando corresponda, y de todos aquellos otros instrumentos de carácter ambiental que establece la ley, así como imponer sanciones en caso que se constaten infracciones de su competencia.

2. Además, dentro de las competencias de la SMA, se encuentra la de dictar medidas provisionales, en carácter pre procedimental, con el objetivo de evitar un daño inminente al medio ambiente o a la salud de las personas, las cuales se encuentran reguladas en el artículo 48 de la LOSMA y el artículo 32 de la Ley N°19.880.

3. En aplicación de esta normativa, y en atención a lo que se expondrá a continuación, la Superintendencia estima necesario **decretar medidas provisionales pre-procedimentales por un plazo de 15 días hábiles, en contra de Inmobiliaria Socovesa Sur S.A., RUT N°96.791.150-K en adelante “el titular” o “la empresa”, respecto del proyecto “Condominio Tierra Noble 4ta Etapa”.** La medida se fundamenta en que **la continuidad de las obras asociadas al proyecto “Condominio Tierra Noble 4ta Etapa”, que han comprendido construcción de casas, canalización de aguas lluvias y modificación del estero sin nombre, implicando excavaciones, relleno, drenaje, extracción de la cubierta vegetal y el deterioro y menoscabo de la flora y la fauna contenida dentro del Humedal Las Quemadas, es factible de generar una afectación mayor a dicho humedal.**

## II. DENUNCIAS CIUDADANAS

4. A la fecha se han presentado ante esta Superintendencia 2 denuncias identificadas con los ID 358-X-2021 y 528-X-2021, las cuales dan cuenta de la **intervención del “Humedal Las Quemadas”.**

5. Por otra parte, el día 17 de diciembre de 2021, el diario Austral de Osorno publicó en sus titulares que la Municipalidad de Osorno se encontraba evaluando la presentación de un recurso judicial para frenar el daño ambiental en el Humedal conocido como Las Garzas, el cual es parte del Humedal Las Quemadas. En la noticia se hace mención a la **construcción de una zanja para la instalación de una tubería y a la construcción de un proyecto inmobiliario de la empresa Socovesa,** que sería la responsable de dicha intervención.

## III. ANTECEDENTES DEL HUMEDAL LAS QUEMADAS

6. Con fecha 23 de enero de 2020 fue publicada en el Diario Oficial la Ley N°21.202 que *“Modifica diversos cuerpos legales con el objetivo de proteger los humedales urbanos”,* estableciendo en su artículo 1° que *“su objeto es proteger los humedales urbanos declarados por el Ministerio del Medio Ambiente, de oficio o a petición del municipio respectivo, entendiéndose por tales todas aquellas extensiones de marismas, pantanos y turberas, o superficies cubiertas de aguas, sean éstas de régimen natural o artificial, permanentes o temporales, estancadas o corrientes, dulces, salobres o saladas, incluidas las extensiones de agua marina, cuya profundidad en marea baja no exceda los seis metros y que se encuentren total o parcialmente dentro del límite urbano. En el caso de que la solicitud sea efectuada por el municipio, el Ministerio del Medio Ambiente deberá pronunciarse dentro del plazo de seis meses”.*

7. En su artículo 2°, dicha ley dispone que un reglamento expedido por el Ministerio del Medio Ambiente, suscrito también por el Ministro de Obras Públicas, definirá los criterios mínimos para la sustentabilidad de los humedales urbanos, a fin de resguardar sus características ecológicas y su funcionamiento, y de mantener el régimen hidrológico, tanto superficial como subterráneo. Dicho reglamento fue publicado en el Diario Oficial, el 24 de noviembre de 2020, el cual se contiene en el Decreto Supremo N°15, del Ministerio del Medio Ambiente.

8. El mencionado reglamento establece en su artículo 6 y siguientes el procedimiento de declaración de Humedales Urbanos a solicitud de los municipios.

9. En dicho contexto, mediante el Ord. Alcaldicio N°847/2021, ingresado a la Oficina de Partes de la Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente de la Región de Los Lagos el 19 de julio de 2021, la Municipalidad de Osorno solicitó el reconocimiento

del Humedal Urbano denominado “Humedal Las Quemadas”, el cual cuenta con una superficie de 40,09 hás.

10. Mediante la Resolución N°108, de fecha 27 de julio de 2021, la **Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente de la Región de Los Lagos declaró admisible la solicitud de reconocimiento de Humedal Urbano “Humedal Las Quemadas”** presentada por la Municipalidad de Osorno, de conformidad al artículo 9° del Reglamento.

11. El “Humedal Las Quemadas” **forma parte del Inventario Nacional de Humedales año 2020<sup>1</sup>** y según la ficha técnica presentada por la Municipalidad de Osorno ante el Ministerio del Medio Ambiente<sup>2</sup>, “(...)es un ecosistema que se emplaza en el sector sur oriente del área urbana de la comuna y que está compuesto por siete áreas, las que en conjunto prestan una serie de servicios ecosistémicos, de tipo físico como también sociales. Estas áreas manifiestan vegetación hidrófita, suelos con mal drenaje y zonas de saturación temporal tras la caída de lluvias y se encuentran asociadas al estero El Molino, actualmente un paleoestero, el cual es reconocido en diversos documentos históricos de la comuna.

*Este humedal conecta de forma directa a dos esteros, influido por las modificaciones antrópicas que se han desarrollado en zonas de carácter agrícola y ganadera. En la caracterización vegetal destacan aquellas zonas de inundación consideradas formaciones de humedales de tipo emergente estacionales y de tipo palustre boscoso pantanoso. Cabe mencionar que la conexión ecosistémica y las condiciones del relieve permiten la conectividad de este sistema hídrico-vegetacional, las cuales son parte del hogar de algunas especies nativas del patrimonio natural local y que transitan por este ecosistema local (...).”*

#### IV. ACTIVIDADES DE FISCALIZACIÓN Y SOLICITUD DE MEDIDAS

##### a) Actividad de inspección ambiental

12. A raíz de las denuncias ingresadas ante la SMA, con fecha 20 de diciembre de 2021, la Oficina Regional de Los Lagos de la SMA realizó una actividad de inspección ambiental en el Humedal Las Quemadas, concretamente en el área de intervención del proyecto “*Condominio Tierra Noble 4ta Etapa*”, de la empresa Socovesa Sur S.A.. En esa oportunidad, se observaron una serie de obras y actividades asociadas a la habilitación del terreno y construcción de un proyecto inmobiliario, respecto a las cuales el administrador de la obra señaló lo siguiente:

(i) Para ejecutar las actividades de construcción de la canalización de las aguas lluvias de los condominios Tierra Noble 1 y 2 y de la modificación del cauce estero sin nombre, se encuentran realizando obras en base a una servidumbre de paso, para lo cual se compró una franja de terreno del predio vecino;

(ii) La mandante es Inmobiliaria Socovesa Sur S.A. y la constructora es Socovesa Sur S.A. que se encuentra realizando la 4ta etapa del Condominio Tierra Noble con fecha de entrega prevista para enero del año 2023;

(iii) Respecto de los trabajos denunciados, éstos comenzaron el 19 de noviembre 2021 y tendrán una duración aproximada de 3 meses;

<sup>1</sup> <https://humedaleschile.mma.gob.cl/inventario-humadales/catastro/>

<sup>2</sup> <https://humedaleschile.mma.gob.cl/procesos-desde-municipios/>

(iv) El proyecto cuenta con la Resolución Exenta N°000386, de fecha 4 de julio 2019, de la Dirección General de Aguas Región de Los Lagos, la cual aprueba el proyecto de modificación de cauce natural presentado por la Inmobiliaria Socovesa Sur S.A. sobre las aguas superficiales y corrientes de un estero sin nombre, localizado en la Comuna y Provincia de Osorno, Región de Los Lagos, y que la intervención se realizará en una longitud de 290 metros.

13. Luego, durante el recorrido por el sector, se constataron los siguientes hechos:

(i) El proyecto se encuentra en plena faena de construcción de las casas correspondientes a la 4ta etapa;

(ii) En la primera parte del proyecto, asociado a la construcción de las casas, existe una excavación de una zanja de unos 3 metros de profundidad aproximadamente, la cual corresponde a la canalización de aguas lluvias, la cual se ejecuta al interior del humedal, y que tiene como finalidad realizar la conexión de las cámaras de aguas lluvias correspondientes al proyecto en su totalidad (Condominio Tierra Noble I y II), las que se juntarán con el cauce del estero sin nombre;

(iii) Existe una salida de tubería HDP color negro corrugada en la zona donde se conectarán las cámaras de aguas lluvias;

(iv) Siguiendo la excavación hacia el oeste, desde la salida de la tubería, se constató que toda la excavación que posee unos 4 metros de ancho se desarrolla al interior del humedal, siendo su objeto conectar las aguas lluvias y las aguas del estero hasta el área contigua de la planta de elevación de aguas servidas de ESSAL y de la ruta U- 496, y en donde al final de este canal además, se observa tubería de hormigón de 1000 mm (medida entregada por el administrador).

#### **b) Examen de información**

14. Por medio del acta de inspección ambiental se efectuó un requerimiento de información al titular, el cual fue respondido por carta de fecha 23 de diciembre de 2021, remitida por correo electrónico de fecha 24 de diciembre de 2021, en el cual se informa lo siguiente:

(i) La actividad corresponde a un proyecto inmobiliario de casas, que considera la construcción de dos condominios tipo A, que en total suman 182 viviendas, indicando tres permisos de edificación, que corresponden a: 1.- Condominio Tierra Noble I (88 casas), permiso de edificación N°144, de fecha 04.05.2018, Lote 1 A-9-A/Rol 599-5, y su Modificación, a través del Permiso de Edificación N°238, de fecha 05.07.2018; 2.- Condominio Tierra Noble II (94 casas), permiso de edificación N°351 de fecha 16.11.2018, Lote 1 A-9-B/Rol 599-7.

(ii) En relación con el número de viviendas construidas, el proyecto inmobiliario considera las siguientes unidades: A. Condominio Tierra Noble I, Lote 1 A-9-A: Viviendas Etapa 1-1: 38; Viviendas Etapa 1-2: 17; Viviendas Etapa 1-3: 14; Viviendas Etapa 1-4: 19; Total viviendas: 88; B. Condominio Tierra Noble 2, Lote 1 A-9-B: Viviendas Etapa 2-1: 19; Viviendas Etapa 2-2: 29; Viviendas Etapa 2-3: 46; Total viviendas: 94.

(iii) Con fecha 03 de mayo de 2021 se iniciaron las obras de los últimos 2 permisos municipales (Etapas 1-4 y 2-3), las que consideran la construcción de 65 viviendas y la solución de aguas lluvias de los dos condominios.

(iv) Se adjuntan, además, los siguientes antecedentes: 1.- Master Plan Condominio Tierra Noble I y II, georreferenciado en coordenadas UTM WGS 84 Huso 18, con indicación de las etapas municipales, número de casas del proyecto inmobiliario y roles de avalúos involucrados; 2.- Archivo KMZ con la superposición del Master Plan Condominio Tierra Noble I y II y el plano de la modificación de cauce aprobado por la DGA.

15. En vista de tales antecedentes, **mediante el Memorándum N°055, de fecha 29 de diciembre de 2021, la Jefa de la Oficina de la Región de Los Lagos de la SMA, solicitó al Superintendente (S) la adopción de la medida provisional de detención de funcionamiento de las instalaciones, en carácter pre procedimental, de manera de impedir la continuidad en la generación del daño inminente al medio ambiente, asociado a la ejecución de obras del proyecto “Condominio Tierra Noble 4ta Etapa”.**

16. En efecto, las actividades de fiscalización efectuadas darían cuenta que Inmobiliaria Socovesa Sur S.A. está ejecutando un proyecto inmobiliario que comprende la construcción de 65 viviendas y la solución de aguas lluvias de dos condominios, en que gran parte del mismo se ubica al interior del sector 4 del “Humedal Las Quemadas”, y en que a la fecha se han construido viviendas, se ha efectuado canalización de aguas lluvias y modificación del estero sin nombre, **lo cual ha conllevado que se ha afectado el drenaje del suelo del humedal y con ello el régimen hidráulico del área, lo que afecta además, aguas abajo, a los esteros a los cuales alimenta dicho humedal, y principalmente al estero El Molino.**

17. En dicha solicitud, además de lo levantado en la visita a terreno efectuada por la SMA y del análisis de los antecedentes recopilados, se releva que **la ejecución de las obras constituye una infracción al artículo 8° de la Ley N°19.300, en relación al artículo 10 letra s),** toda vez que dichas obras se ejecutan en un área constituida por un humedal urbano, según se detalla en el apartado siguiente de la presente resolución.

18. **Las anteriores conclusiones, con sus correspondientes medios de prueba permiten justificar la existencia de un daño inminente al medio ambiente, así como el fundamento y proporcionalidad de la medida provisional que será decretada.**

#### V. CONFIGURACIÓN DE LOS REQUISITOS PARA ORDENAR MEDIDAS PROVISIONALES

19. De los artículos 48 de la LOSMA y 32 de la Ley N°19.880, se desprende que los requisitos que se deben configurar para que el Superintendente ordene medidas provisionales son: (i) la presentación de una solicitud fundada que dé cuenta de la **infracción cometida** (*fumus bonis iuris*); (ii) la existencia de un **daño inminente** al medio ambiente o a la salud de las personas (*periculum in mora*); y (iii) que las medidas ordenadas sean **proporcionales**, velando porque no causen perjuicios de difícil reparación o violen derechos amparados por las leyes.

##### a) Existencia de una infracción

20. En cuanto al primer requisito, esto es, que existan antecedentes para determinar la posible existencia de una infracción que justifique la adopción de una medida, en este caso se debe atender a lo establecido en el artículo 8° de la Ley N°19.300, conforme al cual los proyectos o actividades señalados en el artículo 10 sólo podrán ejecutarse o modificarse previa evaluación de su impacto ambiental.

21. Mediante la dictación de la Ley N°21.202, se incorporó al listado de proyectos o actividades del artículo 10, el literal s), que se refiere específicamente a obras o actividades que afecten humedales urbanos, señalando que se deberá contar con evaluación ambiental previa para 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.”*

22. A la luz de ello, para la aplicación de la exigencia del literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300, se debe considerar el cumplimiento de dos requisitos: **(i) la existencia de un humedal y (ii) que éste se encuentre total o parcialmente dentro del límite urbano.**

23. En cuanto a la existencia de un humedal, cabe destacar que para aplicar la causal de ingreso al SEIA del literal s), no hay norma ni instrumento que la supedite a un acto de declaración oficial. En efecto, conforme el dictamen N°E157665, de fecha 19 de noviembre de 2021, de la Contraloría General de la República, se indica que “(...) *En cuanto a la citada letra s), por la que se consulta, cabe señalar que la norma 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*”. Este razonamiento concuerda con lo sostenido por la Excelentísima Corte Suprema en sentencias de 23 de julio de 2021 (causa rol N°21970-2021) y 13 de septiembre de 2021 (causa rol N°129273-2021), y ha sido recogido además por el Servicio de Evaluación Ambiental en el Of. ORD. N° 20229910238, de fecha 17 de enero de 2022, que “Imparte Instrucciones en relación a la aplicación de los literales p) y s) del artículo 10 de la ley N°19.300”.

24. Por otra parte, para identificar un humedal, el Ministerio del Medio Ambiente ha definido que se deberá considerar al menos uno de los siguientes criterios: (i) la presencia de vegetación hidrófita; (ii) la presencia de suelos hídricos con mal drenaje o sin drenaje; y/o (iii) un régimen hidrológico de saturación, ya sea permanente o temporal que genera condiciones de inundación periódica.

25. En relación a la presencia de vegetación hidrófita, en la ficha técnica del Humedal Las Quemadas se señala:

(i) *“El Humedal Urbano Las Quemadas, es un ecosistema complejo y altamente degradado, en un territorio que destaca por una importante presencia de agua. Considerando los 7 sectores de este ecosistema, destacan aquellos sectores con alta presencia de flora hidrófita, como Junco (Schoenoplectus californicus) y Tatora (Typha angustifolia).*

(ii) *En este escenario destaca el bosque pantanoso del sector, con presencia de Pitra (Myceugenia exsucca), donde también se identifican Temu (Blepharocalyx cruckshanksii) y Canelo (Drimys winteri). Cabe destacar que este tipo de bosque se forma conectada a cursos de agua, donde la Pitra (Myceugenia exsucca) destaca por ubicarse directamente sobre arroyos, lo que evidencia la existencia de un sistema hidro-vegetacional que se conecta con los otros sectores emergentes y que manifiesta un reservorio relevante de agua superficial, sobre todo en la época invernal.*

(iii) *“La existencia de un bosque pantanoso de mirtáceas permite retener un importante nivel de humedad en el nivel freático del sector, se observa en este una saturación mayor gracias a la retención de agua que está relacionada con la presencia de especies vegetacionales como la pitra (Myrceugenia exsucca) y el temu (Blepharocalyx cruckshanksii) y que está asociado al mal drenaje del suelo.*

(iv) A continuación, se presenta las especies registradas en las visitas a terreno al sector, donde destacan aquellas que poseen diversos niveles de amenazas en su conservación actual, como lo son el Temu (*Blepharocalyx cruckshanksii*) y el Copihue (*Lapageria rosea*) y que deben ser consideradas como prioritarias en los planes de conservación del sector, se consideraron especies arbóreas, arbustivas, trepadoras y herbáceas:

**Tabla N°1:** Tabla Especies vegetales presentes en el Humedal Las Quemadas

| N° | Nombre Común, nombre científico.           | Categoría de conservación <sup>13</sup> | Categoría de conservación <sup>14</sup> | Nativa o Exótica | Tipo Biológico |
|----|--|---|---|------------------|----------------|
| 1  | Roble<br><i>Nothofagus obliqua</i>         | Preocupación Menor                      | -                                       | Nativa           | Arbórea        |
| 2  | Coigüe<br><i>Nothofagus dombeyi</i>        | Preocupación Menor                      | -                                       | Nativa           | Arbórea        |
| 3  | Temu<br><i>Blepharocalyx cruckshanksii</i> | Casi amenazada                          | -                                       | Nativa           | Arbórea        |
| 4  | Canelo<br><i>Drimys winteri</i>            | Preocupación Menor                      | LC (VII-XII)                            | Nativa           | Arbórea        |
| 5  | Chequén<br><i>Luma chequen</i>             | Preocupación Menor                      | -                                       | Nativa           | Arbórea        |
| 6  | Pino radiata                               | Sin Categoría de conservación           | -                                       | Exótica          | Arbórea        |

**Fuente:** Ficha Técnica ingreso Ilustre Municipalidad de Osorno

(v) Para la identificación de flora hidrófita se consideró la Guía de Campo de la Flora Hidrófila de los Lagos Araucanos y Norpatagónicos (Solís et al 2012), considerando en los límites la presencia de algunas especies, o suelos con gran cantidad de sustrato orgánico y con ello de alta humedad. Cabe mencionar que el escurrimiento de agua, a pesar de ser natural, se ha visto afectado por la disminución de las precipitaciones y las modificaciones antrópicas desarrolladas por particulares. Estas modificaciones han generado transformaciones en el límite del sistema de humedales, los cuales deberán conectarse con las estrategias de aguas lluvias y las modificaciones que ha desarrollado el crecimiento urbano en el ecosistema”.

26. En cuanto a la presencia de suelos hídricos con mal drenaje o sin drenaje, y/o un régimen hidrológico de saturación, la ficha técnica destaca que:

(i) “El Humedal urbano de Las Quemadas se encuentra ubicado en la cabecera de la microcuenca del Estero El Molino, el cual debido a los desvíos desarrollados por influencia antrópica actualmente también alimenta las microcuencas correspondientes al Estero Ovejería y al estero sin nombre, el cual en la actualidad es alimentado por el entubamiento del Estero el Molino. Actualmente el flujo superficial de agua está muy limitado a altos niveles de saturación, pero que explica la existencia de vegetación hidrófita (*Juncos - Schoenoplectus californicus*) colindante a áreas de construcción reciente e incluso presente en algunos sitios sin construir.

(ii) La saturación permite el desarrollo de humedales emergentes (EDÁFICA, 2020), que se mantienen gracias al bajo nivel freático y la filtración de una ladera no conectada a una corriente, pero que a nivel estructural se ha conectado con el estero el molino. Actualmente se manifiesta un sistema de canales de desagüe, el cual posee un origen antrópico y que conforme ha avanzado la mancha urbana de la ciudad ha sufrido modificaciones, relacionadas a los cambios de propiedades y usos de suelo. Esto ha modificado las áreas de inundación, las cuales son contrastables por medio de las imágenes satelitales desde el año 2002 a la fecha, ubicadas en la plataforma Google Earth Pro (...).”

(iii) “Bajo el registro de eventos de inundación desarrollados por el Estero El Molino, que han conllevado su modificación antrópica; el desarrollo del humedal urbano corresponde a una infraestructura ecológica capaz de contribuir al manejo de la

escorrentía urbana; considerable en los planes maestros de manejo de aguas lluvias, y en consideración al crecimiento habitacional de este sector.

(iv) La modificación antrópica del nacimiento de la vertiente del Estero El Molino evidencia una reconfiguración en las zonas de saturación y presencia de agua, la cual es apreciable en el análisis espacial de la imagen satelital del año 2002. Esto es relevante considerando las bases que constituyen la definición de Humedal considerada en la Convención RAMSAR y que tiene relación con las áreas de restricción por el escurrimiento de vertientes y las zonas de inundación.

(v) Cabe mencionar que las zonas de escurrimiento coinciden con los sectores R4 identificados en el Plano Regular Comunal de Osorno (...), actualizado al año 2007 y que incluye el sector de Las Quemadas en la planificación territorial. Estos sectores en la Imagen 2 se observan evidentemente modificados por el crecimiento urbano y el desarrollo de zanjas para encausar el flujo hídrico”.



27. Conforme los antecedentes señalados, el sector afectado por las obras de la empresa (sector 4 Humedal Las Quemadas) cumple con características propias de un humedal, las cuales tienen relación con la presencia de vegetación hidrófita y con una zona de saturación temporal y se encuentra ubicado totalmente al interior del límite urbano de la comuna de Osorno y data su existencia con anterioridad a la intervención realizada por la empresa.

28. Cabe señalar que el proyecto “Condominio Tierra Noble 4ta Etapa” **está afectando al sector 4 del Humedal (conocido como Humedal Las Garzas)** que es parte de un sistema de humedales más extenso, y que en este caso corresponde al “Humedal Las Quemadas”, debido a que gran parte del proyecto se emplaza “sobre el Humedal”, esto es, **la construcción de casas, la modificación del estero sin nombre y la canalización de aguas lluvias**, lo cual fue constatado a partir de la información recabada en terreno y corroborada a través de la información que entregó el titular a requerimiento de esta Superintendencia, lo cual significa que se ha afectado el drenaje del suelo del humedal y con ello el régimen hidráulico del área, y con ello se afecta aguas abajo a los esteros a los cuales alimenta dicho humedal, y principalmente al estero El Molino.

29. En efecto, al día de la inspección la intervención era de aproximadamente 1 hás, calculada en relación al polígono del expediente de solicitud de reconocimiento de humedal urbano, la georreferenciación tomada durante el día de la inspección, los planos enviados por el titular e imágenes de *Google Earth*.

30. Cabe destacar que la intervención efectuada queda corroborada a través de imágenes aéreas y sobrevuelos tomadas con anterioridad a la fecha en que comenzó la intervención de la empresa (noviembre de 2021).



**Imagen Nº 3 y 4:** Intervención al 20 de diciembre de 2021 y Foto aérea donde se visualiza claramente la excavación y canalización.  
**Fuente:** Proporcionada por la Ilustre Municipalidad de Osorno.



**Imagen N° 5 y 6:** Sobrevuelo realizado en octubre de 2021 e imagen Google Earth al 07.10.21, donde se aprecia el sector 4 del Humedal Las Quemadas, previa intervención de la empresa.

**Fuente:** Proporcionada por la Ilustre Municipalidad de Osorno.

31. Por otra parte, el Humedal Las Quemadas **se trata de un humedal urbano**, ya que se encuentra totalmente dentro del límite urbano de la comuna de Osorno, de acuerdo al contraste entre el polígono del humedal y los límites establecidos en la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Osorno.

32. Establecido ya que se trata de un humedal urbano, corresponde determinar si las obras y actividades del proyecto pueden significar alguno o algunos de los efectos que menciona el literal s) en estudio, a saber, *“una alteración física o química a los componentes bióticos, a sus interacciones o a los flujos ecosistémicos (...) 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.”*

33. A partir de la inspección ambiental desarrollada en el sector de las obras, fue posible identificar los siguientes efectos ambientales:

(i) Despeje de vegetación y escarpe del suelo por construcción de casas que se encuentran sobre el Humedal Las Quemadas (en particular en el sector N°4);

(ii) Desarrollo de obras e instalación de faenas, con afectación del suelo del humedal, debido a la compactación generada sobre éste en los sectores de trabajos;

(iii) Excavación de 4 metros de profundidad para la canalización de las aguas lluvias, excavación que se encuentra en su totalidad sobre el Humedal, alterando el drenaje de sus aguas y el régimen hidráulico del área;

(iv) Acopio de material terrígeno en la zona del humedal, el cual puede provocar emisiones de material particulado.

34. A la luz de tales antecedentes, es posible concluir que **la ejecución de las obras asociadas al proyecto están significando una alteración al menos física a los componentes bióticos que existen en el humedal, y a sus interacciones ecosistémicas**, por la serie de humedales que se encuentran al interior del Humedal Las Quemadas, y que **ha implicado excavaciones, relleno, drenaje, modificación del cauce del estero sin nombre, extracción de la cubierta vegetal y el deterioro y menoscabo de la flora y la fauna contenida dentro del humedal**.

35. Cabe destacar, además, que la continuidad de estas obras, por su magnitud y duración, dado que se trata de un proyecto inmobiliario, conllevará sin duda una mayor alteración de la ya constatada en terreno. En efecto, al extraer la capa vegetal se dañará al humedal, erosionándolo y disminuyendo con ello la capacidad de absorción y retención de agua del propio terreno, que naturalmente tenía. Por otro lado, según la ficha técnica presentada al Ministerio del Medio Ambiente por parte de la Municipalidad de Osorno, se indica que en este humedal existiría fauna en categoría de conservación como lo es la rana chilena, la ranita antifaz y el sapito cuatro ojos, la cual se podrá ver totalmente desplazada a consecuencia de la instalación del proyecto.

36. Cumple precisar que el hecho que el titular cuente con permisos de edificación otorgados por la Ilustre Municipalidad de Osorno, así como con la Resolución 000386, de 4 de julio de 2019, de la Dirección General de Aguas Región de Los Lagos, para la modificación del cauce estero sin nombre, en forma previa a la dictación de la Ley N°21.202, no

constituyen un fundamento para eximir al proyecto de someterse a evaluación de impacto ambiental en virtud del literal s). En efecto, según lo sentenciado por la Excm. Corte Suprema con fecha 23 de julio de 2021 (rol 21.970-2021) y 13 de septiembre de 2021 (rol 129.273-2020), en cuanto a que la normativa de humedales urbanos aplica aún cuando el proyecto hubiera obtenido autorizaciones sectoriales en forma previa a la entrada en vigencia de la Ley N°21.202.

37. Por lo anterior, **el proyecto reúne los requisitos establecidos en el literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300, por lo que requeriría contar con evaluación de impacto ambiental, previo a su ejecución, y al no contar con ella, el proyecto se encontraría actualmente en la infracción de elusión, establecida en el artículo 35, letra b) de la LOSMA.**

38. Finalmente, acotar que para la corroboración de la concurrencia del requisito de *fumus bonis iuris*, no se requiere la plena probanza y acreditación de los hechos ilícitos, lo que es propio de la resolución de fondo propiamente sancionadora, sino la fundada probabilidad de los mismos, basada en datos concretos y expresados, sin que ello presuponga infracción del principio de presunción de inocencia. Así, en el presente caso existen antecedentes que, con elementos de juicio basados en antecedentes concretos levantados por la SMA en la investigación, permiten dar cuenta de la urgencia en la dictación de las medidas y de la relación que existe entre el peligro y los hechos ilícitos que configuran la infracción de elusión.

#### **b) Daño inminente al medio ambiente**

39. En cuanto a la existencia del daño inminente al medio ambiente o a la salud de las personas, la jurisprudencia ha señalado que *“riesgo y daño inminente, para efectos de la adopción de medidas provisionales, son expresiones en efecto intercambiables, pues se trata de un escenario todavía no concretado o no del todo”*<sup>3</sup>. Asimismo, que la expresión "daño inminente" utilizada para el precepto, a la luz de la naturaleza cautelar de las medidas provisionales, se identifica más bien con un riesgo ambiental, constituyendo una de las expresiones del principio precautorio<sup>4</sup>.

40. Como se ha señalado en los considerandos anteriores de la presente resolución y de los hechos constatados durante la inspección ambiental realizada con fecha 20 de diciembre de 2021, respecto de la ejecución del proyecto *“Condominio Tierra Noble 4ta Etapa”*, cabe tener en consideración que gran parte del mismo se ubica al interior del sector 4 del “Humedal Las Quemadas”, en que a la fecha se han construido viviendas, se ha efectuado canalización de aguas lluvias y modificación del estero sin nombre, lo cual ha afectado el drenaje del suelo del humedal y con ello el régimen hidráulico del área, lo que afecta además, aguas abajo, a los esteros a los cuales alimenta dicho humedal, y principalmente al estero El Molino.

41. Lo anterior se traduce en una situación de riesgo ambiental para el “Humedal Las Quemadas”, por la envergadura del proyecto, dado que, al comprender gran parte del mismo en su interior, la continuidad del proyecto implica una potencial compactación y relleno sobre el suelo del humedal que ya ha sido intervenido con la construcción de casas, riesgos de alteración de su régimen hidráulico, potenciales deslizamientos no controlados de material terrígeno, susceptibilidad de alteración de la calidad de las aguas y biota acuática del estero sin nombre, posible afectación de hábitat de fauna silvestre, debido a la alteración de componentes y flujos ecosistémicos

<sup>3</sup> Segundo Tribunal Ambiental. Sentencia Rol R-44-2014, de 4 de diciembre de 2015, considerando 56°.

<sup>4</sup> Corte Suprema. Sentencia Rol 61.291, de 24 de abril de 2017, considerando 14°.

causados por el avance de las obras en el humedal, así como por emisiones de ruido desde la zona, y emisiones de material particulado generadas por el tránsito de maquinarias y ejecución de obras.

42. Al respecto, se debe tener presente lo resuelto por la Excm. Corte Suprema, en fallo de fecha 24 de abril de 2017 (Rol N°61.291-2016), donde concluyó que el daño inminente y grave en una medida es distinto al daño ambiental definido en la letra e) del artículo 2 de la Ley N° 19.300 (*“toda pérdida, disminución, detrimento o menoscabo significativo inferido al medio ambiente o a uno o más de sus componentes”*) y cuya reparación se somete a un procedimiento diferente. Así, expresamente se ha reconocido que:

*“(…) la expresión ‘daño inminente’ utilizada por el precepto, a la luz de la naturaleza cautelar de las medidas provisionales, se identifica más bien con un riesgo ambiental, constituyendo una de las expresiones del principio precautorio. La precisión anterior resulta de la mayor importancia, en tanto los parámetros para la evaluación de este riesgo ambiental no resultan tan rígidos como aquellos que determinan el daño ambiental.”*  
(Considerando N° 14).

43. En esta línea, mediante sentencia Rol R-95-2016 (acumula Rol R-103-2016), de 16 de noviembre de 2016, el Ilte. Segundo Tribunal Ambiental se manifestó en el mismo sentido, señalado que:

*“(…) se debe tener presente que la dictación de medidas provisionales conforme al artículo 48 de la LOSMA, no exige la concurrencia de un daño, sino la generación de un “riesgo” al medio ambiente o para la salud de la población. En efecto la norma en comento, señala que el objeto de las medidas provisionales es (...) evitar daño inminente al medio ambiente o a la salud de las personas’, lo que implica encontrarse frente a un riesgo y tomar medidas para evitar la concreción del daño”* (Considerando Decimoctavo).

### c) Proporcionalidad

44. En relación a que las **medidas ordenadas sean proporcionales, velando porque no causen perjuicios de difícil reparación o violen derechos amparados por las leyes**, la doctrina ha señalado que, existiendo la posibilidad de la dictación de medidas provisionales que incidan sobre derechos fundamentales del sujeto fiscalizado, es necesario que la autoridad administrativa decrete la medida menos intrusiva para estos derechos posiblemente afectados<sup>5</sup>.

45. El artículo 19 N° 8 de la Constitución Política de la República mandata a que el Estado vele por la preservación de la naturaleza. Con este fin, el constituyente estableció que la ley podrá restringir derechos o libertades en pos de la protección del medio ambiente. En este sentido, decretar medidas provisionales en el presente caso se orienta al cumplimiento de dicho mandato constitucional y se enmarca dentro de las facultades que asisten a la SMA.

46. En este sentido, se debe indicar que, aunque esta Superintendencia puede imponer cualquiera de las medidas que se encuentran contempladas en el catálogo del artículo 48 LOSMA, en el presente caso ha ordenado la medida de detención de funcionamiento del proyecto, que se aprecia como la única apta para impedir la continuidad del riesgo.

<sup>5</sup> BORDALÍ, Andrés y HUNTER Iván, Contencioso Administrativo Ambiental, Librotecnia, 2017, p.360.

47. De esta manera, la medida tiene por objeto detener por completo el efecto adverso que genera la ejecución del proyecto y resulta totalmente proporcional a la infracción, consistente en el grave incumplimiento de la obligación establecida en la letra b) del artículo 35 de la LOSMA, al ejecutarse el proyecto sin contar con una resolución de calificación ambiental, así como el riesgo al medio ambiente que significa la continuidad de las obras, dado que gran parte del proyecto se emplaza al interior del Humedal Las Quemadas.

48. Finalmente, cabe hacer presente que la medida provisional pre-procedimental que en este acto se decreta, además de ser necesaria para prevenir o precaver un daño inminente al medio ambiente, resulta absolutamente proporcional al tipo de infracción cometida, así como a las circunstancias del artículo 40 de la LOSMA, las que serán aplicadas y evaluadas en la etapa procedimental que corresponda, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 48 del mismo cuerpo legal.

49. En base a lo expuesto, este Superintendente comparte las conclusiones del Memorandum N°055, en cuanto existe un riesgo al medio ambiente, haciendo procedente en consecuencia la medida provisional pre-procedimental que en este acto se decreta, debido a las obras asociadas al proyecto “Condominio Tierra Noble 4ta Etapa”, que han comprendido construcción de casas, canalización de aguas lluvias y modificación del estero sin nombre, lo que ha implicado excavaciones, relleno, drenaje, extracción de la cubierta vegetal y el deterioro, y menoscabo de la flora y la fauna contenida dentro del Humedal Las Quemadas, por lo que la continuidad del proyecto es factible de generar una afectación mayor a dicho humedal, dando mayor sustento a la necesidad de detener dichas obras y que el proyecto cuente con una resolución de calificación ambiental que lo regule.

## VI. SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN AL ILUSTRE TERCER TRIBUNAL AMBIENTAL

50. Conforme a lo dispuesto en el último inciso del artículo 48, con fecha 19 de enero de 2022, esta Superintendencia ingresó ante el Ilustre Tercer Tribunal Ambiental, un escrito de solicitud de autorización para adoptar la medida provisional pre-procedimental señalada en la letra d) del referido artículo. A dicha solicitud se le asignó el rol S-1-2022.

51. Con fecha 08 de febrero de 2022, el Ilustre Tercer Tribunal Ambiental dictó la resolución en la cual autoriza a la SMA la dictación de la medida provisional pre-procedimental solicitada, *“consistente en la detención parcial de funcionamiento de instalaciones respecto del proyecto inmobiliario “Condominio Tierra Noble 4ta Etapa”, llevado adelante por Inmobiliaria Socovesa S.A., ubicado al final de calle Santiago Rosas N° 2871, de la ciudad de Osorno, Región de Los Lagos, en el sector que se encuentra desarrollando sobre el Humedal Las Quemadas, sector N°4, por un plazo de 15 días hábiles, computados desde la notificación al destinatario de la resolución que ordena la medida”.*

52. De acuerdo a lo indicado en la resolución dictada por el Ilustre Tercer Tribunal Ambiental, la solicitud se encontraría fundada, en razón de los siguientes motivos:

(i) Apariencia de buen derecho: *“es posible entender que existen indicios suficientes para estimar que, en un estadio preliminar, Inmobiliaria Socovesa S.A., se encuentra ejecutando un proyecto inmobiliario en un área sobre la que se emplaza un humedal urbano,*

por lo que según la Ley N° 21.202, debería ingresar al SEIA, configurándose para efectos provisionales el requisito de apariencia de buen derecho” (considerando décimo).

(ii) Peligro en la demora: las “acciones [del titular] son potencialmente aptas para causar la afectación de especies en categoría de conservación, lo que daría cuenta de la importancia ambiental del sector en que se están ejecutando las obras. En efecto, se debe mencionar que, según consta en la Ficha Técnica de la Solicitud de Declaración Humedal Urbano, páginas 11-18, se identificaron en el sector distintas especies en categoría de conservación, tanto de flora como de fauna. En flora destaca la presencia de canelo (*Drimys winteri*) y costilla de vaca (*Parablechnum chilense*) ambas en categoría de preocupación menor. Respecto a la fauna se observó rana chilena (*Calyptocephalella gayi*), especie vulnerable, rana de antifaz (*Batrachyla taeniata*) y sapito de cuatro ojos (*Pleurodema thaul*), ambas especies casi amenazadas, y la rana moteada (*Batrachyla leptopus*), culebra cola corta (*Tachymenis chilensis*), lagartija pintada (*Liolaemus pictus*), lagarto chileno (*Liolaemus chiliensis*), loro choroy (*Enicognathus leptorhynchus*), coipo (*Myocastor coypus*), bandurria (*Theristicus melanopis*), entre otras, todas en preocupación menor” (considerando décimoquinto).

(iii) Proporcionalidad: la medida solicitada es idónea, ya que “la obra proyectada implica la intervención de una superficie importante dentro de un ecosistema que se busca proteger por medio de la declaración de humedal urbano; por ello, detener parcialmente el funcionamiento del proyecto permite suspender los efectos que este podría generar, evitando la modificación forma permanente de las características físicas del ecosistema” (considerando vigésimo); es necesaria, puesto que “no se vislumbra una medida diferente, menos intensa e igualmente apta, para evitar la consumación del riesgo a los componentes ambientales presentes en el Humedal Las Quemadas, considerando, que este ecosistema sostiene especies en categoría de conservación, las que dependen de la mantención de las condiciones ambientales en las que habitan, por lo que también se encontraría justificado el estándar de necesidad de la medida” (considerando vigésimo segundo); y es proporcional, “dado que se encuentra ajustada a la intervención que efectivamente está realizando el titular sobre el humedal, limitando la detención sólo de las obras que pudieran afectar efectivamente al ecosistema que se busca proteger” (considerando vigésimo tercero).

53. Así, en el presente caso, se ha dado cumplimiento a todos los requisitos de fondo y procedimentales para la dictación de la medida provisional pre-procedimental, contemplada en la letra d) del artículo 48 de la LOSMA: se ha identificado una infracción cometida por el titular, se ha comprobado la existencia de un daño inminente al medio ambiente, se ha justificado la proporcionalidad de la medida, y se ha solicitado la autorización pertinente al Ilustre Tribunal Ambiental.

54. En atención a las consideraciones anteriores, se procede a resolver lo siguiente:

**RESUELVO:**

**PRIMERO:** **ORDENAR** la medida provisional pre-procedimental, contemplada en la **letra d) del artículo 48 de la LOSMA**, esto es, la “*detención parcial del funcionamiento de las instalaciones*”, a Inmobiliaria Socovesa Sur S.A., RUT N°96.791.150-K, respecto del proyecto “Condominio Tierra Noble 4ta Etapa” cuyas obras se ejecutan al interior del Humedal Las Quemadas sector 4, proyecto ubicado al final de la calle Santiago de Rosas N°2871, ciudad de Osorno, Región de Los Lagos, por un **plazo de 15 días hábiles**, contados desde la notificación de la presente resolución.

**Medio de verificación:** reporte semanal cada lunes con registro diario (registros fotográficos, con indicación de día y hora, en formato JPG, en coordenadas UTM

y georreferenciados en Datum WGS 84), que permita verificar la paralización parcial de actividades del proyecto al interior del humedal. Dicha información deberá ser remitida al correo electrónico [oficina.loslagos@sma.gob.cl](mailto:oficina.loslagos@sma.gob.cl), indicando en el asunto “CUMPLIMIENTO MP CONDOMINIO TIERRA NOBLE 4TA ETAPA”. En caso de ser necesario, se solicita indicar una plataforma de transferencia, junto con el nombre completo, teléfono de contacto y correo electrónico del encargado, con el objeto de poder contactarlo de inmediato, en caso de existir algún problema con la descarga de los documentos.

**SEGUNDO: REQUERIMIENTO DE INFORMACIÓN.**

En un plazo de 05 días hábiles, contados desde el vencimiento del plazo de la medida ordenada en el resuelto anterior, Inmobiliaria Socovesa Sur S.A., deberá presentar un **reporte consolidado de cumplimiento** de la misma, que contenga registros fotográficos, con indicación de día y hora, en formato JPG, en coordenadas UTM y georreferenciados en Datum WGS 84. Dicho reporte, atendiendo la contingencia suscitada con el brote de COVID-19, debe ser remitido desde una casilla válida al correo electrónico [oficinadepartes@sma.gob.cl](mailto:oficinadepartes@sma.gob.cl), con copia a [oficina.loslagos@sma.gob.cl](mailto:oficina.loslagos@sma.gob.cl), entre las 09:00 y 13:00 horas del día, en el asunto indicar “REPORTE CONSOLIDADO MP CONDOMINIO TIERRA NOBLE 4TA ETAPA”. En caso de contar con un gran volumen de antecedentes, se solicita indicar una plataforma de transferencia, junto con el nombre completo, teléfono de contacto y correo electrónico del encargado, con el objeto de poder contactarlo de inmediato, en caso de existir algún problema con la descarga de los documentos. Adicionalmente, si dentro de la información remitida, se encuentran antecedentes en formatos .kmz, .gpx, .shp, .xls, .doc, .jpg, entre otros, que permitan la visualización de imágenes y el manejo de datos, deberá entregarse un duplicado de la misma, en una copia en PDF (.pdf). En el caso de mapas, se requiere que, además de ser entregados en uno de los formatos originales anteriormente señalados, estos sean ploteados, y ser remitidos también en duplicados, formato PDF (.pdf).

**TERCERO: ADVERTIR** que, en observancia a lo

dispuesto por el artículo 31 de la Ley Orgánica de esta Superintendencia, los antecedentes en los que se funda la medida procedimental que dicta la presente resolución, podrán ser encontrados en el Sistema Nacional de Información de Fiscalización Ambiental, de acceso público. Al mismo se podrá acceder mediante el banner homónimo que se encuentra en el portal web de este servicio, o de manera directa, ingresando la siguiente dirección a un explorador de Internet <http://snifa.sma.gob.cl/>

**CUARTO: HACER PRESENTE** que el

incumplimiento de la medida provisional dictada por esta Superintendencia, según dispone el literal I) del artículo 35 de la LOSMA, constituye una infracción sancionable por este organismo.

**QUINTO: TENER PRESENTE** lo dispuesto en el

literal a) del artículo 30 de la Ley N°19.880, en relación al derecho que ampara al interesado en un procedimiento administrativo para indicar –en su primera presentación- un medio y lugar preferente para efecto de las notificaciones futuras, como podría ser una casilla de correo electrónico.

**SEXTO: RECURSOS QUE PROCEDEN EN**

**CONTRA DE ESTA RESOLUCIÓN.** De conformidad a lo establecido en el Párrafo 4° del Título III de la LOSMA, en contra de la presente resolución proceden los recursos establecidos en la Ley N°19.880 y la Ley N° 20.600 que resulten procedentes.

**ANÓTESE, NOTIFÍQUESE, CÚMPLASE Y ARCHÍVESE.**

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

PTB/TCA/MMA

**Notificación por carta certificada:**

- Inmobiliaria Socovesa Sur S.A., con domicilio en Bulnes N°655, Comuna de Temuco, Región de La Araucanía.

**C.C.:**

- Sr. Carlos Alberto Medina Soto, correo electrónico [carlos.medina@imo.cl](mailto:carlos.medina@imo.cl)
- Fiscal, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Departamento Jurídico, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Departamento de Sanción y Cumplimiento, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Jefa Oficina Regional de Los Lagos, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina de Partes y Archivo, Superintendencia del Medio Ambiente.

Expediente N°: 2973/2022



Código: **1644437872375**  
verificar validez en  
<https://www2.esigner.cl:8543/EsignerValidar/verificar.jsp>