



ORD. : N°_____ /

ANT.:
MAT. : INFORMA SEGÚN LO SOLICITADO EN ORD (SMA) N° 1089 DE 5 DE MAYO DE 2022, DE ACUERDO CON LO DISPUESTO POR ARTÍCULO 3º LETRA I) DE LA LEY ORGÁNICA DE LA SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE: "CONDOMINIO TIERRA NOBLE 4TA ETAPA", DEL TITULAR INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.

Puerto Montt,

DE : **DIRECTOR REGIONAL
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
REGIÓN DE LOS LAGOS**

A : **SR. BENJAMÍN MUHR ALTAMIRANO
FISCAL (s)
SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE**

1. Mediante ORD. N° 1089 de 5 de mayo de 2022 del Sr. Fiscal (s) de la Superintendencia del Medio Ambiente, (en adelante SMA), se solicitó a esta Dirección Regional un pronunciamiento de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 3 letra i) de la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente (LOSMA), respecto de si las obras tendientes a ejecutar el proyecto "Condominio Tierra Noble 4ta Etapa", del titular Inmobiliaria Socovesa Sur S.A. ubicado en el área urbana de la comuna de Osorno, Región de Los Lagos, debieron someterse a evaluación previa de su impacto ambiental, dado que aplicaría lo dispuesto en el literal s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300.
2. Se indica que, en septiembre y diciembre del año 2021, la SMA recibió dos denuncias ciudadanas en contra del titular por la ejecución del proyecto en elusión al SEIA, en conformidad al literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300. Las denuncias fueron ingresadas al sistema de registro de la SMA con los 358-X-2021 y 528-X-2021.
3. Mediante Resolución Exenta N°49, de fecha 19 de enero de 2022 (en adelante, "RE N°49/2022"), el Ministerio del Medio Ambiente declaró como humedal urbano al Humedal Las Quemas. En el considerando noveno de dicha resolución se dejó constancia de una modificación al límite propuesto en la cartografía original, pasando de 40,09 hectáreas a 41,1 en un nuevo polígono, quedando el proyecto inmediatamente contiguo a uno de sus deslindes.

4. Actividades de investigación por parte de la SMA, que incluyeron una actividad de inspección con fecha 20 de diciembre de 2021, análisis de imágenes satelitales y requerimientos de información al titular le permitieron comprobar, en lo relevante, lo siguiente:

 - a. El proyecto se enmarca en el desarrollo de un proyecto inmobiliario de casas, que considera la construcción de dos condominios tipo A, que en total suman 182 viviendas.
 - b. Este proyecto se ubica en la calle Santiago de Rosas N°2871, comuna de Osorno.
 - c. A través de imágenes satelitales obtenidas en distintas fechas, previas al desarrollo del proyecto específico que se aborda en el presente caso, se aprecia una evidente disminución de las áreas cubiertas por el espejo de agua y vegetación del Humedal Las Quemas, producto del avance urbanístico del sector.
 - d. Según informó el titular en su respuesta al requerimiento de información efectuado por la SMA, mediante escrito de fecha 23 de diciembre de 2021, con fecha 03 de mayo de 2021 se iniciaron las primeras obras en terreno para la ejecución de las etapas 1-4 y 2-3.
 - e. Las etapas por considerar en el presente **comprenden la construcción de 65 viviendas** y la solución de aguas lluvias de los dos condominios.
 - f. Al momento de la inspección, **se constató la ejecución de obras para la canalización de aguas lluvias, en una longitud de 290 metros, para los condominios Tierra Noble 1 y 2.** Dichas obras consisten en una zanja de 3 metros aproximados de profundidad, para realizar la conexión de las cámaras de aguas lluvias correspondientes al proyecto en su totalidad; y la modificación del cauce estero sin nombre, a donde desembocan las aguas lluvias, a través de una salida de tubería HDP negra corrugada. Desde la salida de la tubería, existe una excavación de 4 metros aproximados de ancho, cuyo objeto es 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. Al final de este canal, se observó tubería de hormigón de 1000 mm.
 - g. Para tales obras, 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 el titular sobre las aguas superficiales y corrientes de un estero sin nombre, localizado en la Comuna y Provincia de Osorno, Región de Los Lagos.
 - h. Además, se constató el desapego de vegetación y escarpe del suelo por construcción de casas; el desarrollo de obras e instalación de faenas, con compactación de suelo en los sectores de trabajos; y acopio de material terrígeno.
 - i. Para la construcción de viviendas, el proyecto cuenta con los siguientes permisos de edificación:
 - 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.
 - Condominio Tierra Noble II (94 casas), permiso de edificación N°351 de fecha 16.11.2018, Lote 1 A-9-B/Rol 599-7.
5. Análisis posteriores permitieron a la SMA concluir que pese a que el proyecto no se emplaza dentro del polígono del Humedal Las Quemas delimitado en la RE N°49/2022, se configurarían igualmente los requisitos para la aplicación del literal s) de la Ley N°19.300, en atención según se expone, a lo siguiente:

- i) El Humedal Las Quemas se trata de un humedal urbano, reconocido en la RE N°49/2022 del MMA.
- ii) El proyecto contempla la ejecución de obras o actividades que pueden significar una alteración física o química a los componentes bióticos, a sus interacciones o a los flujos ecosistémicos del Humedal Las Quemas puesto que:
- Tal como se demuestra en las imágenes satelitales recogidas en el IFA y en la RE N°209/2022¹, el proyecto ya ha generado una afectación física de los componentes bióticos, sus interacciones y flujos ecosistémicos de lo que abarcaba originalmente el Humedal Las Quemas, de hecho, generando una pérdida directa de la superficie cubierta por el espejo de agua, y de la flora y fauna anteriormente existente en el lugar.
 - **Con la construcción de 65 nuevas viviendas**, continúa esta afectación al humedal, y sus alcances se prolongan incluso al área delimitada por la RE N°49/2022, puesto que implican una susceptibilidad de afectación física y química por concepto, por ejemplo, de eventuales descargas y residuos propios de la construcción y uso del condominio colindante, emisiones atmosféricas y de ruido, corta de vegetación, que alcanzarán el humedal y sus componentes, al ser este contiguo al condominio.
 - Esto se suma **a las intervenciones ya realizadas por el titular en la zanja que conduce las aguas lluvias y que colinda con el humedal, que podría afectar el flujo del agua del humedal**, ya que se encuentra sin protección, lo que derivará en una afectación física sobre el suelo, subsuelo, plantas y especies del humedal, además de generar riesgos de inundación, ya que el humedal con sus flujos ecosistémicos funciona como protector del suelo y erosión.
 - Tanto la modificación del cauce como la extracción de tierra por la construcción de la zanja implican hoy una alteración física de los componentes del suelo por el desvío y eventual drenaje de agua, al disminuir el elemento característico de este tipo de ecosistemas.
- iii) Las obras o actividades implican el relleno, drenaje, secado, extracción de caudales o áridos, la alteración de la barra terminal, de la vegetación azonal hídrica y riparia, 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, ya que:
- Aunque no sea el objetivo del titular, la canalización de las aguas en forma desprotegida puede implicar drenaje del

¹ Ordena medidas provisionales preprocedimentales que indica a Inmobiliaria Socovesa Sur S.A., en el marco de la ejecución del proyecto Condominio Tierra Noble 4ta. ETAPA.

humedal y extracción de caudal y, por lo tanto, amerita una consideración en el marco del procedimiento de evaluación correspondiente, que aborde su susceptibilidad de impacto.

- El avance urbanístico de esta zona en la ciudad de Osorno, y en especial el avance a través de este condominio contiguo al humedal, es susceptible de afectar tanto su espejo de agua como las zonas de amortiguación, y en consecuencia producir un deterioro y menoscabo del suelo y de la flora y fauna del humedal, a partir de la disminución del agua y extracción de tierra, de las emisiones de ruido (máquinas, equipos, flujo de vehículos y personas) y contaminantes atmosféricos (polvo y gases), de la generación de residuos (provenientes de la construcción y de los futuros habitantes del condominio), remoción de vegetación (por el uso de maquinaria en los alrededores y posiblemente dentro del área, y por el uso del humedal por los futuros habitantes), alteración del paisaje y corredores de biodiversidad (por ejemplo por la intervención con casas que afectará el libre paso de las aves), entre otros.
- iv) La SMA concluye que las acciones del titular orientadas a materializar el proyecto de acuerdo con las características antes descritas tuvieron su inicio a partir del 3 de mayo de 2021, es decir, con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley N°21.202, publicada en el Diario Oficial el 23 de enero del año 2020.
6. A partir del 23 de enero de 2020, fecha en que se publica en el Diario Oficial la Ley N° 21.202 que “Modifica diversos cuerpos legales con el objetivo de proteger los humedales urbanos”, se incorpora una nueva letra s) al artículo 10 de la Ley N° 19.300, que es del siguiente tenor:
- "s) Ejecución de obras o actividades que puedan significar una alteración física o química a los componentes bióticos, a sus interacciones o a los flujos ecosistémicos de humedales que se encuentran total o parcialmente dentro del límite urbano, y que impliquen su relleno, drenaje, secado, extracción de caudales o de áridos, la alteración de la barra terminal, de la vegetación azonal hídrica y riparia, la extracción de la cubierta vegetal de turberas o el deterioro, menoscabo, transformación o invasión de la flora y la fauna contenida dentro del humedal, indistintamente de su superficie.".*
7. **Pertinencia de someter a evaluación ambiental el Proyecto:** De acuerdo con los antecedentes tenidos a la vista, en concreto, el Informe Técnico de Fiscalización Ambiental DFZ-2022-95-X-SRCA y sus anexos, el requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental REQ-007-2022, y el ORD (SMA) N° 1089 de 5 de mayo de 2022, esta Dirección Regional puede concluir lo siguiente:

7.1. Con relación a las obras para modificación de cauce de estero sin nombre y para la canalización de aguas lluvias para Tierra Noble 1 y 2 se ha podido establecer:

7.1.1. Conforme a la cartografía y límites definidos en la RE N°49/2022 las obras consistentes en la modificación de cauce del estero sin nombre y la canalización de aguas lluvias para Tierra Noble 1 y 2 en una longitud de 290 metros, se ubican a corta distancia del límite del Humedal Las Quemas, a 20 metros aproximadamente en algunos de sus tramos y consisten en una zanja de 3 metros aproximados de profundidad, para realizar la conexión de las cámaras de aguas lluvias correspondientes al proyecto en su totalidad; y la modificación del cauce estero sin nombre, donde desembocan las aguas lluvias a través de una salida de tubería HDP negra corrugada. Desde la salida de la tubería, existe una excavación de 4 metros aproximados de ancho, cuyo objeto es 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.

Al respecto se coincide en que la zanja ya ejecutada, que conduce las aguas lluvias es colindante con el humedal y sus características constructivas, así como el encontrarse sin protección, pueden significar una afectación al flujo del agua del humedal Las Quemas, lo que derivaría en una afectación física sobre el suelo, subsuelo, plantas y especies del humedal, además de generar riesgos de inundación, ya que el humedal con sus flujos ecosistémicos funciona como protector del suelo y erosión. Entonces, la modificación del cauce del estero sin nombre y la extracción y depositación de tierra para la construcción de la zanja, deriva en una alteración física del curso de agua natural y el suelo aledaño, que puede afectar el drenaje natural del área y con ello producir una alteración de régimen hidrológico local en el humedal Las Quemas.

Entonces, la modificación del cauce del estero sin nombre y la extracción y depositación de tierra para la construcción de la zanja, deriva en una alteración física del curso de agua natural y el suelo aledaño, que puede afectar el drenaje natural del área y con ello producir una alteración de régimen hidrológico local en el humedal Las Quemas.

En consecuencia, dichas obras y actividades corresponden a aquellas referidas en el artículo 10 letra s) de la Ley N° 19.300, ya que su ejecución puede significar una alteración física a las interacciones y flujos ecosistémicos del humedal, que implican el menoscabo de la flora y la fauna contenida dentro del mismo.

7.2. Con relación a la construcción de las 65 viviendas objeto del requerimiento de informe efectuado por la SMA, respecto de las cuales se puede apreciar en la imagen N° 6 de la página 22 del Informe de Fiscalización Ambiental DFZ-2022-95-X-SRCA cierta proximidad con el vértice 37 de la delimitación oficial del humedal Las Quemas, según la RE N°49/2022, del Ministerio del Medio Ambiente que declaró humedal urbano al Humedal Las Quemas.

Para esta Dirección no existe constancia de obras o actividades específicas propias del proyecto de construcción de las 65 viviendas que permitan concluir la afectación al humedal y que “[...] sus alcances se prolongan incluso al área delimitada por la RE N°49/2022, puesto que implican una susceptibilidad de afectación física y química por concepto, por ejemplo, de eventuales descargas y residuos propios de la construcción y uso del condominio colindante, emisiones atmosféricas y de ruido,

corta de vegetación, que alcanzarán el humedal y sus componentes, al ser este contiguo al condominio". En efecto, no consta en el Informe de Fiscalización Ambiental DFZ-2022-95-X-SRCA que se pueda prever la ejecución de obras o actividades ciertas que puedan significar las alteraciones que se describen en el literal s) del artículo 10 de la ley N° 19.300. La sola cercanía entre los límites del proyecto de construcción de las 65 viviendas con los límites del humedal Las Quemas, no constituye antecedente suficiente que permita concluir que la construcción de las 65 viviendas, fuera de los límites del humedal, pueda significar los efectos descritos en el literal s) ya señalado.

Como conclusión, esta Dirección Regional estima que las obras para modificación de cauce del estero sin nombre y para la canalización de aguas lluvias para Tierra Noble 1 y 2, a las que se ha aludido anteriormente, 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.

El presente informe se elaboró en base a la información proporcionada por SMA y su contenido es sin perjuicio de información adicional que pudiere obtener dicha Superintendencia en ejercicio de las facultades que le otorga su Ley Orgánica.

Le saluda atentamente,

**SERGIO SANHUEZA TRIVIÑO
DIRECTOR REGIONAL
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
REGIÓN DE LOS LAGOS**

C/c:

- Of de Partes. SEA X, Región de Los Lagos