

**DECLARA INADMISIBLE RECURSO DE REPOSICIÓN PRESENTADO POR SOCOVESA SUR S.A. EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN EXENTA N°209/2022, DE LA SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE; DEJA SIN EFECTO DICHA RESOLUCIÓN Y DA TÉRMINO AL PROCEDIMIENTO DE MEDIDA PROVISIONAL PRE PROCEDIMENTAL MP-005-2022; DA INICIO A PROCEDIMIENTO DE REQUERIMIENTO DE INGRESO AL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL REQ-007-2022, CON LA PREVENCIÓN QUE INDICA; Y CONFIERE TRASLADO A SOCOVESA SUR S.A.**

**RESOLUCIÓN EXENTA N°660.**

**SANTIAGO, 02 de mayo 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°19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente (en adelante, “Ley N°19.300”); 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, “RSEIA”); en la Ley N°19.880, que Establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; en la Resolución Exenta N°769, de 2015, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que establece el Instructivo para la Tramitación de los Requerimientos de Ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental; en el expediente administrativo de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental REQ-007-2022; en la Ley N°18.834 que Aprueba el Estatuto Administrativo; 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 Exento RA N°118894/55/2022, de 2022, de la Subsecretaría de Medio Ambiente, que nombra Superintendente Subrogante; en la Resolución Exenta N°287, de 2020, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que establece el orden de subrogancia para el cargo de fiscal; en la Resolución Exenta N°659, de 2022, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que establece el orden de subrogancia para el cargo de Jefe del Departamento Jurídico; y en la Resolución 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 “SMA”) corresponde a un organismo creado por la LOSMA 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° La letra i) del artículo 3° de la LOSMA, establece que la SMA tiene, entre otras funciones y atribuciones, la de requerir, previo informe del Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante, “SEA”), mediante resolución fundada y bajo apercibimiento de sanción, a los titulares de proyectos o actividades que conforme al artículo 10 de la Ley N°19.300, debieron someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “SEIA”) y no cuenten con una resolución de calificación ambiental, para que sometan a dicho sistema el estudio o declaración de impacto ambiental correspondiente.

3° La evaluación de impacto ambiental, según dispone la letra j), del artículo 2° de la Ley N°19.300, corresponde al *“procedimiento, a cargo del Servicio de Evaluación Ambiental, que, en base a un Estudio o Declaración de Impacto Ambiental, determina si el impacto ambiental de una actividad o proyecto se ajusta a las normas vigentes.”*

4° El artículo 8° de la Ley N°19.300, señala que *“los proyectos o actividades señalados en el artículo 10 sólo podrán ejecutarse o modificarse previa evaluación de su impacto ambiental (...).”* Por su parte, el artículo 10 de la mencionada Ley, establece un listado de los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que por tanto, previo a ejecutarse, deberán someterse al SEIA, los cuales se encuentran pormenorizados en el artículo 3° del RSEIA.

5° En aplicación de estas competencias, en lo sucesivo se expondrán una serie de antecedentes que le permiten a esta Superintendencia dar inicio a un procedimiento administrativo, cuyo objetivo es indagar si el proyecto **“Condominio Tierra Noble 4ta Etapa”** (en adelante, “proyecto”), ubicado en la comuna de Osorno, región de Los Lagos, de **Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.** (en adelante, “titular”), debió someterse a evaluación previa de su impacto ambiental, dado que correspondería a un proyecto que cumple con lo establecido en el literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

## II. SOBRE LAS DENUNCIAS Y LA INVESTIGACIÓN DE LA SMA

6° Con fecha 19 de agosto de 2021, ingresó ante la SMA una denuncia ciudadana dando cuenta de movimientos de tierra con maquinaria excavadora y camiones tolva, en el lugar “Ameba 5” del Humedal Las Quemas, haciendo presente que dichas actividades no cuentan con calificación de su impacto ambiental.

7° Luego, con fecha 03 de diciembre de 2021, se presentó una nueva denuncia ciudadana por la construcción de un camino sobre el Humedal Las Quemas, el cual estaría en proceso de declaratoria por el Ministerio del Medio Ambiente, y por lo tanto, dicha actividad debería contar con evaluación de impacto ambiental previa.

8° Las denuncias fueron ingresadas al sistema interno de la SMA con los ID 358-X-2021 y 528-X-2021.

9° 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

10° Estos antecedentes dieron origen a una investigación por parte de la SMA, que incluyó una actividad de inspección con fecha 20 de diciembre de 2001, análisis de imágenes satelitales y requerimientos de información al titular. En esta investigación se pudo comprobar, en lo relevante, lo siguiente:

- (i) 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.
- (ii) Este proyecto se ubica en la calle Santiago de Rosas N°2871, comuna de Osorno.
- (iii) 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 Quemadas, producto del avance urbanístico del sector.
- (iv) 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.
- (v) Las etapas señaladas consideran la construcción de 65 viviendas y la solución de aguas lluvias de los dos condominios.
- (vi) 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.
- (vii) 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.
- (viii) Además, se constató el despeje 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.
- (ix) 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.

### III. SOBRE EL HUMEDAL LAS QUEMADAS

11° 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”.*

12° 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.

13° El mencionado reglamento establece en su artículo 6 y siguientes el procedimiento de declaración de humedales urbanos a solicitud de los municipios.

14° 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”, ubicado dentro del límite urbano de la comuna de Osorno, para una superficie de 40,09 hectáreas.

15° Según la ficha técnica presentada por la Municipalidad de Osorno ante el Ministerio del Medio Ambiente<sup>1</sup>, el Humedal Las Quemadas *“(…)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 (…)”.*

---

<sup>1</sup> <https://humedaleschile.mma.gob.cl/procesos-desde-municipios/>

16° Cabe destacar que el Humedal Las Quemadas forma parte del Inventario Nacional de Humedales año 2020<sup>2</sup>.

17° Mediante la Resolución Exenta 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 Las Quemadas presentada por la Municipalidad de Osorno, de conformidad al artículo 9° del Reglamento.

18° Mediante Resolución Exenta N°49, de fecha 19 de enero de 2022 (en adelante, “RE N°49/2022”, el Ministerio del Medio Ambiente (en adelante, “MMA”) declaró como humedal urbano al Humedal Las Quemadas. En el considerando noveno de dicha resolución se dejó constancia de que una modificación al límite propuesto en la cartografía original, pasando de 40,09 hectáreas a 41,1 en un nuevo polígono.

#### **IV. SOBRE LA MEDIDA PROVISIONAL PRE PROCEDIMENTAL MP-005-2022**

19° Conforme los antecedentes señalados en los dos acápites anteriores (salvo lo reseñado en el considerando precedente, dadas las fechas del procedimiento que se indicarán a continuación), se determinó que el proyecto se emplazaba en un área que cumple con características propias de un humedal, incluida dentro del polígono propuesto en la solicitud de declaración del humedal urbano para el Humedal Las Quemadas mediante Ord. Alcaldicio N°847/2021, de 19 de julio de 2021, de la Municipalidad de Osorno (específicamente el sector 4, conocido como “Humedal Las Garzas”).

20° Por lo tanto, la SMA analizó la aplicación al proyecto de la causal de ingreso al SEIA del literal s) de la Ley N°19.300, que establece que se requiere de evaluación de impacto 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.”*

21° Al respecto, cumple precisas que para aplicar la causal de ingreso al SEIA del literal s), no hay norma ni instrumento que la supedita 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.

---

<sup>2</sup> <https://humedaleschile.mma.gob.cl/inventario-humadales/catastro/>

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”.

22° Por otra parte, en el análisis del caso se ponderó que 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.

23° 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 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 (...)”.*

(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” (énfasis agregado).*

24° En cuanto a la presencia de suelos hídricos con mal drenaje o sin drenaje, y/o un régimen hidrológico de saturación, según la ficha técnica:

(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 hidrofita (Juncos - Schoenoplectus californicus) colindante a áreas de construcción reciente e incluso presente en algunos sitios sin construir” (énfasis agregado).

(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 desagué, 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 (...)” (énfasis agregado).

(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” (énfasis agregado).

(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” (énfasis agregado).

25° Finalmente, en el análisis del caso se tomó en consideración que el hecho de que el titular cuente con permisos de edificación otorgados por la Ilustre Municipalidad de Osorno, así como con la autorización de la Dirección General de Aguas para la modificación del cauce estero sin nombre, en forma previa a la dictación de la Ley N°21.202, no constituye 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), 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.

26° Contrastados los antecedentes del proyecto y del Humedal Las Quemadas, de acuerdo a lo indicado precedentemente, se concluyó que la ejecución de las obras asociadas al proyecto significan una alteración al menos física a los componentes bióticos que existen en el humedal y a sus interacciones ecosistémicas, por alteración del régimen hidráulico del área y, también, aguas abajo a los esteros a los cuales éste alimenta (principalmente al estero El Molino); 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. Además, la continuidad de estas obras, por su magnitud y duración, dado que se trata de un proyecto inmobiliario, conllevaría una mayor alteración de la ya constatada en terreno, la que se prolongaría de manera permanente; en efecto, al extraer la capa vegetal se estimó que 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, en este humedal existe fauna en categoría de conservación como lo es la rana chilena, la ranita antifaz y el sapito cuatro ojos, la cual se podría ver totalmente desplazada a consecuencia de la instalación del proyecto.

27° Así, **la SMA concluyó que el proyecto se encontraría en la infracción del literal b) del artículo 35 de la LOSMA, al ejecutarse el proyecto sin contar con una resolución de calificación ambiental, pese a configurar la tipología establecida en el literal s) de la Ley N°19.300.**

28° Por otra parte, **se estimó que existe 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 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.

29° Para abordar la situación, **la SMA consideró que la medida a adoptar proporcional a la infracción era la detención parcial de funcionamiento de instalaciones respecto del proyecto (obras de canalización y preparación del terreno).**

30° Conforme a lo dispuesto en el último inciso del artículo 48, con fecha 19 de enero de 2022, la SMA ingresó ante el Ilustre Tercer Tribunal Ambiental una 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.

31° 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”.*

32° 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).

33° En consecuencia, a través de Resolución Exenta N°209, de 09 de febrero de 2022 (en adelante, “RE N°209/2022”), la SMA dictó la medida provisional de detención parcial del funcionamiento de las instalaciones, por un plazo de 15 días hábiles, contados desde la notificación de la resolución.

34° La notificación de la RE N°209/2022 se efectuó en forma personal al titular, con fecha 10 de febrero de 2022; por lo tanto, el vencimiento de la medida aconteció el día jueves 03 de marzo de 2022.

35° Ahora bien, con fecha 17 de febrero de 2022, el titular presentó un recurso de reposición en contra de la RE N°209/2022, para que se deje sin efecto la resolución impugnada o, en subsidio, se modifique la medida provisional preprocedimental decretada, y suspender los efectos de lo ordenado hasta la resolución del recurso, en consideración a lo siguiente:

- (i) El proyecto habría comenzado su construcción durante marzo de 2017, con sus obras preliminares de instalación de faenas y escarpe del terreno.
- (ii) El proyecto considera la construcción de dos condominios tipo A (“Tierra Noble I” y “Tierra Noble II”), que en total suman 182 viviendas. De este total, en la actualidad 117 viviendas se encuentran construidas, mientras que las restantes 65 viviendas se están construyendo

en diferentes fases de avance. La última etapa comenzó su construcción en el mes mayo de 2021.

- (iii) Todas las etapas del proyecto cuentan con su respectivo permiso de edificación, previos a la entrada en vigencia de la Ley N°21.202.
- (iv) La infraestructura de manejo de aguas lluvias es esencial y prioritaria para evitar anegamientos y contingencias asociadas a inundaciones, y cuenta con permiso de la DGA otorgado en forma previa a la entrada en vigencia de la Ley N°21.202.
- (v) Una parte acotada del proyecto –16 viviendas en construcción y las obras de manejo de aguas lluvias– se encontraría dentro del Humedal Las Quemadas, según la propuesta de cartografía de la Ilustre Municipalidad de Osorno.
- (vi) Estas 16 viviendas fueron objeto de contratos de promesa de compraventa con clientes celebradas desde el 28 de mayo de 2021 en adelante, por lo cual una eventual demora o incumplimiento por parte del titular afectaría derechos adquiridos de terceros, conculcando los principios de confianza legítima, seguridad jurídica y buena fe.
- (vii) Por su parte, las obras de aguas lluvias deben ser ejecutadas en cumplimiento de la obligación de urbanizar del artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, “LGUC”).
- (viii) El titular señala que la modificación de cauce *“no tiene por objetivo drenar, extraer ni utilizar el recurso hídrico contenido en el humedal, sino que, muy por el contrario, y lejos de significar una afectación del mismo, permitirán dar una solución a la conducción de aguas lluvias de la urbanización que conforma el Proyecto, las cuales serán reconducidas al mismo estero en otro punto muy cercano donde la autoridad sectorial ha dado su autorización. En consecuencia, las obras objeto del permiso de modificación de cauce permiten mantener el régimen de escurrimiento de las aguas lluvias, junto con otorgar condiciones de habitabilidad seguras para las personas que actualmente habitan y a futuro habitarán las viviendas”*.  
En ese sentido, *“la no terminación definitiva de las obras de modificación de cauce (obras de evacuación de aguas lluvias) podría generar un riesgo de inundación de las 117 viviendas actualmente habitadas por un estimado de 351 personas”*.
- (ix) No se cumpliría con los supuestos para la dictación de una medida provisional, pues:
  1. No existiría una infracción, ya que (i) el proyecto se habría ejecutado al amparo de las autorizaciones correspondientes, (ii) otorgados en forma previa a la entrada en vigencia de la Ley N°21.202.
    - Se acompañan los permisos de edificación y recepción de obras de los condominios, y la autorización de la DGA para modificación de cauce, así como un informe técnico sobre la situación de riesgo que se generaría si no se concluyen las obras hidráulicas. También, estas obras estarían incluidas en la autorización del Servicio de Vivienda y Urbanismo de la Región de Los Lagos, que mediante Resolución Exenta N°120, de 7 de agosto de 2019, aprobó el “Proyecto de pavimentación y aguas lluvias de acceso Condominio Tierra Noble II, ubicado en Santiago Rosas N°2871, Osorno”. Cabe destacar que en la Resolución Exenta DGA Los Lagos N°386, de 4 de julio de 2019, donde se autoriza la ejecución de las obras hidráulicas (para ser ejecutadas en el plazo de 12 meses a contar de la fecha de dictación de la resolución), en la parte considerativa se declara que las obras no causarán daño a la vida, salud o bienes de la población ni producirán efectos desfavorables de escurrimiento del cauce.
    - Todos estos permisos fueron otorgados con anterioridad al 23 de enero de 2021, fecha en la cual inicia la vigencia de la Ley N°21.202 y en consecuencia la aplicabilidad del nuevo literal s) de la Ley N°19.300. Al respecto, se añade que

*“la obligatoriedad del ingreso al SEIA, desde un punto de vista temporal, se encontró sujeta a la publicación de su Reglamento, lo que sucedió el 3 de abril de 1997”, y los proyectos ejecutados anteriormente no debieron someterse a dicho sistema; y bajo esa lógica, “cuando existe un cambio normativo, interpretativo o fáctico que suponga un nuevo presupuesto de ingreso, es el inicio de la ejecución material de las actividades descritas en el Proyecto, de manera que, si estas comenzaron antes de tales modificaciones, no deben someterse a evaluación ambiental”. Por lo tanto, al haberse iniciado la instalación de faenas y escarpe de terreno en el año 2017, no sería procedente exigir la evaluación ambiental previa de este proyecto. Ello, por lo demás, se señala, está relevado en el Ord. N°2022991038, de fecha 17 de enero de 2022, de la Dirección Ejecutiva del SEA, que imparte instrucciones para la aplicación de la tipología en comento, fijando la ejecución material posterior a la entrada en vigencia de la Ley N°21.202 como hito. Así, exigir el ingreso al SEIA en este caso, sería una aplicación retroactiva de la ley, lo cual es contrario a derecho.*

2. No se genera un riesgo de daño al medio ambiente, ya que el área a intervenir no reúne las características para ser considerada humedal. Al respecto, se argumenta que:
  - La cartografía propuesta por la Ilustre Municipalidad de Osorno estaría desactualizada (se basa en una imagen del año 2002), y *“no refleja los usos que se ha dado al sector, enmarcados en sus propias autorizaciones de edificación. Dichas zonas, que actualmente cuentan, por ejemplo, con edificaciones o que han sido intervenidas por actividad agrícola (...)”*. Así, el área se trataría de un terreno intervenido antrópicamente desde el año 2012 a lo menos, por el avance urbanístico. Ello es acreditado a través de imágenes obtenidas a través de la aplicación *Google Earth* para los años 2012, 2014, 2016, 2018, 2019, 2020 y 2021, que darían cuenta *“que en el área de urbanización que se superpone parcialmente con el potencial humedal no existen marismas, pantanos, turberas o superficie de agua alguna”*.
  - A su turno, para justificar que *“no existen elementos en el sector que ocupará el proyecto que puedan conllevar una eventual vinculación del humedal, tratándose de dos ecosistemas distintos en cuanto a su hábitat, flora y fauna”*, se basa en el informe hidráulico acompañado. Además, apunta, *“no habría objeto de protección alguno dentro de sus deslindes respecto del cual implementar medidas de protección o conservación, conllevando además la imposición de cargas que carecen de objeto, por cuanto corresponde a un terreno intervenido desde, por lo menos, el año 2012”*.
  - El área adyacente a la urbanización en donde se ubica la obra de modificación de cauce (evacuación aguas lluvias), tampoco implican una afectación, ya que se tratarían de *“un movimiento menor de tierra, una instalación de la obra conforme a su trazado, y finalmente el terreno es devuelto a su estado anterior. Asimismo, cabe señalar que la obra no tiene por objetivo drenar, extraer ni utilizar recurso hídrico contenido eventualmente en el área donde se ubica el potencial humedal, sino que, muy por el contrario, y lejos de significar una afectación del mismo, permitirá dar una solución a la conducción de aguas lluvias de la urbanización que conforma el proyecto, las cuales serán reconducidas al mismo estero en otro punto”*. Para ello, precisamente, el proyecto cuenta con certificados de factibilidad sanitaria de provisión de agua potable y alcantarillado de aguas servidas, que permitirían acreditar que no se usará agua de la napa cercana sino que de la concesionaria del sector y que no

se descargarán residuos líquidos en la zona sino que se conducirán a la planta de tratamiento de la empresa concesionaria de ese servicio público de tratamiento de aguas servidas.

- Él área a intervenir, además:
    - No presentaría suelo saturado, curso de agua o espejo de agua, ya que se encuentra por sobre la cota máxima de inundación histórica y área de influencia del espejo de agua, según se evidenciaría en terreno en base al espejo de agua y al área de Influencia continua al espejo de agua delimitada por la vegetación ripariana existente.
    - En algunas áreas predominan suelos con una fracción significativa de arcilla, lo que reduce el potencial de drenaje del suelo. Sin embargo, no corresponderían a suelos hídricos debido a que están emplazados topográficamente en la parte más alta del predio y no presentan depresiones que permitan la acumulación de agua en superficie o en zonas bajas que puedan ser saturar por el nivel freático.
    - La ausencia de un régimen hidrológico de saturación en varios sectores del predio impediría que se desarrolle en algunas áreas, vegetación hidrófila o vegetación adaptada a ambientes con suelos saturados de agua.
  - Se destaca que la delimitación de las superficies y deslindes del Humedal Las Quemadas se trataría de un asunto controvertido, objeto de observaciones en el procedimiento de declaratoria (a esa fecha) en curso ante la Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente.
  - En cualquier caso, el proyecto no consideraría actividades que impliquen el relleno del cuerpo de agua asociado al potencial Humedal Las Quemadas, ni obras ni acciones que puedan implicar su drenaje o secado, ni tampoco la extracción de caudales, áridos o vegetación o cubierta vegetal del humedal urbano, ni afectación de la barra terminal, ni la flora o fauna presente.
  - A mayor abundamiento, señala, *“malamente se puede concluir que actualmente existe un riesgo de daño inminente al medio ambiente si con fecha 23 de diciembre de 2021, la I. Corte de Apelaciones de Valdivia concedió la ONI en los términos solicitados por la Municipalidad recurrente en la causa Rol N°2476-2021. Por tanto, actualmente se encuentra paralizado el Proyecto, en cumplimiento de lo ordenado por la I. Corte de Apelaciones señalada”*.
  - Finalmente, argumenta que justamente la no ejecución del proyecto, generaría *“uno de los riesgos que este tipo de medidas cautelares busca evitar: un riesgo para la salud de las personas producto de la paralización de las obras de modificación de cauce”*.
3. La medida de detención parcial sería desproporcionada, al no existir infracción ni riesgo, y al generar precisamente un escenario de mayor riesgo, al impedir la ejecución de las obras para la correcta evacuación de las aguas lluvias, lo cual conlleva una posible inundación o anegamiento de los condominios ya construidos y habitados, a partir del inicio de la temporada de lluvias (abril). La medida sería entonces no idónea ni necesaria, *“por cuanto no hay apariencia de comisión de infracción ni riesgo de daño inminente al medio ambiente”*. Tampoco sería *“la menos lesiva ni proporcional con la finalidad de las medidas cautelares, sino que, por el contrario, su ejecución es potencialmente riesgosa para la salud de las personas”*.

36° Luego, con fecha 23 de febrero de 2022, el titular presentó un nuevo escrito ante la SMA, donde solicita tener presente que con fecha 19 de

enero de 2022, el MMA dictó la RE N°49/2022, donde, tras la visita a terreno y análisis técnicos, se fijaron los límites oficiales del Humedal Las Quemas, quedando el área a utilizar por el proyecto fuera del polígono definitivo. De esta forma, sostiene, *“la superficie utilizada por el Proyecto carece de algún objeto de protección de relevancia ambiental que fundamente la subsistencia de la medida provisional preprocedimental dispuesta mediante la Res. Ex. N°209/2022. Ciertamente, del polígono definitivo del humedal urbano Las Quemas -determinado técnicamente por el MMA- se puede concluir inequívocamente que el área utilizada por el proyecto no corresponde a un humedal, por lo que no se configura la tipología de ingreso al SEIA prevista en la letra s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300”*. Esto estaría reafirmado por el hecho de la desafectación expresa del área durante el procedimiento, pese a su inclusión inicial. En consecuencia, la mantención de la medida de detención habría perdido su fundamento.

37° Pues bien, en cuanto a los aspectos formales del recurso de reposición interpuesto, este se dedujo dentro del plazo legal de 5 días, es decir, dentro de plazo.

38° No obstante, de acuerdo al artículo 15 de la Ley N°19.880 y al desarrollo doctrinario sobre este recurso, la reposición solo procede contra los actos administrativos terminales o contra los actos de mero trámite cuando determinen la imposibilidad de continuar un procedimiento o produzcan indefensión

39° En ese contexto, la RE N°209/2022 no constituye un acto administrativo de los denominados terminales o decisorios, ya que al tenor de lo establecido en el artículo 48 de la LOSMA, las medidas provisionales preprocedimentales no tiene la virtud de decidir el fondo, sino solamente pronunciarse sobre una situación particular, derivada del riesgo asociado a una –todavía– hipótesis de infracción. Por otra parte, es de destacar que las medidas provisionales preprocedimentales no subsisten por sí mismas, sino que solo se perfeccionan en el contexto de dicho procedimiento administrativo sancionador, donde el acto terminal *“será aquel que se pronuncie en definitiva sobre la existencia o no de las infracciones, su gravedad y las sanciones aplicables en caso de resultar ellas acreditadas”* (Sentencia de 27 de diciembre de 2017 de la Excelentísima Corte Suprema, causa rol 18.341-2017).

40° Asimismo, tampoco se trata de un acto de mero trámite que determine la imposibilidad de continuar un procedimiento o produzca indefensión, puesto que, de hecho, el procedimiento continúa, considerando instancias para que el titular pueda presentar sus descargos, solicitar diligencias frente a la hipótesis de infracción levantada, y eventualmente presentar un programa de cumplimiento, si correspondiera, asegurándose su adecuada defensa, ya sea a través de un procedimiento administrativo sancionador propiamente tal, o, como en este caso, a través del procedimiento administrativo especial de requerimiento de ingreso al SEIA.

41° Por lo tanto, **el recurso de reposición deducido por el titular resulta inadmisibile**, al no recaer sobre un acto de aquellos impugnables a través de un recurso de reposición.

42° Sin perjuicio de lo anterior, en cuanto al fondo de la discusión sobre la subsistencia de la medida provisional, cabe señalar que al ser autorizada por el Ilustre Tercer Tribunal Ambiental mediante resolución de fecha 08 de febrero de 2022, ésta se fundó en que el titular se habría encontrado ejecutando un proyecto inmobiliario en un área sobre el Humedal Las Quemas, y generando un riesgo por la importancia ambiental del

sector en que se ejecutan las obras, precisamente considerado dentro del humedal. De este modo, si bien, como se explicará en el acápite siguiente, se estima que igualmente concurre una hipótesis de elusión al SEIA en virtud del literal s) de la Ley N°19.300 (y en consecuencia el proyecto requiere de calificación de impacto ambiental previa), y subsiste un riesgo en la continuación del proyecto, el antecedente específicamente levantado para la fundamentación de la medida provisional, a saber, el emplazamiento del proyecto sobre el humedal, ha sido descartado en el intervalo entre la solicitud de autorización de la medida y su cumplimiento, toda vez que en la RE N°49/2022 del MMA finalmente se determinó un polígono diferente para el humedal en cuestión, excluyendo el área del proyecto.

43° En virtud de esta circunstancia sobreviniente que afecta un antecedente fundante del acto administrativo, la RE N°209/2022 debe ser dejada sin efecto, poniéndose en consecuencia término al procedimiento de medida provisional pre procedimental MP-005-2022. Sin embargo, ello no obsta la legitimidad del análisis de que pueda existir una afectación del humedal y por tanto se configure en definitiva la infracción levantada, y el impacto que debe ser abordado con la no ejecución del proyecto mientras no cuente con calificación ambiental, según se explicará más adelante.

44° Finalmente, cabe considerar que durante el período hasta el día 18 de marzo de 2022, las obras se encontraron detenidas, en virtud de la paralización ordenada en la causa de recurso de protección Rol N°2476-2021, seguida ante la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Valdivia. No obstante, en la fecha indicada, la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Valdivia rechazó el recurso de protección, concluyendo que el recurso habría perdido oportunidad, en razón de la investigación iniciada por la SMA y la paralización preventiva dictada por este organismo, entidad técnica competente en la materia.

45° Ahora bien, frente al rechazo del aludido recurso y el consecuente alzamiento de la medida judicial de paralización, se hace urgente abordar la situación por este organismo a través del procedimiento correspondiente, en este caso, el procedimiento especial de requerimiento de ingreso al SEIA, donde se previene que los proyectos que configuren alguna de las tipologías de ingreso al SEIA definidas en el artículo 10 de la Ley N°19.300, no podrán ser ejecutados en la medida que no cuenten con la calificación ambiental correspondiente.

46° Así las cosas, la RE N°209/2022 deja de producir sus efectos, **por el mérito exclusivo de lo expuesto en los considerandos 42° y 43°**, es decir, solo por cuanto el supuesto bajo el cual fue autorizada por el Ilustre Tercer Tribunal Ambiental cambió en el transcurso de su vigencia. **Sin embargo, no se descartan los razonamientos de la SMA en cuanto a la existencia de una infracción y riesgo, ni se acogen los argumentos esgrimidos por el titular en su totalidad, sino que solo lo indicado en los considerandos señalados. De este modo, aunque la MP ha perdido su fundamento, la hipótesis de elusión persiste, según se argumentará en el acápite siguiente, y la detención del proyecto continúa siendo necesaria a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 8° de la Ley N°19.300.**

47° A su turno, la solicitud de suspensión de los efectos de la medida provisional ordenada, ha perdido su objeto dado el transcurso material del tiempo y lo que se resolverá, por lo cual no es necesario emitir un pronunciamiento al respecto.

**V. SOBRE LA CAUSAL DE INGRESO AL SEIA QUE SE CONFIGURARÍA EN LA ESPECIE**

48° Sin perjuicio de lo anterior, la SMA efectuó un nuevo análisis de la hipótesis de elusión de ingreso al SEIA levantada, tomando en cuenta la RE N°49/2022 del MMA, que declaró como humedal urbano al Humedal Las Quemadas, y los antecedentes aportados por el titular en el procedimiento de medida provisional MP-005-2022, todo lo cual fue sistematizado en el Informe de Fiscalización Ambiental DFZ-2022-95-X-SRCA.

49° A partir de este análisis, se determinó que pese a que el proyecto no se emplaza dentro del polígono del Humedal Las Quemadas, se configurarían igualmente los requisitos para la aplicación del literal s) de la Ley N°19.300, en razón de lo siguiente:

- (i) El Humedal Las Quemadas 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 Quemadas, puesto que:
  - Tal como se demuestra en las imágenes satelitales recogidas en el IFA y en la RE N°209/2022, el proyecto en el que se inserta la construcción ya ha generado una afectación física de los componentes bióticos, sus interacciones y flujos ecosistémicos de lo que abarcaba originalmente el Humedal Las Quemadas, 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, esta afectación al humedal original continúa, 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 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, ya que:
  - Aunque no sea el objetivo del titular, la canalización de las aguas en forma desprotegida puede implicar drenaje del 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.

50° En cuanto a la alegación del titular de que el proyecto habría comenzado su construcción durante marzo de 2017, con sus obras preliminares de instalación de faenas y escarpe de terreno, ello no implica un inicio material del proyecto que pueda ser considerado para eximirse del cumplimiento de la Ley N°21.202. Si bien estas obras pueden ir en beneficio del proyecto que pretende ejecutarse actualmente, su realización hace 5 años, implicando obras mínimas que no se orientan directamente a este proyecto específico, y que recién se vino a autorizar durante los dos años siguientes (a través de permisos de edificación y la autorización de la DGA), no dan cuenta de que haya existido intención de ejecutar materialmente el proyecto actual antes de esta fecha. En ese sentido, el titular está invocando esas actividades para el solo efecto de sustraerse de la obligación de obtener calificación ambiental previa, sin que ello haya significado realmente un inicio de ejecución del proyecto de modificación de cauce y construcción de viviendas. En efecto, según declara el propio titular, solo se han ejecutado acciones orientadas a materializar el proyecto de acuerdo a las características descritas en este acto, a partir del 03 de mayo de 2021, es decir, luego de la entrada en vigencia de la Ley N°21.202.

51° En seguida, respecto a que el proyecto no se encontraría en infracción al estar siendo ejecutado al amparo de las autorizaciones pertinentes, se reitera que ello no constituye un fundamento para eximir al proyecto de someterse a evaluación de impacto ambiental en virtud del literal s), de acuerdo a lo reafirmado 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 este mismo punto, cumple señalar que la declaración de que *“las obras no causarán daño a la vida, salud o bienes de la población ni producirán efectos desfavorables de escurrimiento del cauce”* en la Resolución Exenta DGA Los Lagos N°386, de 4 de julio de 2019, donde se autoriza la ejecución de las obras hidráulicas, no implica una calificación de sus posibles efectos ambientales sobre el humedal, ya que, primero, la DGA no es el organismo competente para pronunciarse al respecto y su alcance es solo sectorial y no relativo a la Ley N°19.300, y, segundo, de hecho, no se realiza ninguna apreciación en torno a los impactos sobre el humedal (solo lo hace sobre la población y el cauce específico). Además, cumple señalar que esta autorización se encontraría desactualizada, ya que fue otorgada para que las obras fueran ejecutadas en el plazo de 12 meses a contar de la fecha de dictación de la resolución, por lo mismo, no contempla la situación actual del humedal.

52° Luego, sobre el riesgo que implicaría la no ejecución de las obras de canalización para las personas que habitan los condominios actualmente construidos, la obligación asociada a la elusión de ingreso al SEIA, es, precisamente, el ingreso al SEIA, lo cual no implica la prohibición de ejecución del proyecto. En ese sentido, lo que se detecta



en la infracción de elusión, no es que el proyecto no pueda ser realizado, sino que para realizarse requiere de evaluación de impacto ambiental previa. Así, el titular podrá ejecutar tales obras, luego de la correspondiente calificación, en que se determinen las medidas que sean necesarias para el resguardo del humedal.

53° Ahora bien, considerando las implicancias de la ejecución de esta parte del proyecto (obras hidráulicas), y los tiempos de tramitación del presente procedimiento, así como de la eventual evaluación ambiental ante el Servicio de Evaluación Ambiental, el titular podrá realizar tales obras **previa presentación de una propuesta de ejecución ante la SMA y su correspondiente aprobación por este servicio, que implique la no afectación del humedal.**

54° Respecto a lo anterior, es necesario acotar que ello no es aplicable al resto de las obras del proyecto (construcción de la nueva etapa de viviendas y obras asociadas) que no son necesarias para evitar riesgos en los condominios ya construidos.

55° Finalmente, en relación a los terceros con quienes el titular ha celebrado promesas de compraventa en relación a las propiedades a construir, el artículo 1554 del Código Civil establece la obligación de celebrar la compraventa en caso de cumplirse los siguientes requisitos: que la promesa conste por escrito; que el contrato prometido no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces; que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato; que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido, que sólo falten para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban. De esta manera, existe una legítima expectativa de los terceros **respecto a la celebración de la compraventa, sujeta al cumplimiento de los requisitos indicados.**

Ahora bien, en relación a estos requisitos, de acuerdo a los antecedentes acompañados al titular, la celebración de la compraventa está sujeta a un plazo asociado a la obtención de la recepción final de las edificaciones, que en cualquier caso, no puede ser posterior al 1 de julio de 2023, debiendo el titular agotar todas las instancias razonables que estén a su alcance para dar cumplimiento a ello. En ese sentido, no existe un derecho incorporado en el patrimonio del titular en relación al traspaso de la o las respectivas viviendas, sino solo se genera para las partes una obligación de hacer, que está supeditada a los requisitos citados.

En particular, en estos casos, el sometimiento del proyecto al SEIA y la detención de la construcción de viviendas en conformidad al artículo 8° de la Ley N°19.300, podría generar un retraso en la recepción final de las obras, que impida al titular dar cumplimiento al plazo acordado. En tal situación, no se alcanzaría el requisito del plazo que indica el artículo 1554, por lo cual, la promesa no generará ninguna obligación. Ante ello, los propios contratos de promesa en sus cláusulas novena reconocen una salida, a saber, el pago de una multa por parte del titular. Ello reafirma que no existe una certeza para los terceros respecto a la obtención de las viviendas, y que sus derechos quedan resguardados, en virtud del propio contrato que celebraron. No obstante, en cualquier caso, las partes, de manera privada, podrían convenir un nuevo plazo que considere los tiempos de la evaluación de impacto ambiental previa, **teniendo presente que lo que se pretende en este procedimiento no es la prohibición del proyecto, sino solamente su evaluación de impacto ambiental previa,** para que el titular se haga cargo de los impactos ambientales que se generarán sobre el humedal al construir las 65 nuevas viviendas.

56° Se hace presente que **el presente acto no constituye por sí mismo un requerimiento de ingreso al SEIA,** sino que da inicio formal a un

procedimiento administrativo, el cual tiene como objetivo recabar antecedentes que permitan a esta SMA determinar si corresponde o no exigir dicho ingreso. Es en ese sentido que en este acto se otorga traslado al titular, a fin de que haga valer sus observaciones, alegaciones o pruebas frente a la hipótesis de elusión levantada.

57° El procedimiento de requerimiento de ingreso de un proyecto que ha eludido el SEIA, se orienta a la concreción de una medida correctiva por parte de la SMA, en el ejercicio de sus facultades de los literales i) y j) del artículo 3° de la LOSMA, en caso de verificarse la hipótesis de elusión. Esto no obsta ni impide el posterior inicio de un procedimiento sancionatorio ambiental, para efectos de imponer las sanciones que correspondan por los incumplimientos normativos incurridos por el titular, de acuerdo al artículo 35 b) de la LOSMA, cuya procedencia se analizará en su oportunidad.

58° Se deja constancia que a este procedimiento administrativo se le ha asignado el **Rol REQ-007-2022**, y puede ser revisado a través de la plataforma web disponible en el Sistema Nacional de Información de Fiscalización Ambiental<sup>3</sup>.

59° En virtud de todo lo anteriormente expuesto, se procede a resolver lo siguiente:

**RESUELVO:**

**PRIMERO: DECLARAR INADMISIBLE** el recurso de reposición interpuesto por el titular en contra de la Resolución Exenta N°209, de 09 de febrero de 2022, de la SMA, por las razones expuestas en los considerandos 38° a 41° de la presente resolución.

**SEGUNDO: DEJAR SIN EFECTO** la Resolución Exenta N°209, de 09 de febrero de 2022, de la SMA y **PONER TÉRMINO** al procedimiento de medida provisional pre procedimental MP-005-2020, de acuerdo a lo indicado en los considerandos 42° y 43° de la presente resolución.

**TERCERO: DAR INICIO** a un procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, en contra de **Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.**, en su carácter de titular del proyecto **“Condominio Tierra Noble 4ta Etapa”**, ejecutado en la comuna de Osorno, en relación a la hipótesis de elusión levantada en el presente acto.

**CUARTO: CONFERIR TRASLADO** a Inmobiliaria Socovesa Sur S.A., para que en un **plazo de 15 días hábiles**, a contar de la notificación de la presente resolución, haga valer las observaciones, alegaciones, o pruebas, que estime pertinentes frente a la hipótesis de elusión levantada en el presente acto.

Dadas las circunstancias actuales relacionadas con el brote de COVID-19, es posible realizar el ingreso de documentación ante la SMA mediante correo electrónico dirigido a la dirección [oficinadepartes@sma.gob.cl](mailto:oficinadepartes@sma.gob.cl), entre 9:00-13:00 hrs. de un día hábil, indicando que se asocia al procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA **REQ-007-2022**. Junto con ello, en caso de que la información que deba remitir a este servicio conste en varios archivos, deberá realizarlo mediante una plataforma de transferencia de archivos,

<sup>3</sup> <http://snifa.sma.gob.cl/v2/Resolucion/RequerimientoIngreso>

adjuntando el vínculo correspondiente. Para ello, deberá indicar 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).

**QUINTO: PREVENIR** que según lo dispuesto en los artículos 8° y 10 de la Ley N°19.300, **los proyectos que cumplan con alguna de las tipologías de ingreso al SEIA, sólo podrán ejecutarse una vez que obtengan la correspondiente resolución de calificación ambiental.**

Sin perjuicio de lo anterior, en consideración a lo indicado por el titular sobre las implicancias de la no ejecución de las obras hidráulicas antes del mes de abril, **estas podrán ser ejecutadas y operadas previa presentación de una propuesta ante la SMA y su aprobación por este servicio.** En dicha propuesta se deberán identificar las obras a realizar, las medidas necesarias para evitar impactos sobre el humedal, sus plazos de ejecución y los medios de verificación y seguimiento de las mismas, lo cual deberá incluir a lo menos un reporte mensual. **Esta propuesta deberá ser presentada ante la SMA para su aprobación, dentro de un plazo de 15 días hábiles a contar de la notificación de la presente resolución,** en la misma forma de presentación indicada en el resuelvo precedente.

**SEXTO: TENER PRESENTE** los documentos acompañados en las presentaciones del titular, así como la personería de Edesio Carrasco Quiroga para actuar en su representación, además de su patrocinio, y la designación de Rodrigo Benítez Ureta y Carlo Sepúlveda Fierro como apoderados.

**SÉPTIMO: TENER PRESENTE** lo dispuesto en literal a) del artículo 30 de la ley 19.880, en relación al derecho que ampara al interesado en un procedimiento administrativo para indicar un medio y lugar preferente para efecto de las notificaciones futuras, como podría ser una casilla de correo electrónico.

**OCTAVO: OFICIAR** a la Dirección Regional SEA de la región de Los Lagos, para que, en torno a los antecedentes levantados en la etapa investigativa, emita un pronunciamiento sobre la pertinencia de ingreso al SEIA de las obras denunciadas.

#### **ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y DESE CUMPLIMIENTO**

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

BMA/CSS/TCA

**Notificación por carta certificada:**

- Edesio Carrasco Quiroga, representante de Inmobiliaria Socovesa Sur S.A., Eliodoro Yáñez 2962, comuna de Providencia.



**C.C.:**

- Alejandra Andrea Navarrete, [anavarretedabner@gmail.com](mailto:anavarretedabner@gmail.com)
- Carlos Alberto Medina, [carlos.medina@imo.cl](mailto:carlos.medina@imo.cl)
- Fiscal, SMA.
- Departamento Jurídico, SMA.
- Oficina Regional de Los Lagos, SMA.
- Oficina de Partes y Archivo, SMA.

REQ-007-2022

Expediente ceropapel N°5920/2022