

**ORD N° 1089**

**ANT.:** (i) REQ-007-2022; (ii) Resolución Exenta N°660, de fecha 02 de mayo de 2022 de la Superintendencia del Medio Ambiente

**MAT.:** Requiere pronunciamiento en el marco de lo dispuesto en el literal i) del artículo 3° de la LOSMA, respecto al proyecto “Condominio Tierra Noble 4ta Etapa”, del titular Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.

**Santiago, 05 de mayo de 2022**

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

**DE: BENJAMÍN MUHR ALTAMIRANO  
FISCAL (S)  
SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE**

1. Junto con saludar, informo a Ud., que la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “Superintendencia” o “SMA”), ha dado inicio a un procedimiento de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “SEIA”) rol REQ-007-2022, respecto del proyecto “Condominio Tierra Noble 4ta Etapa” (en adelante, “proyecto”) del titular Inmobiliaria Socovesa Sur S.A. (en adelante, “titular”).

2. En dicho contexto, cumpliendo con lo dispuesto en el literal i) del artículo 3° de la LOSMA, se solicita su pronunciamiento, respecto a las hipótesis de elusión levantadas por la SMA, referida a la tipología descritas en el literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300, al tenor de los antecedentes que se expondrán a continuación:

**I. SOBRE EL PROYECTO Y EL HUMEDAL LAS QUEMAS**

3. En septiembre y diciembre del año 2021, esta 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.

4. Por otra parte, en el mes de diciembre de 2021 se publicaron en prensa declaraciones de la Ilustre Municipalidad de Osorno, mencionando la construcción de una zanja en el Humedal Las Quemadas para habilitar el terreno para un futuro proyecto inmobiliario.



5. Estos antecedentes dieron origen a una investigación por parte de la SMA, que incluyó una actividad de inspección con fecha 20 de diciembre de 2021, 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.

6. El proyecto se ubica dentro del polígono originalmente propuesto por la Municipalidad de Osorno en 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, para el reconocimiento del humedal urbano denominado "Humedal Las Quemadas", que forma parte del Inventario Nacional de Humedales año 2020<sup>1</sup>.

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



7. 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 que 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.

## II. SOBRE LA HIPÓTESIS DE ELUSIÓN

8. A partir de lo anterior, 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 del proyecto, por un plazo de 15 días hábiles. Ello, ya que se concluyó que se encontraría en la infracción del literal b) del artículo 35 de la LOSMA, al ejecutarse sin contar con una resolución de calificación ambiental, pese a configurar la tipología establecida en el 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.”* Además, en la RE N°209/2022 se estimó que existía una situación de riesgo ambiental para el Humedal Las Quemas, por la envergadura del proyecto, dado que, al comprender 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.

9. Esta medida fue autorizada por el Ilustre Tercer Tribunal Ambiental. En cuanto a la apariencia de buen derecho, el Tribunal estimó que la medida se encontraba fundada, ya que el proyecto se emplazaba en el área del humedal urbano.

10. En contra de la RE N°209/2022, el titular dedujo un recurso de reposición, e ingresó un escrito para descartar la hipótesis de elusión, fundado, entre otros motivos, en que el proyecto habría iniciado su ejecución en forma previa a la dictación de la Ley N°21.202, contando con las autorizaciones pertinentes, y que en la N°49/2022 se dejó el área del proyecto fuera del polígono del Humedal Las Quemas, por lo que la medida carecería de sustento.

11. En virtud de ello, la SMA realizó un nuevo análisis de los antecedentes del proyecto, incluyendo los argumentos vertidos por el titular en su recurso de reposición, y contrastándolos nuevamente con los requisitos del literal s) de la Ley N°19.300 para exigir el ingreso del proyecto al SEIA, todo lo cual fue sistematizado en el Informe de Fiscalización Ambiental DFZ-2022-95-X-SRCA.



12. A partir de este análisis, se determinó que pese a que el proyecto no se emplaza dentro del polígono del Humedal Las Quemadas 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 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.

13. 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.

14. 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.

15. En lo que respecta a las demás tipologías de ingreso al SEIA listadas en el artículo 10 de la Ley N°19.300, luego de las actividades de fiscalización, se concluye que ellas no guardan relación con las obras denunciadas y, por lo tanto, no correspondería su análisis particular.

### III. CONCLUSIÓN Y PETICIÓN CONCRETA

16. Dado el análisis anterior, la SMA concluyó que respecto de las actividades realizadas por el titular, aplicaría lo dispuesto en el literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300, razón por la cual, deben contar con una Resolución de Calificación Ambiental en forma previa a su ejecución.

17. En vista de esta conclusión, la SMA dictó la Resolución Exenta N°660, de fecha 02 de mayo de 2022, que, por una parte, declaró inadmisibles los recursos de reposición interpuestos por el titular en contra de la RE N°209/2022, y dejó sin efecto y puso término al procedimiento de medida provisional



pre procedimental MP-005-2022; y por otra, dio inicio a un procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA rol REQ-007-2022.

18. En este contexto, atendiendo lo establecido en el literal i) del artículo 3° de la LOSMA, se solicita su pronunciamiento en torno a la hipótesis de elusión levantada, señalando si a su juicio, el proyecto requiere ingresar, en forma previa a su ejecución, al SEIA.

19. Todos los antecedentes señalados en el presente Oficio se encuentran disponibles en el Sistema Nacional de Información Ambiental. Los relativos a la MP-005-2022, en el enlace <https://snifa.sma.gob.cl/MedidaProvisional/Ficha/322>; y los relativos específicamente al REQ-007-2022, en el enlace <https://snifa.sma.gob.cl/RequerimientoIngreso/Ficha/142>.

20. Además, cualquier consulta que tenga respecto al presente Oficio, se puede dirigir directamente con la abogada Teresita Chubretovic, quien desempeña funciones en el Departamento Jurídico de la Fiscalía de la Superintendencia, al correo electrónico [teresita.chubretovic@sma.gob.cl](mailto:teresita.chubretovic@sma.gob.cl).

21. Finalmente, indicar que su respuesta puede ser remitida desde un correo electrónico válido, a la casilla [oficinadepartes@sma.gob.cl](mailto:oficinadepartes@sma.gob.cl).

Sin otro particular, le saluda atentamente,

**BENJAMÍN MUHR ALTAMIRANO**  
**FISCAL (S)**  
**SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE**

ODLF/TCA

**Notificación Oficina de Partes Virtual:**

- Dirección Regional SEA Los Lagos. Oficina de partes virtual: <https://www.sea.gob.cl/oficina-de-partes-virtual>.

**C.C.:**

- Fiscal (S), Superintendencia del Medio Ambiente.
- Departamento Jurídico, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina Regional Los Lagos, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina de Partes y Archivo, Superintendencia del Medio Ambiente.

REQ-007-2022

Expediente Cero Papel N°9231/2022

