

# INMOBILIARIAS PRIVADAS Y HUMEDALES URBANOS. CASO LAS QUEMAS, OSORNO

**DAMIÁN FERNANDEZ CARRASCO**

damianelieser.fernandez@alumnos.ulagos.cl

**DALMA MARÍN VILLARROEL**

dalmamilena.marin@alumnos.ulagos.cl

## RESUMEN

Este artículo de investigación tiene como objetivo analizar y comprender la contribución e impacto de la industria inmobiliaria en el daño irreversible causado al humedal Los Sapos, parte integral del gran humedal Las Quemadas, hábitat de más de un centenar de especies, entre las que destacan dos especies protegidas: la rana chilena y la rana antifaz. Para ello, se emplearon dos métodos de recolección de datos: el uso de fuentes bibliográficas y la recolección de datos empíricos mediante visitas al lugar. El estudio culmina con un análisis de la percepción social respecto al conflicto ambiental generado.

**Palabras clave:** Conflictos socioambientales, Humedal urbano, impacto ambiental, inmobiliarias privadas.

## INTRODUCCIÓN

América Latina presenta altos niveles de desigualdad, según estudios realizados por RIMISP entre los años 2012 y 2018 en varios países del continente, incluyendo Chile. Según los autores Donoso, Rodríguez, Navarro, & Oliva (2022). Este estudio analiza una serie de desigualdades utilizando el esquema conceptual de trampas de pobreza, con el propósito de explorar su relación con los conflictos socioambientales (Donoso, Rodríguez, Navarro y Oliva, 2022). Las trampas de pobreza se definen aquí como mecanismos que, a través de diversos procesos, perpetúan condiciones de vulnerabilidad, situación que se agrava en contextos de conflictos socioambientales, los cuales reducen significativamente la calidad de vida de las comunidades afectadas.

Altomonte & Sanchez (2016) definen los conflictos socioambientales como la manifestación de una contradicción de intereses entre quienes desempeñan un papel activo en el proceso de apropiación y transformación de los activos naturales y quienes resultan afectados negativamente.

En los últimos años, las disputas socioambientales en América Latina han experimentado un incremento notable. Estas disputas suelen surgir a raíz de transformaciones territoriales de origen antrópico, estatal o privado, que impactan entornos naturales. Dichas intervenciones están vinculadas a la gestión de recursos naturales, a menudo ejecutada por entidades externas al territorio que carecen de pertinencia o conexión con las comunidades locales y con los ecosistemas afectados. Esto genera tensiones y conflictos, al no

considerar adecuadamente las dinámicas y necesidades de los habitantes y del medio ambiente local.

La existencia de conflictos socioambientales deja de manifiesto una decisión, propuesta o intención de llevar adelante un proyecto, actividad, o acción con algún tipo de consecuencia medioambiental. Según los autores Enrique Aliste y Caroline Stamm (2016);

Se puede señalar que muchos de los conflictos ambientales tuvieron una clara predominancia en ambientes rurales, en la mayoría de los casos asociada a prácticas extractivistas o bien de uso intensivo de recursos naturales. En cambio, la dimensión urbana de los conflictos ambientales ha sido menos visible y, entre ellos, se podrían mencionar especialmente los conflictos derivados de la instalación de establecimientos de tipo industrial

En Chile, la mayor parte de la población se concentra en áreas urbanas, y esta tendencia ha ido en aumento debido a las migraciones, tanto internas (del campo a la ciudad) como externas, provenientes de diversos países. Ante esta realidad, resulta imperativo implementar una planificación urbana adecuada que contemple proyecciones a largo plazo. Esta planificación debe considerar aspectos fundamentales, como las necesidades y aspiraciones de la población, para garantizar un desarrollo urbano sostenible y equitativo.

Ante esto, es necesario considerar en estas proyecciones de población en conjunto a sus necesidades, una planificación viable y sostenible con el territorio. De esta forma, contribuir al mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes considerando la supervivencia de los ecosistemas circundantes presentes en humedales y del propio,

comprendiendo que son esenciales por sus múltiples beneficios, pues son fuente de agua tanto superficial como subterránea y el control de la misma; albergando también una biodiversidad que se alimenta de sus propiedades.

Osorno, desde su refundación, ha sido una de las principales ciudades de la zona Sur del país, llegando a ser candidata en algún momento a capital regional, título que finalmente fue adjudicado por la igualmente imponente ciudad de Puerto Montt. La ciudad de la leche y la carne actualmente cuenta con un crecimiento exponencial de su población y, por consiguiente, de la demanda habitacional. Ante ello la industria inmobiliaria ha respondido de manera satisfactoria, sin embargo, se origina un conflicto ambiental, la construcción en lugares no aptos, los llamados humedales.

Los humedales representan un desafío significativo para la industria inmobiliaria, ya que su presencia a menudo impide la realización de proyectos de construcción. Sin embargo, la escasa valoración de estos ecosistemas vitales en el entorno urbano no frena los desarrollos lucrativos. Este es el caso del Humedal Los Sapos, situado en el suroriente de la ciudad de Osorno, el cual se encuentra amenazado por la rápida expansión habitacional en la zona. La falta de protección y consideración hacia estos espacios naturales pone en riesgo su integridad y la biodiversidad que albergan.

### **Humedales urbanos**

Los humedales, desde el Ministerio del Medio Ambiente, son reconocidos como ecosistemas acuáticos que sostienen la biodiversidad, y que estos mismos

proveen importantes elementos para la vida. Y es posible encontrarlos a lo largo de la costa, como estuarios, lagunas salobres, bofedales, vegas, ríos, lagos y lagunas. Y hacia el sur es posible reconocer a los humedales de turberas, los cuales son grandes sumideros de gases de efecto invernadero, o los humedales boscosos, conocidos como hualves o pitratos, todos ellos, en mayor o menor cantidad, suministran hábitat a peces, crustáceos, anfibios (Como en el caso estudiado en el presente informe), reptiles, aves migratorias, entre otros. (Fernández, 2022)

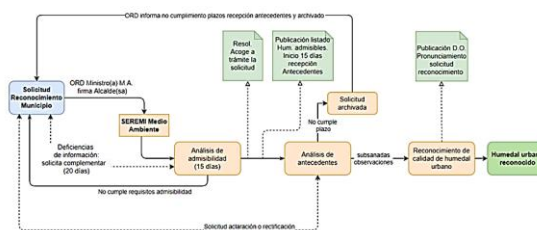
Dentro de la ley, con el fin de iniciar una protección legal se introduce el concepto de humedales urbanos, bajo la concepción de que estos humedales son los que se encuentran dentro de áreas urbanas (total o parcialmente dentro del límite urbano). Creándose así la ley N° 21.202 la cual modifica los cuerpos legales, los cuales tienen una gran relevancia dentro de las ciudades en cuanto a áreas verdes, espacios para la recreación, control de inundaciones, mitigación al cambio climático, entre otros; y las fuertes amenazas bajo las cuales se encuentran. (MMA, s.f.)

Asimismo, la Ley entrega a los municipios herramientas concretas que permitirá proteger los humedales urbanos, a través de la elaboración de Ordenanzas Generales para la protección de humedales urbanos y la postergación de permisos de subdivisión predial, loteo, urbanización y de construcciones. Además, esta ley modificó la LBGMA N° 19.300 en el Art. 10, literales p), q), r) y crea una nueva letra s), y establece que los humedales urbanos declarados por el Ministerio del Medio Ambiente deben ser incluidos en los Instrumentos de Planificación Territorial a toda escala como “área de protección de valor natural”.

## Declaración legal de humedales urbanos

Hay dos procedimientos en los que el ministerio del medio ambiente podrá declarar humedales urbanos; de oficio de MMA o a petición de el/los municipio/s respectivo/s. Y el ministerio del medioambiente deberá pronunciarse dentro del plazo de seis meses respecto a la declaratoria de humedal urbano. Esta misma declaración se humedales urbanos de oficio se realizará a través de un proceso de declaración a nivel nacional, considerando representatividad de iniciativas por región y una planificación a dos años para su implementación. La implementación de los procesos será coordinada por el departamento de ecosistemas acuáticos de la división de recursos naturales y biodiversidad, en conjunto con las secretarías regionales ministeriales (SEREMI) del medio ambiente.

Figura 1. Procedimiento para la tramitación de solicitudes para la declaración de un humedal urbano.



Fuente: sitio web “Proyecto Adelaida”.

## HUMEDALES EN LA CIUDAD DE OSORNO

La Ciudad de Osorno, ubicada al sur de Chile, es la capital provincial junto a otras 6 comunas y se caracteriza por poseer uno de los pocos pasos habilitados que conectan con Argentina.

Osorno se extiende entre los paralelos 40°21' y 40°26' de latitud Sur y los 73°26' y 72°46' longitud Oeste con una superficie total de 951,3 km<sup>2</sup>. (Pladeco, 2013-2017)

En el ámbito hidrográfico, la ciudad de Osorno cuenta con dos ríos significativos: el Damas y el Rahue, que constituyen las principales fuentes de agua de la localidad. El río Damas fluye en dirección este-oeste a lo largo del lado norte de la ciudad, mientras que el río Rahue discurre de sur a norte, creando un corte entre el centro urbano y el sector poblacional que lleva su nombre, donde reside más de la mitad de la población osornina.

Un informe elaborado por el Ministerio de Agricultura, en colaboración con otros organismos y utilizando datos del Centro de Estudios Regionales (CEDER) de la Ilustre Municipalidad de Osorno, proporciona información relevante en el ámbito climatológico.

Osorno se encuentra en una zona lluviosa que alcanza una marca pluviométrica de 1500 milímetros. Anualmente, la temperatura media es de 11,3° C. Entre los meses de noviembre y marzo, la temperatura llega a un promedio de 20°C. (Pladeco, 2013-2017).

Según la clasificación Köppen, “la comuna se encuentra bajo la denominación de clima templado cálido lluvioso con influencia mediterránea (Cfsb)” (Ministerio de Agricultura, 2020), la cual se caracteriza por su alta pluviosidad

que, normalmente entre los meses de enero y febrero desciende.

En cuanto a las características geomorfológicas, la región se encuentra bajo dos regiones geomorfológicas, las cuales han modificado y estructurado el relieve de la zona.

La primera, es la región Central Lacustre y de llano glacio-volcánico que se extiende hasta el Canal de Chacao y la segunda, se denomina región Patagónica y polar del Inlandis Antártico que se extiende desde el golfo de Ancud hasta más allá de los límites regionales Osorno. (Ministerio de Agricultura, 2020).

La ciudad se emplaza en una pendiente inclinada constituida por varios niveles de terrazas que convergen finalmente en un vértice fluvial del río Damas con el río Rahue. La terraza central tiene una elevación superior a los 30 metros, pero inferior a los 70 metros, lo que la constituye en el área más importante de la ciudad. (Pladeco, 2013-2017)

Desde la geología, la comuna de Osorno se encuentra en la depresión intermedia que presenta una amplia cobertura de rellenos sedimentarios correspondientes al Pleistoceno-Holoceno. (Dirección general de aguas-conic, Ltda, Ingenieros civiles consultores, 2010)

Este último conflicto identificado, el relleno y posterior pérdida del Humedal los Sapos, una parte del Humedal la Quemadas ubicado en la zona Oriente de Osorno es la disputa a analizar en esta consigna. Ante lo mencionado, es necesario comprender cómo el sector inmobiliario impacta en la pérdida de un ecosistema que alberga a más de 100 especies, entre ellas la Rana Chilena, la Rana Antifaz, entre otras especies.

El sector inmobiliario es una de esos sectores que no toman en cuenta la importancia simbólica o natural de ciertos territorios, más bien visualizan la oportunidad económica, beneficiándose de la necesidad habitacional imperante de la población, pues es uno de las demandas más requeridas por una sociedad cada vez más grande y con necesidades de emancipación personal.

La distribución espacial de los conflictos en Osorno presenta un enfoque de análisis interesante; no obstante, el acceso a información sobre estos eventos es bastante limitado. La ubicación de los conflictos y las fuentes que los reportan pueden afectar significativamente la calidad de los datos disponibles. Al identificar los conflictos presentes en Osorno, se observa que la mayoría se concentra en sectores de estratos medios a bajos, donde se evidencia una precariedad en el acceso a servicios básicos. Esta situación permite inferir que existe una correlación entre la aparición de conflictos socioambientales y la implementación de proyectos inmobiliarios en la zona.

### **Antecedentes demográficos**

Según el último Censo realizado en el año 2017, la población total en la comuna de Osorno era de 161.460 personas, con una variación estimada para el 2021 de casi un 8%. Las proyecciones muestran una referencia de supuestos demográficos año tras año, considerando aspectos como, natalidad, mortalidad, migración, entre otros factores. Cada año estas estimaciones aumentan y con ello la necesidad habitacional de la población, situación que ha acelerado el fenómeno inmobiliario en la comuna.

Según un informe realizado por Pladeco de la ilustre municipalidad de Osorno y según el censo del 2012, la comuna de conocida como la ciudad de la leche y la carne, “es la segunda más grande de la Región de Los Lagos, después de la capital regional Puerto Montt, en cuanto a su número de habitantes”, un puesto que sigue vigente una década después.

En el Censo del año 2017, la ciudad de Osorno contaba con una población total de 161.460 personas, con una proyección estimada para el año 2021 de aproximadamente 174.629 personas, lo que se traduce en una variación estimada de un 7,93%. (INE, 2017-2021)

La población urbana total en la ciudad de Osorno, según los mismos parámetros, es de 147.826 personas, con una densidad poblacional de 170 habitantes/km<sup>3</sup>, lo que se traduce en un promedio de 3 personas por casa habitación. En cuanto a la distribución etaria, al menos 32.763 personas son menores de 15 años y 18.907 son mayores de 64 años. Se estima que 47.257 personas de la población total corresponden o se identifican con algún pueblo originario y 1.697 personas son de origen migrante. (Atlas Osorno, 2017, p. 132-133)

El crecimiento poblacional en el radio urbano ha sido notable en los últimos años, lo que representa un desafío significativo en la búsqueda de viviendas, tanto propias como temporales, especialmente en el contexto de fenómeno inflacionario que afecta a gran parte del mundo. Ante estos antecedentes y considerando el conocido aumento demográfico, se hace imperativa la necesidad de desarrollar planes y proyectos que satisfagan los

requerimientos de una ciudad que se vuelve cada vez más exigente. Esto implica una planificación urbana estratégica que contemple las necesidades habitacionales, la infraestructura adecuada y la calidad de vida de los(as) residentes.

### Antecedentes biogeográficos

Según el más reciente catastro realizado en el año 2020, la ciudad de Osorno cuenta con una superficie de 95.328,9 ha. Las áreas de uso de suelo se dividen en varias categorías principalmente su vegetación se caracteriza por la presencia de policultivos y frutales (Ej. Arándano), bosque nativo (roble, peumo, radial, avellanos, lingues, entre otros), bosque de uso forestal. En el siguiente gráfico, se presentan las áreas de uso de suelo por categorías en la comuna de Osorno.

Gráfico 1. Inventario uso de suelo en la comuna de Osorno realizado con datos extraídos del sistema de información territorial de la CONAF (CONAF, 2020).

| Área uso de suelo            | Cantidad de hectáreas |
|------------------------------|-----------------------|
| Áreas urbanas e industriales | 2.422,9 ha            |
| Terrenos agrícolas           | 2,980.5 ha            |
| Praderas y matorrales        | 72.857,7 ha           |
| Bosques                      | 16.361,9 ha           |
| Humedales                    | 124,7 ha              |
| Sin vegetación               | 3,6 ha                |
| Nieve y Glaciares            | 0,0 ha                |
| Cuerpos de agua              | 577,7 ha              |
| No reconocido                | 0,0 ha                |

Fuente: Elaboración propia.

Según indicadores extraídos del Atlas Osorno (2017, p. 134-135), se puede identificar que la cantidad de áreas con coberturas vegetal en la ciudad de Osorno abarca un 66.44% de la superficie urbana total. Este informe destaca que las áreas con mayor cobertura vegetal se localizan en la zona oriente, específicamente en Ovejería y Francke, mientras que en menor medida se encuentran en sectores de Rahue Alto y en el centro de la ciudad.

Además, la revista Enfoque, resalta que Osorno, reconocida por sello agrícola y ganadero, también se posiciona como una de las ciudades con más áreas verdes en Chile, En su entorno urbano, cuenta con al menos cinco grandes parques: Parque Chuyaca, Parque Pleistoceno, Parque Francke, Parque Bellavista y Parque IV Centenario. Actualmente, se encuentra en proceso de construcción el Parque Hott, lo que incrementará aún más la oferta de espacios verdes en la ciudad.

### Desarrollo de la ciudad de Osorno

Osorno cuenta con una rica historia, ya que su ubicación geográfica la convirtió en un lugar estratégico para el desarrollo. La ciudad se caracteriza por suelos abundantes, capaces de proveer no solo a sus habitantes, sino también a las ciudades aledañas. A lo largo de su historia, múltiples reconstrucciones han marcado la vida de esta localidad. Los pueblos indígenas, reacios al sometimiento por parte de la ambición española, lucharon en defensa de sus creencias, y, en consecuencia, sepultaron la ciudad bajo la imponente vegetación durante al menos 200 años.

El objetivo de los colonizadores era transformar Osorno en un punto clave para la agricultura y la ganadería, con la finalidad de abastecer de víveres a la ciudad de Valdivia. Asimismo, buscaban establecer una vía de comunicación entre Chiloé y Valdivia. Las actividades productivas tradicionales en la zona impulsaron el comercio a diversas escalas, lo que llevó a la necesidad de contar con un medio de transporte más ágil y eficiente, Esta demanda se tradujo en la implementación del ferrocarril en 1985, que se extendió hasta la ciudad de Puerto Montt en 1911.

Cabe destacar que Osorno alberga una rica diversidad cultural que la diferencia de otras ciudades en la zona sur de Chile. Es notable la presencia de un gran número de personas que se identifican con el pueblo mapuche, así como de aquellos que son descendientes de los colonos que contribuyeron al repoblamiento de la ciudad. Esta confluencia de culturas ha sido fundamental en la evolución de Osorno, que ha crecido y se ha consolidado

Al momento de plantear o diseñar planeamientos priman los procesos de diálogo, donde existe todo un proceso para definir cuál idea es más viable de llevar a cabo. Sin embargo, este tipo de procesos no está exento de intereses ideológicos, pues si bien existe una selección de los proyectos, también existe un interés económico que pueden minimizar los principios sociales de la disciplina y que es bastante en común en proyectos de índole inmobiliario. Una de las partes más importantes que rigen esta disciplina es el plan regulador de cada ciudad.

El uso del suelo es el principal factor que define las ciudades, pues en base a ello estas pueden desarrollarse. Este componente es capaz del ordenamiento territorial de una zona urbana, generando viabilidad de las construcciones y evitando que se haga cierto tipo de actividades en zonas de riesgo, que finalmente repercutirían negativamente a los habitantes, como lo que ocurre actualmente con la construcción sobre humedales, lugares que en invierno son fácilmente inundables.

Ante este contexto, resulta interesante comprender cómo han evolucionado las ciudades y hacia qué horizontes pueden dirigirse en el futuro, desde las primeras urbes medievales hasta lo que hoy conocemos. Inicialmente, estas ciudades fueron concebidas como mecanismos de defensa frente a posibles invasiones, erigiéndose completamente amuralladas. Con el tiempo, su función se transformó en una organización de tipo comercial, convirtiéndose en verdaderas obras de arte en consonancia con los principios del racionalismo.

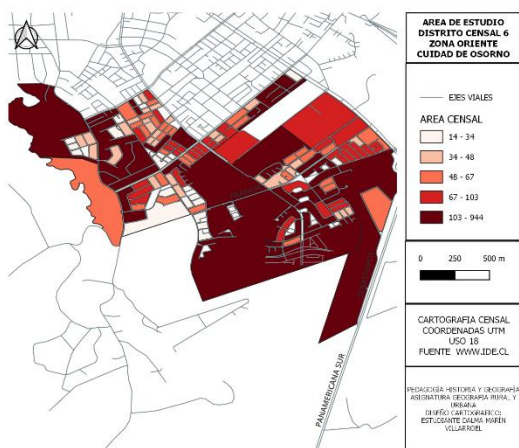
De este modo, la naturaleza humana se adapta a sus necesidades, generando estructuras urbanas que reflejan una diversidad de actitudes y características que, a su vez, otorgan identidad a estas áreas.

La evolución de las ciudades es un testimonio de la capacidad de la sociedad para innovar y responder a los desafíos a lo largo de la historia, lo que plantea un panorama dinámico en el desarrollo urbano del futuro.

## Área de estudio

La investigación se llevó a cabo en el radio urbano de la ciudad de Osorno, específicamente en el límite urbano del sector sur Oriente, área distrital 6, zonas locales 4, 5 y 6. Esta área ha sido definida considerando que limita con el Humedal Urbano Las Quemadas, el cual cuenta con una superficie estimada de 40.09 hectáreas de terreno.

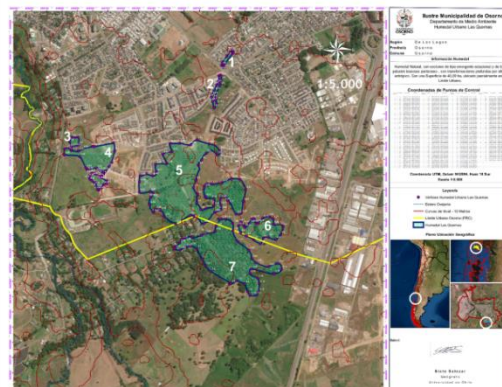
Figura 2. Mapa del área de estudio, Zona oriente de Osorno.



Fuente: Elaboración propia.

El humedal es un ecosistema que cuenta con vegetación hidrófita, suelos hídricos con un mal drenaje o inexistente, con antecedentes hidrológicos de saturación ya sea permanente o temporal con situaciones de inundaciones especialmente en temporadas de otoño e invierno, las que se asocian al Estero el Molino.

Figura 3. Ficha técnica solicitud humedad Las Quemadas.



Fuente: Ilustre Municipalidad de Osorno.

Como se aprecia en la imagen, el humedal cuenta con siete áreas, las que poseen un rico ecosistema, sin embargo, ha tenido modificaciones de tipo antrópica, tanto agrícola y ganadera como por la expansión urbana. El humedal se encuentra conectado con una subcuenta del río Damas, el estero el Molino, el cual cuenta con una disminución hídrica por motivo del significativo crecimiento inmobiliario de la ciudad. Este humedal conecta por la zona poniente con el sector de ovejería, zona que también se encuentra un acelerado crecimiento inmobiliario.

Su abundante vegetación es hogar de especies nativas consideradas patrimonio natural local. El humedal, por una parte, cuenta con sectores de juncos, y por otra, con vegetación de tipo pantanosa, en esta parte se encuentra la mayor parte de las especies vegetativas. En cuanto a las especies que habitan en él, es posible reconocer aves, anfibios y mamíferos, los cuales se han visto considerablemente afectados por la intervención humana y el cambio climático.



Actualmente el humedal cuenta con presencia urbana a sus alrededores, lo cual ha generado un conflicto entre quienes buscan proteger este ambiente natural y quienes buscan expandir el sector inmobiliario. Ante ello se abre paso a un conflicto, el cual será abordado detalladamente.

### Visita al lugar

Durante la visita al lugar, fue posible apreciar la clara intervención que el humedal ha tenido durante estos últimos años. Específicamente entre los sectores 6 y 5, los cuales a simple vista se evidencian los rellenos empleados por empresas constructoras con el mismo material industrial utilizado en las obras.

*Imagen 1.* Humedal entre el sector 5 y 6.



Fuente: Elaboración propia.

*Imagen 2.* Humedal entre el sector 5 y 6.



Fuente: Elaboración propia.

En la búsqueda de accesos hacia el humedal, se encontró que resultaba difícil identificar puntos que permitieran visualizar el ecosistema, debido a que las nuevas edificaciones y condominios en áreas verdes obstruyen las posibles entradas señaladas por la aplicación de georreferenciación (Google Maps).

No obstante, durante este trayecto se lograron identificar las áreas 1 y 2 del humedal, donde se observó la presencia de inmobiliarias en plena construcción. Por el lado este del sector 5, se localizó un acceso que consistía en una muralla de cemento en estado de deterioro, a través de la cual se pudo ingresar al humedal. Al hacerlo, se evidenció la delimitación zigzagueante que se aprecia en la cartografía presentada en la ficha técnica del humedal.

*Imagen 3.* Costado Este del Sector 5, delimitación del humedal con las viviendas.



Fuente: Elaboración propia.

*Imagen 4.* Costado Este del Sector 5, delimitación del humedal con las viviendas.



Fuente: Elaboración propia.

Al avanzar unos pocos metros, se presentó un panorama desolador, marcado por la evidente intervención humana y la proliferación de microbasurales. En el lugar se encontraron diversos residuos, como envases de bebidas alcohólicas, electrodomésticos, y restos de material industrial y de construcción, entre otros. Esta situación pone de relieve el impacto negativo de la actividad humana en el ecosistema del humedal, evidenciando la urgencia de implementar medidas de conservación y limpieza en la zona.

*Imagen 5.* Presencia de basura y material fecal de origen animal, en el límite de las viviendas y el sector 5.



Fuente: Elaboración propia.

Continuando con la exploración, al atravesar unos muros de tierra, las primeras impresiones del humedal no tardaron en manifestarse. La vegetación densa y abundante dominaba el paisaje, acompañada de la humedad característica de este tipo de entorno. Se escuchaban los cantos de diversas aves, aunque otros animales permanecían ocultos entre la profusión de juncos y pastos que cubrían el área, lo que dificultaba su visualización.

Este entorno vibrante evidenciaba la riqueza y diversidad de la fauna y flora del humedal, resaltando su valor ecológico y la necesidad de protegerlo frente a las amenazas de la urbanización.



Imagen 6. Humedal Las Quemadas, Sector 5.



Fuente: Elaboración propia.

Al continuar recorriendo el lugar, se observaron, al igual que en el ingreso, signos de intervención humana, pero esta vez en forma de maquinaria pesada.

Sin embargo, en medio de esta situación, se pudo constatar la rica diversidad del ecosistema animal presente en el área, visualizándose entre la abundante vegetación una ranita antifaz, que, por su tamaño, se asumió como un ejemplar juvenil. Este hallazgo resalta la importancia de proteger el humedal frente a las amenazas que enfrenta.

Imagen 7. Ranita encontrada en el Sector 5 del Humedal Las Quemadas.



Fuente: Elaboración propia.

Luego de explorar el área 5 del Humedal, se emprendió la búsqueda de un acceso que permitiera evaluar el estado del área 4. Sin embargo, nuevamente se constató la presencia de una inmobiliaria, en este caso la reconocida SOCOVESA. De acuerdo con un gran cartel ubicado en la entrada de las obras, se informó que la construcción se encuentra actualmente en su etapa final de fachada y terminaciones. Esta situación subraya el continuo avance de proyectos inmobiliarios en la región, lo que plantea interrogantes sobre el impacto ambiental en el humedal circundante.

Imagen 8. Construcción de viviendas por la empresa constructora Socovesa S.A.



Fuente: Elaboración propia.

Llama la atención que en este gran mural se menciona una lista de permisos para ejecutar el proyecto, sin embargo, no es posible apreciar el de impacto ambiental. Un permiso bastante necesario, considerando la envergadura de esta construcción y que colinda con un ecosistema bastante importante en la zona urbana de Osorno.

Por otro lado, resulta llamativo un apartado que destaca el compromiso de la empresa con la protección del medio ambiente y la comunidad. En este sentido, se mencionan diversas acciones que se implementarán durante el proceso de construcción, tales como el cierre

perimetral del área de obra, el uso de vías internas para la movilización de maquinaria, el cubrimiento de tolvas de camiones, la humectación del terreno, la gestión de residuos y la elaboración de planes de información dirigidos a la comunidad. Sin embargo, la efectividad de estas medidas en la práctica y su impacto real en el entorno natural siguen siendo puntos de debate.

## **APORTES DEL HUMEDAL**

Según la Ficha técnica solicitud declaración Humedal las Quemadas (Osorno), el Humedal provee diversos servicios ecosistémicos, que son necesarios de conocer y comprender. Se establecen cuatro categorías: Provisión, Regulación, culturales y soporte.

### **Provisión**

Los humedales en su morfología contienen una serie de propiedades que hacen de estos entornos naturales, espacios que contribuyen y provisionan de recursos tanto a los habitantes como a los seres vivos que habitan en él. Es posible destacar que los humedales son capaces de generar una variedad de vegetación, entre lo que se incluyen plantas de tipo medicinal, para aliviar casi cualquier tipo de molestias. Por otra parte también es posible encontrar otro tipo de vegetación que contienen alimentos para recolección.

### **Regulación**

Los humedales desempeñan un papel crucial como reguladores naturales del ambiente. En primer lugar, tienen la capacidad de influir en el clima local y mejorar la calidad del aire, al almacenar emisiones de gases de efecto

invernadero. En segundo lugar, funcionan como esponjas que pueden absorber grandes cantidades de agua, lo que ayuda a prevenir desbordamientos e inundaciones. En tercer lugar, contribuye a controlar la erosión del suelo, protegiendo así la integridad del paisaje circundante. Finalmente, actúan como reguladores biológicos, incluidas aves rapaces y roedores, manteniendo el equilibrio ecológico en la zona.

### **Culturales**

Estos ecosistemas increíblemente tienen más aportes que sólo los ambientales, pues también poseen particularidades culturales. Son un espacio de recreación natural para sus habitantes, puesto que, al conectar con la naturaleza se establecen vínculos espirituales y simbólicos que generan un sentido de pertinencia con estos espacios, considerando en particular que el Humedal Urbano las Quemadas se encuentran elementos propios característicos del territorio nacional y sus símbolos patrios, además de constituir como entorno natural parte importante de la cultura Huilliches-Mapuche, la cual predomina en cuanto a pertinencia en la provincia de Osorno. Por último, son consideradas zonas educativas ricas en biodiversidad, ayudan a comprender y tomar conciencia de la relación entre naturaleza y sociedad.

### **Soporte**

Los humedales albergan una variedad de especies endémicas, lo que resalta su importancia en el contexto urbano. Actúan como controladores biológicos de diversas especies y como fuentes de alimento para otras, lo que contribuye a mantener una extensa cadena trófica.

Además, se ha demostrado que los humedales mejoran significativamente la calidad de vida de las personas que habitan en sus proximidades, ofreciendo beneficios como la regulación del clima, la filtración de agua, y la provisión de espacios recreativos.

## **CRISIS HABITACIONAL**

Chile actualmente vive una de las peores crisis de acceso a la vivienda en las últimas décadas. Múltiples y diferentes elementos aportan un agravio de ésta, por ejemplo: el impacto de la pandemia, el alza de los créditos hipotecarios, el precio de los materiales, entre otros. Según un estudio realizado por Déficit Cero y el Centro de políticas públicas de la Pontificia Universidad Católica de Chile, “Déficit habitacional; ¿Cuántas familias necesitan una vivienda y en qué territorios” (Palacios, 2021), da cuenta de un déficit habitacional de 641.421 viviendas. y en el caso de la región de los lagos, 18,105 familias no tienen acceso a una vivienda, lo que representa un 2,8% del total de las necesidades totales del país.

En relación con las particularidades del déficit habitacional, se estima que hay 541,295 familias afectadas, de las cuales el 84,4% vive en condiciones de allegamiento. Del total, un 49.8% se encuentra en situación de hacinamiento, mientras que el 43.6% reside en viviendas consideradas irrecuperables. Los campamentos constituyen el 12.7% del déficit habitacional total, y las personas en situación de calle representan un 2.9%.

En el caso específico de la región, las familias que viven en condiciones de

allegamiento, hacinamiento o en viviendas irrecuperables representan el 81.5% del total. Por su parte, aquellos que habitan en campamentos alcanzan un 15.5%, y las personas en situación de calle ascienden al 3.5%.

Desde la SEREMI de vivienda, se destaca que, al menos a finales del 2021, se tenían más de 5.500 familias en diferentes comités de casa propia. Dando como resultado, ser la ciudad con mayor déficit en la región de los lagos. Revelando así otro fenómeno, el cual consiste en la venta de terrenos ilegales dentro de los campamentos. Cierta medio de comunicación propio de la zona, relata que las personas vendían terrenos y viviendas a precios bajos dentro de estos territorios (Guarda, 2022).

Es importante señalar que el movimiento “Vivienda Digna” en Osorno reportó un incremento en la llegada de personas a los campamentos a mediados de 2021. Este fenómeno podría estar vinculado a la crisis económica que ha afectado a Chile en los últimos años. Además, los integrantes de esta organización han denunciado el abandono por parte del gobierno, subrayando que no cuentan con suficiente acceso a agua potable, lo cual agrava las condiciones de vida de quienes residen en estos asentamientos. (Salgado, 2021).

De todas maneras es difícil poder establecer una conexión entre las personas que viven en campamentos, con la construcción de viviendas del sector Oriente, considerando que en esta parte predominan los condominios, barrios construidos por empresas inmobiliarias, constructoras privadas, las cuales usan un terreno, construyen y por sí mismos venden las casas. Las familias

que viven en campamentos evidentemente no les alcanzan para comprar una casa de esta envergadura, por lo tanto deben mantener la espera de viviendas sociales por parte del gobierno.

## CONCLUSIONES

En el proceso investigativo sobre la intervención inmobiliaria en una porción del humedal urbano Las Quemadas, se estableció que los proyectos inmobiliarios en esta área, la cual fue rellenada sin considerar los efectos ambientales resultantes, son de propiedad privada. A pesar de los intentos por prevenir la destrucción del humedal, no fue posible obtener resultados positivos a tiempo. Mientras se aguardaba una resolución del Ministerio de Medio Ambiente por reconocimiento de su protección, la empresa inmobiliaria SOCOVESA procedió con el relleno del humedal.

Según Ricardo Becerra, director de la Red Ambiental de Osorno, en una exposición informativa sobre los conflictos socioambientales en la ciudad realizada en la Universidad de Los Lagos, se mencionó que desde aproximadamente 2010 comenzaron los esfuerzos para reconocer la protección del humedal urbano Las Quemadas, mediante la presentación de una ficha técnica para tal efecto. Sin embargo, la verdadera importancia de esta iniciativa no se había tomado en cuenta hasta que una inmobiliaria fijó su interés en el humedal, lo que resultó en un desastre ecológico y medioambiental al rellenar una parte de este, conocido como el humedal Los Sapos.

En esta parte del humedal, según la recolección de datos e información, fue posible identificar 2 de las tantas especies presentes en todo este ecosistema: la rana Antifaz y la rana Chilena. Ambas forman parte de la conservación de especies, pues la subsistencia de estas especies ha sido vulnerada y se encuentra en peligro. Ante tales situaciones, la Municipalidad de Osorno interpuso una acción cautelar contra la inmobiliaria con el fin de parar las obras a causa del relleno realizado en el humedal. Sin embargo, la empresa argumentó que el terreno donde se llevó a cabo este relleno no estaba contemplado dentro de la zona protegida, quedando anulada la acción cautelar.

Según Ricardo Becerra, más del 90% del total del humedal ha sido considerado dentro de la zona de protección, sin embargo el porcentaje restante, si bien pequeño pero significativo, fue el destruido por la inmobiliaria. El mismo, argumentaba que a pesar de existir todo un protocolo para la aprobación de proyecto con tales magnitudes, es necesario análisis de suelo e impactos de estudios que en este caso fueron aprobados para que la empresa llevará a cabo las obras.

Durante la investigación del impacto medioambiental ocasionado al Humedal Urbano Las Quemadas fue posible encontrar información en sitios web de diarios oficiales y no oficiales de la comuna de Osorno. En ellos se fundamentan la destrucción e impacto ambiental generado al ecosistema urbano de la ciudad sin hacer mayor hincapié en la empresa que se adjudicó dicha destrucción, quizás considerando evitar algún tipo de represalia legal por parte de la inmobiliaria, más bien fue posible

encontrar incongruencias en cuanto a quien había sido responsable realmente. Pues, si bien la inmobiliaria consiguió seguir con los trabajos usando los vacíos legales existentes en la legislación medioambiental chilena.

La Red Ambiental de Osorno ha seguido de cerca estos proyectos y otros conflictos en la zona urbana, sin embargo destacan que no están en contra de que la construcción de viviendas, más bien buscan que estas sean realizadas con los estándares mínimos de seguridad estructural por el bien de la familias osorninas. Por tal razón se busca la protección de estos espacios con abundancia de agua, pues al construir sobre ellos por más que existan rellenos, debajo de estos terrenos siguen existiendo napas subterráneas que humedecen el suelo generando situaciones de inundación, deterioro de las edificaciones e incluso problemas de salud en los habitantes a causa de la humedad.

El escenario conocido no es aislado, pues es un fenómeno que está presente en varias ciudades de la zona sur. Ante ellos se ha generado por parte de las constructoras una disputa contra los humedales, tanto que han propuesto desestimar su protección, encabezando los interés económicos e ideológicos por sobre el bienestar ambiental y de las poblaciones, haciendo uso de una de las necesidades más imperantes de los habitantes, el sueño de la casa propia.

Ante lo expuesto, surge una pregunta fundamental: ¿existen realmente políticas que regulen este tipo de situaciones? A pesar de la existencia de estudios y evidencia empírica que demuestran la riqueza y abundancia de los ecosistemas,

tanto en términos de vegetación como de especies que deberían estar bajo el amparo y la protección del Estado, parece que se requiere alcanzar niveles críticos para que se establezca una preocupación genuina por estos ecosistemas y los pulmones de las ciudades. Esto plantea un desafío para la formulación e implementación de políticas efectivas que salvaguarden el medio ambiente y promuevan un desarrollo urbano sostenible.

La investigación y el diálogo con actores clave, como la Red Ambiental, evidencian la importancia de cuidar los espacios naturales urbanos sin perseguir intereses económicos. En este contexto, es esencial reconocer el papel activo que desempeñamos como ciudadanos ante el surgimiento de estas problemáticas. Informar a la población sobre la relevancia que estos ambientes tienen en el entorno es crucial, así como destacar la necesidad de conservar especies emblemáticas y significativas para la región. Esta labor de sensibilización puede contribuir a fomentar un sentido de responsabilidad colectiva y promover acciones que protejan y preserven nuestro patrimonio natural.

Los conflictos socioambientales son una problemática que ha estado presente durante mucho tiempo. En Chile la búsqueda por visibilizar estas disputas muchas veces desencadena un enfrentamiento entre los propios ciudadanos, se contraponen intereses personales con interés en este caso de preservación del ecosistema. Esto no es coincidencia, pues son muchos los casos donde se derivan los conflictos desde el Estado y las empresas hacia los propios habitantes; Celulosa Arauco en Valdivia, Fundación Ventana, entre otras. Las

mencionadas son solo algunas de las empresas involucradas en los casos más reconocidos de conflictos socioambientales en el país.

El humedal Las Quemadas representa un conflicto socioambiental que, aunque no ha sido reconocido a nivel nacional, es de vital importancia para quienes lo habitan y han sido testigos de las experiencias allí vividas. Tanto para la inmobiliaria involucrada como para los defensores del humedal, su valor es indiscutible.

Como reflexión final, y a la luz de los hallazgos de esta investigación, es fundamental que se implementen más regulaciones para abordar situaciones similares. No es necesario llegar a extremos para reconocer la importancia de ciertos espacios naturales y los riesgos asociados a su degradación. La protección de estos ecosistemas debe ser prioritaria, no solo por su riqueza biológica, sino también por su impacto en la calidad de vida de las comunidades que dependen de ellos. Es imperativo que las autoridades y la sociedad civil trabajen en conjunto para garantizar la preservación de estos pulmones urbanos, promoviendo un desarrollo sostenible que respete tanto las necesidades humanas como el bienestar del medio ambiente.

## BIBLIOGRAFÍA

- Aguas-conic, D. g. (2010). *Dirección general de aguas-conic, Ltda, Ingenieros civiles consultores*. Osorno.
- Aliste, E., & Atamm, C. (2016). Hacia una geografía de los conflictos socioambientales en Santiago de Chile: lecturas para una ecología política del territorio. *Revista de Estudios Sociales*, 45-62.
- Altomonte, H., & Sanchez, R. J. (2016). *Hacia una nueva gobernanza de los recursos naturales en America Latina y Chile*. Santiago de Chile: Comisión económica para America Latina y el Caribe (CEPAL).
- CONAF. (2020). *Sistema de información territorial, comuna de Osorno*. Osorno.
- Ciudades, C. d. (2017). *Atlas Osorno*. Osorno.
- Donoso, G. R., Rodríguez, F. Z., Navarro, C. L., & Oliva, G. C. (2022). Conflictos socioambientales en el sur de Chile. Actores, mecanismos de poder e incidencia para disminuir la pobreza rural. *Revista de Estudios sobre Despoblación y Desarrollo Rural (Journal of Depopulation and Rural Development Studies)*, 69-98.
- Fernández, A. F. (2022). *Humedales de Chile*. Obtenido de Ministerio del medio ambiente : <https://humedaleschile.mma.gob.cl/ecosistemas/humedales/>
- Guarda, M. (2022). *Crisis habitacional: 18 mil familias de Los Lagos hoy no pueden acceder a una vivienda*. Obtenido de Diario de Osorno: <https://www.diariodeosorno.cl/noticia/actualidad/2022/04/crisis-habitacional-18-mil-familias-de-los-lagos-hoy-no-pueden-acceder-a-una-vivienda>
- INE, P. d. (2017-2021). *Poyecciones de Población Ciudad de Osorno*. Osorno.
- Ministerio de Agricultura, C. (2020). *Comuna de Osorno- Recursos naturales*. Chile.
- MMA. (s.f.). *Ley de Humedales Urbanos 21.202 y su Reglamento*. Obtenido de ministerio del medio ambiente: <https://humedaleschile.mma.gob.cl/humedales-urbanos/>
- Ilustre Municipalidad de Osorno (s.f.). *FICHA TÉCNICA SOLICITUD DE DECLARACIÓN HUMEDAL LAS QUEMADAS*. Osorno.
- Palacios, E. (2021). "Osorno es por lejos la comuna con mayor déficit habitacional" en Los Lagos. Obtenido de Diario Bio Bio: <https://www.biobiochile.cl/noticias/nacional/region-de-los-lagos/2021/11/19/osorno-es-por-lejos-la-comuna-con-mayor-deficit-habitacional-en-los-lagos-dijo-seremi-de-vivienda.shtml>



Pladeco, M. d. (2013-2017). *Centro de estudios regionales (CEDER)* . Osorno, Chile: Asesorías, Consultoría e Ingeniería Limitada Santiago.

Salgado, D. (2021). *Movimiento Vivienda Digna acusa nula ayuda ante incremento de personas en campamentos en Osorno*. Obtenido de BioBio Chile.