

# Humedales obligan a modificar proyectos de viviendas en Osorno

**CONSTRUCCIÓN.** *El caso más emblemático es el predio Baquedano, de 86 hectáreas, que al tener ecosistemas protegidos forzó al Ministerio a buscar otros terrenos para construir más de 1.200 casas sociales. Varios proyectos privados también han debido cambiar terrenos o diseños habitacionales debido a la presencia de estos sistema acuáticos donde hay presencia de avifauna y flora.*

Verónica Salgado  
 cronica@australosorno.cl

**E**n enero del 2020 entró en vigencia la Ley 21.202 sobre Humedales Urbanos, que entrega protección legal a los ecosistemas emplazados en el radio ciudadano de las comunas, con el objetivo de preservar la biodiversidad que habita en ellos.

Desde entonces, diversos proyectos habitacionales, tanto públicos como privados, se han visto obligados a ser modificados, ya sea desde la concepción del diseño hasta tener que optar por reubicarlos en otros terrenos por la presencia de humedales en los predios donde originalmente estarían situados.

Dentro de los proyectos emblemáticos impactados está el Predio Baquedano, de 86 hectáreas, de las cuales 18,7 fueron declaradas como hu-

medales, emplazadas dentro de las 35 hectáreas urbanas donde se planificó la edificación inicial de 1.200 viviendas sociales destinadas a familias que llevan más de 10 años esperando y luchando por cumplir el sueño de la casa propia. En los ex terrenos del Ejército se esperaba concretar un plan maestro habitacional para cerca de 7 mil viviendas, que ya no podrá desarrollarse íntegramente.

La misma situación también impacta a proyectos privados, sobre todo en el sector oriente, donde muchas constructoras han debido cambiar sus diseños originales, algunos siguieron acciones legales para evitar la protección de algún humedal o derechamente optaron por no darse por enterados, afectando los ecosistemas gravemente.

**SOCIAL**  
 Isabel de la Vega, directora regional del Servicio de Vivienda



LA LEY DE HUMEDALES ENTRÓ EN VIGENCIA EN 2020 E IMPACTA A PROYECTOS SOCIALES EMBLEMÁTICOS, COMO EL PREDIO BAQUEDANO.

y Urbanismo (Serviu), explicó que efectivamente la declaratoria de humedales sí afectó proyectos de viviendas, siendo específicamente el asociado al predio Baquedano.

“Ello motivó la definición del Plan Osorno por parte del ministro Carlos Montes, en coordinación con el equipo regional de Serviu y la seremi del Minvu, por medio del cual se da respuesta a las 1.200 familias que originalmente iban a ser ubicadas en los primeros proyectos del Predio Baquedano. No obstante, dada la presencia de humedales, se determinó en lo inmediato que este terreno no será utilizado y se gestio-

nó la compra de cuatro nuevos predios en los que se desarrollarán 1.356 soluciones habitacionales, de las cuales 296 ya se encuentran en ejecución. Otras 120 familias de estos proyectos están ya con subsidio asignado y esperamos el financiamiento dentro de los próximos meses para las siguientes 940 viviendas que ejecutaremos en el marco del Plan Osorno”, precisó la funcionaria.

La compra de suelos se realizó en el sector de Ovejería Bajo y en las cercanías de la Universidad de Los Lagos, en Chuyaca, sumado al traspaso de un predio de Bienes Nacionales en el sector oriente, mien-

tras que el proyecto social habitacional que se planeaba construir desde 2017 en los ex terrenos del Ejército, en el sector de Ovejería, quedó congelado mientras se realiza un Estudio de Impacto Ambiental (EIA) que acotará la zona apta para edificar y cuyos resultados estarán a finales del 2025.

“Si bien la declaratoria de humedales es sobre las 86 hectáreas que conforman el Predio Baquedano, ya que se conforma una red de humedales en estos terrenos, el Minvu desarrollará los estudios que permitan definir en qué superficie del terreno será posible ejecutar iniciativas habitacionales a

futuro y bajo qué condiciones, considerando todas las medidas de resguardo de los humedales y buscando compatibilizar el necesario desarrollo habitacional con el cuidado del medio ambiente”, expresó la directora regional.

Emeterio Carrillo, alcalde de Osorno, indicó que cuando la Ley de Humedales impactó la construcción de los proyectos en el Predio Baquedano, se generó una situación muy complicada.

“Gracias a un importante apoyo político de la región, logramos que el ministro de Vivienda estuviera en Osorno en dos oportunidades para

(viene de la página anterior)

abordar el impacto en los proyectos habitacionales de tipo social. Gracias a eso se logró comprar otros terrenos para subsanar la situación que se generaba con una disminución de suelo en el Predio Baquedano, en Ovejería", dijo el jefe comunal.

Agregó que se ha logrado un trabajo con los comités. "Hemos escuchado a las familias de los comités, a las organizaciones ambientalistas y logramos que el desarrollo habitacional de la comuna no se vea estancado por esta normativa, al contrario", explicó Carrillo.

Solange Aguilar, presidenta de la Unión Comunal de Comités de Allegados, manifestó que fue muy doloroso el revés que tuvo el proyecto del Predio Baquedano, ya que fueron años luchando para tener que acostumbrarse a que muchas familias no podrán cumplir el sueño de la casa propia en ese punto de Osorno.

"Claro, se compraron más terrenos, pero esos loteos esta-

ban originalmente pensados para las personas que esperaban viviendas sociales, entonces claro que impactó la demanda y como siempre los que debemos esperar somos los más vulnerables. Ahora, yo no veo que los ambientalistas o que la gente reclame porque se siguen vendiendo parcelas de agrado aledañas al terreno, que se supone está en estudio por los humedales. Al final también esta ley permite que exista la segmentación social, porque si no quieren un proyecto que suelen ser los sociales, dicen que es un terreno con humedales y listo. El Estado se frena y no invierte porque también es más caro construir en terrenos que están cercanos a un humedal sin serlo", dijo.

Y advirtió que "no vamos a dejar de luchar por el predio Baquedano, porque aún queda mucho para decir y esperamos que la ley sea igual para todos, porque los privados siempre construyen donde quieren y las multas son nada".



SE ESTÁN CONSTRUYENDO PROYECTOS EN 4 TERRENOS PARA REEMPLAZAR LAS VIVIENDAS DE BAQUEDANO.

#### TODO CAMBIA

En el caso de los proyectos habitacionales privados, también ha existido impacto en la planificación, donde algunos se han visto modificados en sus diseños y otros simplemente reubicados.

Ismael Rivera, arquitecto, explicó que esta normativa ambiental dejó en evidencia una gran falencia que arrastraba el Estado, como era la construcción de viviendas en zonas que no son aptas.

"Tenemos acá el ejemplo

de la costanera de Francke, donde en los años '90 se realizó una modificación al plan regulador para construir viviendas en zonas inundables que probablemente hoy serían humedales y las casas sociales fueron las afectadas. También

el mismo Estado entrega permisos de edificación a proyectos millonarios, como el caso de los edificios en las dunas en la zona central y tantos otros, sin mayores responsabilidades cuando estos errores quedan en evidencia", manifestó el profesional.

Agregó que esta ley protege los ecosistemas que son fundamentales en las urbes, ya que son pulmones verdes, sin embargo, esto genera una especulación en los precios de los suelos que no es tan positiva.

"El Estado debe seguir buscando terrenos con precios más accesibles, aunque los privados sí optan a terrenos más caros, porque simplemente suben el valor de las viviendas y la gente que puede lo paga. Es un problema para todos, pero el fin mayor es la protección del medio ambiente, porque aunque cueste reconocerlo, la gente vulnerable terminaba emplazada en estos terrenos no aptos para construir por ser humedales, porque eran más baratos", indicó Rivera. CS