



Superintendencia del Medio Ambiente  
Gobierno de Chile

**INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL**

**PROYECTO INMOBILIARIO TERRANOVA HOME**

**DFZ-2022-1311-IX-SRCA**

	Nombre	Firma
Aprobado	<b>DIEGO MALDONADO BRAVO</b>	
Elaborado	<b>MIGUEL MORALES LAGOS</b>	



## Contenido

1	RESUMEN.....	2
2	IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD FISCALIZABLE. ....	3
3	INSTRUMENTOS DE CARÁCTER AMBIENTAL FISCALIZADOS. ....	4
4	REVISIÓN DOCUMENTAL. ....	5
5	RESULTADOS DE LA FISCALIZACIÓN. ....	6
6	CONCLUSIONES.....	20
7	ANEXOS.....	21



## 1 RESUMEN.

El presente documento da cuenta de los resultados de las actividades de fiscalización ambiental realizada por la Superintendencia del Medio Ambiente (SMA) a la unidad fiscalizable “PROYECTO INMOBILIARIO TERRANOVA HOME”, localizada en la comuna de Temuco, Región de La Araucanía. Las actividades de inspección fueron desarrolladas durante los días 17 de agosto del 2021 (Anexo 1) y 18 de mayo del 2022 (Anexo 2), ambas actividades realizadas por la SMA.

El motivo de la actividad de fiscalización ambiental correspondió a una denuncia ciudadana ingresada el día 19 de agosto del 2021, con el código SIDEN ID 212-IX-2021 (Anexo 3), en la cual se solicita básicamente la realización de una fiscalización ambiental a las obras en construcción del proyecto inmobiliario Terranova ubicado en el Fundo El Carmen de Temuco de la empresa Constructora Plaenge, cuyas obras estarían afectando un humedal y bosque nativo en el sector.

Según informa el titular, el proyecto se compone de dos sectores: un conjunto habitacional en loteo y otro en condominio, los que han sido respectivamente aprobados por la Dirección de Obras Municipales de Temuco, la que otorgó los Permisos de Edificación 0539/2020 de fecha 27 de abril de 2020 y 0548/2020 de fecha 27 de abril de 2020, respectivamente, que contemplan un total de 188 casas de dos pisos, con estructura de hormigón armado en el primer nivel y estructura metálica en el segundo nivel. El Loteo considera una Avenida Central, un sector para áreas verdes y la construcción de 27 casas; a su vez, el Condominio considera la construcción de 161 casas, y áreas comunes de circulación, portería y otros equipamientos. El Loteo se considera ejecutar en una única etapa. El Condominio considera un total de 3 etapas compuestas respectivamente de 51, 53 y 57 casas. Antecedentes entregados por el titular con fecha 25 de agosto del 2021 en Anexo 4.

Las materias relevantes objeto de la fiscalización incluyeron: Afectación a cuerpos de aguas y Verificación de la ejecución del proyecto, estas materias fueron análisis como potencial caso de elusión de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA).

El resultado de las actividades de fiscalización permitió concluir que el proyecto inmobiliario Terranova Home, debe ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, debido a que su emplazamiento se mantiene en una superficie que supera las 7 hectáreas de terreno, considerando, áreas asociadas al proyecto inmobiliario, como el área donde se ubican la sala de ventas y dos casas pilotos (considerando un área estimada de 2.890 m<sup>2</sup>) que no fueron informadas en la consulta de pertinencia presentada en el Servicio de Evaluación Ambiental. Por lo anterior, el proyecto inmobiliario debe ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, al aplicar el artículo 10, letra h de la Ley 19.300 y el artículo 3, literal h.1.3 del Reglamento del SEIA, D.S. N° 40/2012 del Ministerio de Medio Ambiente. Por otra parte, también aplicaría el ingreso al SEIA, por letra s del artículo 10 de la Ley 19.300, ya que existe una obra de descarga de aguas lluvias provenientes del proyecto inmobiliario que descarga en un humedal reconocido como Humedal Urbano Humedal Estero Lircay. Es importante considerar que este proyecto inmobiliario, probablemente continúe con el desarrollo de nuevas etapas de construcción de viviendas.



## 2 IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD FISCALIZABLE.

### 2.1 Antecedentes Generales.

<b>Identificación de la Unidad Fiscalizable:</b> PROYECTO INMOBILIARIO TERRANOVA HOME.	<b>Estado operacional de la Unidad Fiscalizable:</b> En construcción.
<b>Región:</b> La Araucanía.	<b>Ubicación específica de la unidad fiscalizable:</b> Av. Luis Durand N° 05650, sector Fundo El Carmen, Temuco.
<b>Provincia:</b> Cautín.	
<b>Comuna:</b> Temuco.	
<b>Titular(es) de la unidad fiscalizable:</b> Inversiones e Inmobiliaria Plaenge Chile Ltda.	<b>RUT o RUN:</b> 76.152.061-K
<b>Domicilio titular(es):</b> Reusch N° 366, Temuco.	<b>Correo electrónico:</b> ---
	<b>Teléfono:</b> ---
<b>Identificación representante(s) legal(es):</b> Marcelo Aburto Habert. Gustavo Tomasetti Marcondes.	<b>RUT o RUN:</b> 10.651.108-K 23.084.747-9
	<b>Correo electrónico:</b> ---
<b>Domicilio representante(s) legal(es):</b> Reusch N° 366, Temuco.	<b>Teléfono:</b> ---



### 3 INSTRUMENTOS DE CARÁCTER AMBIENTAL FISCALIZADOS.

Identificación de Instrumentos de Carácter Ambiental fiscalizados.						
N°	Tipo de instrumento	N°/ Descripción	Fecha	Comisión/ Institución	Título	Comentarios
1	Ley 19.300	19.300	1994	MINSEGPRES.	LEY SOBRE BASES GENERALES DEL MEDIO AMBIENTE.	Análisis en punto 5 del presente informe.
2	Reglamento Decreto Supremo.	40	2012	Ministerio de Medio Ambiente.	Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.	Análisis en punto 5 del presente informe.



## 4 REVISIÓN DOCUMENTAL.

### 4.1 Documentos Revisados.

ID	Nombre del documento revisado	Origen/ Fuente del documento	Organismo encomendado	Observaciones
1	Denuncia ID 212-IX-2021.	Denunciante.	SMA.	Denuncia presentada en el SMA, la cual fue ingresada con el código ID 212-IX-2021. Ver Anexo 3.
2	Antecedentes del titular I de fecha 25 de agosto del 2021.	Titular.	SMA.	Respuesta del titular al acta de inspección del día 25 de agosto del 2021. Ver Anexo 4.
3	Antecedentes del titular II de fecha 23 de mayo del 2022.	Titular.	SMA.	Respuesta del titular al acta de inspección de la SMA día 18 de mayo del 2022. Ver Anexo 5.
4	Reconocimiento de Humedal Urbano Estero Lircay.	MMA.	SMA.	Antecedentes asociados al reconocimiento de humedal urbano al Estero Lircay de Temuco. Res. Ex. N° 785 del 30 de julio del 2021 del Ministerio de Medio Ambiente. Anexo 6.



## 5 RESULTADOS DE LA FISCALIZACIÓN.

N° Hecho constatado	Materia específica objeto de la fiscalización ambiental.	Exigencia asociada	Resultados de la fiscalización.
1	Afectación a cuerpo de agua y Verificar estado de ejecución del proyecto.	<p><b>Ley 19.300:</b>  <i>“Artículo 10.- Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental, son los siguientes:</i>            [...] <i>h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas</i>            [...] <i>p) Ejecución de obras, programas o actividades en parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita;</i>            [...] <i>s) Ejecución de obras o actividades que puedan significar una alteración física o química a los componentes bióticos, a sus interacciones o a los flujos ecosistémicos de humedales que se encuentran total o parcialmente dentro del límite urbano, y que impliquen su relleno, drenaje, secado, extracción de caudales o de áridos, la alteración de la barra terminal, de la vegetación azonal hídrica y ripariana, la extracción de la cubierta vegetal de turberas o el deterioro, menoscabo, transformación o invasión de la flora y la fauna contenida dentro del humedal, indistintamente de su superficie.”</i></p> <p><b>Reglamento SEIA, D.S. N° 40/2012 MMA:</b>  <i>“Artículo 3.- Tipos de proyectos o actividades.</i></p>	<p><b>Hechos constatados:</b>  <u>Primera Inspección 17 de agosto del 2021.</u>            Estación Única: Zona intervención proyecto inmobiliario</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Se atiende denuncia ingresada por afectación a bosque nativo, humedal y fuente de agua del APR Lircay que estaría asociada al proyecto inmobiliario Terranova Home, de Empresa Vanguard filial de Plaenge Chile.</li> <li>2. Se realiza reunión con comunidad denunciante en donde se toma conocimiento de la situación denunciada, solicitando la Comunidad realizar el recorrido de la zona intervenida por parte del proyecto.</li> <li>3. Se inicia el recorrido cruzando estero hasta internarse en la zona donde se presenta la intervención y corta de bosque nativo de acuerdo a lo expresado por miembros de las comunidades que acompañan el recorrido.</li> <li>4. Se constata la existencia de tuberías que corresponderían a la red de evacuación de aguas lluvias, basado en los diámetros de la tubería evidenciada y la obra de arte existente</li> <li>5. Se indica por parte de miembros de la comunidad que dicha obra de arte y algunas de las cámaras existentes habrían presentado olor a aguas servidas días previos a la inspección</li> <li>6. Al respecto se realiza la revisión en la zona de la obra de arte en la cual existe un pequeño escurrimiento de aguas limpias, sin embargo, se percibe efectivamente olor característico de aguas servidas que alerta de alguna conexión irregular.</li> <li>7. Se revisa cámara de inspección ubicada antes de la zona de la obra de arte en la cual se aprecia agua acumulada en interior no percibiendo elementos extraños, sin embargo, se percibe el mismo tipo de olor característico detectado en la zona de salida de la tubería (obra de arte) en donde el olor es más tenue.</li> <li>8. Miembros de la comunidad indican que existe otra línea de tubería que viene de otro proyecto aledaño que se unirían para su evacuación conjunta, no obstante, por la condición del terreno no es posible acceder a dicha zona donde se ubicaría otra línea de tuberías</li> </ol>



N° Hecho constatado	Materia específica objeto de la fiscalización ambiental.	Exigencia asociada	Resultados de la fiscalización.
		<p><i>Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, son los siguientes:</i> [...]</p> <p><i>h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas.</i></p> <p><i>h.1. Se entenderá por proyectos inmobiliarios aquellos loteos o conjuntos de viviendas que contemplen obras de edificación y/o urbanización, así como los proyectos destinados a equipamiento, y que presenten alguna de las siguientes características:</i></p> <p><i>h.1.1. Que se emplacen en áreas de extensión urbana o en área rural, de acuerdo al instrumento de planificación correspondiente y requieran de sistemas propios de producción y distribución de agua potable y/o de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas;</i></p> <p><i>h.1.2. Que den lugar a la incorporación al dominio nacional de uso público de vías expresas o troncales;</i></p> <p><i>h.1.3. Que se emplacen en una superficie igual o superior a siete hectáreas (7 ha) o consulten la construcción de trescientas (300) o más viviendas; o</i></p> <p><i>h.1.4. Que consulten la construcción de edificios de uso público con una capacidad para cinco mil (5.000) o más personas o con mil (1.000) o más estacionamientos.</i> [...]</p> <p><i>p) Ejecución de obras, programas o actividades en parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en</i></p>	<p>9. Se alcanza una zona donde existe un área que presenta una excavación que se ubica previo a llegar al camino de subida hasta el nivel donde se ubica el proyecto en ejecución, indicando los miembros de la comunidad que correspondería a una zona de acumulación (piscina) de aguas lluvias que se implementara para la descarga de estas por la tubería inspeccionada previamente.</p> <p>10. Se recorre el sector asociado al costado de la etapa en ejecución actual en donde se accede mediante sendero pudiendo constatar zona que presenta estructura de contención enmallada tipo sistema de control de erosión, con líneas de evacuación de aguas lluvias que conectan la zona interna de dicha estructura de contención vinculada presumiblemente a la futura vía pública del proyecto con la parte externa de la zona asociada al muro de contención.</p> <p>11. Se constata parte de la faena en ejecución, verificando maquinaria y personal desarrollando las actividades de construcción, verificando zonas de relleno que ha sido ejecutado en lo que, de acuerdo a fotografías tenidas a la vista, hace unos días atrás se ejecutaban obras de instalación de tuberías. <u>Segundo día de inspección 18 de mayo del 2022.</u></p> <p>Estación 1. Casas Piloto.</p> <p>12. Se observa una sala de ventas y dos casas pilotos de la Inmobiliario Terranova, ubicadas en la esquina de Av. Sendero del Bosque y Av. Luis Duran. Esta área se mantiene cercada con malla metálica, cuenta con letreros promocionales del proyecto inmobiliario, también, cuenta con áreas verdes y juegos infantiles. Ver fotografía 1 e Imagen 1.</p> <p>13. Al momento de la inspección, hay personal en el interior de la sala de ventas.</p> <p>Estación 2. Instalación de faena.</p> <p>14. La instalación de faena colinada por el lado Oeste con el área de casas pilotos y tiene acceso por Av. Luis Duran.</p> <p>15. Se hace ingreso a la instalación de faena, en el lugar se realiza una reunión informativa con el Sr. Eduardo Sánchez Epuñan, ayudante de jefe de terreno.</p> <p>16. El Sr. Sánchez, informa que el proyecto inmobiliario, considera la</p>



N° Hecho constatado	Materia específica objeto de la fiscalización ambiental.	Exigencia asociada	Resultados de la fiscalización.
		<p><i>que la legislación respectiva lo permita”.</i></p> <p><b>D.S. N° 8/2015, Ministerio de Medio Ambiente. Establece plan de descontaminación atmosférica por MP 2,5, para las comunas de Temuco y Padre Las Casas actualización del plan de descontaminación por MP 10, para las mismas comunas:</b></p> <p><i>“Considerando: Que, por decreto supremo N° 2, de 10 de enero de 2013, del Ministerio del Medio Ambiente, se declaró Zona Saturada por Material Particulado Fino Respirable MP2,5, como concentración diaria, a las comunas de Temuco y Padre Las Casas”.</i></p> <p><b>Ley 20.417, Ley SMA.</b></p> <p><i>“Artículo 35.- Corresponderá exclusivamente a la Superintendencia del Medio Ambiente el ejercicio de la potestad sancionadora respecto de las siguientes infracciones: [...] b) La ejecución de proyectos y el desarrollo de actividades para los que la ley exige Resolución de Calificación Ambiental, sin contar con ella. Asimismo, el incumplimiento del requerimiento efectuado por la Superintendencia según lo previsto en las letras i), j), y k) del artículo 3º”.</i></p> <p><b>Resolución Exenta N° 785 del 30 de julio del 2021 del Ministerio del Medio Ambiente.</b></p> <p>Reconoce Humedal Urbano Humedal Estero Lircay.</p>	<p>construcción de 181 viviendas, distribuidos en Lote A1 y Condominios, A1, A2, A3. Según el Sr. Sánchez, las obras tienen un avance de un 60%. En oficina se muestra al fiscalizador el plano general del proyecto, para luego dirigirse a los sectores de interés a inspeccionar.</p> <p>17. En el sector de la instalación de faenas, se observan la disposición residuos de construcción y asimilables a domiciliarios, esparcidos por la superficie, se observa un contenedor con derrame de hidrocarburos en el suelo descubierto.</p> <p>18. Se observa un sector de acopio de residuos de tipo plumavit, el cual se mantiene parcialmente delimitado con mallas rashel, observándose residuos fuera del área con malla. Los restos de plumavit se observan esparcidos por las distintas áreas del proyecto. Estación 3. Loteo.</p> <p>19. Se recorre parte del área de loteo, observándose viviendas construidas por el lado Oeste de la calle pavimentada.</p> <p>20. Al Sureste del loteo, se observa una laguna de decantación para aguas lluvias. Ver fotografía 2.</p> <p>Estación 4. Condominio.</p> <p>21. Se observa en esta área, el pórtico de ingreso al condominio, un edificio de área común y las viviendas en etapa de construcción.</p> <p>22. Se constatan dos áreas cercadas, para reforestación de árboles nativos, estas áreas cuentan con una red de riego. Una de estas áreas mantiene restos de PVC en su interior.</p> <p>Estación 5. Humedal Lircay.</p> <p>23. Al Sureste del condominio, se constata una segunda laguna de decantación de aguas lluvias, que luego descarga mediante una obra de arte al estero Lircay. Al momento de la inspección se observa un flujo menor de agua. Ver fotografía 3.</p> <p>24. En el sector de descarga, aguas abajo de la obra, se observa la acumulación de restos de plumavit y residuos plásticos de tipo domiciliario. Ver fotografía 4.</p> <p>25. Se finaliza la inspección con una reunión informativa, en donde participa el Sr. Mauricio Garrido, Coordinador de Obra y el Sr. Eduardo Sánchez.</p>



N° Hecho constatado	Materia específica objeto de la fiscalización ambiental.	Exigencia asociada	Resultados de la fiscalización.
			<p>26. Se toman registros fotográficos y georreferencia el recorrido realizado (Ver Imagen 1).</p> <p><b>Examen de la información:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Por medio del acta de inspección de fecha 17 de agosto del 2021 (Anexo 1), se solicita al titular informar sobre lo siguiente: <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Remitir memoria descriptiva y explicativa del proyecto indicando etapas que la componen, número de viviendas por etapa, áreas comunas y toda información complementaria que permita tener una visión integral del proyecto en desarrollo</li> <li>b. Remitir copia del proyecto de aguas lluvias aprobado, indicando capacidades de porteo de la red proyectados, punto de descarga, georreferenciación, componentes de dicha red y si se interconecta con otras redes de proyectos vecinos</li> <li>c. Factibilidades de agua potable y alcantarillado, adjuntando los proyectos de agua potable y alcantarillado aprobado por la empresa sanitaria respectiva. Explicitar si el proyecto se encuentra dentro de la concesión sanitaria o se acoge al 52-Bis conforme la ley sanitaria vigente</li> <li>d. Plan de manejo forestal autorizado y aprobado por CONAF indicando explícitamente el área intervenida o por intervenir.</li> <li>e. Superficie del predio, superficie construida y etapas que considera con número de viviendas por cada etapa y superficie de cada etapa</li> <li>f. Fecha de inicio y termino del proyecto incluyendo carta Gantt actualizada</li> <li>g. Permisos de edificación de las diferentes etapas asociadas al proyecto otorgados por la Municipalidad d Temuco.</li> <li>h. Solicitud de pertinencia presentada ante el SEA y resolución de pronunciamiento emitida por dicho Organismo.</li> <li>i. Informar sobre lugares donde se adquiere el material de relleno del proyecto y material árido, informando volúmenes que considera el proyecto y proveedor</li> <li>j. Manejo de escombros, autorizaciones y documentos que den cuenta de la trazabilidad de dichos elementos.</li> </ol> </li> <li>2. Por su parte, el titular con fecha 25 de agosto del 2021, da</li> </ol>



N° Hecho constatado	Materia específica objeto de la fiscalización ambiental.	Exigencia asociada	Resultados de la fiscalización.
			<p>respuesta a lo requerido por la SMA (Ver documentos en Anexo 4):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Según informa el titular en la memoria explicativa del proyecto, este se compone de dos sectores: un conjunto habitacional en loteo y otro en condominio, los que han sido respectivamente aprobados por la Dirección de Obras Municipales de Temuco, la que otorgó los Permisos de Edificación 0539/2020 de fecha 27 de Abril de 2020 y 0548/2020 de fecha 27 de Abril de 2020, que contemplan un total de 188 casas de dos pisos, con estructura de hormigón armado en el primer nivel y estructura metálica en el segundo nivel. El Loteo considera una Avenida Central, un sector para áreas verdes y la construcción de 27 casas; a su vez, el Condominio considera la construcción de 161 casas, y áreas comunes de circulación, portería y otros equipamientos. El Loteo se considera ejecutar en una única etapa. El Condominio considera un total de 3 etapas compuestas respectivamente de 51, 53 y 57 casas.</li> <li>b. Sobre los proyectos de aguas lluvias, estos cuentan con los permisos correspondientes de la Seremi de Vivienda y Urbanismo (SERVIU), Dirección General de Aguas (DGA) y Dirección de Obras Hidráulicas (DOH). Respecto a estos proyectos, se debe indicar que existe una descarga de aguas lluvias en el Estero Lircay por un colector de 900 mm proveniente de un estanque de regulación, esta descarga de aguas lluvias y sus obras asociadas se ubican en coordenadas UTM, WGS84, H18, N: 5.711.404 m y E: 703.388 m.</li> <li>c. Respecto al saneamiento ambiental, el proyecto inmobiliario cuenta con factibilidad de agua potable y alcantarillado otorgado por la empresa sanitaria San Isidro.</li> <li>d. Se presenta la Res. Ex. N° 266/341-13/20 del día 12 de octubre del 2020 de la Corporación Nacional Forestal (CONAF) que aprueba el plan de manejo de corte y reforestación de bosque nativo de 0,18 ha.</li> <li>e. Respecto a las superficies del proyecto inmobiliario, el titular informa que las superficies corresponden a 13.633 m<sup>2</sup> para el</li> </ol>



N° Hecho constatado	Materia específica objeto de la fiscalización ambiental.	Exigencia asociada	Resultados de la fiscalización.
			<p>área de Loteo y 56.350 m<sup>2</sup> para el Condominio, lo que suma una superficie de 69.983 m<sup>2</sup> (equivalentes a 6,9 ha).</p> <p>f. En carta Gantt presentada por el titular, se indica que el inicio de las obras comenzó en julio del 2020 y que el término de las obras sería en mayo del año 2023.</p> <p>g. Se presentaron los respectivos permisos de edificación de la Municipalidad de Temuco, que consideran la construcción de 161 viviendas en el área de Condominio y de 27 viviendas en el sector Loteo.</p> <p>h. La Resolución Exenta N° 202009101289 del 20 de octubre del 2020 del Servicio de Evaluación Ambiental (SEA) Región de La Araucanía, resuelve que el proyecto inmobiliario Terranova Home, conformado por 188 viviendas ubicadas en una superficie de 69.983,67 m<sup>2</sup>, no amerita el ingreso al SEIA. En el Resuelvo, primero, se indica textualmente: <i>“DECLARAR, que el Proyecto “Conjunto Habitacional Terranova”, presentado por el Sr. Gustavo Tomasetti Marcondes y el Sr. Marcelo Aburto Habert, Representantes Legales de Inversiones e Inmobiliaria Plaenge Chile Ltda., no está obligado a ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, toda vez que no cumple con las condiciones de ingreso establecidas en el artículo 3° del D.S. N°40/2012, Reglamento del SEIA, específicamente en el literal h.1.3”</i>.</p> <p>i. También, el titular informa sobre los proveedores de áridos y sobre el manejo de los escombros.</p> <p>3. En acta de inspección de fecha 18 de mayo del 2022 (Anexo 2) se solicita al titular informar sobre lo siguiente:</p> <p>a. Presentar planos prediales de la empresa inmobiliaria Terranova, indicar las superficies de los terrenos. Considerar las otras áreas aledañas al proyecto inmobiliario en construcción, que son de propiedad de Terranova.</p> <p>b. Informar, si hay nuevos proyectos inmobiliarios a construir en el área fiscalizada.</p> <p>4. El titular, con fecha 23 de mayo del 2022 (Anexo 5) da respuesta a la SMA, señalando lo siguiente de forma textual:</p>



N° Hecho constatado	Materia específica objeto de la fiscalización ambiental.	Exigencia asociada	Resultados de la fiscalización.
			<p>a. Informo a Ud. que, Inversiones e Inmobiliaria Plaenge Chile Limitada (referida como “Inmobiliaria Terranova”) es propietaria de cuatro predios ubicados en el sector mencionado en el punto 1 anterior, de la comuna de Temuco, Región de La Araucanía, que comprenden las siguientes superficies:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lote A: con una superficie de 13.633,63 metros cuadrados, ubicado en calle Sendero de Estrellas N° 05705, Rol SII N° 4105-88.</li> <li>- Lote B: con una superficie de 56.350,04 metros cuadrados, ubicado en calle Sendero de Estrellas N° 05785, Rol SII N° 4105-89.</li> <li>- Lote C: con una superficie de 61.783,08 metros cuadrados, ubicado en calle Sendero de Estrellas N° 05744, Rol SII N° 4105-90.</li> <li>- Lote D: con una superficie de 128.168,42 metros cuadrados, ubicado en calle Sendero de Estrellas N° 05780, Rol SII N° 4105-91.</li> </ul> <p>b. Sobre el particular, informo a Ud. que, en los lotes A y B individualizados anteriormente, se ha contemplado la construcción y desarrollo del proyecto denominado “Conjunto Habitacional Terranova”, que consiste en la construcción de un total de 181 viviendas, las que se distribuirán de la siguiente manera: 27 viviendas en el Lote A y 154 viviendas en el Lote B.</p> <p>c. Por otra parte, actualmente nos encontramos en análisis de las distintas opciones que otorga la zona, habida consideración de sus especiales atributos y particular valor ecosistémico, para lo que se han encargado diversos estudios técnicos, validaciones y aprobaciones, que permitirán conocer con precisión las cualidades del sector. No obstante, a la fecha no se ha definido la ejecución de nuevos proyectos en los lotes C y D individualizados anteriormente.</p> <p>5. Con los antecedentes anteriores presentados por el titular y de acuerdo a lo constatado en terreno, se puede inferir lo siguiente:</p> <p>a. El titular, en la consulta de pertinencia de ingreso al SEIA, la cual fue resuelta por la Res. Ex. 202009101289 del 20 de octubre del</p>



N° Hecho constatado	Materia específica objeto de la fiscalización ambiental.	Exigencia asociada	Resultados de la fiscalización.
			<p>2020 del SEA Región de La Araucanía, no informa sobre otras áreas asociadas al proyecto inmobiliario, como las áreas destinadas a la sala de ventas y casas pilotos, ni el área destinada a la instalación de faena, áreas que se ubican al lado Norte del área de Loteo. También, existen obras asociadas a los sistemas de aguas lluvias, como dos lagunas de regulación, no consideradas en la consulta de pertinencia.</p> <p>b. El titular informa que el proyecto habitacional se empresa en una superficie total de 69.983,67 m<sup>2</sup> (6,99 ha), no considerando el área destinada a la sala de ventas y casas pilotos, la cual presenta obras ya construidas y que tiene una superficie estimada de más de 2.890 m<sup>2</sup>, por lo que, el área del proyecto supera las 7 ha. Además, como se muestra en la Imagen 3, existe un área estimada de más 4,8 ha utilizada en la instalación de la faena de construcción.</p> <p>c. El titular informa que es propietario de otros dos lotes (C y D) aledaños a los dos lotes destinados al proyecto inmobiliario (Lotes A y B), los que suman una superficie total de aprox. 25,9 ha. Es importante, indicar que las instalaciones de faenas y casas pilotos se ubican en el Lote D y que parte del Lote C, presenta intervenciones en su superficie y es utilizado este lote, para las obras en construcción.</p> <p>d. El proyecto inmobiliario, cuenta con una descarga de aguas lluvias, la cual descarga en el Humedal Urbano Humedal Estero Lircay, reconocido mediante la Resolución Exenta N° 785 del 30 de julio del 2021 del Ministerio del Medio Ambiente (Anexo 6). Se tiene presente que el reconocimiento del humedal urbano, es posterior a los permisos asociados al proyecto inmobiliario Terranova, no obstante, es importante tener presente el reconocimiento ambiental del humedal y su afectación e intervención en las etapas de construcción y operación del proyecto inmobiliario, el cual probablemente, continúe su desarrollo en el lugar. Es por esto, que el proyecto inmobiliario debe ingresar al SEIA, al aplicar la letra s del artículo 10 de la Ley 19.300.</p>



N° Hecho constatado	Materia específica objeto de la fiscalización ambiental.	Exigencia asociada	Resultados de la fiscalización.
			<p>6. Se concluye que el proyecto habitacional Terranova, se emplaza en una superficie mayor a 7 ha, por lo que, aplica el artículo 3, literal h.1.3 del Reglamento del SEIA, por lo que, debe ingresar al SEIA.</p> <p>7. Es importante, considerar que el emplazamiento de este proyecto inmobiliario en una zona saturada por contaminación atmosférica y al colindar con el humedal urbano Estero Lircay, ratifica la importancia de su ingreso a evaluación ambiental.</p>



Imagen 1. Recorrido realizado por la SMA en inspección del día 18 de mayo del 2022. Fuente: Elaboración propia, Google Earth, 2022.



**Tabla 4. Superficies asociadas al proyecto “Conjunto habitacional Terranova”.**

Tipo de superficies	Superficie (m <sup>2</sup> )
Superficie total Loteo	13.633,63
Superficie total Condominio	56.350,04
<b>Superficie total terreno</b>	<b>69.983,67</b>

Fuente: Elaboración propia

**Figura 1. Plano de Loteo del Proyecto.**

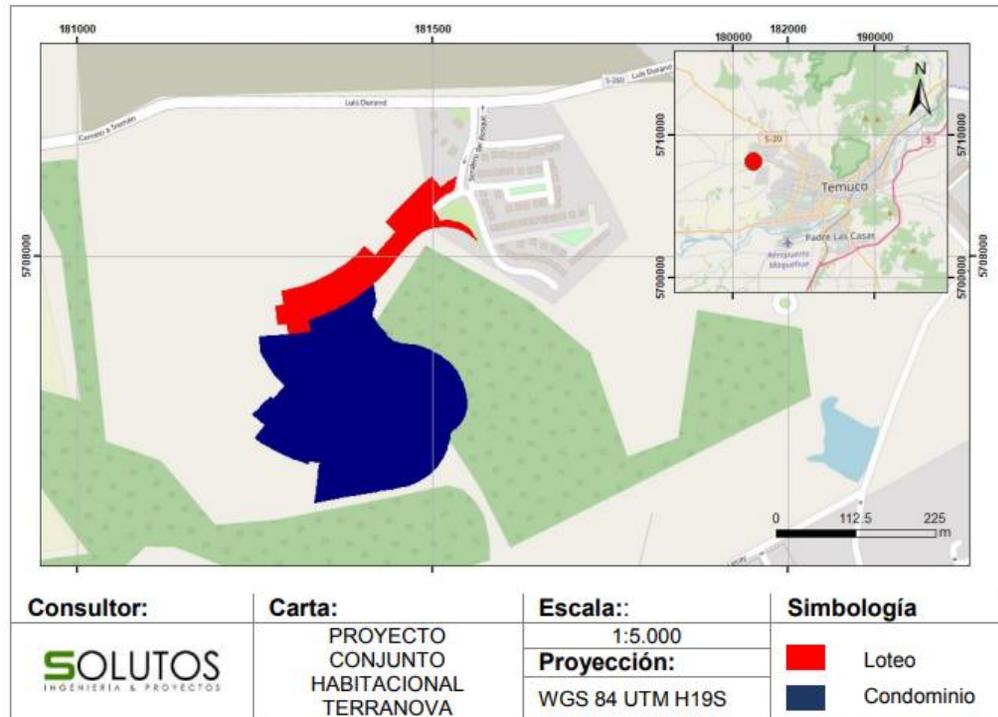


Imagen 3. Superficies de áreas intervenidas por instalación de faena y sala de ventas y casas piloto del proyecto Terranova Home Temuco. Fuente: Elaboración propia, 2022).



Registros



Fotografía 1.

Fecha: 18/05/2022

Descripción del medio de prueba: Imagen de la sala de ventas, la cual se ubica en un recinto junto con dos casas pilotos del proyecto Terranova Home.

Fotografía 2.

Fecha: 18/05/2022

Descripción del medio de prueba: Imagen de la laguna de regulación de aguas lluvias que se ubica al lado Este del control de ingreso al condominio.



**Registros**



**Fotografía 3.**

**Fecha:** 18/05/2022

**Descripción del medio de prueba:** Segunda laguna de regulación de aguas lluvias, ubicada al Norte del Estero Lircay.

**Fotografía 4.**

**Fecha:** 18/05/2022

**Descripción del medio de prueba:** Sector de descarga de aguas desde la laguna de regulación al Estero Lircay, este sector presenta la existencia de residuos provenientes de las obras en construcción.



## 6 CONCLUSIONES.

En consideración a los hechos constatados y al examen de la información practicada, es posible concluir que se detecta el siguiente hallazgo:

N° Hecho Constatado	Tipología o Modificación	Hallazgo
1	<p><b>Ley 19.300:</b>  <i>“Artículo 10.- Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental, son los siguientes:            [...] h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas [...] p) Ejecución de obras, programas o actividades en parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita; [...] s) Ejecución de obras o actividades que puedan significar una alteración física o química a los componentes bióticos, a sus interacciones o a los flujos ecosistémicos de humedales que se encuentran total o parcialmente dentro del límite urbano, y que impliquen su relleno, drenaje, secado, extracción de caudales o de áridos, la alteración de la barra terminal, de la vegetación azonal hídrica y ripariana, la extracción de la cubierta vegetal de turberas o el deterioro, menoscabo, transformación o invasión de la flora y la fauna contenida dentro del humedal, indistintamente de su superficie.”</i></p> <p><b>Reglamento SEIA, D.S. N° 40/2012 MMA:</b>  <i>“Artículo 3.- Tipos de proyectos o actividades.            Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, son los siguientes:            [...] h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas. h.1. Se entenderá por proyectos inmobiliarios aquellos loteos o conjuntos de viviendas que contemplen obras de edificación y/o urbanización, así como los proyectos destinados a equipamiento, y que presenten alguna de las siguientes características:            [...] h.1.3. Que se emplacen en una superficie igual o superior a siete hectáreas (7 ha) o consulten la construcción de trescientas (300) o más viviendas;</i></p>	<p>El proyecto inmobiliario Terranova se emplaza en una superficie mayor a 7 ha, por lo que, aplicaría su ingreso al SEIA por el literal h.1.3 del artículo 3 del Reglamento del SEIA. También, el proyecto inmobiliario presenta una descarga de aguas lluvias en el Humedal Estero Lircay, que cuenta con reconocimiento del MMA, por lo que, aplicaría la letra s del artículo 10 de la Ley 19.300.</p>



## 7 ANEXOS.

N° Anexo	Nombre Anexo
1	Acta de inspección ambiental de la SMA de fecha 17 de agosto del 2021.
2	Acta de inspección ambiental de la SMA de fecha 18 de mayo del 2022.
3	Denuncia ID 212-IX-2021.
4	Antecedentes del titular de fecha 25 de agosto del 2021.
5	Antecedentes del titular II de fecha 23 de mayo del 2022.
6	Reconocimiento de humedal urbano Estero Lircay de Temuco.

