

**ORDENA MEDIDAS URGENTES Y TRANSITORIAS QUE  
INDICA A INMOBILIARIA POCURSO SUR SPA, EN  
RELACIÓN AL PROYECTO “LOTEO LLACOLÉN”**

**RESOLUCIÓN EXENTA N° 2636**

**SANTIAGO, 20 de noviembre de 2025**

**VISTOS:**

Lo dispuesto en el artículo segundo de la Ley N°20.417, que establece la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “LOSMA”); en la Ley N°19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente; en la Ley N°20.600, que crea los Tribunales Ambientales; en la Ley N°19.880, que Establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado (en adelante, “Ley N°19.880”); en la Ley N°18.834 que Aprueba el Estatuto Administrativo; en la Resolución Exenta N°334, de 20 de abril de 2017, que Aprueba actualización de instructivo para la tramitación de las medidas urgentes y transitorias y provisionales dispuestas en los artículos 3 letra g) y h) y 48 de la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente; en el Decreto con Fuerza de Ley N°3/2010, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que Fija la Planta de la Superintendencia del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta N°1338, de 2025, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que fija la organización interna de la Superintendencia del Medio Ambiente; en el Decreto Supremo N°70, de 28 de diciembre de 2022, del Ministerio del Medio Ambiente, que designa a la Superintendente del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta RA N°119123/73/2024, que nombra cargo de Fiscal de la Superintendencia del Medio Ambiente, y en la Resolución N°36, de 2024, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón, y sus modificaciones.

**CONSIDERANDO:**

1º La Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “SMA” o “Superintendencia”), corresponde a un servicio público creado para ejecutar, organizar y coordinar la fiscalización y seguimiento de los instrumentos de carácter ambiental, así como imponer sanciones en caso de que se constaten infracciones a éstas.

2º Dentro de las competencias de la SMA, se encuentra la posibilidad de dictar medidas urgentes y transitorias con el objetivo de evitar un daño inminente y grave al medio ambiente, cuando con motivo de la ejecución u operación de proyectos o actividades, se generen efectos no previstos en la evaluación. Esta institución se encuentra regulada en el literal h) del artículo 3º de la LOSMA.

3º En aplicación de esta normativa, con fecha 04 de noviembre de 2025, mediante Memorándum OBB N°003/2025, la Jefatura de la Oficina Regional del Bío Bío, solicitó a la Superintendencia del Medio Ambiente la adopción de medidas urgentes y transitorias en contra de Inmobiliaria Pocuro Sur SpA (en adelante, “la empresa” o “el titular”), RUT N°76.133.622-3, como titular del proyecto “Loteo Llacolén” (en adelante, “el



“proyecto” o “el loteo”), ubicado en el sector Escuadrón, comuna de Coronel, Región del Bío Bío, fundando su solicitud en los hechos y antecedentes que se expondrán en la presente resolución.

I. **ANTECEDENTES GENERALES DEL PROYECTO OBJETO DE LAS MEDIDAS URGENTES Y TRANSITORIAS**

a) **Descripción y características del proyecto**

4° El proyecto “Loteo Llacolén” fue calificado ambientalmente favorable mediante la Resolución Exenta N°127, de fecha 19 de junio de 2019 (en adelante, “RCA N°127/2019”), de la Comisión de Evaluación de la Región del Biobío, y corresponde al desarrollo inmobiliario de 910 viviendas, emplazadas en una superficie de 22,11 hectáreas, que considera 4 Etapas; las primeras 2 están ya construidas, mientras que en la etapa III (que considera 243 viviendas) se evidencian actividades avanzadas de escarpe y movimiento de tierras y, actualmente, está iniciándose la preparación del terreno para continuar con la etapa IV (que considera 182 viviendas), como se observa en la siguiente imagen:

**Imagen 1:** Plano satelital del proyecto, separando sus 4 fases.



Fuente: Elaboración propia, haciendo uso de Google Earth.

5° La RCA N°127/2019 establece como una de las acciones del proyecto (Tabla 4.3.2.), la **preparación del terreno, lo que contempla despeje y/o escarpe, así como excavaciones, nivelación de suelo y movimientos de tierra en general**. Asimismo, establece que una elevación de 2 metros -en promedio- sería necesaria para eliminar riesgos de anegamiento, en conjunto a otras medidas para canalización de aguas lluvia.

6° Sin embargo, ni en la evaluación ambiental del proyecto ni en la RCA N°127/2019, se atribuye ningún efecto adverso significativo, respecto de la cantidad y calidad de recursos naturales renovables, limitándose la Tabla 5.2 de dicha RCA, a desestimar riesgos que podrían ocurrir en la degradación del suelo, flora y fauna, amparado en que el espacio a ser utilizado correspondería a un predio agrícola en desuso (que se caracteriza



con un “alto grado de intervención antrópica”), y se ajustaría al tipo de uso de suelo considerado por el instrumento de planificación territorial correspondiente.

7º           Respecto a la afectación de recursos hídricos en particular, la misma RCA señala que el proyecto no los intervendrá. Lo mismo se replica luego en la Tabla 5.4, que desestima posibles afectaciones a humedales.

8º           No obstante lo anterior, la mencionada **Tabla 5.2** declara que en el “(...) terreno existe un área inundable que se produce por la variación del nivel freático debido a la acumulación de aguas lluvias en los meses de invierno, ya que no existen cauces naturales ni artificiales que descarguen a estos terrenos, dicha agua acumulada, es absorbida en el tiempo por la presencia del estrato de arena media a gruesa”. (énfasis añadido)

9º           A ello se agrega que, según “(...) el plan maestro de aguas lluvias sector escuadrón (...) el proyecto se emplaza en un área definida como "zona de vegas" no obstante no involucra la intervención de cuerpos de agua, ni cauces naturales definidos en el Plan Maestro Evacuación de Aguas Lluvia de Lota y Coronel, en particular asociado a la Plancheta N°36 Patrón de Drenaje del área de Estudio. En consecuencia, no hay comprometido alteraciones o modificaciones de los sistemas naturales de cauces y esteros existentes”. (énfasis añadido)

10º          Igualmente resulta de interés que de acuerdo a lo indicado también en la Tabla 5.2, se reportó la **presencia de fauna**, destacándose la presencia de anfibios, a saber; sapito de antifaz (*Batrachylla taeniata*) y sapito de cuatro ojos (*Pleuroderma thaul*), mas, se descartan medidas de manejo debido al grado de intervención del predio en el que se emplaza el proyecto. En relación a la flora, dado el anterior uso del predio, se declara que la presencia de especies vegetales invasoras no permite el crecimiento de especies nativas, predominando en el sector especies herbáceas de tipo maleza.

11º          Por otra parte, en la **Tabla 5.4 de la RCA**, respecto al valor ambiental del área de emplazamiento del proyecto, se indica que: “(...) *este posee un alto grado de intervención antrópica, corresponde a una zona llana, de potreros y fue utilizada anteriormente para pastar animales que los parceleros del sector mantenían, la cubierta vegetal es pobre y la presencia de especies arbóreas es mínima*”.

12º          De igual manera, en la **sección 8, la Tabla 8.1** define el Plan de Contingencias del proyecto, declarando como riesgo las “*Inundaciones y/o anegamiento*”, situación que también refleja la mal llamada Tabla 7.2, que forma parte de la misma sección 8. Para ambos escenarios, el riesgo está centrado en la posibilidad de que las instalaciones se vean afectadas por un aumento en el nivel de agua, explicando por un lado las medidas de canalización de aguas lluvias para evitar dicho escenario, y una guía o recomendaciones para que los residentes de las viviendas puedan gestionar la situación, en caso de que se manifestase, una vez terminada la fase de construcción. A destacar, se reitera en esta sección la referencia a la elevación de 2 metros que deberá ser realizada en el terreno sobre el cual serán construidas las viviendas.

13º          En definitiva, **por un lado, no se hace declaración alguna a la presencia de humedales en el sector, pero, por el otro, se reconoce la**



existencia de vegas y fauna que en ellas habitan, destacando la presencia y la influencia del agua, relevándose el hecho de que sus niveles pueden fluctuar a lo largo del año.

14° Finalmente, resulta especialmente importante señalar que el considerando 12 de la RCA N°127/2019 define la obligación del titular de informar a la Superintendencia del Medio Ambiente de la ocurrencia de impactos ambientales no previstos en su Declaración de Impacto Ambiental, asumiendo acciones inmediatas para abordarlos.

**b) Del lugar de emplazamiento del proyecto**

15° El sector de la comuna de Coronel en la que se emplaza el proyecto, se encuentra rodeado de espacios que poseen las características propias de humedales. En efecto, en primer lugar, desde el este, en **color verde**, se encuentra el “Humedal Urbano Escuadrón – Laguna Quiñenco”, que fue reconocido como tal, con fecha 7 de diciembre de 2021, mediante la Resolución Exenta N°1378, del Ministerio del Medio Ambiente. Su declaración fue solicitada por la Municipalidad de Coronel, mediante presentación fechada en junio de 2021, en la que se describen las características propias del mencionado ecosistema. Cabe indicar que esta fecha es posterior a la de la autorización del proyecto.

16° Luego, por el lado oeste del predio, en **color azul**, en el inventario de Humedales del Ministerio del Medio Ambiente, es posible identificar el “Humedal Estero Lagunillas”, que sigue el trazado del cuerpo de agua que le da su nombre, hasta su desembocadura en el “Humedal Urbano Boca Maule”, reconocido como tal, mediante la Resolución Exenta N° 1137, del 5 de octubre de 2021, a solicitud del mismo municipio indicado.

17° Todo lo anteriormente señalado se muestra en la siguiente imagen:

**Imagen 2:** Plano satelital del proyecto, y los humedales cercanos.



Fuente: Elaboración propia, haciendo uso de Google Earth y el inventario de Humedales del MMA.

18° Como se puede apreciar en la imagen anterior, **el proyecto se ubica muy cercano - a menos de 50 metros desde el deslinde más cercano-**



al “Humedal Urbano Escuadrón – Laguna Quiñenco”, exemplificando el tipo de suelo del sector e ilustrando la naturaleza del riesgo de inundación y anegamiento que describe la RCA.

19° Por el otro lado, se puede observar el inventariado<sup>1</sup> “Humedal Estero Lagunillas”, que desemboca -fuera de imagen- en el ya mencionado “Humedal Urbano Boca Maule”, dando cuenta de que **el proyecto se emplaza en un área caracterizada por la presencia de agua, y de dicho tipo de ecosistemas.**

20° En definitiva, y visto en contexto, resulta coherente la observación de la RCA, que describió el espacio de emplazamiento del proyecto como una “zona de vegas”, propensa a cambios de volumen. De lo anterior se sigue que es adecuado plantear que el espacio corresponde a un tipo de suelo que propendería -dadas condiciones favorables- a la formación de nuevos humedales.

21° Adicionalmente, la Municipalidad de Coronel, en el contexto de un requerimiento de información realizado por la Oficina Regional del Bío-Bío para una fiscalización relacionada al “Humedal Urbano Boca Maule”, emitió el Ordinario Alcaldicio N°1132, de fecha 10 de julio de 2024, en el cual se acompaña un diagrama sobre la red hídrica de la comuna, que se muestra a continuación:

**Imagen 3:** Red hídrica comunal, con flechas de color amarillo indicando el flujo de las aguas, que concluyen, previo a desembocar en el mar, en el “Humedal Urbano Boca Maule”, marcado con un “pin” de color rojo.

La flecha de color rojo señala la zona de ubicación del proyecto.



**Fuente:** Elaborado por la Municipalidad de Coronel, acompañado mediante Ordinario Alcaldicio N°1132, de fecha 10 de julio de 2024. Flecha de color rojo agregada para indicar la ubicación del proyecto.

22° Como ilustra el diagrama, las aguas -debido a las particularidades geográficas de la comuna- siguen -por gravedad natural- un desplazamiento de norte a sur, y de este a oeste, de forma que las aguas de todos los cuerpos que

<sup>1</sup> El detalle del referido humedal en el inventario del MMA, puede ser consultado en el siguiente enlace web:  
<https://simbio.mma.gob.cl/Humedales/InventarioDetails/469#general>



se identifican en el área, confluyen en el “Humedal Urbano Boca Maule”, en forma previa a su desembocadura en el borde costero de Coronel.

**II.**

**DENUNCIAS Y PRESENTACIONES AFINES**

23° Esta Superintendencia recepcionó -con fecha 18 y 19 de octubre de 2025- dos denuncias de la comunidad en contra del proyecto, las que fueron registradas en el Sistema de Denuncias SIDEN, bajos los expedientes ID 621-XI-2025 y 623-XI-2025. Las denuncias describen labores de relleno y nivelación del terreno en que se encuentra un humedal, lo que ha generado un impacto sobre la fauna.

24° Cabe señalar que, con posterioridad, mediante Ordinario N°1502, de fecha 20 de octubre de 2025, la I. Municipalidad de Coronel señala haber recepcionado antecedentes por afectación al humedal, constatando en terreno la presencia de maquinaria efectuando escarpe y movimientos de tierra en su interior.

**III.**

**ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL**

25° Luego, con el objeto de gestionar las presentaciones indicadas y complementar los antecedentes disponibles, se efectuó una actividad de inspección ambiental con fecha **21 de octubre de 2025**, oportunidad en que se constataron los siguientes hechos:

i. El proyecto inició las etapas III y IV, con labores de escarpe y movimiento de tierra, cortando árboles y emparejando el suelo del área en la que se pretende continuar con la ejecución de la RCA. Específicamente, **el área correspondiente a la etapa III inició su etapa de relleno tras escarpe, mientras que en la etapa IV, se inició el retiro de cobertura vegetal y en menor medida, el relleno del humedal, habiéndose construido plataformas para el correspondiente movimiento de tierra.**

ii. **Fue identificado un espejo de agua de aproximadamente 1,29 hectáreas de extensión, en el sector de la etapa IV, el que contaba con la presencia predominante de individuos de totora (*Schoenoplectus californicus*) vegetación que los fiscalizadores calificaron como asentada, en razón de su estado de crecimiento y abundancia.**

iii. Adicionalmente, había presencia de **diversas especies de aves**, entre las que destacan, individuos de tagua (*Fulica armillata*), trile (*Agelasticus thilius*), run-run (*Hymenops perspicillatus*) y junquero (*Phleocryptes melanops*), **todas indicadoras ecológicas de ambientes palustres y comúnmente descritas como habitantes de humedales**, dado que dependen de cuerpos de agua, totorales y suelos saturados para su alimentación y nidificación.



Imagen N°3: Set fotográfico obtenido durante la fiscalización de fecha 21 de octubre de 2025.



Fuente: Elaboración propia.

26° Cabe señalar que, durante la inspección en terreno, se consultó a los encargados por posibles medidas de mitigación implementadas, quienes se refirieron al levantamiento arqueológico de rigor, una medición de ruido y al reacondicionamiento del cerco perimetral, incorporándose una malla Raschel al cerco de alambre de púas existente. Sin embargo, no se hizo ninguna referencia al componente agua, así como tampoco ninguna consideración relacionada con la presencia de especies identificadas en torno al espejo de agua observado.

#### IV. REQUISITOS PARA LA DICTACIÓN DE MEDIDAS URGENTES Y TRANSITORIAS

27° El literal h) del artículo 3 de la LOSMA, al mencionar las facultades de la SMA, crea la institución de la Medida Urgente y Transitoria por efectos no previstos en una evaluación ambiental. El mismo señala lo siguiente:

28° “La Superintendencia tendrá las siguientes funciones y atribuciones: (...)

h) Suspender transitoriamente las autorizaciones de funcionamiento contenidas en las Resoluciones de Calificación Ambiental o adoptar otras medidas urgentes y transitorias, para el resguardo del medio ambiente, cuando la ejecución u operación de los proyectos o actividades, genere efectos no previstos en la evaluación y como consecuencia de ello se pueda generar un daño inminente y grave para el medio ambiente”.



29° De lo anterior se desprende que los requisitos que se deben configurar para que esta Superintendencia ordene medidas cautelares son: a) la presentación de una solicitud fundada que dé cuenta de la ocurrencia de impactos no previstos (*fummus bonis iuris*); b) la existencia de un daño inminente al medio ambiente o a la salud de las personas, como consecuencia de los efectos no previstos en la evaluación (*periculum in mora*); y c) que las medidas ordenadas sean proporcionales, velando por que no causen perjuicios de difícil reparación o violen derechos amparados por las leyes.

a) **Periculum in mora: riesgos asociados a la ejecución irrestricta del proyecto autorizado**

30° Desde la jurisprudencia se ha señalado que “riesgo y daño inminente, para efectos de la adopción de las medidas provisionales, son expresiones en efecto intercambiables, pues se trata de un escenario todavía no concretado o no del todo”<sup>2</sup>. Asimismo, que “la expresión “daño inminente” utilizada para el precepto, a la luz de la naturaleza cautelar de las medidas provisionales, se identifica más bien con un riesgo ambiental, constituyendo una de las expresiones del principio precautorio”<sup>3</sup>.

31° Este ecosistema, si bien no fue identificado explícitamente durante la evaluación ambiental del proyecto, sus características fueron definitivamente trazadas durante la caracterización del predio efectuada en dicha evaluación, lo cual genera incertidumbre respecto a la magnitud de los efectos que generará el relleno.

32° En efecto, aun cuando al predio se le denominó como agrícola y en desuso, la presencia de vegas, especies propias de humedales, y el reconocido riesgo de inundación del lugar (suelo, vegetación y régimen hidrológico), son hechos que permiten hacer una proyección y trazar una línea de desarrollo directa entre los hechos tenidos a la vista por el Servicio de Evaluación Ambiental en 2019, y aquellos observados *in situ* por funcionarios de la SMA, en 2025. Esto evidencia que, si bien no se había manifestado como un espejo de agua en aquél entonces, el sector habría siempre contado con una presencia hídrica que permite entender la existencia de un humedal al día de hoy.

33° Ahora bien, durante la inspección ambiental fue caracterizado el espejo de agua, considerando los criterios definidos en la “Guía de Delimitación y Caracterización de Humedales Urbanos en Chile”<sup>4</sup>, preparada el año 2022 por el Ministerio del Medio Ambiente y conforme a ello, se hizo énfasis en los siguientes elementos observados:

i) **Presencia de vegetación hidrófita:**

Como ya se indicó, fue posible identificar una cobertura de totora como especie dominante. Este tipo de vegetación constituye un indicador biológico inequívoco de humedales, ya que solo prospera en ambientes con alta humedad en el suelo o sujeto a inundaciones de carácter permanente.

<sup>2</sup> Segundo Tribunal Ambiental. Sentencia Rol R-44-2014, de 4 de diciembre de 2015, considerando 56°

<sup>3</sup> Corte Suprema. Sentencia Rol 61.291, de 24 de abril de 2017, considerando 14°

<sup>4</sup> [https://humedaleschile.mma.gob.cl/wp-content/uploads/2022/03/GUIA\\_HUMEDALES\\_2022\\_BAJA.pdf](https://humedaleschile.mma.gob.cl/wp-content/uploads/2022/03/GUIA_HUMEDALES_2022_BAJA.pdf)



ii) Características de suelos hídricos:

Como fue ya señalado -especificado también en la evaluación ambiental- el suelo en el que se emplaza el proyecto es uno en el que se forman vegas, las cuales sólo pueden existir en la medida de que el suelo tenga mal drenaje, o carezca enteramente de esta cualidad.

iii) Régimen hidrológico:

Tal y como fue indicado anteriormente, fue constatada la presencia -en el mes de octubre recién pasado- de un **espejo de agua de aproximadamente 1,29 hectáreas**, ubicado enteramente al interior del área de la Etapa IV.

34° Luego, en una instancia de fiscalización posterior a la inspección y haciendo uso de imágenes satelitales, se evidenció la estructura (forma) del área con régimen de saturación temporal en los meses de invierno, correspondiente al espejo de agua en comento. También en dicha instancia, fueron identificados los siguientes descriptores del régimen hídrico:

- B1. Marcas de agua y B2. Depósitos de sedimentos: Se pueden observar fluctuaciones del nivel hídrico del sector, manifestados por los criterios señalados.
- B7. Inundación visible en imágenes aéreas: Es posible identificar una dinámica estacional de anegamiento de sectores de interés en el área de estudio.
- B10. Patrones de drenaje: De las imágenes tenidas a la vista, se pueden observar patrones asociados a la presencia de escurremientos superficiales y subsuperficiales.
- C2. Nivel freático en estación seca: A partir de la revisión de imágenes satelitales, fue posible identificar la existencia de un manto de agua superficial o subsuperficial durante los meses de enero y febrero de 2025, correspondientes a la estación seca.
- D3. Acuífero poco profundo: Se observa una saturación prolongada del suelo, en las imágenes revisadas

35° Conforme lo expuesto, es posible afirmar que existen elementos de probanza para declarar -a modo preliminar- la presencia de elementos que hacen confirmar que el espejo de agua observado corresponde, efectivamente, a un humedal.

36° En efecto, la presencia de totoras asentadas y de especies de avifauna que de ellas dependen, las menciones de la evaluación ambiental que identifican como “zona de vegas” al suelo que ocupa el proyecto y las fluctuaciones estacionales del agua presente en el sector; apuntan inequívocamente a que existe un espacio que funciona como humedal y brinda los servicios ecosistémicos propios de uno al sector.

37° De esta forma, se puede concluir que en razón de la normativa aplicable y las directrices técnicas dictadas por el órgano cuya labor considera la determinación de un humedal como urbano, en el presente caso habría evidencia suficiente para sustentar que estaríamos en presencia de un cuerpo de agua con características de humedal, ubicado dentro del radio urbano, en una zona que se pretende llenar con 2 metros de tierra, a fin de ejecutar un proyecto, cuya RCA no consideró su existencia.

38° En concordancia con lo anterior, cabe considerar que mediante el **Ordinario Alcaldicio N° 1500, de fecha 20 de octubre de 2025**, la

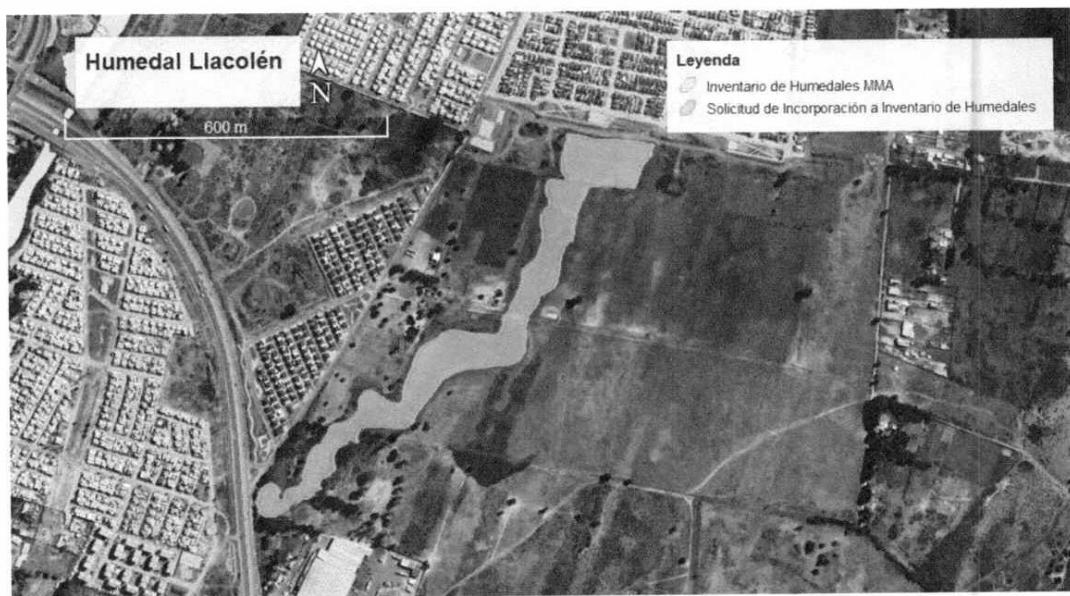


**Municipalidad de Coronel** solicitó la inclusión de diversos humedales al **Inventario Nacional de Humedales**, al alero de la Ley N° 21.202, de **Humedales Urbanos**. El denominado “**Humedal Llacolén**” consideraría parte de la sección ya construida por el titular, así como la sección correspondiente al sector a ser prontamente intervenido que ocuparía la Etapa IV del proyecto, según se aprecia en la siguiente imagen:

**Imagen 4:** Detalle del ordinario Alcaldicio N°1500, de fecha 20 de octubre de 2025, refiriéndose al espacio que ocuparía el propuesto **Humedal Llacolén**.

Adjuntos.

Adjunto 1. Polígono del **Humedal Llacolén**, según identificación por teledetección.



**Fuente:** Adjuntos del Ordinario Alcaldicio N° 1500, de fecha 20 de octubre de 2025, de la Municipalidad de Coronel

39° En este contexto y a partir de lo observado en la actividad de fiscalización, fue posible advertir, a lo menos preliminarmente, los siguientes **impactos generados por la ejecución del proyecto**<sup>5</sup> hasta la fecha:

- Pérdida de cobertura vegetacional hidrófita, especialmente totorales, que cumplen funciones de filtración y hábitat.
- Eliminación del espejo de agua, producto del relleno y la compactación del suelo.
- Alteración de ciclos naturales reproductivo de la biodiversidad en época primaveral-estival, al reducirse hábitats disponibles para aves acuáticas y fauna asociada.
- Pérdida de la capacidad de retención y amortiguación de la escorrentía superficial y subterránea, por la pérdida del suelo esponjoso limo-arcilla-arenoso que constituía la vega en comento, hoy con características de humedal

40° En este sentido, los **riesgos de daño inminente para el medio ambiente** para el caso de que el titular continúe con la ejecución de la Etapa IV del proyecto fue posible identificarlos, de forma preliminar, como los siguientes:

<sup>5</sup> El desarrollo de obras vinculadas al proyecto Loteo Llacolén en su Etapa III, ha contemplado rellenos, corta de vegetación palustre y tránsito de maquinaria.



- Pérdida del espejo de agua, con características de humedal, en los términos señalados por la Ley N° 21.202 y su reglamento, por la actividad de escarpe y relleno ejecutada en el área de la Etapa IV del proyecto habitacional Loteo Llacolén.
- Pérdida de la capacidad de retención y amortiguación de la escorrentía superficial y subterránea por la pérdida del suelo esponjoso limo-arcilla-arenoso que constituía la vega en comento, hoy con características de humedal.
- Posible afectación a ciclo de reproducción de avifauna, sin poder descartar, con la información existente, la presencia de especies bajo alguna categoría de protección.
- Posible afectación a especies de baja movilidad, típicamente asociados a sistemas de humedales, sin poder descartar su existencia con base la información existente.

41° Ahora bien, de los hechos descritos se sigue que, de la ejecución de ciertas actividades relacionadas a un proyecto ambientalmente autorizado, se han generado impactos no previstos y se proyecta, de continuar su ejecución, un **riesgo al medio ambiente, que se manifestaría en los efectos al humedal, que se encuentra al interior del predio a ser llenado, en ejecución de la Etapa IV del proyecto en comento.**

42° Es más, resulta plausible postular que, con la información preliminar con la que cuenta este servicio, los efectos que tendría su ejecución podrían ser catalogados como significativamente adversos para la cantidad y calidad del recurso hídrico de este sector, toda vez que al no tener información para proyectar la manera en la que se comportará el espejo de agua, no es posible descartar que el mismo se desecará, o se modificará de manera tal, que impida su manifestación en el espacio circundante.

43° Adicionalmente, considerando la ubicación del humedal a ser intervenido, flanqueado por los humedales urbanos de “Escuadrón – Laguna Quiñenco” al este y “Boca Maule” al sur, así como también el inventariado “Humedal Lagunillas” al oeste, se puede concluir -a lo menos- que los mencionados cuerpos de agua existen en un cierto grado de equilibrio o interconexión.

44° Ello no sólo basado en la cercanía que entre los mismos existe (como se indicó, el “Humedal Urbano Escuadrón – Laguna Quiñenco” se ubica a poco más de 100 metros del área de intervención), si no, que también por la geografía del lugar, como fue indicado por la Municipalidad de Coronel, y relevado previamente.

45° Debido al flujo natural de las aguas, gravitacionalmente afectadas por la geografía, todo flujo que es generado en la cuenca que interesa al presente análisis, confluye en el “Humedal Urbano Boca Maule”, cuyo valor ambiental es reconocido por el Ministerio del Medio Ambiente al momento de declararlo como Humedal Urbano, mediante su correspondiente resolución.

46° Así las cosas, también resulta atingente declarar que existe la probabilidad de que la intervención del humedal ubicado al interior del predio en el que se pretende instalar la etapa IV del proyecto, sería capaz de causar efectos sobre humedales protegidos, susceptibles de ser afectados por su cercanía e interdependencia de flujos, afectando la posibilidad de los mismos de brindar servicios ecosistémicos locales relevantes para el ecosistema en el que los mismos se encuentran inmersos.



47° En definitiva, **el riesgo para el medio ambiente en el que se sustenta la necesidad de dictar medidas urgentes y transitorias, yace en la amenaza a este frágil ecosistema y en la insuficiencia de la información reportada para determinar la forma en que se pretende proceder**, toda vez que la respectiva RCA no consideró la presencia del humedal ni posibles efectos al mismo en su evaluación.

- b) **Fumus bonis iuris: posible existencia de impactos no previstos e incumplimiento a la normativa ambiental aplicable al proyecto**

48° Cabe señalar, por una parte, que se debe tener en consideración que la constatación de impactos no previstos en la evaluación ambiental y de su eventual continuación de no mediar la medida urgente y transitoria que se solicita, acreditan la existencia de un humo de buen derecho conforme lo exige la normativa aplicable en la especie.

49° En efecto, a partir de los antecedentes recabados por la SMA en sus actividades de fiscalización y reseñados en esta presentación, es posible advertir claramente una fundada probabilidad de la ocurrencia de impactos no previstos en la evaluación ambiental, generados en el humedal urbano ubicado en el sector donde se desarrollará la Etapa IV, lo que, para el presente caso, constituye el humo del buen derecho requerido para la dictación de la medida.

50° Por su parte, la RCA, en lo que interesa, establece una obligación general de reporte de seguimiento de variables ambientales, dado que se pronuncia respecto de una DIA. Esta ya citada obligación -presente en el considerando N° 12- exige al titular de la RCA dar aviso oportuno de la ocurrencia de efectos ambientales no considerados en la evaluación ambiental.

51° Ahora bien, de las declaraciones de los encargados en terreno, así como de la sola observación del estado del predio a la fecha de hoy, es razonable considerar que el titular estaría en conocimiento de la presencia de poco más de una hectárea de humedal manifestándose por un largo tiempo -a juzgar por el estado asentado de la vegetación del lugar- al interior del predio en el que desarrolla su actividad.

52° Consiguientemente, considerando el estadio de desarrollo del presente caso y con la información de momento disponible, es razonable concluir que **el titular sabría -o al menos debería haber estado en conocimiento- de la presencia de este cuerpo de agua no evaluado ambientalmente conforme desarrollaba gestiones previas a su posible relleno, al amparo de la RCA**. Cabe destacar que, revisadas las vías que este Servicio tiene para la recepción de este tipo de reportes, la situación en comento no fue informada por el titular, a la Superintendencia del Medio Ambiente.

53° De esta manera, **es verosímil que la continuación del proyecto generará efectos ambientales negativos no previstos en la evaluación ambiental, considerando la evidente inexistencia de acciones idóneas para hacerse cargo de dichos impactos**, conforme fuera informado a la SMA durante la inspección ambiental, haciendo procedente, por tanto, la dictación de medidas urgentes y transitorias.



54° Conforme lo indicado por el profesor Iván Hunter<sup>6</sup>, en la especie, estamos en presencia de la ocurrencia de un impacto no previsto en la evaluación ambiental, que viene dado por un error de predicción, pues es posible advertir la insuficiencia de información para justificar la inexistencia de impactos, habiéndose generado un impacto durante la ejecución posterior del proyecto.

55° Al respecto, entonces, cabe destacar que al describir el proyecto correspondiente, las Declaraciones de Impacto Ambiental deberán -en atención a lo señalado en el artículo 12 bis de la Ley 19.300- considerar antecedentes que permitan determinar la inexistencia de los efectos, características o circunstancias que señala el artículo 11 del mismo cuerpo normativo, es decir, se deberá justificar la ausencia de impactos significativos a componentes del medio ambiente que el legislador determinó como de superior interés. De esta manera, se sigue que existe la obligación de reportar la ocurrencia de impactos no previstos que sean observados, y que podrían modificar las condiciones en las que se aprobó el proyecto en cuestión.



56° Ante este escenario, y para el caso en particular, no habiendo recibido este Servicio comunicación alguna por parte del titular, sobre la ocurrencia de impactos no previstos relativos al surgimiento del humedal, resulta evidente que el titular no ha dado cumplimiento a la obligación contenida en el considerando N°12 de la RCA N°127/2019. Cabe destacar que la obligación de efectuar el “aviso” o “comunicación” a la SMA, tiene por objeto que los titulares adopten precisamente las acciones que correspondan para hacerse cargo de los impactos y de esta forma resguardar el medio ambiente; en el caso que nos convoca, para resguardar el humedal y su ecosistema asociado.

57° Es del caso destacar que el estándar probatorio exigido para ordenar medidas provisionales, según ha señalado la jurisprudencia<sup>7</sup>, no es el mismo que aquél aplicable a una resolución de término, que impone algún tipo de sanción. En efecto, no se requiere la plena probanza y acreditación de los hechos -lo que es propio de la resolución de fondo propiamente sancionadora- sino la fundada probabilidad de estos, basada en datos concretos y expresados, sin que ello presuponga infracción del principio de presunción de inocencia.

58° De importancia resulta igualmente considerar la proporcionalidad de las medidas que serán ordenadas. Sobre la materia, la doctrina ha señalado que, existiendo la posibilidad de que la dictación de medidas provisionales incida sobre

<sup>6</sup> Hunter Ampuero, Iván. “Derecho Ambiental Chileno Tomo II: Régimen Sancionatorio y de Incentivos al Cumplimiento”. DER Ediciones (2024). Pp. 220-222.

<sup>7</sup> Segundo Tribunal Ambiental. Sentencia Rol R-44-2014, de 4 de diciembre de 2015, considerando 53°



derechos fundamentales del sujeto fiscalizado, es necesario que la autoridad administrativa decrete la medida menos intrusiva para estos derechos posiblemente afectados<sup>8</sup>.

59° Para determinar la proporcionalidad de la medida a ser dictada, es menester visibilizar el conflicto de derechos que en el caso en concreto se da: por un lado, se tiene el derecho a vivir en un medio ambiente libre de contaminación consagrado en el numeral 8 del artículo 19 de la Constitución Política de la República; y, por el otro, el derecho a desarrollar cualquier actividad económica, que enuncia el numeral 21 del ya citado artículo 19 de la carta fundamental. Para dar solución al enfrentamiento aquí descrito, viene al caso ponderar los derechos en tensión, a fin de brindar una respuesta que permita la mayor manifestación de los mismos, sin afectarlos en su núcleo normativo.

60° Con esto en consideración, el derecho a vivir en un medio ambiente libre de contaminación manda a que el Estado vele por la no afectación del derecho, así como por la preservación de la naturaleza. Con este fin, el constituyente estableció que la ley podrá restringir derechos o libertades en pos de la protección del medio ambiente. En el caso en concreto, la institución de la evaluación ambiental de proyectos es una manifestación de este derecho, tomando antecedentes técnicos, normas jurídicas y realidades humanas en consideración, con el fin de definir una forma en la que una actividad potencialmente dañina podría funcionar adecuadamente con su entorno, minimizando los impactos generados al mismo. Por ello, desviaciones relevantes de esta planificación hacen necesaria la intervención Estatal en ejecución del mandato constitucional, siendo la más adecuada al caso en comento la aplicación de las disposiciones legales ya citadas, relativas a la adopción de medidas urgentes y transitorias.

61° En lo que respecta al derecho a desarrollar cualquier actividad económica, la Constitución le otorga dicha facultad a cualquier persona, estableciendo como límites la moral, el orden público y la seguridad nacional, y exigiendo el respeto a las normas legales que la regulen. El hecho de que la carta magna establezca estos puntos como la demarcación del derecho, orienta la tarea del intérprete al momento de dirimir controversias que relacionen otros derechos fundamentales, permitiendo una base desde la cual vislumbrar aquello que constituye efectivamente el núcleo normativo del derecho en cuestión: la realización de la actividad económica, más no de cualquier forma que se proponga.

62° Por lo anterior, no solo cabe en derecho la posibilidad de imponer limitaciones a esta garantía, sino que además resulta imperativa la intervención de esta Superintendencia en pos del medio ambiente, en consideración de la misión que su ley orgánica le encomendó.

63° Ahora bien, aplicando los conceptos explorados al caso de marras, las medidas ordenadas resultan proporcionales, toda vez que son la que se estiman más idóneas para el resguardo del medio ambiente, de tal manera de impedir la afectación del humedal por las faenas de escarpe y relleno en la Etapa IV.

64° Además, en lo que se refiere a la actividad económica del titular, se ha de concluir que resultan compatibles con la persecución del objetivo

<sup>8</sup> BORDALÍ, Andrés y HUNTER Iván, Contencioso Administrativo Ambiental, Librotecnia, 2017, p.360.



económico propuesto, toda vez que la intervención está circunscrita sólo a la Etapa IV, pudiendo desarrollarse la Etapa III del proyecto, **constituyendo así la intervención mínima necesaria para garantizar que los derechos en conflicto puedan ser ejercidos conjunta y armónicamente**, estimándose que la gravedad de la misma se justifica en virtud a la urgencia y la entidad del riesgo al que está expuesto el medio ambiente en torno al proyecto.

V. **SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN AL ILUSTRE TERCER TRIBUNAL AMBIENTAL**

65° En virtud de lo anterior, y con fecha 07 de noviembre de 2025, esta Superintendencia ingresó al Ilustre Tercer Tribunal Ambiental, un escrito de solicitud de autorización para adoptar la medida urgente y transitoria señalada en la letra h) del artículo 3º de la LOSMA. A dicha solicitud se le asignó el Rol S-7-2025.

66° Con fecha 18 de noviembre de 2025, la Ministra de Turno del mencionado tribunal resolvió: “*I. Se autoriza íntegramente la medida urgente y transitoria solicitada*”, autorización que se fundamentó en las siguientes consideraciones entre otras:

- i) Considerando 13º N°1: “*Se está en presencia de una situación que puede dar lugar a un impacto no previsto, debido a que las obras del proyecto generaron un afloramiento de agua que se mantuvo desde octubre de 2022 (fs. 90) hasta la fecha de la inspección en terreno por parte de la SMA (fs. 86). De este modo, la situación existente al año 2019 según se indicó en la RCA, contrasta con la situación actual constatada por la SMA. De acuerdo con la RCA, hacia el 2019, en el lugar habría existido una vega, con un régimen de inundación temporal, con escasa importancia ambiental (fs. 30 y ss.). En la actualidad, el sector ha manifestado una mayor relevancia biológica, con presencia de vegetación hidrófita y avifauna propia de humedales (fs. 86)*” (énfasis agregado).
- ii) Considerando 13º N°2: “*En ese sentido, resulta preliminarmente cierto que en la RCA no se tuvo presente que el sector podía cambiar de esta manera con las obras del proyecto, ya que su destino era ser rellenado para llevar adelante la construcción de la Etapa IV. Es decir, se consideró que el sector mantendría las características constatadas en 2019, y que, dada su baja importancia ambiental, los impactos significativos fueron descartados. En la actualidad, la situación es distinta, por lo que, de proceder al relleno de lo que en su oportunidad se identificó como una vega, se podría generar un impacto no previsto*” (énfasis agregado).

67° A mayor abundamiento, se debe considerar que la medida de detención solicitada, cumple con los requisitos que el Tercer Tribunal Ambiental ha estimado permiten establecer que una medida es proporcional, a saber, cuando la medida es idónea, necesaria y proporcional en sentido estricto<sup>9</sup>. En efecto, la resolución en su Considerando 13º N°4 expresa: “*La medida solicitada se considera que es idónea, necesaria y proporcional en sentido estricto, ya que no existe otra disposición que permita mantener el humedal sin una intervención irreversible, quedando además localizada en sus efectos a la Etapa IV, por lo que el titular puede continuar desarrollando la Etapa III*” (énfasis agregado).

<sup>9</sup> Tercer Tribunal Ambiental. Resolución de 08 de febrero de 2022. Rol N°S 1-2022. Considerando décimo octavo.



68° En razón de lo anterior, y a juicio de esta Superintendenta, los antecedentes expuestos concurren en la existencia de fuertes razones para estimar necesaria la intervención preventiva de esta Superintendencia del Medio Ambiente en el caso ya descrito, resultando necesario la dictación del siguiente acto.

**RESOLUCIÓN:**

**PRIMERO:** **ORDÉNESE** a Inmobiliaria Pocuro Sur SpA, RUT N°76.133.622-3, como titular del proyecto “Loteo Llacolén”, ubicado en el sector Escuadrón, comuna de Coronel, Región del Biobío, la adopción de las medidas urgentes y transitorias del literal h) del artículo 3º de la LOSMA, en concurrencia con el artículo 48 letras a) y f) del mismo cuerpo normativo, por un plazo de **60 días corridos contados desde la notificación de la presente resolución**, debiendo implementarse las acciones que se señalarán a continuación y en los plazos que se indican:

**1. Detención de las obras, trabajos y actividades de la etapa de construcción de la Etapa IV del proyecto “Loteo Llacolén”.**

Medios de verificación: reporte semanal, cada lunes, que permita verificar la detención, con el registro diario de los 7 días de la semana anterior. Los registros diarios corresponderán a registros fotográficos fechados (día y hora) y georreferenciados, que permitan verificar la paralización de las obras.

Plazo de ejecución: 60 días corridos contados desde la notificación de la presente resolución.

**2. Caracterización del área del espejo de agua (humedal) y vega asociada**, identificando topográficamente el espacio físico, diferenciando el área constituida por el espejo de agua y las zonas de vega asociadas a vegetación riparia presente. Esta identificación deberá incluir aspectos físicos (superficie y profundidad) y bióticos presentes.

Medios de verificación: presentación de un informe del área de la Etapa IV, conforme a lo establecido en la Guía de Delimitación y Caracterización de Humedales Urbanos de Chile (MMA, 2022), que incluya un informe cartográfico acompañado con fotografías aéreas mediante dron, ambos ejecutados por profesional(es) idóneo(s).

Plazo de ejecución: 50 días corridos para la presentación del informe, contados desde la notificación de la presente resolución.

**3. Actualización del estudio de fauna silvestre del área de la Etapa IV del proyecto Loteo Llacolén** (RCA N° 127/2019). Esta actualización deberá ceñirse a las Guías del Servicio de Evaluación Ambiental, vigentes sobre esta materia. La actualización del estudio de fauna, deberá incluir, a lo menos: identificación de fauna silvestre, con campañas en terreno, a ejecutarse durante el periodo que dure la medida; determinación de parámetros biológicos, tales como, riqueza específica, abundancia y densidad relativa y otros;



determinación de especies endémicas y estado de conservación; descripción de ciclos reproductivas por especie identificada.

Medios de verificación: presentación de informe de fauna silvestre, ejecutado por profesional (es) idóneo (s).

Plazo de ejecución: 50 días corridos para la presentación del informe, contados desde la notificación de la presente resolución.

**SEGUNDO: FORMA Y MODO DE ENTREGA.**

Los antecedentes requeridos mediante el presente acto deberán ser remitidos por correo electrónico a [oficinadeportes@sma.gob.cl](mailto:oficinadepartes@sma.gob.cl), con copia al correo [oficina.biobio@sma.gob.cl](mailto:oficina.biobio@sma.gob.cl) desde una casilla de correo válida, indicando en el asunto “*Informes por medidas urgentes y transitorias Loteo LLacolén*”.

Junto a ello, si requiere presentar un gran número de antecedentes, favor acompañarlos mediante una plataforma de transferencia de archivos, como por ejemplo *WeTransfer o Dropbox*, indicando datos de contacto del encargado, para resolver cualquier problema que se presente con la descarga de antecedentes.

Adicionalmente, todos los antecedentes que acompañe deberán ser presentados tanto en su formato original que permite la visualización de imágenes y, o el manejo de datos (.kmz, .gpx, .shp, .xls, .doc, .jpg, etc.), como en una copia en formato PDF (.pdf). En el caso de ser necesario hacer la entrega de mapas, se estos deberán ser ploteados, y ser remitidos también en formato PDF.

**TERCERO: ADVIÉRTASE** que, en observancia a lo dispuesto por el artículo 31 de la LOSMA, los antecedentes en los que se fundan las medidas urgentes y transitorias que dicta la presente resolución, podrán ser encontrados en el Sistema Nacional de Información de Fiscalización Ambiental (“SNIFA”), de acceso público. Al mismo se podrá acceder mediante el banner homónimo que se encuentra en el portal web de este servicio, o de manera directa, ingresando la siguiente dirección a un explorador de Internet <http://snifa.sma.gob.cl/v2>.

**CUARTO: CONSIDÉRESE** lo prescrito en el literal u) del artículo 3 de la LOSMA, relacionado a la posibilidad de contar con asistencia con el fin de comprender de mejor manera las obligaciones contenidas el presente acto. Para su coordinación, deberá ser utilizado el formulario disponible en el portal web del servicio -o bien, ingresando de forma directa a <https://portal.sma.gob.cl/index.php/asistencia-al-cumplimiento-> a efectos de enviar una invitación telemática con este fin.

**QUINTO: TÉNGASE PRESENTE** lo dispuesto en el literal a) del artículo 30 de la Ley Nº 19.880, en relación al derecho que ampara al interesado en un procedimiento administrativo para indicar –en su primera presentación- un medio y lugar preferente para efecto de las notificaciones futuras, como podría ser una casilla de correo electrónico.



**ANÓTESE, COMUNÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y DESE CUMPLIMIENTO.**

**MARIE CLAUDE PLUMER BODIN  
SUPERINTENDENTA DEL MEDIO AMBIENTE**

BRS/JAA/MMA

**Notificación por funcionario de la Superintendencia:**

- Inmobiliaria Pocuro Sur SpA, con domicilio en Nueva de Lyon 145, Piso 13, comuna de Providencia, Región Metropolitana de Santiago.

**Notificación por casilla electrónica:**

- Denunciantes en ID 408-VIII-2021, 621-VIII-2025 y 623-VIII-2025.

**C.C.:**

- Fiscalía, Superintendencia del Medio Ambiente.
- División de Sanción y Cumplimiento, Superintendencia del Medio Ambiente.
- División de Fiscalización, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina Regional del Biobío, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina de Partes, Superintendencia del Medio Ambiente.

Exp. N°24.450/2025

