

**RESUELVE RECURSO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO
POR INMOBILIARIA POCURO SUR SPA EN
RELACIÓN AL PROYECTO “LOTEO LLACOLÉN” EN EL
MARCO DEL PROCEDIMIENTO MP-023-2025**

RESOLUCIÓN EXENTA N° 42

SANTIAGO, 12 de enero 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 el Decreto con Fuerza de Ley N°3, de 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, que fija la organización interna de la Superintendencia del Medio Ambiente, modificada por la Resolución Exenta N°2668, de 2025; en el Decreto Supremo N°70, de 28 de diciembre de 2022, del Ministerio del Medio Ambiente, que designa a la Superintendenta del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta RA 119123/73/2024, que nombra cargo de Fiscal; 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 posteriores, y en el expediente administrativo Rol MP-023-2025.

CONSIDERANDO:

I. Antecedentes generales y prevenciones atingentes

1° La Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “SMA” o “Superintendencia”), mediante **Resolución Exenta N°2636, de fecha 20 de noviembre de 2025** (en adelante, “Res. Ex. N°2636/2025” o “acto recurrido”) en su Resuelvo Primero, ordenó medidas urgentes y transitorias a Inmobiliaria Pocuro Sur SpA (en adelante, “el titular” o “la parte recurrente”), respecto del proyecto denominado “Loteo Llacolén” (en adelante, “el proyecto” o “el loteo”), ubicado en el sector Escuadrón, comuna de Coronel, Región del Bío Bío dando origen al expediente Rol MP-023-2025¹.

2° El proyecto fue calificado ambientalmente favorable mediante la Resolución Exenta N°127, de fecha 19 de junio de 2019 (en adelante, “RCA N°127/2019”, o “la RCA”), 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 -de forma

¹ <https://snifa.sma.gob.cl/MedidaProvisional/Ficha/520>

previa a la dictación de las medidas de marras- se habría iniciado la preparación del terreno para continuar con la Etapa IV.

3° En lo que interesa, 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. Ello en atención a que fue evaluado el lugar de emplazamiento como una “**zona de vegas**”, identificándose un riesgo de anegamiento para quienes habitarían las viviendas a ser construidas.

4° 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 y en color verde en la Imagen 1, 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.

5° 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, de fecha 5 de octubre de 2021, a solicitud del mismo municipio indicado, todo lo cual se muestra en la siguiente imagen:

Imagen 1: Plano satelital del proyecto, y los humedales cercanos.



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

6° Con motivo de denuncias presentadas, este Servicio realizó una actividad de fiscalización, consistente en una inspección ambiental efectuada con fecha 21 de octubre de 2025, en la que se constató: (i) 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; (ii)



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.

7° Luego, a partir de los hechos constatados se estimó que se configuraba un daño inminente sobre el medio ambiente, relacionado a un **efecto no previsto durante la evaluación ambiental del proyecto**, institución definida en el literal h) del artículo 3 de la LOSMA. Dicho artículo define las funciones y atribuciones de la Superintendencia del Medio Ambiente, estableciendo lo siguiente respecto del mencionado literal:

"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" (énfasis añadido)

8° Así las cosas, este ente fiscalizador, durante la ejecución de sus facultades de supervisar el cumplimiento de la normativa ambiental, identificó que el titular, durante la ejecución de su proyecto, generó efectos no previstos durante la evaluación ambiental correspondiente, estimándose como posibles consecuencias, un daño inminente y grave para el medio ambiente.

9° En primer lugar cabe destacar en razón de la naturaleza de los argumentos esgrimidos por el recurso -y que serán analizados posteriormente- que estas conclusiones fueron alcanzadas tras observar que la ejecución del proyecto, al aro de la RCA N°127/2019, estaría poniendo en peligro un cuerpo de agua con características de humedal, ubicado dentro del radio urbano, toda vez que los efectos a ser producidos sobre el espejo de agua en comento, no fueron adecuadamente previstos durante la evaluación que dio origen a la mencionada resolución de calificación ambiental, dado que su presencia no se consideró, limitándose a describir la presencia de agua en el suelo del sector.

10° A destacar, el riesgo relevado por la SMA es considerado grave por la sola naturaleza del componente ambiental amenazado, especialmente la fragilidad del ecosistema que constituye un humedal y que fue latamente relevado en la resolución recurrida.

11° De esta manera, de las labores de fiscalización del servicio fueron levantados tres elementos que se catalogaron como un grave riesgo para el ecosistema que se estaría formado en torno al proyecto, a saber: **(i)** 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”; **(ii)** 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; **(iii)** Posible afectación a ciclo de reproducción de avifauna, sin poder descartar, con la información existente, la presencia de especies bajo alguna categoría de conservación; **(iv)** Posible afectación a especies de baja movilidad,



típicamente asociados a sistemas de humedales, sin poder descartar su existencia con base a la información existente.

12° Para la fundamentación de sus dichos, este servicio hizo uso de normativa aplicable, a fin de obtener indicios de veracidad en las declaraciones realizadas, correspondiente al estándar con el que se debe proceder en el contexto de la gestión de riesgos ambientales, según la jurisprudencia aplicable². En lo que interesa, fueron utilizados criterios establecidos por la “Guía de Delimitación y Caracterización de Humedales Urbanos en Chile”, elaborada en 2022 por el Ministerio del Medio Ambiente, órgano con la competencia para designar humedales como urbanos según lo establecido en el primer artículo de la citada Ley N° 21.202. Su objeto es entregar “(...) *herramientas para el proceso de delimitación de humedales en el contexto de solicitudes de reconocimiento de Humedal Urbano por parte de Municipios y los procesos de declaración de oficio del Ministerio del Medio Ambiente, acorde a lo establecido en el reglamento de la Ley (...)*”. (énfasis añadido)

13° De igual manera, se identificó que, en forma previa a la dictación de las medidas en comento, la Municipalidad de Coronel, solicitó al Ministerio del Medio Ambiente, mediante el Ordinario Alcaldicio N° 1500, de fecha 20 de octubre de 2025, la inclusión de diversos humedales ubicados en su comuna, al inventario Nacional de Humedales. Entre ellos, el “Humedal Llacolén” considerando tanto el sector en el cual se identificó la presencia del espejo de agua mencionado, como una natural continuación de escorrentía fuera del predio, en dirección sur-oeste.

14° De esta manera, en el presente acto se considera necesario aclarar que la Superintendencia del Medio Ambiente no declaró como humedal urbano el cuerpo de agua en discusión, pues carece de facultades para ello y escapa totalmente a la pretensión del acto recurrido.

15° Lo que sí hizo este ente fiscalizador, fue ponderar entre los antecedentes fundantes del acto que ordenó las medidas, la solicitud realizada por la entidad edilicia competente de requerir al Ministerio del Medio Ambiente una declaración como humedal urbano en los términos de la Ley N° 21.202. Todo lo anterior, con miras a dar cumplimiento al mandato legal que el legislador le otorgó a este servicio mediante la LOSMA.

16° Luego, dadas las facultades y objetivos de esta Superintendencia, habiéndose identificado un riesgo grave para el medio ambiente, la SMA actuó en observancia al Principio Precautorio -utilizado como guía en la interpretación y elaboración de normativa ambiental- que apunta a no esperar tener la certeza científica para actuar con el propósito de proteger los componentes que dan forma al medio ambiente, en especial uno que ha sido resguardado por normativa especial en la materia.

17° Así las cosas, y encontrándose en tramitación el procedimiento que busca determinar si corresponde declarar el área en comento como un humedal urbano, es que este servicio optó por **actuar preventivamente hasta no contar con mayor información sobre el área**, razonamiento que se manifiesta en las medidas ordenadas por un plazo de 60 días corridos, a saber:

² Segundo Tribunal Ambiental. Sentencia Rol R-44-2014, de 4 de diciembre de 2015, considerando 53°

1) **Detención de las obras, trabajos y actividades de la etapa de construcción de la Etapa IV del proyecto “Loteo LlacoLén” (60 días corridos).**

2) **Caracterización del área del espejo de agua (humedal) y vega asociada (...) (50 días corridos).**

3) **Actualización del estudio de fauna silvestre del área de la Etapa IV del proyecto Loteo LlacoLén (RCA N° 127/2019) (...) (50 días corridos).**

II. Recurso de reposición, su complementación y fiscalización posterior

18° Con posterioridad, encontrándose dentro de plazo y mediante escrito de fecha **27 de noviembre de 2025**, don Gonzalo Cubillos Prieto, don Isaac Vidal Tapia y doña Agustina Ramírez Lira, en representación del titular, presentan recurso de reposición en contra de la Res. Ex. N°2636/2025, acompañando documentación y estableciendo forma especial de notificación, pidiendo además la suspensión de los efectos del acto recurrido.

19° En lo principal, el recurso se sostiene en los siguientes puntos latamente desarrollados a fin de acreditar que el actuar del servicio no se ajustaría a Derecho:

- (i) El titular cuenta con una RCA que aprueba el proyecto, lo que daría permiso para su ejecución en observancia a lo indicado en ella, toda vez que actúa de buena fe. La misma considera -para mejorar la estabilidad del suelo- el retiro de material superficial y posterior relleno, debido a las características del sector, categorizado como propenso a inundaciones, en una zona de vegas.
- (ii) Se arguye que el espejo de agua habría surgido por efecto de las labores de excavación realizadas al alero de la ejecución de la RCA, no habiéndose manifestado el espejo de agua con anterioridad a ello. Informes de la evaluación ambiental darían cuenta de esto.
- (iii) Dado que la evaluación no consideró la presencia de un humedal, no correspondería hoy exigir la observancia de normativa dictada con posterioridad al otorgamiento de la RCA en comento, que define los mismos como objetos protegidos.
- (iv) Este espejo de agua no habría sido observado en años anteriores, por lo que declara no haber estado en conocimiento de su existencia previa, estableciendo que el mismo habría aparecido hacía unos 5 meses.
- (v) Dado que no existiría humedal, no podría hablarse de un riesgo al medio ambiente. Su existencia sólo podría ser determinada por el Ministerio del Medio Ambiente, por lo que la SMA se excede de sus facultades en la dictación del acto en comento.
- (vi) La existencia del humedal no fue indicada por la I. Municipalidad de Coronel en 2018, durante el procedimiento de evaluación.
- (vii) La sola existencia de individuos de Totora (*Schoenoplectus californicus*), no sería suficiente para determinar un espacio como humedal, según habría indicado la jurisprudencia. Luego, dado que no se observaron aves en la evaluación ambiental, la aparición de ellas en el espejo de agua, “*no puede sostenerse*” puesto que el mismo no existía hace 5 meses.
- (viii) Lo ordenado respecto a la caracterización del humedal y del estudio de fauna, sería desproporcionado. Ello en atención a que en 2018 fueron preparadas caracterizaciones del espacio intervenido, y la normativa que se cita como guías para la realización de esta nueva gestión, no habría estado vigente al momento de ser dictada la correspondiente RCA.



20° Luego, en complementación del recurso indicado, el titular presentó un segundo escrito, de fecha **10 de diciembre de 2025**, a través del cual se reiteran las alegaciones efectuadas en el recurso, más haciendo presente nuevas consideraciones, y acompañando antecedentes adicionales a efectos de su consideración en el presente acto, siendo estos nuevos puntos de interés, aquellos que se exponen a continuación:

- (i) Se declara dar estricto cumplimiento a la orden de detención dictada, no habiéndose continuado con gestiones en el predio donde se instalaría la Etapa IV.
- (ii) Respecto a la naturaleza del espejo de agua -y reiterando la idea de que sería producido por las labores de excavación consideradas en la RCA- el titular acompañó fotografías aéreas, correspondientes a la situación observada en el predio iniciada la realización de actividades de preparación de terreno, pero de forma previa a las excavaciones. En este sentido, resultan de mayor interés las siguientes tres:

Imagen 2: Compilación de fotografías acompañadas por el titular

Imagen N°2: Situación del terreno del Proyecto en agosto de 2025, iniciadas las labores de preparación del terreno, previo a la ejecución de excavaciones.



Imagen N°3: Situación del terreno del Proyecto en septiembre de 2025, iniciadas las labores de preparación del terreno, previo a la ejecución de excavaciones.



Imagen N°5: Situación del terreno del Proyecto en noviembre de 2025, ordenada la paralización de las obras del Proyecto.



Fuente: Escrito del titular, de fecha 10 de diciembre de 2025.

- (iii) A partir de las imágenes acompañadas, argumenta que la acumulación de agua observada por los fiscalizadores en su visita inspectiva efectuada en el mes de noviembre, se debe exclusivamente a la intervención del titular, demostrando aquello en cuanto el afloramiento de agua se vería únicamente en las zonas excavadas, y siguiendo los deslindes del predio que está siendo trabajado, en líneas rectas incluidas.
- (iv) Del hecho que la solicitud Municipal de declaratoria de humedal urbano se encontrase hoy pendiente, se seguiría que a la fecha no existe un humedal urbano reconocido, por lo que exigir el cumplimiento de normativa asociada a su existencia, con anterioridad a la determinación del Ministerio del Medio Ambiente, resulta contrario a Derecho, tanto para lo ordenado en la medida de elaborar una “Caracterización del área del espejo de agua (humedal) y vega asociada”, como para aquella que ordena la “Actualización del estudio de fauna silvestre del área de la Etapa IV del proyecto Loteo Llacolén”.

21° En razón de la fiscalización del cumplimiento de lo ordenado, así como para recabar nuevos antecedentes que se estimaron necesarios tras las presentaciones del titular, funcionarios de la Oficina Regional del Biobío de esta Superintendencia efectuaron una **actividad de inspección ambiental con fecha 17 de diciembre de 2025**. En complementación de lo anterior, fue realizada una revisión satelital de los espacios en los que hoy se emplaza la Etapa IV, a fin de determinar la cobertura de agua del sector en años anteriores. En razón de todo lo anterior, se constataron los siguientes hechos:

- (i) Habiéndose constatado que al momento de la visita inspectiva no se estaban realizando actividades en el predio donde se emplaza la Etapa IV, fue rodeado a pie el espejo de agua, a objeto de identificar el espacio que a la fecha ocupa y sus deslindes. En la imagen que se presenta a continuación, dicho *Track* se sobrepone a una imagen satelital de Google Earth, y al polígono considerado por el Municipio de Coronel, para solicitar la declaración de humedal del cuerpo de agua en comento.



Imagen 3: Imagen sobrepluesta de la solicitud municipal y la actividad de inspección indicada

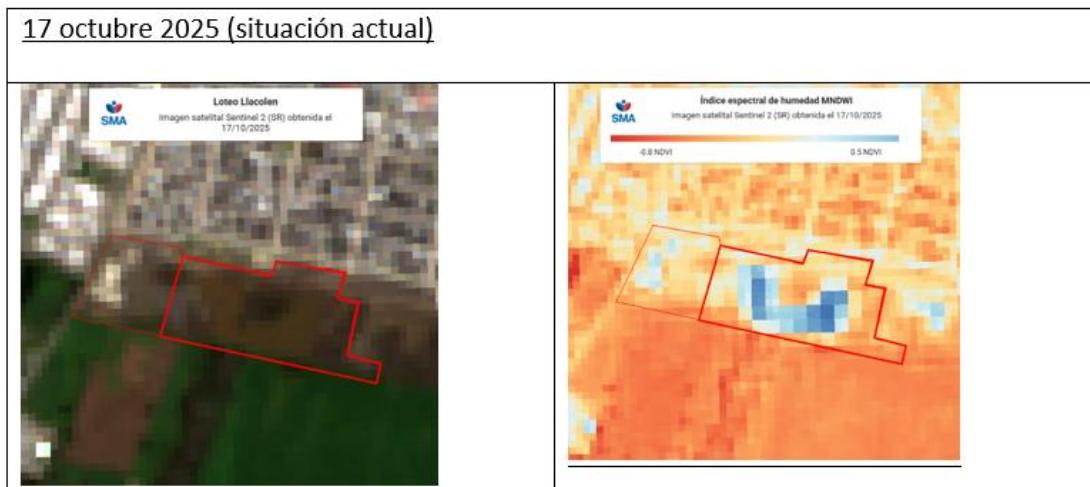
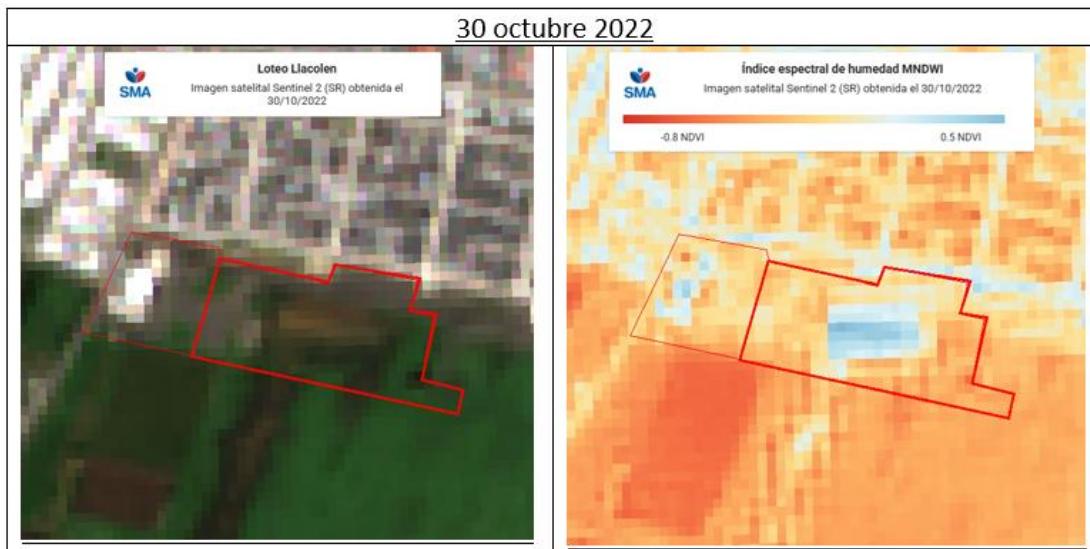


Fuente: Acta de Fiscalización de fecha 17 de diciembre de 2025, elaboración propia con las herramientas indicadas.

- (ii) En dicho recorrido se pudo identificar de mejor manera la flora y fauna que en este momento habita el espejo de agua, siendo de especial interés la presencia de individuos asentados de Totora (*Schoenoplectus californicus*) -los que alcanzaban más de 2 metros de altura- además de **individuos juveniles de Siete colores** (*Tachuris rubrigasta*) y grupos familiares con **crías de Pato jergón grande** (*Anas georgica*).
- (iii) En el límite sur del espejo de agua -correspondiente a la línea recta que el titular destacó en su escrito de complementación- fiscalizadores observaron la existencia de un **desnivel entre el predio del titular y el siguiente**, que elevaba el terreno entre 10 centímetros y 1 metro de altura, impidiendo el escurrimiento superficial del agua en el cuerpo observado.
- (iv) Del análisis de imágenes satelitales proporcionadas por Sentinel 2 Multispectral Instrument (MSI) en Nivel 2 (L2A), pudo ser identificado que **la actual cobertura de agua en el sector sólo fue observada en el mes de octubre del año 2022 -y en menor medida que la situación actual-**, habiéndose realizado revisiones de los datos disponibles desde el año 2017. Las fotografías que se acompañan a continuación ilustran la situación descrita:



Imagen 4: Set fotográfico que compara la situación del predio donde se emplaza la Etapa IV, comparando los Índices Espectrales de humedad haciendo uso del índice diferenciado de agua normalizado modificado (MNDWI), para dos períodos de interés

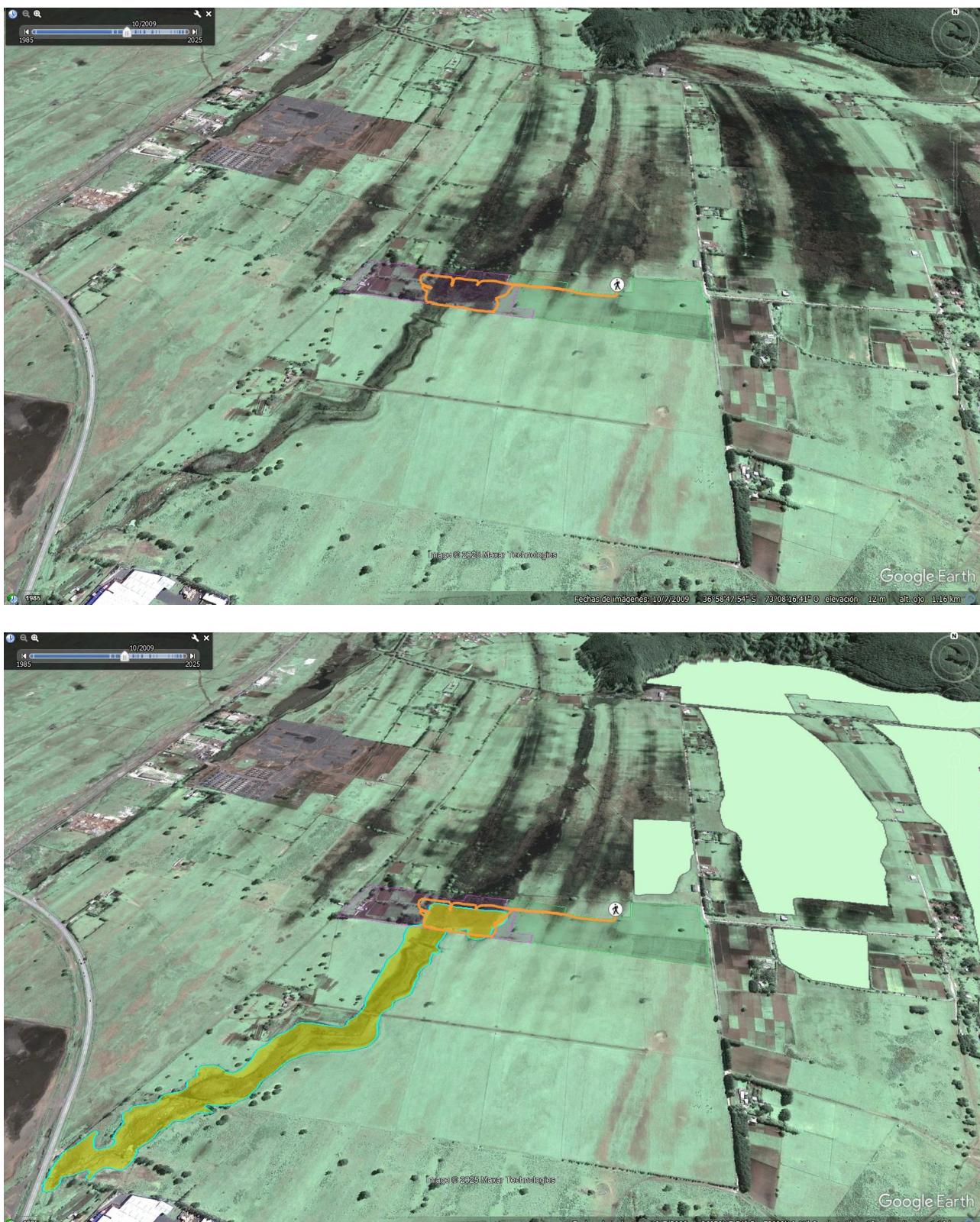


Fuente: Minuta técnica preparada por el servicio, en base a la observación de imágenes satelitales ya señaladas.

22° En complementación de lo anterior, fueron revisadas las fotografías satelitales históricas disponibles en la plataforma Google Earth, a fin de identificar los espacios que, durante la evaluación ambiental, fueron definidos como “zona de vegas”, a fin de identificar la extensión que las mismas tendrían. De esta forma, resulta de interés traer a la vista las siguientes imágenes:

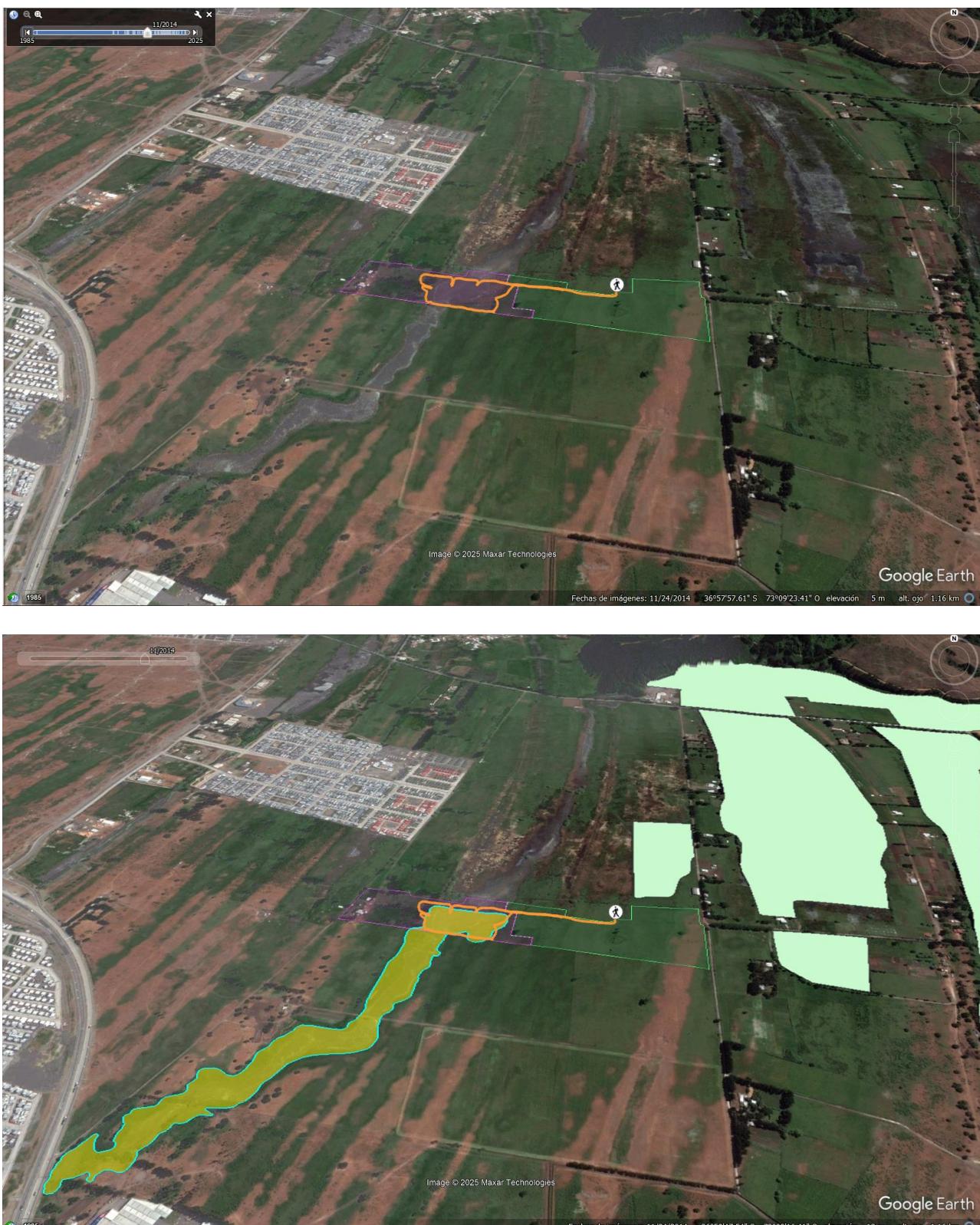


Imagen 5: Set fotográfico que compara la situación del predio y las áreas adyacentes, según se observó en el mes de octubre de 2006: La primera señala sólo la ubicación del espejo de agua hoy observado, en relación con las Etapas III y IV del proyecto, y la segunda sobrepone los límites del reconocido Humedal Urbano Escuadrón – Laguna Quiñenco (a la derecha en verde agua), y los del propuesto Humedal Llacolén (en amarillo).



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

Imagen 6: Set fotográfico que compara la situación del predio y las áreas adyacentes, según se observó en el mes de noviembre de 2014: La primera señala sólo la ubicación del espejo de agua hoy observado, en relación con las Etapas III y IV del proyecto, y la segunda sobrepone los límites del reconocido Humedal Urbano Escuadrón – Laguna Quiñenco (en verde agua), y los del propuesto Humedal Llacolén (en amarillo).



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

23° De las imágenes anteriores -seleccionadas en períodos de tiempo previos a la intervención de lo que parecería ser la “zona de vegas” aludida por la RCA- resulta relevante destacar ciertas coincidencias entre las características observadas en la zona ubicada al norte del proyecto, las del reconocido Humedal Urbano Escuadrón – Laguna



Quiñenco, y la continuación del espejo de agua que hoy se ubica en el predio que ocupa la Etapa IV del proyecto.

24° Primeramente, en las fotografías de 2006 se puede observar -en atención a la saturación del color verde que baja de norte a sur-oeste- que la denominada “zona de vegas”, parecería haber tenido en el pasado una manifestación geográfica que trasciende el predio que hoy ocupa el proyecto.

25° En efecto, se han identificado similares características en: *i*) el suelo ubicado en la zona norte del proyecto; *ii*) aquél que hoy es reconocido como humedal; y, *iii*) en el que correspondería al desagüe del espejo de agua que hoy está presente al interior del predio del titular, y que coincide con la solicitud municipal del humedal Llacolén. En todos estos espacios se presenta un color verde más intenso, lo que podría corresponder a espacios donde el agua estaría más disponible.

26° Similar ejercicio puede ser realizado con el set fotográfico del mes de noviembre de 2014, en el cual se aprecian reflejos de agua en *i*) las mismas zonas verdes ubicadas al norte del proyecto; *ii*) la misma zona que hoy ocupa el Humedal Urbano Escuadrón – Laguna Quiñenco y; *iii*) la misma zona del desagüe del espejo de agua que la municipalidad pretende sea reconocido como el Humedal Llacolén.

III. Revisión de los antecedentes y argumentos expuestos

27° En primer lugar, es necesario destacar que el acto reclamado consiste en una respuesta ante un riesgo que fue identificado en 2025, el cual no se consideró durante la evaluación ambiental realizada en 2018. La institucionalidad ambiental, ante esta clase de situaciones, estableció la institución de las medidas urgentes y transitorias por efectos no previstos en la evaluación.

28° Remitiéndose al ya transcrita literal h) del artículo 3 de la LOSMA, los requisitos allí definidos para proceder son *i*) que de la ejecución de un proyecto se produzcan efectos no previstos en la evaluación ambiental; y, *ii*) que de mantenerse esta condición en el tiempo, pueda generarse un daño inminente y grave para el medio ambiente.

29° De esta manera, todo argumento levantado por el titular en las materias de la pre-existencia de una RCA y que su actuar se ajustaría a lo prescrito por ella, no están formulados en contraposición al acto reclamado, ya que no hacen más que reiterar el cumplimiento de los requisitos legales de la institución utilizada por la SMA.

30° Cabe explicitar -en razón de la presentación del titular- que la Superintendencia del Medio Ambiente no ha cuestionado -mediante la Res. Ex. N°2636/2025- el debido cumplimiento de lo prescrito por la RCA N°127/2019, si no que, en base a un elemento de relevancia observado en 2025, declara que las condiciones imperantes en 2018 habrían cambiado, generándose efectos no previstos durante la evaluación ambiental correspondiente, dejando en evidencia la necesidad de intervenir en favor de la protección del medio ambiente.

31° Similar razonamiento aplica a todas aquellas alegaciones asociadas a la temporalidad de la normativa que se ordenó utilizar para la



caracterización del espejo de agua como humedal, y de la fauna que en él habita. Ello, toda vez que el acto reclamado sólo ordena el levantamiento de información que se estima necesaria para identificar las nuevas condiciones hoy existentes en el lugar a ser intervenido, haciendo uso de las guías y criterios vigentes en la actualidad.

32° Ahora bien, considerando el tenor del recurso en esta materia, se observa que el acto reclamado no habría sido suficientemente preciso en su lenguaje al explicar el alcance de las medidas números 2 y 3 ordenadas, correspondiendo emitir una aclaración con el objeto de acotar el fin con el que se ordenó el levantamiento de información. Así las cosas, la finalidad del acto no fue dar curso a la elaboración de documentos con vocación de evaluación ambiental, si no que requerir información necesaria para descartar -o confirmar- la existencia de riesgos asociados a la existencia de un humedal, los cuales fueron relevados en el literal a) de la sección IV de dicha resolución.

33° Luego, sobre la temporalidad del espejo de agua observado, el titular también destaca que el mismo no habría estado presente hace 5 meses, sugiriendo una aparición reciente del mismo. Esto sería coincidente con las observaciones satelitales realizadas por el servicio, identificándose anteriormente sólo una aparición previa -y menor- del fenómeno descrito. Esto, sin embargo, no hace más que dar sustento a la teoría basal de este servicio: una situación no existente al momento de la evaluación ambiental se ha manifestado hoy, causando efectos no previstos en dicha instancia. En dicho sentido, el concepto de efectos no previstos, dice justamente relación con aquellos efectos ambientales que no se tuvieron a la vista con anticipación, es decir, al momento de la evaluación de impacto ambiental. A mayor abundamiento, la Real Academia Española define “prever” como “Ver con anticipación”³

34° No obstante lo anterior, como se expuso en las Imágenes 5 y 6, precedentes, si bien el espejo de agua no fue identificado con anticipación, de la observación de imágenes satelitales es posible identificar similitudes relevantes entre el suelo en el que se emplaza el reconocido Humedal Urbano “Escuadrón – Laguna Quiñenco”, y el espacio que circunda al proyecto.

35° De esta forma, y con anterioridad a la intervención inmobiliaria del sector, se observó un patrón que daría cuenta de la presencia de -a lo menos- grandes vegas en el área norte del proyecto, posicionándolas “aguas arriba” del espejo de agua hoy presente. De esta manera, el mencionado cuerpo de agua posiblemente podría ser producto del ocultamiento de las vegas por el desarrollo inmobiliario de las Etapas I y II del proyecto, y los demás proyectos instalados sobre lo que otrora fuera la “zona de vegas” que menciona la RCA.

36° Luego, y debido a que las mencionadas estructuras habitacionales por su sola naturaleza tienen vocación de permanencia, es dable suponer que -tal y como ocurrió en 2022- la aparición del espejo de agua no se trataría de un hecho aislado que no volvería a repetirse, si no que una manifestación de las vegas a propósito de la urbanización comunal, cuya presencia debiera ser adecuadamente considerada por el titular al momento de ejecutar su proyecto.

37° Ahora bien, y refiriéndose ya al fondo del asunto, el titular pretende declarar que producto de su excavación es que se materializó el espejo de agua que se constató durante las visitas inspectivas de la Oficina Regional del Biobío. Esto lo fundamenta en tres aristas: i) antecedentes acompañados en la evaluación ambiental -abordadas

³ Disponible en: <https://dle.rae.es/prever#U9aggZR>. [Consultado: 06 de enero de 2026].



en la sección anterior- *ii*) que el cuerpo de agua tendría una forma que sigue el deslinde geométrico del predio excavado; y, *iii*) que sólo se habría observado agua después de sus labores de excavación, producto de las mismas.

38° Como se pudo constatar en la fiscalización ambiental del 17 de diciembre de 2025 (Imagen 3), la forma del espejo de agua existente se condice con el área que la Municipalidad de Coronel identificó como los límites superiores del “Humedal Llacolén”. Ambos polígonos consideran un límite sur bastante recto, situación que el titular destaca, acompañando imágenes que dan cuenta de ello (Imagen 2) y atribuyendo su forma artificial a las labores de excavación realizadas, que siguieron el límite recto de su predio.

39° Sin embargo, en el acta levantada en la actividad de fiscalización de fecha 17 de diciembre de 2025, realizada mediante recorrido a pie del límite sur, se observa una obra de división entre predios, realizada mediante la acumulación de material en forma vertical, cuya altura se estimó en hasta un metro, en algunos sectores.

40° En consecuencia, sería dicho relieve el que impediría el libre escurrimiento del agua de manera superficial, lo que en la práctica se manifiesta en escorrentías parciales por algunos sectores donde la resistencia del terreno sería menor, probablemente por observarse una menor altura en la división de terreno. Esta situación puede ser apreciada en las imágenes acompañadas por el titular (Imagen 2), en la que se observan dos sectores en que el agua fluye hacia el sur, formando zonas de vegetación más marcada.

41° A mayor abundamiento, estas dos áreas pueden ser observadas de mejor manera en el trazado de la propuesta preparada por la I. Municipalidad de Coronel: una pequeña salida por el lado sur-este del predio y otra que nace en el sector sur-oeste, y sigue, formando el resto del área que ocuparía “Humedal Llacolén”.



Imagen 7: Detalle del predio, que muestra el aparente flujo que tendría el agua naturalmente, norte a sur.



Fuente: Elaboración propia, haciendo uso de Google Earth, el polígono de la solicitud de la Municipalidad de Coronel y el *Track* levantado durante la fiscalización.

42° En opinión de este servicio, esta situación geográfica explicaría el límite sur del espejo de agua, cuya demarcación artificial y recta respondería a un accidente del territorio que separa los predios del titular y aquellos que le siguen aguas abajo, y no a la intervención del titular mediante labores de excavación, como pretende acreditar.

43° Complementando lo anterior, y ahora refiriéndose a la declaración de que el agua sólo surgiría en razón de las actividades de excavación, de utilidad resultan una vez más las mencionadas fotografías del titular. Como se puede apreciar en las fotos que componen la Imagen 2, en la primera de las fechas en las que se acompañan datos fotográficos, correspondiente al mes de agosto de 2025, puede observarse en el extremo derecho la presencia de otro espejo de agua -más grande-, que corresponde al límite oeste del polígono que define al “Humedal Urbano Escuadrón – Laguna Quiñenco”.

44° De su comparación, es posible identificar el mismo tipo de superficie y color que los parches presentes en el sector correspondiente a la Etapa IV. Esto permite concluir que el agua estaría presente, desde al menos el mes de agosto, en la zona donde hoy se observa el espejo de agua. La misma sincronía se observa en la fotografía del mes de septiembre de 2025. A destacar, ambas fotografías presentadas por el titular están acompañadas por la explicación de que esto sería el estado *previo* a las labores de excavación en el predio.



Imagen 8: Fotografías entregadas por el titular, con observaciones atingentes al punto en comento.

Imagen N°2: Situación del terreno del Proyecto en agosto de 2025, iniciadas las labores de preparación del terreno, previo a la ejecución de excavaciones.



Imagen N°3: Situación del terreno del Proyecto en septiembre de 2025, iniciadas las labores de preparación del terreno, previo a la ejecución de excavaciones.



Fuente: Elaboración propia, en base a las imágenes presentadas.

45° Según lo observado precedentemente, los hechos que declara como ciertos el titular no se condicen con las pruebas que acompaña para su acreditación. Es más, estos antecedentes dan cuenta de lo opuesto: **que el agua parecería haber surgido con anterioridad a su intervención, y en momentos que parecerían ser coincidentes con el cercano espejo de agua del “Humedal Urbano Escuadrón – Laguna Quiñenco”.**

46° Así las cosas, independiente a las condiciones del suelo que hubiesen sido consideradas por la RCA, de la evidencia tenida a la vista parecería claro que **las condiciones del sector son -al día de hoy- diferentes de las evaluadas en 2018, observándose la presencia de espejos de agua en forma previa a la intervención del terreno.**

47° Por lo anterior, este servicio mantiene que se observan riesgos para el ecosistema hoy existente en el espejo de agua, toda vez que se estima probable la ocurrencia de efectos no previstos -ni ambientalmente evaluados- de ejecutarse el proyecto sin su consideración. Lo anterior, naturalmente, sólo ayuda a afianzar la necesidad de mantener vigente el acto reclamado.

48° En línea con lo expuesto, y ahora haciéndose cargo de las reclamaciones sobre la presencia de flora y fauna en el sector, el titular declara que la sola presencia de flora no basta para considerar como humedal al comentado espejo



de agua, y que las aves observadas sólo estarían haciendo uso del espacio en periodos breves, dado que el mismo no habría existido hace 5 meses.

49° Al respecto, el acto reclamado no sólo considera la flora del sector, sino que hace referencia (en su considerando 33°) a la presencia de tres elementos para su conclusión, a saber, **i)** la presencia de vegetación hidrófita, **ii)** las características hídricas del suelo; y, **iii)** el régimen hidrogeológico del sector. Adicionalmente, estos elementos son profundizados en el punto inmediatamente siguiente del acto reclamado, por lo que no es efectivo que dicho acto haya sido fundamentado en la sola presencia de flora.

50° En lo que respecta a las aves y su presencia en el ecosistema, se ha de destacar que un análisis más profundo -como el que se ordenó preparar al titular- es necesario justamente porque hay carencia de antecedentes actualizados que den cuenta de los cambios que ha experimentado el sector desde el año 2018, considerando que de los antecedentes tenidos a la vista, las condiciones efectivamente han cambiado con posterioridad a la evaluación ambiental.

51° Sin embargo, de la presencia de individuos juveniles y familias de aves con crías, se desprendería que el espacio que hoy ocupa el espejo de agua fue utilizado por estas especies (habitantes de humedales) para su anidación, dando pie a suponer que el espejo de agua estaría hoy brindando servicios ecosistémicos propios de un humedal a dichas especies, cuestión que podría confirmar o descartarse con antecedentes actualizados.

52° En efecto, sin contar con un antecedentes más detallados, no resulta adecuado emitir un pronunciamiento respecto de la presencia de fauna en el sector, imposibilitando el pronunciamiento en la materia, hasta que no sea cumplida la medida de levantar la información, ordenada al titular.

53° De esta manera, este servicio considera procedente la dictación del siguiente acto.

RESOLUCIÓN:

PRIMERO. RECHÁZASE el recurso de reposición presentado por don Gonzalo Cubillos Prieto, don Isaac Vidal Tapia y doña Agustina Ramírez Lira, en representación de Inmobiliaria Pocuro Sur SpA, en contra de la Resolución Exenta N°2636, de fecha 20 de noviembre de 2025, respecto del proyecto “Loteo Llacolén”, ubicado en el sector Escuadrón, comuna de Coronel, Región del Bío Bío, según lo señalado en el considerando 32 de la presente resolución.

SEGUNDO. ACLÁRESE que la Resolución Exenta N°2636, de fecha 20 de noviembre de 2025, al definir las medidas ordenadas en los numerales 2 y 3 del punto resolutivo primero, únicamente tiene por objeto requerir el levantamiento de información para caracterizar el área con el objeto de evaluar riesgos para el medio ambiente, los cuales fueron relevados en el literal a), de la de la sección IV de dicha resolución. De este modo, el levantamiento de aquella información no deberá ser entendida como una evaluación ambiental del proyecto.



TERCERO. **NO HA LUGAR** a la suspensión parcial de los efectos derivados de la Resolución Exenta N°2636, de fecha 20 de noviembre de 2025, atendido lo señalado en los considerandos 27, y siguientes, de la presente resolución.

CUARTO. **AMPLÍESE** el plazo de vigencia del procedimiento al que da inicio el punto resolutivo Primero de la Resolución Exenta N°2636, de fecha 20 de noviembre de 2025, por 60 días corridos adicionales, contados desde el término del plazo primitivo; y **OTÓRGUESE** un nuevo plazo de 40 días corridos adicionales -contados desde el término del plazo primitivo- para que Inmobiliaria Pocuro Sur SpA dé cumplimiento a las medidas ordenadas mediante los numerales 2 y 3, del punto resolutivo Primero de Resolución Exenta N°2636, de fecha 20 de noviembre de 2025.

QUINTO. **TÉNGASE POR ACOMPAÑADOS** tanto la complementación de fecha 10 de diciembre de 2025, así como los siguientes documentos que se encuentran disponibles para descarga en el siguiente enlace:
<https://drive.google.com/drive/folders/12kWc2H2DdAL-JiRvp6ezLKHuewAWC28>

SEXTO. **TÉNGASE PRESENTE** la personería de don Gonzalo Cubillos Prieto, don Isaac Vidal Tapia y doña Agustina Ramírez Lira para actuar en representación de Inmobiliaria Pocuro Sur SpA, la que consta en escritura pública de fecha 24 de octubre de 2025, otorgada ante la 27^a Notaría de Santiago, bajo el repertorio N°10.215-2025.

SÉPTIMO. **TÉNGASE PRESENTE** las casillas de correo electrónico gcubillos@cubillosabogados.cl; ividal@cubillosabogados.cl; jvera@cubillosabogados.cl; aramirez@cubillosabogados.cl; ralonso@pocuro.cl; jguardia@pocuro.cl y dsoriano@pocuro.cl, para efectos de notificaciones.

OCTAVO. **RECURSOS QUE PROCEDEN EN CONTRA DE ESTA RESOLUCIÓN.** En contra de la presente resolución proceden, de acuerdo a lo establecido en el Párrafo 4º del Título III de la LOSMA, los recursos establecidos en la Ley N°19.880 y la Ley N°20.600 que resulten procedentes.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y DESE CUMPLIMIENTO

MARIE CLAUDE PLUMER BODIN
SUPERINTENDENTA DEL MEDIO AMBIENTE

KBW/JAA/MMA/LMS

Notifíquese por correo electrónico:

- Inmobiliaria Pocuro Sur SpA, casillas de correo electrónico gcubillos@cubillosabogados.cl; ividal@cubillosabogados.cl; jvera@cubillosabogados.cl; aramirez@cubillosabogados.cl; ralonso@pocuro.cl; jguardia@pocuro.cl; dsoriano@pocuro.cl
- 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.

MP-023-2025

Expedientes N°26.368/2025 y N°27.462/2025



Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N° 19.799.

Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese al siguiente link:

<https://doc.digital.gob.cl/validador/GX3NEL-753>