

28 de enero de 2026

Señora
Marie Claude Plumer Bodin
Superintendente del Medio Ambiente
Superintendencia del Medio Ambiente
Presente

Ant.:

1. Proyecto de loteo con construcción simultánea "Loteo Llacolén", de Inmobiliaria Pocuro Sur SpA;
2. R.E. N°127 (19.06.19), de la Comisión de Evaluación de la Región del Biobío.
3. R.E. N°2636 (20.11.25), de vuestra SMA.
4. Recurso de reposición deducido en contra del Ant. N°3 (27.11.25).
5. R.E. N°42 (12.01.26), de vuestra SMA.
6. Causa rol S-1-2026, seguida ante el I. Tercer Tribunal Ambiental.
7. Resolución de fecha 26.01.26, dictada en el Ant. N°6.

Mat.: Solicita dejar sin efecto resolución del Ant. N°5, atendido lo dispuesto en el Ant. N°7.

De nuestra consideración:

Mediante la presente, nos dirigimos a Ud. en representación de **INMOBILIARIA POCURO SUR SPA** (*'Titular'* o *'Pocuro Sur'*)¹, en el contexto de la Etapa IV de su proyecto denominado "Loteo Llacolén" (*'Proyecto'* o *'Loteo Llacolén'*), señalando y solicitando lo siguiente:

1. Como bien sabe vuestra Superintendencia del Medio Ambiente (*'SMA'* o *'Superintendencia'*), mediante Resolución Exenta N°2636, de fecha 20 de noviembre de 2025 (*'R.E. N°2636/25'*), se dispuso un conjunto de medidas urgentes y transitorias (*'MUT'*), por un plazo de 60 días corridos, consistentes en: (a) la detención de las obras, trabajos y actividades de la etapa de construcción de la Etapa IV del proyecto "Loteo Llacolén"; (b) la Caracterización del área del espejo de agua (Humedal) y vega asociada; y (c) la Actualización del estudio de fauna silvestre del área de la etapa IV del proyecto Loteo Llacolén.

¹ Sociedad del giro de su denominación, R.U.T. N°76.133.622-3.

Dicha R.E. N°2636/25 fue notificada personalmente el 20 de noviembre de 2025, por lo que **el plazo de 60 días venció el 19 de enero de 2026.**

2. Contra la R.E. N°2636/25 esta parte dedujo recurso de reposición, el que fue rechazado mediante Resolución Exenta N°42, de fecha 12 de enero de 2026 (*'R.E. N°42/26'*), notificada mediante correo electrónico el 13 de enero de 2026.
3. En la R.E. N°42/26, además de rechazar el recurso de reposición, de manera completamente ilegal la SMA amplió el plazo de vigencia del procedimiento al que dio inicio el punto resolutivo Primero de la R.E. N°2636/25, por 60 días corridos adicionales, contados desde el término del plazo primitivo.

Por consiguiente, conforme lo señalado en tal resolución, el plazo de vigencia de las MUT se extendería desde el 20 de enero de 2026 hasta el 20 de marzo de 2026, ambos inclusive.

4. Señalamos que tal ampliación de plazo es ilegal pues, a diferencia de lo ocurrido para decretar las MUT originalmente, en que se pidió y obtuvo la autorización previa del I. Tercer Tribunal Ambiental de Valdivia (*'3TA'* o *'ITAV'*) –causa rol S-7-2025–, para decretar la prórroga de la vigencia de las MUT no se pidió tal autorización.

Probablemente consciente de haber actuado ilegalmente, una vez que ya se había decretado la prórroga de la vigencia de las MUT, y habiendo expirado el plazo de original de éstas –el 19 de enero de 2026–, con fecha 20 de enero de 2026 la SMA presentó ante el ITAV una solicitud de renovación de las MUT para mantener la detención de obras de la Etapa IV a fin de que se cumpliera la orden referida a la elaboración y presentación de antecedentes técnicos referidos a su emplazamiento, dando origen al expediente S-1-2026.

5. Con fecha 26 de enero de 2026, el 3TA se pronunció sobre la extemporánea solicitud de la SMA, determinando que en los términos solicitados, la medida *“resulta desproporcionada para los fines que ella persigue, especialmente si se tiene presente lo obrado desde la dictación de la medida hasta su solicitud de renovación”*².
6. Para arribar a dicha conclusión, el 3TA da cuenta de que, durante la vigencia del plazo original de las MUT decretadas, la SMA *“recabó diversos antecedentes”* de forma que *“insistir en que el titular recabe información adicional para una mejor caracterización del sector **resulta***

² Resolución ITAV, 26.01.26, causa rol S-1-2026, c. 16°.

innecesario y desproporcionado”³ [énfasis agregado].

Asimismo, el ITAV expuso que las MUT no son un fin sí mismas, sino que son instrumentales para los eventuales procedimientos administrativos que correspondiera iniciar.

Así, señala que si considera que no se configuran los supuestos de estar ante impactos no previstos se deberá archivar el procedimiento, y si considera fundadamente que estos se han producido, deberá derivar los antecedentes al Servicio de Evaluación Ambiental (‘SEA’) para la revisión de la Resolución de Calificación Ambiental (‘RCA’) según el art. 25 quinquies de la Ley N°19.300, o proceder a formular cargos por un eventual incumplimiento de la RCA⁴.

En consecuencia, el ITAV resolvió acoger parcialmente la solicitud de la Superintendencia, *“autorizando **solamente la paralización por 10 días** [...], para que determine los futuros procedimientos administrativos que correspondan ser iniciados”*⁵ [énfasis agregado].

7. Pues bien, siendo evidente que la SMA no estaba facultada para decretar la prórroga por 60 días corridos de la paralización contenida en la R.E. N°2636/25, la R.E. N°42/26 debe ser dejada sin efecto a dicho respecto, disponiendo que dicha prórroga de la paralización se extiende solo por el lapso de 10 días corridos, contados desde el vencimiento del plazo original.

Al efecto, considerando que la extemporánea solicitud de la SMA indica expresamente que esta se requiere *“para mantener la detención de las obras de la Etapa IV”*, no puede sino concluirse que **el plazo por el que el ITAV autorizó parcialmente lo solicitado por vuestra SMA debe computarse desde el vencimiento del plazo original**; simplemente, esa es la única forma de entender la petición en cuanto a “mantener” la orden decretada en la R.E. N°2636/25.

En consecuencia, el plazo de 10 días autorizado por el ITAV debe contarse desde el 19 de enero de 2026 –vencimiento de los 60 días corridos posteriores a la notificación de la R.E. N°2636/25–, por lo que el mismo se extiende hasta el **29 de enero de 2026**.

³ Resolución ITAV, 26.01.26, causa rol S-1-2026, c. 12°.

⁴ Resolución ITAV, 26.01.26, causa rol S-1-2026, c. 14° y 15°.

⁵ Resolución ITAV, 26.01.26, causa rol S-1-2026, c. 16°.

8. A su turno, siendo incuestionable que a la luz de lo resuelto por el ITAV resulta improcedente insistir en la orden de elaborar y presentar los antecedentes técnicos requeridos en los números 2 y 3 del Resuelvo Primero de la R.E. N°2636/25, lo procedente es que la R.E. N°42 sea dejada sin efecto en aquella parte que insiste en la orden referida otorgando un nuevo plazo para su cumplimiento.
9. Así las cosas, considerando que el ITAV dispuso que vuestra SMA debe determinar los eventuales procedimientos a iniciar a partir de lo recabado con ocasión de las MUT decretadas, lo cierto es que **debe procederse al archivo de los antecedentes**, por no haber fundamentos para iniciar un procedimiento sancionatorio, ni uno de revisión de la RCA del Proyecto.

En efecto, mientras la propia SMA ha resaltado que “no ha cuestionado -mediante la Res. Ex. N°2636/2025- el debido cumplimiento de lo prescrito por la RCA N°127/2019”⁶ –descartándose la procedencia de formular cargos a Pocuro Sur–, resulta que en la especie no es procedente iniciar un proceso de revisión de la RCA de Loteo Llacolén, dado el tenor literal de las normas pertinentes.

En concreto, como será de su conocimiento, mediante el D.S. N°30/2023, del Ministerio del Medio Ambiente (‘D.S. N°30/23’), se introdujeron una serie de modificaciones al Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (‘RSEIA’); entre otras, una referida al art. 74 del RSEIA, relativo a la aplicación del procedimiento de revisión de RCA contemplado en el art. 25 quinquies de la Ley N°19.300.

Al respecto, dicha modificación estableció que, a diferencia de lo que se establecía previamente, el procedimiento de revisión de una RCA aplica no solo respecto de aquellos proyectos que cuenten con una RCA a partir de la evaluación de un Estudio de Impacto Ambiental (‘EIA’), sino que ahora también aplica para aquellos proyectos que hubieren sido evaluados a través de una Declaración de Impacto Ambiental (‘DIA’).

Ahora bien, cabe resaltar que el artículo segundo del Artículo N°1 del D.S. N°30/23 establece expresamente que “las disposiciones contenidas en el numeral 13 del artículo primero, que modifican el artículo 74 del decreto supremo N° 40, [...], serán **aplicables solo a las Declaraciones de Impacto Ambiental cuya fecha de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental sea**

⁶ R.E. N°42/26, c. 30°.

posterior a la publicación del presente decreto en el Diario Oficial” [énfasis agregado].

En dicho escenario, es preciso recordar que el D.S. N°30/23 fue publicado en el Diario Oficial el día 1 de febrero de 2024, mientras que la DIA de Loteo Llacolén fue ingresada a evaluación el día 9 de agosto de 2018, obteniéndose la RCA con fecha 19 de junio de 2019, por lo que la modificación referida al art. 74 del RSEIA no resulta aplicable por disposición expresa del respectivo instrumento normativo.

10. En consecuencia, no habiendo fundamentos para iniciar un proceso sancionatorio, y siendo evidente que en la especie no procede iniciar un procedimiento de revisión de la RCA del Proyecto, junto con dejar sin efecto la R.E. N°42/26, **por este medio se solicita disponer el archivo de los antecedentes por no existir ningún cuestionamiento fundado respecto de la ejecución de la Etapa IV de Loteo Llacolén.**

PETICIÓN CONCRETA

En virtud de todo lo señalado, por la presente, respetuosa y formalmente solicitamos a Ud.:

1. Tener presente lo expuesto en esta presentación;
2. A partir de todo lo anterior, y con el objeto de dar cumplimiento a lo resuelto por el TAV, dejar sin efecto la R.E. N°42/26 de vuestra SMA, y en su reemplazo se dicte una resolución que (i) amplíe el plazo de las MUT por 10 días corridos desde la fecha de expiración del plazo original y (ii) que deje sin efecto la instrucción de efectuar una Caracterización del área del espejo de agua (Humedal) y vega asociada, y una Actualización del estudio de fauna silvestre del área de la etapa IV del proyecto Loteo Llacolén.
3. En virtud de todo lo anterior, determine archivar los antecedentes, por no existir fundamentos para iniciar un procedimiento sancionatorio con ocasión de la situación de la especie, y que en el caso de marras resulta improcedente el inicio de un procedimiento de revisión de la Resolución de Calificación Ambiental del Proyecto.

Se solicita tener presente que la personería de los suscritos para representar a **INMOBILIARIA POCURO SUR SPA**, consta en escritura pública de fecha 24 de octubre de 2025, ante la 27° Notaría de Santiago, Repertorio N°10.215-2025, la cual ya obra en poder de vuestra

Superintendencia.

A la espera de una favorable acogida, le saludan atentamente,

GONZALO CUBILLOS P.

C.I.: 7.659.525-9

ISAAC VIDAL T.

C.I.: 18.397.138-7

p.p. INMOBILIARIA POCURO SUR SPA

R.U.T. N°76.133.622-3