



**OF. ORD.:** (N° digital y fecha de la resolución en costado inferior izquierdo)

**ANT.:** 1) ORD. N° 2739, de fecha 27 de octubre de 2022, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que requiere pronunciamiento en el marco de lo dispuesto en el literal i) del artículo 3° de la LOSMA, respecto al “Proyecto Inmobiliario Terranova Home”, de titularidad de Inversiones e Inmobiliaria Plaenge Chile Limitada. 2) ORD. N° 383, de fecha 15 de febrero de 2023, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que reitera la solicitud de pronunciamiento sobre el proyecto antes indicado.

**MAT.:** Evacúa Informe.

**Santiago,**

**DE : VALENTINA DURÁN MEDINA  
DIRECTORA EJECUTIVA  
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL**

**A : EMANUEL IBARRA SOTO  
FISCAL  
SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE**

Mediante el Of. Ord. del ANT, la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “SMA”) solicitó a la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante, “SEA”), emitir un pronunciamiento sobre si, en base a los antecedentes expuestos, el proyecto denominado “Proyecto Inmobiliario Terranova Home” (en adelante, el “Proyecto”), de titularidad de Inversiones e Inmobiliaria Plaenge Chile Limitada (en adelante, el “Titular”) requiere ingresar de forma obligatoria al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “SEIA”), conforme a lo dispuesto en el artículo 3° literal i) de la Ley N° 20.417 (en adelante, “LOSMA”), en relación con los artículos 8 y 10 de la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente (en

adelante, “Ley N° 19.300”) y el artículo 3 del Decreto Supremo N° 40, de 2012, que aprueba el Reglamento del SEIA (en adelante, “RSEIA”).

Cabe hacer presente que en la solicitud anteriormente individualizada la SMA concluye que las actividades realizadas por el Titular se enmarcarían en las tipologías de ingreso al SEIA establecidas en el literal h.1.3 del artículo 3 del RSEIA y el literal s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, solicitando específicamente un “*pronunciamiento respecto a la hipótesis de elusión levantada por la SMA*”.

En este contexto, y en relación con su solicitud, es menester indicar que la Dirección Ejecutiva ha tenido a la vista los siguientes antecedentes:

1. La Resolución Exenta N° 1879, de fecha 25 de octubre de 2022, de la SMA (en adelante, “Res. Ex. N° 1879/2022”), que da inicio a procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA del “Proyecto Inmobiliario Terranova Home”.
2. El ORD. N° 2739, de fecha 09 de diciembre de 2022, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que requiere pronunciamento en el marco de lo dispuesto en el literal i) del artículo 3° de la LOSMA, respecto al “Proyecto Inmobiliario Terranova Home”.
3. Informe Técnico de Fiscalización Ambiental DFZ-2022-1311-IX-SRCA y sus anexos.
4. La Carta S/N, de fecha 13 de diciembre de 2022, mediante la cual el Titular evacua el Traslado conferido en la Res. Ex. N° 1879/2022.
5. Los demás antecedentes que constan en el expediente administrativo sobre requerimiento de ingreso, Rol REQ-022-2022.

## 1. ANTECEDENTES GENERALES DEL PROYECTO

El proyecto “Terranova Home”, consiste en un proyecto inmobiliario que se compone de dos sectores: un conjunto habitacional en un loteo y un conjunto habitacional en condominio. Este proyecto se encuentra ubicado en Avenida Luis Durand N°05650, sector Fundo El Carmen, comuna de Temuco, región de la Araucanía. Su titular es Inversiones e Inmobiliaria Plaenge Chile Ltda.

**Figura 1:** Ubicación del proyecto



El loteo considera una avenida central, un sector para áreas verdes y la construcción de 27 casas. Por su parte, el condominio considera la construcción de 161 viviendas, áreas comunes de circulación, portería y otros equipamientos. De esta forma, el proyecto contempla en total la construcción de 188 viviendas, las que habrían sido aprobadas por la Dirección de Obras Municipales de Temuco, la que otorgó los Permisos de Edificación 0539/2020 de fecha 27 de abril de 2020 y 0548/2020 de fecha 27 de abril de 2020. Al respecto, el proyecto en su conjunto se encuentra ubicado en el área urbana de la comuna de Temuco.

Además, el proyecto considera sistemas de agua potable y aguas servidas, como así también un sistema de evacuación de aguas lluvias. Por otra parte, el proyecto considera 27 estacionamientos para las viviendas del loteo y 193 estacionamientos para el condominio, es decir, un total de 200 estacionamientos. El condominio se ubica a 180 metros de distancia del Humedal Estero Lircay.

Conforme informó el Titular, el proyecto comenzó su ejecución material en julio de 2020 y se estima que su término será en mayo de 2023.

## **2. HECHOS CONSTATADOS DURANTE LAS ACTIVIDADES DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL**

### **2.1. Denuncias ingresadas a la SMA**

Con fecha 19 de agosto de 2021, ingresó a la SMA una denuncia interpuesta por el Consejero Regional de la Araucanía, don Daniel Sandoval Poblete, en conjunto con la comunidad Antonio Huilcapán de Lircay y la Asociación Indígena We Nepen, en la que solicitan a dicha entidad que inicien actividades de fiscalización debido a que la ejecución del proyecto inmobiliario estaría afectando a un humedal urbano, así como también a un bosque nativo milenario, en el sector Fundo El Carmen de la comuna de Temuco, Región de la Araucanía.

La denuncia fue ingresada al sistema de registro de la SMA bajo el ID 212-IX-2021, dando origen a una investigación por parte de dicho organismo que fue sistematizada en el expediente de fiscalización ambiental DFZ-2022-1311-IX-SRCA. En el marco de esta fiscalización, se realizaron dos inspecciones ambientales, con fechas 17 de agosto de 2021 y 18 de mayo de 2022.

### **2.2. Inspección ambiental y requerimiento de ingreso**

En el marco de esta investigación, se realizaron dos inspecciones ambientales. La primera inspección ambiental fue realizada el día 17 de agosto de 2021, donde la SMA tuvo por constatados, en términos generales, los siguientes hechos:

- (i) Durante la inspección se constata la intervención y corta de bosque nativo.

- (ii) Se constata la existencia de tuberías que corresponderían a la red de evacuación de aguas lluvias, basado en los diámetros de la tubería evidenciada y a la obra de arte existente.
- (iii) Se realiza la revisión en la zona de la obra de arte, observándose un pequeño escurrimiento de aguas limpias. Se percibe el olor característico de aguas servidas.
- (iv) Se revisa la cámara de inspección ubicada antes de la zona de la obra de arte, observándose agua acumulada en el interior, no percibiendo elementos extraños. No obstante, se percibe el mismo tipo de olor característico detectado en la zona de salida de la tubería (obra de arte).
- (v) Se constata una excavación que se ubica previo a llegar al camino de subida hasta el nivel donde se ubica el proyecto en ejecución. Los miembros de la comunidad indican que correspondería a una zona de acumulación (piscina) de aguas lluvias, la que se implementaría para la descarga de estas a través de la tubería inspeccionada previamente.

Por medio del Ord. OAR N° 444/2021, de 19 de agosto de 2021, la SMA solicitó una serie de antecedentes al Titular, los cuales fueron respondidos con fecha 25 de agosto de 2021. En dicha presentación el Titular sostuvo, en lo que interesa, lo siguiente:

- (vi) Que los proyectos de aguas lluvias “*cuentan con los permisos correspondientes de la Seremi de Vivienda y Urbanismo (SERVIU), Dirección General de Aguas (DGA) y Dirección de Obras Hidráulicas (DOH)*”, y que respecto a estos “*existe una descarga de aguas lluvias en el Estero Lircay por un colector de 900 mm proveniente de un estanque de regulación*”.
- (vii) Que el proyecto cuenta con factibilidad de agua potable y alcantarillado otorgado por la empresa sanitaria San Isidro.
- (viii) Asimismo, el Titular presentó la Res. Ex. N° 266/341-13/20 del día 12 de octubre del 2020 de la Corporación Nacional Forestal (CONAF) que aprueba el plan de manejo de corte y reforestación de bosque nativo de 0,18 ha.
- (ix) Además, el Titular presentó una Carta Gantt donde indica que el inicio de las obras comenzó en julio del 2020 y que el término de las obras sería en mayo del año 2023.
- (x) Por otra parte, el Titular acompañó los respectivos permisos de edificación de la Municipalidad de Temuco, que consideran la construcción de 161 viviendas en el área de Condominio y de 27 viviendas en el sector Loteo.

Luego, con fecha 18 de mayo de 2022, la SMA desarrolló una segunda inspección ambiental, donde tuvo por constatados los siguientes hechos:

- (xi) Se observa una sala de ventas y dos casas pilotos de la Inmobiliaria Terranova. Esta área se mantiene cercada con malla metálica, cuenta con letreros promocionales del proyecto inmobiliario, como así también con áreas verdes y juegos infantiles.

**Figura 2:** Sala de ventas y casas pilotos



**Fuente:** DFZ-2022-1311-IX-SRCA

- (xii) Luego, la SMA se traslada a la instalación de faena, donde se constata que esta colinda por el lado oeste con el área de casas pilotos y tiene acceso por Av. Luis Durand.
- (xiii) Se realiza una reunión con el ayudante de jefe en terreno, don Eduardo Sánchez Epuñan, quien informa que el proyecto inmobiliario considera la construcción de 181 viviendas, distribuidos en el Lote A1 y Condominios, A1, A2, A3. De acuerdo con lo señalado por el Sr. Sánchez, las obras tendrían un avance de un 60%.
- (xiv) En el sector de la instalación de faenas, se observa la disposición de residuos de construcción y asimilables a domiciliarios, esparcidos por la superficie. Asimismo, se observa un contenedor con derrame de hidrocarburos en el suelo descubierto.
- (xv) Se observa un sector de acopio de residuos de tipo plumavit, el cual se mantiene parcialmente delimitado con mallas raschel, observándose residuos fuera del área con malla. Los restos de plumavit se encuentran esparcidos por las distintas áreas del proyecto.
- (xvi) Se observaron viviendas construidas por el lado oeste de la calle pavimentada.
- (xvii) Al sureste del loteo, se observa una laguna de decantación para aguas lluvias.

**Figura 3:** Laguna de regulación de aguas lluvias



Fuente: DFZ-2022-1311-IX-SRCA

- (xviii) Se observa el pórtico de ingreso al condominio, un edificio de área común y las viviendas en etapa de construcción.
- (xix) Se constatan dos áreas cercadas, para reforestación de árboles nativos, las que cuentan con una red de riego. Cabe destacar que una de estas áreas mantiene restos de PVC en su interior.
- (xx) Al sureste del condominio, se constata una segunda laguna de decantación de aguas lluvias, que luego descarga mediante una obra de arte al estero Lircay. Al momento de la inspección se observa un flujo menor de agua.

**Figura 4:** Segunda laguna



Fuente: DFZ-2022-1311-IX-SRCA

- (xxi) Se observa una obra de hormigón consistente en un colector de aproximadamente 900 mm, destinada a la evacuación de aguas lluvias en el Humedal Estero Lircay, provenientes de la superficie del proyecto inmobiliario.
- (xxii) En el sector de descarga, aguas abajo de la obra, se observa la acumulación de restos de plumavit y residuos plásticos de tipo domiciliario.

**Figura 5:** Residuos provenientes de las obras de construcción



**Fuente:** DFZ-2022-1311-IX-SRCA

Con fecha 25 de octubre de 2022, la SMA dictó la Res. Ex. N° 1879 requiriendo el ingreso del proyecto al SEIA, por estimar que se configura el subliteral h.1.3) del artículo 3 del RSEIA. Al respecto, la SMA indicó lo siguiente:

- (i) Que, en el marco de requerimientos de información realizadas por la SMA al Titular, este señaló que la superficie total intervenida por el proyecto consiste en 69.983 m<sup>2</sup>, es decir, 6,9 hectáreas.
- (ii) Sin embargo, la SMA señala que pudo constatar que en los antecedentes proporcionados por el Titular ***“no se consideraron las superficies utilizadas para la instalación de faenas del proyecto, como tampoco la superficie utilizada para la construcción de casas pilotos. En este sentido, se pudo constatar por la SMA que el área destinada a la sala de ventas y casas pilotos del proyecto tiene una superficie aproximada de 2.890 m<sup>2</sup>, es decir, 0,2 hectáreas, las que, sumadas a las 6,9 hectáreas informadas por el titular, superarían las 7 hectáreas de superficie”*** (énfasis agregado).
- (iii) Asimismo, la SMA indica que ***“se debe considerar la superficie utilizada por la instalación de las faenas del proyecto, que se ubica en el Lote C de propiedad del titular, la que abarca una superficie de aproximadamente 4,8 hectáreas”***.
- (iv) De ahí que, la SMA concluye que ***“el total de superficie intervenida por el proyecto es de aproximadamente 12 hectáreas y, en consecuencia, se configuraría la tipología del subliteral h.1.3 del artículo 3 del RSEIA”***.

Por otra parte, la SMA consideró que también se configuraba la tipología establecida en el literal s) del artículo 10 de la Ley 19.300. Al respecto, dicho órgano sostuvo lo siguiente:

- (i) Que *“el proyecto se emplaza a 180 metros del Humedal Estero Lircay; que se encuentra ubicado parcialmente dentro del límite urbano de la comuna de Temuco; y que, mediante la Resolución Exenta N°785/2021, de fecha 30 de julio de 2021, fue declarado Humedal Urbano por parte del Ministerio del Medio Ambiente”*.
- (ii) En este sentido, la SMA establece que, a pesar que la ejecución del proyecto comenzó en julio de 2020, antes de que el humedal hubiera sido declarado oficialmente, *“al momento de ejecutarse las obras, existían antecedentes suficientes que permitían verificar la existencia de un humedal en el área de emplazamiento del proyecto, en virtud de la definición contenida en el artículo 1° de la Ley N°21.202 y de la “Guía de Campo: Limitaciones y Caracterización de Humedales Urbanos de Chile”, del Ministerio del Medio Ambiente.”*
- (iii) Con todo, la SMA señala que *“aun mediando la declaratoria de Humedal Urbano del Estero Lircay y, por tanto, el carácter indiscutido de este, el titular ha ejecutado acciones de forma continua sobre el mismo, al menos, hasta el mes de mayo de 2022”*. Más aún, la SMA señala que *“las acciones ejecutadas por el titular, específicamente, las relativas a las descargas de aguas lluvias, se proyectan seguir ejecutando incluso durante la etapa de operación del proyecto, la cual se caracteriza de duración indefinida”*.
- (iv) Establecido todo lo anterior, la SMA analiza si las actividades asociadas al proyecto son susceptibles de causar un impacto ambiental. En este sentido, establece que su objeto de protección *“viene dada por los servicios ecosistémicos que posee como proveedor de agua, regulador de inundaciones de sectores de Temuco y Labranza, como así también para el desarrollo cultural de comunidades indígenas de la ciudad, ya que es fuente de actividades recreacionales, así como también reconocido como “menoko” por parte de la comunidad mapuche del sector”*.
- (v) En base a dicho objeto de protección, la SMA establece, como impacto del proyecto al humedal, la existencia de *“de una acumulación de residuos de construcción, tales como restos de plumavit y plásticos, al igual que un manejo defectuoso de los residuos en general”*. Asimismo, la SMA indica que es posible inferir que la situación mencionada anteriormente *“se agravará durante la fase de operación del proyecto, debido a una mayor generación de residuos domiciliarios; aumento de circulación de las personas que habitarán el condominio y la presencia de mascotas y vehículos”*.
- (vi) Por otra parte, la SMA señala que las aguas lluvias que se descargan en el humedal producirán un aumento en la cantidad de sólidos sedimentables en el mismo, a raíz de los sólidos suspendidos totales que se suelen arrastrar por las aguas lluvias y que terminan siendo depositados en el humedal.



- (vii) Por último, la SMA establece que el humedal alberga una importante variedad de fauna, la que se ve afectada durante la fase de construcción del proyecto por la emisión de ruidos y contaminantes, mientras que durante la fase de operación del proyecto aumentará el tránsito en el sector y existirá presencia de animales domésticos pertenecientes a los habitantes del condominio que podrían producir una afectación a dicha fauna nativa, en virtud de posibles ataques por parte de perros y felinos.
- (viii) Por todo lo anterior, la SMA concluye su análisis señalando que *“todas estas situaciones podrían ocasionar una alteración a los componentes tanto físicos como químicos del humedal, como así también a la flora y fauna del mismo, tal como lo señala la tipología en análisis”*, y en consecuencia, *“le es aplicable al proyecto la tipología contenida en el literal s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300”*.

Con fecha 13 de diciembre de 2022, el Titular evacuó el traslado conferido a través de la Res. Ex. N° 1879, mediante el cual sostuvo diversos argumentos para descartar la configuración del literal h.1.3 del artículo 3 del RSEIA y del literal s) del artículo 10 de la Ley 19.300. En lo que se refiere a la configuración del literal h.1.3. del artículo 3 del RSEIA, el Titular indica lo siguiente:

- (i) Respecto a la superficie destinada a la sala de ventas y casas pilotos del proyecto -la que fue incluida por la SMA para efectos de tener superado el umbral establecido en el literal h.1.3. del artículo 3-, el Titular señala que dicha área no es habitable, de modo que *“no aparece razonable estimar que un terreno que no es habitable y que no forma parte de la tipología analizada, forme parte de la superficie total del Proyecto”*<sup>1</sup>.
- (ii) En el mismo sentido se expresa respecto al cálculo efectuado por la SMA a propósito de la instalación de faenas. En efecto, el Titular indica que estas corresponden a *“instalaciones temporales, que no forman parte, desde luego, del desarrollo permanente de un proyecto inmobiliario como el de nuestra representada”*; *“Se trata de una instalación de apoyo, no permanente, de carácter transitorio, que se instala en un predio, mientras se realiza la construcción de la obra principal”*<sup>2</sup>. Agrega el Titular que, conforme al artículo 5.1.3. de la OGUC estas obras serán desmanteladas una vez concluida la construcción.
- (iii) Por otra parte, el Titular señala que estas construcciones temporales *“se emplazan en un sector distinto de la superficie del loteo y del condominio”*<sup>3</sup>. En este sentido, el Titular indica que es propietario de cuatro predios, distribuyéndose la construcción de viviendas en dos de estos predios, mientras que las instalaciones de apoyo a las actividades de la fase de construcción estarían en un predio distinto.
- (iv) Por todo lo anterior, el Titular señala que no se configura el literal h.1.3. del artículo 3 del RSEIA, pues *“no parece comprensible que la SMA señale que una parte que está destinada únicamente de forma temporal a gestionar la venta de*

---

<sup>1</sup> Escrito de evacuación traslado, de 13 de diciembre de 2022, p. 16.

<sup>2</sup> Ibid., p. 17.

<sup>3</sup> Ibid., p. 17.

*las viviendas y/o la construcción temporal de las obras, se considere como parte integrante del proyecto definitivo*<sup>4</sup>.

En lo que se refiere a la configuración del literal s) del artículo 10 de la Ley 19.300, la presentación del Titular se divide en dos partes. En la primera entrega una serie de argumentos para desechar la aplicación del mencionado literal:

- (i) Que el proyecto comenzó a ejecutarse en julio de 2020, mientras que el Humedal Estero Lircay fue reconocido oficialmente mediante la Res. Ex. N° 785, de 30 de julio de 2021 y publicada en el Diario Oficial el 19 de agosto del mismo año. De ahí que el Titular señale que *“la aplicación retroactiva que podría ser procedente en otros casos respecto a dicha declaratoria, no es procedente en la especie, toda vez que la existencia jurídica del humedal urbano surge, en este caso particular, con la publicación en el Diario Oficial”*.
- (ii) En el mismo sentido, el Titular señala que el criterio establecido por la Contraloría General de la República mediante el Dictamen N° E157665 de 19 de noviembre de 2021, en cuanto a que el literal s) extiende su ámbito de aplicación tanto a humedales urbanos que cuentan con declaratoria oficial, como aquellos que no cuentan con dicha declaratoria, resulta *“improcedente, porque el citado dictamen no resulta aplicable al Proyecto en atención a que este es posterior al inicio de su ejecución material, y a que las innovaciones o modificaciones interpretativas solo rigen hacia el futuro, sin afectar las situaciones verificadas durante la vigencia de la doctrina sustituida”*<sup>5</sup>. En esta línea, el Titular destaca que el dictamen N° E39766 – 2020, *“excluyó de ingresar al SEIA a aquellos proyectos que comenzaron su ejecución antes de un cambio de criterio respecto de la tipología de ingreso establecida en la letra p) del artículo 3° del Reglamento del SEIA”*<sup>6</sup> y que antes del citado dictamen N° E157665 de 19 de noviembre de 2021, *“el criterio era precisamente el contrario: la autoridad consideraba que era indispensable contar con la declaración formal por parte del MMA como humedal urbano”*<sup>7</sup>.
- (iii) Asimismo, el Titular hace referencia al dictamen N° E129413 de fecha 13 de agosto de 2021, donde según señala *“la CGR había determinado que la letra s) sí requería la declaración oficial del humedal urbano de conformidad con la Ley N° 21.202 al momento de iniciar la ejecución del Proyecto para configurar esta tipología de ingreso al SEIA”*<sup>8</sup>. En la misma línea, el Titular agrega que la Dirección Ejecutiva del SEA, a través del Of. Ord. D.E. 20229910238/2022, antes de la reconsideración del criterio por parte de la Contraloría General de la República, *“había aplicado el criterio dispuesto en el Dictamen N° E129413 de fecha 13 de agosto de 2021 respecto a que la letra s) requería el reconocimiento oficial como humedal urbano”*<sup>9</sup>.

---

<sup>4</sup> Ibid., p. 18.

<sup>5</sup> Ibid., p. 19.

<sup>6</sup> Ibid., p. 20.

<sup>7</sup> Ibid., p. 21.

<sup>8</sup> Ibid., p. 21.

<sup>9</sup> Ibid., pp. 21 – 22.

- (iv) Por todo lo anterior, el Titular indica que *“no solo se está aplicando retroactivamente la declaratoria del MMA, sino que, además, se está aplicando retroactivamente el criterio interpretativo respecto que la letra s) no requiere declaración oficial del humedal urbano fijado recién el día 19 de 23 noviembre de 2021”*<sup>10</sup>, lo cual supone una afectación a los principios de confianza legítima, buena fe y seguridad jurídica.
- (v) En suma, el Titular concluye este apartado de su presentación señalando que *“en el presente caso no hay elusión del SEIA ni infracción alguna por parte de mis representados y, por el contrario, el Proyecto inició su ejecución material en julio de 2020, es decir, antes del 19 de agosto de 2021 (publicación de Resolución Exenta N° 785, de 30 de julio de 2021) al amparo de los diversos permisos otorgados por la autoridad bajo en estricto apego a la normativa vigente de la época, manteniendo la ejecución de su Proyecto a la fecha”*.

En la segunda parte, el Titular entrega una serie de argumentos donde sostiene que no se cumplen los presupuestos técnicos de la tipología:

- (i) Por de pronto, el Titular señala que de la cartografía digital oficial del Humedal Urbano Estero Lircay, es posible observar que *“éste no se conecta en forma directa con el Proyecto, sino que ambos se encuentran desconectados por una franja boscosa permanente, emplazada durante toda la extensión del borde sur del recinto inmobiliario”*<sup>11</sup>.

**Figura 6:** Franja boscosa



**Fuente:** Imagen N° 1 del Escrito del Titular de fecha 13 de diciembre de 2022

- (ii) Por otra parte, respecto al riesgo de contaminación de las aguas del humedal durante la fase de construcción, debido a la posibilidad de arrastre de residuos de plumavit y plásticos existentes en el sector de descarga de aguas lluvias, el Titular señala que en el IFA *“no se adjunta ninguna fotografía que permita estimar el volumen de residuos de la construcción, asimilables a domiciliarios y tipo*

<sup>10</sup> Ibid., p. 22 – 23.

<sup>11</sup> Ibid., p. 26.

*plumavit dispuestos en el terreno para la fecha de la fiscalización, no siendo posible dimensionar su magnitud y potencial de afectación al ambiente*<sup>12</sup>.

- (iii) Asimismo, indica que ninguno de los residuos constatados durante la actividad de fiscalización *“presentan categoría de peligrosidad en la normativa vigente, por lo cual no revisten el carácter de contaminante establecido en el literal d) del artículo 2° de la LBGMA, ni tampoco generan contaminación conforme se consigna en el literal c) del Artículo 2° de dicha Ley*<sup>13</sup>.
- (iv) A su vez, respecto al riesgo de contaminación de las aguas del humedal durante la fase de operación del proyecto, debido al arrastre de residuos domiciliarios e hidrocarburos asociados a espumas de detergentes producto del lavado de autos en las calles del recinto inmobiliario, la circulación de las personas que habitarán las viviendas y la presencia de mascotas y vehículos, el Titular señala que se encuentra contemplado *“un proyecto de manejo de aguas lluvias consistente en una red de cañerías, obras de arte, colectores, piscinas de acumulación y regulación de aguas, cámara de regulación y descarga, los cuales se encuentran aprobados por la autoridad competente mediante Ord N° 972/2020 de fecha 08 de octubre (condominio) y Ord N° 1847/2020 de fecha 06 de julio de 2020 (Loteo).*<sup>14</sup> En este sentido, sobre las aguas que sean utilizadas para el lavado de vehículos por parte de los futuros propietarios, el Titular señala que *“dichas aguas no serán descargadas en forma inmediata al estero Lircay, sino que serán recepcionadas por el sistema de manejo de aguas lluvias autorizado, para luego de una serie de etapas, incluidas su contención en las piscinas de regulación (por tanto sujetas a dilución de los componentes), ser descargadas al estero*<sup>15</sup>.
- (v) Respecto a la mayor circulación de personas y animales domésticos, el Titular señala que los residentes de las viviendas podrán circular por las áreas habilitadas de la urbanización, correspondientes a calles, plazas, zonas de encuentro, juegos, *“no formando parte de tales, la zona de descarga del proyecto de aguas lluvias al estero Lircay, la cual contará con el cierre perimetral respectivo, al no corresponder a un área restringida al público*<sup>16</sup>. Además, el Titular reitera que resulta imposible el acceso al humedal por encontrarse separado del recinto domiciliario por un área boscosa en toda la extensión sur de mínimo 100 metros.
- (vi) Respecto al riesgo de contaminación de las aguas del humedal durante la fase de operación del proyecto, debido a la descarga de sólidos sedimentables provenientes de las aguas lluvias del recinto inmobiliario, el Titular reitera que cuenta con un proyecto de manejo de aguas lluvias aprobado ante la autoridad competente que permitirá gestionar el manejo de residuos durante la fase de operación.
- (vii) En lo que refiere a la presencia de aves nativas existentes en el humedal, el Titular señala que *“ninguna de las seis especies de aves nativas individualizadas en la*

---

<sup>12</sup> Ibid., p. 27.

<sup>13</sup> Ibid., p. 27.

<sup>14</sup> Ibid., p. 29.

<sup>15</sup> Ibid., p. 30.

<sup>16</sup> Ibid., p. 30.

*Resolución de la SMA cuenta con categoría de protección”<sup>17</sup>. Asimismo, señala que el Titular da cumplimiento en todo momento a la normativa ambiental vigente en materia de emisiones atmosféricas y de ruido.*

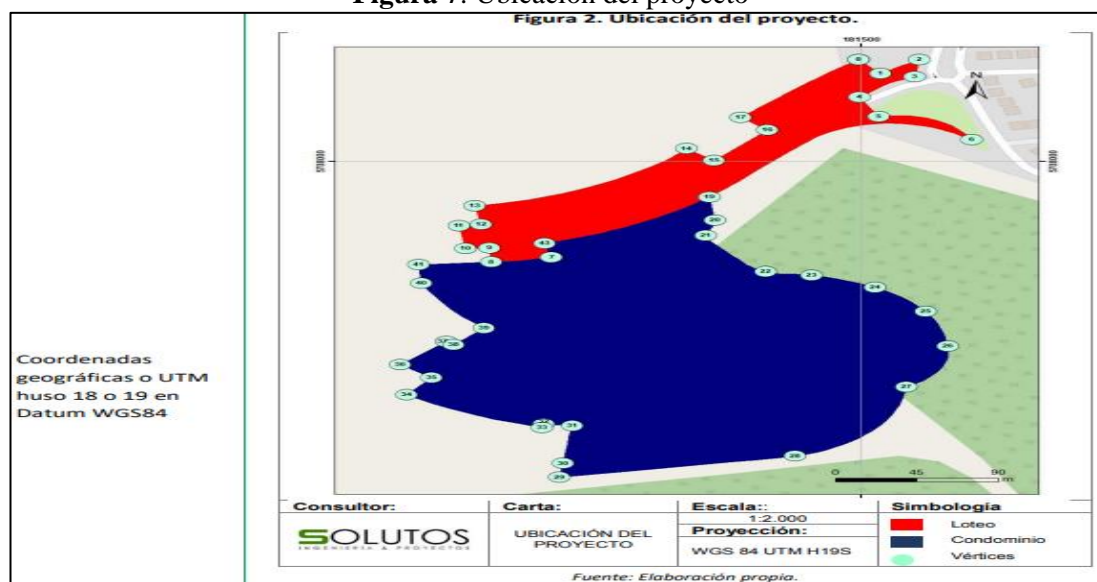
- (viii) Por todo lo anterior, el Titular concluye que *“el proyecto no es susceptible de generar afectación según lo establecido en el literal s) del Artículo 10 de la LBGMA, ello debido a que no se presenta una alteración física o química a los componentes bióticos, a sus interacciones o a los flujos ecosistémicos de humedales o el deterioro, menoscabo, transformación o invasión de la flora y la fauna contenida dentro del humedal”<sup>18</sup>.*

### 2.3. Proyectos sometidos a evaluación ambiental y/o consulta de pertinencia

Revisada la plataforma e-SEIA, fue posible constatar que el “Proyecto Terranova Home” no posee ninguna Resolución de Calificación Ambiental asociada, y tampoco ha sido sometido al SEIA.

Por su parte, de la revisión de la plataforma e-Pertinencias fue posible constatar que con fecha 28 de agosto de 2020, Inversiones e Inmobiliaria Plaenge Chile Ltda. presentó una consulta de pertinencia (ID 2020-12753)<sup>19</sup>, respecto del proyecto “Conjunto Habitacional Terranova” que se emplazará en el área urbana de la comuna de Temuco, específicamente en condiciones de uso de Suelo que permite el residencial, Zona Residencial Mixta denominada ZM2 del Plan regulador de la Comuna de Temuco. Específicamente se ubica en Avenida Sendero de Estrellas N° 05705 y Avenida Sendero de Estrellas N° 05785, en la ciudad de Temuco.

**Figura 7: Ubicación del proyecto**



**Fuente:** Consulta de pertinencia, p. 9.

<sup>17</sup> Ibid., p. 32.

<sup>18</sup> Ibid., p. 33.

<sup>19</sup> En el siguiente link se puede consultar el expediente de esta consulta de pertinencia: <https://pertinencia.sea.gob.cl/api/public/expediente/PERTI-2020-12753#/>

Conforme a lo informado por el Proponente, este proyecto consiste en la construcción de un loteo para 27 viviendas y un condominio que considera 161 viviendas; que totalizan 188 viviendas, las cuales se ejecutarán en tres fases constructivas: la primera fase considera la construcción de 78 viviendas, la segunda fase considera la construcción de 53 viviendas y finalmente la construcción de 57 viviendas.

En cuanto a la superficie asociada al loteo, como al condominio, el Proponente proporcionó la siguiente información:

**Figura 8:** Superficie del proyecto

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

**Fuente:** Consulta de pertinencia, p. 6.

El proyecto plantea la conexión a la red pública de agua potable y alcantarillado, la cual se presenta en los documentos N° DI 644, N° DI 645, N° DI 745, y N° DI 746, todos de fecha 20 de agosto de 2020, de la Empresa de Servicios Sanitarios San Isidro S.A.

Asimismo, el Proponente presentó un cronograma de su proyecto, en el cual sostuvo que la fase de construcción iniciaría en septiembre de 2020 y terminaría en febrero de 2024, mientras que la fase de operación iniciaría en marzo de 2024, sin fecha de término.

**Figura 9:** Cronograma del proyecto

Fase	Fecha de inicio	Fecha de término
Construcción	Septiembre 2020	Febrero 2024
Operación	Marzo 2024	No aplica
Abandono	-	-

**Fuente:** Consulta de pertinencia, p. 8.

En base a dichos antecedentes, el Proponente formuló su consulta en base al subliteral h.1.3. del artículo 3 del RSEIA, respecto al cual sostuvo que *“el Proyecto Conjunto Habitacional Terranova no se asocia al literal h), específicamente h.1.3. del artículo 3 del D.S. N°40/2012 del Ministerio de Medio Ambiente, dado que, si bien el proyecto se emplaza en una zona considerada saturada por MP2,5 y por MP10 de acuerdo al Decreto Supremo N° 2/2013 del Ministerio del Medio Ambiente y el D.S. N° 35/2005, del Ministerio del Medio Ambiente, respectivamente, este contempla la construcción de 188 viviendas en una superficie menor a 7 hectáreas”*<sup>20</sup>.

Mediante la Resolución Exenta N°202009101289 del 20 de octubre del 2020, el SEA de la Región de la Araucanía resolvió que el proyecto inmobiliario Terranova Home, conformado por **188 viviendas ubicadas en una superficie de 69.983,67 m<sup>2</sup>**, no ameritaba el ingreso al SEIA, debido a que *“De los antecedentes presentados, se da cuenta que el proyecto no cumple con los criterios establecidos en el literal h.1.3., toda vez que no supera, bajo ninguna forma o circunstancia, las magnitudes de cada una de las especificaciones indicadas en dicho literal”*. Con todo, cabe tener presente que el Titular no presenta información respecto a las instalaciones de faena ni a la presencia de

<sup>20</sup> Consulta de pertinencia, p. 13.

un humedal en el sector, y que las consultas de pertinencia son resueltas exclusivamente a partir de la información entregada por los proponentes.

Finalmente, el SEA de la Región de la Araucanía señaló que *“la presente resolución no es una autorización, sino un pronunciamiento que se ha emitido sobre la base de los antecedentes entregados por usted, por lo cual, cualquier omisión, error o inexactitud que acuse su consulta, es de su exclusiva responsabilidad, así como el ingreso obligado al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.”*

### **3. PERTINENCIA DE SOMETER A EVALUACIÓN AMBIENTAL EL PROYECTO “TERRANOVA HOME”**

Considerando los antecedentes expuestos en la Sección 2 de este Informe, la SMA ha solicitado al SEA emitir un informe sobre la pertinencia de ingreso al SEIA del Proyecto, de conformidad a lo dispuesto en el subliteral h.1.3. del artículo 3 del RSEIA y el artículo 10 literal s) de la Ley N°19.300. En relación con ello, se hace presente que la Ley N°19.300, en su artículo 8°, dispone que:

*“Los proyectos o actividades señalados en el artículo 10 sólo podrán ejecutarse o modificarse previa evaluación de su impacto ambiental, de acuerdo a lo establecido en la presente ley”.*

Para tales efectos, y según se ha dado cuenta en el acápite 2 anterior, esta Dirección Ejecutiva advierte que la obras, acciones y partes del Proyecto guardarían relación con aquellos proyectos o actividades listados en los literales consultados por la SMA, de modo que, a continuación, se analizará la configuración de las tipologías del literal h.1.3. del artículo 3 del RSEIA y del literal s) del artículo 10 de la Ley 19.300.

#### **3.1. Análisis de la tipología del literal h.1.3 del artículo 3 del RSEIA**

Respecto a la tipología del subliteral h.1.3 del artículo 3 del RSEIA, este establece que deben someterse obligatoriamente al SEIA:

*“h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas.*

*h.1. Se entenderá por proyectos inmobiliarios aquellos loteos o conjuntos de viviendas que contemplen obras de edificación y/o urbanización, así como los proyectos destinados a equipamiento, y que presenten alguna de las siguientes características:*

*[...]*

*h.1.3. Que se emplacen en una superficie igual o superior a siete hectáreas (7 ha) o consulten la construcción de trescientas (300) o más viviendas”.*

Para efectos de despejar en la especie si el proyecto en análisis configura el supuesto preceptuado en el literal h.1.3, del artículo 3 del RSEIA, primeramente, cabe analizar si se trata de un proyecto o actividad que se ejecute en una zona latente o saturada. En este sentido, el proyecto se localiza en la comuna de Temuco, Región de la Araucanía, la cual ha sido declarada como Zona Saturada por Material Particulado Fino Respirable MP2,5,

mediante el Decreto Supremo N°6, de fecha 06 de mayo de 2013, del Ministerio del Medio Ambiente.

Enseguida, cabe determinar si el proyecto corresponde a un loteo o conjunto de viviendas. Al respecto, la expresión “*conjunto de viviendas*”, no contiene una definición en la OGUC, no obstante, sí delimita el alcance del término “*viviendas*”, entendiéndose por tal la “*edificación o unidad destinada al uso habitacional*”. Por tanto, se entenderá por conjunto de viviendas a las agrupaciones de construcciones destinadas al uso habitacional. Por otra parte, respecto del término “*loteo*”, la OGUC define en su artículo 1.1.2 la expresión “*loteo de terrenos*” como el “*proceso de división del suelo, cualquiera sea el número de predios resultantes, cuyo proyecto contempla la apertura de nuevas vías públicas, y su correspondiente urbanización*”. En el caso del presente proyecto nos encontramos ante un conjunto de 188 viviendas.

En cuanto a las “*obras de edificación y/o urbanización*”, el presente proyecto contempla la construcción de viviendas, locales comerciales y obras de equipamiento, como lo son los juegos infantiles; así como también obras de urbanización, como lo son las obras asociadas a alcantarillados para distribución de agua potable y de aguas servidas; las obras vinculadas a la evacuación de aguas lluvias; la habilitación y pavimentación de caminos y calles; portón de acceso, áreas cercadas y la generación de áreas verdes.

Ahora, en lo que respecta específicamente a la tipología del subliteral h.1.3. del artículo 3 del RSEIA, este requiere que el proyecto se emplace en una superficie igual o superior a siete hectáreas o consulten la construcción de trescientas o más viviendas.

En lo que se refiere al primer supuesto - que el proyecto se emplace en una superficie igual o superior a siete hectáreas-, cabe señalar que el Titular informó tanto en la consulta de pertinencia ID 2020-12753 como en Carta S/N de 25 de agosto de 2021 mediante la cual respondió al requerimiento de información del Ord. OAR N° 44/2021, que la superficie del terreno era 69.983 m<sup>2</sup>, es decir, 6,9 hectáreas, sin hacer referencia a la superficie en la que se emplazan las casas pilotos (0,2 ha) y la instalación de faenas (4,8 ha). El Titular ha señalado que dicha omisión obedece a que las casas pilotos no son habitables y que la instalación de faenas son construcciones temporales.



**Figura 10:** Áreas no consideradas en la Consulta de Pertinencia



**Fuente:** IFA DFZ-2022-1311-IX-SRCA

Sin embargo, esta Dirección Ejecutiva estima que la superficie utilizada para la construcción de casas pilotos e instalaciones de faenas debe ser considerada al momento de determinar la superficie del proyecto. En efecto, estas últimas son parte esencial de la fase de construcción de los “*proyectos inmobiliarios*”, por lo que no cabe entenderlas como partes independientes. En este sentido, el análisis debe considerar la superficie que el proyecto abarcará durante cada una de sus fases, incluyendo la fase de construcción y las instalaciones de faena necesarias para su ejecución, por cuanto constituyen una parte y obra necesaria para la materialización de las edificaciones y obras de urbanización.

En esta misma línea argumentativa, cabe señalar que la Guía para la descripción de Proyectos Inmobiliarios en el SEIA contempla, como partes integrantes de un proyecto inmobiliario – y que por lo tanto deben ser incluidas en la descripción del proyecto – tanto a las obras temporales y como a las obras permanentes. En efecto, la sección 2.4 de la mencionada guía incluye el deber de describir las obras temporales, incluyendo a las instalaciones de apoyo a las actividades de la fase de construcción, las edificaciones de servicios y administración, las instalaciones para la producción de áridos, instalaciones para la producción de hormigón, instalaciones para el almacenamiento de sustancias peligrosas.<sup>21</sup>

Asimismo, cabe considerar que la tipología que se analiza, al hablar de “*proyectos inmobiliarios*”, no distingue entre superficies habitables de las que no lo son, ni tampoco distingue entre superficies temporales de las que son definitivas. En este sentido, no cabe al interprete realizar tal distinción, pues de lo contrario se desatendería el tenor literal de la tipología establecida en el subliteral h.1.3. del artículo 3 del RSEIA, lo que constituiría una transgresión al artículo 19 del Código Civil<sup>22</sup>, el cual señala expresamente: “*Cuando*

<sup>21</sup> Guía para la descripción de proyectos inmobiliarios en el SEIA, p. 26 y siguientes, la que puede ser consultada en:

[https://sea.gov.cl/sites/default/files/imce/archivos/2019/07/15/190710\\_dp\\_inmobiliarios\\_web.pdf](https://sea.gov.cl/sites/default/files/imce/archivos/2019/07/15/190710_dp_inmobiliarios_web.pdf)

<sup>22</sup> La doctrina administrativa ha señalado son obligatorias las reglas de interpretación del Código Civil, de modo que en caso de que la Administración se apartara de éstas, incurriría en una ilegalidad. En este sentido,

*el sentido de la ley es claro, no se desatenderá su tenor literal, a pretexto de consultar su espíritu”.*

Respecto a la consulta de pertinencia ID 2020-12753, que fue resuelta mediante la Resolución Exenta N°202009101289, de fecha 20 de octubre del 2020, del SEA de la Región de la Araucanía, determinando el no ingreso del proyecto por no superarse los umbrales del literal h.1.3. del artículo 3 del RSEIA, cabe señalar que conforme se establece en el Of. Ord. 131456, de 12 de septiembre de 2013, que “Imparte instrucciones sobre las consultas de pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental” **es responsabilidad del proponente aportar los antecedentes relacionados con el emplazamiento del proyecto en cada una de sus etapas**<sup>23</sup>. Adicionalmente, dicho Of. Ord. señala que la resolución que resuelve una consulta de pertinencia “*constituye un acto administrativo, de conformidad con lo establecido en el artículo 3 inciso 6° de la Ley N° 19.880, que se traduce en un dictamen o declaración de juicio, constancia o conocimiento, el cual, sobre la base de los antecedentes proporcionados por el proponente, da cuenta de una opinión respecto de si la ejecución de un proyecto o actividad o su modificación, debe someterse de manera previa y obligatoria al SEIA*”<sup>24</sup>. En este sentido, la Excma. Corte Suprema ha resuelto que “*la consulta de pertinencia es una herramienta meramente informativa estructurada en función de los antecedentes que el proyectista aporta al Servicio, de forma que, por un lado, el pronunciamiento que se pueda obtener en sede administrativa no impide que, contrastados aquellos antecedentes con la realidad, el sentido de la decisión varíe y el proyecto se enfrente a la necesidad de ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental a través de los instrumentos que la ley prescribe, sea que ello se decida en sede administrativa o judicial*”<sup>25</sup> (énfasis añadido). De ahí que la consulta de pertinencia no genera derechos adquiridos ni configura una situación jurídica consolidada para el Titular, en atención a la naturaleza jurídica de la resolución que recae sobre una consulta de pertinencia, que no constituye un permiso o autorización; se trata meramente de una opinión fundada del Servicio en base a los antecedentes proporcionados al efecto por un proponente, sin generar derechos para el interesado. Más aún cuando respecto al proyecto objeto de este informe, el Titular omitió el aporte de antecedentes esenciales que permitían tener por configurada la superación del umbral de 7 ha del subliteral h.1.3. del artículo 3 del RSEIA.

En lo que respecta al segundo supuesto de dicha tipología -construcción 300 o más viviendas-, cabe descartar de plano su configuración en base a que ya se ha dicho que el presente proyecto corresponde a un conjunto de 188 viviendas, de modo que no se supera el umbral dispuesto por la tipología.

En suma, por todo lo anterior, resulta forzoso concluir que se configura el literal h.1.3. del artículo 3 del RSEIA, pues al considerar la superficie correspondiente a las casas pilotos y a la instalación de faenas, la superficie total del proyecto ascienda a 11,9 ha aproximadamente, lo que determina que la superación del umbral de 7 ha de superficie en que se emplaza el proyecto.

---

ver: Guzmán Brito, A, *La interpretación administrativa en el derecho chileno*, Santiago, Ed. Legal Publishing, 2014, p. 154.

<sup>23</sup> Of. Ord. 131456/2013, p. 4.

<sup>24</sup> Ord. N° 131456/2013, p. 6.

<sup>25</sup> SCS Rol N° 2608 – 2020, c. 13, de 21 de septiembre de 2020. En el mismo sentido: Rol N° 10477 – 2019, c. 11°, de 05 de junio de 2019.

### 3.2. Análisis de la tipología del literal s) del artículo 10 de la Ley 19.300

Respecto al análisis de la tipología establecida en el literal s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, este establece que deben ingresar al SEIA aquellos proyectos que consideren la *“Ejecución de obras o actividades que puedan significar una alteración física o química a los componentes bióticos, a sus interacciones o a los flujos ecosistémicos de humedales que se encuentran total o parcialmente dentro del límite urbano, y que impliquen su relleno, drenaje, secado, extracción de caudales o de áridos, la alteración de la barra terminal, de la vegetación azonal hídrica y ripariana, la extracción de la cubierta vegetal de turberas o el deterioro, menoscabo, transformación o invasión de la flora y la fauna contenida dentro del humedal, indistintamente de su superficie”*.

El análisis de esta tipología se dividirá en las siguientes partes. Primero, se entregarán algunos antecedentes preliminares a la revisión de la tipología del literal s) del artículo 10 de la Ley 19.300. Segundo, se analizará la alegación del Titular que sostiene que no resulta aplicable el literal s) del artículo 10 de la Ley 19.300. Finalmente, se analizará la susceptibilidad de afectación del Humedal Urbano Estero Lircay por parte del proyecto.

#### 3.2.1. Antecedentes preliminares a la revisión de la tipología del literal s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300

De manera preliminar, cabe precisar el hito de inicio del Proyecto, para efectos de analizar la aplicación de la tipología del literal s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300. Al respecto, en conformidad a lo señalado en el Oficio Ordinario N°20229910238, de fecha 17 de enero de 2022, de la Dirección Ejecutiva del SEA que *“Imparte instrucciones en relación a la aplicación de los literales p) y s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300”* (en adelante, *“Of. Ord. N° 20229910238/2022”*), la ejecución a la que se refiere el artículo 8 de la Ley N° 19.300 anteriormente citado, se refiere a la **ejecución material** del respectivo proyecto o actividad: *“Finalmente, y dadas las consideraciones que sobre el particular realizan los interesados acerca de este punto, se ha estimado concerniente adjuntar el ejemplar del dictamen N° 12.659, de 2008, extraído de la base de datos de jurisprudencia de este Órgano Fiscalizador, según el cual, en lo atinente a la necesidad de someter la ejecución de proyectos como el de la especie al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental normado en la ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente, dicho imperativo -de ser procedente-, en todo caso, está referido a “la ejecución material” del respectivo proyecto o actividad”*<sup>26</sup>.

En este sentido, en el Of. Ord. N° 20229910238/2022 se concluye que *“deben ingresar al SEIA aquellos proyectos que hayan iniciado o pretendan iniciar **su ejecución material** con posterioridad a la entrada en vigencia de la Ley N° 21.202 y que se encuadren dentro de las tipologías de ingreso modificadas o incorporadas por la Ley de Humedales Urbanos, esto es, las contenidas en los literales p), q) y s). Lo anterior, debe entenderse “con independencia de la obtención de cualquier acto administrativo -ambiental u otro- que diga relación con el proyecto o actividad y que se haya verificado con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley N° 21.202”* (énfasis agregado).

---

<sup>26</sup> Dictamen N° 6.693, de fecha 28 de enero de 2014. En el mismo sentido, dictámenes N° 12.659, de 2008, N° 29143 de 2006, N° 27.288 de 2001, N° 31.573 de 2000 y N° 40.638 de 1997. La Corte Suprema también ha ratificado la aplicación de dicho criterio en fallo de sentencia causa Rol N° 129.273-2020, considerando undécimo.

Al respecto, la Corte Suprema ha ratificado la aplicación de este criterio, indicando: “*Que, además de lo señalado, lo cierto es que, en la actualidad, de acuerdo con lo informado por la Superintendencia del Medio Ambiente, el proyecto tal como fue concebido no cuenta con autorización medioambiental para su ejecución, ya que requiere de su ingreso al SEIA, Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, y una resolución favorable para aquello. No constituye un óbice para lo anterior el hecho que la inmobiliaria haya obtenido, en su minuto, permisos de edificación y urbanización por parte de la Municipalidad, al formar parte de una normativa y materia completamente diferente (...)*”<sup>27</sup> (énfasis agregado).

De esta forma, el Titular expresamente señaló que la ejecución material se produjo en julio de 2020 y que la obra concluiría en mayo de 2023<sup>28</sup>. Así, para efecto de analizar la aplicación de la tipología del literal s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, se tendrá como fecha de inicio de ejecución del Proyecto el mes de **julio de 2020**.

### **3.2.2. Aplicación del literal s) del artículo 10 de la Ley 19.300**

Sobre la aplicación del literal s) del artículo 10 de la Ley 19.300, la SMA señala que este resultaría aplicable a humedales urbanos que cuentan con declaración oficial como respecto de aquellos que no cuentan con dicha declaración en base a lo establecido por la Contraloría General de la República en el Dictamen E157665, de 19 de noviembre de 2021, de modo que aunque el Humedal Estero Lircay no había sido reconocido oficialmente al momento del inicio de la ejecución material del proyecto, de todos modos cabe analizar si se configura o no esta tipología.

Por el contrario, el Titular ha señalado que la aplicación de dicho dictamen no procede por ser retroactiva, pues este habría sido emitido en una fecha posterior a aquella en que se inició la ejecución material del proyecto. Asimismo, el Titular señala que antes del dictamen E157665, se aplicaba el criterio del dictamen E129413, de 13 de agosto de 2021, mediante el cual la Entidad de Control había determinado que la letra s) sí requería la declaración oficial del humedal urbano de conformidad con la Ley N° 21.202 al momento de iniciar la ejecución del proyecto para configurar esta tipología de ingreso al SEIA.

Al respecto, cabe tener presente que la incorporación del literal s) al artículo 10 de la Ley 19.300 se realizó a través de la Ley 21.202, la que fue publicada con fecha 23 de enero de 2020. Dicha ley constituye una norma de derecho público, las cuales a falta de norma expresa rigen in actum<sup>29</sup>, es decir, que desde su publicación afectan a todas aquellas situaciones futuras comprendidas en los ámbitos que regulan. En esta misma línea argumentativa cabe señalar que en el apartado II., del Of. Ord. N°

---

<sup>27</sup> Corte Suprema, sentencia causa Rol N° 21970-2021, considerando noveno.

<sup>28</sup> Carta Gantt, acompañada en Carta S/N de 25 de agosto de 2021, en respuesta a Ord. OAR N° 44/2021 de la SMA.

<sup>29</sup> El Tribunal Constitucional ha reconocido esta regla, por ejemplo, en la STC Rol N° 2793, de fecha 15 de septiembre de 2015, considerandos decimonoveno y vigésimo.

Por su parte, la Contraloría General de la República, la reconocido en los dictámenes N° 58.037, de fecha 05 de agosto de 2016; 91257, de 20 de diciembre de 2016; 6326, de 05 de marzo de 2019; 8515, de 29 de abril de 2020, entre muchos otros.

En el mismo sentido, la Corte Suprema ha reconocido la aplicación de este criterio en las SCS Roles N° 29499 – 2019, de 13 de diciembre de 2019; 30700 – 2020, de 02 de abril de 2020; 20988 – 2020, de 13 de abril de 2020, entre muchas otras.

20229910238/2022, de 17 de enero de 2022, se regula la entrada en vigencia del literal s) y la obligación de ingresar al SEIA, donde se señala expresamente: “A efectos de mantener una interpretación armónica entre lo señalado precedentemente respecto de la entrada en vigencia de la Ley N°21.202 y lo dispuesto en los artículos 8 y 10 de la Ley N°19.300, es menester concluir que deben ingresar al SEIA aquellos proyectos que hayan iniciado o pretendan iniciar su ejecución material con posterioridad a la entrada en vigencia de la Ley N° 21.202 y que se encuadren dentro de las tipologías de ingreso modificadas o incorporadas por la Ley de Humedales Urbanos, esto es, las contenidas en los literales p), q) y s)”<sup>30</sup> (énfasis añadido).

De esta manera, conforme se estableció en la sección 3.2.1 de este Informe, la ejecución material del proyecto se produjo en julio de 2020, de modo que cabe concluir que resulta plenamente aplicable la tipología del literal s) del artículo 10 de la Ley 19.300, por haberse iniciado la ejecución material del proyecto de forma posterior a la entrada en vigencia de la Ley 21.202, según se dispone expresamente en el Of. Ord. N° 20229910238/2022.

Por otra parte, cabe descartar la alegación señalada por el Titular en cuanto a que al momento del inicio de la ejecución material del proyecto, el criterio era el inverso al sostenido por la Contraloría General de la República mediante el dictamen N° E157665, de 19 de noviembre de 2021. En efecto, el criterio del dictamen E129413, mediante el cual se estableció que la letra s) sí requería la declaración oficial del humedal urbano de conformidad con la Ley N° 21.202 al momento de iniciar la ejecución del Proyecto para configurar esta tipología de ingreso al SEIA, rigió entre el 13 de agosto de 2021 y el 19 de noviembre de 2021. En cambio, el inicio de la ejecución material del proyecto se produce en julio de 2020, es decir, un año y un mes antes de que la Contraloría hubiera dictado el mencionado dictamen E129413 de 13 de agosto de 2021. Además, cabe considerar que, antes de la emisión del dictamen E129413, la Excma. Corte Suprema había sostenido que la configuración de la tipología del literal s) no exigía declaración oficial por parte del Ministerio del Medio Ambiente, según lo sostuvo en sentencia dictada el 23 de julio de 2021 (Rol N° 21970 – 2021), criterio que posteriormente reiteró en sentencia de fecha 13 de septiembre de 2021 (Rol N° 129273 – 2020), lo que permite descartar la alegación efectuada por el Titular.

En suma, resulta forzoso concluir que el análisis del literal s) del artículo 10 de la Ley 19.300 resulta plenamente aplicable al proyecto que se examina en este informe.

### **3.2.3. Análisis de la susceptibilidad de afectación al Humedal Urbano Estero Lircay**

De acuerdo al Of. Ord. N° 20229910238/2022, para efectos de determinar la procedencia de aplicación del mencionado literal, deberá cumplirse con los siguientes requisitos:

- (i) Que el humedal se encuentre total o parcialmente dentro del límite urbano.
- (ii) Análisis de susceptibilidad de afectación, que implica verificar si la ejecución de las obras o actividades “puedan significar una alteración física o química a los componentes bióticos, a sus interacciones o a los flujos ecosistémicos de

---

<sup>30</sup> Of. Ord. N° 20229910238/2022, p. 6.

*humedales que se encuentran total o parcialmente dentro del límite urbano (...)*". El mismo instructivo precisa que la alteración física consiste en "aquellos cambios en la estructura y funcionamiento del humedal y que afecten a sus componentes bióticos (flora, vegetación y fauna), sus interacciones o sus flujos ecosistémicos". Por su parte, establece que la alteración química corresponde "*a aquellos cambios en componentes abióticos (por ejemplo, agua o aire), y cuyas concentraciones y/o características se vean alteradas de forma tal que sobrepasen la capacidad del humedal de procesar naturalmente dicho cambio, afectando a sus componentes bióticos, sus interacciones o sus flujos ecosistémicos*"; y

- (iii) Que la potencial alteración física o química del humedal se materialice de forma específica, esto es, que implique "su relleno, drenaje, secado, extracción de caudales o de áridos, la alteración de la barra terminal, de la vegetación azonal hídrica y ripariana, la extracción de la cubierta vegetal de turberas o el deterioro, menoscabo, transformación o invasión de la flora y la fauna contenida dentro del humedal, indistintamente de su superficie".

Conforme a lo anterior, a continuación, se realizará el análisis respecto a la configuración de la tipología del literal s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, en relación al Humedal Estero Lircay.

- (i) En cuanto al primero de los requisitos, referido a que el humedal se encuentre total o parcialmente dentro del límite urbano, de manera preliminar, cabe hacer presente que la ausencia de una declaratoria oficial del carácter urbano de un humedal, no es motivo para descartar la aplicación de la presente tipología. En efecto, en conformidad a lo señalado en el Of. Ord. N° 20229910238/2022, "*(...) para la aplicación del literal s) no se requiere de un reconocimiento formal del humedal urbano sino que basta un reconocimiento material en función de sus características físicas y la verificación de su emplazamiento dentro del límite urbano*" (énfasis agregado). Lo anterior, se encuentra acorde a lo señalado por la Contraloría General de la República en su Dictamen N° E 157.665 de fecha 19 de noviembre de 2021, en virtud del cual se señala que señala que la letra s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300 "*(...) no contempla expresamente a los humedales urbanos, sino que alude a los 'humedales que se encuentran total o parcialmente dentro del límite urbano', de lo cual se colige que no se refiere, necesariamente, a humedales que cuenten con protección oficial, sino que a todos aquellos que se vean afectados por la ejecución de obras o actividades que impliquen una alteración física o química en los mismos, en los términos que en esa norma se establecen*".

En tal sentido, a pesar que el Humedal Estero Lircay fue reconocido como humedal urbano recién mediante la Res. Ex. N° 785 del Ministerio del Medio Ambiente, publicada el 19 de agosto de 2021 en el Diario Oficial, la SMA señala que "*pudo verificar a través del análisis de imágenes satelitales que, ya desde el año 1985, el Humedal Estero Lircay existía en el área de emplazamiento del proyecto*"<sup>31</sup>, lo que da cuenta que la presencia del humedal se remonta a mucho antes que el Titular iniciara la ejecución de su proyecto, lo que permite tener por configurado el presente requisito.

---

<sup>31</sup> Res. Ex. N° 1879, c. 33°.

- (ii) En cuanto al segundo de los requisitos, referido a la susceptibilidad de afectación, de acuerdo a lo señalado por la SMA, cabe recordar que a pesar de encontrarse el humedal a 180 metros del proyecto, de igual modo resulta posible que este contemple acciones u obras que afecten al Humedal Estero Lircay. En efecto, el Of. Ord. N° 20229910238/2022 señala que la letra s) del artículo 10 de la Ley 19.300 se diferencia de la letra p) del mismo artículo en cuanto el “*deterioro, menoscabo, transformación o invasión de la flora y la fauna contenida dentro del humedal puede tratarse de obras y/o acciones que se ejecuten **tanto dentro como fuera del perímetro del humedal**; en este caso, se trata de afectaciones o impactos ambientales directos o indirectos, respectivamente*”<sup>32</sup>, lo cual permite descartar la alegación efectuada por el Titular en cuanto a que el proyecto no pueda causar impactos por estar a 180 metros<sup>33</sup>.

Por otra parte, de lo constatado por la SMA en la Res. Ex. N° 1879 y el IFA DFZ-2022-1311-IX-SRCA, el proyecto considera diversas partes o acciones que, preliminarmente, pueden causar impactos que permitirían tener por configurada la tipología del literal s) del artículo 10 de la Ley 19.300, y que corresponderían a los siguientes:

- En primer lugar, **alteraciones físicas** en cuanto a la fauna que habita el humedal -principalmente aves nativas-, pues durante la fase de construcción del proyecto, se vería afectada debido a la emisión de ruidos y la generación de otras emisiones, tales como material particulado, así como la presencia de animales domésticos una vez habitadas las casas del conjunto<sup>34</sup>.

- En segundo lugar, **alteraciones químicas** en cuanto el proyecto contempla un sistema de recolección de aguas lluvias y residuales provenientes de espumas de detergentes producto del lavado de autos, y por cuanto se habrían detectado derrames de hidrocarburos. Al respecto, a pesar de que se contempla un sistema de tratamiento como parte del proyecto, se señala que éstas se descargarán en el humedal y serán susceptibles de generar una cantidad de sólidos sedimentables en el mismo.

Con todo, se hace presente que, para configurar la presente tipología, es necesario contar con antecedentes suficientes que permitan tener por acreditada la generación de alteraciones físicas o químicas en el humedal, como consecuencia de los impactos del proyecto. Como indica el Of. Ord. N° 20229910238/2022, “*para efectos de realizar el análisis de susceptibilidad de afectación, resulta necesario contar, asimismo, con la siguiente información de base, según las características del proyecto: descripción de fauna, de manera de poder determinar susceptibilidades, por ejemplo, en aves y anfibios; descripción de flora y vegetación, que permita determinar potenciales pérdidas de especies, pérdidas en cobertura y en composición, y que son sustento de refugio y alimento para especies de fauna; y calidad de agua del humedal, para tener una base respecto a cambios por efluentes o potenciales arrastres de contaminantes por*

---

<sup>32</sup> Of. Ord. N° 20229910238/2022, p. 13.

<sup>33</sup> Escrito de evacúa traslado, de 13 de diciembre de 2022, p. 26.

<sup>34</sup> Of. Ord. N° 20229910238/2022, p. 14.

*escorrentía que pudiesen llegar al humedal*<sup>35</sup>. En este sentido, para poder otorgar una respuesta de carácter concluyente a lo consultado por la SMA, es necesario contar con mayor información de base asociada tanto a los componentes que forman parte del humedal como a los impactos del proyecto en cuestión. Específicamente, se requieren mayores antecedentes respecto a las emisiones que el proyecto podría generar, a las especies presentes en el sector, y a las descargas de aguas lluvia (por ejemplo, asociadas a la calidad de las mismas), especialmente considerando que el proyecto no se ubicaría en el humedal mismo. Asimismo, cabe señalar que circunstancias como el lavado de autos o la presencia de animales domésticos, no constituyen aspectos que se estén verificando actualmente, sino que se prevén a futuro, además de corresponder a supuestos asociados a la actividad de la población más que al desarrollo del proyecto propiamente tal.

(iii) En cuanto al tercero de los requisitos, referido a que la potencial alteración física o química del humedal se materialice de forma específica, en base a la información aportada por la SMA en su actividad de fiscalización, las obras del Proyecto podrían preliminarmente dar lugar a la alteración del Humedal Estero Lircay desarrolladas en el Of. Ord. N° 20229910238/2022 a partir de:

- **Deterioro y menoscabo de flora y fauna contenida al interior del humedal** (cambio de uno a más componentes los cuales se ven menguados o pasan a una condición de decaimiento respecto de sus características base; v.gr., pérdida de cobertura de vegetación, cambio en la composición de especies, migración de especies de fauna por la pérdida de refugio o alimento, entre otras) por la acumulación de sedimentos y residuos que puede afectar la vegetación que rodea el humedal ante la descarga de aguas y la emisión de ruidos, que podría significar una alteración a la fauna nativa que habita el humedal. Con todo, se hace presente que para la configuración del literal s), se requiere acreditar con antecedentes concretos que el proyecto efectivamente genera impactos que implican una alteración del humedal, a partir del deterioro o menoscabo de flora y fauna.

Así, entonces, en caso que la SMA acredite la materialización específica de la alteración física o química del humedal que desarrolla el Of. Ord. 20229910238/2022, podría configurarse la tipología de la letra s) del artículo 10 de la Ley 19.300. Sin perjuicio de lo anterior, se reitera que para ello es necesario contar con mayores antecedentes de base.

En suma, se indica que el proyecto se subsume en la causal de ingreso dispuesta en el literal h.1.3. del artículo 3 del RSEIA, debiendo ingresar obligatoriamente al SEIA, y que, preliminarmente, podría configurarse el literal s) del artículo 10 de la Ley 19.300 en cuanto se acredite la materialización específica de la alteración física o química del Humedal Estero Lircay, para lo cual se requiere contar con mayores antecedentes que confirmen dicha alteración como consecuencia de los impactos del proyecto.

---

<sup>35</sup> Of. Ord. N° 20229910238/2022, p. 15.



#### **4. CONCLUSIÓN**

En definitiva, de los antecedentes tenidos a la vista y del análisis anteriormente efectuado, resulta concluyente que el “Proyecto Inmobiliario Terranova Home” debe ingresar obligatoriamente al SEIA, debido a que se configuran los elementos de la tipología del literal h.1.3. del artículo 3 del RSEIA. Respecto al literal s) del artículo 10 de la Ley 19.300, cabe señalar que para su configuración, se requiere acreditar la materialización específica de la alteración física o química del Humedal Estero Lircay, para lo cual se requieren mayores antecedentes.

Sin otro particular, le saluda atentamente,

**VALENTINA DURÁN MEDINA**  
**DIRECTORA EJECUTIVA**  
**SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL**

GRC/MCM/JLV/aep

#### **Distribución**

- Sr. Emanuel Ibarra Soto, Fiscal de la Superintendencia del Medio Ambiente.

#### **C.c.:**

- Dirección Regional, SEA La Araucanía
- Inversiones e Inmobiliaria Plaenge Chile Limitada: [paula@elias-abogados.com](mailto:paula@elias-abogados.com), [jorge@elias-abogados.com](mailto:jorge@elias-abogados.com) y [daniel@elias-abogados.com](mailto:daniel@elias-abogados.com).