

**REQUIERE A INVERSIONES E INMOBILIARIA PLAENGE LTDA. EL INGRESO DE SU PROYECTO “TERRANOVA HOME” AL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL, BAJO APERCIBIMIENTO DE SANCIÓN**

**RESOLUCIÓN EXENTA N°1224**

**Santiago, 18 de julio de 2023.**

**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 adelante, “Ley N°19.300”); en el Decreto Supremo N°40, de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente que fija el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “RSEIA”); 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 la Ley N°18.834 que Aprueba el Estatuto Administrativo; en la Resolución Exenta N°769, de 2015, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que establece el Instructivo para la Tramitación de los Requerimientos de Ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental; en el expediente administrativo de requerimiento de ingreso REQ-022-2022; 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°564, de 2023, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que fija su organización interna; en el Decreto Supremo N°70, de 2022, del Ministerio del Medio Ambiente, que nombra a la Superintendente del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta RA N°119123/129/2019, de 2019, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que nombra al Fiscal de la Superintendencia del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta RA N°119123/104/2022, de 2022, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que renueva el nombramiento del Fiscal de la Superintendencia del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta N°752, de 2023, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que establece el orden de subrogancia para los cargos de la Superintendencia del Medio Ambiente que se indican y deja sin efecto las resoluciones exentas que se señalan; y en la Resolución N°7, de 2019, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón.

**RESUMEN**

Se requiere a Inversiones e Inmobiliaria Plaenge Chile Ltda. el ingreso de su proyecto inmobiliario “Terranova Home”, ubicado en la comuna de Temuco, región de La Araucanía, al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, por ser uno de aquellos que requieren una Resolución de Calificación Ambiental de forma previa a su ejecución. Lo anterior, en tanto su proyecto consiste en un proyecto inmobiliario con fines habitacionales, cuya superficie total intervenida es de 11,9 hectáreas, y que lleva a cabo obras susceptibles de alterar física y químicamente el humedal Estero Lircay, además de un posible menoscabo y deterioro a la flora y fauna del mismo.

**CONSIDERANDO**

1° La letra i) del artículo 3° de la LOSMA establece que la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “SMA” o “Superintendencia”) tiene, entre otras funciones y atribuciones, el requerir, previo informe del Servicio de Evaluación



Ambiental (en adelante, "SEA"), mediante resolución fundada y bajo apercibimiento de sanción, a los titulares de proyectos o actividades que conforme al artículo 10 de la Ley N°19.300, debieron someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, "SEIA") y no cuenten con una Resolución de Calificación Ambiental (en adelante, "RCA"), el ingreso a dicho sistema del Estudio o Declaración de Impacto Ambiental que corresponda.

#### **I. INICIO DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE REQUERIMIENTO DE INGRESO**

2° Con fecha 25 de octubre de 2022, mediante la Resolución Exenta N°1879 (en adelante, "Res. Ex. N°1879/2022"), la Superintendencia del Medio Ambiente, inició un procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA, respecto del proyecto "Terranova Home" (en adelante, el "proyecto"), ubicado en la comuna de Temuco, región de La Araucanía, de titularidad de "Inversiones e Inmobiliaria Plaenge Ltda." (en adelante, el "titular").

3° Lo anterior, en tanto, como resultado de las actividades de fiscalización realizadas por esta Superintendencia, se concluyó que existían indicios suficientes para iniciar dicho procedimiento, en virtud de lo establecido en el literal h) del artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrollado en el subliteral h.1.3 del artículo 3° del RSEIA, en conjunto con el literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

4° A mayor abundamiento, en dicha etapa procesal, se tuvo a la vista que el proyecto consistiría un proyecto inmobiliario con fines habitacionales, cuya superficie intervenida corresponde a 11,9 hectáreas, y cuya ejecución considera obras próximas al humedal urbano Estero Lircay que implicarían su alteración física y química, además del menoscabo de la fauna del mismo.

#### **II. ALEGACIONES, OBSERVACIONES Y PRUEBAS DEL TITULAR**

5° Con fecha 13 de diciembre de 2022, el titular hizo ingreso su traslado a los registros de esta Superintendencia, conferido en la Resolución Exenta N°1879, de fecha 25 de octubre de 2022, de la SMA. En lo relevante, respecto a la hipótesis de elusión levantada, indicó lo siguiente:

(i) En primer lugar, indica que cuenta con el pronunciamiento de la Dirección Regional del SEA de La Araucanía, contenido en la Resolución Exenta N°202009101289, de fecha 20 de octubre de 2020, mediante el cual se resolvió que el proyecto no debía ingresar al SEIA, debido a no configurarse la tipología del literal h) del artículo 10 de la Ley N°19.300. Por su parte, también menciona el pronunciamiento de la Dirección Regional del SEA de La Araucanía contenido en Carta N° Carta N° 202109103148, de 12 de noviembre de 2021, mediante la cual la autoridad señaló que no era necesario ingresar una nueva consulta de pertinencia del proyecto, en el contexto de la declaratoria oficial del humedal urbano Estero Lircay, debido a que el proyecto inició sus obras con anterioridad a dicha declaratoria.

(ii) Respecto a la superficie total intervenida por el proyecto y, en específico, la superficie de la sala de ventas y casas pilotos, de 0,2 hectáreas, alega que es una superficie existente de forma previa al proyecto desarrollado y que, además, se trataría de un terreno no habitable, por lo que no se debería considerar dentro de la superficie total del proyecto. En el mismo sentido, agrega que la instalación de faenas son instalaciones temporales, las que serán desmanteladas una vez finalizadas las obras principales, por lo que estas no forman parte



del proyecto inmobiliario y, en consecuencia, no deberían contabilizarse para el análisis del literal h) del artículo 10 de la Ley N°19.300 – desarrollado en el subliteral h.1.3 del artículo 3 del RSEIA.

(iii) Respecto a la aplicación del literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300, el titular presentó dos argumentos principales. Por una parte, alega que no procede aplicar el literal s) al proyecto, ya que el Dictamen de Contraloría General de la República (en adelante, “CGR”) N°E157665, de fecha 19 de noviembre de 2021 - que establece que no se requiere la declaratoria oficial de humedal urbano para la aplicación del literal s) – es posterior a la fecha en que el proyecto inició su ejecución material. En este sentido, refiere que, durante la ejecución material del proyecto, el criterio de CGR era justamente el contrario, es decir, que sí se requería la declaratoria oficial de humedal urbano para efectos del literal s), según se estableció en el Dictamen N°E129413, de 13 de agosto de 2021. Por tanto, el titular alega que al hacer aplicable el último criterio interpretativo de CGR, este sería aplicado de forma retroactiva, lo que sería contrario a derecho, ya que los cambios interpretativos solo tienen efectos hacia el futuro, vulnerándose así los principios de confianza legítima, buena fe y seguridad o certeza jurídica.

(iv) Por otro lado, refiere que, incluso si procediera el análisis del literal s) para el proyecto, no se cumplen los requisitos establecidos en la tipología para su aplicación. Lo anterior, en base a los siguientes argumentos:

- Según la cartografía oficial del humedal, el proyecto se encuentra separado de este por medio de una “franja boscosa permanente”, que se encuentra durante toda la extensión del borde sur del proyecto.

- Respecto a la existencia de residuos plásticos y restos de plumavit en el sector del humedal fiscalizado, se señala que el IFA DFZ-2022-1311-IX-SRCA no hace referencia a volúmenes específicos de dichos residuos, por lo que no se puede estimar su magnitud y, por tanto, su potencial afectación al humedal. Asimismo, agrega que dichos residuos no constituyen residuos peligrosos, por lo que no tendrían la aptitud de alterar física o químicamente al humedal, ni mucho menos de afectar su flora o fauna. Por último, refiere que ha gestionado los residuos generados por la construcción del proyecto, en cumplimiento a lo autorizado por los órganos sectoriales correspondientes, retirándolos periódicamente del sector.

- Respecto a la posible contaminación de las aguas del humedal, debido a la descarga de sólidos sedimentables provenientes de las aguas lluvias del recinto, señala que el proyecto considera un sistema de manejo de las aguas lluvias, consistente en una red de cañerías, obras de arte, colectores, piscinas de acumulación y regulación de aguas y una cámara de regulación y descarga. En tal sentido, agrega que dicho sistema fue aprobado por la Dirección General de Aguas, por lo que cuenta con la viabilidad técnica suficiente para hacerse cargo del manejo de las aguas lluvias y su descarga al estero Lircay. Ahora bien, el titular enfatiza en que, a la fecha de la inspección ambiental realizada por la SMA, dicho sistema se encontraba en construcción, por lo que no estaba operando, circunstancia que cambiaría durante la fase de operación del proyecto.

- Respecto al lavado de autos que se realicen por los futuros residentes y el posible arrastre de detergentes e hidrocarburos hacia el humedal, señala que dichas aguas no serán descargadas en forma directa al estero Lircay, sino que serán recepcionadas por el sistema de manejos de aguas lluvias, produciéndose la dilución de los componentes y, luego, su posterior descarga.

- En cuanto al aumento de circulación de personas y de animales domésticos señala que, en la fase de operación del proyecto, los futuros residentes podrán circular por las zonas habilitadas en virtud de las obras de urbanización, no siendo una de ellas la zona de descarga del proyecto de aguas lluvias al estero Lircay, la que contará con un cierre perimetral. En el mismo sentido, agrega que se debe considerar la franja boscosa de más de 100



metros que separa al proyecto del sector del humedal, lo que dificultaría el acceso de personas y animales a dicho sector.

- Por último, en relación a una posible afectación de la fauna del sector del humedal, específicamente sus aves nativas, refiere que ninguna de las seis especies de aves nativas mencionadas en la resolución que dio inicio al procedimiento se encuentra en categoría de protección. Así también, agrega que se encuentra cumpliendo la norma de emisión de ruidos, contenida en el DS N°38/2011 del Ministerio de Medio Ambiente, implementando las medidas de control correspondientes. Por último, aduce que la franja boscosa que separa al proyecto del humedal funciona como barrera acústica natural durante la fase de construcción.

6° Por último, en el primer otrosí de su escrito, acompañó una serie de permisos sectoriales y antecedentes documentales relativos al proyecto.

### III. PRONUNCIAMIENTO DEL SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

7° Con fecha 09 de marzo de 2023, ingresó a los registros de esta Superintendencia el Oficio N°202399102203, de fecha 08 de marzo de 2023, de la Dirección Ejecutiva del SEA, en el cual consta su pronunciamiento respecto a la hipótesis de elusión levantada por esta Superintendencia en el presente procedimiento, solicitado por este servicio mediante el ORD. N°2739, de fecha 27 de octubre de 2022.

8° Al respecto, la Dirección Ejecutiva del SEA concluyó que el proyecto debe ingresar al SEIA.

9° Lo anterior, dado que el proyecto configura la tipología del literal h) del artículo 10 de la Ley N°19.300 – desarrollado en el subliteral h.1.3 del artículo 3 del RSEIA – debido a considerar una superficie total intervenida de 11,9 hectáreas.

10° En efecto, la autoridad ambiental desestimó los argumentos del titular consistentes en que la superficie de la instalación de faenas y de las casas piloto y de ventas no deben ser consideradas para configurar la tipología en tanto se trata de superficies no habitables y de carácter temporal.

11° En tal sentido, la Dirección Ejecutiva del SEA señala 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”* (énfasis agregado). Así también, agrega 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”* (énfasis agregado).

12° Por otra parte, respecto a la aplicación de la tipología de literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300, la autoridad ambiental también desestimó el argumento del titular respecto a no serle procedente al proyecto un análisis del literal s). Al respecto, el SEA señaló que la Ley N°21.202, que incorporó el literal s) al artículo 10 de la Ley

N°19.300, publicada con fecha 23 de enero de 2020, constituye una norma de derecho público que desde su publicación afecta a todas aquellas situaciones futuras comprendidas en los ámbitos que regula. Asimismo, debido a que el proyecto inició su ejecución material en el mes de julio de 2020, es decir, con posterioridad a la entrada en vigencia de la Ley de Humedales, le aplica plenamente la regulación contenida en la misma, por lo que corresponde el análisis de procedencia de la tipología en el literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

13° Por otro lado, agregó el órgano administrativo, por más que en el año 2021 existieron dos dictámenes de CGR que establecieron criterios distintos respecto a la necesidad de contar con una declaratoria oficial para que procediese el análisis de la tipología del literal s), el proyecto inició su ejecución material casi un año y medio antes de dichos cambios interpretativos, existiendo incluso pronunciamientos de la Excelentísima Corte Suprema en los que se estableció que no se requiere la declaratoria oficial de humedal urbano para la procedencia del literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300<sup>1</sup>.

14° Ahora bien, respecto al análisis de fondo de la tipología y su posible aplicación al proyecto, el SEA concluyó que la tipología podría configurarse, en caso de que se aporten mayores antecedentes que den cuenta de una alteración física y/o química al humedal, como así también del menoscabo a su flora y/o fauna. En tal sentido, en términos de la Dirección Ejecutiva de SEA, *“(…) 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”* (énfasis agregado).

#### IV. ANÁLISIS DE LOS ANTECEDENTES RECABADOS EN EL PROCEDIMIENTO

15° A partir de los antecedentes recabados en el presente procedimiento, la Superintendencia revisó la hipótesis de elusión de ingreso al SEIA levantada, analizando exhaustivamente los puntos expresados por el titular y por la Dirección Ejecutiva del SEA.

16° Al respecto, las tipologías relevantes de ser desarrolladas para efectos de confirmar o descartar una hipótesis de elusión al SEIA, son las listadas en los literales h) y s) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

##### A. **Literal h) del artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrollado en el subliteral h.1.3 del artículo 3° del RSEIA**

17° El literal h) del artículo 10 de la Ley N°19.300, indica que requieren de evaluación ambiental previa los *“Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas”*.

18° A su vez, el subliteral h.1.3 del artículo 3° del RSEIA señala que, entre los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualquiera de sus fases, que deberán someterse al SEIA, se encuentran aquellos que *“Que se*

---

<sup>1</sup> Sentencia Rol N°21970-2021, de 23 de julio de 2021 y sentencia Rol N°129273-2020, de 13 de septiembre de 2021.



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

19° Pues bien, en cuanto a los supuestos de aplicación de la tipología, se concluye que la superficie total a intervenir por el proyecto corresponde a 11,9 hectáreas, según se constató durante las actividades de fiscalización realizadas por esta Superintendencia. Dicha superficie incluye la de los terrenos en donde se construye y emplaza el loteo y condominio, como así también las casas piloto, salas de venta y la instalación de faenas.

20° Ahora bien, no es procedente la alegación del titular consistente en que la superficie de la instalación de faenas y de las casas de venta y pilotos no deben ser consideradas para efectos de caracterizar al proyecto, dado a que estas serían de carácter temporal.

21° En efecto, tal como señaló la Dirección Ejecutiva del SEA que se pronuncia sobre la hipótesis de elusión del proyecto, la superficie intervenida por dichas obras se debe considerar para la configuración de la tipología, toda vez que constituyen parte esencial de la fase de construcción del proyecto. En tal sentido – tal como se establece en la Guía para la descripción de proyectos inmobiliarios en el SEIA – tanto las obras temporales como las permanentes deben ser consideradas como partes integrantes de un proyecto inmobiliario<sup>2</sup>. En dicho documento se mencionan, a modo de ilustración, las siguientes obras que tienen el carácter de temporal y que forman parte de un proyecto inmobiliario: Instalaciones de apoyo a las actividades de la fase de construcción (taller de mantenimiento de equipos, maquinarias y vehículos, campamentos, bodegas o instalaciones asociadas al manejo de insumos, instalaciones para el almacenamiento de residuos no peligrosos, etc.); instalaciones de servicios y administración; instalaciones para la producción de áridos; instalaciones para la producción de hormigón; entre otras.

22° Pues bien, es indiferente que dichas obras sean de carácter temporal para efectos de configurar la tipología del literal h), ya que de todas formas contribuyen a generar los impactos ambientales que pretende evitar la tipología mediante el ingreso del proyecto a evaluación ambiental, tales como la emisión de material particulado por la disposición y traslado de escombros en una zona saturada, como así también por la construcción de edificaciones como las casas piloto y las salas de ventas.

23° Por esta razón, y tal como correctamente también lo señaló el SEA en su pronunciamiento del caso, la tipología en comento no distingue respecto a si el proyecto inmobiliario considera superficies habitables o no, ni tampoco entre obras temporales y definitivas, por lo que la alegación del titular presentada para descartar dichas superficies del cómputo total de hectáreas intervenidas no resulta procedente.

24° En consecuencia, le es aplicable al proyecto la tipología del literal h) del artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrollada en el subliteral h.1.3 del artículo 3 del RSEIA.

---

<sup>2</sup> Guía para la descripción de proyectos inmobiliarios en el SEIA, 2019, Servicio de Evaluación Ambiental, páginas 26 y ss.



## B. Literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300

25° El literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300, esta dispone que se requerirá la evaluación ambiental para aquellos proyectos o actividades que impliquen 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”*.

26° Pues bien - tal como también lo señaló la Dirección Ejecutiva del SEA – sí corresponde realizar un análisis de procedencia de esta tipología, debido a que el proyecto inició su ejecución material en el mes de julio de 2020, es decir, con posterioridad a la entrada en vigencia de la Ley N°21.202. De esta forma, a la fecha de inicio de ejecución del proyecto, todavía no se dictaba el Dictamen N°E129413 de CGR, que estableció temporalmente que se requería declaratoria oficial de humedal urbano para la procedencia de la tipología del literal s), por lo que el titular no podía excusarse para no considerar el literal s) como posible tipología aplicable a su proyecto y, por tanto, de presentarlo como antecedente en su consulta de pertinencia. Así también, cabe destacar que, a la fecha de inicio de ejecución del proyecto, la Corte Suprema ya había resuelto que no era requisito la declaratoria oficial de humedal urbano para analizar la procedencia del literal s), según se expresó en la sentencia Rol N°21970-2021, de 23 de julio de 2021; criterio que fue posteriormente reiterado en la sentencia Rol N°129273-2020, de 13 de septiembre de 2021.

27° Teniendo lo anterior en consideración, corresponde realizar un análisis de fondo de los supuestos regulados en el literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300, a fin de determinar su aplicación al proyecto en análisis.

28° Según se establece en el ORD. N° 20229910238 de 17 de enero de 2022, de la Dirección Ejecutiva del SEA, para la procedencia de este literal se deberán cumplir con los siguientes requisitos: (i) que el humedal se encuentre total o parcialmente dentro del límite urbano; (ii) análisis de susceptibilidad de afectación, lo que implica verificar si la ejecución de las obras pueden significar una alteración física o química a los componentes bióticos, a sus interacciones o a los flujos ecosistémicos del humedal 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”*.

29° Pues bien, el humedal Estero Lircay es un humedal que se encuentra parcialmente dentro del límite urbano de la comuna de Temuco, por lo que se cumple el requisito basal para la aplicación de la tipología. Asimismo, cabe destacar que este humedal fue declarado oficialmente humedal urbano por medio de la Resolución Exenta N°785, de 30 de julio de 2021, del Ministerio del Medio Ambiente.

30° Respecto al análisis de susceptibilidad de afectación del humedal, cabe destacar que el proyecto considera la **descarga de aguas lluvias** al



humedal Estero Lircay, mediante un sistema de manejo de aguas lluvias, el que fue autorizado por la Dirección de Obras Hidráulicas de la región de la Araucanía, mediante el ORD. N°461, del 26 de marzo de 2021. En virtud de dicha autorización, se especifica que la descarga se realizará mediante un colector de 900 mm, proveniente de un estanque de regulación, muro de boca y sábana de gaviones. Asimismo, el titular presentó una solicitud de **modificación de cauce natural sobre el humedal Estero Lircay** a la Dirección Regional de la Araucanía de la Dirección General de Aguas, la que fue aprobada mediante la Resolución Exenta DGA ARAUCANÍA N°249, de 26 de mayo de 2021.

31° En relación con lo anterior, el titular expuso en su escrito de traslado que, en virtud de dicho sistema de manejo de aguas lluvias, no existe riesgo de afectación a las aguas del humedal debido a la existencia de sedimentos e hidrocarburos, ya que las aguas lluvias no serán descargadas de forma inmediata en el humedal, sino que primero serán recepcionadas por el sistema de manejo de aguas lluvias, lo que producirá que los posibles sedimentos que estas contengan sean diluidos. En tal sentido, enfatizó en que debido a que dicho sistema se encuentra aprobado por la DGA y la DOH, cuenta con las características suficientes para asegurar que la descarga de aguas lluvias no genere afectación en las aguas del humedal.

32° Ahora bien, cabe destacar que durante la inspección ambiental realizada con fecha 18 de mayo de 2022, funcionarios de esta SMA constataron que **dicha descarga de aguas lluvias ya se estaba realizando**. Esto cobra especial relevancia para efectos de aceptar o rechazar la alegación del titular relativa a que el sistema de manejo de aguas lluvias asegurará que las descargas no contengan sedimentos u otras sustancias que alteren física o químicamente al humedal, ya que el propio titular expone en su escrito que, **a la fecha de fiscalización, dicho sistema no se encontraba operando, sino que estaba en fase de construcción**. Es decir, a la fecha de fiscalización, **a pesar de que dicho sistema no se encontraba construido y operando en óptimas condiciones, las aguas lluvias del proyecto ya estaban siendo descargadas en el humedal**. De esta forma, el titular ha llevado a cabo acciones que tienen la susceptibilidad de alterar física y/o química del humedal, en virtud de la descarga de aguas lluvias que no han pasado por un proceso de tratamiento y dilución adecuado, cuestión que podría verificarse únicamente durante la fase de operación del proyecto, pero no durante su fase de construcción. Con todo, incluso si dicho sistema funcionara de manera óptima en la fase de operación del proyecto, esto no garantiza que sustancias tales como aceites, grasas o detergentes, puedan ser diluidos, por lo que se podría requerir de un sistema de tratamiento adicional para ello.

33° En relación con lo anterior, cabe destacar que por más que el proyecto de aguas lluvias presentado por el titular haya sido aprobado tanto por la DOH como por la DGA, esto no garantiza que la descarga de dichas aguas no genere impactos ambientales que deban ser abordados en el marco del SEIA. En efecto, el órgano que debe determinar dicha circunstancia es el Servicio de Evaluación Ambiental y no la DGA o la DOH.

34° Respecto al último requisito para configurar la tipología, esto es, que la afectación del humedal se materialice de forma específica, cabe destacar que, al descargarse aguas lluvias en el humedal cuya composición suele caracterizarse por **un alto contenido de sedimentos, como así también aceites**, esto es susceptible de **alterar químicamente las aguas del humedal**. En este sentido, si se altera la composición química del humedal, esto inevitablemente generará un deterioro o menoscabo **de la flora y fauna del humedal**.

35° En relación con lo anterior, no es procedente el argumento del titular relativo a que las aves que habitan el humedal no cuentan con categoría de protección y que, por tanto, no se cumpliría el supuesto establecido en el literal s), ya que la tipología



no distingue respecto a si la flora y/o fauna del humedal se encuentra en una categoría especial de protección o conservación, sino que únicamente exige que se produzca un deterioro o menoscabo de la misma, esto es, un *“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”*<sup>3</sup>.

36° Por último, respecto a las alegaciones presentadas por el titular respecto a que existe una franja boscosa que separa al proyecto del sector de descargas en el humedal, lo que implicaría que existe una barrera acústica natural que aminora los ruidos de construcción, como así también que dicho sector no estará habilitado para el desplazamiento de los futuros residentes y sus mascotas, esta Superintendencia estima que no existen antecedentes suficientes para determinar una susceptibilidad de afectación al humedal en virtud de dichas circunstancias.

## V. CONCLUSIONES

37° De acuerdo con lo expuesto, el proyecto “Terranova Home” se encuentra en elusión al SEIA, en circunstancias que cumple con la tipología descrita en el literal h) del artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrollado en el subliteral h.1.3 del artículo 3° del RSEIA, y el literal s) de la Ley N°19.300.

38° En este procedimiento administrativo se han observado todas las etapas dispuestas en la normativa que regula la materia: se realizaron actividades de fiscalización, se solicitó y estudio el pronunciamiento del SEA, se dio traslado al denunciado y se atendieron debidamente cada una de sus alegaciones.

39° Se hace presente que, ante una hipótesis de elusión al SEIA, esta Superintendencia puede iniciar un procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA y/o un procedimiento administrativo sancionatorio<sup>4</sup>.

40° En el presente caso, se ha priorizado el procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA, en tanto el proyecto se encuentra actualmente en fase de construcción, estimándose el inicio de su fase de operación para el mes de marzo de 2024. Así también, si bien se constataron efectos actuales asociados a la fase de construcción del proyecto - que se estima que continuarán produciéndose en la fase de operación- como así también la posible generación de nuevos efectos, esta Superintendencia estima que, dada la magnitud y envergadura de los mismos, pueden ser abordados en el marco del SEIA de forma preventiva y correctiva.

41° En virtud de todo lo anteriormente expuesto, se procede a resolver lo siguiente:

<sup>3</sup> ORD. N° 20229910238, 17 de enero de 2022, Dirección Ejecutiva del SEA, p.15.

<sup>4</sup> La diferencia en las respuestas institucionales a la elusión ha sido reconocida por la jurisprudencia de la Contraloría General de la República (Dictamen N°18.602, de fecha 23 de mayo de 2017; Dictamen N°13.758, de fecha 23 de mayo de 2019) y del Ilustre Tercer Tribunal Ambiental (Causa Rol R-4-2021, sentencia de fecha 07 de marzo de 2022; Causa Rol R-47-2022, sentencia de fecha 31 de enero de 2023).



## RESUELVO

**PRIMERO: REQUERIR, BAJO APERCIBIMIENTO DE SANCIÓN**, a Inversiones e Inmobiliaria Plaenge Ltda., en su carácter de titular del proyecto inmobiliario “Terranova Home”, ubicado en Av. Luis Durand N°05650, comuna de Temuco, región de La Araucanía, el ingreso de este al SEIA, por verificarse lo establecido en el literal h) del artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrollado en el subliteral h.1.3 del artículo 3° del RSEIA, como así también el literal s) de la Ley N°19.300.

En caso de que el ingreso del proyecto al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental se realice mediante una Declaración de Impacto Ambiental, el ingreso deberá realizarse en un plazo de 8 meses desde la fecha de la notificación de la presente resolución.

Por otro lado, en caso de que el ingreso del proyecto al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental se realice mediante la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental, el ingreso deberá realizarse en un plazo de 12 meses desde la fecha de la notificación de la presente resolución

**SEGUNDO: REQUERIR, BAJO APERCIBIMIENTO DE SANCIÓN**, a Inversiones e Inmobiliaria Plaenge Ltda., en su carácter de titular del proyecto “Terranova Home”, informar a esta Superintendencia:

a) Cada 4 meses, contados desde la notificación de la resolución de requerimiento de ingreso, el estado de avance en su Declaración de Impacto Ambiental o Estudio de Impacto Ambiental; así como el estado de ejecución de su proyecto, considerando lo dispuesto en el artículo 8° de la Ley N°19.300 (las actividades que han eludido el SEIA no podrán seguir ejecutándose mientras no cuenten con una RCA que las autorice).

b) En un plazo de 8 o 12 meses, contados desde la fecha de la notificación de la resolución de requerimiento de ingreso, según corresponda, el ingreso efectivo de su Declaración de Impacto Ambiental o Estudio de Impacto Ambiental al SEIA.

c) Cada 6 meses, contados desde el ingreso de su Declaración de Impacto Ambiental o Estudio de Impacto Ambiental al SEIA, el estado de avance en el proceso de evaluación ambiental.

d) El término del procedimiento de evaluación ambiental del proyecto, ya sea que este se produzca por la dictación de una RCA, o bien, por cualquier otro motivo, en un plazo de 05 días hábiles desde producido tal hito.

**TERCERO: FORMA Y MODO DE ENTREGA DE LA INFORMACIÓN REQUERIDA.** El ingreso de documentación ante la SMA debe ser realizado mediante correo electrónico dirigido a la Oficina Regional de La Araucanía, a la dirección [oficinadepartes@sma.gob.cl](mailto:oficinadepartes@sma.gob.cl), entre 9:00-13:00 horas, de un día hábil, indicando que se asocia al procedimiento de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental REQ-022-2022.

En caso de que la información que deba remitirse a este servicio conste en varios archivos, el envío de estos deberá realizarse mediante una plataforma de transferencia de archivos, adjuntando al correo electrónico el vínculo correspondiente. Junto a ello, se deberá indicar el nombre completo, teléfono de contacto y correo electrónico del



encargado, con el objeto de poder contactarlo de inmediato en caso de existir algún problema con la descarga de los documentos.

Adicionalmente, si dentro de la información remitida, existen antecedentes en formatos .kmz, .gpx, .shp, .xls, .doc, .jpg, entre otros, que permitan la visualización de imágenes y el manejo de datos, se deberá entregar un duplicado de esta información en una copia en formato pdf. Por otra parte, en el caso de mapas, se requiere que, además de ser entregados en uno de los formatos originales anteriormente señalados, estos sean ploteados, y sean remitidos también en duplicados, formato pdf.

**CUARTO: TENER PRESENTE** el traslado evacuado por Inversiones e Inmobiliaria Plaenge Chile Ltda., con fecha 13 de diciembre de 2022, así como sus documentos adjuntos.

**QUINTO: TENER PRESENTE** el ORD. N°202399102203, de fecha 08 de marzo de 2023, de la Dirección Ejecutiva del SEA.

**SEXTO: PREVENIR** que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 8° de la Ley N°19.300, las actividades que han eludido el SEIA no podrán seguir ejecutándose mientras no cuenten con una RCA que las autorice.

**SÉPTIMO: RECURSOS QUE PROCEDEN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN.** De conformidad a lo establecido en el Párrafo 4° del Título III de la LOSMA, artículo 56, en contra de la presente resolución procede el reclamo de ilegalidad ante el Ilustre Tribunal Ambiental que corresponda, dentro del plazo de quince días hábiles, contados desde la notificación de esta resolución. Lo anterior, sin perjuicio de los medios de impugnación que establece la Ley N°19.880.

**ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y DESE CUMPLIMIENTO.**



MARIE CLAUDE PLUMER BODIN  
SUPERINTENDENTA DEL MEDIO AMBIENTE

KBW/ODLF/MES.

**Notificación por correo electrónico:**

- Denunciante. Correo electrónico: [dsandoval@gorearaucaania.cl](mailto:dsandoval@gorearaucaania.cl)
- Inversiones e Inmobiliaria Plaenge Ltda. Correo electrónico: [paula@eliasabogados.com](mailto:paula@eliasabogados.com), [jorge@elias-abogados.com](mailto:jorge@elias-abogados.com) y [daniel@elias-abogados.com](mailto:daniel@elias-abogados.com)

**C.C.:**

- Fiscal (S), Superintendencia del Medio Ambiente.
- Fiscalía, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina Regional de Biobío, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina de Partes, Superintendencia del Medio Ambiente.

REQ-022-2022

Expediente Cero Papel N°15.890/2023