

**N LO PRINCIPAL:** Evacúa traslado. **EN EL PRIMER OTROSÍ:** Acompaña documentos. **EN EL SEGUNDO OTROSÍ:** Se tenga presente **EN EL TERCER OTROSÍ:** Forma de notificación.

### SUPERINTENDENTE DEL MEDIO AMBIENTE

**PAULA ALEJANDRA ELÍAS AUAD**, chilena, divorciada, abogado, cédula nacional de identidad N°13.441.840-0, **JORGE ANDRÉS CASH SÁEZ**, chileno, divorciado, abogado, cédula nacional de identidad N°14.166.536-7, y **DANIEL VICENTE GAPONOV MEDINA**, chileno, soltero, abogado, cédula nacional de identidad N°18.392.029-4, todos en representación convencional de **INVERSIONES E INMOBILIARIA PLAENGE CHILE LIMITADA**, del giro de su denominación, RUT N°76.152.061-K, con domicilio para estos efectos en calle Roger de Flor N° 2871, oficina N° 303, comuna de Las Condes, Región Metropolitana de Santiago, en **procedimiento de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, rol REQ-022-2022**, respetuosamente exponemos:

Que, venimos en **evacuar el traslado** conferido por Ud. mediante la Resolución Exenta N°1879, de 25 de octubre de 2022, que resolvió iniciar el procedimiento de requerimiento de ingreso en contra de mi representada (en adelante, "Res. Ex. N° 1879/2022"), controvirtiendo las aseveraciones realizadas por dicha Resolución, solicitando desde ya que nuestras alegaciones y defensas sean acogidas, poniéndole fin a este procedimiento, **al no encontrarse en la situación de elusión al SEIA imputada por esta Superintendencia del Medio Ambiente** (en adelante e indistintamente también, la "Superintendencia" o la "SMA"), por los siguientes motivos:

- (i) El Proyecto denominado por la SMA como "Terranova Home" (en adelante, el "Proyecto"), no satisface las exigencias establecidas en el literal h.1.3 del artículo 3° del Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, contenido en el Decreto Supremo N° 40, de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente (en adelante, "RSEIA"), toda vez que la superficie donde se emplaza no supera las 7 ha;
- (ii) Además, el Proyecto **no configura ninguno de los supuestos de aplicabilidad del literal s)** del artículo 10° de la Ley N°19.300, Sobre Bases Generales del Medio Ambiente (en adelante, "LBGMA"), **al no revestir características que puedan afectar al Humedal Urbano Estero Lircay**, por cuanto:

- El Proyecto no posee la aptitud para generar las afectaciones asociadas a obras y/o actividades que necesariamente presuponen su ejecución "en" el humedal. Estas son, específicamente, las siguientes: "[...] 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 [...]".

- El Proyecto tampoco tiene aptitud o entidad suficiente para producir el resto de las afectaciones a que se refiere el literal s), referidas, en concreto, a aquellas que pueden generarse por actividades u obras que se ejecuten dentro o fuera de los límites del humedal. Estas son: “[...] deterioro, menoscabo, transformación o invasión de la flora y de la fauna contenida dentro del humedal [...]”.

En consecuencia, conforme se explicará, el Proyecto no posee la aptitud para representar una alteración física ni química a los componentes bióticos o abióticos del humedal, ni a sus interacciones o flujos ecosistémicos.

Lo anterior, en base a los antecedentes y argumentos que a continuación pasamos a exponer:

!

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

#### **EL PROYECTO DENOMINADO POR LA SMA COMO “TERRANOVA HOME” Y LOS HECHOS Y FUNDAMENTOS EN QUE SE APOYA LA RES. EX. N° 1879/2022**

##### **I. EL PROYECTO DENOMINADO POR LA SMA COMO “TERRANOVA HOME”: SUS PARTES Y EJECUCIÓN CONTINUADA EN EL TIEMPO DESDE EL MES DE JULIO DE 2020.**

1. El proyecto denominado por la SMA como “Terranova Home” (en adelante, el “Proyecto”) consiste en la construcción de un loteo (27 viviendas) y un condominio (161 viviendas), que totalizan 188 viviendas, las cuales se ejecutarán en 3 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.
2. El Proyecto se emplazará en el área urbana de la comuna de Temuco, específicamente en la denominada Zona Mixta 2 (ZM2) del PRC de Temuco, la cual expresamente admite el tipo de uso de suelo residencial. El Proyecto se acogerá a la Ley N° 19.537, de Copropiedad Inmobiliaria, tal como se menciona en los permisos de edificación N° PE-0539/2020 y N° PE-0548/2020, ambos de fecha 27 de abril de 2020, emitidos por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Temuco.
3. El proyecto se emplazará en un terreno total de 69.983,67 m<sup>2</sup> que comprende un loteo con una superficie total de 13.633,63 m<sup>2</sup>, ubicado en Avenida Sendero de Estrellas N° 05705 y un condominio con un total de 56.305,04 m<sup>2</sup>, ubicado en Avenida Sendero de Estrellas N° 05785, comuna de Temuco.

4. El Proyecto estará compuesto por las siguientes obras:

- (i) 188 viviendas de 2 pisos distribuidas en un loteo de 27 viviendas y un condominio de 161 viviendas el detalle resumen de las viviendas se presenta en la siguiente tabla:

**Tabla N° 1:** Tipología de viviendas

| Tipología de vivienda           | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Cantidad de Viviendas |            |
|---------------------------------|------------------------------|-----------------------|------------|
|                                 |                              | Loteo                 | Condominio |
| Vivienda "80"                   | 80,39                        | 16                    | 74         |
| Vivienda "95"                   | 95,92                        | 6                     | 41         |
| Vivienda "106"                  | 106,20                       | 5                     | 46         |
| <b>Total loteo y condominio</b> |                              | 27                    | 161        |
| <b>Total proyecto</b>           |                              | 188                   |            |

**Fuente:** CP de ingreso del Proyecto "Conjunto Habitacional Terranova" al SEIA de fecha 28 de agosto de 2020

- (ii) Se consideran 27 estacionamientos vehiculares para las viviendas del loteo. En cambio, para el condominio se consideran 193 estacionamientos vehiculares, donde 161 estacionamientos corresponden a las viviendas y 32 para visitas.
- (iii) Se proyecta un total de 161 estacionamientos de bicicletas para el Condominio.
- (iv) Zonas de áreas verdes.
- (v) Se consideran áreas comunes, tales como portería y sala de uso múltiple.
- (vi) Áreas libres.
- (vii) Calles y pasajes interiores.

5. En la siguiente tabla, se identifica la superficie total del Proyecto:

**Tabla N° 2:** Superficies asociadas al condominio

| Tipo de superficie              | 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:** CP de ingreso del Proyecto "Conjunto Habitacional Terranova" al SEIA de fecha 28 de agosto de 2020

6. El detalle de la superficie asociada al loteo es el siguiente:

**Tabla N° 3:** Superficies asociadas al loteo

| Tipo de superficie                              | Superficie (m <sup>2</sup> ) |
|---|------------------------------|
| Superficie bruta                                | 13.948,07                    |
| Superficie adyacente (Av. Sendero de Estrellas) | 314,44                       |
| Superficie lotes habitacionales (27 lotes)      | 5.201,04                     |
| Superficies áreas verdes                        | 658,69                       |

|  |                  |
|--|------------------|
| Superficie vialidad obligatoria (A.A.U.P.1 Av. Sendero de Estrellas) | 3.807,99         |
| Superficie vialidad adicional (A.A.U.P.2 Av. Sendero de Estrellas)   | 3.965,91         |
| <b>Superficie total terreno</b>                                      | <b>13.633,63</b> |

Fuente: CP de ingreso del Proyecto "Conjunto Habitacional Terranova" al SEIA de fecha 28 de agosto de 2020

7. El detalle de la superficie asociada al condominio es el siguiente:

Tabla N° 4: Superficies asociadas al condominio

| Tipo de superficie  | Superficie (m <sup>2</sup> ) |
|---|------------------------------|
| Total superficie edificada primer piso (161 unidades)   | 7.163,63                     |
| Total superficie edificada común primer piso (portería y sala de uso múltiple)                          | 376,38                       |
| Superficie total sector de uso y goce exclusivo (estacionamientos uso, bicicletas uso y goce exclusivo) | 22.720,61                    |
| Superficie total común sin edificar (vialidad, estacionamientos visita y áreas libres)                  | 26.089,42                    |
| <b>Superficie total terreno</b>   | <b>56.350,04</b>             |

Fuente: CP de ingreso del Proyecto "Conjunto Habitacional Terranova" al SEIA de fecha 28 de agosto de 2020

8. El Proyecto fue sometido a la consideración de la autoridad ambiental de la Región de La Araucanía, con fecha 28 de agosto de 2020, a través de una consulta de pertinencia de ingreso al SEIA, resolviendo el SEA de la Región de la Araucanía, el no ingreso obligatorio del Proyecto en forma previa a su ejecución, en atención a las siguientes consideraciones, que se leen en la Resolución Exenta N° 202009101289, de fecha 20 de octubre de 2020:

*"4. Que, para efectos de despejar en la especie si el proyecto "Conjunto Habitacional Terranova" debe ingresar obligatoriamente al SEIA, se han tenido a la vista las siguientes tipologías del artículo 3° del RSEIA:*

*4.1. Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas (Art. 3° literal h del D.S. N° 40/12).*

*Se entenderá por proyectos inmobiliarios aquellos loteos o conjuntos de viviendas que contemplen obras de edificación y/o urbanización, así como los destinados a equipamiento, y que presenten algunas de las siguientes características (Art. 3° literal h.1. del D. S. N° 40/12):*

*- Que se emplacen en una superficie igual o superior a siete hectáreas (7 ha) o consulten la construcción de trescientas (300) o más viviendas (Art. 3° literal h.1.3. del D.S. N° 40/12).*

5. Que, para emitir pronunciamiento respecto del proyecto presentado, se debe tener presente la Declaratoria de la Zona Saturada de Temuco y Padre Las Casas:

5.1. Que, mediante D.S. N° 8/2015 del Ministerio de Medio Ambiente que “Establece Plan de Descontaminación Atmosférica por MP 2,5 para las comunas de Temuco y Padre Las Casas y de Actualización del Plan de Descontaminación por MP 10 para las mismas comunas”;

5.2. Que, el artículo 1 de dicho cuerpo legal establece que su objetivo es “[...] dar cumplimiento a la norma primaria de calidad ambiental para material particulado respirable MP10 y a la norma primaria de calidad ambiental para material particulado respirable fino MP2,5, en un plazo de 10 años”; agrega que “En el caso de los planes del sur del país, dado que la principal fuente emisora es el uso de leña para calefacción, la Estrategia está enfocada en promover una Calefacción Sustentable”; de lo que se desprende que el plan de descontaminación busca resguardar la salud de la población a través de una mejora en la calidad del aire de Temuco y Padre Las Casas mediante la implementación de medidas que promuevan una calefacción sustentable.

6. De acuerdo a lo indicado en el proyecto “Conjunto Habitacional Terranova”, y a juicio de esta repartición, se debe tener presente que:

6.1. 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.”.

9. Ahora bien, contiguo al Proyecto, se emplaza el humedal Estero Lircay, que corresponde a un humedal urbano el cual fue declarado a través de la Resolución Exenta N° 785, de 30 de julio de 2022, del Ministerio del Medio Ambiente (en adelante e indistintamente también, la “Resolución Exenta N° 785/2022” o la “declaratoria”), el cual, como demostraremos, no será afectado por aquellas actividades que presuponen su ejecución tanto dentro como fuera del perímetro del humedal urbano conforme al Ord. N° 20229910238, de 17 de enero de 2022, 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, descartando, en consecuencia, cualquier afectación a su objeto de protección en los términos descritos en el literal s) del artículo 10° de la LBGMA.

10. El emplazamiento del Proyecto en relación con el Humedal Urbano declarado, se consigna en la siguiente imagen:

**Imagen N° 1:** Proyecto con relación a la cartografía oficial del Humedal Urbano Estero Lircay



Fuente: Elaboración propia.

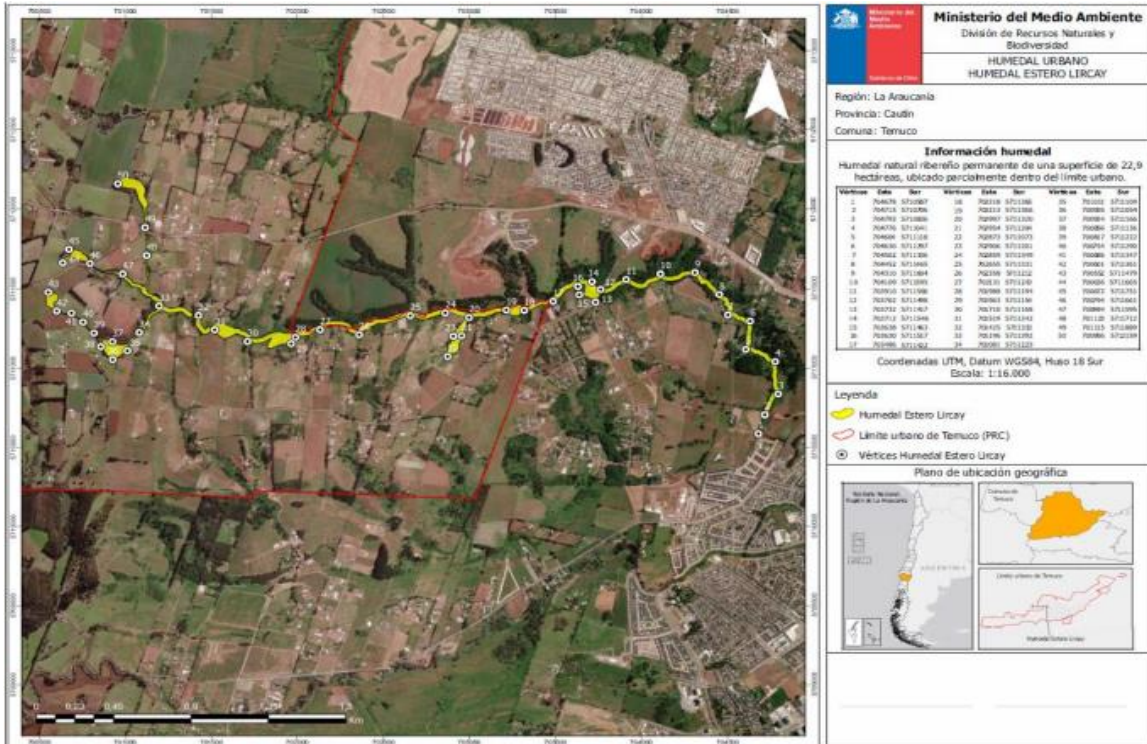
## **II. UBICACIÓN DE LAS OBRAS DEL PROYECTO DENOMINADO POR LA SMA COMO “TERRANOVA HOME” RESPECTO DEL HUMEDAL URBANO ESTERO LIRCAY, DECLARADO MEDIANTE RES. EX. 785 DE 30 DE JULIO DE 2021**

1. Con fecha 23 de enero de 2020 se publicó en el Diario Oficial la Ley N°21.202, que establece un régimen jurídico para la protección oficial de estas áreas mediante un acto de autoridad dictado por el Ministerio del Medio Ambiente (MMA), además de incorporar, en lo pertinente, un nuevo literal s) al artículo 10 de la Ley N° 19.300, entre otras modificaciones.
2. En ese marco normativo, mediante la **Res. Ex. N° 785/2022**, de fecha de **30 de julio de 2021**, el MMA inició el procedimiento para declarar el humedal urbano Estero Lircay, ubicado parcialmente dentro del límite urbano de la comuna de Temuco. A través de un aviso publicado en el Diario Oficial de fecha 1 de marzo de 2021, el MMA dio noticia al público acerca de las solicitudes declaradas admisibles, entre ellas, la del humedal urbano Estero Lircay.
3. Con fecha **30 de julio de 2021**, el Ministerio dictó la **Res. Ex. N° 785/2021**<sup>1</sup> que declara como humedal urbano el humedal “Estero Lircay”, con una superficie de 22,9 ha (Resolución 1°), cuyo expediente administrativo se encuentra disponible en la página web del MMA<sup>2</sup> y cuya cartografía oficial es la siguiente:

<sup>1</sup> Disponible en el siguiente enlace:  
<https://www.diariooficial.interior.gob.cl/publicaciones/2021/08/19/43032/01/1994789.pdf>

<sup>2</sup> Disponible en el siguiente enlace:  
<https://humedaleschile.mma.gob.cl/wp-content/uploads/2021/08/Expediente-Humedal-Estero-Lircay.zip>

Imagen N° 2: Cartografía oficial del Humedal Urbano Estero Lircay



Fuente: MMA.

4. Conforme se puede observar en la imagen N° 1, es evidente que existe una gran franja boscosa que impide la intervención de las obras del proyecto con respecto al humedal urbano declarado, en cualquiera, como veremos, de los supuestos que regula el artículo 10°, letra s) de la Ley N° 19.300.

### III. LAS AUTORIZACIONES Y PERMISOS SECTORIALES CON QUE CUENTA EL PROYECTO DENOMINADO POR LA SMA COMO "TERRANOVA HOME".

1. El Proyecto cuenta, en primer término, con un pronunciamiento del SEA de la Región de La Araucanía, de fecha 20 de octubre de 2020, establecido a través de la Resolución Exenta N° 202009101289, de fecha 20 de octubre de 2020, mediante el cual resolvió el no ingreso obligatorio al SEIA del Proyecto, en forma previa a su ejecución.
2. Con posterioridad, nuestra representada presentó una segunda consulta ante el SEA de la Región de La Araucanía, en la que consulta si el Proyecto "Conjunto Habitacional Terranova", ubicado en el sector Fundo El Carmen de la comuna de Temuco y que mediante Resolución Exenta N°202009101289 de la Dirección Regional del Servicio de Evaluación Ambiental de la Región de La Araucanía, resolvió que no se encontraba obligado a ingresar al Sistema de Evaluación Ambiental, debe solicitar una nueva consulta de pertinencia, en razón al reconocimiento del humedal urbano del Estero Lircay, resolviendo la autoridad ambiental, a través de la Carta N° 202109103148, de 12 de noviembre de 2021, lo siguiente:

*"1. Que, de acuerdo a los antecedentes expuestos en su presentación, el Proyecto inmobiliario, previo reconocimiento del humedal urbano del Estero Lircay por parte del*

*Ministerio del Medio Ambiente, ha comenzado su ejecución, y además cuenta con los siguientes permisos y autorizaciones sectoriales otorgados por los organismos y servicios competentes:*

*1.1. Loteo:*

*- Permiso de Edificación y Resolución de Aprobación de Loteo: N° PE-0539/2020 de fecha 27-04-2020 y N° PE-0034 de fecha 27-04-20 respectivamente, ambos otorgados por la Dirección de Obras Municipales de Temuco.*

*- Aprobación sanitaria: N° DI 746/2020 de fecha 20-08-20, otorgada por ESSSI.*

*- Aprobación del proyecto de pavimentación y aguas lluvias: N° 0666, Proyecto 19-6452 de fecha 14-01-2020, otorgada por el SERVIU de la Región de la Araucanía.*

*- Aprobación de modificación de cauce: N° 461 de fecha 26-03-21 y N°249 de fecha 26-05-21, otorgadas respectivamente por la Dirección de Obras Hidráulicas y la Dirección General de Aguas.*

*- Aprobación de Plan de Manejo Forestal N° 266/341-13 de fecha 12-10-2020, otorgada por CONAF.*

*1.2. Condominio:*

*- Permiso de Edificación: N° PE-0548/2020 de fecha 27-04-2020 otorgado por la Dirección de Obras Municipales de Temuco.*

*- Aprobación sanitaria: N° DI 644/2020 de fecha 27-04-2020, otorgada por ESSSI.*

*- Aprobación del proyecto de pavimentación y aguas lluvias: N° 972, Proyecto 20-6569 de fecha 08-10-20, otorgada por el SERVIU de la Región de la Araucanía.*

*- Aprobación de modificación de cauce: N° 461 de fecha 26-03-21 y N°249 de fecha 26-05-21, otorgadas respectivamente por la Dirección de Obras Hidráulicas y la Dirección General de Aguas.*

*- Aprobación de Plan de Manejo Forestal N° 266/341-13 de fecha 12-10-2020, otorgada por CONAF.*

*2. Que, mediante Resolución Exenta N° 785 de fecha 30 de julio de 2021 del Ministerio del Medio Ambiente y publicada en el Diario Oficial con fecha 19 de agosto de 2021, se realizó el reconocimiento de Humedal Urbano al Estero Lircay, emplazado en la comuna de Temuco.*

*3. Que, el principio de irretroactividad de los actos de la Administración del Estado se encuentra expresamente establecido en el artículo 52 de la Ley N°19.880, al prescribir que “Los actos administrativos no tendrán efecto retroactivo, salvo cuando produzcan consecuencias favorables para los interesados y no lesionen derechos de terceros”.*

*Como puede advertirse, el citado precepto, no hace sino consagrar el principio de irretroactividad de los Actos de la Administración, habilitando a las autoridades, sólo de un modo excepcional, para dictar actos que puedan tener efectos retroactivos, en la medida que concurren los supuestos y requisitos que la norma exige, esto es, que el acto produzca*



*consecuencias favorables para los interesados y, además, que no lesionen derechos de terceros.*

*El principio de irretroactividad se justifica en razón de la seguridad jurídica y la estabilidad de los derechos, es decir, las nuevas disposiciones normativas y reglamentarias no pueden regular situaciones que ya han nacido bajo el imperio de la ley anterior o disposición reglamentaria anterior y que continúan produciéndose, llamadas por la doctrina "situaciones en curso".*

*4. Que, precisado lo anterior, y habiéndose iniciado las obras del Proyecto, en particular, ejecutado aquellas que dicen relación con la modificación del cauce del Estero Lircay, de conformidad a la Resolución N°461 de fecha 26 de marzo de 2021, de la Dirección de Obras Hidráulicas y de la Resolución N°249, de 26 de mayo de 2021, de la Dirección General de Aguas, ello con anterioridad a la fecha de Publicación en el Diario Oficial de la Resolución Exenta N°785, no resulta procedente realizar una nueva consulta de Pertinencia.*

*5. Que, a mayor abundamiento, la solicitud de pronunciamiento o consulta de pertinencia de ingreso al SEIA, no constituye un requisito previo necesario para el otorgamiento de un permiso sectorial, sino más bien consiste en un trámite efectuado por los proponentes, de carácter voluntario y previo al eventual sometimiento de un proyecto o actividad, o su modificación, al SEIA.*

*6. Que, por lo antes expuesto y considerando que el Proyecto "Conjunto Habitacional Terranova" cuenta con las autorizaciones correspondientes, y la Resolución Exenta N° 202009101289 de fecha 20 de octubre de 2020 del SEA, donde se resuelve que el proyecto no debe ingresar al SEIA, este Servicio es de la opinión de que no corresponde realizar una nueva consulta de pertinencia".*

3. Como es dable apreciar, el Proyecto no solo cuenta con dos pronunciamientos de la autoridad ambiental en el que, en primer término, resuelve que el Proyecto no se encuentra obligado a ingresar al SEIA, en forma previa a su ejecución, al no constituir ninguna de las tipologías de proyectos o actividades establecidas en el artículo 10° de la Ley N° 19.300, sino que además, se refuerza dicho planteamiento, ahora fundado en el principio de irretroactividad de la ley, en el sentido de que las nuevas disposiciones normativas y reglamentarias no pueden regular situaciones que ya han nacido bajo el imperio de la ley anterior o disposición reglamentaria anterior y que continúan produciéndose.
4. En este sentido, lo dicho precedentemente es importante, porque nuestra representada cuenta con un conjunto de permisos sectoriales y autorizaciones otorgadas, en su mayoría, con anterioridad a la declaratoria de humedal urbano efectuada a través de la Res. Ex. N° 785, de 30 de julio de 2021, conforme al siguiente detalle:

**Tabla N° 5:** Permisos y autorizaciones del Proyecto

| <b>Permiso o autorización</b>                            | <b>Loteo</b>   | <b>Condominio</b>   |
|--|--|---|
| Edificación  | Permiso de Edificación y Resolución de Aprobación de Loteo: N° PE-0539/2020 de fecha 27-04-2020 y N° PE-0034 de fecha 27-04-20 respectivamente, ambos otorgados por la Dirección de Obras Municipales de Temuco.   | Permiso de Edificación: N° PE-0548/2020 de fecha 27-04-2020 otorgado por la Dirección de Obras Municipales de Temuco. |
| Aprobación sanitaria                                     | N° DI 746/2020 de fecha 20-08-20, otorgada por ESSSI.  | N° DI 644/2020 de fecha 27-04-2020, otorgada por ESSSI.   |
| Aprobación del proyecto de pavimentación y aguas lluvias | N° 0666, Proyecto 19-6452 de fecha 14-01-2020, otorgada por el SERVIU de la Región de la Araucanía.  | N° 972, Proyecto 20-6569 de fecha 08-10-20, otorgada por el SERVIU de la Región de la Araucanía.                      |
| Aprobación de modificación de cauce                      | N° 461 de fecha 26-03-21 y N°249 de fecha 26-05-21, otorgadas respectivamente por la Dirección de Obras Hidráulicas y la Dirección General de Aguas.   |   |
| Recepción de obra de modificación de cauce               | N°1375, de fecha 17-11-2021 y Resolución Exenta N°17, de fecha 5-01-2022, otorgadas respectivamente por la Dirección de Obras Hidráulicas y la Dirección General de Aguas.   |   |
| Aprobación de Plan de Manejo Forestal                    | Aprobación de Plan de Manejo Forestal N° 266/341-13 de fecha 12-10-2020, otorgada por CONAF.   |   |
| Aprobación IVB   | Aprobación del IVB del Proyecto a través de ORD. N° 1372, de 5 de noviembre de 2020, de la SEREMI de Transportes y Telecomunicaciones, de la Región de La Araucanía y Ord. N° 792, de 18 de agosto de 2022, de la Dirección de Tránsito de la Municipalidad de Temuco, en el que acredita que el proyecto fue ejecutado conforme a los planos presentados ante esa entidad, y se recepciona sin observaciones. |   |

**Fuente:** Elaboración propia.

## II

### ANTECEDENTES DE DERECHO

#### I. BREVE EXPLICACIÓN DE LA REGULACIÓN DEL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.

1. El SEIA es un procedimiento administrativo especial y reglado por medio del cual, ciertas actividades o proyectos previamente tipificados por medio de la Ley N° 19.300 en su artículo 10, requieren ser evaluados ambientalmente de manera previa a su ejecución, previéndose de manera más o menos precisa, sus efectos en un área geográfica determinada en sus distintas etapas (construcción, operación y abandono).

2. Este procedimiento, que constituye un instrumento de gestión ambiental, es administrado por el Servicio de Evaluación Ambiental (SEA), el que, en base a un EIA o una DIA, determina si el impacto ambiental de una actividad o proyecto o su modificación, se ajusta a las normas legales vigentes y si se han dispuesto medidas de mitigación, compensación o reparación apropiadas, según corresponda.
3. Estamos, además, en presencia de una sucesión de actos trámites en la que interviene el proponente, la Administración del Estado mediante diversos organismos de manera integrada, y también particulares externos al proceso que, en caso de proceder, participan haciendo observaciones ciudadanas a los proyectos.
4. Una vez ingresada una DIA o EIA para su evaluación por parte de un proponente ya sea ante la Comisión de Evaluación (en el evento que el proyecto o actividad genere impactos ambientales en una sola región) o ante el Director Ejecutivo del SEA (en el caso que el proyecto o actividad genere impactos ambientales en más de una región), dichos documentos son objeto de un examen de admisibilidad riguroso respecto de los requisitos necesarios para su presentación.
5. De acuerdo con lo establecido en el artículo 8 de la Ley, todo proyecto nuevo incorporado en un listado taxativo de proyectos establecidos en el artículo 10 de la Ley o que, encontrándose en ejecución, pretende llevar adelante una modificación de consideración conforme al artículo 2 del RSEIA, debe someterse al SEIA de manera previa a su ejecución.
6. Para los efectos de determinar qué proyectos deben ingresar al SEIA, el artículo 10 de la Ley y el artículo 3 del RSEIA, contienen un listado en donde se indican puntualmente los proyectos o actividades que tienen la obligación de ingresar al SEIA, sí y solo sí, son susceptibles de causar impacto ambiental.
7. En consecuencia, para que el proyecto deba ingresar al SEIA deben configurarse dos requisitos copulativos: (i) encontrarse en las hipótesis contempladas en el artículo 10 de la Ley N° 19.300 o, las del artículo 3° del RSEIA y, (ii) debe ser susceptible de causar impacto ambiental.
8. Al respecto, es del caso tener presente que, en el marco de los proyectos y actividades susceptibles de generar impacto ambiental, la Ley de Humedales Urbanos modifica las tipologías establecidas en los literales p) y q) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, y agrega una nueva tipología de ingreso al SEIA, a través de la incorporación del literal s) en el citado artículo 10. De esta forma, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley de Humedales Urbanos, las

tipologías establecidas en los literales p), q) y s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, se consagran de la siguiente manera:

- a) Literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, se incorpora el término “humedales urbanos”:

*“p) Ejecución de obras, programas o actividades en parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas, humedales urbanos o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita.”.*

- b) Literal q) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, se reemplaza por el siguiente:

*“q) Aplicación masiva de productos químicos en áreas urbanas o zonas rurales próximas a centros poblados, humedales, o a cursos o masas de agua que puedan ser afectadas.”*

- c) Literal s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, se agrega un nuevo literal s), con el siguiente texto:

*“s) 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 de aridos, 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.”*

9. Ahora bien, como veremos, **el Proyecto en cuestión no satisface ninguna de las tipologías del artículo 10, y específicamente, las letras h) y s).**

**II. EL PROYECTO NO SE ENCUENTRA EN NINGUNA DE LAS TIPOLOGÍAS DE INGRESO SEÑALADAS POR LA RESOLUCIÓN EXENTA N° 1879/2022**

Según expondremos en detalle, la SMA sostiene que se configurarían las tipologías descritas en los literales h) y s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300. Al respecto, estimamos que no se configuran ninguna de las tipologías antes indicadas, en consideración a los siguientes argumentos:

## **II.1. IMPROCEDENCIA DE APLICAR EL LITERAL H) DEL ARTÍCULO 10 DE LA LEY N° 19.300 A LA CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO**

1. La SMA a través de la Resolución Exenta N° 1879/2022, estima que la tipología señalada en el literal h.1.3 del artículo 3° del RSEIA, concurre en la especie.
2. Para lo anterior, explica, primero, que se verifica el requisito basal de la tipología establecida en el literal h) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, al localizarse el proyecto en la comuna de Temuco, la cual ha sido declarada como Zona Saturada por Material Particulado Fino Respirable MP2,5, a través del D.S. N° 6, de 6 de mayo de 2013, del Ministerio del Medio Ambiente.
3. A continuación, la SMA indica que el proyecto se refiere a un loteo:  
  
*“ [...] se tiene que el proyecto corresponde a un loteo, en tanto dentro de los procesos de subdivisión y urbanización de suelos, el artículo 65 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, “LGUC”) establece que para las “subdivisiones” de terrenos propiamente tales, no se requiere la ejecución de obras de urbanización, por ser suficientes las existentes; **mientras que para los “loteos”, se requiere la ejecución de obras de urbanización, incluyendo como tales la apertura de calles y formación de nuevos barrios o poblaciones, tal como sucede en el caso en análisis. Con todo, las características del proyecto también permiten caracterizarlo como un conjunto de viviendas, específicamente, de 188 edificaciones.**”.* [El destacado es del documento original].
4. Por su parte, para efectos de explicar el cumplimiento del resto de los requisitos del literal h.1. asociado a la **existencia de obras de edificación y/o urbanización**, señala que *“Efectivamente, en la especie, **existen obras de edificación, consistentes en 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.**”.* [El destacado es del documento original].
5. Sobre lo anterior, para la SMA basta con que dichas obras se encuentren “contempladas”, no obstante, señala, que, *“se pudo verificar el avance del proyecto inmobiliario, constatando viviendas ya construidas, habilitación de calles pavimentadas, sala de*

*ventas, juegos infantiles, áreas verdes, lagunas para decantación de aguas lluvias, entre otras. En el mismo sentido, el titular informó que **el estado de avance de ejecución del proyecto corresponde a un 60%.*** [El destacado es del documento original].

6. En lo que importa, para la SMA, se cumple el subliteral h.1.3, toda vez que en el considerando 19, parte final, explica lo siguiente:

*“Sin perjuicio de lo anterior, se pudo constatar que, tanto en la información presentada por el titular ante esta Superintendencia, como en la consulta de pertinencia ante el SEA del año 2020, **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.***

*Además, 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.**” [El destacado es del documento original].*

7. Sobre lo anterior, resulta esencial tener precisa claridad respecto del concepto de “Proyecto”, ya que, a partir de la descripción objetiva de sus obras, partes y acciones, es que se podrá entender si una obra temporal como el área destinada a la sala de ventas y casas piloto, forman parte del proyecto o no. Adicionalmente, es el momento que da inicio a la ejecución material de las obras partes y acciones que lo componen y no otro momento, aquél que marcará la normativa ambiental aplicable al mismo. Desde luego, por ahora, nos interesa aclarar el primer aspecto señalado.
8. A falta de una definición precisa del concepto “proyecto” en nuestra normativa ambiental, debe estarse a los criterios señalados anteriormente, así como a las normativas sectoriales aplicables al Proyecto en cuanto a su naturaleza, es decir, la normativa urbanística y, en menor medida, la hidráulica.
9. Así, el art. 1.1.2 de la OGUC define proyecto (en términos urbanísticos) como aquél **“Conjunto de antecedentes de una obra que incluye planos, memorias, especificaciones técnicas y, si correspondiere, presupuestos.”** [énfasis agregado].
10. Por su parte, el artículo 1° literal q) del D.S. N° 50/2015 del MOP, Reglamento de Obras Hidráulicas Mayores, define Proyecto definitivo como **“Antecedentes técnicos que describen completamente una obra, los cuales deben permitir una cabal comprensión de su funcionamiento y comportamiento (...), conjunto de documentos conformados por**

*textos descriptivos, memorias de cálculo, planos, especificaciones técnicas y estudios generales de apoyo que correspondan.*” [énfasis agregado].

11. Mientras que, respecto a modificaciones de cauce, la Res. Ex. N°135/2020 de la DGA que “Determina Obras y características que deben o no deben ser aprobadas por la Dirección General de Aguas en los términos señalados en el artículo 41 del Código de Aguas”, define en su Resuelvo N°1 literal a) el concepto proyecto como **“Conjunto de antecedentes que permiten definir en forma suficiente la obra por realizar**, que incluye bases, planos generales, planos de detalle y especificaciones técnicas [énfasis agregado].
  
12. De esta forma, y de acuerdo al conjunto de antecedentes acompañados y desarrollados hasta el momento, es posible determinar con plena certeza que las características principales del Proyecto:
  - (i) Un proyecto inmobiliario residencial consistente en un loteo de 27 viviendas y un condominio de 161 viviendas, que totalizan 188 viviendas, que se construye y comercializa como un solo proyecto, emplazados en dos predios distintos, Av. Sendero de Estrellas N°s 05705 y 05785, comuna y ciudad de Temuco.
  - (ii) La construcción de las 188 viviendas anteriores está separada en dos tipologías, a saber, el loteo amparado por el PE N° 0539/2020, consistente en 27 viviendas; y el condominio amparado por el PE N° 0548/2020 que aprobó la construcción de 161 viviendas. El contenido de dichos permisos quedó plasmado en las solicitudes de Permiso de Edificación que nuestra representada realizó a la DOM de Temuco con fechas 14 de febrero de 2020 (PE N° 0539/2020) y de 13 de febrero de 2020 (PE N° 0548/2020).
  - (iii) La ejecución de obras necesarias para la urbanización e infraestructura del condominio en su totalidad, de conformidad al artículo 134 de la LGUC:
    - a) Obras de infraestructura y conectividad energética al interior del Condominio;
    - b) Obras de construcción y pavimentación y aguas lluvias N° 20-6569, de conformidad al Ord. N° 972, 8 de octubre de 2020, del SERVIU de la Región de La Araucanía, que determina que se cumple con los requisitos técnicos para ser aprobado
    - c) Obras de construcción y pavimentación N° 19-6452, de conformidad al Ord. N° 666, 12 de febrero de 2020, del SERVIU de la Región de La Araucanía, que determina que se cumple con los requisitos técnicos para ser aprobado
    - d) Por su parte, mediante Of. Ord. N° 1372, de 5 de noviembre de 2020, la SEREMI de Transportes de la Región de La Araucanía aprobó el Informe Vial Básico (“IVB”) del Proyecto Conjunto Habitacional Terranova.
    - e) Finalmente, el Ord. N° 792, de 18 de agosto de 2022, de la Dirección de Tránsito de la Municipalidad de Temuco, en el que certifica que el Proyecto ha sido

ejecutado conforme a planos presentados en la Dirección de Tránsito, por lo que se recepciona sin observaciones.

13. Las obras descritas previamente corresponden a la totalidad del Proyecto inmobiliario de nuestra representada, cuya ejecución se dio inicio a mediados del año 2020 y se ha mantenido a la fecha.
14. En este sentido, conviene aclarar que la sumatoria que efectúa la SMA en la Res. Ex. N° 1879/2022 para determinar la superficie total del Proyecto, no se condice con la realidad, toda vez que, en primer término, la superficie destinada a la sala de ventas y casas pilotos del Proyecto, que la SMA sostiene alcanza a un área aproximada de 2,890 m<sup>2</sup>, es decir, 0,2 ha, **se refiere a una superficie existente con anterioridad al Proyecto desarrollado por nuestra representada**, tal como consta en la escritura pública de fecha 17 de diciembre de 2018, otorgada en la notaría de Santiago de don Juan Carlos Álvarez Domínguez, Notario Suplente de la Primera Notaria de Santiago, que se acompaña en un otrosí de esta presentación.
15. En dicho instrumento público, expresamente Aconcagua Sur S.A. procedió a vender, ceder y transferir a Inversiones e Inmobiliaria Plaenge Chile Limitada, quien compra, acepta y adquiere para sí, entre otros, los siguientes bienes muebles:

**Imagen N° 3:** Contenido clausula dos en la que se describen las salas de venta objeto de la superficie señalada por la SMA en la Res. Ex. N° 1879/2022

**Dos) Bienes Muebles.** Por su parte, **ACONCAGUA SUR S.A.** es dueña de los bienes muebles ubicados y emplazados sobre el referido Lote Dos, y consisten en: Cinco salas de ventas de una superficie aproximada de ciento setenta y cinco metros cuadrados, ciento trece metros cuadrados, ciento tres metros cuadrados, ciento veinticinco metros cuadrados y setenta y nueve metros cuadrados, respectivamente, y cuyas materialidades son estructuras de hormigón armado en primer piso y segundo piso de madera, revestidos de planchas aislantes térmicas y tabiques de madera (en adelante los "Bienes Muebles"). Se deja constancia que los Bienes Muebles no son habitables y no cuentan con unión domiciliaria y servicios de agua potable. En virtud de lo anterior, en su calidad de mejoras efectuadas al Inmueble, su separación o retiro no causa detrimento ni disminución al valor del mismo.

**Fuente:** Escritura pública de fecha 17 de diciembre de 2018, otorgada en la Notaría de don Juan Carlos Álvarez Domínguez

16. Por lo anterior, 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, más aún cuando se trata de una superficie existente y anterior, la cual consta en un instrumento público otorgado prácticamente hace 4 años.
17. Lo mismo puede decirse respecto de la inclusión en el cálculo efectuado por la SMA a propósito de la instalación de faenas. Sobre lo anterior, se debe tener presente que se trata



de **instalaciones temporales**, que no forman parte, desde luego, del desarrollo permanente de un proyecto inmobiliario como el de nuestra presentada. No se trata, como se puede apreciar, de partes y obras **permanentes** propias de una urbanización, tales como obras en canales de regadío existentes, lotes, vialidad, áreas verdes, áreas de estacionamientos de usos comunes o visitas, infraestructura de agua potable, aguas servidas, aguas lluvia, de electricidad, gas y telecomunicaciones, o propias de una edificación con destino habitacional, como el conjunto de viviendas o los edificios habitacionales en altura o de varias viviendas.

18. 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**. Estas obras preliminares o provisorias, como lo regula la OGUC en el artículo 5.1.3, tienen por objetivo principal albergar oficinas, bodegas de materiales y herramientas, servicios higiénicos para los trabajadores, **las cuales serán desmantelados una vez finalizada la misma**. Inclusive, la norma que las regula establece que **pueden emplazarse en un predio distinto al de la obra, tal como se consigna en el inciso final del referido artículo**. Lo expuesto, reitera el carácter provisorio y accesorio de estas instalaciones:

*Artículo 5.1.3. Durante la tramitación de un permiso de edificación y con anterioridad a su obtención, podrán ejecutarse las **obras preliminares necesarias**, conforme a los procedimientos que señala este artículo. Para tal efecto, el propietario deberá solicitar autorización a la Dirección de Obras Municipales, acompañando una declaración de dominio del inmueble, fotocopia de la solicitud de permiso previamente ingresada y los antecedentes que en cada caso se señalan:*

*1. Para **instalación de faenas**, conexiones provisorias a servicios públicos, colocación de cierros o andamios, preparación de canchas o instalaciones para confección de hormigón, bodegas y oficinas de obra u otros trabajos de naturaleza análoga, se adjuntará un plano de planta de las instalaciones **que ilustre el emplazamiento de las construcciones provisorias** y sus accesos, con indicación del área de carga y descarga de materiales.*

*[...]*

*En caso necesario, **las instalaciones consignadas en el número 1. anterior podrán autorizarse en un predio distinto al de la obra, adjuntando la autorización notarial del propietario del predio.***

19. Además, esta superficie, como la propia SMA lo indicó, se emplazan en un sector distinto de la superficie del loteo y del condominio, respectivamente. En efecto, tal como informé mi representada es propietaria de 4 predios, que comprenden las siguientes superficies:

- (i) Lote A: con una superficie de 13.633,63 metros cuadrados, ubicado en calle Sendero de Estrellas N° 05705, Rol SII N° 4105-88.
  - (ii) Lote B: con una superficie de 56.350,04 metros cuadrados, ubicado en calle Sendero de Estrellas N° 05785, Rol SII N° 4105-89.
  - (iii) Lote C: con una superficie de 61.783,08 metros cuadrados, ubicado en calle Sendero de Estrellas N° 05744, Rol SII N° 4105-90.
  - (iv) Lote D: con una superficie de 128.168,42 metros cuadrados, ubicado en calle Sendero de Estrellas N° 05780, Rol SII N° 4105-91.
20. En los dos primeros, se ha contemplado la construcción y desarrollo del proyecto denominado “Conjunto Habitacional Terranova”, que consiste, como pormenorizamos en el §I. “El Proyecto denominado por la SMA “Terranova Home”: sus partes y ejecución continuada en el tiempo desde el mes de julio de 2020”, en la construcción de un total de 181 viviendas, las que se distribuirán de la siguiente manera: 27 viviendas en el Lote A y 154 viviendas en el Lote B.
21. Respecto del lote C, que es el área donde se emplaza la instalación de apoyo a las actividades de la fase de construcción, de naturaleza temporal, nuestra representada se encuentra analizando las distintas opciones que otorga la zona, y no ha definido la ejecución de nuevos proyectos en los lotes C y D, individualizados anteriormente, por lo que tampoco, dicha área -la cual será desmantelada y cerrada-, formará parte de otro proyecto o actividad.
22. Por lo tanto, no parece comprensible que la SMA señale que una parte que está destinada únicamente de forma temporal a gestionar la venta de las viviendas y/o la construcción temporal de las obras, se considere como parte integrante del proyecto definitivo.

## **II.2. IMPROCEDENCIA DE APLICAR EL LITERAL S) DEL ARTÍCULO 10 DE LA LEY N° 19.300 A LA CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO.**

### **A. LA NORMATIVA AMBIENTAL APLICABLE AL PROYECTO, UNA VEZ QUE ESTE COMENZÓ SU EJECUCIÓN MATERIAL, ESTABLECÍA COMO REQUISITO LA DECLARATORIA FORMAL DEL HUMEDAL URBANO PARA HACER APLICABLE EL LITERAL S) DEL ARTÍCULO 10.**

1. Como ha quedado suficientemente establecido, nuestra representada ha comenzado la ejecución material del proyecto o actividad, antes de la declaratoria efectuada por el MMA, con fecha 30 de julio de 2021.

2. En este sentido, como se señaló, resulta esencial tener presente el **momento que da inicio a la ejecución material** de las obras, partes y acciones que lo componen y no otro momento, pues aquél **marcará la normativa ambiental aplicable al mismo**.
3. De este modo, a efectos de su considerar jurídicamente la existencia de este Humedal Urbano, **debemos atenernos necesariamente al acto de autoridad a través del cual se formaliza la solicitud reconocimiento del Humedal Urbano Estero Lircay, realizada por la Municipalidad de Temuco**. Esto es, la Resolución Exenta N° 785, de 30 de julio de 2021, del Ministerio del Medio Ambiente, **publicada en el Diario Oficial con fecha 19 de agosto de 2021**.
4. De este modo, 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**, debiendo limitarse su análisis de afectación respecto de aquellas que pudiesen haberse generado “en” el perímetro del HU, y, en términos temporales, **a aquellas que pudiesen haberse generado con posterioridad a la publicación en el Diario Oficial, considerando al efecto el inicio de ejecución material del proyecto**.
5. Refuerza lo anterior, el hecho de que si se pretende aplicar un **criterio interpretativo de aplicación de la letra s) fijado por la autoridad posterior a la entrada en vigencia de la Ley N° 21.202**, señalando esta autoridad que, “En este sentido, es necesario señalar que este literal extiende su ámbito de aplicación tanto a humedales urbanos que cuentan con declaratoria oficial, como aquellos que no cuentan con dicha declaratoria” (considerando 30°), citando para esos efectos el **Dictamen N° E157665 de 19 de noviembre de 2021 de la Contraloría General, es dable indicar que tal planteamiento es 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. En base a tal criterio, las **situaciones que se encuentran amparadas por la antigua forma de aplicar la norma a una situación específica no pueden ser afectadas por una nueva interpretación posterior**.
6. Al respecto, encontramos el **Dictamen N° 10.294/2016** de la CGR, que concluyó que, un **criterio nuevo solo produce sus efectos en los casos suscitados con posterioridad a su dictación**, sin afectar las situaciones acaecidas durante la vigencia de la doctrina sustituida:  
  
*“(…) cabe precisar que, en **resguardo del principio de seguridad jurídica**, en el caso de que nuevos estudios o antecedentes autoricen una modificación interpretativa, que ocasione necesariamente un cambio de jurisprudencia -tal como ocurrió al emitirse el anotado*

dictamen N° 14.666, de 2014-, el nuevo criterio sólo produce sus efectos en los casos suscitados con posterioridad a su dictación, sin afectar las situaciones acaecidas durante la vigencia de la doctrina sustituida (aplica dictamen N° 505, de 2012)<sup>3</sup> [énfasis agregado].

7. En el mismo sentido encontramos los Dictámenes N°s 14.666/2014, 505/2012, 91.010/2014, 81.978/2015 y 22.901/2016.

8. Por otro lado, en su Dictamen N° E39766/2020, la CGR expresamente 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, al resolver lo siguiente:

*“De este modo la aplicación del criterio contenido en el presente no afectará a aquellos proyectos o actividades que, debidamente aprobados y emplazándose en un área de protección de valor natural definida en un instrumento de planificación territorial, han comenzado a ejecutarse sin someterse al SEIA, por entender que, conforme al criterio sustentado por la autoridad competente, no se encontraban en la obligación de ingresar a ese sistema en razón de esa ubicación”* [énfasis agregado].

9. La misma posición adoptó la Excma. Corte Suprema en un fallo de fecha 9 de marzo de 2020, correspondiente al ingreso Rol N° 14.878-2019, en el que se señaló expresamente que un criterio reconsiderado por la Contraloría, sólo puede tener efectos hacia el futuro:

*“Considerando Noveno: (...) Más aun, de producirse el caso de que la reconsideración solicitada por la autoridad al ente de control fuere acogida, tal evento no modificaría lo dicho, puesto que la modificación de su parecer sólo produciría efectos para lo sucesivo, esto es, para el futuro, pues no podría dársele aplicación retroactiva, de manera que, ni aun en ese supuesto, se podría desconocer lo dispuesto por el órgano de control en su Dictamen N° 8798”* [énfasis agregado].

10. Por su parte, el Ilustre Tercer Tribunal Ambiental (causa Rol R-39-2020), en una situación análoga a esta, resolvió que no corresponde que una actividad ingrese por la letra p) del artículo 3° del RSEIA si los órganos competentes (el SEA y la CGR) estimaban que determinado lugar no constituía un *“área bajo protección oficial para efectos del SEIA”*, no cumpliéndose a la época del inicio de la ejecución del proyecto los supuestos de ingreso al SEIA; esto, en virtud del principio de seguridad jurídica. Al respecto, son ilustrativos los siguientes considerados:

---

<sup>3</sup> Dictamen N° 10.294 de la CGR de fecha 9 de febrero de 2016.

“NONAGÉSIMO CUARTO. En conclusión, si bien la OGUC y sus modificaciones priman sobre cualquier instrumento de planificación territorial desde su entrada en vigencia, **ello no significa que pierdan vigencia las situaciones constituidas válidamente al amparo de las disposiciones vigentes de la OGUC al tiempo de constituirse dichas situaciones**, entre las que se encuentra el establecimiento de la ZPD en el PRICH en cuestión.

Sin perjuicio de ello; al haberse evaluado y calificado el Proyecto de forma previa al pronunciamiento de Contraloría que resuelve este asunto, **no corresponde hacer aplicable este criterio al caso puntual, en observación al principio de seguridad jurídica**”

NONAGÉSIMO OCTAVO (...) **En virtud del principio de seguridad jurídica**, no puede exigirse el ingreso del Proyecto al SEIA por dicha causal, toda vez **que al momento de su ingreso y de su calificación ambiental, los instrumentos públicos de los órganos competentes (Servicio de Evaluación Ambiental y Contraloría General de la República), no la consideraban** (en referencia a la causal dispuesta en la letra p) del artículo 3° del RSEIA). [énfasis agregados].

11. En segundo lugar, cabe destacar que, de forma previa al Dictamen citado por esta Superintendencia (Dictamen N° E157665 de 19 de noviembre de 2021), **durante la ejecución material del Proyecto**, el criterio era precisamente el contrario: **la autoridad consideraba que era indispensable contar con la declaración formal por parte del MMA como humedal urbano.**
12. Precisamente, el **Dictamen N° E129413 de fecha 13 de agosto de 2021**, 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:**

“Como se puede advertir, conforme a las **actuales letras p) y s)** del artículo 10 de la ley N° 19.300, para que las obras, programas o actividades que se ejecuten en humedales urbanos o que puedan significar una alteración física o química de los mismos -en los términos antes indicados- deban someterse al SEIA, **es necesario que aquellos hayan sido declarados como tales en las condiciones previstas en la mencionada ley N° 21.202 y su reglamento**” [énfasis agregado].

13. En este sentido, conforme lo señala la Dirección Ejecutiva del SEA en el Of. Ord. D.E. 20229910238/2022, antes de la reconsideración del criterio por parte de la CGR, el **SEA aplicó 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:**

*“De conformidad con los artículos 98 y 99 de la Constitución Política de la República, al Órgano Contralor le corresponde ejercer el control de legalidad de los actos de la Administración. En consecuencia, **desde la dictación del Oficio N° E129413/2021, el SEA aplicó el criterio interpretativo contenido en el respecto del literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300**” [énfasis agregado].*

14. En tercer lugar, al igual que el criterio sostenido anteriormente por la CGR, durante la plena ejecución del Proyecto, esta Superintendencia también era de la opinión que la letra s) requería el pronunciamiento formal de reconocimiento del humedal urbano. Fue así como en el Rol N° R-43-2020, ante el Ilustre Tercer Tribunal Ambiental, con fecha 13 de enero de 2021 este órgano informó lo siguiente:

*“56. En este sentido, para los **efectos de la letra s) del art. 10 de la Ley N°19.300**, debe considerarse que, con fecha 30 de julio de 2020 fue publicado en el Diario Oficial el Reglamento de la Ley N° 21.202. En el título IV del reglamento se regula el procedimiento de reconocimiento de humedales urbanos por solicitud de uno o más municipios, **reconocimiento que no se ha verificado respecto de los humedales urbanos Krahmer y Catrico Krahmer**” [énfasis agregado].*

15. Precisamente en esa causa, el **Ilustre Tercer Tribunal Ambiental confirmó el criterio que estaba vigente durante la ejecución material del Proyecto (posterior incluso al momento de iniciar construcción)**, hasta antes del **cambio interpretativo** realizado posteriormente por la CGR y el SEA, determinando que la configuración de la letra s) **requiere que el humedal urbano sea declarado como tal por el Ministerio del Medio Ambiente:**

*“**TRIGÉSIMO PRIMERO.** A juicio de este Tribunal, las modificaciones a otras leyes que incorporó la Ley N° 21.202 tienen como objetivo proteger específicamente a los humedales urbanos declarados como tal por el Ministerio del Medio Ambiente. Así lo señala en forma expresa el artículo 1° de dicha ley al establecer su objetivo. Siendo así, la modificación que introduce la Ley N° 21.202 en la Ley N° 19.300, agregando la letra s) en el artículo 10, debe interpretarse dentro del ámbito de la ley que hace la modificación. Esto implica necesariamente que **los humedales a los que se refiere actualmente la letra s) del art. 10 de la Ley N° 19.300 son aquellos que están reconocidos por el Ministerio del Medio Ambiente** de conformidad con la Ley N° 21.202” [énfasis agregado].*

16. Por lo tanto, **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

noviembre de 2021. Conforme a lo señalado, los cambios interpretativos solo tienen efectos hacia futuro, de acuerdo a la jurisprudencia administrativa y judicial desarrollada.

17. Finalmente, y considerando que los permisos que amparan al Proyecto corresponden a actos administrativos, es posible concluir también la necesidad de respetar otros principios generales del Derecho: protección de la **confianza legítima, la buena fe y la seguridad o certeza jurídica**.
18. Todos esos principios se verían vulnerados en caso de estimarse que el Proyecto debe ingresar al SEIA, en base a una nueva **normativa posterior** al inicio de la ejecución material del mismo de conformidad con los permisos sectoriales otorgados por la autoridad.
19. En este sentido, se ha expresado en doctrina que *“(...) para poder confiar en los reguladores, o en los que toman las decisiones, es necesario contar con medidas institucionales o reglamentarias, que permitan la **confianza en las reglas del juego y en que éstas se mantendrán**”<sup>4</sup>*. Lo anterior se ve ciertamente infringido al fundamentar el presente procedimiento en una aparente elusión del SEIA basada en un criterio de interpretación retroactivo por parte de la SMA.
20. En línea con lo expuesto previamente, cabe relevar también que el **principio de seguridad jurídica** es la garantía dada al individuo respecto que no puedan mantenerse en el tiempo las situaciones de incertidumbre en las relaciones de relevancia jurídica.
21. La confianza legítima y la seguridad jurídica son de suma relevancia, puesto permiten mantener el adecuado equilibrio relacional y respeto recíproco entre la Administración y los regulados.
22. En este sentido, se ha expresado también en doctrina que *“el respeto de los valores como la confianza, la lealtad o la buena fe, tienen una lógica de supervivencia para la propia Administración. Es así como desde el punto de vista económico, los poderes públicos deben asegurar una coherencia básica en su actuación si a la vez ellos esperan contar con la confianza recíproca de los administrados o de los sujetos pasivos en general (...)”<sup>5</sup>*.
23. De esta manera, una eventual modificación en cuanto al criterio de procedencia del ingreso obligatorio a evaluación ambiental respecto de un proyecto que inició su ejecución material 7 meses antes de la entrada en vigencia de la declaratoria, **implicaría una vulneración de**

---

<sup>4</sup> BERMÚDEZ SOTO, Jorge (2014): *“Derecho Administrativo General”*, Santiago: Legal Publishing Chile, p. 113.

<sup>5</sup> CORDERO VEGA, Luis (2015): *“Lecciones de Derecho Administrativo”*, Thomson Reuters, p. 310.

**las situaciones jurídicas consolidadas, así como de los principios de buena fe, confianza legítima y seguridad jurídica.**

24. Al respecto, en el presente caso no hay una situación jurídica más consolidada que la certeza absoluta de que el **Proyecto inició su ejecución en julio de 2020**, y que, por consiguiente, la normativa ambiental en materia de ingreso al SEIA aplicable al Proyecto era justamente aquella vigente en dicha época y no una norma posterior, por cuanto **es el momento de inicio de ejecución material el que marca la normativa aplicable.**
  
25. Por lo tanto, 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.
  
- B. SIN PERJUICIO QUE NO SEA APLICABLE EL LITERAL S) DEL ARTÍCULO 10 DE LA LEY N° 19.300, NO SE CUMPLEN LOS PRESUPUESTOS TÉCNICOS DE LA TIPOLOGÍA.**
  
1. Aun cuando los argumentos desarrollados anteriormente son por sí solos suficientes para absolver completamente a mis representados, a continuación, **se descartan las argumentaciones técnicas desarrolladas por la SMA para requerir el ingreso al Proyecto por el literal s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300.**
  
2. Respecto de susceptibilidad de afectación, la Res. Ex. 1879/2022 determina que, a partir de lo constatado en el expediente de fiscalización, se concluye que existe una afectación al humedal Estero Lircay. Lo anterior, debido a que las obras ejecutadas en el humedal, son susceptibles de afectar al humedal “Estero Lircay” en términos de alteración a los componentes tanto físicos como químicos del humedal, como así también a la flora y fauna del mismo, según lo siguiente:
  - (i) 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.
  
  - (ii) 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, los cuales a juicio de la autoridad “afectarían gravemente su composición química”. Además, se reconoce la existencia de riesgo de contaminación



de las aguas del humedal durante dicha fase por el aumento de circulación de las personas que habitarán las viviendas y la presencia de mascotas y vehículos.

- (iii) Riesgo 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, los cuales a juicio de la autoridad alterarían la composición química del humedal, pudiendo verse afectada también la vegetación que rodea al mismo. En este sentido, es relevante señalar que la autoridad considera que el riesgo detectado se vería agravado por la falta de mantención en los estanques de regulación y colectores existentes visitados durante la actividad de fiscalización.
  - (iv) Riesgo sobre las aves nativas existentes en el humedal, tales como Pato Jergón, Taguas, Loicas, Queltehues, Chercán y Golondrinas Chilenas, en términos de la emisión de ruidos y material particulado durante la fase de construcción y al aumento de tránsito y presencia de animales domésticos al interior del recinto inmobiliario. Finalmente, es trascendental señalar que la autoridad reconoce este riesgo asociado en razón de la proximidad con el objeto de protección (humedal Estero Lircay) que posee el proyecto inmobiliario fiscalizado, señalando en forma expresa que ésta se manifiesta en **términos de la “proximidad” entre ambos (180 metros)**.
3. En forma previa a analizar los riesgos detectados por la autoridad, se presentarán las características del objeto de protección y su relación espacial con el proyecto en comento, de acuerdo a las siguientes consideraciones.
  4. En el Considerando 8 de la Resolución Exenta N°785/2021 del Ministerio de Medio Ambiente de fecha 30 de julio de 2021, que Reconoce como Humedal Urbano al humedal estero Lircay, se establece que *“en el artículo 8º del Reglamento dispone que la delimitación de los humedales deberá considerar al menos uno de los siguientes criterios: (i) la presencia de vegetación hidrófita; (ii) la presencia de suelos hídricos con mal drenaje o sin drenaje; y/o (iii) un régimen hidrológico de saturación ya sea permanente o temporal que genera condiciones de inundación periódica”*. Por tanto, y como consecuencia de análisis técnico realizado, se concluye que el humedal Estero Lircay cumple con el criterio de poseer *“un régimen hidrológico de saturación ya sea permanente o temporal que genera condiciones de inundación periódica”*, lo cual se establece en el Considerando 9 de dicha Resolución Exenta, siendo posible ser reconocido como un Humedal Urbano.
  5. En el punto 9 de la Ficha de Análisis Técnico Reconocimiento de Humedal Urbano a solicitud de la Municipalidad de Temuco N° 0086 de fecha 15 de julio de 2021 del Ministerio del Medio Ambiente se señala que *“la definición del polígono incluido en la solicitud de*

*declaración del humedal Estero Lircay, se basó en el cumplimiento de los criterios de hidrología y vegetación, acorde a lo establecidos en el Art 8° del Reglamento de la Ley de Humedales Urbanos..., **siguiendo principalmente la forma natural del cauce principal y su área de inundación**". Finalmente, en el punto 11 se concluye del análisis técnico realizado que "el polígono presentado, por la Municipalidad de Temuco, denominado Humedal Estero Lircay con una superficie de 22,9 ha, corresponde a un humedal urbano, ya que se encuentra parcialmente dentro del límite urbano establecido en el Plan Regulador de la comuna de Temuco, cumpliendo además, con el criterio de hidrología, que corresponde a uno de los tres criterios establecidos para la delimitación de humedales urbanos, según el Reglamento D.S. N°15, de la Ley 21.202 de humedales urbanos".*

6. En el punto 10 de dicha Ficha se adjunta la cartografía final generada por el Ministerio del Medio Ambiente para el área reconocida como Humedal Urbano del Estero Lircay, que presentamos como imagen N° 1 en este informe.
7. Del análisis realizado a 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, tal como fue consignado en la Imagen N° 1 de este Informe.
8. Considerando los riesgos detectados por la autoridad, a continuación, se presentan los antecedentes necesarios que permiten descartar la generación de éstos, y por tanto de la susceptibilidad de afectación establecida en el literal s) del Artículo 10 de la LBGMA, por parte del Proyecto, denominado por la SMA como "Terranova Home", sobre el humedal Estero Lircay.
9. En lo referido 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:
  - (i) De acuerdo a lo establecido en el literal c) del artículo 2° de la Ley 19.300, Sobre Bases Generales del Medio Ambiente, se define Contaminación como "la presencia en el ambiente de sustancias, elementos, energía o combinación de ellos, en concentraciones o concentraciones y permanencia superiores o inferiores, según corresponda, a las establecidas en la legislación vigente".
  - (ii) De la misma forma, en el literal d) del Artículo 2° de la cita Ley se define Contaminante como "todo elemento, compuesto, sustancia, derivado químico o biológico, energía, radiación, vibración, ruido, luminosidad artificial o una combinación de ellos, cuya

presencia en el ambiente, en ciertos niveles, concentraciones o períodos de tiempo, pueda constituir un riesgo a la salud de las personas, a la calidad de vida de la población, a la preservación de la naturaleza o a la conservación del patrimonio ambiental”

- (iii) De acuerdo a lo establecido en los puntos 17, 18 y 24, se constata la existencia de residuos de la construcción, asimilables a domiciliarios y tipo plumavit, sin detallar la magnitud en términos de volumen de tales residuos.
- (iv) Al respecto, se señala en el informe de fiscalización código DFZ-2022-1311-IX-SRCA que en su fotografía 4, asociada al sector de descarga, aguas abajo de la obra, se observa la acumulación de restos de plumavit y residuos plásticos de tipo domiciliario; no obstante al revisar dicha foto no se aprecian los residuos constatados.

**Imagen N° 4.** Fotografía 4 Informe de Fiscalización Ambiental DFZ-2022-1311-IX-SRCA



**Fotografía 4.**

**Fecha:** 18/05/2022

**Descripción del medio de prueba:** Sector de descarga de aguas desde la laguna de regulación al Estero Lircay, este sector presenta la existencia de residuos provenientes de las obras en construcción.

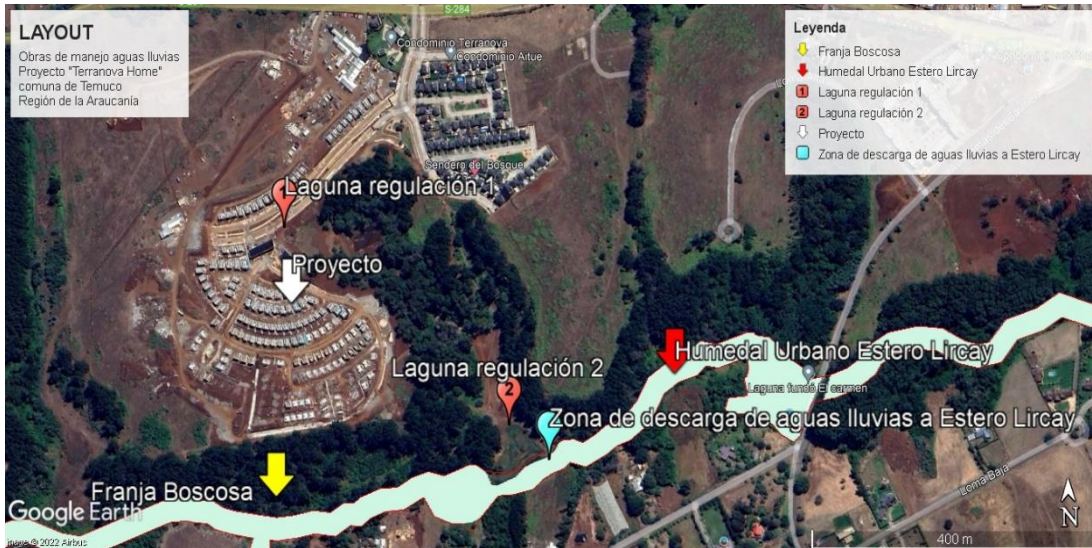
Fuente: Informe de fiscalización código DFZ-2022-1311-IX-SRCA

- (v) Finalmente, se acredita que en dicho informe de fiscalización no se adjunta ninguna fotografía que permita estimar el volumen de residuos de la construcción, asimilables a domiciliarios y tipo plumavit dispuestos en el terreno para la fecha de la fiscalización, no siendo posible dimensionar su magnitud y potencial de afectación al ambiente.
10. En lo referido al tipo de peligrosidad, es posible señalar que ninguno de los residuos constatados por la autoridad durante su 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.

11. A mayor abundamiento, al revisar la ficha técnica del residuo tipo plumavit (Poliestireno expandido), es posible constatar que:
- No reviste peligros específicos para la salud
  - No se reconocen riesgos al medio ambiente
  - Existe una alta probabilidad de que el producto no sea nocivo para los organismos acuáticos (animales y plantas), no reconociendo efectos tóxicos a concentraciones próximas de la solubilidad en agua.
12. Por su parte, el titular en su respuesta a los antecedentes solicitados por la autoridad acreditó la gestión de residuos que realiza cumpliendo la normativa vigente, adjuntando para ello los siguientes antecedentes:
- Declaraciones de retiro de residuos no peligrosos de la construcción (escombros), de fecha 04 de enero de 2021;
  - Certificados de disposición de residuos sólidos no peligrosos de fecha 24-12-2020 N° 007041 y 007042;
  - Resoluciones de la autoridad sanitaria N°9501 de fecha 31-10-2018, N°6175 de fecha 21-06-2019 y N°3653 de fecha 24-07-2020, que autorizan el funcionamiento de vehículos para el retiro y transporte de residuos no peligrosos;
  - Resolución de la autoridad sanitaria N° 1476 de fecha 08-02-2019, que autoriza el funcionamiento del proyecto “Disposición final de escombros”; y
  - Comprobante de retiro de residuos realizados por la empresa TOL de fecha 10-06-2021 y correspondiente al período diciembre de 2020 a mayo del año 2021.
13. En conclusión, y de acuerdo a la totalidad de antecedentes analizados, es posible acreditar que la existencia de residuos constatados por la autoridad en su actividad de fiscalización no generan 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, tal como se establece en el literal s) del Artículo 10 de la Ley General de Bases del Medio Ambiente.
14. Lo anterior en virtud de que tanto la magnitud, volumen y peligrosidad de los residuos constatados (y no visibles en los medios de prueba consignados en el informe de fiscalización) no cumplen con el carácter de contaminante de acuerdo a lo establecido en la Ley, no siendo posible reconocer la generación de efectos negativos sobre el humedal Estero Lircay, como tampoco sobre el componente biótico (vegetación y fauna) y sus servicios ecosistémicos, criterio que permitió su reconocimiento como Humedal Urbano.

15. Sumado a ello, se acredita el cumplimiento de la normativa vigente asociada a la gestión de residuos por parte del titular, realizando las acciones correctivas en forma temprana que permitirán confirmar la ausencia de las desviaciones constatadas por la autoridad durante las fases de construcción y operación del proyecto.
16. En lo referido 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, se puede indicar lo siguiente.
17. El recinto considera 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).
18. Lo anterior se condice con lo establecido por la Dirección de Obras Hidráulicas y la Dirección General de Aguas, quienes autorizaron el proyecto de manejo de aguas lluvias (Ord 461/2021 de fecha 26-03-2021 y 249/2021 de fecha 26-05-2021, respectivamente) y posteriormente recepcionaron conforme la iniciativa técnica (Ord 1375/2021 de fecha 17-11-2021 y Ord 17/2022 de fecha 05-01-2022, respectivamente), lo que da cuenta de la viabilidad técnica de las obras de control y gestión de las aguas lluvias del recinto inmobiliario al estero Lircay (colector, estanque de regulación, muro de boca y sábana de gaviones).
19. En dichos proyectos, el titular acreditó técnicamente la solución que permitirá dar correcto manejo y tratamiento a las aguas lluvias que genere el recinto residencial, el cual fue validado por la autoridad competente y se encuentra en etapa de construcción, no encontrándose finalizado al momento de la actividad de fiscalización, tal como fue constatado por la autoridad.
20. El emplazamiento de las obras del proyecto de manejo de aguas lluvias del recinto inmobiliario y su relación con el humedal Estero Lircay se presentan en la figura siguiente.

Imagen N° 5: Proyecto de aguas lluvias y su relación con el Humedal Estero Lircay



Fuente: Elaboración propia, en base a antecedentes del expediente de fiscalización ambiental SMA.

21. Respecto al lavado de autos a realizarse en el futuro, cuando el recinto inmobiliario se encuentre operando (lo cual a la fecha no sucede), cabe señalar que, en caso de ejecutarse por parte de los residentes acciones de lavado de sus vehículos particulares, 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.
22. Respecto a la mayor circulación de personas y animales domésticos, es posible señalar que, cuando el recinto inmobiliario se encuentre operando (lo cual a la fecha no sucede), los residentes de las viviendas podrán circular por las áreas habilitadas de la urbanización, correspondientes a calles, plazas, zonas de encuentro, juegos, etc, 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.
23. Si a lo anterior se suma que, entre el recinto inmobiliario y el humedal se emplaza un área boscosa en toda su extensión sur, la cual cuenta con un espesor mínimo de 100 metros (la propia SMA reconoce una distancia entre ambos de 180 metros), se acredita la imposibilidad de acceso, tanto de personas como animales domésticos al humedal estero Lircay.
24. En conclusión, y de acuerdo a la totalidad de antecedentes analizados, es posible acreditar que el lavado de vehículos, tránsito de personas y circulación de animales domésticos durante la operación del proyecto no generan 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, tal como se establece en el literal s) del Artículo 10 de la Ley General de Bases del Medio Ambiente.

25. Lo anterior en virtud de que tanto el volumen de los residuos líquidos serán recepcionados, manejados y diluidos al interior del sistema de manejo de aguas lluvias idóneo y que el área de descarga de aguas lluvias al estero no será de acceso público, contando además con una barrera natural asociada a la franja boscosa que desconecta el recinto inmobiliario con el humedal, no siendo posible reconocer la generación de efectos negativos sobre el humedal Estero Lircay, como tampoco sobre el componente biótico (vegetación y fauna) y sus servicios ecosistémicos, criterio que permitió su reconocimiento como Humedal Urbano.
26. Sumado a ello, se acredita el cumplimiento de la normativa vigente asociada al manejo de aguas lluvias por parte del titular, contando con las autorizaciones necesarias por parte de la autoridad competente, cuyas obras en construcción en la actualidad se ajustan a la memoria y especificaciones validadas técnicamente por la autoridad.
27. En lo referido 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.
28. Tal como se señaló en el punto anterior, el recinto considera 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).
29. En dichos proyectos, el titular acreditó técnicamente la solución que permitirá dar correcto manejo y tratamiento a las aguas lluvias que genere el recinto residencial, el cual fue validado por la autoridad competente y se encuentra en etapa de construcción, no encontrándose finalizado al momento de la actividad de fiscalización, tal como fue constatado por la autoridad.
30. Respecto a la falta de mantención de los estanques de regulación y colectores existentes constatadas por la autoridad durante su actividad de fiscalización ambiental, es posible señalar que, a la fecha de la inspección realizada el proyecto se encuentra en plena fase de construcción, realizándose una serie de obras que determinan la ausencia de operación del sistema de manejo de aguas lluvias, por cuanto no es razonable asociar las condiciones de una instalación en proceso de construcción con las que tendrá al momento de operar, etapa que aún no se inicia.

31. En conclusión, y de acuerdo a la totalidad de antecedentes analizados, es posible acreditar que la descarga de aguas lluvias al estero Lircay durante la operación del proyecto no generan 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, tal como se establece en el literal s) del Artículo 10 de la Ley de Bases Generales del Medio Ambiente.
32. Lo anterior, en virtud de que tanto el volumen de los residuos líquidos serán recepcionados, manejados y diluidos al interior del sistema de manejo de aguas lluvias idóneo y aprobado técnicamente por la autoridad competente en la materia, no siendo posible reconocer la generación de efectos negativos sobre el humedal Estero Lircay, como tampoco sobre el componente biótico (vegetación y fauna) y sus servicios ecosistémicos, criterio que permitió su reconocimiento como Humedal Urbano.
33. En lo referido al Riesgo sobre las aves nativas existentes en el humedal, tales como Pato Jergón, Taguas, Loicas, Queltehues, Chercán y Golondrinas Chilenas, en términos de la emisión de ruidos y material particulado durante la fase de construcción y al aumento de tránsito y presencia de animales domésticos al interior del recinto inmobiliario durante la fase de operación.
34. Como primer antecedente relevante es posible informar que, al revisar el registro de Nómina de Especies Según su Estado de Conservación de Chile actualizado al último proceso RCE (17mo Proceso de fecha 17 de mayo de 2022), es posible acreditar que ninguna de las seis especies de aves nativas individualizadas en la Resolución de la SMA cuenta con categoría de protección.
35. Por su parte, respecto al potencial impacto del proyecto a las aves nativas existentes en el humedal durante la fase de construcción, asociadas principalmente a emisiones atmosféricas y ruido, se señala que el titular da cumplimiento en todo momento a la normativa ambiental vigente en tales materias, implementando las medidas de control necesarias para acreditarlo.
36. Sumado a lo anterior, se reitera la existencia de la franja boscosa extendida en todo el borde sur del proyecto, que lo desconecta directamente con el humedal, actuando además como barrera acústica natural durante la fase de construcción del recinto inmobiliario, por lo que no se esperan mayor impacto en este sentido sobre la fauna del lugar. En este sentido, se reitera además que la propia autoridad reconoce una distancia aproximada entre el proyecto y el humedal de 180 metros.



37. Respecto a la mayor circulación de personas y animales domésticos, es posible señalar que, cuando el recinto inmobiliario se encuentre operando (lo cual a la fecha no sucede), los residentes de las viviendas solamente podrán circular por las áreas habilitadas de la urbanización para tal efecto (calles, plazas, zonas de encuentro, juegos, etc), no formando parte de tales la zona de descarga del proyecto de aguas lluvias al estero Lircay, la cual contará con el cierre perimetral y señalética asociada, al no corresponder a un área restringida al público.
38. Si a lo anterior se suma que, entre el recinto y el humedal se emplaza un área boscosa en toda su extensión sur, la cual cuenta con un espesor mínimo de 100 metros (la propia SMA reconoce una distancia entre ambos de 180 metros), se acredita la imposibilidad de acceso, tanto de personas como animales domésticos al humedal.
39. En conclusión, y de acuerdo a la totalidad de antecedentes analizados, es posible acreditar que las obras de la fase de construcción y el tránsito de personas y circulación de animales domésticos durante la operación del proyecto no generan 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, tal como se establece en el literal s) del Artículo 10 de la Ley de Bases Generales del Medio Ambiente.
40. Lo anterior en virtud de que tanto las especies de aves nativas consideradas por la autoridad no cuentan con ninguna categoría de protección que requiera medidas de conservación especial, como además del cumplimiento de la normativa ambiental aplicable al proyecto durante la fase actual de construcción y la existencia de la franja boscosa que desconecta el recinto inmobiliario con el humedal, lo que sumado al cercado del perímetro sur del recinto inmobiliario no permitirá el acceso de personas y animales domésticos al estero, no siendo posible reconocer la generación de efectos negativos sobre el humedal Estero Lircay, como tampoco sobre el componente biótico (vegetación y fauna) y sus servicios ecosistémicos, criterio que permitió su reconocimiento como Humedal Urbano.
41. En conclusión, y considerando la totalidad de antecedentes pormenorizados y analizados, es posible concluir 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.

42. En fin, por todo lo expuesto hasta este punto, corresponde que el presente procedimiento sea finalizado con la absolución de nuestra representada, por no encontrarse ejecutando un Proyecto en situación de elusión al SEIA por los siguientes motivos:

- (i) El Proyecto **inició su ejecución material** con anterioridad a la entrada en vigencia de la declaratoria del humedal urbano Estero Lircay, por lo que el literal s) del art. 10 de la Ley N°19.300 **no le es aplicable**.

En efecto, conforme se demostró, el Proyecto inició su ejecución material en julio de 2020 y se ha ejecutado de forma continua y permanente hasta ahora.

- (ii) El Proyecto **no configura ninguno de los supuestos de aplicabilidad del literal s)** del art. 10 de la LBGMA, al **no revestir características que puedan afectar al humedal urbano Estero Lircay**, por cuanto:

- El Proyecto no posee la aptitud para generar las afectaciones asociadas a obras y/o actividades que necesariamente presuponen su ejecución “en” el humedal. Estas son, específicamente, las siguientes: “[...] 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 [...]”.
- El Proyecto tampoco tiene aptitud o entidad suficiente para producir el resto de las afectaciones a que se refiere el literal s), referidas, en concreto, a aquellas que pueden generarse por actividades u obras que se ejecuten dentro o fuera de los límites del humedal. Estas son: “[...] deterioro, menoscabo, transformación o invasión de la flora y de la fauna contenida dentro del humedal [...]”.
- **En consecuencia, estimamos que el Proyecto no posee la aptitud para representar una alteración física ni química a los componentes bióticos o abióticos del humedal, ni a sus interacciones o flujos ecosistémicos.**

**POR TANTO,**

**AL SEÑOR SUPERINTENDENTE DEL MEDIO AMBIENTE PIDO:** Tener por evacuado el traslado conferido mediante la Resolución Exenta N° 1879/2022 en el procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA REQ-022-2022, solicitando que el Proyecto no se encuentra en una hipótesis de elusión y se ponga término al presente procedimiento.

**EN EL PRIMER OTROSÍ:** Sírvase Ud. en tener por acompañados los siguientes documentos:

**A.** Permisos relativos al loteo:

1. Permiso de Edificación y Resolución de Aprobación de Loteo: N° PE-0539/2020 de fecha 27-04-2020 y N° PE-0034 de fecha 27-04-20 respectivamente, ambos otorgados por la Dirección de Obras Municipales de Temuco.
2. Aprobación sanitaria: N° DI 746/2020 de fecha 20-08-20, otorgada por ESSSI.
3. Aprobación del proyecto de pavimentación y aguas lluvias: N° 0666, Proyecto 19-6452 de fecha 14-01-2020, otorgada por el SERVIU de la Región de la Araucanía.

**B.** Permisos relativos al condominio:

1. Permiso de Edificación: N° PE-0548/2020 de fecha 27-04-2020 otorgado por la Dirección de Obras Municipales de Temuco.
2. Aprobación sanitaria: N° DI 644/2020 de fecha 27-04-2020, otorgada por ESSSI.
3. Aprobación del proyecto de pavimentación y aguas lluvias: N° 972, Proyecto 20-6569 de fecha 08-10-20, otorgada por el SERVIU de la Región de la Araucanía.

**C.** Permisos o autorizaciones comunes:

1. Aprobación de modificación de cauce N° 461 de fecha 26-03-21 y N°249 de fecha 26-05-21, otorgadas respectivamente por la Dirección de Obras Hidráulicas y la Dirección General de Aguas.
2. Recepción de obras de modificación de cauce ORD. DOH Araucanía N°1375, de fecha 17-11-2021 y Resolución Exenta N°17, de fecha 5-01-2022, otorgadas respectivamente por la Dirección de Obras Hidráulicas y la Dirección General de Aguas.
3. Aprobación de Plan de Manejo Forestal N° 266/341-13 de fecha 12-10-2020, otorgada por CONAF.
4. Resolución Exenta N° 202009101289, de fecha 20 de octubre de 2020, del SEA de la Región de La Araucanía, mediante el cual resolvió el no ingreso obligatorio al SEIA del Proyecto, en forma previa a su ejecución;
5. Carta N° 202109103148, de 12 de noviembre de 2021, del SEA de la Región de La Araucanía, mediante la cual informa de que no corresponde realizar una nueva consulta de pertinencia.  
Ord. N° 1372, de 5 de noviembre de 2020, la SEREMI de Transportes de la Región de La Araucanía aprobó IVB del Proyecto.

6. Ord. N° 792, de 18 de agosto de 2022, de la Dirección de Tránsito de la Municipalidad de Temuco, en el que certifica que el Proyecto ha sido ejecutado conforme a planos presentados en la Dirección de Tránsito, por lo que se receptiona sin observaciones.

**D. Antecedentes asociados a residuos:**

1. Declaraciones de retiro de residuos no peligrosos de la construcción (escombros), de fecha 04 de enero de 2021;
2. Certificados de disposición de residuos sólidos no peligrosos de fecha 24-12-2020 N° 007041 y 007042;
3. Resoluciones de la autoridad sanitaria N°9501 de fecha 31-10-2018, N°6175 de fecha 21-06-2019 y N°3653 de fecha 24-07-2020, que autorizan el funcionamiento de vehículos para el retiro y transporte de residuos no peligrosos;
4. Resolución de la autoridad sanitaria N° 1476 de fecha 08-02-2019, que autoriza el funcionamiento del proyecto “Disposición final de escombros”; y
5. Comprobante de retiro de residuos realizados por la empresa TOL de fecha 10-06-2021 y correspondiente al período diciembre de 2020 a mayo del año 2021.

**E.** Escritura pública de fecha 17 de diciembre de 2018, otorgada en la notaría de Santiago de don Juan Carlos Álvarez Domínguez, Notario Suplente de la Primera Notaria de Santiago, mediante la cual Aconcagua Sur S.A. vende, cede y transfiere a Inversiones e Inmobiliaria Plaenge Chile Limitada, quien compra, acepta y adquiere para sí, entre otros, 5 salas de ventas.

**EN EL SEGUNDO OTROSÍ:** Hacemos presente a esta Superintendencia que nuestra personería para actuar en representación de **INVERSIONES E INMOBILIARIA PLANEGE CHILE LIMITADA**, consta en la escritura pública de mandato especial y judicial otorgada con fecha 17 de febrero de 2022, en la Notaría de Temuco de doña Elena Leyton Carvajal, Repertorio N°707-2022, con firma electrónica avanzada y que fue debidamente acompañada, y por tanto, nuestra personería acreditada, según presentación efectuada por esta parte con fecha 23 de noviembre de 2022.

**EN EL TERCER OTROSÍ:** Solicitamos al señor Superintendente tener presente que, para efectos de comunicaciones y notificaciones en el presente procedimiento, designo los correos electrónicos: [jorge@elias-abogados.com](mailto:jorge@elias-abogados.com), [paula@elias-abogados.com](mailto:paula@elias-abogados.com) y [daniel@elias-abogados.com](mailto:daniel@elias-abogados.com).