

**ANT.:** (i) Resolución Exenta N° 1878, de fecha 26 de octubre de 2022, de la Superintendencia del Medio Ambiente.

**MAT.:** Solicita dejar sin efecto procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

**REF.:** Expediente REQ-023-2022, proyecto “Loteo Mirador de Volcanes 7 de Lautaro”.

---

**Temuco, 05 de diciembre de 2022.**

Sr. Emanuel Ibarra Soto.  
Superintendente del Medio Ambiente (S).  
Teatinos 280, piso 8, Santiago.

**Presente**

De mi consideración:

**Javier Antonio Inzulza Reyes**, en representación de **Constructora Jomar SpA**, ambos domiciliados para estos efectos en calle Las Quilas N°1535, comuna de Temuco, por este acto, vengo en solicitar a Usted, se sirva dejar sin efecto el procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (“**SEIA**”) para el proyecto “Loteo Mirador de Volcanes 7” (“**Proyecto**”), iniciado mediante **Resolución Exenta N° 1878**, de fecha 25 de octubre de 2022, de esta Superintendencia del Medio Ambiente (“**SMA**”), en consideración a la suspensión de la ejecución del referido proyecto, en los términos que motivaron la configuración de la tipología del literal s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente (“**LBGMA**”), según se expone a continuación.

**I.**

**DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO “LOTEO MIRADOR DE VOLCANES 7”.**

**Constructora Jomar SpA**, es dueña del denominado **Lote 2B** de una superficie aproximada de 49.573,50 metros cuadrados ubicado en calle El Rehue N° 340, de la

comuna de Lautaro y que corresponde al rol de avalúo N° 254-9 de dicha comuna. Este inmueble se encuentra inscrito a su favor a Fs. 2008 N° 1642 del Registro de Propiedad del año 2021, del Conservador de Bienes Raíces de Lautaro, y se emplaza en la zona de extensión urbana residencial (ZE) según el Plan Regulador comunal de Lautaro, colindante con el límite del inicio de la zona rural, el cual entre otros, admite el uso de suelo residencial.

En dicho inmueble, Jomar proyectó la construcción de un conjunto habitacional denominado “Mirador de Volcanes Etapa 7” que forma parte del programa de integración social y territorial, según las disposiciones del **D.S.19/2016**, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

El referido conjunto habitacional consideraba la edificación de **197 viviendas**, locales comerciales, más las correspondientes áreas de equipamiento, áreas verdes y vías de circulación, que se indican a modo referencial en la siguiente imagen ilustrativa:



**Figura 2:** Imagen modificación proyecto de loteo Mirador de Volcanes 7, Lautaro.

En este orden de ideas, cabe señalar que el referido proyecto, resultó seleccionado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, mediante **Resolución Exenta N° 1486 de fecha 15 de**

**septiembre de 2021**, publicada en Diario Oficial de fecha 21 de septiembre de 2021.- Así también, con fecha 02 de noviembre de 2021 mi representada suscribió con el Serviu Región de La Araucanía, el correspondiente “Convenio D.S 19 (V. y U.) de 2016”, en los términos que indica el Art. 14 de dicho cuerpo normativo, el que fue aprobado por **Resolución Exenta N° 3680 de fecha 18 de noviembre de 2021** del mismo Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de La Araucanía.

Para la ejecución de este proyecto habitacional, **Constructora Jomar SpA** y **Constructora Manitoba SpA** (Antigua propietaria del inmueble y del proyecto) solicitaron y obtuvieron de parte de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Lautaro, las siguientes aprobaciones tanto urbanísticas como constructivas:

1. **Certificado de Aprobación de Anteproyecto de Loteo N° 15 de fecha 12 de septiembre de 2019.**
2. **Certificado de Aprobación de Anteproyecto de Edificación N° 16 de fecha 12 de septiembre de 2019.**
3. **Permiso de Edificación N° 223 de fecha 23 de septiembre de 2021.**
4. **Resolución de Aprobación de Loteo N° 5 de fecha 23 de septiembre de 2021.**
5. **Resolución N° 32 de cambio de propietario de fecha 06 de diciembre de 2021.**
6. **Resolución de Modificación de Proyecto de Loteo N° 10 de fecha 17 de diciembre 2021.**
7. **Resolución de Modificación de Proyecto de Edificación N° 271 de fecha 17 de diciembre 2021.**

En las referidas autorizaciones municipales no se consideró ningún tipo de restricción para la ejecución de la obra dentro del perímetro del predio respectivo.

## II.

### **SÍNTESIS DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO QUE DERIVÓ EN LA RESOLUCIÓN EXENTA N° 1878.**

Con fecha 10 de enero de 2022, el Alcalde de la Ilustre Municipalidad de Lautaro, ingresó a los registros de esta Superintendencia una denuncia dirigida en contra de **Constructora Jomar SpA**, por la ejecución de su proyecto “Loteo Mirador de Volcanes, Etapa VII”, en un área comprendida dentro de un humedal urbano, denominado “Llakolen”, en la ciudad de Lautaro.- Adicionalmente a la denuncia antes mencionada, con fecha 16 de enero de 2022,

se presentó otra denuncia ciudadana por el proyecto Loteo Mirador de Volcanes 7. A partir de las referidas denuncias, se realizaron 4 visitas inspectivas las que derivaron en sucesivos requerimientos de información a nuestra empresa, los que fueron debidamente contestados y fundamentados.-

Finalmente, con fecha 25 de octubre de 2022, mediante **Resolución Exenta N°891**, vuestra Superintendencia resolvió iniciar un procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA del Proyecto, por configurarse la tipología descrita en el literal s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, el que dispone la evaluación previa de 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”*.

### III.

#### **DEL PROCESO DE DECLARACIÓN DE HUMEDAL URBANO “LLAKOLEN”.**

La Municipalidad de Lautaro, haciendo uso del procedimiento establecido en la ley 21.202 y su reglamento, con fecha 14 de enero de 2021, decidió iniciar un proceso de declaración del Sector denominado Humedal Llakolen, conforme a las normas de la Ley 21.202.-

Sin embargo, mediante el Ord N° 371 de fecha 06 de mayo de 2021, dicha repartición, decidió solicitar a la Seremi de Medio Ambiente, el **RETIRO** del expediente de declaración de Humedal Urbano Llakolen, lo que fue aceptado por la Seremi de Medio Ambiente de la Región de La Araucanía, mediante Ord N° 210134 de fecha 19 de mayo de 2021, en donde se dispuso el archivo de los antecedentes.

Cabe hacer presente, que en la Ficha Técnica Declaración de Humedal Urbano del Ministerio de Medio Ambiente del Humedal Llakolen que se acompañó en dicha oportunidad, se solicitó la delimitación geográfica del humedal por una superficie aproximada de 28,6 hectáreas que se pretendían declarar, las que luego fueron modificadas (mediante Ord N° 222 de 10 de marzo de 2021 de la Municipalidad de Lautaro),

desafectando una parte importante de la superficie original, pasando de las 28,6 hectáreas primitivas a únicamente 9,6 hectáreas.

Posteriormente, mediante el ORD. N°52, de fecha 12 de enero de 2022, el Alcalde de la Ilustre Municipalidad de Lautaro, procedió a reingresar la Ficha Técnica de solicitud de declaración de Humedal Urbano, para el sector denominado “Humedal Llakolen”, solicitud que fue declarada admisible mediante **Resolución Exenta N°08, de fecha 21 de enero de 2022**, de la Seremi de Medio Ambiente de la Región de La Araucanía.- En la segunda Ficha Técnica de Declaración de Humedal Urbano, sorprendentemente la Ilustre Municipalidad de Lautaro, señaló una delimitación geográfica del humedal de un área de 4,5 hectáreas, que es justamente la superficie predial del **Lote 2B de Jomar SpA** en donde se pretende ejecutar el proyecto Mirador de Volcanes 7.

Nuestra empresa dentro de plazo y con fecha 21 de febrero de 2022, presentó observaciones a la solicitud de **reconocimiento de humedal urbano denominado “Llakolen”, de la comuna de Lautaro**, las que fueron además acompañadas de un informe técnico elaborado por Solutos Ingeniera y Proyectos, empresa dedicada principalmente a la gestión ambiental y en donde se incorporó el análisis de **(i)** flora y vegetación **(ii)** hidrología, **(iii)** fauna, y **(iv)** paisaje, respecto de la solicitud de reconocimiento de Humedal Urbano denominado “Llakolen”.-

Así también, se hicieron presente una serie de elementos y argumentos técnicos, sociales y jurídicos de suma relevancia que sustentaban la solicitud de exclusión del proyecto de loteo Mirador de Volcanes 7 de Lautaro, en la declaración del humedal urbano Llakolen.-

Se acompañó, el Ord N° 142 de fecha 23 de diciembre de 2021 de la propia Dirección de Obras de la Municipalidad de Lautaro, en virtud del cual se estableció de manera irrefutable que no se registran declaraciones de humedal urbano dentro del límite urbano de la comuna. Dicho antecedente fue debidamente acompañado en la respuesta al requerimiento de información realizado por vuestra Superintendencia con fecha 17 de enero de 2022.

El proceso de administrativo de declaración de humedal urbano Llakolen, aún se encuentra en trámite, con dos prórrogas o ampliaciones de plazo otorgadas para la resolución del proceso, estimando que el plazo terminal y fatal considerando la segunda prórroga como la última, sería el día 12 de enero de 2023.-

#### IV.

#### **DE LA PARALIZACIÓN DE OBRAS DEL PROYECTO.-**

El proyecto “Loteo Mirador de Volcanes 7” de la comuna de Lautaro, se ha visto enfrentado a diversas acciones tanto judiciales como extrajudiciales y violentas como no violentas, que han buscado sostenida y reiteradamente impedir el normal desarrollo del proyecto habitacional y que tuvieron su punto inicial con la interposición por parte de un vecino de la ciudad de Lautaro, de un recurso de protección en contra de ella, y que se ventiló bajo el **Rol 9941-2021 de la ltma Corte de Apelaciones de Temuco**, caratulado “Guzman con Inmobiliaria Martabid y Otra”.-

El fundamento de esta acción de protección constitucional tuvo relación – según las alegaciones de recurrente - con las afectaciones que podrían configurarse al estar el proyecto emplazado en un “humedal urbano”. Nuestra defensa manifestó que el predio en donde se emplaza el proyecto “Mirador de Volcanes 7”, no reviste las características para ser considerado un humedal urbano ni mucho menos existe sobre él una declaración de humedal de parte del Ministerio del Medio Ambiente.

Sin perjuicio de lo anterior, la Corte de Apelaciones de Temuco acogió una orden de no innovar solicitada por el recurrente, tendiente a que Jomar paralizara las obras del proyecto habitacional, la que no obstante fue dejada sin efecto con posterioridad, levantando así la orden de paralización de la obra. Sin embargo, mediante Oficio N° 153-2022 de fecha 14 de enero de 2022, notificado a nuestra empresa con fecha 20 de enero de 2022, la ltma. Corte de Apelaciones de Temuco nos notificó su decisión de acoger finalmente la orden de no innovar, ordenando la paralización inmediata de las obras.-

Cabe destacar que en el marco de tramitación del referido recurso, un grupo de 17 personas, se hizo parte del proceso como terceros coadyudantes, señalando su interés como futuros adquirentes y beneficiarios de las viviendas del Proyecto Mirador de Volcanes 7 al ser poseedores de subsidios habitacionales correspondientes al programa habitacional de integración social y territorial D.S. 19 (V. y U.). En su presentación, señalaron e indicaron los graves perjuicios que la paralización de obras les estarían ocasionando, al vulnerar su legítimo derecho a adquirir la tan anhelada casa propia. Asimismo, hicieron presente de manera fundada, no reuniría los requisitos necesarios para ser declarado como humedal urbano.- Manifestaron también su preocupación por las distintas actuaciones dirigidas e

instrumentalizadas que han existido respecto a la situación del proyecto y en donde los únicos afectados serían ellos.-

Finalmente, la referida acción de protección fue fallada por la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Temuco, acogéndolo solo en cuanto ordenó la paralización de las obras del proyecto “Loteo Mirador de Volcanes 7”, mientras no existiera pronunciamiento formal en relación a la condición de humedal del llamado “Humedal Llakolen”, de la comuna de Lautaro, efectuado por los organismos administrativos correspondientes, **paralización que se mantiene al día de hoy.-** Dispuso asimismo, que en el evento de establecerse la condición de humedal, el proyecto debería obtener la aprobación medioambiental correspondiente, para lo cual deberá ingresar en su oportunidad el Proyecto al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.-

## V.

### **SUSPENSIÓN DE LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO.**

Ante la férrea oposición de distintos actores a la ejecución del proyecto y las complejidades que ello conlleva, nuestra empresa ha decidido **suspender la ejecución del proyecto “Loteo Mirador de Volcanes 7”**, mientras no se resuelva el proceso de declaración de humedal urbano Llakolen ante el Ministerio del Medio Ambiente, lo que permitirá obtener las certezas necesarias respecto de delimitación geográfica del humedal, en el evento que la solicitud de la Municipalidad de Lautaro sea acogida.-

De esta forma, **Constructora Jomar SpA**, suspende la ejecución del “Mirador de Volcanes Etapa 7” que forma parte del programa de integración social y territorial, según las disposiciones del **D.S.19/2016**, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y que consideraba la edificación de **197 viviendas sociales**, locales comerciales, más las correspondientes áreas de equipamiento, áreas verdes y vías de circulación, todo con la finalidad de que se deje sin efecto el presente procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA.-

Se hace presente que una vez resuelto el proceso de declaración de humedal urbano Llakolen, evaluará la viabilidad del proyecto. En el evento que éste sea viable nuestra empresa **se compromete a gestionar un requerimiento de pertinencia de ingreso al SEIA, y en caso de ser aplicable, someterse a dicho sistema por la vía de ingreso que corresponda, en forma previa a su materialización.**

Ahora bien, en el evento que el proyecto se haga inviable, se compromete a renunciar a su ejecución.-

## VI.

### **SOLICITUD DE DEJAR SIN EFECTO PROCEDIMIENTO DE INGRESO AL SEIA DEL PROYECTO “LOTEO MIRADOR DE VOLCANES 7” INICIADO MEDIANTE RESOLUCIÓN EXENTA N°1878 DE LA SMA.**

Como consecuencia de la suspensión de la ejecución del Proyecto, en los hechos, no se configura la tipología del literal s) del artículo 10 la LBGMA. En relación a las obras menores constatadas en las visitas inspectivas, debemos señalar que éstas no tienen en la actualidad la potencialidad de afectar las áreas existentes, pues son de baja envergadura y no alteran mayormente ni de forma permanente, la flora y fauna del sector. También conviene señalar, que éstas se ejecutaron en el espacio de tiempo en que la Municipalidad de Lautaro se desistió de la primera solicitud de declaración de humedal urbano Llakolen y al existir una serie de aprobaciones que disponían la ejecución de las obras, se daba cuenta de una situación fáctica que permitía avanzar con ellas.-

Conforme a lo señalado y en consideración a los antecedentes anteriormente expuestos, se solicita al Sr. Superintendente dejar sin efecto el procedimiento administrativo de ingreso al SEIA formulado mediante la **Resolución Exenta N°1878**, de 2022, de la SMA.

## VII.

### **TÉNGASE PRESENTE Y ACOMPAÑA DOCUMENTOS.**

Solicito tener presente los documentos acompañados en las respuestas a los requerimientos de información que nuestra ingresó a vuestra Superintendencia en el marco de las actividades de inspección de fecha 13 de enero, 10 de febrero, 10 de marzo y 27 de mayo del año 2022.- Adicionalmente, se acompañan a esta presentación copia de los siguientes documentos:

1. Copia de la inscripción de dominio Fs. 2008 N° 1642 del Registro de Propiedad del año 2021, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Lautaro.

2. Copia del Certificado de Aprobación de Anteproyecto de Loteo N° 15 de fecha 12 de septiembre de 2019, otorgado por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Lautaro.
3. Copia del Certificado de Aprobación de Anteproyecto de Edificación N° 16 de fecha 12 de septiembre de 2019, otorgado por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Lautaro.
4. Copia del Permiso de Edificación N° 223 de fecha 23 de septiembre de 2021 otorgado por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Lautaro.
5. Copia de Resolución de Aprobación de Loteo N° 5 de fecha 23 de septiembre de 2021 otorgado por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Lautaro.
6. Copia de la Resolución N° 32 de fecha 06 de diciembre de 2021, de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Lautaro, mediante la cual se autoriza el cambio de propietario y por ende de titular del Permiso de Edificación N° 223 de fecha 23 de septiembre de 2021 y la Resolución de Aprobación de Loteo N° 5 de igual fecha.
7. Copia de la Resolución de Modificación de Proyecto de Loteo N° 10 de fecha 17 de diciembre 2021, otorgado por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Lautaro.
8. Copia de la Resolución de Modificación de Proyecto de Edificación N° 271 de fecha 17 de diciembre 2021, otorgado por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Lautaro.
9. Copia de Ord N° 142 de fecha 23 de diciembre de 2021 de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Lautaro, mediante el cual se establece que la Municipalidad no registra declaración de humedal urbano dentro del límite urbano de la comuna.
10. Copia de la Resolución Exenta N° 1486 de fecha 15 de septiembre de 2021 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
11. Copia de Resolución Exenta N° 3680 de fecha 18 de noviembre de 2021 del Serviu Región de La Araucanía.
12. Estudio Técnico elaborado por Solutos Ingeniera y Proyectos, respecto de la solicitud de reconocimiento de humedal urbano denominado Llakolen, de la comuna de Lautaro.
13. Copia de la presentación de observaciones a solicitud de reconocimiento de humedal urbano denominado "Llakolen", de la comuna de Lautaro, ingresado

con fecha 21 de febrero de 2022 a la Seremi del Medio Ambiente de la Región de la Araucanía.-

14. Certificado de Factibilidad N°F-2021-0248, de 08 de febrero de 2021, de Aguas Araucanía S.A.
15. ORD. GI N°1484, de fecha 04 de octubre de 2021, de Aguas Araucanía S.A., se informó la aprobación técnica del proyecto “Extensión Red de Agua Potable” de “Loteo Mirador de Volcanes 7” por 197 viviendas.
16. ORD. GI N°1221, de fecha 18 de agosto de 2021, de la misma empresa, se informó la aprobación técnica del proyecto “Extensión Red de Alcantarillado de Aguas Servidas” de “Loteo Mirador de Volcanes 7” por 197 viviendas.
17. Expediente completo de **primera solicitud** de declaración de humedal urbano Llakolen presentada por la Municipalidad de Lautaro con fecha 14 de enero de 2021.
18. Expediente completo de **segunda solicitud** de declaración de humedal urbano Llakolen presentada por la Municipalidad de Lautaro con fecha 14 de enero de 2021.
19. Ibook del Recurso de Protección presentado en contra de Jomar SpA., ventilado bajo el Rol N° 9941-2021 de la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Temuco.-

Los antecedentes podrán ser visualizados en el siguiente enlace drive:

[https://www.dropbox.com/sh/5d9cqs7hkdlc8xx/AABXREhMbiYebv5\\_iXNx9CVCa?dl=0](https://www.dropbox.com/sh/5d9cqs7hkdlc8xx/AABXREhMbiYebv5_iXNx9CVCa?dl=0)

De existir inconvenientes en la visualización de dichos documentos agradeceré comunicarse directamente con el señor Francisco Javier Calderón Barbas correo electrónico: [franciscocalderon@martabid.com](mailto:franciscocalderon@martabid.com) número de contacto: +56953702963.

## VIII.

### **FORMA DE NOTIFICACIÓN.**

Finalmente, solicito que las resoluciones o actuaciones que se dicten en virtud de esta presentación, me sean notificadas al correo electrónico: [javierinzulza@martabid.com](mailto:javierinzulza@martabid.com) con copia al correo electrónico: [franciscocalderon@martabid.com](mailto:franciscocalderon@martabid.com).

Sin otro particular a la espera de una pronta respuesta, le saluda cordialmente;



---

**JAVIER ANTONIO INZULZA REYES**  
**p.p. CONSTRUCTORA JOMAR SpA**