

**RESUELVE PRESENTACIONES DE UNIÓN COMUNAL  
LAGO VICHUQUÉN Y OFFICE HUNTER S.A.**

**RESOLUCIÓN EXENTA N°589.**

**Santiago, 31 de marzo de 2023.**

**VISTOS:**

Lo dispuesto en el artículo segundo de la Ley N°20.417, que establece la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “LOSMA”); en la Ley N°19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente (en adelante, “Ley N°19.300”); en el Decreto Supremo N°40, de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente que fija el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “RSEIA”); en la Ley N°19.880, que Establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; en la Ley N°18.834 que Aprueba el Estatuto Administrativo; en la Resolución Exenta N°769, de 2015, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que establece el Instructivo para la Tramitación de los Requerimientos de Ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental; en el expediente administrativo de requerimiento de ingreso REQ-016-2022; en el Decreto con Fuerza de Ley N°3, de 2010, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que Fija la Planta de la Superintendencia del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta N°2124, de 2021, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que fija su organización interna; en el Decreto Supremo N°70, de 28 de diciembre de 2022, del Ministerio del Medio Ambiente, que nombra a la Superintendente del Medio ambiente; en la Resolución Exenta RA N°119123/129/2019, de 06 de septiembre de 2019, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que nombra al Fiscal de la Superintendencia del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta RA N°119123/104/2022, de 03 de agosto de 2022, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que renueva el nombramiento del Fiscal de la Superintendencia del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta N°658, de 2022, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que establece el orden de subrogancia para el cargo de fiscal; en la Resolución Exenta RA N°119123/28/2022, de 10 de marzo de 2022, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que establece el cargo de jefe del Departamento Jurídico de la Superintendencia del Medio Ambiente; y en la Resolución N°7, de 2019, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón.

**CONSIDERANDO**

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

1° Con fecha 18 de agosto de 2022, la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “SMA” o “Superintendencia”), a través de las Resolución Exenta N°1394, inició un procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “SEIA”), en contra de Office Hunter S.A. y Sociedad Administradora Altos de Culenmapu S.A. (en adelante, los “titulares”), por la ejecución de su proyecto “Altos de Culenmapu” (en adelante, el “proyecto”).

**II. PRESENTACIÓN DE FECHA 08 DE SEPTIEMBRE  
DE 2022, DE OFFICE HUNTER S.A.**



2° Con fecha 08 de septiembre de 2022, Office Hunter S.A. presentó un escrito mediante el cual, en lo principal, solicitó a esta Superintendencia ejercer su potestad revocatoria respecto a todo lo obrado en el expediente Cero Papel N°17.647/2022, dejando sin efecto todo lo obrado en el presente procedimiento.

3° Lo anterior, por existir una causa judicial pendiente, Causa Rol C-49736-2021, seguida ante la Excelentísima Corte Suprema, “(...) *donde el demandante es exactamente el mismo denunciante ante este organismo público; la causa de pedir en ese juicio es exactamente la misma que se dedujo ante este órgano fiscalizador (...)*”.

4° Argumenta que el inciso 3° del artículo 54 de la Ley N°19.880, establece que una vez deducida la acción judicial, todo órgano de la Administración debe inhibirse de conocer cualquier reclamación que se interponga sobre la misma pretensión.

5° En el primer otrosí de su presentación, en subsidio de la petición principal, y en virtud de los mismos argumentos antes citados, solicitó a esta Superintendencia dar lugar a una petición de invalidación de todo lo obrado en el expediente Cero Papel N°17.647/2022.

6° Lo anterior, en tanto todo lo obrado en el presente procedimiento, serían actos contrarios a derecho, en conformidad no sólo al inciso 3° del artículo 54 de la Ley N°19.880, sino también por las reglas de los artículos 6° y 7° de la Constitución Política de la República, y del artículo 2° de la Ley N°18.575. Así, sostiene que lo obrado por la Superintendencia es ilegal y está afectado insubsanablemente de un vicio de invalidación o nulidad.

7° En su tercer otrosí <sup>1</sup>, solicitó certificar los siguientes hechos, para efectos de ejercer las acciones judiciales que diere lugar lo obrado por este organismo:

(i) Que, el procedimiento se inició por una denuncia de fecha 14 de mayo del año 2021, suscrita por el señor Enrique Waugh Correa, en representación de la Unión Comunal Lago Vichuquén.

(ii) Que, entre los antecedentes del que incorporar el denunciante, omitió señalar la existencia de una causa judicial pendiente: causa Rol C-49736-2021, que se sigue ante la Excelentísima Corte Suprema.

(iii) Que, en el mes de octubre del año 2021, la empresa Office Hunter S.A. por escrito, entregó antecedentes a esta Superintendencia y entre ellos, se le informó a dicho organismo la existencia de la causa Rol C-49736-2021, que se sigue ante la Excelentísima Corte Suprema.

8° En el cuarto otrosí, en subsidio de lo pedido, evacuó el traslado conferido mediante la Resolución Exenta N°1394, de fecha 18 de agosto de 2022. En síntesis, indicó lo siguiente:

(i) Office Hunter S.A. es la única titular del proyecto “Altos de Culenmapu” y su actividad consiste en vender lotes o parcelas de 5.000 m<sup>2</sup> cada uno. Por el contrario, la Sociedad Administradora Altos de Culenmapu -cuyos dueños son, por vía de propiedad accionaria, los parceleros y, residualmente, Office Hunter S.A., debido a las parcelas o

---

<sup>1</sup> Cabe hacer presente que, por un error involuntario, Office Hunter omitió la referencia al “segundo otrosí”, razón por la cual su presentación avanza del “primer otrosí” al “tercer otrosí”.



lotes no transferidos- no participa de ningún proyecto, siendo solamente propietaria del Lote N°1 que se emplaza dentro del proyecto, así como del equipamiento que se ubica en éste.

(ii) En consecuencia, las empresas no son cotitulares de ningún proyecto; y, por otra parte, el equipamiento del Lote N°1 sólo es oponible a la Sociedad Administradora Altos de Culenmapu.

(iii) El proyecto no tiene un sistema de alcantarillado: cada parcelero debe contar con su propia fosa.

(iv) El proyecto no se encuentra en elusión al SEIA, en tanto la incorporación del literal s) al artículo 10 de la Ley N°19.300 (2020), se produjo con posterioridad al desarrollo del proyecto (2017) e inicio de su operación (2018).

9° En el quinto otrosí, acompañó los siguientes documentos:

(i) Copia del recurso de casación en el fondo que tiene el Rol C-49736-2021, que se sigue ante la Excelentísima Corte Suprema y que se encuentra pendiente.

(ii) Copia de la inscripción de dominio del Lote 1.

(iii) Copia del certificado de avalúo fiscal del Lote 1.

(iv) Copia de la inscripción de dominio del resto no transferido del Lote 3, propiedad de Office Hunter S.A.

(v) Copia del texto de la Ley N°21.202, publicada en el Diario Oficial el 23 de enero de 2020.

10° Por último, en su sector otrosí, solicitó que se tuviese presente que en este procedimiento se valdrá de la asistencia letrada del abogado habilitado para el ejercicio de la profesión, don Alejandro Usen Vicencio, quien firma en expresa señal de aceptación. Además, en el mismo otrosí, se solicitó notificar las resoluciones que se dicten al correo electrónico [ausen@solisabogados.cl](mailto:ausen@solisabogados.cl).

### III. PRESENTACIÓN DE FECHA 24 DE ENERO DE 2023, DE UNIÓN COMUNAL LAGO VICHUQUÉN

11° Con fecha 24 de enero de 2023, Unión Comunal Lago Vichuquén presentó un escrito ante esta Superintendencia, solicitando, en lo principal, hacerse parte del presente procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso, REQ-016-2022. Su interés radica en la defensa de los intereses de su organización que, entre otras cosas, consideran la protección del medio ambiente y los equilibrios ecológicos, bienes jurídicos amenazados por el proyecto “Altos de Culenmapu”, como fue explicado en su denuncia presentada con fecha 14 de mayo de 2021 ante este servicio.

12° En su primer otrosí, hizo presente, en síntesis, las siguientes consideraciones:

(i) Que, si bien se presentó una demanda civil ante los Juzgados Civiles de Santiago, dicha causa judicial no se encuentra pendiente.

En efecto, el juicio de primera instancia terminó luego de que la jueza del 15° Juzgado Civil de Santiago dictara de oficio una resolución anulando todo lo obrado, declarándose incompetente para resolver lo solicitado. Dicha resolución fue apelada, siendo concedido el recurso, con fecha 15 de enero de 2020, sólo en el efecto devolutivo, razón por



la cual ésta siguió produciendo sus efectos de forma ininterrumpida. Con todo, la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago confirmó la resolución apelada.

Inclusive, considerando que la causa judicial llegó a ser conocida por la Excelentísima Corte Suprema, ésta tuvo término en dicha sede por desistimiento de la parte recurrente, motivo por el cual la resolución dictada por el 15° Juzgado Civil de Santiago se encuentra firme y ejecutoriada.

(ii) Que, el proyecto no implica únicamente la subdivisión de un predio rústico y la posterior venta de los predios resultantes, sino que también involucra obras de urbanización y una serie de prestaciones adicionales, entre ellas, obras asociadas a alcantarillado. Lo anterior, según se desprende del sitio [www.vivevichuquen.cl](http://www.vivevichuquen.cl) y de las fiscalizaciones realizadas por esta Superintendencia.

En tal sentido, no importa si es Administradora Altos de Culenmapu u Office Hunter quien realiza las obras de urbanización o construye los bienes comunes de los parceleros. Dichas obras son parte íntegra del proyecto y, por tanto, son responsabilidad de Office Hunter S.A., especialmente, en consideración al principio de realidad económica y societaria.

(iii) Que, el proyecto, a la fecha, se sigue desarrollando y, por tanto, le resulta aplicable el literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300, al menos, respecto a las obras ejecutadas con posterioridad a la Ley N°21.202. Se reitera que el proyecto no se agota con la venta de las parcelas, sino que considera lo que los propietarios construyan en ellas.

13° En su segundo otrosí, acompañó los siguientes documentos, con citación:

(i) Certificación del Notario de Santiago don Luis Ignacio Manquehual Mery, de fecha 30 de marzo de 2022, en que constan 4 documentos obtenidos al visitar el sitio <http://www.vivevichuquen.cl>, Proyecto Altos de Culenmapu.

(ii) Certificación del Notario de Santiago don Luis Ignacio Manquehual Mery, de fecha 30 de marzo de 2022, en que constan 5 documentos obtenidos en el sitio de internet Wayback Machine, al consultar sobre el estado del sitio web [www.vivevichuquen.cl](http://www.vivevichuquen.cl) en el año 2017.

(iii) Acta de inspección ambiental realizada el 3 de septiembre de 2021 por el funcionario Patricio Bustos Zúñiga, de la Superintendencia del Medio Ambiente.

(iv) Escritura pública conteniendo el Reglamento de la parcelación Altos de Culenmapu, de la Notaría de don Luis Enrique Tavolari Oliveros, Santiago.

(v) Carta conductora información presentada a SMA, Proyecto Altos de Culenmapu, Lago Vichuquén.

14° En su tercer otrosí, hizo presente que confirió patrocinio y poder a los abogados Gustavo Ramón Parraguez Gamboa y Jerónimo Díaz Recart, así como también a la abogada Javiera Alejandra Mena Salas, confiriendo, además de las facultades comunes a todo poder judicial, las facultades establecidas en el inciso 2° del artículo 7° del Código de Procedimiento Civil.



15° Por último, en su cuarto otrosí, solicitó tener presente para efectos de notificación los siguientes correos electrónicos: [gparraguez@parraguezymarin.cl](mailto:gparraguez@parraguezymarin.cl), [jdiaz@parraguezymarin.cl](mailto:jdiaz@parraguezymarin.cl) y [jmena@parraguezymarin.cl](mailto:jmena@parraguezymarin.cl).

**IV. SOBRE LA SOLICITUD DE REVOCACIÓN O INVALIDACIÓN PRESENTADA POR OFFICE HUNTER S.A.**

16° En cuanto a la solicitud de revocación de todo lo obrado en el presente procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso, por existir una causa judicial pendiente, Causa Rol C-49736-2021, seguida ante la Excelentísima Corte Suprema, cabe hacer presente lo siguiente:

(i) El inciso 3° del artículo 54 de la Ley N°19.880 indica que *“si respecto de un **acto administrativo** se deduce acción jurisdiccional por el interesado, la Administración deberá inhibirse de conocer cualquier reclamación que éste interponga sobre la misma pretensión”* (énfasis agregado).

(ii) En tal sentido, la norma considera que la acción jurisdiccional se haya interpuesto respecto un acto administrativo específico, impidiendo, en tal caso, que la Administración conozca en sede administrativa un recurso que se interponga sobre el mismo acto.

(iii) En la especie, aquel supuesto no se produce, en tanto la acción jurisdiccional se deduce respecto a los mismos hechos en análisis en el presente procedimiento, mas no respecto a un acto administrativo específico, supuesto que no se encuentra prohibido por ley.

(iv) Con todo, cabe hacer presente que la resolución de fecha 26 de diciembre de 2019, dictada por el 15° Juzgado Civil de Santiago, en Causa Rol C-13698-2019, se encuentra firme y ejecutoriada, en tanto la Ilustrísima Corte de Apelaciones confirmó lo resuelto en primera instancia: esto es, que el tribunal resulta absolutamente incompetente para tramitar la demanda presentada. Por su parte, si bien la demandante dedujo un recurso de casación en el fondo en contra de esta última sentencia, con fecha 23 de septiembre de 2022, la misma se desistió de su recurso interpuesto.

(v) En consecuencia, la solicitud presentada por Office Hunter S.A. no puede prosperar.

17° Los argumentos anteriores resultan aplicables a la solicitud de invalidación presentada por Office Hunter S.A., en su escrito de fecha 08 de septiembre de 2022. Por lo tanto, dicha solicitud tampoco será acogida.

18° En atención a lo anterior, se procede a resolver lo siguiente:

**RESUELVO**

**PRIMERO: NO HA LUGAR** a la solicitud de revocación de lo obrado en el procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso REQ-016-2022, presentada por Office Hunter S.A., en lo principal de su escrito de fecha 08 de septiembre de 2022.

**SEGUNDO: NO HA LUGAR** a la solicitud de invalidación de lo obrado en el procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso REQ-016-



2022, presentada por Office Hunter S.A., en el primer otrosí de su escrito de fecha 08 de septiembre de 2022.

**TERCERO: HA LUGAR** la solicitud de certificación de hechos, presentada por Office Hunter S.A., en el tercer otrosí de su escrito de fecha 08 de septiembre de 2022. Remítase dicho certificado por el medio de notificación indicado por parte del titular.

**CUARTO: TÉNGASE PRESENTE** las consideraciones presentadas por Office Hunter S.A., en el cuarto otrosí de su escrito de fecha 08 de septiembre de 2022.

**QUINTO: TÉNGASE POR ACOMPAÑADOS** los documentos presentados por Office Hunter S.A., en el quinto otrosí de su escrito de fecha 08 de septiembre de 2022.

**SEXTO: TÉNGASE PRESENTE** el patrocinio y poder otorgado por Office Hunter S.A. al abogado don Alejandro Usen Vicencio, en el sexto otrosí de su escrito de fecha 08 de septiembre de 2022, así como también la forma especial de notificación solicitada.

**SÉPTIMO: TÉNGASE COMO PARTE INTERESADA** del presente procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso a Unión Comunal Lago Vichuquén, dando lugar a la solicitud presentada en lo principal de su escrito de fecha 24 de enero de 2023.

**OCTAVO: TÉNGASE PRESENTE** las consideraciones presentadas por Unión Comunal Lago Vichuquén, en el primer otrosí de su escrito de fecha 24 de enero de 2023.

**NOVENO: TÉNGASE POR ACOMPAÑADOS** los documentos presentados por Unión Comunal Lago Vichuquén, en el segundo otrosí de su escrito de fecha 24 de enero de 2023.

**DÉCIMO: TÉNGASE PRESENTE** el patrocinio y poder otorgado por Unión Comunal Lago Vichuquén, a los abogados Gustavo Ramón Parraguez Gamboa y Jerónimo Díaz Recart, así como también a la abogada Javiera Alejandra Mena Salas, en el tercer otrosí de su escrito de fecha 24 de enero de 2023.

**UNDÉCIMO: TÉNGASE PRESENTE** la forma especial de notificación solicitada por Unión Comunal Vichuquén, en el cuatro otrosí de su escrito de fecha 24 de enero de 2023.

**ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y DESE CUMPLIMIENTO.**

**BENJAMÍN MUHR ALTAMIRANO  
FISCAL (S)  
SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE**

ODLF/FSM.



**Notificación por correo electrónico:**

- Unión Comunal Lago Vichuquén. Correo electrónico: [gparraguez@parraguezymarin.cl](mailto:gparraguez@parraguezymarin.cl), [jdiaz@parraguezymarin.cl](mailto:jdiaz@parraguezymarin.cl) y [jmena@parraguezymarin.cl](mailto:jmena@parraguezymarin.cl).
- Office Hunter S.A. Correo electrónico: [ausen@solisabogados.cl](mailto:ausen@solisabogados.cl).

**Notificación por carta certificada:**

- Administradora Altos de Culenmapu SpA. Domicilio: Avenida Los Leones N°2311, comuna de Providencia, región Metropolitana.

REQ-016-2022.

Expediente Cero Papel N°6.367/2023.

