

**DA TÉRMINO A PROCEDIMIENTO DE  
REQUERIMIENTO DE INGRESO SEGUIDO EN CONTRA  
DEL PROYECTO “ALTOS DE CULENMAPU”**

**RESOLUCIÓN EXENTA N°1674**

**Santiago, 27 de septiembre 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°1445, de 2023, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que Aprueba instrucciones para la tramitación de los procedimientos de requerimientos de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, según lo dispuesto en los literales i) y j) del artículo 3° de la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente; 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°564, de 2023, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que fija su organización interna; en el Decreto Supremo N°70, de 2022, del Ministerio del Medio Ambiente, que nombra a la Superintendente del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta N°1474, de 2023, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que establece el orden de subrogancia para los cargos de la Superintendencia del Medio Ambiente que se indican y deja sin efecto la resolución exenta que se señala; y en la Resolución N°7, de 2019, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón.

**RESUMEN**

Da término a procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso seguido en contra del proyecto “Altos de Culenmapu”, ubicado en el sector de Culenmapu, comuna de Vichuquén, región del Maule, de titularidad de Office Hunter S.A. y Sociedad Administradora Altos de Culenmapu, por no verificarse los requisitos de alguna tipología de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

**CONSIDERANDO**

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

1° Con fecha 18 de agosto de 2022, mediante la Resolución Exenta N°1394, la Superintendencia del Medio Ambiente, inició un procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA, respecto del proyecto “Altos de Culenmapu” (en adelante, el “proyecto”), de titularidad de “Office Hunter S.A.” y “Sociedad Administradora Altos de Culenmapu S.A.” (en adelante, los “titulares”), ubicado en el sector de Culenmapu, comuna de Vichuquén, región del Maule.

2° Lo anterior, en tanto, como resultado de las actividades de fiscalización realizadas por esta Superintendencia, se concluyó que existían indicios suficientes para iniciar dicho procedimiento, en virtud de lo establecido en el literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

3° Precisamente, se concluyó que la ejecución del proyecto sería susceptible de producir una alteración física y química de los componentes bióticos del humedal Lago Vichuquén, así como de las interacciones y flujos ecosistémicos de éste. Lo anterior, a causa de la implementación de un muelle sobre el humedal, susceptible de generar un deterioro, menoscabo, transformación e invasión en la avifauna del sector; de la remoción de la capa vegetal existente en el sector de ejecución del proyecto, pudiendo ocasionar un cambio en la escorrentía superficial y arrastre de sedimentos al humedal; y de la eventual descarga de aguas servidas en el humedal, acelerando su proceso de eutrofización y, con ello, el deterioro en la calidad de sus aguas y la afectación de su microbiota.

## II. ALEGACIONES, OBSERVACIONES Y PRUEBAS DEL TITULAR

4° Con fecha 08 de septiembre de 2022, Office Hunter S.A. ingresó su traslado a los registros de esta Superintendencia, conferido en la Resolución Exenta N°1394, de fecha 18 de agosto de 2022, de la SMA. En lo relevante, respecto a la hipótesis de elusión levantada, indicó lo siguiente:

(i) Office Hunter es la única titular del proyecto “Altos de Culenmapu” y que la “Sociedad Administradora Altos de Culenmapu Spa” no es dueña ni participa en ningún proyecto inmobiliario. Agregó que de la Sociedad Administradora Altos de Culenmapu son propietarios por vía accionaria los parceleros y residualmente Office Hunter S.A., y que esta empresa es la única dueña del Lote N°1, Rol de Avalúo 8100-001, donde hay un acceso al lago, una edificación en curso, un embarcadero y espacios para embarcaciones y un muelle.

(ii) El proyecto no cuenta con un sistema de alcantarillado, sino que cada parcelero debe contar con su propia fosa.

(iii) Office Hunter compró un predio a fines del año 2016; en el año 2017 tramitó la subdivisión predial; y, desde el año 2018, comercializa sus parcelas. En tal sentido, argumentó que no resulta aplicable el literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300, al incorporarse por la Ley N°21.202 el año 2020. A modo de respaldo, hizo presente que, al momento de interponer su demanda la Unión Comunal Lago Vichuquén ante el 15° Juzgado Civil de Santiago, en Causa Rol N°13.698-2019, no podría haberse demandado dicha hipótesis de elusión, por no existir la norma legal que se estima infringida.

## III. PRESENTACIÓN DE UNIÓN COMUNAL LAGO VICHUQUÉN

5° Con fecha 24 de enero de 2023, Unión Comunal Lago Vichuquén presentó un escrito ante esta Superintendencia, haciendo presentes las siguientes consideraciones:

(i) El proyecto considera obras de urbanización y prestaciones adicionales, entre ellas, obras asociadas a alcantarillado, según se desprende del sitio web [www.vivevichuquen.cl](http://www.vivevichuquen.cl) y de las fiscalizaciones de la SMA.

(ii) Es irrelevante si es Administradora Altos de Culenmapu u Office Hunter S.A. quien realiza las obras de urbanización o construye los bienes

comunes de los parceleros, pues son parte íntegra del proyecto y, por tanto, son responsabilidad de Office Hunter S.A., en consideración al principio de realidad económica y societaria.

(iii) El proyecto, a la fecha, se sigue desarrollando y, en consecuencia, 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.

#### **IV. PRONUNCIAMIENTO DEL SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL**

6° Con fecha 18 de mayo de 2023, ingresó a los registros de esta Superintendencia el Oficio N°202399102401, de fecha 17 de mayo de 2023, de la Dirección Ejecutiva del SEA, en el cual consta su pronunciamiento respecto a la elusión objeto del presente procedimiento, solicitado por este servicio mediante el ORD. N°2100, de fecha 18 de agosto de 2022, reiterado mediante ORD. N°27, de fecha 05 de enero de 2023.

7° Al respecto, la Dirección Ejecutiva del SEA concluyó que, de los antecedentes tenidos a la vista, el proyecto no configura la tipología establecida en el subliteral g.1) del artículo 3° del RSEIA; y no es posible determinar si se configura o no el literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

8° En cuanto a la aplicación del subliteral g.1) del artículo 3° del RSEIA, precisó que el proyecto no contempla la construcción de viviendas pues ésta corresponde a los propietarios de los predios objeto de la subdivisión, lo que impide determinar la descripción de un proyecto inmobiliario.

9° Con todo, hizo presente que el proyecto comprende la división del suelo en área rural, cuyos predios resultantes son vendidos o comercializados con el objeto de que los futuros propietarios puedan habitar en ellos, lo que implica una modificación del destino agrícola, ganadero o forestal, -a la cual quedan sujetos originalmente los predios resultantes de una división amparada en el régimen establecido en el D.L. N°3.516, de 1980- a uno habitacional, por lo que el proyecto necesariamente debe enmarcarse en alguna de las hipótesis excepcionales del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, hecho que no es posible visualizar en base a los antecedentes disponibles.

10° Con relación a la aplicación del literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300, observó que no constan antecedentes suficientes respecto al inicio de la ejecución material del proyecto, lo que resulta determinante para establecer si la Ley N°21.202 le resulta aplicable. Sin perjuicio de lo anterior, informó que, aún en el evento de que la ejecución material del proyecto haya iniciado con posterioridad a la entrada en vigencia de la Ley N°21.202, tampoco existen antecedentes suficientes que permitan establecer si se genera o no una eventual afectación al humedal asociado a límite urbano lago Vichuquén, de modo que no es posible determinar si se configura la tipología de ingreso.

11° A mayor abundamiento, precisó que, si bien el proyecto contempla la construcción de un muelle mecano flotante en el lago Vichuquén, esta parte u obra no tiene la envergadura suficiente para causar una alteración física o química de relevancia sobre el área. Por su parte, agregó que al no constar antecedentes suficientes que permitan determinar con certeza el número y características constructivas de cada edificación futura, así como tampoco de las posibles soluciones sanitarias, no es posible desarrollar adecuadamente un procedimiento de evaluación ambiental que cumpla con su finalidad. En efecto, agregó que, de no

precisar la información correspondiente a la descripción del proyecto, la consecuente predicción y evaluación de los impactos se tornará inoficiosa.

**V. ANÁLISIS DE LOS ANTECEDENTES RECABADOS EN EL PROCEDIMIENTO**

12° A partir de los antecedentes recabados en el presente procedimiento, la Superintendencia revisó la elusión de ingreso al SEIA discutida, analizando exhaustivamente los puntos expresados por el titular y por la Dirección Ejecutiva del SEA.

13° Al respecto, la tipología relevante de ser desarrollada para efectos de confirmar o descartar la elusión al SEIA, es la listada en el literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

**A. Literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300**

14° El literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300, indica que requieren de evaluación ambiental previa 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”*.

15° Con relación a la aplicación del literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300, el ORD. N°20229910238, de fecha 17 de enero de 2022, de la Dirección Ejecutiva del SEA, indica que deben ingresar al SEIA aquellos proyectos que se encuadren dentro de dicha tipología de ingreso obligatoria y que hayan iniciado o pretendan iniciar su ejecución material con posterioridad a la entrada en vigencia de la Ley N°21.202, esto es, 23 de enero de 2020.

16° Al respecto, mediante un análisis multitemporal realizado en base a imágenes satelitales disponibles en *Google Earth*, fue posible identificar que el proyecto comenzó su ejecución material de forma previa a dicha fecha.

17° Precisamente, se observó que el camino principal asociado al proyecto según su máster plan, se comenzó a ejecutar desde el año 2018; mientras que otros caminos menores comenzaron a ejecutarse desde el año 2019.

**Imagen N°1:** Camino principal y caminos menores asociados al proyecto, ejecutados de forma previa al año 2020



**Fuente:** Google Earth.

18° A mayor abundamiento, se observó el detalle del camino principal del proyecto, el cual ya se encontraba habilitado con fecha 14 de marzo de 2018.

**Imagen N°2:** Camino principal del proyecto, ejecutado en marzo de 2018



**Fuente:** Google Earth.

19° Por otra parte, el análisis multitemporal permite establecer el inicio de edificaciones dentro del área del proyecto, de forma previa al año 2020. En la siguiente imagen, se pueden observar edificaciones dentro de uno de los lotes del proyecto, las cuales fueron ejecutadas entre los años 2018 y 2019.

**Imagen N°3:** Edificaciones asociadas al proyecto, ejecutadas de forma previa al año 2020



Fuente: Google Earth.

20° En atención a lo anterior, la tipología en análisis no resulta aplicable, pues el proyecto comenzó su ejecución material de forma previa a la publicación de la Ley N°21.202, que incorporó el literal s) al artículo 10 de la Ley N°19.300.

#### **B. Otras consideraciones**

21° Sin perjuicio del análisis realizado previamente, cabe hacer presente que, así como fue constatado por esta Superintendencia, la Dirección Ejecutiva del SEA observó que el proyecto tiene un destino habitacional, en circunstancias en que éste no se enmarca en alguna de las hipótesis excepcionales del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcción.

22° En atención a lo anterior y, en virtud del artículo 20 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, así como también del artículo 2° del D.L. N°3.516 de 1980, resulta necesario derivar los antecedentes a la Ilustre Municipalidad de Vichuquén, a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, y a la Dirección Regional del Servicio Agrícola Ganadero, ambas de la región del Maule, para efectos de que tomen conocimiento de los hechos y ejerzan sus competencias ante una posible infracción a la normativa urbanística.

#### **VI. CONCLUSIONES**

23° Del análisis realizado, se concluye que la única tipología de ingreso al SEIA cuya aplicación al proyecto se discute, corresponde a la listada en el literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300. No obstante, dado que el proyecto comenzó su ejecución material de forma previa a la publicación de la Ley N°21.202, que incorporó el literal s) al artículo 10 de la Ley N°19.300, éste no resulta aplicable en la especie.

24° En vista de lo anterior, no resulta posible concluir que el proyecto se encuentra en elusión al SEIA.

25° Por otra parte, tampoco se observa que al proyecto le resulte aplicable alguno de los instrumentos de carácter ambiental de competencia de la Superintendencia, según se desprende del artículo 2° de la LOSMA, no siendo posible levantar algún tipo de infracción al respecto.

26° Con todo, se constató que el proyecto tiene un destino habitacional, en circunstancias en que éste no se enmarca en alguna de las hipótesis excepcionales del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcción. En consecuencia, en virtud del artículo 14 de la Ley N°19.880, es menester derivar este acto a la Ilustre Municipalidad de Vichuquén, a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, y a la Dirección Regional del Servicio Agrícola Ganadero, ambas de la región del Maule, para efectos de que tomen conocimiento de los hechos y ejerzan sus competencias ante una posible infracción a la normativa urbanística.

27° Finalmente, en observancia al principio conclusivo enunciado en el artículo 8° de la Ley N°19.880, resulta necesario dictar un acto que se pronuncie respecto del fondo del asunto, expresando la voluntad de la Superintendencia, en orden a poner término al presente procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso.

#### **RESUELVO**

**PRIMERO: DAR TÉRMINO** al procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso REQ-016-2022, en tanto no resulta posible concluir que el proyecto “Altos de Culenmapu”, ubicado en el sector Culenmapu, comuna de Vichuquén, región del Maule, se encuentra en elusión al SEIA.

**SEGUNDO: ADVERTIR** a los titulares que, si llegasen a implementar alguna modificación u obra nueva que cambie los hechos y circunstancias ponderadas en la presente resolución, deberá ser analizada su pertinencia de ingreso al SEIA y en caso de ser aplicable, someterse por la vía de ingreso que corresponda a dicho sistema, en forma previa a su materialización.

**TERCERO: SEÑALAR** a los denunciantes que, si tienen nueva información sobre la realización de algún hecho que infrinja alguno de los instrumentos de carácter ambiental, establecidos en el artículo 2° de la LOSMA, podrán denunciar aquello ante esta Superintendencia, situación que puede derivar en un procedimiento sancionatorio en caso de existir el mérito suficiente para aquello, según dispone el artículo 47 de la LOSMA.

**CUARTO: DERIVAR** la presente resolución a la Ilustre Municipalidad de Vichuquén, a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, y a la Dirección Regional del Servicio Agrícola Ganadero, ambas de la región del Maule, para efectos de que tomen conocimiento de los hechos descritos y ejerzan sus competencias ante una posible infracción a la normativa urbanística.

**QUINTO: RECURSOS QUE PROCEDEN EN CONTRA DE ESTA RESOLUCIÓN.** De conformidad a lo establecido en el Párrafo 4° del Título III de la LOSMA, en contra de la presente resolución procede el reclamo de ilegalidad ante el Ilustre Tribunal Ambiental que corresponda, dentro del plazo de quince días hábiles contados desde la notificación de esta resolución, así como los recursos administrativos establecidos en la Ley N°19.880 que resulten procedentes.



**ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y DESE CUMPLIMIENTO.**

  
**MARIE CLAUDE PLUMER BUDIN**  
**SUPERINTENDENTA DEL MEDIO AMBIENTE**



JAA/MES

**Notificación por correo electrónico:**

- Unión Comunal Lago Vicuquén. Correo electrónico: gparraguez@parraguezymarin.cl, jdiaz@parraguezymarin.cl y jmena@parraguezymarin.cl.
- Office Hunter S.A. Correo electrónico: ausen@solisabogados.cl.

**Notificación por carta certificada:**

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

**C.C.:**

- Fiscalía, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina Regional del Maule, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina de Partes, Superintendencia del Medio Ambiente.

Expediente Cero Papel N°17.834/2023.