



ORD N°2100.

ANT.: (i) REQ-016-2022; (ii) Resolución Exenta N°1394, de fecha 18 de agosto de 2022, de la Superintendencia del Medio Ambiente.

MAT.: Requiere su pronunciamiento en el marco de lo dispuesto en el literal i) del artículo 3° de la LOSMA, respecto al proyecto "Altos de Culenmapu", de los titulares Office Hunter S.A. y Sociedad Administradora Altos de Culenmapu SpA.

Santiago, 18 de agosto de 2022.

**A: RENÉ CHRISTEN FERNÁNDEZ
DIRECTOR REGIONAL DE LA REGIÓN DEL MAULE
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL**

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

1. Junto con saludar, informo a Ud., que la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, "Superintendencia" o "SMA"), ha dado inicio a un procedimiento de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, "SEIA"), REQ-016-2022, respecto del proyecto "Altos de Culenmapu" de los titulares Office Hunter S.A. y Sociedad Administradora Altos de Culenmapu SpA.

2. En dicho contexto, cumpliendo con lo dispuesto en el literal i) del artículo 3° de la LOSMA, se solicita su pronunciamiento, respecto a la hipótesis de elusión levantada por la SMA, referida a la tipología del literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300, al tenor de los antecedentes que se expondrán a continuación:

I. RESPECTO DE LAS DENUNCIAS Y ACTIVIDADES DE FISCALIZACIÓN

3. Con fecha 14 de mayo de 2021, Enrique Waugh Correa, en representación de la Unión Comunal Lago Vichuquén, presentó ante esta Superintendencia una denuncia ciudadana en contra de Office Hunter S.A., por la construcción de un proyecto inmobiliario en elusión al SEIA, particularmente, por emplazarse y afectar áreas sujetas a protección oficial. A su presentación acompañó un escrito de denuncia que, en lo principal, denunció la elusión al SEIA por parte de Office Hunter S.A. y Administradora Altos de Culenmapu S.A. En este último escrito se indicó, en lo relevante, lo siguiente:

- (i) Se señaló que "el proyecto inmobiliario Altos de Culenmapu se encuentra ubicado en la zona de Culenmapu, comuna de Vichuquén, y pertenece a la sociedad Office Hunter S.A., la que



entregó la administración y conservación del Proyecto a la sociedad Administradora Altos de Culenmapu SpA, creada para tal objeto por la primera”.

- (ii) Al respecto, se indicó que el proyecto “(...) apunta a la creación de 54 unidades habitacionales o lotes de superficie igual o superior a 5.000 metros cuadrados en el corto plazo. Este proyecto pretende establecer un verdadero condominio mediante la venta de parcelas de agrado que formarán parte de un complejo habitacional que estará dotado de calles, servicios básicos y bienes comunes”.
- (iii) Preciso que “en la actualidad existen 38 lotes de dichas características emplazados en la zona de Culenmapu, más uno denominado ‘Resto Lote N°3’, todos resultantes de la subdivisión del ‘Lote Tres’, inscrito a fojas 2375 número 1158 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Licantén de 2016, de propiedad de la demandada Office Hunter S.A. Asimismo, se encuentra en proyecto la subdivisión del referido ‘Resto Lote N°3’, promocionada como parte de las parcelas correspondientes a la ‘segunda etapa del proyecto’. En dicha etapa se agregarían 12 parcelas a las ya existentes, totalizando las referidas 54 unidades”.
- (iv) En cuanto a sus características, indicó que “(...) el Proyecto Altos de Culenmapu se define como un condominio que contará con bienes comunes para cada una de las unidades habitacionales, tales como acceso a la playa, muebles, box para embarcaciones, piscinas y club house”. Además, agregó que “(...) cada unidad vendida [contará] con servicios de agua potable, electricidad y red contra incendios, para lo cual se realizaron una serie de obras en la comuna destinadas a instalar estas redes en las distintas unidades del condominio. Por otra parte, los titulares del Proyecto han realizado obras creando caminos y vías de acceso para así conectar el condominio a las vías principales de la comuna”.
- (v) Por otro lado, apuntó a que “(...) la construcción de varias de estas obras de infraestructura y equipamiento que contempla el proyecto inmobiliario ‘Altos de Culenmapu’ ni siquiera ha contado con las autorizaciones requeridas por la normativa vigente. En efecto, la Dirección de Obras Municipales de la comuna de Vichuquén, en abril del año 2019, inspeccionó movimientos de tierra en los terrenos pertenecientes a esta parcelación y en el borde del Lago Vichuquén. También fiscalizó obras preliminares de edificación de un muro de contención para ejecutar relleno de tierra en dicho Lago. Todas ellas no contaban con los permisos municipales correspondientes, ante lo cual se les notificó a los propietarios de dicho Proyecto la orden de paralización de obras. A raíz de ello, se inició también un procedimiento en el Juzgado de Policía Local de la comuna de Vichuquén por la infracción de la empresa a las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcción y a la Ordenanza Medioambiental de la comuna de Vichuquén”.
- (vi) En cuanto a los riesgos e impactos que se ocasionarán en la cuenca del Lago Vichuquén con el desarrollo inmobiliario y, en particular, con el proyecto “Altos de Culenmapu”, indicó que existen, entre otros, riesgos para la salud humana; para la vida vegetal y animal; para el suelo y subsuelo; y para las aguas subterráneas; además de producir una afectación del valor paisajístico y turístico de la zona.
- (vii) Sobre la afectación del valor paisajístico y turístico de la zona, el denunciante señaló que, “mediante Decreto N°55 del Ministerio de Agricultura, de 06 de mayo de 1976, que ‘Crea Área de Protección Lago Vichuquén y Prohíbe la Corta de Tala de Árboles y Arbustos’, se creó el área

de Protección turística Lago Vichuquén (...). Al respecto, precisó que "(...) el objetivo que se pretendía lograr con esta declaración era proteger el valor paisajístico y turístico de la zona que se podría ver afectado por las actividades productivas de la zona", el cual estaría siendo afectado por la ejecución del proyecto.

(viii) Así, expresó que "el proyecto debió ingresar al SEIA debido a que sus impactos afectarán gravemente el 'Complejo de Humedales Llico-Torca y Vichuquén', complejo que en su totalidad califica como un 'área colocada bajo protección oficial'", siendo aplicables los artículos 10 y 11 de la ley N°19.300, específicamente, sus literales p) y d) respectivamente.

(ix) La calificación anterior, en sus palabras, surge a propósito del Decreto N°55 del Ministerio de Agricultura de 06 de mayo de 1976, que "Crea Área de Protección Lago Vichuquén y Prohíbe la Corta de Árboles y Arbustos". Así, indicó que "(...) la declaración de 'Área de Protección Turística' que realiza el Decreto N°55 de la zona de Vichuquén es lógica y perfectamente asimilable a la de 'Zona de Interés Turístico'".

A su vez, añadió que dicha calificación también es otorgada por el Decreto N°680 del antiguo Ministerio de Educación Pública, de fecha 27 de febrero de 1975, que "Declara Monumento Nacional al 'Santuario de Isluga' y Declara Santuario de la Naturaleza a la 'Laguna de Torca'"; así como por el Decreto N°128 del Ministerio de Agricultura, de 11 de marzo de 1986, que "Crea la Reserva Nacional Laguna Torca".

(x) Además, expresó que el proyecto debió ingresar al SEIA, "(...) debido a que se trata de un proyecto de equipamiento que contempla obras de urbanización con destino permanente de esparcimiento, deporte, comercio y servicios", siendo aplicable el literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrollado por el subliteral g.1) del artículo 3° del RSEIA.

(xi) Con todo, señaló que "en cualquier caso, el proyecto inmobiliario debió ingresar al SEIA debido a que produce riesgos para la salud de las personas y para los componentes ambientales de la cuenca del Lago Vichuquén", en virtud del artículo 11 letra a) de la Ley N°19.300 y del Oficio Ordinario D.E. N°180972/2018, de 5 de julio de 2018, del Director Ejecutivo del SEA.

En el primer otrosí de su presentación, acompañó los siguientes documentos:

(i) Copia del Ord. 116, de fecha 01 de marzo de 2019, a través del cual el Director General de Aguas (S), don Luis Ulloa Martínez, hace envío de antecedentes y solicita priorización para elaborar una Norma Secundaria de Calidad Ambiental de las Aguas para el Lago Vichuquén, a la Ministra de Medio Ambiente, doña Carolina Schmidt Zaldívar.

(ii) Copia autorizada de los certificados de dominio vigente, y de hipotecas y gravámenes y prohibiciones, del Conservador de Bienes Raíces de Licantén, respecto del inmueble en donde se ubica el proyecto "Altos de Culenmapu", ambos de propiedad de Office Hunter S.A., obtenido con fecha 30 de enero de 2019.

(iii) Copia de Informe Técnico denominado "Descripción de efectos adversos parcelación Altos de Culenmapu", realizado por Gasic & Asociados, de fecha junio de 2019.



En el segundo otrosí, Enrique Waugh Correa hizo presente su personería para representar a Unión Comunal Lago Vichuquén y acompañó escritura pública de Acta Sesión Número Tres de Directorio Unión Comunal Lago Vichuquén, otorgada con fecha 22 de abril del año 2019, en la Quinta Notaría de Santiago, de don Patricio Raby Benavente.

En el tercer otrosí, confirió patrocinio y poder.

En el cuarto otrosí, hizo presente, para efectos de notificación, los siguientes correos electrónicos: gparraguez@parraguezymarin.cl, jtrujillo@parraguezymarin.cl, dhernandez@parraguezymarin.cl y fcruz@parraguezymarin.cl.

4. Esta denuncia fue ingresada al sistema de registro de la SMA bajo el ID 148-VII-2021, y dio origen a una investigación por parte de este organismo, sistematizada en el expediente de fiscalización ambiental DFZ-2021-3121-VII-SRCA. En el marco de este expediente, se realizó una actividad de inspección en terreno con fecha 03 de septiembre de 2021, y se requirió información a Office Hunter S.A. y al Servicio Agrícola y Ganadero de la región del Maule. De lo anterior, fue posible concluir lo siguiente:

- (i) El proyecto ha sido identificado como "Altos de Culenmapu", ubicado en el sector Culenmapu, comuna de Vichuquén, región del Maule, cercano al lago Vichuquén y a su entorno natural.
- (ii) Los titulares del proyecto son Office Hunter S.A. y Sociedad Administradora Altos de Culenmapu SpA.
- (iii) El proyecto consiste en una parcelación o loteo, sobre una superficie de aproximadamente 27 hectáreas, según se desprende de la información proporcionada por Office Hunter S.A. y de un análisis espacial efectuado sobre ésta.
- (iv) De la subdivisión, resultan 54 predios de 5.000 m² aproximadamente cada uno, de los cuales Office Hunter S.A. declara vender 44. Además, el proyecto contempla un lote común en la orilla del lago: precisamente, el proyecto ofrece obras y servicios comunitarios para los propietarios de los predios, tales como un *Club House* y un embarcadero (muelle flotante) con acceso directo al lago Vichuquén.
- (v) Conforme a un análisis de terreno al sector donde se emplaza el proyecto, en base a cotas de nivel del sector, es posible establecer que éste corresponde a un sector montañoso de altas pendientes. A mayor abundamiento, existen diferencias en altura, a nivel de terreno, cercanas a los 300 metros.
- (vi) A partir de un análisis de imágenes satelitales, se pudo apreciar la cobertura vegetal del sector de emplazamiento del proyecto, situación que también fue evidenciada en la inspección en terreno desarrollada con fecha 03 de septiembre de 2021.
- (vii) Según los antecedentes remitidos por Office Hunter S.A., el proyecto cuenta, en lo relevante, con los siguientes certificados, autorizaciones o permisos sectoriales:

- **Certificado N°248 de 02 de octubre de 2017, del Director Regional del Servicio Agrícola y Ganadero (en adelante, "SAG") de la región del Maule**, que se pronuncia respecto a la solicitud de subdivisión del predio denominado Lote 3, resultante de la subdivisión del inmueble de mayor extensión denominado Resto de la Primera Porción de la Higuera Tercera de la Higuera del Fundo Culenmapu, Rol de avalúo N°155-351, comuna de Vichuquén, propiedad de Office Hunter S.A. Al respecto se indicó que *"conforme al plano de parcelación y demás antecedentes tenidos a la vista, cumple con la normativa vigente para los predios rústicos, no significando el presente certificado autorización de cambio de usos de suelos"*.
- **Certificado de Factibilidad N°98 de 05 de septiembre de 2018, de la Secretaría Ministerial de Salud de la región del Maule**, que certifica que es factible la construcción e implementación de un sistema de Alcantarillado Particular, en la propiedad ubicada en el sector de Culenmapu, Camino Público sin número, Lote 3-01, Rol 8100-1, comuna de Vichuquén. Certificado extendido a petición de Office Hunter S.A.
- **Certificado de Factibilidad N°99 de 05 de septiembre de 2018, de la Secretaría Ministerial (en adelante, "Seremi") de Salud de la región del Maule**, que certifica que es factible la construcción e implementación de un sistema de Agua Potable Rural, en la propiedad ubicada en el sector de Culenmapu, Camino Público sin número, Lote 3-01, Rol 8100-1, comuna de Vichuquén. Certificado extendido a petición de Office Hunter S.A.
- **Resolución Exenta N°3/2019 de 03 de enero de 2019, del Director Regional del SAG la región del Maule**, que informa favorablemente la solicitud de Sociedad Administradora Altos de Culenmapu SpA, con fines de turismo (Construcción de centro de recreación y esparcimiento), en predio denominado Lote 3-01 de la subdivisión del resto de la primera porción de la Higuera Tercera de la Higuera del Fundo Culenmapu, Rol 8100-1, de la comuna de Vichuquén, provincia de Curicó, región del Maule.
- **Certificado N°118 de 09 de mayo de 2019, del Director Regional del SAG de la región del Maule**, que se pronuncia respecto a la solicitud de subdivisión del predio denominado: Resto Lote Tres, resultante de la subdivisión del inmueble de una mayor extensión denominado Resto de la Primera porción de la Higuera Tercera de la Higuera del Fundo Culenmapu, Rol de avalúo N°155-351, de la comuna de Vichuquén, provincia de Curicó, propiedad de Office Hunter S.A. Al respecto, se indicó que *"conforme al plano de parcelación y demás antecedentes tenidos a la vista, cumple con la normativa vigente para los predios rústicos, no significando el presente certificado autorización de cambio de uso de suelos"*.
- **Certificado N°1480206 C.P. (CON) ORDINARIO N°12.210/151Vrs) de fecha 26 de julio de 2019, de la Autoridad Marítima de Constitución**, que certifica que la empresa Administradora Altos de Culenmapu SpA se encuentra solicitando concesión marítima menor, en el sector Culenmapu, Lago Vichuquén, comuna de Vichuquén, región del Maule.
- **Resolución Exenta N°003731 de 24 de octubre de 2019, de la Seremi de Salud de la región del Maule**, que resuelve *"ha lugar a la aprobación del diseño del proyecto 'Instalaciones de agua potable particular Altos de Culenmapu' de propiedad de Office Hunter S.A. (...)"*. Cabe hacer presente que en esta resolución se indica que el proyecto contempla 44 viviendas y un total de 264 habitantes aproximadamente.



- **Resolución P.E.I. N°5/2020 de 10 de enero de 2020, CP. CON ORDINARIO N°12.250/10/Vrs., de la Armada de Chile**, que otorga a la Administradora Altos de Culenmapu SpA, permiso de escasa importancia sobre un sector de Playa Colindante Área Rural, Fondo de Mar, Río o Lago y Porción de agua en el lugar denominado Culenmapu, comuna de Vichuquén, provincia de Curicó, región del Maule.
 - **Folio Inscripción N°2139443 de 15 de enero de 2020, de la Superintendencia de Electricidad y Combustibles**, que certifica inscripción de instalación eléctrica menor en la Hijueta 3, Fundo Culenmapu, Lote 3-04, s/n, comuna de Vichuquén.
 - **Resolución N°28 de 30 de abril de 2020, de la Seremi de Salud de la región del Maule**, que aprueba el proyecto de Aguas Servidas Doméstica Particular de Servicios Higiénicos y Oficina, ubicado en Camino Público Sin Número, Culenmpau, Lote 3-01, comuna de Vichuquén, propietario Sociedad Administradora Altos de Culenmpau SpA.
 - **Resolución N°29 de 30 de abril de 2020, de la Seremi de Salud de la región del Maule**, que *“Aprueba el proyecto de diseño de Sistema de Aguas servidas del predio ubicado en Camino Público Sin Número, Culenmapu, Lote 3-31, Rol 8100-31, comuna de Vichuquén, propietario Office Hunter S.A., Rut: 76.199.191-4”*.
 - **Permiso N°41/20 de 23 de junio de 2020, de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad (en adelante, “DOM”) de Vichuquén**, que resuelve solicitud de Sociedad Administradora Altos de Culenmapu SpA, y otorga permiso para equipamiento de servicios, con una superficie edificada total de 436,1 m² y de 2 pisos de altura, ubicado en Hijueta III, Primera Porción, Culenmapu, S/N, Lote N°3, localidad Culenmapu, sector rural, del Plan Regulador Comunal. Propietario, Sociedad Administradora Altos de Culenmapu S.A.
 - **Permiso N°42/20 de 23 de junio de 2020, de la DOM de Vichuquén**, que otorga permiso para vivienda unifamiliar con una superficie edificada total de 30 m² y de 1 piso de altura, ubicada en Hijueta III, Primera Porción, Culenmapu, S/N, Lote N°3, localidad Culenmapu, sector rural, del Plan Regulador Comunal. Propietario, Office Hunter S.A.
- (viii) Además, se tiene que entre Compañía General de Electricidad S.A. y Office Hunter S.A., se celebró un contrato de obras vinculadas con la construcción de un empalme en media tensión trifásico aéreo, para la ejecución de un proyecto de parcelación particular, ubicado en el sector de Culenmapu, comuna de Vichuquén; así como también un convenio de edición individual en instalaciones particulares, entre CGE S.A. y Office Hunter S.A.
- (ix) En la actividad de inspección ambiental de fecha 03 de septiembre de 2021, no se observó personal en el sector del proyecto; se verificó la existencia de un edificio de ventas, sin personal en su interior; y, dentro del predio, se observaron letreros que rezaban *“exclusivas parcelas de 5.000 m²”*, la implementación de caminos, nivelaciones del terreno, tendido de electricidad, grifos de red de incendio y obras asociadas a alcantarillados (cámaras de hormigón).

(x) El proyecto es publicitado en distintas páginas de internet, encontrándose su sitio oficial en el siguiente enlace: <https://www.vivevichuquen.cl/>¹. En este último, se da cuenta de que el proyecto contempla obras de urbanización, no sólo por su descripción, sino también por la publicidad utilizada (por ejemplo, la frase “Una buena urbanización importa”). Lo anterior, es confirmado por la presentación de 14 de octubre de 2021 de Office Hunter S.A., al dar cuenta de que su proyecto contempla una red de agua e incendio; caminos; un portal de acceso; una red eléctrica; y servicios comunitarios, como un *Club House*, un *Box* de Lancha y un muelle flotante.

(xi) Según la información proporcionada por Office Hunter S.A., el proyecto inició sus ventas el año 2018, encontrándose a la fecha de la emisión de su respuesta, esto es, octubre de 2021, sólo 13 disponibles para la venta. El resto de las parcelas ya habría sido inscritas a nombre de sus compradores, con excepción de un lote de uso común a la orilla del lago Vichuquén.

5. Se hace presente que, con fecha 10 de enero de 2022, mediante el ORD. N°01/2022, esta Superintendencia remitió, para su conocimiento, los antecedentes presentados por Office Hunter S.A. a la Ilustre Municipalidad de Vichuquén, a la Seremi de Vivienda y Urbanismo, y al Servicio Agrícola y Ganadero, todos de la región del Maule.

II. RESPECTO DE LA HIPÓTESIS DE ELUSIÓN AL SEIA LEVANTADA POR LA SMA

6. Los antecedentes levantados en la investigación fueron contrastados con las causales de ingreso de proyectos y actividades al SEIA, listadas en el artículo 10 de la Ley N°19.300, en particular, con las causales de los literales g), h), p) y s).

7. Respecto al **literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300**, éste establece que son susceptibles de generar impacto ambiental y, por lo tanto, requieren de un procedimiento de evaluación ambiental previo, aquellos “*proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados estratégicamente de conformidad a lo establecido en el párrafo 1° bis del Título II de la Ley. Se entenderá por planes a los instrumentos de planificación territorial*”.

8. Por su parte, el artículo segundo transitorio del RSEIA, para efectos de lo establecido en la letra g) del artículo 3° (tipología que desarrolla el literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300), indica que “*se considerarán evaluados estratégicamente, de conformidad a lo establecido en el párrafo 1° bis, del Título II de la Ley, los planes calificados mediante el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental de manera previa a la entrada en vigencia de la Ley N°20.417, así como los planes que se encuentren vigentes desde antes de la dictación de la Ley N°19.300*”.

9. En relación con la localización del proyecto, tal como se constató en la fase investigativa, éste se emplaza en en el sector Culenmapu, comuna de Vichuquén, región del Maule, cercano al lago Vichuquén y a su entorno natural. **Dicha zona no se encuentra comprendida en algún plan evaluado estratégicamente, por lo que se cumple el supuesto basal de la tipología.**

10. Luego, el subliteral g.1) del artículo 3° de la LOSMA indica que “*se entenderá por proyectos de desarrollo urbano aquellos que contemplen obras de edificación y/o urbanización cuyo destino sea habitacional, industrial y/o de equipamiento, de acuerdo a las siguientes especificaciones:*

¹ Consultado por última vez el día 16 de agosto de 2022.



g.1.1. Conjuntos habitacionales con una cantidad igual o superior a ochenta (80) viviendas o, tratándose de vivienda social, vivienda progresiva o infraestructura sanitaria, a ciento sesenta (160) viviendas.

g.1.2. Proyectos de equipamiento que correspondan a predios y/o edificios destinados en forma permanente a salud, educación, seguridad, culto, deporte, esparcimiento, cultura, comercio, servicios, fines científicos o sociales y que contemplen al menos una de las siguientes características:

- a) superficie construida igual o mayor a cinco mil metros cuadrados (5.000 m²);
- b) superficie predial igual o mayor a veinte mil metros cuadrados (20.000 m²);
- c) capacidad de atención, afluencia o permanencia simultánea igual o mayor a ochocientos (800) personas;
- d) doscientos (200) o más sitios para el estacionamiento de vehículos.

g.1.3. Urbanizaciones y/o loteos con destino industrial de una superficie igual o mayor a treinta mil metros cuadrados (30.000 m²).

11. Pues bien, en base a los antecedentes recabados en la fase investigativa, corresponde señalar que el proyecto en comento es un proyecto de desarrollo urbano, al contemplar obras de edificación y urbanización, cuyo destino es, principalmente, habitacional.

12. En efecto, en primer lugar, es necesario recordar que la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, "OGUC") define qué entendemos obras de edificación, equipamiento y urbanización. Así, en su artículo 1.1.2. indica que un edificio es "toda edificación compuesta por uno o más recintos, cualquiera sea su destino", y que las obras de equipamiento son "construcciones destinadas a complementar las funciones básicas de habitar, producir y circular, cualquiera sea su clase o escala"; por otra parte, en su artículo 134, establece como obras de urbanización al "pavimento de las calles y pasajes, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, y las obras de defensa y de servicio del terreno".

En la especie, existen obras de edificación (por ejemplo, el edificio de ventas y el Club House); obras de equipamiento (por ejemplo, la destinación de un lote a servicios comunitarios y el muelle flotante); y de urbanización (por ejemplo, la implementación de caminos, nivelaciones del terreno, tendido de electricidad, grifos de red de incendio y obras asociadas a alcantarillados).

13. En cuanto a su fin, se verificó que éste es habitacional, sin perjuicio del destino que pueda darse a cada lote por parte de sus futuros propietarios (habitacional, de equipamiento o industrial). Precisamente, si bien aún no se ejecuta la construcción de casas dentro del predio, las características del proyecto -especialmente, las obras de edificación, equipamiento y urbanización- permiten presumir fundadamente que éste se encuentra destinado a la vivienda, poseyendo características propias de un condominio (portón de acceso, espacios y servicios comunes, redes de electricidad y de agua potable, entre otros).

Cabe hacer presente que, si se evaluara la potencial elusión al SEIA únicamente en función de predios con casas ya construidas, habría que concluir que la SMA sólo puede imputar elusiones al SEIA cuando la ejecución material del proyecto iguale o exceda los umbrales establecidos en el RSEIA, lo cual se

contraponen a la naturaleza preventiva del sistema de evaluación de impacto ambiental, consignada en el artículo 8 de la Ley N°19.300.

14. Ahora, en consideración al fin habitacional del proyecto, corresponde analizar la concurrencia del requisito indicado en el subliteral g.1.1. del artículo 3° del RSEIA, esto es, si contempla una cantidad igual o superior a 80 viviendas. **Dicho requisito, no se cumple en la especie, toda vez que la subdivisión del predio se da en 54 lotes, dentro de los cuales se puede inferir se erguirá una vivienda particular.** Así las cosas, sólo habría 54 viviendas, no superando el umbral descrito en esta parte de la tipología. A mayor abundamiento, cabe recordar que la Resolución Exenta N°003731 de 24 de octubre de 2019, de Seremi de Salud de la región del Maule, indica que el proyecto contempla 44 viviendas, número aún menor al antedicho.

15. En consecuencia, **no resulta aplicable a la especie el literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrollado en el artículo 3° del RSEIA.**

16. En cuanto al **literal h) del artículo 10 de la Ley N°19.300**, éste señala que requieren de evaluación ambiental previa los *“proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas”*.

17. De acuerdo a la actividad de fiscalización, el proyecto se localiza en **en el sector Culenmapu, comuna de Vichuquén, región del Maule, cercano al lago Vichuquén y a su entorno natural**, zona que no ha sido declarada latente o saturada.

18. En consecuencia, **no concurriendo el requisito basal de la tipología en análisis, ésta no resulta aplicable al caso en comento.**

19. En cuanto al **literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300**, éste prescribe que se requiere de evaluación ambiental previa para la *“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”*.

20. Al respecto, cabe hacer presente que esta Superintendencia pudo verificar que **el proyecto no se emplaza dentro o cerca de un área colocada bajo protección oficial**. Precisamente, el área protegida más cercana al proyecto es la Reserva Nacional Laguna Torca, pero ésta se encuentra ubicada a 2.441 metros del proyecto en línea recta, sin considerar al lago Vichuquén que se sitúa entre la zona de ejecución del proyecto y la Laguna de Torca. Debido a lo anterior, no se advierten posibles efectos ambientales que puedan afectar a la Reserva Nacional Laguna Torca ni a la Laguna Torca, propiamente tal.

En tal sentido, se debe descartar el argumento del denunciante, vinculado a la afectación del objeto de protección del Decreto N°680 del antiguo Ministerio de Educación Pública, de fecha 27 de febrero de 1975, que *“Declara Monumento Nacional al ‘Santuario de Isluga’ y Declara Santuario de la Naturaleza a la ‘Laguna de Torca’*”; y del Decreto N°128 del Ministerio de Agricultura, de 11 de marzo de 1986, que *“Crea la Reserva Nacional Laguna Torca”*.

21. En cuanto a la proximidad del proyecto al “Complejo de Humedales Llico-Torca y Vichuquén”, cabe señalar que el Decreto N°55 del Ministerio de Agricultura de 06 de mayo de 1976, que “Crea Área de Protección Lago Vichuquén y Prohíbe la Corta de Árboles y Arbustos”, establece un estatuto jurídico particular, estableciendo que son órganos competentes para fiscalizar el cumplimiento de las normas del referido decreto, en virtud de su artículo 4°, Carabineros de Chile, el SAG y la Corporación Nacional Forestal (en adelante, “CONAF”). A mayor abundamiento, el artículo 5° del Decreto antes citado indica que las infracciones a sus normas serán sancionadas administrativamente por el SAG, sin perjuicio de la facultad que tiene la CONAF para dejar sin efecto las autorizaciones correspondientes.

22. Por las consideraciones anteriores, **no resulta aplicable el literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300** en la especie.

23. Respecto al **literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300**, éste dispone 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”*.

24. Al respecto, conviene señalar desde ya que **la ausencia de una declaratoria oficial del carácter urbano de un humedal, no es motivo para descartar la aplicación de la presente tipología**.

25. En efecto, el Dictamen N°E157.665 de 19 de noviembre de 2021 de la CGR indica que, los proyectos que afecten humedales en los términos que establece el literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300, deben someterse al SEIA, aún cuando no haya mediado declaración de humedal urbano. En particular, señala que la letra s) del artículo 10 de la Ley N°19.300 *“(…) no contempla expresamente a los humedales urbanos, sino que alude a los ‘humedales que se encuentran total o parcialmente dentro del límite urbano’, de lo cual se colige que no se refiere, necesariamente, a humedales que cuenten con protección oficial, sino que a todos aquellos que se vean afectados por la ejecución de obras o actividades que impliquen una alteración física o química en los mismos, en los términos que en esa norma se establecen”* (énfasis agregado). Argumenta que *“tal afirmación concuerda, por lo demás, con el criterio de la Corte Suprema contenido en sus fallos de fechas 23 de julio de 2021 -causa rol N°21.970, de 2021- y 13 de septiembre de 2021 -causa rol N°129.273, de 2020-, en el sentido que el hecho de que un humedal no se encuentre declarado como urbano en conformidad con la ley N°21.202 y su reglamento, no obsta a que deba ingresar al SEIA en virtud del literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300”*.

Dicha interpretación ha sido recogida por el SEA en su Oficio ORD. N°20229910238, de 17 de enero de 2022, en que indica que *“(…) para la aplicación del literal s) no se requiere de un reconocimiento formal del humedal urbano, sino que basta un reconocimiento material en función de sus características físicas y la verificación de su emplazamiento dentro del límite urbano”* (énfasis agregado).

26. Al respecto, **el lago Vichuquén se encuentra dentro del listado de humedales urbanos contenido en el catastro del Ministerio del Medio Ambiente**. Precisamente, si bien no cuenta con una

declaratoria de “Humedal Urbano”, el humedal Lago Vichuquén se encuentra **parcialmente dentro del límite urbano**, según se desprende del Plano Regulador Comunal (en adelante, “PRC”) de Vichuquén.

27. Respecto al humedal urbano Lago Vichuquén, del informe “Diagnóstico y Caracterización del Estado Trófico del Lago Vichuquén” de diciembre de 2016, del Centro de Ciencias Ambientales EULA de la Universidad de Concepción, se concluye, entre otras cosas, que:

(i) *“La presencia de floraciones de cianobacterias registradas en el lago Vichuquén es un indicador del proceso de eutrofización progresiva y del deterioro de la calidad del agua, lo que puede conllevar a consecuencias negativas para el uso de cuerpo de agua y potenciales efectos en la salud humana y animal”² (énfasis agregados).*

(ii) *“La determinación de la escorrentía superficial para el área de drenaje del lago Vichuquén, indica que más del 80% del agua caída en forma de lluvia escurre por las laderas hacia el lago. Este resultado ratifica la alta interacción entre la cuenca de drenaje y el lago y, por lo tanto, una baja capacidad de infiltración”³ (énfasis agregado).*

(iii) *“(…) Es necesario evitar la tala de las plantaciones forestales en la cuenca directa, el relleno de la zona litoral para la expansión urbana, especialmente en los humedales y sectores bajo la cota de inundación, de manera de reducir los aportes de sedimentos y nutrientes que ingresan al lago. Como medida complementaria de control externo, se propone la reforestación con bosque nativo de las riberas y quebradas de la cuenca y la conservación de las zonas de humedales”⁴ (énfasis agregado).*

28. Por otra parte, como ya se ha indicado en este acto, **el proyecto es cercano al lago Vichuquén que, a su vez, reviste el carácter de humedal urbano**. Es más, el proyecto no sólo es cercano al humedal en comento, sino que también **contempla un muelle flotante dentro de los márgenes de éste**, razón por la cual la empresa Administradora Altos de Culenmapu SpA se encuentra tramitando un permiso de concesión marítima ante la autoridad marítima de Constitución (Certificado N°1480206 C.P. (CON) ORDINARIO N°12.210/151Vrs).

29. Por lo tanto, al situarnos frente a un proyecto que se emplaza próximo a un humedal -incluso, dentro de los márgenes de éste- que se encuentra parcialmente dentro del límite urbano, corresponde analizar si este humedal se ve afectado por la ejecución de la actividad, en los términos indicados por la tipología en análisis.

30. En primer lugar, de acuerdo a la información aportada por Office Hunter S.A., el muelle construido, corresponde a uno de tipo mecano de polietileno de alta densidad, con un total de 12 rampas para personas y embarcaciones. Pues bien, **la operación de esta obra es susceptible de generar efectos ambientales en la avifauna acuática del humedal, principalmente, por efecto de la presencia y tránsito de vehículos acuáticos y personas, situación que implica, entre otros, la generación de ruidos, colisiones, atropellamientos y fraccionamiento del hábitat.**

² Centro de Ciencias Ambientales EULA de la Universidad de Concepción, Informe Final: “Diagnóstico y Caracterización del Estado Trófico del Lago Vichuquén”, diciembre del 2019. Pág. 95.

³ Ibíd. Pág. 95.

⁴ Ibíd. Pág. 96.

31. En segundo lugar, como se constató en la fase investigativa, el área donde se emplaza el proyecto es un sector montañoso de altas pendientes, con una abundante cobertura vegetal. En tal sentido, para el desarrollo y ejecución del proyecto **se debe hacer retiro de gran parte de la capa vegetal, situación que podría generar cambios en la escorrentía superficial y arrastre de sedimentos hacia el humedal Lago Vichuquén**, conforme se desprende de las conclusiones del Informe Final informe “Diagnóstico y Caracterización del Estado Trófico del Lago Vichuquén” antes citado.

32. Finalmente, a propósito de la generación de aguas servidas, **el proyecto contempla la implementación de sistemas de alcantarillado particulares**. Así, se tiene que el proyecto no considera un sistema conjunto de recolección y tratamiento de aguas servidas, por lo que **no es posible establecer la sinergia de distintos sistemas individuales en el terreno donde se emplaza el proyecto**. A mayor abundamiento, la propia Superintendencia de Servicios Sanitarios ha indicado que *“[e]n el caso de soluciones colectivas de alcantarillado particular (...), la experiencia ha demostrado que éste es un sistema que no funciona adecuadamente y que los problemas de tipo sanitario que presentan estas instalaciones cuando colapsan, son de gran impacto”⁵*.

Sumado a lo anterior, del Decreto Supremo N°609/1998 del Ministerio de Obras Públicas, que “Establece norma de emisión para la regulación de contaminantes asociados a las descargas de residuos industriales líquidos a sistemas de alcantarillados” (en adelante, “D.S. N°609/1998”), se desprende que **una población de más de 200 habitantes genera una importante carga contaminante**. Esta situación es susceptible de afectar al humedal Lago Vichuquén, por una **eventual descarga de aguas servidas al humedal y, por tanto, por el ingreso de nutrientes al lago, que ya presenta un estado de eutrofización importante**, conforme a lo indicado en el Informe Final informe “Diagnóstico y Caracterización del Estado Trófico del Lago Vichuquén”.

33. De tal forma, se verifica 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.

34. En lo que respecta a las demás tipologías de ingreso al SEIA listadas en el artículo 10 de la Ley N°19.300, luego de las actividades de fiscalización, se concluye que ellas no guardan relación con las obras denunciadas y, por lo tanto, no correspondería su análisis particular.

III. CONCLUSIÓN Y PETICIÓN CONCRETA

35. Dado el análisis anterior, la SMA concluye que, respecto de las actividades realizadas por los titulares, aplica lo dispuesto en el literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300, razón por la cual, debe contar con una Resolución de Calificación Ambiental en forma previa a su ejecución.

⁵ Página web: <https://www.siss.gob.cl/586/w3-article-4158.html> [última vez consultada: 02 de agosto de 2022].

36. En vista de esta conclusión, atendiendo lo establecido en el literal i) del artículo 3° de la LOSMA, se solicita su pronunciamiento en torno a la hipótesis de elusión levantada, señalando si a su juicio, el proyecto requiere ingresar, en forma previa a su ejecución, al SEIA.

37. Todos los antecedentes señalados en el presente Oficio se encuentran disponibles en el Sistema Nacional de Información Ambiental, a través del siguiente enlace: <https://snifa.sma.gob.cl/RequerimientoIngreso/Ficha/151>. Además, cualquier consulta que tenga respecto al presente Oficio, se puede dirigir directamente con el abogado Francisco Sepúlveda, quien desempeña funciones en el Departamento Jurídico de la Fiscalía de la Superintendencia, al correo electrónico francisco.sepulveda@sma.gob.cl.

38. Finalmente, indicar que su respuesta puede ser remitida desde un correo electrónico válido, a la casilla oficinadepartes@sma.gob.cl.

Sin otro particular, le saluda atentamente,



BENJAMÍN MUHR ALTAMIRANO
FISCAL (S)
SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE

ODLF/FSM

Notificación por carta certificada:

- Office Hunter S.A. Domicilio: Avenida Apoquindo N°4700, piso 11, comuna de Las Condes, región Metropolitana.
- Administradora Altos de Culenmapu SpA. Domicilio: Avenida Los Leones N°2311, comuna de Providencia, región Metropolitana.

Notificación por correo electrónico:

- Office Hunter S.A. Correo electrónico: carla@officehunter.cl.
- Denunciantes. Correos electrónicos: gparraguez@parraguezymarin.cl, itrujillo@parraguezymarin.cl, dhernandez@parraguezymarin.cl y fcruz@parraguezymarin.cl, enriquewaugh@gmail.com.

Notificación por DocDigital:

- Corporación Nacional Forestal, región del Maule. DocDigital: <https://doc.digital.gob.cl/>.
- Dirección Regional Maule del Servicio Agrícola Ganadero. DocDigital: <https://doc.digital.gob.cl/>.

C.C.:

- Fiscal (S), Superintendencia del Medio Ambiente.
- Departamento Jurídico, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina Regional del Maule, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina de Partes y Archivo, Superintendencia del Medio Ambiente.

REQ-016-2022

Expediente Cero Papel N°18461/2022.