

En lo Principal: Solicita se tenga como parte Interesado a quienes indica.

En el Otrosí: formulan observaciones a la Resolución Exenta nº 4 que declara admisible Solicitud de Humedal Urbano Quebrada Grande y Dunas de Tunquén presentada por la Ilustre Municipalidad de Algarrobo.

**SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL
MINISTERIO DEL MEDIO AMBIENTE
Región de Valparaíso**

La Sociedad Rentas e Inversiones Cóndor Limitada Rut número [REDACTED] representada por doña María Loreto Fourcade Magofke, cédula nacional de identidad número [REDACTED] y la sociedad Lopatin y Fourcade Limitada Rut número [REDACTED] debidamente representada por don Miguel Lopatin Esterson cédula nacional de extranjeros número [REDACTED] (en adelante para los efectos de la presente solicitud como “los **Interesados**”) en el marco de la Resolución Exenta Nº 4 , que declara la admisibilidad la solicitud de “**Reconocimiento de Humedal Urbano Quebrada Grande y Dunas de Tunquén**” presentada por la Ilustre Municipalidad de Algarrobo, con fecha 21 de enero de 2022, ante la **Secretaria Regional Ministerial del Ministerio de Medio Ambiente de la Región de Valparaíso**, respetuosamente venimos en solicitar se nos haga tenga como parte interesadas en el presente proceso de declaración como Humedal Urbano y se tengan por acompañadas las observaciones que indica.

I. De nuestra calidad de Interesados en la solicitud de “Reconocimiento de Humedal Urbano Quebrada Grande y Dunas de Tunquén”.

1.1. En primer lugar con fecha 12 de Noviembre de 2021, a través de la presentación de la Ilustre Municipalidad de Algarrobo a la Secretaria Regional del Ministerio de Medio Ambiente (Seremi MMA), mediante oficio Ordinario 927/2021, se solicitó la Declaración como Humedal Urbano al sector denominado como “Quebrada Grande y Dunas de Tunquén”, amparándose en la Ley 21.202 que modifica diversos cuerpos legales con el objeto de proteger los Humedales Urbanos y su reglamento Asociado, aprobado mediante D.S. nº 15 del 2020 del Ministerio de Medio Ambiente (MMA), en adelante denominada como “**Solicitud Declaración Humedal Urbano**”.

Posteriormente conforme a la publicación en el Diario Oficial de fecha 01 de Marzo de 2022, se publicó el listado de reconocimiento como Humedales Urbanos, incorporándose al efecto la solicitud de “Humedal Quebrada Grande y Dunas de Tunquén.

Al respecto, y estando dentro de plazo venimos en formular nuestras observaciones atendida nuestra calidad de Interesados, la cual se funda en el hecho que somos titulares del dominio de los Inmuebles singularizados en la Tabla 1 (en adelante los “Inmuebles”). Los Inmuebles se encuentran todos inscritos en el Registro de Propiedad de Conservador de Bienes Raíces de Casablanca (“CBR Casablanca”), todos los cuales se identifican en el Capítulo nº 5 del Informe Técnico para Solicitar Admisibilidad (en adelante el “Informe Técnico”), de Humedal Urbano.

Tabla 1. Individualización de los Inmuebles de los Interesados.

Rol SII	Propietario	Lote N°	Superficie (mts2)	Inscripción CBR Casablanca
2279-78	Rentas e Inversiones Condor Ltda	78	5.475	Fojas 3260 Vta nº 4059, año 2013
2279-79	Rentas e Inversiones Condor Ltda	79	5.195	Fojas 3261 Vta nº 4059, año 2013
2279-83	Lopatin y Fourcade Ltda	83	5.102	Fojas 3258 Vta nº 4058, año 2013
2279-84	Lopatin y Fourcade Ltda	84	5.155	Fojas 3258 Vta nº 4058, año 2013
2279-85	Lopatin y Fourcade Ltda	85	5.002	Fojas 3259 nº 4058, año 2013
2279-86	Lopatin y Fourcade Ltda	86	5.452	Fojas 3259 nº 4058, año 2013
2279-87	Lopatin y Fourcade Ltda	87	5.108	Fojas 3259 Vta nº 4058, año 2013
2279-88	Lopatin y Fourcade Ltda	88	5.180	Fojas 3259 Vta nº 4058, año 2013
2279-91	Rentas e Inversiones Condor Ltda	91	87.723	Fojas 1566 vta nº 1501, año 2014

1.2. En conformidad a lo anterior, somos titulares de un interés de conformidad con lo indicado en el artículo 21 de la Ley nº 19.880 sobre Bases de los Procedimientos Administrativos (LBPA) la cual prescribe que:

“Se consideran interesados en el procedimiento administrativo:

- 1. Quienes lo promuevan como titulares de derechos o intereses individuales o colectivos.*
- 2. Los que, sin haber iniciado el procedimiento, tengan derechos que puedan resultar afectados por la decisión que en el mismo se adopte.*
- 3. Aquéllos cuyos intereses, individuales o colectivos, puedan resultar afectados por la resolución y se apersonen en el procedimiento en tanto no haya recaído resolución definitiva”.*

Por tanto, y conforme dan cuenta los títulos de dominio individualizados la Tabla 1, se hace necesario que nos apersonemos en el presente procedimiento a efectos de aportar en esta etapa y asimismo durante todo el proceso de forma tal de aportar elementos pertinentes respecto de la Solicitud, en tanto no haya resolución definitiva, conforme lo señala el Artículo 21 de la Ley 19.880.

1.3. En nuestra calidad de Interesados hemos participado activamente en el proceso de ampliación del Santuario de la Naturaleza del Humedal de Tunquén, velando por que la protección de los objetos de conservación y la gestión que se promovieron durante dicho proceso sea conciliables con los usos que los Interesados realizamos en nuestros respectivos Inmuebles. Del mismo modo, coincidimos en que uno de los principales desafíos en materia de administración del borde costero dice relación como promover una Gestión Integrada de las Zonas Costeras, promoviendo que la protección y conservación del patrimonio natural de Chile, ha de ejecutarse por medio del fomento a la cooperación público-privada.

Es por ello que conforme da cuenta el numeral II de esta presentación, durante el Proceso de declaración del Santuario de la Naturaleza Playa Tunquén.-Quebrada Seca, realizamos una serie de presentaciones a fin que durante la tramitación, discusión y análisis de dicho proceso, se tomaran en consideración nuestras observaciones. Lo anterior a efectos de participar en el respectivo diseño del modelo de gobernanza y del plan de manejo de administración que habrá de presentarse habiéndose aprobado la declaratoria de ampliación del Santuario de la Naturaleza de Tunquén en conformidad con lo dispuesto en la Ley 17.288 sobre Monumentos Nacionales y en atención a una Gestión Integrada de las Zonas Costeras¹.

II. De nuestra calidad de Propietarios y co-administradores del Santuario de la Naturaleza Playa Tunquén Quebrada Seca.

Con fecha 12 octubre de 2021, mediante D.S nº 43 el Presidente de la República se declaró como Santuario de la Naturaleza el sector de Playa Tunquén-Quebrada Seca (en adelante SNPT y QS), abarcando una superficie aproximada de 114,5

¹ Concepto acuñando en la Cumbre de Rio Earth Summit de 1992 que se describe como un “Proceso iterativo, multidisciplinar y dinámico que promueve la gestión sostenible de las áreas litorales”.

hectáreas, emplazado en la comuna de Algarrobo, Provincia de San Antonio, Región de Valparaíso.

Que conforme da cuenta el proceso de declaratoria del SNPT y QS, en nuestra calidad de Interesados realizamos observaciones al proceso de forma tal que solicitamos que se reconociera e incorporará el Sector Sur de la Playa de Tunquén dentro del Polígono de declaratoria de Santuario. De la misma forma manifestamos expresamente nuestro consentimiento a fin que el Lote 91, ubicado en Quebrada Seca, fuera incorporado como parte del Polígono de la declaratoria como SNPT-QS. Lo anterior fue refrendado e incorporado en el Acuerdo 21/2021 del Consejo de Ministros para la Sustentabilidad señalándose al respecto: *“Que, dado el valor ambiental del sector sur colindante a la propuesta de declaratoria del santuario de la naturaleza, se impulsarán en una segunda etapa estrategias de conservación compatibles con la presente declaratoria, de manera de ayudar a la integridad de la protección del ecosistema presente”*.

Por consiguiente, a lo largo de reiteradas y sucesivas reuniones con la División de Recursos Naturales y Biodiversidad del Ministerio de Medio Ambiente, ésta parte manifestó su interés de protección y conservación del área propuesta a través de la declaratoria como Santuario de la Naturaleza, incorporando el Sector Sur constituido principalmente por la ZEU-3.

Primer Otrosí.

3. Observaciones con respecto al Instrumento de Planificación Territorial Vigente.

3.1. Zonificación del PIV- SBCS con respecto a la Solicitud de Declaración de Humedal Urbano.

Para efectos de la Solicitud de Declaración de Humedal Urbano, conforme da cuenta el Capítulo 6 del Informe Técnico, el Instrumento de Planificación Territorial Vigente correspondería al Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso- Satélite Borde Costero Sur (PIV-SBCS) que fuere publicado el año 2005.

De conformidad al PIV-SBCS los Inmuebles de las Sociedades Rentas e Inversiones Condor Ltda y Lopatin y Fourcade Ltda, se ubicarían en la Zonificación señalada en la Tabla 2 siguiente. Lo anterior, del mismo modo que fuere presentado en el Capítulo 6 de la Solicitud de Declaración de Humedal Urbano.

Tabla 2. Zonificación en PIV-SBCS Inmuebles.

Rol SII	Propietario	Lote	Zonificación
2279-78	Rentas e Inversiones Condor Ltda	78	ZIS
2279-79	Rentas e Inversiones Condor Ltda	79	ZIS
2279-83	Lopatin y Fourcade Ltda	83	ZIS
2279-84	Lopatin y Fourcade Ltda	84	ZIS
2279-85	Lopatin y Fourcade Ltda	85	ZIS
2279-86	Lopatin y Fourcade Ltda	86	ZIS
2279-87	Lopatin y Fourcade Ltda	87	ZIS
2279-88	Lopatin y Fourcade Ltda	88	ZIS
2279-91	Rentas e Inversiones Condor Ltda	91	ZEU 3

En atención a los usos permitidos en las zonas respecto de las cuales se emplazan los Inmuebles, el PIV-SBCS, aprobado mediante Resolución nº 31 del Gobierno Regional de Valparaíso, se especifican y definen las siguientes características respecto de la ZEU 3 (Zona de Extensión Urbana 3) y Zona Silvo-Agropecuaria (ZIS).

3.1.1. Zona de Extensión Urbana

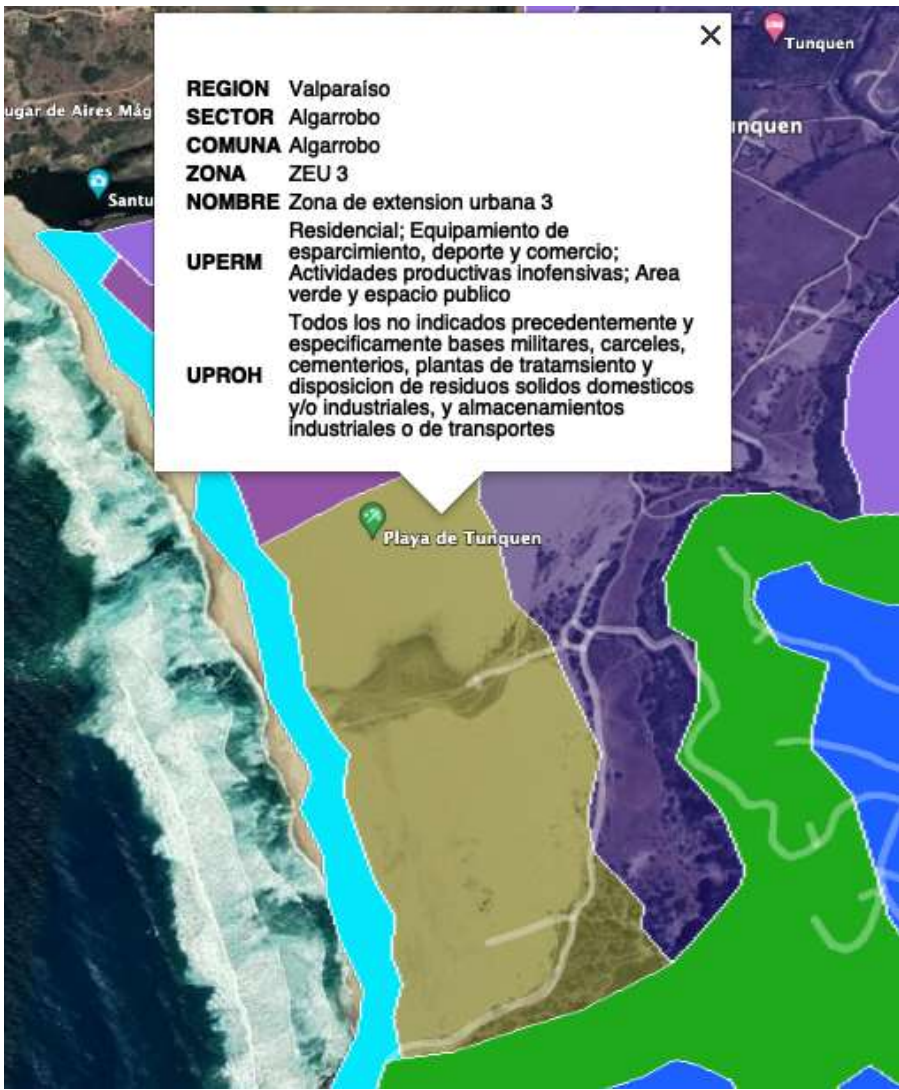
“ZEU 3: Zona de Extensión Urbana 3: Corresponden al territorio en proceso de urbanización, emplazado dentro del límite de extensión urbana intercomunal que se establece por el presente instrumento y se grafica en el Plano PIV-SBCS-01. Son terrenos que presentan directa vinculación con el borde marino en la comuna de Algarrobo, están dotados de beneficios urbanos como accesibilidad y factibilidad de servicios sanitarios que los condicionan para promover su desarrollo y recibir el crecimiento por extensión. En la Zona de Extensión Urbana 3 (ZEU-3) se aplicarán las siguientes normas:

Uso generalizado del suelo:

- Residencial;*
- Equipamiento de esparcimiento, deporte y comercio de todo tipo de escalas;*
- Actividades Productivas agropecuarias y agroindustriales de carácter*
- inofensivo.*
- Espacio Público.*
- Área Verde.*

Con respecto a la propuesta de Solicitud de Declaración de Humedal Urbano, en Imagen 1 se observa la ubicación de la ZEU -3 con respecto al sector geográfico en relación a la Playa de Tunquén.

Imagen 1. ZEU 3.



Fuente: IDE MINVU. GEOPORTAL

3.1.2. Zona SilvoAgropecuaria (ZIS).

En primer lugar la ZIS el Artículo 6.4. del PIV-SBCS establece que: “El Área Rural Intercomunal, se conforma por la Zona Rural (ZR), la Zona Excluida al Desarrollo Urbano (ZEDU) y la Zona Silvoagropecuaria (ZIS)”.

Asimismo, las características de ruralidad de la ZIS se reiteran en el Artículo 6.6. al señalarse que:

“En el PIV- Satélite Borde Costero Sur, se establece la Zona de Interés Silvo Agropecuario, ZIS, que corresponde a territorios cuyas características de aptitud silvoagropecuarias, de capacidad agrícola I, II y III, y de ruralidad determinan su restricción de ocupación con usos urbanos.

Se grafican en el Plano PIV-SBCS-01, para las cuales se establecen las disposiciones que se indican a continuación.

Las modificaciones de límites y normas que se establecen para esta Zona requerirán el informe previo favorable de la Secretar a Regional Ministerial de Agricultura de la V Región.

Con respecto al uso del suelo, se señala que: “En esta zona regirán las normas establecidas por los organismos pertinentes responsables y en ella será aplicable lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

En la Zona de Interés Silvo Agropecuario se permitirá el uso agrícola, forestal, ganadero y la construcción de la vivienda del propietario, de los trabajadores permanentes y de las instalaciones complementarias a la actividad agrícola, ganadera y forestal del predio.

Por consiguiente, la ZIS reviste las características de un uso de suelo de aptitud rural, procurando justamente mantenerla al margen de los Limites Urbanos, siendo por tanto pertinente analizar si la Solicitud de Declaración de Humedal Urbano es consistente con la normativa y Planificación territorial vigente con respecto de los Inmuebles de nuestras representadas ubicados todos en la ZIS y por ende fuera de los Límites Urbanos. Lo anterior con excepción del Lote 91, el cual se ubica en la ZEU-3 (Imagen 2).

Imagen 2. Zona SilvoAgropecuaria



Fuente: IDE MINVU. GEOPORTAL

3.2. Observaciones con respecto a la ubicación de los Inmuebles en Zona de Interés Agropocuario y su relación con la Ley 21.120 (en adelante LHU).

Conforme da cuenta el Artículo 1º, la LHU *“tiene por objeto proteger los humedales urbanos declarados por el Ministerio de Medio Ambiente, Ministerio del Medio Ambiente, de oficio o a petición del municipio respectivo, entendiendo por tales todas aquellas extensiones de marismas, pantanos y turberas, o superficies cubiertas de aguas, sean éstas de régimen natural o artificial, permanentes o temporales, estancadas o corrientes, dulces, salobres o saladas, incluidas las extensiones de agua marina, cuya profundidad en marea baja no exceda los seis metros y **que se encuentren total o parcialmente dentro del límite urbano.***

En el caso de que la solicitud sea efectuada por el municipio, el Ministerio del Medio Ambiente deber pronunciarse dentro del plazo de seis meses”. **(resaltado nuestro)**

Por consiguiente para efectos de prosperar técnicamente una Solicitud de Declaratoria de Humedal Urbano, ésta debe cumplir con un requisito esencial mínimo, cual es que el Humedal se emplace ya sea total o parcialmente dentro de los límites urbanos. Conforme se señalará a continuación, lo anterior no se demuestra del análisis del Informe Técnico presentado por la Ilustre Municipalidad de Algarrobo, con respecto de los Inmuebles ubicados en la ZIS.

A este respecto, se debe tener presente el concepto de área o límite urbano contenido en el Capítulo III “De los Límites Urbanos” de la Ley General de Urbanismos y Construcciones (LGUC), el cual en su artículo 52 y siguiente señala al respecto que: *“Se entenderá por límite urbano para los efectos de la presente ley y de la Ley Orgánica de Municipalidades, la línea imaginaria que delimita las áreas urbanas y de extensión urbana que conforman los centros poblados, diferenciándolos del resto del área comunal”.*

En relación a la ubicación de los Inmuebles (con excepción del Lote 91), la Solicitud de Declaración de Humedal Urbano no cumpliría con este requisito esencial de emplazarse dentro de los límites urbanos. Lo anterior por cuanto el Instrumento de Planificación aplicable para el proceso de Declaratoria (PIV-SBCS-01), señala que la ZIS se constituye específicamente dadas las características silvoagropecuarias, lo cual determina su restricción de ocupación con usos urbanos.

Del mismo modo es consistente la especificación de los usos en la ZIS al señalarse que aplica el Artículo 55 de la LGUC, el cual estipula expresamente las

condiciones para la urbanización que han de darse en aquellos sitios rurales, estableciendo al efecto que *“Fuera de los límites urbanos en los Planes Reguladores no será permitido para formar poblaciones, ni levantar construcciones, salvo aquellas que fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado.*

Corresponderá a la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo respectiva cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la Planificación urbana intercomunal”.

Sin perjuicio del análisis técnico de los antecedentes presentados por el Municipio respecto de la caracterización y régimen hidrográfico del Humedal Urbano, el Artículo 10 del Reglamento de la LHU, señala en específico que el análisis técnico deberá evaluar que el Humedal se encuentre total o parcialmente dentro del límite urbano. Para el caso en la especie, en los referentes a los Inmuebles (con excepción del Lote 91) estos se encuentran fuera del límite urbano, siéndoles aplicables el Art 55 de la LGUC, no cumpliendo con el objetivo de LHU de declarar la protección de los humedales dentro de los límites urbanos.

4. Observaciones para el análisis Técnico de la Solicitud de Humedal Urbano en Quebrada y Dunas de Tunquén

En primer lugar, los criterios técnicos mínimos para la delimitación de humedales urbanos contemplan tres consideraciones que incluyen la presencia de: i) vegetación adaptada a condiciones de anegamiento (vegetación hidrófila), ii) suelos hídricos, y iii) un régimen de saturación de agua permanente o temporal.

Sin embargo, de acuerdo al Informe Técnico incluido para solicitar admisibilidad de Humedal Urbano en Tunquén, en la zona denominada “Quebrada”, los sitios de propiedad de Lopatín y Fourcade (Lotes 83-84-85-86-97-88) y de Rentas e Inversiones Cóndor (Lotes nº 77-78-79) se desconocen los criterios técnicos por los cuales han sido incluidos. En primer lugar, a diferencia del Lote 91, dichos predios carecen de vegetación hidrófila.

Según se desprende del Informe, la inclusión de estos sitios radica en sus características sedimentarias y en su potencial aporte de flujos hídricos subterráneos a las zonas de inundación. Sin embargo, como indica el informe, las características del suelo como el porcentaje de arena, no son justificación suficiente para esta aseveración de ser considerado propiamente Humedal.

A su vez carece el Informe Técnico de un estudio robusto de las características hidrológicas y geomorfológicas del área en cuestión, que aseguren que las aguas lluvias de los sitios 83-84-85-86-97-88 y 77-78-79 transcurren superficial o sub-superficialmente hacia la zona del humedal. Cabe mencionar, que el régimen hidrológico del lugar es principalmente pluviométrico, por lo que la justificación de considerar los sitios LyF 83-84-85-86-97-88 y de R e I Cóndor 77-78-79 debido a su posible aporte de aguas mediante flujos subterráneos, carece de fundamentos técnicos.

A su vez consideramos que delimitar correctamente la zona del humedal y su zona buffer (amortiguamiento) es prioritario. Parece necesaria la incorporación de información temporal hidrológica de al menos 20 años, para la correcta delimitación del humedal y su zona buffer: el informe técnico presentado para la solicitud emplea solamente una única imagen satelital para realizar esta delimitación.

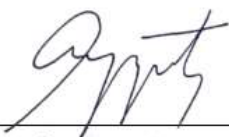
5. Personería y Comunicaciones.

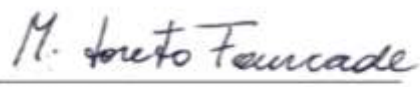
La personería de doña María Loreto Fourcade Magofke para actuar en representación de Rentas e Inversiones Cóndor Ltda consta de la Escritura Pública de fecha 30/01/2006 otorgada en la notaría de Temuco de don Ignacio Correa de la Maza. La personería de don Miguel Lopatin Esterson para actuar en representación de Lopatin y Fourcade SpA, Consta en el Acta de la Primera Sesión de Directorio reducida a Escritura Pública de fecha 12/05/2019 en la notaría de Santiago de don René Benavente Cash.

Para efectos de comunicaciones del proceso, solicitamos se tenga a bien en informar y notificar del proceso en los siguientes correos electrónicos:

- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]

Solicitamos tengan a bien en recibir nuestras observaciones,


Miguel Lopatin Esterson
[Redacted]
p.p. Lopatin y Fourcade Ltda


María Loreto Fourcade Magofke
[Redacted]
p.p. Rentas e Inversiones Cóndor
Limitada

