

SECCIÓN JURÍDICA

Ingreso N° 2992 / 2020
Ingreso N° 611 / 2021
Ingreso N° 79 / 2022
Int. N° 10

ORD. N° **189 18.01.2022**

ANT.: 1. Oficio Ord. N° 3.457, de fecha 21 de diciembre de 2020, de la Superintendencia del Medio Ambiente, mediante el cual solicita informar en relación a los casos que se indican.

2. Oficio Ord. N° 384, de fecha 8 de febrero de 2020, de la Superintendencia del Medio Ambiente, mediante el cual reitera su solicitud.

3. Oficio Ord. N° 67, de fecha 11 de enero de 2022 del Fiscal de la Superintendencia del Medio Ambiente, mediante el cual se reitera la solicitud.

MAT.: Informa en atención al requerimiento señalado en los Oficios citados en el Antecedente.

SANTIAGO,

DE : SECRETARÍA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

A : SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE

Se ha recibido en esta Secretaría Ministerial vuestro requerimiento de información, de fecha 21 de diciembre de 2020, contenido en su Ord. N° 3.457, y reiterado por Ord. N° 384, de fecha 8 de febrero de 2021, en virtud del cual solicita emitir un pronunciamiento sobre si, en base a lo resuelto por la Contraloría General de República (CGR) en su Dictamen N° 39.766 de fecha 30.09.2020, se puede afirmar que los siguientes proyectos han dado cumplimiento a la normativa urbanística establecida en la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), a saber, el proyecto “**Chaguay**” de la comuna de Lo Barnechea; y los proyectos “**La Cumbre**”, “**Mirador de Pie Andino**” y “**Hacienda Guay Guay**” emplazados en la comuna de Colina.

En específico, la Superintendencia pregunta a este Servicio lo siguiente:

- “...en los cuatro casos mencionados, es necesario determinar si se encuentran en una situación jurídica consolidada, según lo prescrito por la Contraloría General de la República”.
- “...se requiere dilucidar si dichos proyectos se encuentran desarrollándose ‘al amparo de las autorizaciones que jurídicamente resulten procedentes’ o, en otras palabras, si han sido ‘debidamente aprobados’”.
- “...si cada uno de [estos proyectos] cuenta con las autorizaciones procedentes o se encuentra debidamente aprobado bajo los preceptos aplicables de la Ley General de Urbanismo y Construcciones”.
- “...en consideración a sus competencias específicas, se solicita a Ud. emitir un pronunciamiento sobre si los proyectos indicados, han dado cumplimiento a dicha normativa, y especialmente, si cada uno de estos proyectos, según las características señaladas para cada uno de ellos, debe o no contar con el informe favorable contemplado en el artículo 55 de la LGUC para su ejecución”.

A este respecto, podemos señalar a Ud. lo siguiente:

I. Antecedentes preliminares

En primer lugar, se debe tener presente que la **Certificación de Proyectos de Subdivisión Rural** corresponde a un procedimiento que permite dar cumplimiento a las disposiciones del Artículo 4 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) en el marco de la aprobación de proyectos de subdivisión en áreas rurales, los cuales deben cumplir con la norma urbanística de superficie de subdivisión predial mínima según sea la normativa establecida en el instrumento de planificación vigente, en el área en la que se presenta cada proyecto de subdivisión¹. Por el contrario, la obtención de un **Informe Favorable para la Construcción (IFC) en el área Rural del PRMS**, se enmarca dentro de las disposiciones establecidas en el inciso cuarto del Artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) que permitirían informar favorablemente anteproyectos o proyectos de edificación con fines ajenos a la agricultura, según normativa del Plan Intercomunal aplicada al área en la que se emplaza.

II. Sobre el Decreto Ley 3516 (1980) y el Art. 4 de la LGUC

En virtud de lo dispuesto en el Art. 1º del D.L. N° 3516, la subdivisión de predios rústicos regida por dicha norma no se aplica para terrenos ubicados en área urbana o que se encuentren dentro de los límites de los Planes Reguladores Intercomunales o Metropolitanos de Santiago, Valparaíso, Concepción.

Por su parte, en base a lo establecido por la CGR en su **Dictamen N° 41.619 de fecha 1 de julio de 2013**, se definió que, para los procesos de subdivisión de terrenos ubicados en el área rural al interior de los límites de los Planes Reguladores Metropolitanos de Santiago, Valparaíso y Concepción, la SEREMI de Vivienda y Urbanismo competente deberá certificar que las subdivisiones propuestas cumplen con la superficie predial mínima dispuesta por el respectivo instrumento de planificación.

Cabe señalar que, en la actualidad, en la Región Metropolitana de Santiago no rige el citado Decreto Ley, dado que desde el año 1994² parte de dicho territorio se reguló a través del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, el que terminó por aplicarse en toda la región, a partir del año 2006 luego de haberse aprobado y entrado en aplicación la modificación que incorporó todas las comunas y provincias que faltaban por incluir en dicho instrumento de planificación³.

En función de lo expuesto, las subdivisiones prediales en área rural de la Región Metropolitana ya no son informadas por el Servicio Agrícola y Ganadero (SAG), sino que son informadas por la Secretaría Regional Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, en el marco de la aplicación del Art. 4 de la LGUC, conforme ha sido instruido por la División de Desarrollo Urbano del MINVU a través de la **Circular DDU 267** recientemente modificada por la **Circular DDU 455**:

"En consecuencia, por medio de la presente Circular y según lo dispuesto en el artículo 4º de la LGUC y lo señalado por la Contraloría General de la República en su Dictamen 41.619 de 2013, se instruye a las correspondientes Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, respecto de las subdivisiones de predios ubicados en el área rural de los Planes Reguladores Metropolitanos de Santiago, Valparaíso y Concepción junto con verificar y certificar el cumplimiento de la norma urbanística "superficie predial mínima", establecida en el correspondiente instrumento de planificación territorial, deberán cautelar igualmente, que la subdivisión no genere un nuevo núcleo urbano en sectores rurales, al margen de la planificación urbana intercomunal".

¹ Ver Dictamen N° 41.619 de fecha 01 de julio de 2013 de la Contraloría General de la República y las Circulares DDU 267 y DDU 455.

² Res. GORE RM N° 20 de fecha 06.10.1994, publicada en el D.O. de fecha 04.11.1994.

³ Res. GORE RM N° 76 de fecha 10.10.2006, publicada en el D.O. de fecha 24.10.2006

III. Descripción de los proyectos referidos

Los proyectos a los que se hace alusión se emplazan en el Área de Preservación Ecológica (APE) del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), que se encuentra en el territorio de las comunas de Colina y Lo Barnechea. Tres proyectos se emplazan en la comuna de Colina (Proyecto Hacienda Guay Guay, Proyecto Mirador Andino y Proyecto La Cumbre), y uno en la comuna de Lo Barnechea (Proyecto Chaguay).

i. Proyecto Mirador Pie Andino

El titular del proyecto Mirador Pie Andino es la sociedad **MDPR SpA**.

El proyecto Mirador Pie Andino contempla la comercialización de 154 sitios. Las parcelas provienen de una subdivisión realizada en virtud del D.L. 3516 como se observa en el Certificado N° 3059 del año 1996 del SAG respecto del predio Rol de Avalúo 165-6 de Colina.

Según información entregada por el titular del proyecto al Servicio de Evaluación Ambiental en su oportunidad⁴, éste contempla:

- La construcción de redes interiores para un terreno de 179,6 hectáreas, compuesto de 154 parcelas de agrado, de diferentes dimensiones cada una.
- Obras de pavimentación, alumbrado y red de agua potable, las que corresponderán a obras particulares de construcción de redes interiores.

Los sitios resultantes de la subdivisión del titular MDPR SpA se encuentran emplazados en Camino Mirador Pie Andino N° 14.000, área rural ubicada sobre la cota 1.000 m.s.n.m., cercano al área urbana consolidada de Colina en su sector oriente, uniendo al Valle de Chicureo con la Avenida Los Trapenses en La Dehesa con una extensión aproximada de 10,5 km.

ii. Proyecto La Cumbre

El titular del proyecto corresponde a **Inmobiliaria e Inversiones la Cumbre Oriente SpA**.

El proyecto La Cumbre contempla la comercialización de 297 sitios. Las parcelas provienen de una subdivisión realizada en virtud del D.L. 3516 como se observa en el Certificado N° 3059 del año 1996 del SAG respecto del predio Rol de Avalúo 165-6 de Colina.

Conforme declaró en su oportunidad el titular ante el Servicio de Evaluación Ambiental⁵, se trata de un proyecto a realizar en dos etapas en una superficie aproximada de 320 hectáreas.

- La primera etapa consiste en la materialización del sistema de tendido eléctrico, de distribución de agua potable, evacuación de aguas lluvias y pavimentación de los 10 km de caminos interiores existentes, con el objeto de otorgar estos servicios a 297 parcelas de agrado, emplazadas en un terreno de 260 há. Según se indica en esta declaración, estos sistemas – agua potable y tendido eléctrico – irán instalados al interior de dos zanjas de 1,5 mts de profundidad, una a cada costado del camino existente de 10 km. de largo.
- La segunda etapa, referida a las 60 hectáreas restantes en donde se emplazan 10 macro lotes, según se indica por el titular, aún no ha sido definida, y deberá ser sometida al SEIA una vez que se defina por la empresa el rumbo del proyecto en cuestión.

El proyecto se localiza en el sector sur – oriente de la comuna de Colina, casi colindante con la comuna de Lo Barnechea, emplazado en el sector precordillerano, en el km. 14,5 de la Ruta G – 19, o camino Pie Andino, que conecta la comuna de Colina con la comuna de Lo Barnechea (Sectores de Chicureo y La Dehesa, respectivamente).

iii. Proyecto Hacienda Guay Guay

El titular del proyecto corresponde a **Inmobiliaria e Inversiones Chicureo SpA**.

⁴ Consulta de pertinencia de ingreso del Proyecto “Construcción de redes interiores – Mirador Pie Andino”.

⁵ Declaración de Impacto Ambiental del proyecto “Construcción de Redes Interiores, Proyecto La Cumbre”.

El proyecto Hacienda Guay Guay contempla la comercialización de más de 1000 sitios. Las parcelas provienen de una subdivisión realizada en virtud del D.L. 3516 como se observa en el Certificado N°4374 de 1996 SAG respecto al predio Rol de Avalúo N° 165-8 de Colina.

Según informó el titular del proyecto a vuestra Servicio⁶, el titular del proyecto adquirió dichas parcelas en el año 2016. El proyecto en cuestión comprende 1.269 parcelas, las cuales mayoritariamente son de 5.000 mts². De estas una gran parte se encuentra disponible para su adquisición, existe una parte destinada a la apertura de caminos interiores e instalaciones necesarias para servicios y el resto de ellas se mantendrían bajo el dominio del titular.

El proyecto referido por el titular indica que tiene encomendada la ejecución de obras interiores mínimas necesarias para dotar de servicios a las 1.269 parcelas antes referidas, las cuales se encuentran en actual ejecución, de manera sucesiva.

iv. **Proyecto Chaguay**

El titular del Proyecto Chaguay corresponde a **Desarrollo La Dehesa SpA**.

El Proyecto Chaguay contempla la comercialización de más de 140 parcelas de entre 1,5 a 5 ha. aproximadamente para la construcción de viviendas, las que se emplazan en el área rural de la comuna de Lo Barnechea. Las parcelas provienen de la **subdivisión de la Hijuela N° 4 del Fundo Santa Sara de Chicureo**, autorizado por el Servicio Agrícola y Ganadero (SAG) mediante Res. N° 479 de fecha 28.11.1979, cuyo Plano fue archivado en el Conservador de Bienes Raíces bajo el N° 23.737-A del Registro de propiedad con fecha 05.12.1979. En dicho plano se aprobaron un total de 252 parcelas (que incluyen a las 142 que actualmente conforman el Proyecto Chaguay), en una superficie total de 734,1 ha.

Se debe tener presente que la subdivisión antes mencionada se realizó con anterioridad a la entrada en vigencia del Decreto Ley 3516, toda vez que dicho cuerpo normativo comenzó a regir el 01 de diciembre de 1980.

Según ha informado la sociedad a vuestra Superintendencia a raíz de requerimiento Res. Ex. 2096 de 2020, el proyecto en comento considera la ejecución las siguientes obras:

- Pavimentar vías de servidumbres interiores y exteriores que dan conectividad al Proyecto.
- Construir un sistema de impulsión de agua potable, considerando 6 estaciones de bombeo
- Construir 3 estanques de acumulación de agua potable (con capacidades de 115 m³, 250 m³ y 62 m³) para su posterior distribución a las parcelas, y la instalación de tal red de distribución.
- Instalar una red eléctrica subterránea.
- Instalar ductos subterráneos que permitirán la posterior instalación de una red de telefonía subterránea por parte de la empresa de telecomunicaciones GTD Manquehue.

Igualmente cabe señalar que, tal como indicó el Alcalde de la comuna de Lo Barnechea en su Ord. N° 616 de fecha 24.11.2020, el mismo titular aportó información muy similar al Servicio de Evaluación Ambiental de la Región Metropolitana respecto a la ejecución del proyecto denominado “Habilitación de caminos de acceso e instalaciones complementarias de la subdivisión Chaguay”, que consideraba las siguientes obras:

- Habilitación de 16,28 km de caminos interiores privados, mediante mejoramiento de 3,98 km de caminos existentes y la construcción de 12,30 km de caminos nuevos.
- Construcción de la red de agua potable, correspondiente a 18,85 km de cañerías enterradas y 3 estanques de hormigón semienterrados.
- Construcción de la red de energía eléctrica, equivalente a una línea de media tensión (15 kV) aérea de 14,40 km.

⁶ Informe entregado por Inmobiliaria e Inversiones Chicureo SpA en virtud a requerimiento de información contenido en Res. Ex. N° 2097 de fecha 20.10.2020.

IV. Ubicación geográfica de los referidos proyectos



V. Dictamen de la Contraloría General de la República N° 39.766 del año 2020

Según se puede observar en el Dictamen ya referido, la Contraloría concluye lo siguiente en relación con los proyectos que se han desarrollado en las Áreas de Preservación Ecológica que se encuentran consagradas en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS):

- Concluye que las APE definidas en el PRMS se reconocen como áreas colocadas bajo protección oficial (Art. 10, letra p, Ley 19.300), aun cuando el marco normativo actual (artículo 2.1.7 de la OGUC), no permite que los Instrumentos de Planificación Territorial (IPT) puedan establecer zonas protegidas oficialmente, sino sólo reconocerlas:

“En este orden de consideraciones, el PRMS, encontrándose habilitado a la sazón, definió áreas de protección de valor natural bajo la denominación de “áreas de preservación ecológica”, las que, por consiguiente, constituyen áreas colocadas bajo protección oficial para los efectos de lo previsto en la letra p) del artículo 10 de la ley N° 19.300, como lo indicó el citado oficio N° 16.557, de 2019, de la I Contraloría Regional Metropolitana de Santiago, interpretación que deberán respetar e incorporar en sus actuaciones tanto el SEA como la SMA” (pág. 4).

- Declara que la aplicación del criterio contenido en el Dictamen no afectará a aquellos proyectos o actividades que, debidamente aprobados y emplazándose en un área de protección de valor natural definida en un IPT, han comenzado a ejecutarse sin someterse al SEIA.

“Luego, teniendo en cuenta la interpretación que ha venido divulgando y aplicando el SEA, y el resguardo del principio de seguridad jurídica, se hace necesario delimitar los efectos temporales del criterio que se sustenta en el presente pronunciamiento a fin de no afectar situaciones consolidadas. / Al efecto, corresponde entender que tales situaciones se han producido con el inicio de la ejecución del respectivo proyecto, al amparo de las autorizaciones que jurídicamente resulten procedentes, y de lo declarado por la autoridad competente en cuanto a que el emplazamiento de proyectos en áreas de preservación ecológica definidas por el PRMS no constitúa una causal de ingreso al SEIA. / De este modo la aplicación del criterio contenido en el presente no afectará a aquellos proyectos o actividades que, debidamente aprobados y emplazándose en un área de protección de valor natural definida en un instrumento de planificación territorial, han comenzado a ejecutarse sin someterse al SEIA, por entender que, conforme al criterio sustentado por la autoridad competente, no se encontraban en la obligación de ingresar a ese sistema en razón de esa ubicación.” (pág. 5).

- Además, se precisa que, sin perjuicio de lo indicado anteriormente, no todos los proyectos emplazados en estas áreas deben entrar a evaluación ambiental, sino que sólo aquellos donde se determine que son susceptibles de provocar impacto ambiental.

“Igualmente, es menester recordar que según lo ha señalado la jurisprudencia administrativa -contenida, entre otros, en el dictamen N° 48.164, de 2016-, la sola circunstancia de que un proyecto se desarrolle en una de las áreas previstas en el referido literal p) no basta para sostener que aquel obligatoriamente debe ingresar al SEIA, pues el mencionado artículo 10 de la ley N° 19.300 exige, además, que se trate de proyectos o actividades “susceptibles de causar impacto ambiental”. / Así, no todo proyecto o actividad que se pretende ejecutar en un área que se encuentra bajo protección oficial debe necesariamente ser sometido al SEIA, sino solo aquellos que resulten relevantes desde el punto de vista del impacto ambiental que son susceptibles de provocar. Ello, en todo caso, es sin perjuicio de la concurrencia de otras causales que hagan procedente el ingreso de un proyecto al SEIA.” (págs. 5-6).

- Por último, agrega que estos proyectos están emplazados en área rural, y como tal deben cumplir con lo dispuesto en el Art. 55 de la LGUC, en relación al procedimiento de aprobación y a los usos de suelo dispuestos por el IPT vigente (PRMS).

“Por otra parte, en cuanto a la consulta del mismo recurrente respecto a si procede que la respectiva dirección de obras municipales otorgue permisos de edificación o recepciones definitivas de viviendas en los lotes incluidos en el aludido proyecto Chaguay, y considerando que no se aportan mayores antecedentes sobre las eventuales solicitudes, cabe consignar que esta Contraloría General ha manifestado en los dictámenes N°s 20.311, de 2011, y 12.274, de 2012, que aun cuando las concernientes construcciones se encuentren dispuestas en un área regulada por el anotado instrumento de planificación territorial, deben ceñirse a las disposiciones del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones -LGUC-, aprobada por el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, con las restricciones y salvedades que indica. / Dicho precepto legal dispone, en su inciso primero, que fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido abrir calles, subdividir 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. Agrega su inciso segundo, que 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. (...) / Con todo, es dable consignar que en armonía con lo expresado en el dictamen N° 10.290, de 2020, a las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo se les ha asignado –de acuerdo con la normativa citada en ese pronunciamiento, entre ella, el enunciado inciso segundo del artículo 55 de la LGUC- el deber de cautelar que no se originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal, por lo que esa repartición debe adoptar las

providencias que resulten pertinentes para efectos de cumplir con la función que le ha sido atribuida.” (págs. 6-8).

VI. Sobre las consultas concretas efectuadas por vuestro Servicio

Para determinar si los proyectos descritos precedentemente se encuentran en una situación jurídica consolidada, o bien, si aquellos han sido debidamente aprobados conforme a los preceptos de la LGUC, especialmente si contaban o debían contar con el Informe Favorable contemplado en el Art. 55 de la LGUC (y el Art. 2.1.19 OGUC), es necesario distinguir lo siguiente, siguiendo lo instruido en la Circular DDU 455:

i. División de predios en el área rural

Como se observa en los cuatro proyectos previamente descritos, **las subdivisiones fueron aprobadas por el SAG en virtud del D.L. 752 de 1974 (derogado) y del D.L. 3516 hace más de 25 años**, dado que a la fecha de dictación de las resoluciones del SAG dichos territorios todavía no se encontraban regidos por el PRMS. Respecto a ellos, podemos afirmar que sus efectos no han sido suspendidos por orden de autoridad.

A este análisis de la validez de las subdivisiones de los proyectos, hay que agregar las **numerosas certificaciones que dictó la SEREMI MINVU entre los años 2014 y 2016 en virtud del Art. 4 de la LGUC (y no del Art. 55 LGUC) respecto del cumplimiento de la superficie predial mínima en relación con los predios en donde se emplazan los proyectos Mirador Pie Andino y La Cumbre**.

Respecto a estas certificaciones, se reitera lo dicho en un comienzo en orden a que dichos pronunciamientos dicen relación a divisiones simples de terrenos y, por tanto, no constituyen informes favorables de proyectos de subdivisión y urbanización asociados a la construcción simultánea de vivienda o equipamiento que regula el Art. 55 de la LGUC.

Ahora bien, mediante el Dictamen N° 9102 de fecha 16.03.2017, la Contraloría cuestionó la legalidad de dichas subdivisiones. En virtud de ello, durante el año 2017 esta Secretaría Ministerial inició procedimientos de invalidación respecto a numerosos pronunciamientos que certificaron las subdivisiones en estas zonas. Sin embargo, aquellos procedimientos no terminaron con la invalidación de tales actos, ya sea por haber transcurrido más allá del término legal para iniciarlos, o bien, por existir derechos adquiridos de buena fe y/o situaciones jurídicas consolidadas. Es así que, aunque tales actos administrativos no se ajustaron a derecho, las certificaciones concedidas por esta SEREMI para los proyectos La Cumbre y Mirador Pie Andino gozan al día de hoy de presunción de legalidad.

En consecuencia, es opinión de esta SEREMI que las subdivisiones aprobadas en los cuatro proyectos se encuentran en una situación jurídica consolidada.

ii. Construcciones en el área rural

Ya nos hemos referido a los permisos de subdivisión y su situación jurídica consolidada, por lo que ahora analizaremos aquellos permisos que dicen relación con la construcción en área rural.

En primer lugar, según dispone el inciso primero del artículo 55 de la LGUC, por regla general, fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones. Sin embargo, excepcionalmente el Director de Obras Municipales podrá otorgar permisos de edificación respecto de obras emplazadas en área rural en conformidad a lo dispuesto en el Art. 55 de la LGUC y el Art. 2.1.19 de la OGUC⁷.

De acuerdo con la Circular DDU 455, las tipologías de proyectos que deben contar con un informe favorable de esta SEREMI en virtud del Art. 55 de la LGUC (y del Art. 2.1.19 de la OGUC) son los siguientes:

- La construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 UF, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado.
- Las construcciones industriales.

⁷ Para mayor detalle sobre las obras que excepcionalmente se admiten en el área rural, ver Circular DDU 455, págs. 6-8.

- Las construcciones de infraestructura.
- Las construcciones de equipamiento.
- Las construcciones de turismo.
- Las edificaciones destinadas a poblaciones.

Ninguno de los cuatro Proyectos se enmarcaría dentro de las categorías previamente descritas, dado que aquellos se describen como **proyectos de venta de sitios en suelo rural**, sin considerar las construcciones que eventualmente puedan desarrollar los futuros propietarios en ellos, quienes deberán solicitar los permisos correspondientes en su oportunidad. Bajo dicho entendimiento, ninguno de los cuatro Proyectos debería solicitar un informe favorable de esta Secretaría Ministerial en virtud del Art. 55 LGUC.

Sin embargo, debemos considerar asimismo las **construcciones que actualmente se encuentran materializadas en estos Proyectos** (las descritas en el título III de este oficio). Según la información proveída por los titulares de los Proyectos a vuestro órgano⁸, tales obras no son compatibles con los usos y destinos que contempla el Instrumento de Planificación Territorial vigente en la zona desde el año 1994 (en Lo Barnechea) y 1997 (Colina), dado que todos ellos se emplazan en una de las **Áreas de Valor Natural** reconocidas por el PRMS en el Art. 8.3.1 de su Ordenanza, específicamente, en las **Áreas de Preservación Ecológica** consagradas en el **Art. 8.3.1.1 del PRMS**, las que son definidas de la siguiente forma:

“Corresponden a aquellas áreas que serán mantenidas en estado natural, para asegurar y contribuir al equilibrio y calidad del medio ambiente, como asimismo preservar el patrimonio paisajístico.

Son parte integrante de estas zonas, los sectores altos de las cuencas y microcuencas hidrográficas; los reservorios de agua y cauces naturales; las áreas de preservación del recurso nieve, tanto para su preservación como fuente de agua potable, como para evitar el emplazamiento de construcciones dentro de las canchas de esquí; las cumbres y los farellones; los enclaves de flora y refugios de fauna; como asimismo, los componentes paisajísticos destacados.

Quedarán integradas en esta zona, con sus correspondientes legislaciones, las diversas áreas que tengan características de Áreas Silvestres Protegidas, como los Parques Nacionales, Reservas Nacionales, las Áreas Complementarias a las Áreas Silvestres Protegidas y que corresponden a los Santuarios de la Naturaleza y Lugares de Interés Científico y en general todas aquellas áreas que conforman Reservas Naturales, Monumentos Naturales y Áreas de Protección Existentes.

En estas Áreas se permitirá el desarrollo de actividades que aseguren la permanencia de los valores naturales, restringiéndose su uso a los fines: científico, cultural, educativo, recreacional, deportivo y turístico, con las instalaciones y/o edificaciones mínimas e indispensables para su habilitación.

Las normas que regirán estas actividades y asimismo las de los usos complementarios a ellas como: equipamiento de seguridad, comunicaciones, salud, comercio y estacionamientos de uso público, serán definidas por la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo en cada caso, atendiendo a sus características específicas y a los estudios pertinentes aprobados por los organismos competentes que corresponda.

La aprobación de proyectos quedará condicionada en todos los casos a la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental, realizado por el interesado, evaluado e informado favorablemente por los organismos que corresponda.

Las actividades agrícolas, ganaderas o forestales, podrán desarrollarse en forma controlada, para lo cual los organismos competentes respectivos fijarán las condiciones pertinentes, mediante planes aprobados por dichos servicios, los que deberán incluir los sistemas de control y monitoreo correspondientes, lo que será condición para la autorización de funcionamiento de dichas actividades.

⁸ Respuestas a las consultas dirigidas a cada uno de los titulares de los cuatro proyectos mediante las Resoluciones N° 2095, N° 2096; N° 2097; y N° 2098, todas de fecha 20.10.2020 y en otra información proveída por su Servicio.

Quedan asimilados a esta categoría los predios correspondientes a la Escuela de Agronomía de la Universidad de Chile, emplazados en la comuna de La Pintana, El Humedal de Batuco y Chicauma, ubicados en la comuna de Lampa, y Cerro El Roble y Cuesta La Dormida, ubicados en la comuna de Til-Til. Los usos de suelo permitidos en estos predios son: *Equipamiento de Área Verde, Cultura, Científico, Educativo e Investigaciones Agropecuarias*.

En las Áreas de Preservación Ecológica, no se permitirá divisiones prediales.”

Como se observa, en dichas áreas no existe una prohibición absoluta para el desarrollo de proyectos, pero se establecen expresamente los destinos que sí son admitidos en ellas: científico, cultural, educativo, recreacional, deportivo y turístico. Los cuales, por lo demás, deben ejecutarse con las instalaciones y/o edificaciones mínimas e indispensables para su habilitación (inciso 4º Art. 8.3.1.1 PRMS).

Por lo demás, la incompatibilidad de esta clase de construcciones en estas Áreas de Valor Natural se ve reforzada en la **Memoria Explicativa** del PRMS, en la cual se establece lo siguiente respecto a las Áreas de Preservación Ecológica:

- En el Capítulo IV “Descripción del Plan”, letra B “Ámbito Territorial”, se señala que se identificaron áreas que se excluyeron del desarrollo urbano.
- En el mismo Capítulo IV, letra C “Identificación de las Macro-Áreas”, N° 2 “Área Restringida o Excluida al Desarrollo Urbano”, se indica que corresponden “*al territorio restringido o excluido para la localización de actividades urbanas, cuyas condiciones naturales les hacen definibles como no edificables o de edificación restringida, por constituir un peligro potencial para los asentamientos humanos o por corresponder a zonas de gran interés y valor ecológico que es preciso proteger de la intervención humana. En este espacio sólo podrán realizarse en ellas actividades agrícolas o incompatibles con la actividad residencial.*” Bajo este mismo título se contemplan expresamente las Áreas de Valor Natural –dentro de las que se encuentran las APE– bajo el subtítulo letra b) “De valor natural y/o Interés Silvoagropecuario”.

En definitiva, respecto a las construcciones ejecutadas por los titulares de los cuatro proyectos, ninguna de ellas es compatible con los usos y *destinos que contempla el Instrumento de Planificación Territorial vigente*⁹.

VII. Derecho a edificar y ausencia de permisos

Según dispone el **artículo 116 de la LGUC**, la construcción de edificios y obras de urbanización de cualquier naturaleza en suelo urbano o rural requiere contar con el permiso de la Dirección de Obras Municipales para ejecutarse legítimamente. Lo anterior, por lo demás, ha sido reforzado por la División de Desarrollo Urbano mediante la **Circular DDU 455**, la que instruye lo anterior en los siguientes términos:

“...cualquier construcción u obra de urbanización en el área urbana o rural requerirá del permiso de la DOM, salvo las excepciones que contempla la OGUC en su artículo 5.1.2. y el artículo 116 de la LGUC en sus incisos 4 y 5.”¹⁰.

⁹ En este punto, cobra especial relevancia lo señalado por la Contraloría en el **Dictamen Nº E148827 de fecha 20.10.2021**, que siguiendo lo indicado en la Memoria Explicativa del PRMS (pág. 34) señala que los proyectos admitidos en las APE son “incompatibles con la actividad residencial” y los terrenos, adicionalmente, no son susceptibles de ser subdivididos.

¹⁰ Las excepciones a las que se refiere la Circular DDU son las siguientes:

“**Artículo 5.1.2.** El permiso no será necesario cuando se trate de:

1. Obras de carácter no estructural al interior de una vivienda.
2. Elementos exteriores sobrepuertos que no requieran cimientos.
3. Cierres interiores.
4. Obras de mantención.
5. Instalaciones interiores adicionales a las reglamentariamente requeridas, sin perjuicio del cumplimiento de las normas técnicas que en cada caso correspondan, tales como: instalaciones de computación, telefonía, música, iluminación decorativa, aire acondicionado, alarmas, controles de video, y otras.
6. Piscinas privadas a más de 1,5 m del deslinde con predios vecinos.
7. Instalación de antenas de telecomunicaciones. (...).”.

Como se ha constatado precedentemente, en el presente escenario las obras ejecutadas y/o proyectadas en los cuatro proyectos analizados no cuentan con permiso urbanístico alguno para su ejecución ni tampoco se asocian a ningún permiso de edificación otorgado por la DOM de Lo Barnechea ni de Colina, por lo que no puede afirmarse que aquellas se encontraban 'debidamente aprobadas' para llevarse a cabo.

En síntesis, las obras ejecutadas y/o proyectadas en las Áreas de Preservación Ecológicas de las comunas de Lo Barnechea y Colina por los titulares de los cuatro proyectos no se encuentran desarrollándose 'al amparo de las autorizaciones que jurídicamente resulten procedentes', pues aquellas no cuentan con permiso urbanístico alguno ni están asociadas a ninguna vivienda que cuente con el permiso de edificación de la DOM respectiva.

VIII. Respeto a las expectativas legítimas de los terceros de buena fe

Dado que las subdivisiones en los predios en que se realizan los cuatro proyectos en análisis deben reputarse válidas, es posible que terceros hayan adquirido de buena fe alguno de los sitios y, por lo tanto, deberá entenderse que aquellos adquirieron legítimamente los derechos sobre sus predios.

En consecuencia, al amparo de la aplicación de los principios generales del Derecho Administrativo, en opinión de esta Secretaría, los propietarios que adquirieron el dominio de tales sitios de buena fe podrán solicitar los permisos de edificación ante la autoridad competente para ejecutar las construcciones compatibles con los usos o actividades que autoriza el instrumento de planificación territorial en la zona y aquellas que permite la ley.

Todo lo anterior, teniendo presente lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 55 de la LGUC y que las actividades o proyectos no afecten el objeto de protección de las Áreas de Preservación Ecológica regladas en PRMS, al emplazarse en un área colocada bajo protección oficial.

IX. Conclusiones

En conclusión, en base a la información aportada por vuestro Servicio y la reunida por este órgano, podemos responder sus interrogantes acerca de si los proyectos indicados han dado cumplimiento a la normativa urbanística, teniendo especial consideración sobre si ellos cuentan (o debían contar) con el informe favorable que contempla el Art. 55 de la LGUC y el Art. 2.1.19 de la OGUC, diciendo lo siguiente:

- Las subdivisiones que se materializaron y/o aprobaron administrativamente por los órganos competentes para ello no han sido invalidadas por orden de autoridad, por lo que se deben reputar como válidas.
- Sin perjuicio de lo anterior, las construcciones ejecutadas en los terrenos de los proyectos, habilitadas para recibir a los futuros propietarios de los sitios individuales, no son compatibles con los usos y destinos contemplados por el artículo 8.3.1.1 del PRMS y no han sido ejecutadas al amparo de las autorizaciones que jurídicamente resultan procedentes.

Art. 116 inc. 4º y 5º: "No requerirán permiso las obras de infraestructura de transporte, sanitaria y energética que ejecute el Estado, sin perjuicio de lo establecido en el inciso final del artículo 55, ni las obras urbanas o rurales de carácter ligero o provisorio, en la forma que determine la Ordenanza General. / Sin perjuicio de lo establecido en el inciso segundo, las obras de carácter militar de las Fuerzas Armadas, las de carácter policial de las Fuerzas de Orden y Seguridad Pública, las de carácter penitenciario, destinadas a sus fines propios, y las instalaciones del Banco Central de Chile destinadas a sus procesos de recepción y distribución de circulante, y de almacenamiento, procesamiento y custodia de valores, sean urbanas o rurales, no requerirán de los permisos a que se refiere el inciso primero de este artículo ni estarán sujetas a inspecciones o recepciones de ningún tipo por las Direcciones de Obras Municipales mientras tengan este carácter. En igual forma no les serán aplicables las limitaciones ni autorizaciones establecidas en el artículo 55. Estas excepciones se extenderán igualmente, a las demás obras ubicadas dentro del mismo predio en que se emplacen las construcciones a que se refiere este inciso, aun cuando estén destinadas a su equipamiento o al uso habitacional. Todas estas obras deberán ajustarse a las Normas Técnicas, a la Ordenanza General y al Plan Regulador respectivo, en su caso. Concluidas las obras, el propietario deberá presentar una declaración ante la Dirección de Obras Municipales, indicando el destino de las edificaciones e individualizando a las personas a quienes pudiere corresponder algún grado de responsabilidad de conformidad a los artículos 17 y 18 de esta ley. "

- Aquellos quienes hubieren adquirido de buena fe alguno de los sitios en alguno de los cuatro proyectos hasta la fecha, podrán solicitar los permisos correspondientes para ejecutar las construcciones que autoriza el ordenamiento jurídico en las APE. Lo anterior, al amparo de la aplicación de los principios generales del Derecho Administrativo.

Saluda atentamente a Ud.,

MANUEL JOSÉ ERRÁZURIZ TAGLE
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO

Adj.

1. Dictamen 41.619 CGR 2013
2. Ord. N° 3480 Depto. Desarrollo Urbano e Infraestructura SEREMI MINVU RM de fecha 01.12.2020
3. Ord. N° 616 y 414 DOM Lo Barnechea de fecha 24.11.2020 y 23.12.2020 respectivamente
4. Ord. N° 43 DOM Colina 04.03.2021
5. Circular Ord. 12 DDU de fecha 18.01.2021 (DDU 455).
6. Anexo permisos otorgados cada Proyecto

FKS/ NBI / BAS / MTMR / PCHJ / FVG

DISTRIBUCIÓN

- Destinatario. Por correo electrónico a: teresita.chubretovic@sma.gob.cl
- Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
- Oficina de Partes.
- Archivo 25.02.2021. Rectificado 15.03.2021

Base de Dictámenes

subdivisión de predios, área rural, planes reguladores comunales

	FECHA DOCUMENTO
041619N13	01-07-2013
NUEVO:	REACTIVADO:
NO	SI
RECONSIDERADO:	RECONSIDERADO
NO	NO
ACLARADO:	ALTERADO:
NO	NO
APLICADO:	CONFIRMADO:
SI	NO
COMPLEMENTADO:	CARÁCTER:
NO	NNN

DICTAMENES RELACIONADOS

Aplica dictamen 40901/2012 Aclara y complementa dictamen 46812/99

Acción	Dictamen	Año
Aplica	040901	2012
Aclara	046812	1999
Complementa	046812	1999

FUENTES LEGALES

dfi 458/75 vivie art/55 dl 3516/80 art/1 ley 18755 art/46 dfi 458/75 vivie art/34 dto 47/92 vivie art/2/1/7 dfi 458/75 vivie art/36 dfi 458/75 vivie art/4 ley 19283 dto 47/92 vivie art/2/1/7

MATERIA

Sobre la subdivisión de predios ubicados en el área rural al interior de los límites de los planes reguladores metropolitanos de Santiago, Valparaíso y Concepción.

DOCUMENTO COMPLETO

Se ha dirigido a esta Contraloría General la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, solicitando un pronunciamiento que determine los organismos públicos que deben intervenir en las subdivisiones, para fines diversos a los del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) -sancionada por el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo-, de terrenos ubicados en el área rural al interior de los límites de los Planes Reguladores Metropolitanos (PRM) de Santiago, Valparaíso y Concepción.

A su turno, la señora Rosa Laura Torres Cerna, por una parte, y don Marcelo Ariztía Benoit, en representación, según expone, de Agrícola Ariztía Limitada, por otra, reclaman que sus solicitudes de subdivisión, relativas a los predios que singularizan, no habrían sido resueltas por las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo (SEREMI de Vivienda y Urbanismo) de las Regiones del Bío-Bío y de Valparaíso, respectivamente, en atención a la consulta referida en el párrafo que antecede.

Requerido su parecer, la Subsecretaría de Agricultura señala, en síntesis, que las Secretarías Regionales Ministeriales del ramo carecen de atribuciones para certificar las subdivisiones de que se trata, por cuanto la normativa vigente no contempla la intervención de ese organismo público.

Asimismo, el Servicio Agrícola y Ganadero (SAG), también a petición de esta Entidad de Fiscalización, informa, en lo sustancial, que la competencia de esa repartición -prevista en el artículo 46 de la ley N° 18.755, Orgánica del SAG- dice relación, en lo que atañe a este dictamen, con las subdivisiones de predios rústicos, puntualizando que éstos, acorde a lo dispuesto en el decreto ley N° 3.516, de 1980 -que establece normas sobre división de predios rústicos-, difieren de los predios rurales.

Se han tenido a la vista, además, los informes evacuados sobre la materia por las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo y de Agricultura de la región del Bío-Bío, recabados por la respectiva Contraloría Regional.

Sobre el particular es menester anotar, en primer término, que el precitado artículo 55 de la LGUC dispone, en su inciso primero, que fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones, salvo aquéllas 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.

En seguida, que el artículo 1° del decreto ley N° 3.516, de 1980, indica que "Los predios rústicos, esto es, los inmuebles de aptitud agrícola, ganadera o forestal ubicados fuera de los límites urbanos o fuera de los límites de los planes reguladores intercomunales de Santiago y Valparaíso y del plan regulador metropolitano de Concepción, podrán ser divididos libremente por sus propietarios siempre que los lotes resultantes tengan una superficie no inferior a 0,5 hectáreas físicas".

Por último, que el mencionado artículo 46 de la ley N° 18.755, prescribe, en lo que interesa, que para autorizar un cambio de uso de suelo en el sector rural, de acuerdo al artículo 55 de la LGUC, se requerirá informe previo del SAG, añadiendo, a continuación,

que “para proceder a la subdivisión de predios rústicos, el Servicio certificará el cumplimiento de la normativa vigente”.

Ahora bien, teniendo presente lo manifestado por esta Sede de Control en su dictamen N° 46.812, de 1999, en orden a que la antedicha certificación sólo es exigible respecto de subdivisiones de predios que revisten la calidad de rústicos en los términos del referido artículo 1° del decreto ley N° 3.516, de 1980, cabe concluir, en consecuencia, que tal actuación no resulta procedente tratándose de subdivisiones de terrenos rurales ubicados al interior de los límites de los PRM singularizados para fines diversos a los del artículo 55 de la LGUC -materia por la que se consulta-, toda vez que éstos no corresponden a predios rústicos de los regulados en ese decreto ley.

No es vano consignar, en este sentido, que corrobora lo expuesto la historia fidedigna del establecimiento del aludido artículo 46 -agregado por la ley N° 19.283, que modifica la ley N° 18.755-, de la que se aprecia que con tal incorporación no existió intención de innovar en las competencias vigentes.

Descartada entonces la aplicación del citado decreto ley en las subdivisiones en comento y, por tanto, la intervención del SAG en las mismas, resulta indispensable, a objeto de dilucidar la problemática planteada, determinar la preceptiva que las rige.

Para tales efectos, es relevante considerar que el artículo 34 de la LGUC señala, en lo que importa, que se entenderá por Planificación Urbana Intercomunal aquella que regula el desarrollo físico de las áreas urbanas y rurales de diversas comunas, y que ella se realizará por medio del Plan Regulador Intercomunal o del Plan Regulador Metropolitano.

Asimismo, que el artículo 2.1.7. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, sancionada por el decreto N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, previene que el ámbito propio de acción de dicho nivel de planificación territorial incluye, en el área rural, entre otros aspectos, la definición de subdivisión predial mínima en los casos de los Planes Reguladores Metropolitanos de Santiago, Valparaíso y Concepción.

Como es dable colegir del tenor de tales artículos, las subdivisiones prediales de los terrenos rurales considerados por los antedichos PRM deben ajustarse, necesariamente, a la superficie de subdivisión predial mínima dispuesta por esos instrumentos de planificación territorial.

Definida la norma de superficie predial mínima exigible a las subdivisiones de los terrenos rurales en estudio, cabe ahora determinar la autoridad encargada de velar por su cumplimiento.

Al respecto, es útil recordar que de acuerdo al artículo 36 de la LGUC, “El Plan Regulador Intercomunal será confeccionado por la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo, con consulta a las Municipalidades correspondientes e Instituciones Fiscales que se estime necesario”, y que, de conformidad al artículo 55 de dicho texto legal, ataña a esas Secretarías Regionales Ministeriales “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-regional”.

Luego, que según prescribe el artículo 4° de la LGUC, compete al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de sus Secretarías Regionales Ministeriales, “supervigilar las

disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial".

En ese contexto, y en armonía con el criterio contenido en el dictamen N° 40.901, de 2012, de este origen, es posible inferir que corresponde a las SEREMI de Vivienda y Urbanismo velar porque las subdivisiones de los terrenos rurales ubicados al interior de los límites de los PRM a que se ha hecho mención cumplan con la superficie predial mínima establecida en ellos, de modo que, para tales efectos, resulta procedente que dichas reparticiones certifiquen el cumplimiento de esa normativa, por cuanto tal actuación se enmarca en la esfera de sus atribuciones.

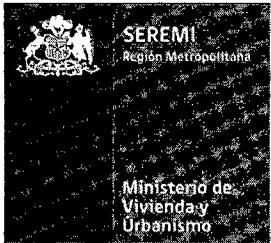
En mérito de lo expuesto, esa Subsecretaría deberá adoptar, a la brevedad, las medidas que resulten procedentes a fin de que la Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo se ciñan a lo expresado en el presente oficio.

Aclárase y compleméntase en lo pertinente el dictamen N° 46.812, de 1999.

Ramiro Mendoza Zúñiga

Contralor General de la República

POR EL CUIDADO Y BUEN USO
DE LOS RECURSOS PÚBLICOS



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**

Equipo de Planificación (EPL)

Interno N° 2085 - 2020

Ingreso N° 0301822 de fecha 09.10.2020

ORD. N° 3480

ANT.: Presentación de fecha 18.08.2020 de la Sra. Claudia Prieto, Sra. Claudia Arias, Sr. Sergio Domeyko y Sra. Cinthia Ross del Equipo Canquén Verde y del Sr. José Miguel Montecinos Fuentes, Director del Proyecto @InvestigaColina. Denuncia Proyectos en Área de Preservación Ecológica del PRMS.

MAT.: COLINA y LO BARNECHEA: Art. 4º LGUC y 8.3.1.1 PRMS. Solicita informe sobre antecedentes referentes a los Proyectos Chaguay de la comuna de Lo Barnechea, Proyecto La Cumbre, Proyecto Mirador Pie Andino y Proyecto Guay Guay en la comuna de Colina, para responder a denuncia del antecedente.

SANTIAGO, 01 DIC 2020

DE: JEFE DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

**A: SRA. DIRECTORA DE OBRAS DE LA MUNICIPALIDAD DE COLINA
SRA. DIRECTORA DE OBRAS DE LAS MUNICIPALIDAD DE LO BARNECHEA**

1. Por presentación del antecedente, se han recibido denuncias respecto de una irregularidad normativa detectada en el Camino Juan Pablo II que conecta las comunas de Colina con Lo Barnechea, donde se han instalado cuatro proyectos inmobiliarios a saber, Proyecto Chaguay de la comuna de Lo Barnechea, Proyectos La Cumbre, Mirador Pie Andino y Guay Guay en la comuna de Colina, que se emplazan en el Área de Preservación Ecológica del PRMS.
2. Para cada uno de los cuatro proyectos antes indicados, se requiere conocer el origen de las subdivisiones, esto es, subdivisiones acogidas a la Ley MINAGRI N° 3.516 u otra, Permisos de Edificación otorgados, si cuenta con el plano del loteo (ojalá en formato digital), si existen urbanizaciones (vialidades, luminarias, etc), cuál es el estado de consolidación de los mismos y si es que ese Municipio ha iniciado acciones de supervigilancia respecto del desarrollo de dichos proyectos.



3. Conforme a lo anterior, con el objeto de atender el requerimiento de los antecedentes, y con el fin de ejercer supervigilancia de las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanismo, conforme a lo dispuesto en el artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, solicito a Ud. informar a esta Secretaría Ministerial, dentro del plazo de 10 días hábiles dispuestos al efecto en la Ley N° 19.880, respecto de las actividades denunciadas en el antecedente, teniendo presente las consideraciones que se exponen en el mismo, acompañando en su presentación, copia de los antecedentes atingentes con los que cuente esa repartición.
4. Finalmente, se informa que dada la contingencia nacional derivada de la enfermedad COVID-19, esta Secretaría Ministerial ha suspendido provisionalmente la atención de público a contar del 30 de marzo del 2020, para lo cual ha dispuesto que mientras dure esta medida la atención de usuarios se realizará mediante medios alternativos, como los canales digitales y redes sociales dispuestos en la página web del Servicio <https://metropolitana.minvu.cl/>.

La recepción de documentos, se realizará solo a través de la oficina de partes virtual en la casilla de correo electrónico ofparteseremirm@minvu.cl, para lo cual se solicita que adjunto a su ingreso incorpore en formato digital toda la documentación requerida para su trámite.

Para consultas, el Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura ha habilitado los siguientes teléfonos de contacto 22901 4957 – 22901 4900.

Saluda atentamente a usted,

Fabian
Küskenen
Sanhueza

Firmado
digitalmente por
Fabian Küskenen
Sanhueza

FABIÁN KUSKINEN SANHUEZA
ARQUITECTO
JEFE DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA

AVO/PCHJ/fpm.

Incluye: Copia digital de la presentación del antecedente.

DISTRIBUCIÓN

Destinatarias: Sra. Marcela Miguelles Gassiot – DOM Lo Barnechea

Correo Electrónico: oficinadepartes@lobarnechea.cl / obras@lobarnechea.cl

Sra. Angela Prado - DOM Ilustre Municipalidad de Colina

Correo electrónico: oficina.parte@colina.cl / dom@colina.cl / ivan.leon@colina.cl

C/c: Sr. Sergio Domeyko Tagle

Correo Electrónico: sergio.domeyko@yahoo.com

Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo.

Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

Archivo



18 de Agosto 2020.

A: Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región Metropolitana

Ref. Se denuncia un desarrollo urbano en Áreas de Preservación Ecológica del PRMS.Sector Colina-La Dehesa.

Solicita anulación de subdivisiones.

Sr. Manuel José Errazuriz Tagle

Secretario Regional Ministerial de la Región Metropolitana

Presente

De nuestra consideración:

Somos un grupo de vecinos y fundaciones, preocupadas del desarrollo armónico de la ciudad que hemos detectado una irregularidad normativa en el territorio donde vivimos y es nuestra preocupación constante detener este proceso de destrucción del entorno donde decidimos criar a nuestros hijos, es por ello, que acudimos a Ud. como autoridad regional quien puede tomar las acciones que dictamina la ley.

En el camino Juan Pablo II, ruta que conecta Colina con Lo Barnechea, fuera de los límites urbanos, específicamente en Áreas de Preservación Ecológica, áreas determinadas por el Plan Regulador Metropolitano (1994 y 1997), se han instalado 4 proyectos inmobiliarios. Uno en Lo Barnechea y Tres en Colina. La sumatoria de estos proyectos inmobiliarios de "venta de sitios" para la edificación de primera vivienda, genera una situación que modifica completamente el territorio en un área protegida de valor natural como lo es el AREA DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA determinada en el instrumento de planificación territorial de su responsabilidad al encontrarse fuera de los límites urbanos. Son áreas que cuentan con un valor intrínseco para el ecosistema de la región, es el faldeo de la pre cordillera que permite, en resumidas palabras, "no secar el territorio" aparte de poseer ave y fauna de interés nacional y un innumerable cúmulo de otras características relevantes desde el punto de vista ambiental y paisajístico que llevaron a ser protegidas por la planificación de nivel regional incluso en el antiguo Plan Intercomunal de Santiago de 1960.

Cada uno de estos proyectos individualizados se desarrollan en lotes de 200 hectáreas o más y al interior de ellos se subdividen en lotes que van desde los 5.000 m² a 60.000m² para su comercialización por lo que cada proyecto en sí, debe poseer un rol madre que sale del predio inicial

y sub roles que nacen de ese rol madre para poder comercializar los sitios. Esta situación no la podemos comprender si la normativa señala expresamente la in subdividibilidad de los predios.

Al respecto, estamos en conocimiento de un dictamen de Contraloría que declaró que era inconstitucional la prohibición de subdividir un predio. Eso lo podemos entender, pero no podemos entender la subdivisión con el objeto de generar proyectos inmobiliarios para su comercialización por ser contrario a la intencionalidad de los usos de suelo permitidos por el instrumento de planificación vigente.

Cabe mencionar que el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, en adelante PRMS, determinó un uso diferente al habitacional. En la Memoria del Plan, parte constitutiva del instrumento, ya que, Memoria, Ordenanza y Plan constituyen 1 sólo cuerpo legal, como Ud. bien sabe, se identifica esta zona como: "zona incompatible con el desarrollo habitacional", siendo concordante en su normativa al fijar un uso de suelo completamente diferente a este, pero los proyectos mencionados se comercializan como venta de sitios para la vivienda.

Por ende, detectamos aquí dos irregularidades: una, la subdivisión predial y la otra el uso de suelo que se desarrolla en una zona que no lo permite.

En relación a la subdivisión predial y al uso de suelo, no obviamos que se reconoce una "pre existencia" en el PRMS y que la vivienda se entiende siempre admitida, pero siempre es bajo los parámetros establecidos que es dotar a predios agrícolas la posibilidad de habitabilidad o de permitir la subdivisión de predios con fines netamente agrícolas. Ese es el espíritu de la norma.

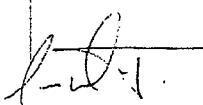
Siendo este el marco regulatorio, conocido por todos durante años, porque nada ha cambiado en este aspecto, nos encontramos que la administración anterior realizó una interpretación a la norma que permitió subdividir estas áreas en forma antojadiza, interpretación mal emitida y mal intencionada, a nuestro parecer que, gracias a un Dictamen de la Contraloría General de la República (Nº9102 / 16.03.2017) emitido gracias a una presentación efectuada por la Municipalidad de Lo Barnechea, se debieron anular las resoluciones de subdivisión que emitieron erróneamente. Pero un medio de prensa este año aclaró que esta situación nunca fue acatada y las resoluciones no se anularon como acto administrativo, lo que finalmente, provocó el exponencial desarrollo de estos proyectos inmobiliarios, generando en estos momentos, un daño ambiental irreparable.

En resumen, estos proyectos yerran tanto en su división predial, como en el uso del suelo y se están comercializando en el mercado. Al respecto, le solicitamos a Ud. en esta presentación:

- 1.) Investigar el origen del rol matriz de los 4 proyectos individualizados como Chaguay, La Cumbre, Mirador Pie Andino y Hacienda Guay Guay.
- 2.) Si estos proyectos fueron parte de esas resoluciones de subdivisión realizadas entre el 2015 y 2017, se le solicita especificar las razones ojetivas de por qué no se anularon. Existía un tiempo de 15 días para informar a Contraloría. Efectuadas Promesas de Compra Venta no son excusas para no haber eliminado esas subdivisiones.
- 3.) Si alguno de estos proyectos son producto de subdivisiones acogidas al 3.516 anteriores a la promulgación del PRMS, le solicitamos certificar que no han sido modificadas ni un centímetro,

porque sino, no estaríamos hablando de una "pre existencia" y estarían contrarias a derecho. De ser el caso, le solicitamos realice las acciones que correspondan.

Nosotros entendemos que tenemos leyes que debemos resguardar para prevalecer el bien común sobre el bien particular, entendemos que debemos reconocer la institucionalidad y acogernos a ella, por lo que entendemos que existen zonas restringidas al desarrollo urbano y que esta AREA DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA es una de ellas. Si no cuidamos nuestro entorno, nadie lo hará por nosotros, por ello, le rogamos a Ud. nos informe el calendario de acciones a seguir, puesto que estaremos pendientes en sus acciones, para saber cómo seguimos actuando como ciudadanos afectados.



Lo Saludan Atentamente,

Claudia Prieto, Presidenta cxt.prieto@gmail.com

Claudia Arias, Fundadora ariaclaudia@gmail.com

Sérgio Domeyko Tagle, Director sergio.domeyko@yahoo.com

Cynthia Ross W. Arquitecta cynthiarossw@gmail.com

Equipo Canquén Verde

Contacto: CanquenVerde@gmail.com

<https://canquenverde.org>

José Miguel Montecinos Fuentes

Cel.: +56 9 4563 7804

Director Proyecto @InvestigaColina



Movimiento Socio-Ambiental en Colina

Carlos Stuardo Meza

Para: Sergio Domeyko
CC: canquen Verde; Claudia Arias; Claudia Prieto
Asunto: RE: Solicitud anulación de subdivisiones

David Stuardo Meza

Profesional –Oficina De Partes

Vivienda y Urbanismo | Gobierno de Chile
(T) +56 2 29014888
cstuardo@minvu.cl

De: Sergio Domeyko <sergio.domeyko@yahoo.com>
Enviado el: jueves, 8 de octubre de 2020 17:27
Para: Carlos Stuardo Meza <cstuardo@minvu.cl>
CC: canquen Verde <canquenverde@gmail.com>; Claudia Arias <ariaclaudia@gmail.com>; Claudia Prieto <Cxv.prieto@gmail.com>
Asunto: Re: Solicitud anulación de subdivisiones

Buenas tardes
Adjunto documento en pdf con firmas electrónicas.

Muchas gracias!

Sergio Domeyko

On Oct 5, 2020, at 11:48 AM, Carlos Stuardo Meza <cstuardo@minvu.cl> wrote:

Muy buenos días, no hay problema, sin otro particular saluda atte. Ud.-

David Stuardo Meza

Profesional –Oficina De Partes

Vivienda y Urbanismo | Gobierno de Chile
(T) +56 2 29014888
cstuardo@minvu.cl

De: Sergio Domeyko <sergio.domeyko@yahoo.com>
Enviado el: viernes, 2 de octubre de 2020 16:37
Para: Carlos Stuardo Meza <cstuardo@minvu.cl>; Gloria Retamal Vidal <gretamal@minvu.cl>; Canquen Verde <canquenverde@gmail.com>
Asunto: Re: Solicitud anulación de subdivisiones

Puede ser firma electrónica?

Sergio

Sent from Yahoo Mail for iPhone

On Friday, October 2, 2020, 4:25 PM, Carlos Stuardo Meza <cstuardo@minvu.cl> wrote:

David Stuardo Meza

Profesional –Oficina De Partes

Vivienda y Urbanismo | Gobierno de Chile
(T) +56 2 29014888
cstuardo@minvu.cl

De: Oficina de Partes Seremi RM <ofparteseremirm@minvu.cl>
Enviado el: viernes, 2 de octubre de 2020 12:41
Para: Carlos Stuardo Meza <cstuardo@minvu.cl>
CC: Sergio Domeyko <sergio.domeyko@yahoo.com>
Asunto: RV: Solicitud anulación de subdivisiones
Importancia: Alta

Carlos, favor ingresar.

Usuari@, una vez que su trámite sea ingresado, le enviarán por este medio el numero de trámite.

Saludos cordiales,

Oficina de Partes

Seremi de Vivienda y Urbanismo

De: Sergio Domeyko <>
Enviado el: jueves, 1 de octubre de 2020 21:45
Para: Oficina de Partes Seremi RM <ofparteseremirm@minvu.cl>
CC: canquen Verde <canquenverde@gmail.com>
Asunto: Fwd: Solicitud anulación de subdivisiones
Importancia: Alta

Sr Manuel Jose Errazuriz Tagle

Le reenvío el documento que fue enviado originalmente el 18 de agosto 2020 y nunca recibimos respuesta ni que lo habían recibido. Muchas gracias y quedamos los firmantes atento a una respuesta.

Sergio Domeyko Tagle

Begin forwarded message:

From: Sergio Domeyko <sergio.domeyko@yahoo.com>

Subject: Solicitud anulación de subdivisiones

Date: August 18, 2020 at 8:56:39 PM GMT-4

To: Oficina de Partes Seremi RM <ofparteseremirm@minvu.cl>

Cc: canquen Verde <canquenverde@gmail.com>

18 de Agosto 2020.

A: Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región Metropolitana

Ref. Se denuncia un desarrollo urbano en Áreas de Preservación Ecológica del PRMS. Sector Colina-La Dehesa.

Solicita anulación de subdivisiones.

Sr. Manuel José Errazuriz Tagle

Secretario Regional Ministerial de la Región Metropolitana

Presente

De nuestra consideración:

Somos un grupo de vecinos y fundaciones, preocupadas del desarrollo armónico de la ciudad que hemos detectado una irregularidad normativa en el territorio donde vivimos y es nuestra preocupación constante detener este proceso de destrucción del entorno donde decidimos criar a nuestros hijos, es por ello, que acudimos a Ud. como autoridad regional quien puede tomar las acciones que dictamina la ley.

En el camino Juan Pablo II, ruta que conecta Colina con Lo Barnechea, fuera de los límites urbanos, específicamente en Áreas de Preservación Ecológica, áreas determinadas por el Plan Regulador Metropolitano (1994 y 1997), se han instalado 4 proyectos inmobiliarios. Uno en Lo Barnechea y Tres en Colina. La sumatoria de estos proyectos inmobiliarios de "venta de sitios" para la edificación de primera vivienda, genera una situación que modifica completamente el territorio en un área protegida de valor natural como lo es el AREA DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA determinada en el instrumento de planificación territorial de su responsabilidad al encontrarse fuera de los límites urbanos. Son áreas que cuentan con un valor intrínseco para el ecosistema de la región, es el faldeo de la pre cordillera que permite, en resumidas palabras, "no secar el territorio" aparte de poseer ave y fauna de interés nacional y un innumerable cúmulo de otras características relevantes desde el punto de vista ambiental y paisajístico que llevaron a ser protegidas por la planificación de nivel regional incluso en el antiguo Plan Intercomunal de Santiago de 1960.

En resumen, estamos en conocimiento de un dictamen de Contraloría que declaró que era inconstitucional la prohibición de subdividir un predio. Eso lo podemos entender, pero no podemos entender la subdivisión con el objeto de generar proyectos inmobiliarios para su comercialización por ser contrario a la intencionalidad de los usos de suelo permitidos por el instrumento de planificación vigente.

Cabe mencionar que el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, en adelante PRMS, determinó un uso diferente al habitacional. En la Memoria del Plan, parte constitutiva del instrumento, ya que, Memoria, Ordenanza y Plan constituyen 1 sólo cuerpo legal, como Ud. bien sabe, se identifica esta zona como: "zona incompatible con el desarrollo habitacional", siendo concordante en su normativa al fijar un uso de suelo completamente diferente a este, pero los proyectos mencionados se comercializan como venta de sitios para la vivienda.

Por ende, detectamos aquí dos irregularidades: una, la subdivisión predial y la otra el uso de suelo que se desarrolla en una zona que no lo permite.

En relación a la subdivisión predial y al uso de suelo, no obviamos que se reconoce una "pre existencia" en el PRMS y que la vivienda se entiende siempre admitida, pero siempre es bajo los parámetros establecidos que es dotar a predios agrícolas la posibilidad de habitabilidad o de permitir la subdivisión de predios con fines netamente agrícolas. Ese es el espíritu de la norma.

Siendo este el marco regulatorio, conocido por todos durante años, porque nada ha cambiado en este aspecto, nos encontramos que la administración anterior realizó una interpretación a la norma que permitió subdividir estas áreas en forma antojadiza, interpretación mal emitida y mal intencionada, a nuestro parecer que, gracias a un Dictamen de la Contraloría General de la República (Nº9102 / 16.03.2017) emitido gracias a una presentación efectuada por la Municipalidad de Lo Barnechea, se debieron anular las resoluciones de subdivisión que emitieron erróneamente. Pero un medio de prensa este año aclaró que esta situación nunca fue acatada y las resoluciones no se anularon como acto administrativo, lo que finalmente, provocó el exponencial desarrollo de estos proyectos inmobiliarios, generando en estos momentos, un daño ambiental irreparable.

En resumen, estos proyectos yerran tanto en su división predial, como en el uso del suelo y se están comercializando en el mercado. Al respecto, le solicitamos a Ud. en esta presentación:

- 1.) Investigar el origen del rol matriz de los 4 proyectos individualizados como Chaguay, La Cumbre, Mirador Pie Andino y Hacienda Guay Guay.
- 2.) Si estos proyectos fueron parte de esas resoluciones de subdivisión realizadas entre el 2015 y 2017, se le solicita especificar las razones ojetivas de por qué no se anularon. Existía un tiempo de 15 días para informar a Contraloría. Efectuadas Promesas de Compra Venta no son excusas para no haber eliminado esas subdivisiones.
- 3.) Si alguno de estos proyectos son producto de subdivisiones acogidas al 3.516 anteriores a la promulgación del PRMS, le solicitamos certificar que no han sido modificadas ni un centímetro, porque sino, no estaríamos hablando de una "pre existencia" y estarían contrarias a derecho. De ser el caso, le solicitamos realice las acciones que correspondan.

Nosotros entendemos que tenemos leyes que debemos resguardar para prevalecer el bien común sobre el bien particular, entendemos que debemos reconocer la institucionalidad y acogernos a ella, por lo que entendemos que existen zonas restringidas al desarrollo urbano y que esta AREA DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA es una de ellas. Si no cuidamos nuestro entorno, nadie lo hará por nosotros, por ello, le rogamos a Ud. nos informe el calendario de acciones a seguir, puesto que estaremos pendientes en sus acciones, para saber cómo seguimos actuando como ciudadanos afectados.

Lo Saludan Atentamente,

Claudia Prieto, Presidenta cxt.prieto@gmail.com

Claudia Arias, Fundadora arieclaudia@gmail.com

Sergio Domeyko Tagle, Director sergio.domeyko@yahoo.com

Cynthia Ross W. Arquitecta cynthiarossw@gmail.com

Equipo Canquén Verde



ORDINARIO ALCALDÍCIO N° 0616 / 2020

ANT: No hay.

MAT: Hace presente antecedentes del proyecto Chaguay.

LO BARNECHEA, 24-11-2020

A : **FELIPE WARD EDWARDS**
MINISTRO DE VIVIENDA Y URBANISMO

DE : **JUAN CRISTOBAL LIRA IBAÑEZ**
ALCALDE
MUNICIPALIDAD DE LO BARNECHEA

Junto con saludar y en cumplimiento del deber que el artículo 19 N°8 de la Constitución Política de la República asigna a todo órgano del Estado, así como de las normas contenidas en la Ley N°18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, que establecen funciones de los Municipios relacionados con la protección al medio ambiente, me dirijo a Ud. con el fin de hacer presente determinados antecedentes vinculados con el proyecto inmobiliario Chaguay, iniciado en la comuna de Lo Barnechea por la empresa Desarrollos La Dehesa SpA, en zona rural fuera de los límites urbanos establecidos en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), comprendida dentro de un Área de Preservación Ecológica (APE).

Teniendo en cuenta la relevancia que el principio de coordinación administrativa posee en materias medioambientales y urbanísticas, solicito considerar los antecedentes que se exponen a continuación, para efectos de futuros pronunciamientos sobre este proyecto. Conforme con ellos, Chaguay posee una naturaleza habitacional que es incompatible con el uso de suelo del sector, puesto que, además de emplazarse en un área rural, se localiza en un Área de Preservación Ecológica que impide el desarrollo de proyectos habitacionales. Estas materias, así como lo relativo a los impactos del proyecto, debieran discutirse en el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA), al que el proyecto debiera someterse antes del otorgamiento de cualquier tipo de autorización.

ÍNDICE

I. RESUMEN EJECUTIVO	2
II. NATURALEZA DEL PROYECTO CHAGUAY	3
III. UBICACIÓN EN UN ÁREA DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA	8
IV. NO CUENTA CON LOS PERMISOS DEL ART. 55 DE LA LGUC	9
V. NO CUENTA CON CALIFICACIÓN AMBIENTAL FAVORABLE	10
VI. OTROS INCUMPLIMIENTOS	12
VII. PRONUNCIAMIENTOS DEL MINVU y DEL SAG	13
VIII. SOLICITUDES Y DENUNCIAS QUE HA REALIZADO LA MUNICIPALIDAD	17
IX. CONCLUSIÓN	19

I. RESUMEN EJECUTIVO

1. Considerando el principio de coordinación administrativa posee en materias medioambientales y urbanísticas, se exponen antecedentes del proyecto Chaguay, para su consideración en futuros pronunciamientos. Conforme con ellos, Chaguay posee la naturaleza de un proyecto habitacional que es incompatible con el uso de suelo del sector, puesto que, además de emplazarse en área rural, se localiza en un Área de Preservación Ecológica, que impide el desarrollo de proyectos habitacionales. Estas materias, así como lo relativo a los impactos del proyecto, debieran discutirse en el SEIA, al que el proyecto debiera someterse antes del otorgamiento de cualquier tipo de informe o autorización.
2. Entre los antecedentes acompañados, destaca que, durante la fallida evaluación ambiental del proyecto "Habilitación de caminos de acceso e instalaciones complementarias de la subdivisión agrícola Chaguay", que culminó por término anticipado por falta de información esencial insubsanable, la SEREMI MINVU observó que el titular no indicaba si el proyecto contaba con los informes favorables del artículo 55 de la LGUC, a pesar de reconocer que debía cumplir su exigencia; que los usos del Área de Preservación Ecológica eran acotados, y que, por consiguiente, no podía informar que el proyecto diera cumplimiento a la normativa sectorial.
3. Efectivamente, el proyecto Chaguay se emplaza en un Área de Preservación Ecológica que, conforme con el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, sólo permite proyectos con fines científico, cultural, educativo, recreacional, deportivo y turístico, por lo que en el sector no se permite el destino habitacional.
4. El proyecto Chaguay, por su parte, no cuenta con los permisos de edificación ni con los informes favorables del artículo 55 de la LGUC, que son exigibles en caso de construcciones e infraestructura fuera de los límites urbanos (el concepto de infraestructura se agregó expresamente al artículo 55 de la LGUC luego de la modificación realizada mediante la Ley 20.943 de 2016).
5. El proyecto Chaguay no posee Resolución de Calificación Ambiental, no obstante existir tres causales de ingreso por las cuales debiera haberse presentado a calificación. Por el contrario, el titular solamente ingresó una vez parte de su proyecto a evaluación, pero con información insuficiente, razón por la cual la autoridad ambiental no pudo continuar con el proceso. Lamentablemente, el titular no presentó nuevamente el proyecto y decidió comenzar a ejecutarlo sin autorización ambiental. Ello ha impedido la discusión de su emplazamiento y de sus impactos, de manera preventiva.



6. En efecto, el propio Plan Regulador Metropolitano de Santiago exige que los proyectos que se localicen en APEs deben presentar un Estudio de Impacto Ambiental que debe ser aprobado mediante Resolución de Calificación Ambiental favorable. Además, tal como lo reiteró la Contraloría General de la República en el Dictamen E-39766, de 30 de septiembre de 2020, el APE es un área colocada bajo protección oficial para los efectos del artículo 10 letra p) de la Ley 19.300. Asimismo, el proyecto Chaguay debiera ingresar al SEIA por subsumirse en la causal de ingreso de los proyectos inmobiliarios, establecida en el literal h) del artículo 10 de la Ley 19.300, así como en el literal h.1.3) del artículo 3 del Reglamento del SEIA (Decreto N° 40 de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente).

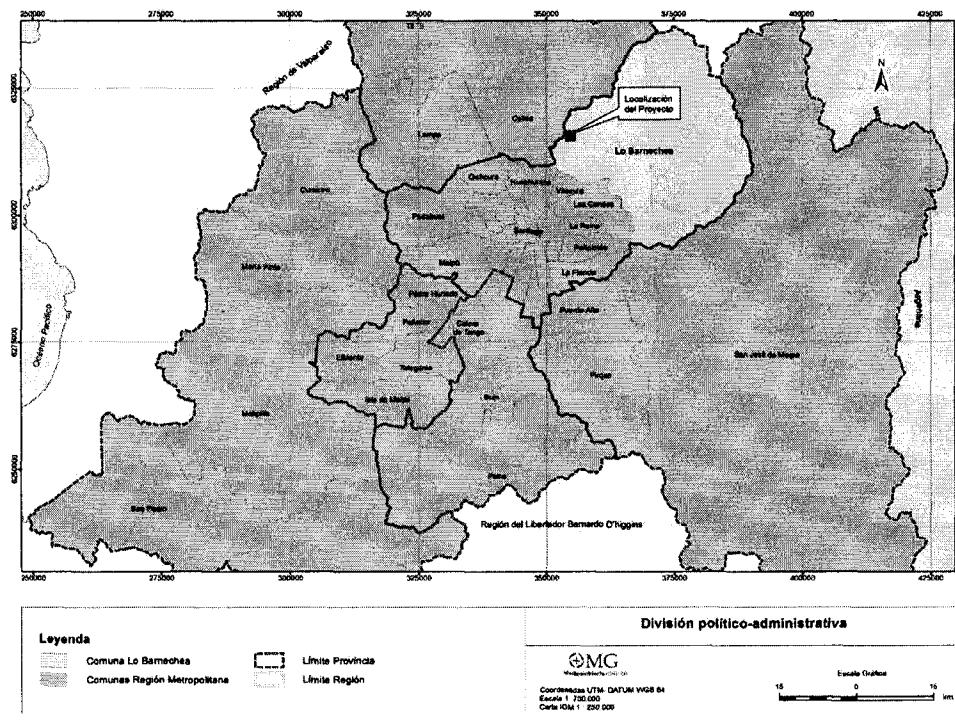
7. Dado que el ORD. D.E. N° 130844/13 del SEA, de 22 de mayo de 2013, no incorporó las APEs dentro del listado de áreas colocadas bajo protección oficial, el Dictamen E-39766 estableció que el dictamen no afectaría a proyectos en ejecución al amparo de las autorizaciones que jurídicamente resultaran procedentes. Sin embargo, la Contraloría no señala de forma alguna que el proyecto Chaguay sea de aquellos cuya ejecución se ha realizado al amparo de las autorizaciones que resultan jurídicamente procedentes y, por consiguiente, que sea beneficiario de una situación consolidada. Por el contrario, el proyecto Chaguay no posee permisos de construcción, ni informes favorables de la Seremi MINVU ni del SAG, ni ninguna respuesta a alguna consulta de pertinencia formulada por su titular.

8. El proyecto Chaguay ha incurrido en diversos incumplimientos a la normativa vigente. Destaca que, durante la fallida evaluación ambiental, fue el propio SAG el que observó que el titular había iniciado labores sin autorización, provocando degradación ambiental. Por su parte, las acciones de fiscalización ambiental han detectado diversos incumplimientos. También constan distintos procedimientos seguidos en contra de la empresa ante el JPL de Lo Barnechea. Entre ellos, destaca la corta ilegal de bosque nativo, reconocida por el propio titular durante el procedimiento judicial. En efecto, la DOM de la Municipalidad ha paralizado las obras del proyecto.

II. NATURALEZA DEL PROYECTO CHAGUAY

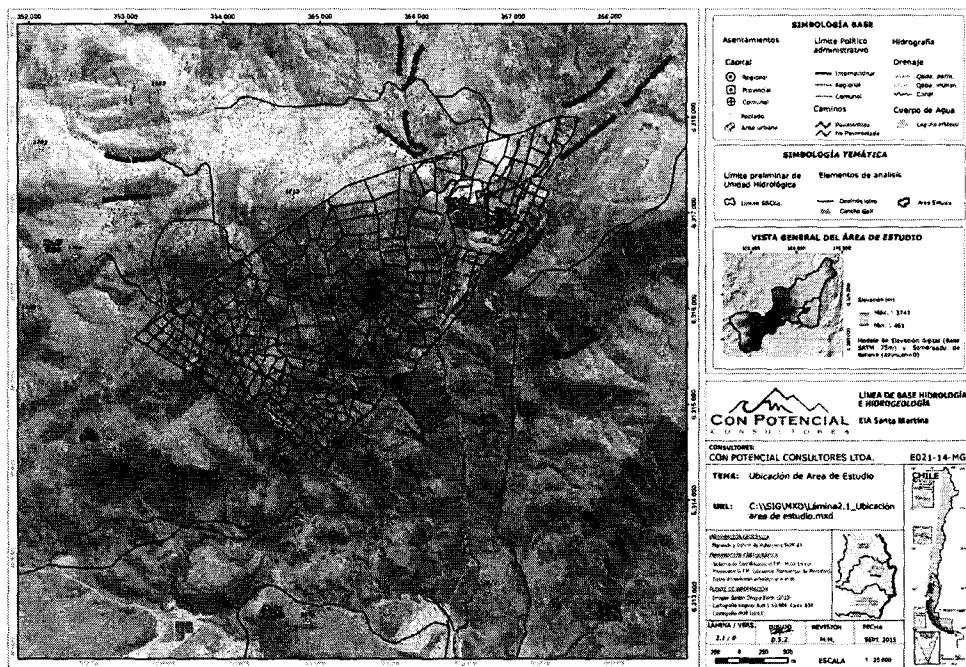
9. En fecha 4 de abril de 2016, la empresa Desarrollos La Dehesa SpA ingresó al SEIA un proyecto que nombró *"Habilitación de caminos de acceso e instalaciones complementarias de la subdivisión agrícola Chaguay"*, que consistiría en la habilitación de 16,28 km de caminos interiores, mediante el mejoramiento de 3,98 km de caminos existentes y la construcción de 12,30 km de caminos nuevos; la construcción de la red de agua potable, correspondiente a 18,84 km de cañerías enterradas y 3 estanques de hormigón semienterrados; así como la construcción de la red de energía eléctrica, equivalente a una línea de media tensión (15 kV) aérea de 14,40 km. En síntesis, se trataría de la construcción de obras de infraestructura, por un monto estimado de USD \$14.000.000, que, a juicio del titular, resultan *"necesarias para acceder a las parcelas de la subdivisión, tal como lo indica el artículo 55º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones"*.

10. A continuación, se adjuntan mapas del sector del proyecto.



Descripción: "Lámina 1. Área de emplazamiento del proyecto. Fuente: +MG". Fuente: Página 4 del Anexo 4 del EIA de parte del proyecto Chaguay, presentado a evaluación el año 2016 y que culminó anticipadamente por falta de información esencial insubsanable, cuyos detalles se mencionarán con posterioridad. Los antecedentes sobre dicho proyecto se encuentran en:

https://seia.sea.gob.cl/expediente/ficha/fichaPrincipal.php?modo=normal&id_expediente=2131264435



Descripción: "Figura 3-35 Ubicación del área de emplazamiento de la subdivisión agrícola Chaguay".

Fuente: Página 87 del Capítulo 3 Parte 2 del EIA ya señalado.

11. Durante la sustanciación del procedimiento, el proyecto fue objeto de un sinnúmero de observaciones por parte de los servicios públicos competentes. Entre ellos, la Seremi MINVU, mediante Ordinario, 2948 de 6 de junio de 2016, observó lo siguiente:

- "[D]ebe ampliar información en lo que dice relación con el art. 55 [de la LGUC], ya que no indica si cuenta con informe favorable, pero sí señala que debe cumplir las exigencias de dicho artículo" (énfasis agregado).
- "Esta secretaría entiende la subdivisión rural como una gestión aprobada antes de la normativa del PRMS y como tal se reconoce su existencia, sin embargo los usos se restringen a los fines: científico, cultural, educativo, recreacional, deportivo y turístico, con las instalaciones y/o edificaciones mínimas e indispensables para su habilitación" (énfasis agregado).
- "[E]sta Secretaría no puede informar el proyecto hasta tener claridad respecto del cumplimiento cabal de la normativa sectorial" (énfasis agregado).

12. Por su parte, Servicio Agrícola y Ganadero (SAG), mediante Ordinario 1151, de 16 de mayo de 2016, mencionó lo siguiente:

- “Aclarar si la habilitación de caminos y redes de alumbrado y agua es una parte de un proyecto inmobiliario de mayor superficie como la habilitación de cada una de las parcelas de manera individual, ya que estarían relacionados y el proyecto por sí mismo no se autosustenta” (énfasis agregado).
- “[O]currirá un incremento de la densidad de ocupación del suelo originado por la subdivisión predial y posterior el desarrollo de parcelas, lo que permitiría presumir que el proyecto es sólo una de las partes de un proyecto mayor de desarrollo urbano” (énfasis agregado).
- “Verificar que la superficie donde se emplazará el proyecto no corresponde a terrenos ya comprometidos para la implementación de medidas ambientales o exigencias del PRMS del proyecto Hacienda Santa Martina Nature & Club Golf aprobado según Resolución Exenta N°605/2001” (énfasis agregado).
- “[S]e localiza en un área donde el uso del suelo es incompatible con lo establecido en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), debido a que corresponde a un Área de Preservación Ecológica. En virtud de lo anterior, se solicita al Titular indicar fundadamente cómo compatibiliza su proyecto con el uso establecido en el PRMS”.
- “[E]n sentencia de fecha 9 de Mayo de 2013, del 4º Juzgado Civil de Santiago, Causa Rol C-14820-2007, expresó en su considerando PRIMERO N° II lo siguiente: ‘Al efecto sostiene que, debido a que estos terrenos se emplazan sobre la cota mil sobre el nivel del mar (1.000 m.s.n.m.), el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (P.R.M.S.) del año 1994, clasificó la zona como Área de Preservación Ecológica, y, en consecuencia, en ella se excluye el desarrollo urbano, permitiéndose sólo actividades que aseguren la permanencia de los valores naturales, restringiendo su uso a fines científicos, culturales, educativos, recreacionales, deportivos y turísticos, con las instalaciones y/o edificaciones mínimas e indispensables para su habilitación’” (énfasis agregado).

13. A su vez, la Seremi de Agricultura, mediante Ordinario 262, de 13 de mayo de 2016, sostuvo lo siguiente:

- “[S]e solicita señalar cómo esta actividad, que pretende el desarrollo inmobiliario de 141 parcelas individuales, es compatible con la Estrategia de Desarrollo Regional, con los usos propuesto en el PRMS para la zona de preservación ecológica y con la Estrategia de Biodiversidad” (énfasis agregado).
- “De acuerdo a los antecedentes existentes en esta SEREMI, referido a la obtención de la autorización señalada en el Art. 55 de la LGUC para el proyecto Hacienda Santa Martina Nature Club & Golf, junto con la R.E. 605/2001 de la COREMA RM, se solicita que el titular acredite que

este proyecto no es una **modificación y ampliación del proyecto ya evaluado**, considerando que los antecedentes originales presentados involucran compromisos ambientales (revegetación) en el área de las 141 parcelas. Además, se indicaron **exigencias** de acuerdo al PRMS al proyecto Santa Martina que podrían **traslaparse con el proyecto en evaluación**. Además, la R.E. 605/2001 señala en el Considerando 3.3 "Zonificación e instalaciones" a saber: *Dentro del área total del terreno (702,9 ha) se determina un sector específico de intervención, de aproximadamente 105,4 ha, para concentrar los equipamientos deportivos, recreativos y turísticos del proyecto (edificaciones y canchas deportivas) generando un área, en el mismo sector, destinada a concentrar los estacionamientos requeridos por dichas actividades. Las 597,5 ha restantes se reservan para el desarrollo de actividades turísticas y recreativas, circuitos de bicicleta de montaña, paseos a caballo, excursiones, etc.* Por otro lado el Considerando 3.5 Sistema de área verde señala *El proyecto considera establecer una relación directa con el entorno del lugar. Existirán diferentes tipos de áreas verdes, Área verde reserva natural que corresponde al área del sin intervención*" (énfasis agregado).

- Agrega que la OGUC en el artículo 2.1.19 se refiere a "las redes de distribución de comunicación y de servicios domiciliarias y en general los trazados de infraestructura...". Sobre este punto, establece que "**el titular al acogerse a este artículo reconoce la habilitación de una zona para uso residencial y/o habitacional**" (énfasis agregado). En este sentido, solicita "aclarar el carácter del proyecto, dado que **al acogerse a este artículo debe cumplir con la totalidad de lo que allí se señala, y no solo con aquello que le puede ser de su interés**" (énfasis agregado).
- "El titular señala que la vialidad es interna y de uso exclusivo privado. Sin embargo, para formar parte de la infraestructura el IPT debe reconocerlo. Aclarar".
- "De acuerdo a los dictámenes de la Contraloría General de la República N°029289N16 de 19/04/2016 y 041619N13 de 01/07/2013, se señala que de acuerdo al Art. 55 inciso primero que **"Fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones, salvo aquellas que fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1000 UF que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado". Por ello, el proyecto para la habilitación de caminos, calles, dotación de agua potable y de electricidad, debe demostrar que ... es necesario para la explotación agrícola del inmueble, de lo contrario sería una habilitación con fines residenciales, uso de suelo que está expresamente descartado en el sector de preservación ecológica en el PRMS. Deberá demostrar que la habilitación propuesta no es una urbanización de terrenos fuera de los límites urbanos y que no se originan núcleos urbanos al margen de la planificación**" (énfasis agregado).



14. La evaluación ambiental del "Proyecto Habilitación de caminos de acceso e instalaciones complementarias de la subdivisión agrícola Chaguay" concluyó anticipadamente, mediante la Resolución Exenta N° 302, de fecha 6 de junio de 2016, debido a que el EIA presentado carecía de información esencial no subsanable, lo que hacía imposible la evaluación preventiva de los impactos ambientales del proyecto.

15. Como se desprende, el resultado final del proyecto Chaguay será la de un conjunto de más de 150 parcelas de agrado, con viviendas e infraestructura comunitaria (agua potable, electricidad y una red común de caminos pavimentados), lo que lo vuelve un proyecto de naturaleza habitacional. En efecto, las construcciones de viviendas estarán regidas por cánones comunes, establecidos en un "Reglamento de Normas Comunes, Constitución de Servidumbres, y Normas Especiales de Conservación y Preservación del Proyecto Chaguay", impuesto por el titular, que determinará la existencia de servicios, derechos y servidumbres recíprocos, la forma de administración, las relaciones "de orden interno", las "normas de convivencia", las "áreas comunes" denominadas "espacios de cuidado de la corporación", y un sistema de seguridad.

16. El propio titular reconoce que el proyecto forma parte del mercado inmobiliario. En fecha 27 de octubre de 2020, Desarrollos La Dehesa SpA efectuó ante la SEREMI de Salud RM, oponiéndose a una solicitud de información pública realizada por uno de los abogados asesores de la Municipalidad, argumentando la afectación de sus "**derechos de carácter comercial y económico**", pues la entrega de información lo colocaría en "*una situación de desventaja frente a sus competidores*" en su propósito de "*salir de manera competitiva a vender al mercado cada una de las parcelas que forman parte del proyecto*", especialmente considerando "*que el mercado inmobiliario en que opera ... es sumamente atomizado y competitivo. (énfasis agregado)*".

17. El destino residencial y no agrícola de las parcelas de agrado ha sido confirmado por la jurisprudencia reciente de la Corte Suprema. El fallo de 5 de octubre de 2020 de la Corte Suprema en la causa Rol N° 62.948 de 2020, que ratificó un dictamen de la Contraloría Regional de Los Ríos, confirma que las construcciones en parcelas de agrado en áreas rurales no tienen carácter agrícola, sino que habitacional, requiriendo de los informes favorables a que se refiere el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

III. UBICACIÓN EN UN ÁREA DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA

18. Como se ha establecido, el proyecto Chaguay se emplaza en un APE. Conforme con el inciso 1 del artículo 8.3.1.1 del PRMS, las APEs "*Corresponden a aquellas áreas que serán mantenidas en estado natural, para asegurar y contribuir al equilibrio y calidad del medio ambiente, como asimismo preservar el patrimonio paisajístico*" (énfasis agregado). Esto implica que no serán permitidas construcciones o infraestructuras que alteren la naturaleza del sector.



19. Según el inciso 4 del artículo 8.3.1.1 del PRMS, sólo hay ciertos usos permitidos las APEs. Este inciso señala que "*En estas Áreas se permitirá el desarrollo de actividades que aseguren la permanencia de los valores naturales, restringiéndose su uso a los fines: científico, cultural, educativo, recreacional, deportivo y turístico, con las instalaciones y/o edificaciones mínimas e indispensables para su habilitación*" (énfasis agregado). Por consiguiente, **en las APEs no está permitido el destino habitacional**.

20. Esto distingue al proyecto Chaguay de otros proyectos de parcelas de agrado, como el de Bahía de Panguipulli. Este último se emplaza en un área rural, al igual que Chaguay, pero no en una APE.

IV. **NO CUENTA CON LOS PERMISOS DEL ART. 55 DE LA LGUC**

21. El proyecto Chaguay no cuenta con aquellos informes favorables que menciona el inciso final del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC).

22. El inciso 4 del artículo 55 de la LGUC, señala que "*las construcciones industriales, de infraestructura, de equipamiento, turismo y poblaciones, fueras de los límites urbanos, requerirán, previamente a la aprobación correspondiente de la Dirección de Obras Municipales, del informe favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y del Servicio Agrícola que correspondan*" (énfasis agregado).

23. Conviene hacer énfasis en que, tras la modificación que introdujo a la LGUC la Ley N° 20.943, de 19 de agosto de 2016, las construcciones de infraestructura fuera de los límites urbanos requerirán aprobación de la Dirección de Obras Municipales, previo informe favorable de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo y del Servicio Agrícola que corresponda.

24. En efecto, el texto del mencionado inciso, antes de la modificación era el siguiente:

Igualmente, las construcciones industriales, de equipamiento, turismo, y poblaciones, fuera de los límites urbanos, requerirán, previamente a la aprobación correspondiente de la Dirección de Obras Municipales, del informe favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y del Servicio Agrícola que correspondan.

25. Luego de la modificación, el actual tenor del referido inciso es:

Igualmente, las construcciones industriales, de infraestructura, de equipamiento, turismo, y poblaciones, fuera de los límites urbanos, requerirán, previamente a la aprobación correspondiente de la Dirección de Obras Municipales, del informe favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y del Servicio Agrícola que correspondan. El mismo informe será

26. Por su parte, el artículo 2.1.29, inciso antepenúltimo, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), al referirse a las construcciones de infraestructura en área rural de los planes reguladores metropolitanos dispone: *"En el área rural de los planes reguladores intercomunales o metropolitanos, dichas instalaciones o edificaciones estarán siempre admitidas y se sujetarán a las disposiciones que establezcan los organismos competentes, sin perjuicio del cumplimiento de la ley 19.300 y de lo dispuesto en el artículo 55 del DFL N°458 (V. y U.), de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones (énfasis añadido)".*

27. Lo anterior no puede sino interpretarse en el sentido de que tales construcciones de infraestructura rurales vienen obligadas a observar lo dispuesto en el artículo 55, inciso final, de la LGUC, antes transcrita, esto es, requerirán informe favorable previo del Servicio Agrícola que corresponda.

28. La misma idea queda reforzada en el tenor del inciso final del mismo artículo 2.1.29 de la OGUC, en tanto dispone: *"Las instalaciones o edificaciones de infraestructura en el área rural, requerirán las autorizaciones exigidas para las construcciones de equipamiento conforme al artículo 55º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, siempre que no contemplen procesos productivos. En caso contrario se considerarán como industria"* (énfasis añadido).

V. NO CUENTA CON CALIFICACIÓN AMBIENTAL FAVORABLE

29. En primer lugar, el inciso 6 del artículo 8.3.1.1 señala que *"La aprobación de proyectos [en un Área de Preservación Ecológica] quedará condicionada en todos los casos a la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental, realizado por el interesado, evaluado e informado favorablemente por los organismos que corresponda"*. Por consiguiente, todo proponente de un proyecto cuyo destino sea compatible con un APE, debe contar con una Resolución de Calificación Ambiental (RCA) favorable, precedida de un Estudio de Impacto Ambiental (EIA).

30. Este inciso 6 establece una causal de ingreso al SEIA independiente de las hipótesis del artículo 10 de la Ley 19.300, lo que es coherente con que la propia Corte Suprema haya reconocido que las causales del artículo 10 de la Ley 19.300 no son de *"numerus clausus"*.



31. Al respecto, la Corte Suprema ha sostenido, en la causa Rol N° 2.608-2020, que "... los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental no son únicamente aquellos enumerados en el artículo 10 de la Ley N°19.300 y en el artículo 3º del Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. ... [N]o se excluye la posibilidad de que otros proyectos puedan ser también evaluados" (considerando noveno). "[S]obre la base de los principios preventivo y precautorio ... aparece como conclusión irredargüible que el proyecto de la recurrida, debido a su gran envergadura y riesgo para las comunidades indígenas afectadas, debió ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, al ser susceptible de causar impacto ambiental..." (considerando duodécimo) (énfasis agregado).

32. En segundo lugar, tal como lo ha reiterado el dictamen de la Contraloría General de la República (CGR) E-39766, de 30 de septiembre de 2020, el APE es un área colocada bajo protección oficial para los efectos del artículo 10 letra p) de la Ley 19.300, que establece que deben someterse al SEIA los proyectos "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" (lo destacado es nuestro). El reconocimiento del APE como área colocada bajo protección oficial ya había existido en distintos dictámenes (entre ellos, el Dictamen 37.731/2007).

33. No obstante, el ORD. D.E. N° 130844/13 del SEA, de 22 de mayo de 2013, no incorporó las APEs dentro del listado de áreas colocadas bajo protección oficial. Por ello, el Dictamen E-39766 estableció que "teniendo en cuenta la interpretación que ha venido divulgando y aplicando el SEA, y el resguardo del principio de seguridad jurídica, se hace necesario delimitar los efectos temporales del criterio que se sustenta en el presente pronunciamiento a fin de no afectar situaciones consolidadas". Enseguida define cuándo se producen situaciones consolidadas. Al respecto, señala que se producen "con el inicio de la ejecución del respectivo proyecto, al amparo de autorizaciones que jurídicamente resulten procedentes, y de lo declarado por la autoridad competente en cuanto a que el emplazamiento de proyectos en áreas de preservación ecológica definidas por el PRMS no constituya una causal de ingreso al SEIA" (énfasis agregado).

34. Sobre este punto, la CGR no señala de forma alguna que el proyecto Chaguay sea de aquellos cuya ejecución se ha realizado al amparo de las autorizaciones que resultan jurídicamente procedentes y, por consiguiente, que sea beneficiario de una situación consolidada. Por el contrario, el proyecto Chaguay no posee permisos de construcción, ni informes favorables de la Seremi MINVU ni del SAG, ni ninguna respuesta a alguna consulta de pertinencia formulada por su titular.

35. En tercer lugar, el proyecto Chaguay debiera ingresar al SEIA por subsumirse en la causal de ingreso de los proyectos inmobiliarios, establecida en el literal h) del artículo 10 de la Ley 19.300, así como en el literal h.1.3) del artículo 3 del Reglamento del SEIA (Decreto N° 40 de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente). Lo anterior, puesto que se trata de un conjunto de viviendas que contemplan obras de edificación, que se emplazan en una superficie igual o superior a siete hectáreas (7 ha).

36. Por lo tanto, el proyecto Chaguay no posee RCA, no obstante existir tres causales de ingreso por las cuales debiera haberse presentado a calificación. Por el contrario, el titular solamente ingresó una vez parte de su proyecto a evaluación, pero con información insuficiente, razón por la cual la autoridad ambiental no pudo continuar con el proceso. Lamentablemente, el titular no presentó nuevamente el proyecto y decidió comenzar a ejecutarlo sin autorización ambiental. Ello ha impedido la discusión de su emplazamiento y de sus impactos, de manera preventiva.

VI. OTROS INCUMPLIMIENTOS

37. Durante la evaluación ambiental del "Proyecto Habilitación de caminos de acceso e instalaciones complementarias de la subdivisión agrícola Chaguay" el Servicio Agrícola y Ganadero dejó constancia de que, en visita efectuada a terreno el día 2 de mayo de 2016, se constató que la habilitación de caminos había provocado ya una degradación ambiental al APE donde se emplaza. Ese acto de constatación da cuenta de que para el 2 de mayo de 2016 había tenido lugar ya la construcción de algunas obras, al margen de toda autorización. Por su parte, según Informe de Terreno Nº 45 de 29 de septiembre de 2020, emitido por la Municipalidad de Lo Barnechea a raíz de una visita inspectiva, se constata que: "*el avance de las obras ejecutadas alcanza un 70% ... la programación ... informa una duración de las obras de 18 meses, por lo que esta mantendría su validez hasta el día 23 de marzo de 2021*". (Énfasis agregado).

38. Las acciones de fiscalización de la Municipalidad han permitido corroborar otros incumplimientos. En efecto, entre otros procesos de fiscalización, es posible reseñar que, según inspección de obras de la Municipalidad de 28 de febrero de 2020: i) "Se observa **tránsito de camiones sin encarpe**, ni tampoco se realiza la regular humectación de áreas, para evitar la dispersión de material particulado". ii) "Se visualiza ... **el almacenamiento de combustibles, de manera irregular, sin las contenciones necesarias**, inventarios, señalética ... se visualiza que el carguío de combustible ... se realiza en cualquier lugar". iii) "Se observa en las instalaciones de faena, **almacenado de manera irregular sustancias peligrosas como Sika Cure**". iv) "se visualiza **almacenamiento de las Aguas servidas de manera irregular, sin señalizaciones, cercos duros, la distancia de la Infraestructura colindante es menor a 20 m, tapas abiertas, malos olores y aguas escurriendo...**" (énfasis agregado).

39. Desarrollos La Dehesa SpA, así como sus empresas asociadas, han sido sujetos pasivos de diversos procedimientos seguidos ante el Juzgado de Policía Local de Lo Barnechea. A modo de ejemplo, en la causa del JPL Rol Nº 254.292 de 2019, la CONAF presenta denuncia en contra de del titular, por corta no autorizada de vegetación nativa. En el expediente, el titular reconoce su incumplimiento, señalando que "*Desarrollos La Dehesa SpA tuvo que realizar cambios al trazado original de los caminos, lo que provocó que se cortaran especies en parcelas que no contaban con un correspondiente Plan de Manejo o Autorización D.S. 82/1974 y se dejaron de cortar otras que sí estaba permitido cortarlas*" (énfasis agregado).



40. El 7 de octubre de 2020, mediante Resolución Sección 6^a N° 036/2020, la DOM de la Municipalidad de Lo Barnechea paralizó todas las obras asociadas al proyecto Chaguay. En la resolución de paralización ordena “*PARALIZAR en forma inmediata todas las obras asociadas al “Proyecto Chaguay” que se ejecutan al interior de la Hacienda Santa Martina (ex Santa Sara de Chicureo) ... y que transgreden la Resolución Exenta N° 605/2001 [RCA del proyecto de Club de Golf de Santa Martina] hasta que se acredita que dichas obras han sido evaluadas por la autoridad ambiental competente, y sean informadas favorablemente por parte de dicha autoridad*” (énfasis agregado).

41. En relación con el punto anterior, el proyecto Chaguay también infringe las condiciones de la RCA 605, de 31 de octubre de 2001, que aprobó el proyecto “*Hacienda Santa Martina Nature Club & Golf*”. En el Capítulo 3 del EIA, el titular aclaró que en lo sucesivo designaría al ex fundo Santa Sara de Chicureo con el nombre “Hacienda Santa Martina”, y lo describió como un predio con una superficie total de 702,9 hectáreas, ubicadas dentro de un APE. De las 702,9 hectáreas de la ahora “Hacienda Santa Martina”, el proyecto evaluado ocuparía aproximadamente 105,4 hectáreas, “*permaneciendo el resto inalterado*” (énfasis agregado), señalando que “*las 597,5 hectáreas restantes se reservan para el desarrollo de actividades turísticas y recreativas, circuitos en bicicleta de montaña, paseo a caballo, excursiones, etc.*” (énfasis agregado). De esta manera, menciona que, “*el proyecto considera establecer una relación directa con el entorno natural del lugar*” y, *a tal efecto, introduce el concepto ‘Sistema de áreas verdes’ que comprende un ‘Área verde reserva natural’ que corresponde al área de terreno sin intervención, cuyo potencial de desarrollo futuro se traduciría en la implementación de actividades turísticas y recreativas al aire libre (sin edificación)*” (énfasis agregado).

VII. PRONUNCIAMIENTOS DEL MINVU y DEL SAG

42. Además del Ordinario 2948 de la Seremi MINVU, de 6 de junio de 2016, dictado durante la fallida evaluación ambiental del proyecto “*Habilitación de caminos de acceso e instalaciones complementarias de la subdivisión agrícola Chaguay*”, mediante el cual observó que el titular no contaba con el informe favorable del artículo 55 de la LGUC, la incompatibilidad con los usos permitidos en el APE y que no podía informar el cumplimiento de la normativa por parte del proyecto, esta entidad ha emitido otros pronunciamientos importantes.

43. Es importante mencionar el Oficio Ord. N° 1089, de 31 de marzo de 2000, mediante el cual la Seremi MINVU se pronunció acerca del “*Anteproyecto Santa Martina en A.P.E.*”, que posteriormente fue sometido a evaluación ambiental y aprobado mediante la señalada RCA 605 de 2001. En dicho oficio, previo a la evaluación ambiental, ese servicio formuló varias observaciones y condicionamientos al proyecto de Santa Martina, entre las que destacan las siguientes: a) Que el proyecto, además de enmarcarse en la normativa del PRMS, debe cumplir con lo establecido por la Ley 19.300 y su reglamento (punto 2 letra A). b) Que en el capítulo relativo al “*Área Verde Reserva Natural*”, debe eliminarse la expresión: “*convirtiéndose en un sector potencialmente desarrollable a futuro*”, por cuanto “*no se aprueban futuros proyectos*” (énfasis añadido) (punto 2 letra F). c) Que en el capítulo “*Programas y Usos de Suelo*” “*debe incorporarse en el cuadro de Superficie - Espacios Exteriores, como parte del proyecto, la superficie*



restante de aprox. 630 Has, con actividades turísticas y recreativas al aire libre, como excusiones, paseos a caballos, otros" (énfasis añadido) (punto 2 letra D). d) Que la superficie habilitada máxima será de un 10% de la superficie predial (punto 3, encabezado). e) Que en el mismo predio se podrá edificar una vivienda para cuidador (punto 3, letra g).

44. En este punto, resulta indispensable aclarar que, en aquel entonces, el titular del anteproyecto Santa Martina, ulterior titular del proyecto "Hacienda Santa Martina Nature Club & Golf", era la empresa Inmobiliaria Santa Martina S.A., propietaria también de las parcelas resultantes de la subdivisión Hijuela N° 4 de la Hijuela N° 3, del ex fundo Santa Sara de Chicureo, comuna de Lo Barnechea. Precisamente en el "**Área Verde Reserva Natural**" del proyecto "Hacienda Santa Martina Nature Club & Golf" -en la cual, según las condiciones fijadas por esta SEREMI, no serían aprobados futuros proyectos, y solo se permitirían "**actividades turísticas y recreativas al aire libre, como excusiones, paseos a caballos, otros**"- tiene lugar la ejecución las obras del proyecto Chaguay.

45. El 16 de agosto de 2001, mediante Oficio ordinario N° 3346, la Seremi MINVU informó favorablemente el proyecto "Hacienda Santa Martina Club de Golf", estableciendo, entre las condiciones técnico-urbanísticas exigidas, que, de la superficie total del predio (702,9 hás) la superficie habilitada máxima sería de un 15%, esto es, 105,4 hás, dejándose constancia de que la obtención del permiso municipal de edificación estaría supeditado al cumplimiento de varias condiciones, entre ellas: (A) Un Estudio de Impacto Ambiental. (B) Un informe favorable de la SEREMI de Agricultura. (C) Que las intervenciones forestales deberán contar con informe favorable de la CONAF. (D) Dar cumplimiento a las consideraciones expuestas en el punto 3, letras a) a la g), del Ord. N° 1089, de 31 de marzo de 2000.

46. Por tanto, al haber sido aprobado por la autoridad ambiental el proyecto "Hacienda Santa Martina Nature Club & Golf" tomando en cuenta las exigencias formuladas por la SEREMI de Vivienda y Urbanismo, incorporándolas como condiciones de viabilidad del proyecto, cualquier pronunciamiento o autorización diverso posterior, que tenga por objeto o afecte el "**Área verde reserva natural**" sin edificación, colisionaría con la RCA o permiso ambiental vigente, **cuyos requisitos y condiciones solamente pueden ser objeto de modificación en el marco del Sistema de Evaluación Ambiental, según lo prescrito en el artículo 8 de la Ley N° 19.300.**

47. Por su parte, la Seremi MINVU aprobó un plano de demarcación de deslindes y superficies definitivas de las parcelas de Chaguay, en base a la realidad topográfica actualizada, según ORD. N° 509 de 26 de enero de 2011. Sin embargo, cabe mencionar que el ORD. N° 509 señala expresamente que "*el plano de subdivisión en commento, que actualiza y mejora el levantamiento topográfico del plano anterior, fue ingresado a esta Seremi con la finalidad de servir como antecedente técnico al momento de informar favorablemente la propuesta de modificación del Área Habilitada ... definida e informada favorablemente por esta Seremi el año 2001 para desarrollar el "Proyecto Santa Martina Nature Club & Golf"*" (énfasis agregado).



48. Al respecto, la Seremi MINVU agrega que "*En segundo término, el 'Proyecto Santa Martina Nature Club & Golf', cumplió satisfactoriamente ... con las disposiciones establecidas en el artículo 55 de la LGUC y 2.1.19. de su Ordenanza, las correspondientes autorizaciones de Agricultura, la calificación ambiental favorable e informado favorablemente por esta Secretaría ... mediante oficio ORD. N° 3346 /2001*" (énfasis agregado). Por tanto, como se desprende, el ORD. 509 de la Seremi MINVU señala que el plano actualizado fue ingresado como antecedente vinculado al proyecto de Santa Martina, que había sido informado favorablemente por la Seremi MINVU y por Agricultura, en relación con los artículos 55 de la LGUC y 2.1.19 de la OGUC, además de contar con calificación ambiental favorable, y de ser compatible con el destino del APE, puesto que se trata de un proyecto recreacional, deportivo y turístico, y no considerando el proyecto Chaguay.

49. Cabe agregar que, el **5 de marzo de 2014**, la Seremi MINVU emitió el Oficio Ord. N° 4497, a propósito de la solicitud de un pronunciamiento sobre "*la factibilidad del proyecto inmobiliario residencial en APE*". El pronunciamiento se relaciona con una presentación efectuada por el representante de la entonces propietaria (Inmobiliaria y Rentas Limitada) de las parcelas que compromete hoy el proyecto Chaguay, que solicitó confirmar que la construcción de viviendas en APE, en la comuna Lo Barnechea, no requieren los informes favorables a que se refieren los incisos 3° y 4° del art. 55 de la LGUC, como tampoco que la Seremi defina las normas aplicables a dichas construcciones, bastando solamente el permiso de edificación de la DOM.

50. En su Oficio Ordinario, la Seremi MINVU señaló que: (a) "*mientras las construcciones en el área rural por las cuales usted consulta fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, no se requerirá de las aprobaciones, ni de los informes favorables a los que se refieren los incisos 3° y 4° del artículo 55 de la LGUC, procediendo, en dichos casos, se solicite, únicamente, el permiso de edificación correspondiente del Director de Obras Municipales*" (énfasis añadido). Como se advierte, dicha frase del Seremi MINVU está redactada en modo condicional, sin que manifieste que el proyecto Chaguay quede subsumido en tal descripción. (b) "*en tanto las mencionadas construcciones no correspondan a alguna de las actividades a las que se hace referencia en los incisos 4° y 5° del artículo 8.3.1.1. del PRMS, no se requerirá que esta Seremi defina las normas aplicables a estas construcciones ... pudiendo en tal caso el Director de Obras Municipales conceder el permiso de edificación, previa verificación del cumplimiento de las normas generales establecidas en la OGUC.*" (c) "*la Ley N° 19.300 ... y el D.S. N° 40 (MMA) de 2012, que aprueba el Reglamento ... establecen los proyectos que deben someterse al referido sistema de evaluación, de modo tal que, ... el titular ... deberá regirse por las normas establecidas en aquellos cuerpos normativos*".

51. En otras palabras, en el ORD. N° 4497, la Seremi MINVU señaló que las construcciones necesarias para la explotación agrícola o la vivienda del propietario no requieren de los informes favorables de la Seremi MINVU ni del SAG. Además, la Seremi MINVU señala que, en tanto las actividades no correspondan a las autorizadas en las APEs (vinculadas a fines científico, cultural, educativo, recreacional, deportivo y turístico, a las instalaciones y/o edificaciones mínimas e indispensables para su habilitación, o a usos complementarios como equipamiento de seguridad, comunicaciones, salud, comercio y estacionamientos



de uso público) sino que a la vivienda del propietario, no se requerirá de la definición de las normas aplicables a las construcciones.

52. En suma, si bien la Seremi MINVU emite este ORD. N° 4497 a propósito de un requerimiento de la sociedad Inmobiliaria y Rentas Limitada, dueña en ese entonces de las parcelas de lo que hoy es posible denominar proyecto Chaguay (pero que en dicho requerimiento no se individualiza así), **la respuesta de la Seremi MINVU no se refiere específicamente a aquel proyecto, sino que efectúa una interpretación general de las disposiciones jurídicas**. Prueba de ello es que señala que: *"mientras las construcciones en el área rural por las cuales usted consulta fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, no se requerirá de las aprobaciones"* (énfasis agregado). De este modo, se coloca de forma genérica en la situación de estar ante la hipótesis de tratarse de viviendas del propietario, sin afirmar que el proyecto Chaguay sea subsumible en dicho supuesto.

53. Esta lectura del ORD. N° 4497 de la Seremi MINVU, según la cual hace una interpretación general de las disposiciones jurídicas **también es concordante con el único pronunciamiento de la Seremi MINVU relativo a la presentación a calificación ambiental del proyecto “Habilitación de caminos de acceso e instalaciones complementarias de la subdivisión agrícola Chaguay**”, ya mencionado. En esa oportunidad, como se explicó, mediante Ordinario 2948, de 6 de junio de 2016, solicita expresamente al titular que *"Amplie información ... que dice relación con el Art. 55, ya que no aclara si cuenta con informe favorable, pero sí señala que debe cumplir las exigencias indicadas por el Art. 55"*, para luego agregar que *"Esta secretaría entiende la subdivisión rural como una gestión aprobada antes de la normativa del PRMS y como tal se reconoce su existencia, sin embargo los usos se restringen a los fines: científico, cultural, educativo, recreacional, deportivo y turístico, con las instalaciones y/o edificaciones mínimas e indispensables para su habilitación"*.

54. Como se desprende, la Seremi MINVU no señala de manera alguna que el proyecto Chaguay no requiera de los informes favorables del artículo 55 de la LGUC. Por el contrario, advierte al proponente que los usos del sector se restringen a los fines científico, cultural, educativo, recreacional, deportivo y turístico, con las instalaciones y/o edificaciones mínimas e indispensables para su habilitación. La Seremi MINVU concluye el ORD. N° 2948 señalando que *"no puede informar el proyecto hasta tener claridad respecto del cumplimiento cabal de la normativa sectorial"*. De esta forma, deja en clara evidencia que no puede sostener que el proyecto Chaguay cumpla con el ordenamiento territorial.

55. Conviene volver a mencionar que, con posterioridad a estos oficios, la Ley 20.943 de 2016, modificó el inciso final del artículo 55 de la LGUC, y agregó que las construcciones “de infraestructura” (concepto que incluye redes de transporte, sanitarias y energéticas) en zonas rurales, *“requerirán, previamente a la aprobación correspondiente de la Dirección de Obras Municipales, del informe favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y del Servicio Agrícola que correspondan”*. Así, como las obras actuales del proyecto Chaguay son precisamente redes de transporte, sanitarias y energéticas, iniciadas con posterioridad a la modificación de la LGUC, ellas están regidas por las disposiciones vigentes,

que prevalecen sobre cualquier acto administrativo particular anterior a dicha modificación, como lo es el Oficio Ord. N° 4497, de 5 de marzo de 2014 de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo.

56. Cabe agregar aquí, que el SAG también ha dictado pronunciamientos relevantes. Además del Ordinario 1151, de 16 de mayo de 2016, emitido durante la fallida evaluación ambiental del proyecto "*Habilitación de caminos de acceso e instalaciones complementarias de la subdivisión agrícola Chaguay*", mediante el cual estableció que el proyecto era incompatible con el APE, que entraba en conflicto con la RCA del club de golf de Santa Martina y que el titular ya había iniciado obras que habían generado una degradación, esta entidad ha efectuado otros escritos.

57. El SAG emitió la **Resolución N° 479, de 28 de noviembre de 1979**, sobre la subdivisión de terrenos donde emplaza Chaguay. Al respecto, la resolución deja constancia de que la subdivisión proyectada "*no afecta la productividad del predio ni los recursos renovables del sector, siempre que a los sectores de mayor pendiente del predio se les dé un trato preferencial, mediante la implantación de especies arbustivas y en las parcelas resultantes se construya una sola casa habitación y la del cuidador...*" (énfasis agregado).

58. En otros términos, tres elementos de importancia fluyen de la resolución comentada: A) La consideración del destino agrícola ("no afecta la productividad"). B) El elemento medioambiental (no afecta "los recursos renovables"). C) Que, en materia constructiva, únicamente fue considerada la edificación de una casa habitación y la del cuidador en cada parcela, no así la construcción de redes de infraestructura (caminos, calles, red de agua potable, red de electricidad) ni instalaciones asociadas, como las que se ejecutan en el presente, ni menos un proyecto residencial de grandes dimensiones -más de 150 parcelas-.

59. No está de más hacer presente que, aunque la subdivisión comentada fue autorizada en el año 1979, esta Contraloría General de la República, ha señalado, en su Dictamen 36402 de 12 de octubre de 2017 que "*no se advierte sustento normativo para atribuir a la circunstancia de que el loteo de la especie fuese aprobado con anterioridad a la vigencia del PRMS, el efecto de sustraerlo de la aplicación de dicho instrumento territorial -en particular en términos de no aplicar a su respecto las preceptivas atingentes a las Áreas de Preservación Ecológica- o de generar derechos adquiridos en relación a la vigencia de las disposiciones bajo las cuales fue autorizado*" (énfasis agregado).

VIII. SOLICITUDES Y DENUNCIAS QUE HA REALIZADO LA MUNICIPALIDAD

60. Es importante dar a conocer que la Municipalidad ha realizado diversas denuncias, requerimientos y presentaciones con el objetivo de que el proyecto Chaguay cumpla la regulación vigente y se someta al SEIA, donde se podrá discutir su compatibilidad con el uso de suelo y sus impactos.

61. La Municipalidad de Lo Barnechea, con el respaldo del Concejo Municipal en pleno y de alrededor de 200 vecinos de la comuna, en fecha 6 de octubre de 2020, presentó ante la Superintendencia del Medio Ambiente (SMA) dos denuncias fundadas que dicen relación con el proyecto de parcelación Chaguay.

62. La primera de estas denuncias se dirigió contra la sociedad Desarrollos La Dehesa SpA., RUT N° 76.256.739.9, en su calidad de titular del proyecto denominado Chaguay, y contra todos los que pudieran resultar responsables, por haber incurrido en la infracción prevista en el artículo 35, letra b), de la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente contenida en el artículo 2 de la Ley N° 20.417 (LOSMA), al estar ejecutando un proyecto y desarrollando actividades para los que la ley exige Resolución de Calificación Ambiental, sin contar con ella.

63. La segunda, contra la sociedad Inmobiliaria Santa Martina S.A., RUT N°96.794.500-5, y contra todos los que pudieran resultar responsables, por haber incurrido en las infracciones previstas en el artículo 35, letras a) y b), de la LOSMA, al incumplir gravemente condiciones establecidas en la RCA 606 de 2001 y por no haber ingresado al SEIA el correspondiente EIA de las modificaciones sustanciales materializadas al proyecto a que se refiere la RCA antes mencionada.

64. La SMA, a través de su Ordinarios 3082 y 3083, de 10 de noviembre de 2020, informó que las denuncias han sido registradas y su contenido incorporado en el proceso de planificación de fiscalización. Además, mediante Resolución Exenta 2096, de 20 de octubre de 2020, la SMA requirió a Desarrollos La Dehesa SpA información acerca de los permisos con que cuenta y sobre el avance de las obras.

65. Por su parte, el Consejo de Defensa del Estado (CDE), por intermedio del cual el Estado ejerce la acción de reparación del daño ambiental (artículo 54 de la Ley 19.300), a través del Oficio Ordinario N° 3867, de 14 de octubre de 2020, solicitó a la Municipalidad de Lo Barnechea información sobre el proyecto *"Habilitación de caminos de acceso e instalaciones complementarias de la subdivisión agrícola Chaguay"*, que se estaría ejecutando en un Área de Preservación Ecológica. La Municipalidad de Lo Barnechea, mediante Ordinario Alcaldicio 0577/2020 presentó ya al Consejo de Defensa del Estado los antecedentes e información requeridos.

66. Se han sostenido reuniones y realizado diversas presentaciones ante la CGR. Entre ellas, por medio del Ordinario Alcaldicio 0490, de 9 de octubre de 2020, informó a la CGR acerca de las acciones que ha acometido para dar cumplimiento al dictamen E-39766/2020, entre las que se destacan las mencionadas denuncias presentadas ante la SMA. Asimismo, mediante Ordinario Alcaldicio 0561/2020, de 10 de noviembre de 2020, esta Municipalidad respondió la solicitud de información requerida por la CGR, vinculada también con el proyecto de subdivisión Chaguay.

67. Finalmente, mediante Ordinario Alcaldicio 0522/2020, de 26 de octubre de 2020, la Municipalidad dio a conocer al SEA las acciones llevadas adelante para dar pleno cumplimiento al dictamen E-39766/2020.

IX. CONCLUSIÓN

68. Por tanto, en razón de lo expuesto, se solicita tener en consideración los antecedentes aportados, para efectos de futuros pronunciamientos sobre este proyecto. Conforme con ellos, Chaguay posee una naturaleza habitacional que es incompatible con el uso de suelo del sector, puesto que, además de emplazarse en un área rural, se localiza en un área de preservación ecológica que impide el desarrollo de proyectos habitacionales. Estas materias, así como lo relativo a los impactos del proyecto, debieran discutirse en el SEIA, al que el proyecto debiera someterse antes del otorgamiento de cualquier tipo de autorización.

Documentos acompañados:

Sírvase tener por acompañadas las copias de los siguientes documentos:

1. Plano de la Hijuela 4 del ex fundo Santa Sara de Chicureo.
2. Oficio Ord. 1089, de 31 de marzo de 2000, de la Seremi MINVU.
3. Oficio Ord. 3346, de 16 de agosto de 2001, de Seremi MINVU.
4. Ordinario N° 1151, de 16 de mayo de 2016, del SAG.
5. Resolución Exenta 302, de fecha 6 de junio de 2016, del SEA.

6. RCA 605 de 2001.
7. Capítulo 3 del EIA del proyecto "Hacienda Santa Martina Nature Club & Golf"
8. Oficio Ord. 2948, de 6 de junio de 2016, de la Seremi MINVU.
9. Dictamen E-39766/2020, de la CGR.
10. Ordinario 3083, de 10 de noviembre de 2020, de la SMA.
11. Ordinario 3082, de 10 de noviembre de 2020, de la SMA.
12. Resolución Ex. 2096, de 20 de octubre de 2020, de la SMA.
13. Resolución 479, de 28 de noviembre de 1979, del SAG.
14. Ordinario alcaldicio N° 0490/2020.
15. Ordinario alcaldicio N° 0561/2020.
16. Ordinario Alcaldicio 0522/2020.
17. Ordinario Alcaldicio N° 0577/2020.
18. Oficio Ord. 3346, de 16 de agosto de 2001, Seremi MINVU.
19. ORD. 509 de 26 de enero de 2011, de la Seremi MINVU.
20. Oficio Ord. N° 4497, de 5 de marzo de 2014, Seremi MINVU.
21. Ord. 262, de 13 de mayo de 2016, de la Seremi Agricultura.

Esperando una buena acogida, se despide atentamente,

JUAN CRISTOBAL LIRA IBAÑEZ
ALCALDE
MUNICIPALIDAD DE LO BARNECHEA
Este documento incorpora Firma Electrónica Avanzada



Código: 1606270333859 validar en <https://www.esigner.cl/EsignerValidar/verificar.jsp>

Página | 20

Centro Cívico: Av. El Rodeo 12.777, Lo Barnechea. Santiago de Chile.
DIDEKO: Av. Raúl Labbé 13989, Lo Barnechea. Santiago de Chile
Teléfono: 22 757 3100





OFICIO DOM N° 414 / 2020

ANT.: 1. ORD. SEREMI – MINVU N°3480 de fecha 01.12.2020. (Ingreso DOM N°201993 de fecha 09.12.2020).
2. Oficio DOM N°394/2020 del 04.12.2020.

MAT.: Informa y remite antecedentes referidos al proyecto Chaguay.

LO BARNECHEA, 23 DIC 2020

DE: MARCELA MIGUELES GASSIOT
DIRECTORA DE OBRAS MUNICIPALES
MUNICIPALIDAD DE LO BARNECHEA

A: SR. MANUEL JOSEERRAZURIZ TAGLE
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Av. Libertador Bernardo O'Higgins N°874, Piso 9. Santiago

Por medio del presente, en atención a lo solicitado por esa Secretaría mediante ORD. N°3480/2020 de fecha 01.12.2020 respecto a remitir antecedentes referidos al denominado Proyecto Chaguay emplazada en el área de preservación ecológica de esta comuna, cumple con informar a usted lo siguiente:

1. Origen de la subdivisión:

- a. El "Proyecto Chaguay" de propiedad de Desarrollos La Dehesa SpA, corresponde a un proyecto constituido por 142 parcelas de entre 1,5 y 5 há, emplazadas en el área de Preservación Ecológica de Lo Barnechea normada por el artículo 8.3.1.1 del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), específicamente al norte del territorio comunal.

Su acceso desde Av. Paseo Pie Andino (Juan Pablo II), es mediante servidumbre de paso a través de la propiedad de Euroamérica Seguros de Vida S.A., Inmobiliaria L&L Ltda. e Inversiones Río Claro S.A. correspondiente al lote C1a, ubicado en Av. Paseo Pie Andino N°9.600.

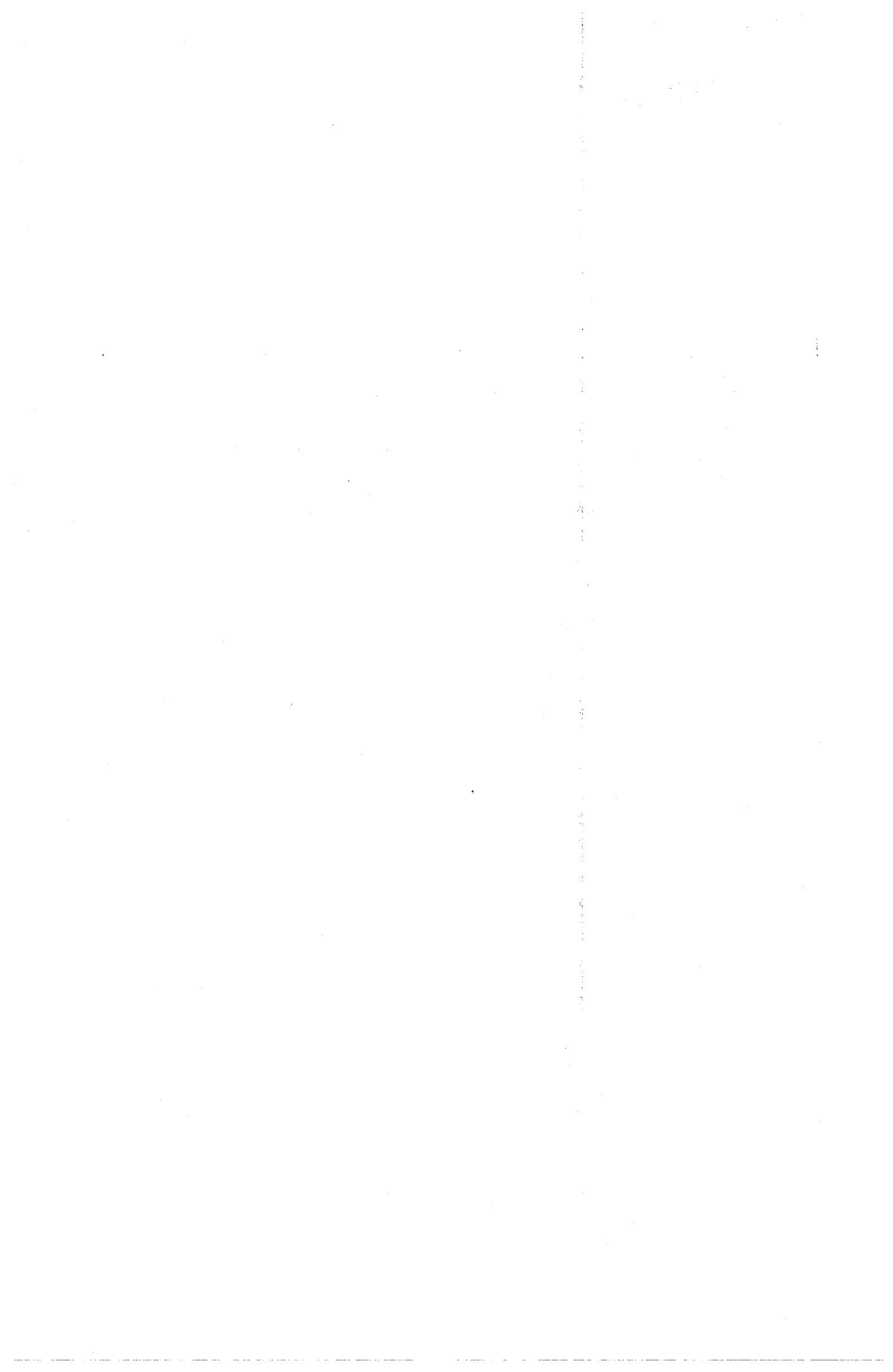
- b. Dichas parcelas (142) provienen de la subdivisión de la Hacienda N°4 del Fundo Santa Sara de Chicureo, autorizada por el Servicio Agrícola y Ganadero (SAG) mediante Resolución N°479, emitida con fecha 28.11.1979.
- c. El Plano aprobado por Resolución N°479/1979 fue archivado en el Conservador de Bienes Raíces bajo el N°23.737-A del Registro de Propiedad con fecha 05.12.1979.

En dicho plano se aprobaron un total de 252 parcelas (que incluyen a las 142 que actualmente conforman el proyecto Chaguay), en una superficie total de 734,1 hectáreas; en él no se definieron obras de urbanización de carácter público.

- d. Posteriormente, mediante Escritura de Transacción y demarcación de deslindes de fecha 05.03.2012, se establecieron los deslindes y superficies definitivas de las 252 parcelas provenientes de la subdivisión aprobada inicialmente por el SAG, esto en base a un nuevo plano, con la realidad topográfica actualizada.
- e. Dicho plano fue aprobado por la SEREMI – MINVU mediante ORD. N°509 de fecha 26.01.2011, modificado por el ORD. 400 de fecha 02.02.2012, y fue archivado en el Conservador de Bienes Raíces bajo el N°23.737-C del Registro de Propiedad con fecha 05.06.2012. En él se mantienen las condiciones aprobadas, en cuanto a la cantidad de parcelas (252) y la condición de caminos privados de las vías que dan acceso a las parcelas mediante servidumbres de tránsito.

2. Permisos de Edificación:

- a. El único permiso de edificación otorgado por esta DOM en el territorio comprendido por la Subdivisión de la Hacienda 4ª del Fundo Santa Sara de Chicureo, es el vinculado al proyecto Hacienda Santa Martina; un proyecto distinto al proyecto Chaguay.





- b. El proyecto Hacienda Santa Martina, aprobado mediante Permiso de edificación PE 232/2002 y sus posteriores modificaciones, consiste en la construcción y habilitación de las edificaciones e instalaciones del proyecto destinado a equipamiento deportivo, recreativo y turístico.
- c. Dicho proyecto fue aprobado en conformidad al Informe Favorable de la SEREMI – MINVU mediante ORD. N°3346 de fecha 16.08.2001, estableciendo entre las condiciones técnico – urbanísticas que, de acuerdo a la superficie total del predio (702,9 há equivalentes a toda la subdivisión Santa Sara de Chicureo) la superficie habilitada máxima sería de un 15%, esto es, 105,4 há. El resto de la superficie debía destinarse a actividades turísticas y recreativas al aire libre, como excursiones, paseos a caballo y otros, usos especificados anteriormente en el pronunciamiento emitido por la SEREMI – MINVU en su ORD. N°1089 de fecha 31.03.2000.
- d. Este proyecto, denominado para los efectos como "Proyecto Hacienda Santa Martina Nature Club & Golf", contó con la calificación ambiental respectiva, según Resolución Exenta N°605/2001, en la cual se estableció que, de las 702,9 há de la Hacienda Santa Martina, 105,4 há serían destinadas al desarrollo del proyecto "permaneciendo el resto inalterados" y que las 597,5 há restantes se reservarían para el desarrollo de actividades turísticas, recreativas, circuitos en bicicleta de montaña, paseo a caballo, excursiones, etc y, en especial a áreas de reserva natural en la que no existiría intervención.
- e. En el sector de propiedad de Desarrollos La Dehesa SpA, territorio que abarca el Proyecto Chaguay, no se ha emitido ningún permiso de edificación por parte de la Dirección de Obras. Ello, no obstante haberse solicitado la aprobación de un permiso de obra nueva (ON 1423/2019) en la parcela 32 del proyecto, para la construcción de una vivienda de 200 m², 6 estacionamientos, la que fue rechazada mediante Resolución N°74 de fecha 12.02.2020.
- f. Cabe señalar que, respecto a este sector, Desarrollos La Dehesa SpA ha ingresado a esta DOM copia del pronunciamiento de esa SEREMI – MINVU, contenido en su ORD. N°4497/2014 de fecha 29.09.2014, que informa la "factibilidad de proyecto inmobiliario residencial en Área de preservación Ecológica", emitido como respuesta a una presentación de "Inmobiliaria y Rentas Ltda.".
3. Sobre si existen obras de urbanización
- a. El proyecto no contempla obras de urbanización. Tal como se ha señalado, en la aprobación SAG no se establecieron caminos ni urbanizaciones de carácter público; el acceso a los lotes es a través de servidumbres de paso (privadas), las cuales quedaron establecidas en el plano aprobado por esa SEREMI – MINVU mediante ORD. N°400 de fecha 04.02.2012. Al respecto, se debe precisar que en ninguno de los pronunciamientos ni aprobaciones (tanto del SAG como de esa SEREMI), se ha indicado el nivel de urbanización que requeriría el desarrollo de esta área.
- b. La consideración de "obras de urbanización" descritas en el artículo 134º de la LGUC, como sería el caso de la pavimentación de calles, instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas en terrenos privados no resulta compatible, en este caso, con la condición contenida en el artículo 1.1.2. de la OGUC que establece que el vocablo urbanizar, según la ordenanza se refiere a "ejecutar, ampliar o modificar cualquiera de las obras señaladas en el artículo 134 de la LGUC... en el espacio público o en el contemplado con tal destino en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial o en un proyecto de loteo".
- c. En todo caso, el titular ha realizado la pavimentación de calles, instalaciones sanitarias y energéticas, y diversas obras autorizadas por la DGA, además de considerar las eventuales construcciones (viviendas) que los propietarios pretendan ejecutar bajo un determinado y particular modelo de ocupación predefinido. Al respecto, teniendo en cuenta que el titular ha insistido en afirmar que este proyecto no se trata de un loteo, por no contemplar la apertura ni urbanización de nuevas vías públicas; cabe cuestionarse cómo podría admitirse la construcción de viviendas, al ser aplicable el inciso 2º del art. 8.1.3 del PRMS, que señala que *"En los lotes ya inscritos en el Conservador de Bienes raíces, provenientes de loteos aprobados, emplazados en el Área Restringida o Excluida al Desarrollo Urbano, se podrá construir 1 vivienda con una superficie de hasta un 10% del tamaño del lote"*.





4. Respecto al estado de avance del proyecto:

- a. Con fecha 29.09.2020, en forma previa a la orden de paralización dictada por la Dirección de Obras se efectuó la Inspección a la Instalación de Faenas y observación del estado de avance de los trabajos, verificándose lo siguiente:

"En inspección en terreno efectuada conjunto con Inspección General se realizó un recorrido completo del predio, verificando que el avance de las obras ejecutadas alcanza un 70% con respecto de la planificación establecida originalmente.

- b. No se ha iniciado la construcción de edificaciones (viviendas) en los sitios que conforman el proyecto.

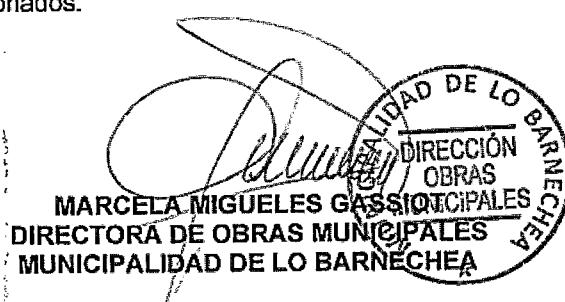
5. En cuanto a acciones de supervigilancia:

- a. Tanto la Dirección de Obras como el Municipio ha ejercido diversas acciones respecto al desarrollo del Proyecto Chaguay:
- b. Mediante Oficio DOM N°912 de fecha 10.09.2019, la Dirección de Obras Municipales requirió a Desarrollos La Dehesa SpA, acreditar su obligación referida al cumplimiento de la normativa medioambiental asociado a las obras que se encontraban en ejecución.
- c. Mediante Oficio DOM N°952 de fecha 03.11.2019, la DOM solicitó a la Superintendencia de Medio Ambiente su pronunciamiento acerca de la pertinencia de sometimiento a calificación ambiental del proyecto Chaguay.
- d. Por parte del Alcalde, se remitieron dos denuncias a la Superintendencia de Medio Ambiente, en fecha 06.10.2020. La primera, contra la Sociedad Desarrollos La Dehesa SpA, por ejecutar proyecto sin la debida calificación ambiental pertinente; la segunda, contra la Sociedad Inmobiliaria Santa Martina S.A. por el incumplimiento de la calificación ambiental según Resolución Exenta N°605/2001 y que permitieron la obtención de los permisos de edificación.
- e. Se han realizado fiscalizaciones sucesivas desde el mes de mayo 2019 a la fecha por parte de funcionarios de los Departamentos de Inspección Municipal, Medio Ambiente, Aseo y Ornato, Dirección de Obras Municipales.
- f. Habiendo constatado la transgresión a la Resolución Exenta N°605/2001, que calificó ambientalmente el Proyecto Santa Martina (de acuerdo a lo señalado en el punto N°2 anterior), se procedió a ordenar mediante Resolución 6^a N°036 de fecha 07.10.2020, la paralización inmediata de los trabajos al interior de la Subdivisión Hijuela N°4 Santa Sara de Chicureo (actual Hacienda Santa Martina) y correspondientes al Proyecto Chaguay, hasta que se acredite que dichas obras han sido evaluadas por la autoridad ambiental competente.

Dicha orden de paralización fue reclamada a esa Secretaría por el Sr. Gonzalo Cubillos, requiriéndose informe a esta DOM mediante ORD. N°3317 de fecha 16.11.2020; la respuesta fue remitida mediante Oficio DOM N°394/2020 de fecha 04.12.2020.

Se adjunta copia de los antecedentes mencionados.

Sin otro particular, se despide atentamente.



Distribución:

- Archivo DOM.
- Asesoría Jurídica
- Dirección de Sostenibilidad



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**

Equipo de Planificación (EPL)

Interno N° 2085 - 2020

Ingreso N° 0301822 de fecha 09.10.2020

ORD. N° 3480

ANT.: Presentación de fecha 18.08.2020 de la Sra. Claudia Prieto, Sra. Claudia Arias, Sr. Sergio Domeyko y Sra. Cinthia Ross del Equipo Canquén Verde y del Sr. José Miguel Montecinos Fuentes, Director del Proyecto @InvestigaColina. Denuncia Proyectos en Área de Preservación Ecológica del PRMS.

MAT.: COLINA y LO BARNECHEA: Art. 4º LGUC y 8.3.1.1 PRMS. Solicita informe sobre antecedentes referentes a los Proyectos Chaguay de la comuna de Lo Barnechea, Proyecto La Cumbre, Proyecto Mirador Pie Andino y Proyecto Guay Guay en la comuna de Colina, para responder a denuncia del antecedente.

SANTIAGO, 01 DIC 2020

DE: JEFE DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

**A: SRA. DIRECTORA DE OBRAS DE LA MUNICIPALIDAD DE COLINA
SRA. DIRECTORA DE OBRAS DE LAS MUNICIPALIDAD DE LO BARNECHEA**

1. Por presentación del antecedente, se han recibido denuncias respecto de una irregularidad normativa detectada en el Camino Juan Pablo II que conecta las comunas de Colina con Lo Barnechea, donde se han instalado cuatro proyectos inmobiliarios a saber, Proyecto Chaguay de la comuna de Lo Barnechea, Proyectos La Cumbre, Mirador Pie Andino y Guay Guay en la comuna de Colina, que se emplazan en el Área de Preservación Ecológica del PRMS.
2. Para cada uno de los cuatro proyectos antes indicados, se requiere conocer el origen de las subdivisiones, esto es, subdivisiones acogidas a la Ley MINAGRI N° 3.516 u otra, Permisos de Edificación otorgados, si cuenta con el plano del loteo (ojalá en formato digital), si existen urbanizaciones (vialidades, luminarias, etc), cuál es el estado de consolidación de los mismos y si es que ese Municipio ha iniciado acciones de supervigilancia respecto del desarrollo de dichos proyectos.



3. Conforme a lo anterior, con el objeto de atender el requerimiento de los antecedentes, y con el fin de ejercer supervigilancia de las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanismo, conforme a lo dispuesto en el artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, solicito a Ud. informar a esta Secretaría Ministerial, dentro del plazo de 10 días hábiles dispuestos al efecto en la Ley N° 19.880, respecto de las actividades denunciadas en el antecedente, teniendo presente las consideraciones que se exponen en el mismo, acompañando en su presentación, copia de los antecedentes atingentes con los que cuente esa repartición.
4. Finalmente, se informa que dada la contingencia nacional derivada de la enfermedad COVID-19, esta Secretaría Ministerial ha suspendido provisionalmente la atención de público a contar del 30 de marzo del 2020, para lo cual ha dispuesto que mientras dure esta medida la atención de usuarios se realizará mediante medios alternativos, como los canales digitales y redes sociales dispuestos en la página web del Servicio <https://metropolitana.minvu.cl/>.

La recepción de documentos, se realizará solo a través de la oficina de partes virtual en la casilla de correo electrónico ofparteseremim@minvu.cl, para lo cual se solicita que adjunto a su ingreso incorpore en formato digital toda la documentación requerida para su trámite.

Para consultas, el Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura ha habilitado los siguientes teléfonos de contacto 22901 4957 – 22901 4900.

Saluda atentamente a usted,

Fabian
Küskenen
Sanhueza

Firmado
digitalmente por
Fabian Küskenen
Sanhueza

FABIÁN KUSKINEN SANHUEZA
ARQUITECTO

JEFE DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA

AVO/PCHJ/fpm.

Incluye: Copia digital de la presentación del antecedente.

DISTRIBUCIÓN

Destinatarias: Sra. Marcela Miguelles Gassiot – DOM Lo Barnechea

Correo Electrónico: oficinadepartes@lobarnechea.cl / obras@lobarnechea.cl

Sra. Angela Prado - DOM Ilustre Municipalidad de Colina

Correo electrónico: oficina.parte@colina.cl / dom@colina.cl / ivan.leon@colina.cl

C/c: Sr. Sergio Domeyko Tagle

Correo Electrónico: sergio.domeyko@yahoo.com

Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo.

Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

Archivo



18 de Agosto 2020.

A: Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región Metropolitana

Ref. Se denuncia un desarrollo urbano en Areas de Preservación Ecológica del PRMS.Sector Colina-La Dehesa.

Solicita anulación de subdivisiones.

Sr. Manuel José Errazuriz Tagle

Secretario Regional Ministerial de la Región Metropolitana

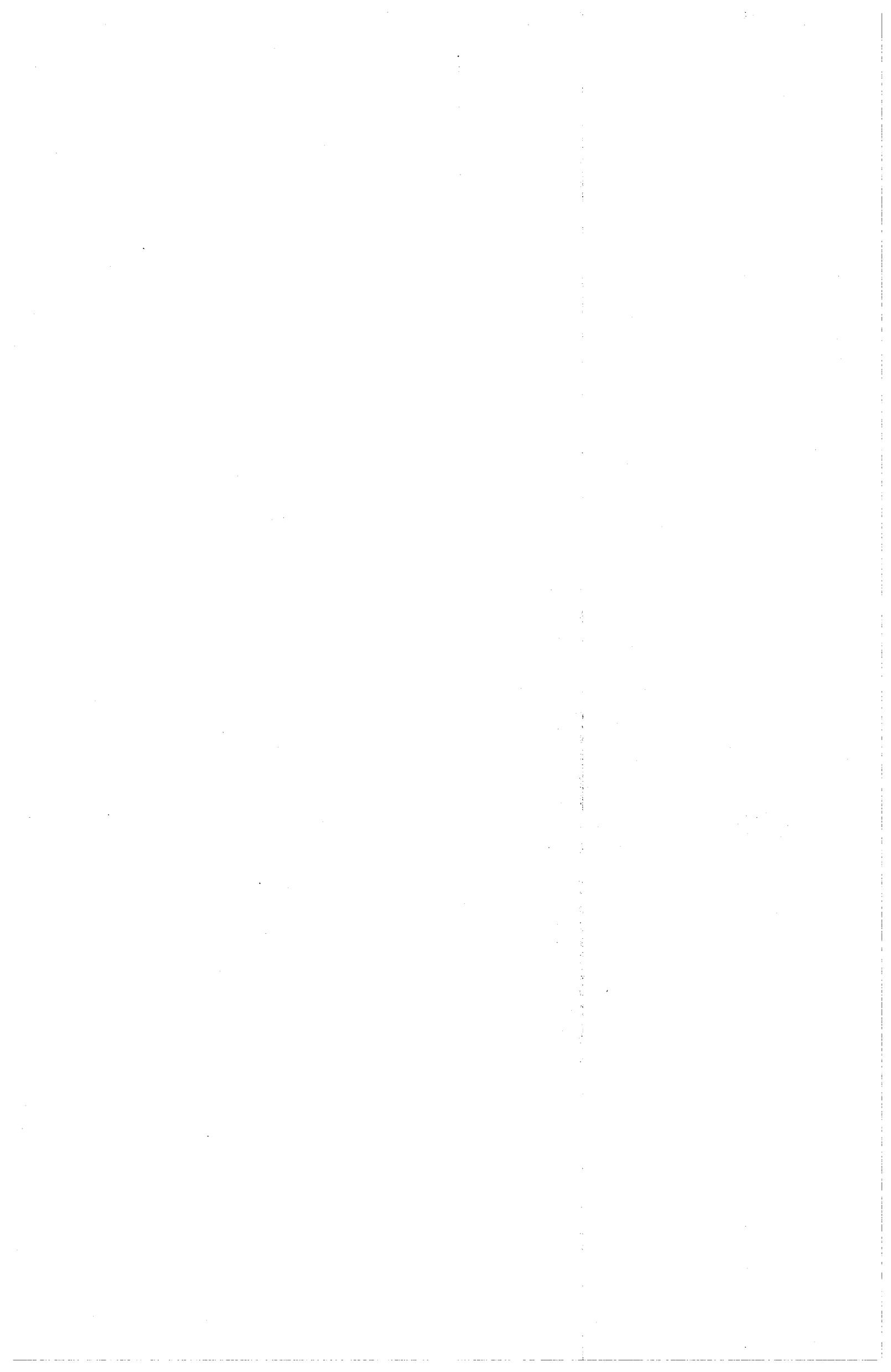
Presente

De nuestra consideración:

Somos un grupo de vecinos y fundaciones, preocupadas del desarrollo armónico de la ciudad que hemos detectado una irregularidad normativa en el territorio donde vivimos y es nuestra preocupación constante detener este proceso de destrucción del entorno donde decidimos criar a nuestros hijos, es por ello, que acudimos a Ud. como autoridad regional quien puede tomar las acciones que dictamina la ley.

En el camino Juan Pablo II, ruta que conecta Colina con Lo Barnechea, fuera de los límites urbanos, específicamente en Áreas de Preservación Ecológica, áreas determinadas por el Plan Regulador Metropolitano (1994 y 1997), se han instalado 4 proyectos inmobiliarios. Uno en Lo Barnechea y tres en Colina. La sumatoria de estos proyectos inmobiliarios de "venta de sitios" para la edificación de primera vivienda, genera una situación que modifica completamente el territorio en un área protegida de valor natural como lo es el AREA DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA determinada en el instrumento de planificación territorial de su responsabilidad al encontrarse fuera de los límites urbanos. Son áreas que cuentan con un valor intrínseco para el ecosistema de la región, es el faldeo de la pre cordillera que permite, en resumidas palabras, "no secar el territorio" aparte de poseer ave y fauna de interés nacional y un innumerable cúmulo de otras características relevantes desde el punto de vista ambiental y paisajístico que llevaron a ser protegidas por la planificación de nivel regional incluso en el antiguo Plan Intercomunal de Santiago de 1960.

Cada uno de estos proyectos individualizados se desarrollan en lotes de 200 hectáreas o más y al interior de ellos se subdividen en lotes que van desde los 5.000 m² a 60.000 m² para su comercialización por lo que cada proyecto en sí, debe poseer un rol madre que sale del predio inicial



y sub roles que nacen de ese rol madre para poder comercializar los sitios. Esta situación no la podemos comprender si la normativa señala expresamente la in subdivisibilidad de los predios.

Al respecto, estamos en conocimiento de un dictamen de Contraloría que declaró que era inconstitucional la prohibición de subdividir un predio. Eso lo podemos entender, pero no podemos entender la subdivisión con el objeto de generar proyectos inmobiliarios para su comercialización por ser contrario a la intencionalidad de los usos de suelo permitidos por el instrumento de planificación vigente.

Cabe mencionar que el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, en adelante PRMS, determinó un uso diferente al habitacional. En la Memoria del Plan, parte constitutiva del instrumento, ya que, Memoria, Ordenanza y Plan constituyen 1 sólo cuerpo legal, como Ud. bien sabe, se identifica esta zona como: "zona incompatible con el desarrollo habitacional", siendo concordante en su normativa, al fijar un uso de suelo completamente diferente a este, pero los proyectos mencionados se comercializan como venta de sitios para la vivienda.

Por ende, detectamos aquí dos irregularidades: una, la subdivisión predial y la otra el uso de suelo que se desarrolla en una zona que no lo permite.

En relación a la subdivisión predial y al uso de suelo, no obviamos que se reconoce una "preexistencia" en el PRMS y que la vivienda se entiende siempre admitida, pero siempre es bajo los parámetros establecidos que es dotar a predios agrícolas la posibilidad de habitabilidad o de permitir la subdivisión de predios con fines netamente agrícolas. Ese es el espíritu de la norma.

Siendo este el marco regulatorio, conocido por todos durante años, porque nada ha cambiado en este aspecto, nos encontramos que la administración anterior realizó una interpretación a la norma que permitió subdividir estas áreas en forma antojadiza, interpretación mal emitida y mal intencionada, a nuestro parecer que, gracias a un Dictamen de la Contraloría General de la República (Nº9102 / 16.03.2017) emitido gracias a una presentación efectuada por la Municipalidad de Lo Barnechea, se debieron anular las resoluciones de subdivisión que emitieron erróneamente. Pero un medio de prensa este año aclaró que esta situación nunca fue acatada y las resoluciones no se anularon como acto administrativo, lo que finalmente, provocó el exponencial desarrollo de estos proyectos inmobiliarios, generando en estos momentos, un daño ambiental irreparable.

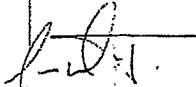
En resumen, estos proyectos yerran tanto en su división predial, como en el uso del suelo y se están comercializando en el mercado. Al respecto, le solicitamos a Ud. en esta presentación:

- 1.) Investigar el origen del rol matriz de los 4 proyectos individualizados como Chaguay, La Cumbre, Mirador Pie Andino y Hacienda Guay Guay.
- 2.) Si estos proyectos fueron parte de esas resoluciones de subdivisión realizadas entre el 2015 y 2017, se le solicita especificar las razones objetivas de por qué no se anularon. Existía un tiempo de 15 días para informar a Contraloría. Efectuadas Promesas de Compra Venta no son excusas para no haber eliminado esas subdivisiones.
- 3.) Si alguno de estos proyectos son producto de subdivisiones acogidas al 3.516 anteriores a la promulgación del PRMS, le solicitamos certificar que no han sido modificadas ni un centímetro,



porque sino, no estaríamos hablando de una "preexistencia" y estarían contrarias a derecho. De ser el caso, le solicitamos realice las acciones que correspondan.

Nosotros entendemos que tenemos leyes que debemos resguardar para prevalecer el bien común sobre el bien particular, entendemos que debemos reconocer la institucionalidad y acogernos a ella, por lo que entendemos que existen zonas restringidas al desarrollo urbano y que esta AREA DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA es una de ellas. Si no cuidamos nuestro entorno, nadie lo hará por nosotros, por ello, le rogamos a Ud. nos informe el calendario de acciones a seguir, puesto que estaremos pendientes en sus acciones, para saber cómo seguimos actuando como ciudadanos afectados.



Lo Saludan Atentamente,

Claudia Prieto, Presidenta cxv.prieto@gmail.com

Claudia Arias, Fundadora ariaclaudia@gmail.com

Sergio Domeyko Tagle, Director sergio.domeyko@yahoo.com

Cynthia Ross W. Arquitecta cynthiarossw@gmail.com

Equipo Canquén Verde

Contacto: CanquenVerde@gmail.com

<https://canquenverde.org>

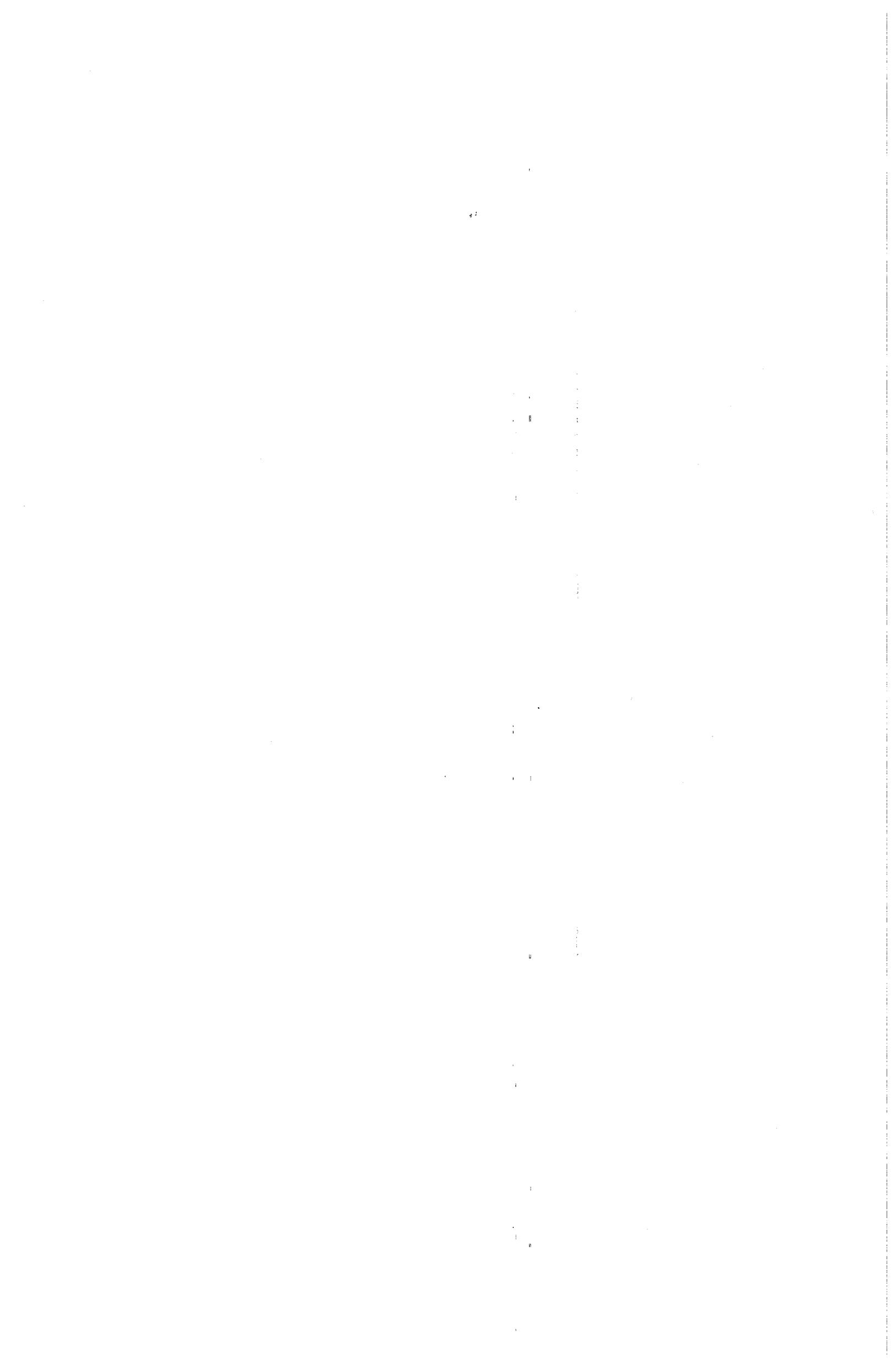
José Miguel Montecinos Fuentes

Cel.: +56 9 4563 7804

Director Proyecto @InvestigaColina



Movimiento Socio-Ambiental en Colina



Carlos Stuardo Meza

Para: Sergio Domeyko
CC: canquen Verde; Claudia Arias; Claudia Prieto
Asunto: RE: Solicitud anulación de subdivisiones

David Stuardo Meza

Profesional –Oficina De Partes
Vivienda y Urbanismo | Gobierno de Chile
(T) +56 2 29014888
cstuardo@minvu.cl

De: Sergio Domeyko <sergio.domeyko@yahoo.com>

Enviado el: jueves, 8 de octubre de 2020 17:27

Para: Carlos Stuardo Meza <cstuardo@minvu.cl>

CC: canquen Verde <canquenverde@gmail.com>; Claudia Arias <ariaclaudia@gmail.com>; Claudia Prieto

<Cxv.prieto@gmail.com>

Asunto: Re: Solicitud anulación de subdivisiones

Buenas tardes

Adjunto documento en pdf con firmas electrónicas.

Muchas gracias!

Sergio Domeyko

On Oct 5, 2020, at 11:48 AM, Carlos Stuardo Meza <cstuardo@minvu.cl> wrote:

Muy buenos días, no hay problema, sin otro particular saluda atte. Ud.-

David Stuardo Meza

Profesional –Oficina De Partes

Vivienda y Urbanismo | Gobierno de Chile
(T) +56 2 29014888
cstuardo@minvu.cl

De: Sergio Domeyko <sergio.domeyko@yahoo.com>

Enviado el: viernes, 2 de octubre de 2020 16:37

Para: Carlos Stuardo Meza <cstuardo@minvu.cl>; Gloria Retamal Vidal <gretamal@minvu.cl>; Canquen

Verde <canquenverde@gmail.com>

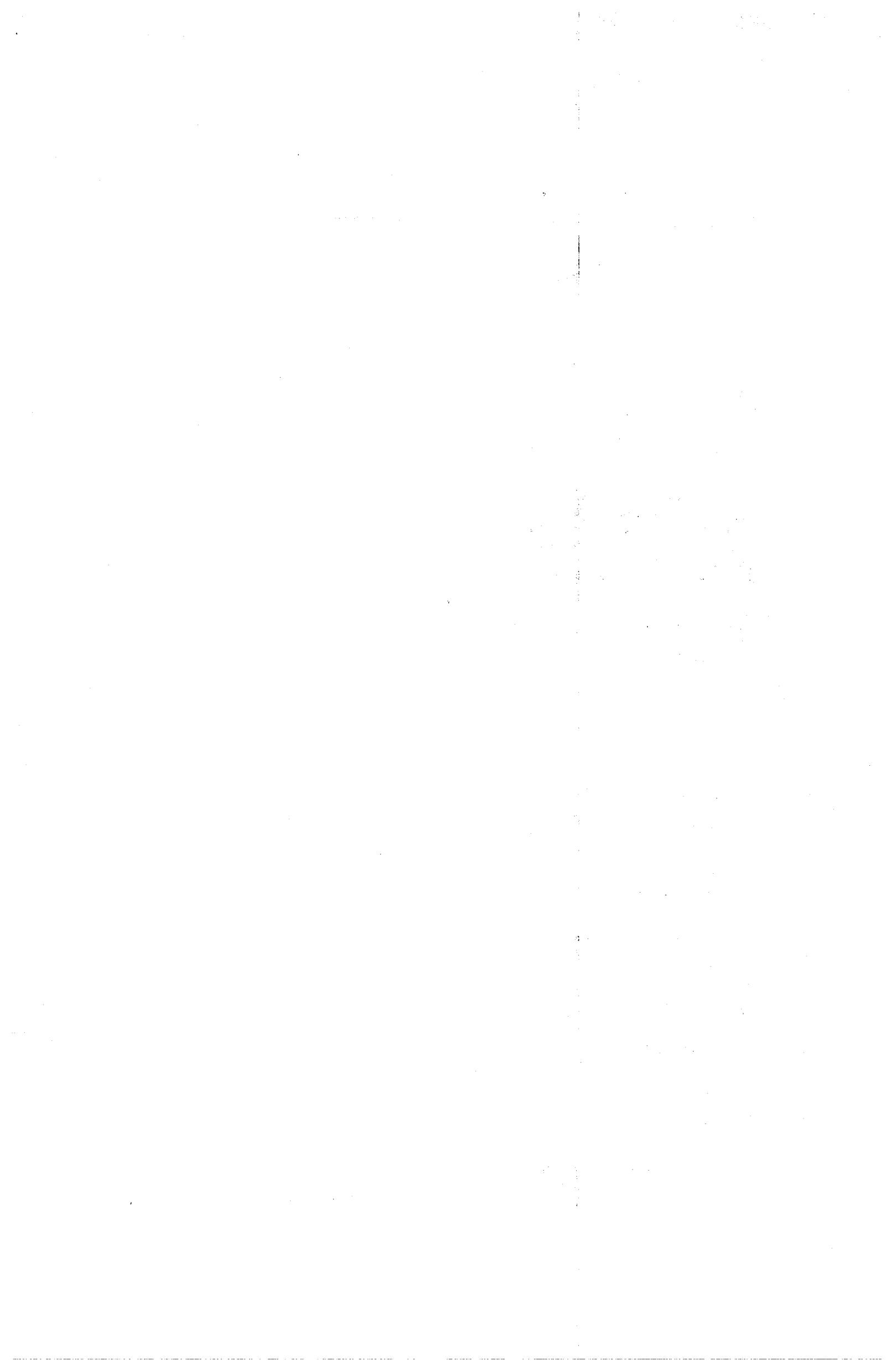
Asunto: Re: Solicitud anulación de subdivisiones

Puede ser firma electrónica?

Sergio

Sent from Yahoo Mail for iPhone

On Friday, October 2, 2020, 4:25 PM, Carlos Stuardo Meza <cstuardo@minvu.cl> wrote:



David Stuardo Meza

Profesional –Oficina De Partes

Vivienda y Urbanismo | Gobierno de Chile
(T) +56 2 29014888
cstuardo@minvu.cl

De: Oficina de Partes Seremi RM <ofparteseremirm@minvu.cl>
Enviado el: viernes, 2 de octubre de 2020 12:41
Para: Carlos Stuardo Meza <cstuardo@minvu.cl>
CC: Sergio Domeyko <sergio.domeyko@yahoo.com>
Asunto: RV: Solicitud anulación de subdivisiones
Importancia: Alta

Carlos, favor ingresar.

Usuario@, una vez que su trámite sea ingresado, le enviarán por este medio el número de trámite.

Saludos cordiales,

Oficina de Partes

Seremi de Vivienda y Urbanismo

De: Sergio Domeyko <>
Enviado el: jueves, 1 de octubre de 2020 21:45
Para: Oficina de Partes Seremi RM <ofparteseremirm@minvu.cl>
CC: canquen Verde <canquenverde@gmail.com>
Asunto: Fwd: Solicitud anulación de subdivisiones
Importancia: Alta

Sr Maquel Jose Errazuriz Tagle

Le reenvío el documento que fue enviado originalmente el 18 de agosto 2020 y nunca recibimos respuesta ni que lo habían recibido. Muchas gracias y quedamos los firmantes atento a una respuesta.

Sergio Domeyko Tagle



Begin forwarded message:

From: Sergio Domeyko <sergio.domeyko@yahoo.com>
Subject: Solicitud anulación de subdivisiones
Date: August 18, 2020 at 8:56:39 PM GMT-4
To: Oficina de Partes Seremi RM <ofparteseremirm@minvu.cl>
Cc: canquen Verde <canquenverde@gmail.com>

18 de Agosto 2020.

A: Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región Metropolitana

Ref. Se denuncia un desarrollo urbano en Áreas de Preservación Ecológica del PRMS. Sector Colina-La Dehesa.

Solicitud anulación de subdivisiones.

Sr. Manuel José Errazuriz Tagle

Secretario Regional Ministerial de la Región Metropolitana

Presente

De nuestra consideración:

Somos un grupo de vecinos y fundaciones, preocupadas del desarrollo armónico de la ciudad que hemos detectado una irregularidad normativa en el territorio donde vivimos y es nuestra preocupación constante detener este proceso de destrucción del entorno donde decidimos criar a nuestros hijos, es por ello, que acudimos a Ud. como autoridad regional quien puede tomar las acciones que dictamina la ley.

En el camino Juan Pablo II, ruta que conecta Colina con Lo Barnechea, fuera de los límites urbanos, específicamente en Áreas de Preservación Ecológica, áreas determinadas por el Plan Regulador Metropolitano (1994 y 1997), se han instalado 4 proyectos inmobiliarios. Uno en Lo Barnechea y Tres en Colina. La sumatoria de estos proyectos inmobiliarios de "venta de sitios" para la edificación de primera vivienda, genera una situación que modifica completamente el territorio en un área protegida de valor natural como lo es el ÁREA DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA determinada en el instrumento de planificación territorial de su responsabilidad al encontrarse fuera de los límites urbanos. Son áreas que cuentan con un valor intrínseco para el ecosistema de la región, es el faldeo de la precordillera que permite, en resumidas palabras, "no secar el territorio" aparte de poseer aves y fauna de Interés nacional y un innumerables cúmulo de otras características relevantes desde el punto de vista ambiental y paisajístico que llevaron a ser protegidas por la planificación de nivel regional incluso en el antiguo Plan Intercomunal de Santiago de 1960.



Al respecto, estamos en conocimiento de un dictamen de Contraloría que declaró que era inconstitucional la prohibición de subdividir un predio. Eso lo podemos entender, pero no podemos entender la subdivisión con el objeto de generar proyectos inmobiliarios para su comercialización por ser contrario a la intencionalidad de los usos de suelo permitidos por el instrumento de planificación vigente.

Cabe mencionar que el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, en adelante PRMS, determinó un uso diferente al habitacional. En la Memoria del Plan, parte constitutiva del instrumento, ya que, Memoria, Ordenanza y Plan constituyen 1 sólo cuerpo legal, como Ud. bien sabe, se identifica esta zona como: "zona incompatible con el desarrollo habitacional", siendo concordante en su normativa el fijar un uso de suelo completamente diferente a este, pero los proyectos mencionados se comercializan como venta de sitios para la vivienda.

Por ende, detectamos aquí dos irregularidades: una, la subdivisión predial y la otra el uso de suelo que se desarrolla en una zona que no lo permite.

En relación a la subdivisión predial y al uso de suelo, no obviamos que se reconoce una "pre existencia" en el PRMS y que la vivienda se entiende siempre admitida, pero siempre es bajo los parámetros establecidos que es dotar a predios agrícolas la posibilidad de habitabilidad o de permitir la subdivisión de predios con fines netamente agrícolas. Ese es el espíritu de la norma.

Siendo este el marco regulatorio, conocido por todos durante años, porque nada ha cambiado en este aspecto, nos encontramos que la administración anterior realizó una interpretación a la norma que permitió subdividir estas áreas en forma antojadiza, interpretación mal emitida y mal intencionada, a nuestro parecer que, gracias a un Dictamen de la Contraloría General de la República (Nº9102 / 16.03.2017) emitido gracias a una presentación efectuada por la Municipalidad de Lo Barnechea, se debieron anular las resoluciones de subdivisión que emitieron erróneamente. Pero un medio de prensa este año aclaró que esta situación nunca fue acatada y las resoluciones no se anularon como acto administrativo, lo que finalmente, provocó el exponencial desarrollo de estos proyectos inmobiliarios, generando en estos momentos, un daño ambiental irreparable.

En resumen, estos proyectos yerran tanto en su división predial, como en el uso del suelo y se están comercializando en el mercado. Al respecto, le solicitamos a Ud. en esta presentación:

1.) Investigar el origen del rol matriz de los 4 proyectos individualizados como Chagual, La Cumbre, Mirador Pie Andino y Hacienda Guay Guay.

2.) Si estos proyectos fueron parte de esas resoluciones de subdivisión realizadas entre el 2015 y 2017, se le solicita especificar las razones ojetivas de por qué no se anularon. Existía un tiempo de 15 días para informar a Contraloría. Efectuadas Promesas de Compra Venta no son excusas para no haber eliminado esas subdivisiones.

3.) Si alguno de estos proyectos son producto de subdivisiones acogidas al 3.516 anteriores a la promulgación del PRMS, le solicitamos certificar que no han sido modificadas ni un centímetro, porque sino, no estaríamos hablando de una "pre existencia" y estarían contrarias a derecho. De ser el caso, le solicitamos realice las acciones que correspondan.

Nosotros entendemos que tenemos leyes que debemos resguardar para prevalecer el bien común sobre el bien particular, entendemos que debemos reconocer la institucionalidad y acogernos a ella, por lo que entendemos que existen zonas restringidas al desarrollo urbano y que esta AREA DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA es una de ellas. Si no cuidamos nuestro entorno, nadie lo hará por nosotros, por ello, le rogamos a Ud. nos informe el calendario de acciones a seguir, puesto que estaremos pendientes en sus acciones, para saber cómo seguimos actuando como ciudadanos afectados.

Lo Saludan Atentamente,

Claudia Prieto, Presidenta cav.prieto@gmail.com

Claudia Arias, Fundadora ariaclaudia@gmail.com

Sergio Domeyko Tagle, Director sergio.domeyko@yahoo.com

Cynthia Ross W. Arquitecta cynthiarossw@gmail.com

Equipo Canquén Verde





Energía Limpia y Libre de Residuos



DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES

OF. DOM N° 43/2021

ANT.: ORD . N° 3480 Seremi Minvu
ORD. N° 0236 Seremi Minvu
ORD. N° 3458 SMA

MAT.: Solicitud informe sobre proyectos La Cumbre -
Mirador de Pie Andino - Hacienda Guay Guay
de la Comuna de Colina.

COLINA, 04 de marzo de 2021

DE: ANGELA PRADO CONCHA
DIRECTORA DE OBRAS MUNICIPALES

A: BORIS ARANGUIZ SANTANA
JEFE DE DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA (S)

Junto con saludar, me dirijo a usted en relación a la solicitud de información de los proyectos La Cumbre, Mirador de Pie Andino y Hacienda Guay Guay respecto a los siguientes puntos:

- a) Origen de las Subdivisiones.
- b) Grado de Urbanización.
- c) Permiso de Edificación otorgados.
- d) Acciones de Supervigilancia.

I. Proyecto La Cumbre.

- a) Subdivisión acogida al D.L. 3.516 mediante: Certificado N° 3059 de 1996 emitido por SAG.
- b) La Subdivisión no cuenta con Permiso de Urbanización ya que se encuentra fuera del radio urbano.
- c) No existen Permisos de Edificación otorgados por esta Dirección de Obras.
- d) Con fecha 24 y 26 de febrero de 2020 se fiscalizó el proyecto La Cumbre, emitiendo las siguientes notificaciones:
 1. Parte N°71 (Art. 5.1.3. OGUC), de fecha 24/02/2020.
 2. Parte N°72 (Art. 145 LGUC), de fecha 26/02/2020.

II. Proyecto Mirador de Pie Andino.

- a) Subdivisión acogida al D.L. 3.516 mediante: Certificado N° 3059 de 1996 emitido por SAG. Resolución Exenta N° 2458/2017 emitida por Seremi Minvu.
- b) La Subdivisión no cuenta con Permiso de Urbanización ya que se encuentra fuera del radio urbano.
- c) A la fecha existen los siguientes Permisos de Edificación:
 1. Permiso de Edificación N° 216/15 de fecha 27/03/2015.
 2. Permiso de Edificación N° 433/18, de fecha 12/11/2018.
 3. Permiso de Edificación N° 34/19, de fecha 30/01/2019.
 4. Permiso de Edificación N° 142/20, de fecha 11/03/2020.
 5. Permiso de Edificación N° 143/20, de fecha 11/03/2020.
- d) Con fecha 19 y 20 de febrero de 2020 se fiscalizó el proyecto Mirador de Pie Andino, emitiendo las siguientes notificaciones:
 1. Parte N°66 (Art. 116 LGUC), de fecha 19/02/2020.
 2. Parte N°67 (Art. 116 LGUC), de fecha 19/02/2020.



Energía Limpia y Libre de Residuos



DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES

3. Parte N°68 (Art. 116 LGUC), de fecha 19/02/2020.
4. Parte N°69 (Art. 145 LGUC), de fecha 20/02/2020.
5. Parte N°70 (Art. 145 LGUC), de fecha 20/02/2020.
6. Oficio DOM N° 42/2020 (Paralización de Obras), de fecha 24/02/2020.
7. Oficio DOM N° 43/2020 (Paralización de Obras), de fecha 24/02/2020.
8. Oficio DOM N° 44/2020 (Paralización de Obras), de fecha 24/02/2020.
9. Oficio DOM N° 45/2020 (Paralización de Obras), de fecha 24/02/2020.
10. Oficio DOM N° 46/2020 (Paralización de Obras), de fecha 24/02/2020.
11. Oficio DOM N° 47/2020 (Paralización de Obras), de fecha 24/02/2020.

III. Proyecto Hacienda Guay Guay.

- a) Subdivisión acogida al D.L. 3.516 mediante: Certificado N° 4374 de 1996 emitido por SAG.
- b) La Subdivisión no cuenta con Permiso de Urbanización ya que está emplazada fuera del radio urbano.
- c) No existen Permisos de Edificación otorgados por esta Dirección de Obras.
- d) No existen notificaciones emitidas por esta Dirección de Obras.

DOCUMENTOS QUE SE ADJUNTAN

- Certificado N° 3059 de 1996 emitido por SAG; · Certificado N° 4374 de 1996 emitido por SAG; · Resolución Exenta N° 2458/2017 emitida por SEREMI MINVU.
- Parte N°66, Parte N°67, Parte N°68, Parte N°69, Parte N°70, Parte N°71, Parte N°72, Oficio DOM N°42, Oficio DOM N°43, Oficio DOM N°44, Oficio DOM N°45, Oficio DOM N°46, Oficio DOM N°47.

Distribución:

Destinatario
Archivo DOM
Asesoría Jurídica



Código: 1614886669389 validar en <https://www.esigner.cl/EsignerValidar/verificar.jsp>

Betzabe Araya Lara

De: Oficina de Partes Seremi RM
Enviado el: viernes, 5 de marzo de 2021 11:45
Para: Betzabe Araya Lara; juan.kutulas@colina.cl
CC: Marina Pizarro Guerrero; Matias Alcaino Aravena
Asunto: RV: Respuesta a ORD.0236/21 de fecha 26/01/2021.
Datos adjuntos: 2021022621336OFICIO.pdf

Marca de seguimiento: Seguimiento
Estado de marca: Marcado

Betzabé, por favor ingresar.

Estimado Usuari@,
Una vez que su consulta o requerimiento haya sido ingresado, recibirá el número de ingreso por esta misma vía.
Saludos,

Oficina de Partes – SEREMI Metropolitana de Vivienda y Urbanismo

Oficina de Partes | Administración y Finanzas
Seremi de Vivienda y Urbanismo – Región Metropolitana | Gobierno de Chile
ofparteseremirm@minvu.cl

De: Juan Nicolas Kutulas Vila <juan.kutulas@colina.cl>
Enviado el: viernes, 5 de marzo de 2021 11:29
Para: Oficina de Partes Seremi RM <ofparteseremirm@minvu.cl>
CC: Angela Maria Prado Concha <angela.prado@colina.cl>
Asunto: Respuesta a ORD.0236/21 de fecha 26/01/2021.

Colina, 5 de Marzo de 2021.

Sr. BORIS ARANGUIZ SANTANA
JEFE DE DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA (s)

Por medio del presente notifico a Ud. el Oficio DOM N°43/2021, en respuesta al ORD. 0236/21 ingresado con Solicitud de Correspondencia 202102262 de fecha 02/03/2021.

Se adjunta Oficio DOM.

Se adjuntan antecedentes de Oficio DOM en link “Google Drive” según lo indicado.

<https://drive.google.com/drive/folders/1Aios8qBrTye460qBCeb8nhEwVVXX2wEn?usp=sharing>

Saluda atentamente,

Juan Kútulas V

Arquitecto Revisor

Dirección de Obras Municipales

Ilustre Municipalidad de Colina



CIRCULAR ORD. N° 0012 /

MAT.: Informa, recapitulativamente, sobre los pronunciamientos emitidos por la División de Desarrollo Urbano respecto del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y del Decreto Ley N° 3.516 de 1980, y complementa las instrucciones en ellos contenidas.

Modifica y deja sin efecto las Circulares que indica en punto 6 de la presente Circular.

**DIVISIONES DE PREDIOS RÚSTICOS;
SUBDIVISIONES y CONSTRUCCIONES EN EL ÁREA
RURAL; FACULTADES y RESPONSABILIDADES;
PERMISOS, APROBACIONES y RECEPCIONES.**

SANTIAGO, 18 ENE 2021

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

En cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), que faculta a esta División para impartir instrucciones para la aplicación de dicha ley y su Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), se ha estimado necesario emitir la presente Circular, que informa recapitulativamente sobre los múltiples pronunciamientos que ha emitido la División de Desarrollo Urbano en torno a la aplicación del artículo 55 de la LGUC y el artículo 2.1.19. de la OGUC, entre otras disposiciones de la misma ordenanza. Lo anterior, en consideración a las diversas consultas recibidas a propósito de algunos pronunciamientos emitidos por la Contraloría Regional de Los Ríos y sentencias pronunciadas por la Corte de Apelaciones de Valdivia y la Excm. Corte Suprema.

Para una mejor exposición de las materias a tratar en la presente circular, se distinguirá entre las normas que regulan la división de predios en el área rural, y aquellas normas relativas a los permisos de edificación en área rural.

1. DIVISIÓN DE PREDIOS EN EL ÁREA RURAL.

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2.1.19. de la OGUC, las divisiones de predios rústicos, y las subdivisiones en el área rural, se rigen por normas distintas, a saber:

1.1. División de predios rústicos acogida al Decreto Ley N° 3.516 de 1980.

La OGUC se refiere a la división de predios rústicos, realizada de acuerdo al D.L. 3.516, en su artículo 2.1.19. De conformidad a lo dispuesto en el numeral 1 de dicho artículo, *"los predios rústicos, esto es, los inmuebles de aptitud agrícola, ganadera o forestal ubicados fuera de los límites urbanos o fuera de los límites de los planes reguladores intercomunales de Santiago, Valparaíso y Concepción, podrán ser divididos libremente por sus propietarios en lotes cuya superficie sea igual o superior a 0,5 hectárea física."* (Lo destacado es propio).

Para un mejor entendimiento de dicha norma, se distinguirá entre las siguientes consideraciones:

- a) Autoridad competente para autorizar las divisiones acogidas al D.L. 3.516 de 1980, y obligaciones de otros servicios públicos.

El numeral 1 del artículo 2.1.19. de la OGUC establece que estas divisiones, conforme al artículo 46 de la ley N°18.755, requieren certificación del Servicio Agrícola y Ganadero, respecto al cumplimiento de la normativa vigente en la materia.

Si bien el artículo 2.1.19. establece que en esta división no es exigible la autorización de la Dirección de Obras Municipales, señala que el interesado deberá remitir copia del plano de subdivisión y de la certificación del Servicio Agrícola y Ganadero a la Dirección de Obras Municipales, para su incorporación al catastro a que se refiere la letra d) del artículo 24 de la Ley 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.

Por su parte, el Artículo 3º del D.L. 3.516, en sus incisos segundo y tercero, disponen que: *"Corresponderá a las Secretarías Regionales Ministeriales de la Vivienda y Urbanismo, a los Servicios Agrícolas que correspondan y a las Municipalidades respectivas, fiscalizar el cumplimiento de lo dispuesto en el presente decreto ley."* *"El Consejo de Defensa del Estado, a requerimiento de cualquiera de los organismos señalados en el inciso anterior, ejercerá las acciones de nulidad que fueren procedentes."*

- b) Obligaciones específicas de las SEREMI MINVU en el marco del D.L. 3.516.

A lo señalado precedentemente, debemos agregar que las SEREMI de Vivienda y Urbanismo tienen por obligación, de acuerdo al Artículo 55 de la LGUC, *"cautelar que las subdivisiones o construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal"*, aspecto que ha sido reiteradamente abordado en Circulares emitidas por esta División, así como por diversos dictámenes de la Contraloría General de la República (CGR).

A mayor abundamiento, en el Dictamen N° 29.289 de 2016, la CGR ha señalado que dicha obligación de cautela de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo, debe ser ejercida en el marco de las divisiones de predios rústicos, a pesar que **NO** participan en dicho procedimiento a través de informes o autorizaciones.

Añade el mencionado dictamen que las SEREMI de Vivienda y Urbanismo cuentan, *"con atribuciones (...), en cuyo ejercicio pueden efectuar denuncias ante el Juzgado de*

Policía Local respectivo conforme con lo previsto en el artículo 4º de ese decreto ley y 20, inciso segundo, de la LGUC." (Destacado nuestro).

1.2. Subdivisiones y urbanizaciones acogidas al inciso tercero del Artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

a) Prohibición general del Artículo 55 LGUC.

De conformidad a lo indicado en el inciso primero del artículo 55 de LGUC, y en lo pertinente a las subdivisiones y urbanizaciones, existe una prohibición general que consiste en que "*fueras de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones...*".

Dicho esto, el mismo artículo 55 señala algunas excepciones a esta prohibición, las cuales se detallan en su inciso tercero.

b) Subdivisiones y urbanizaciones acogidas al inciso tercero del artículo 55 LGUC.

Esta vía excepcional para efectuar subdivisiones se regula en el inciso tercero del Artículo 55 de la LGUC, en el numeral 2 del artículo 2.1.19. de la OGUC y en el artículo 3.1.7. de la misma ordenanza.

Este tipo de subdivisiones sólo puede efectuarse para los propósitos consignados en el inciso tercero del Artículo 55 de la LGUC, vale decir, **cuando sea necesario subdividir y urbanizar terrenos rurales** para:

- Complementar alguna actividad industrial con viviendas,
- Dotar de equipamiento a algún sector rural, o
- Habilitar un balneario¹ o campamento turístico, 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.

Dado que la subdivisión y urbanización debe ir aparejada de edificaciones para los propósitos mencionados, dichas obras requerirán, al momento de tramitarse en la DOM, de los permisos respectivos, tanto para las obras de urbanización (subdivisión o loteo), como para las edificaciones. En el numeral 2. de la presente circular se hará mención a la tramitación de los permisos de edificación.

¹ Mediante Dictamen N° 44.882 del año 2003, la Contraloría General de la República se pronuncia sobre el sentido y alcance del concepto de "Balaneario" a que se hace referencia en el artículo 55 de la LGUC, concluyendo que: "Sobre la base de las consideraciones expuestas, esta Contraloría General comparte el criterio sustentado por el Ministerio de Agricultura en el oficio Ord. N° 680, de 2003, según el cual la habilitación de un balneario, en el contexto del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, corresponde a la segregación de un retazo de un predio de mayor cabida para los efectos de urbanizarlo y emplazar en él un centro de alojamiento, tal como un hotel o un conjunto de cabañas, el cual puede complementarse con restaurantes u otras instalaciones destinadas al suministro de alimentación o con otros recintos destinados al esparcimiento o recreación de los huéspedes, emplazados en torno o en las proximidades de la playa de mar o de un cauce natural, sea de aguas corrientes o detenidas, como una fuente termal, lagos, lagunas y otros de similar naturaleza.

Por el contrario, no procede considerar como tal la subdivisión y urbanización de predios rústicos, lindantes o próximos a balnearios, establecidos o no, para destinar los predios resultantes a la construcción de viviendas con fines residenciales o de descanso."

c) Superficies prediales de los sitios resultantes.

De acuerdo al artículo 2.1.19. de la OGUC, y a la letra e) del inciso segundo del artículo 1º del D.L. 3.516, la limitación establecida en relación a que los lotes resultantes de una subdivisión tengan 0,5 hectáreas físicas o más, no es aplicable a las subdivisiones que se tramiten según el inciso tercero del Artículo 55 de la LGUC. Por tanto, los sitios resultantes de las subdivisiones acogidas a dicho inciso, podrán tener una superficie inferior a 0,5 hectáreas, siempre y cuando cumplan con los requisitos de tramitación señalados en la letra d) de este numeral.

d) Autorizaciones e informes requeridos.

De acuerdo a lo establecido tanto en el inciso tercero del artículo 55 de la LGUC, como en el numeral 2 del artículo 2.1.19. de la OGUC, las subdivisiones y urbanizaciones acogidas a esta normativa deberán solicitar la autorización correspondiente a la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura, la que a su vez deberá contar con el informe previo favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, observando el procedimiento previsto en el artículo 3.1.7. de la misma Ordenanza. Dichos requisitos se han indicado en la Circular DDU 417 de 12.03.2019.

Para dar cumplimiento al inciso tercero del Artículo 55 de la LGUC, en lo referido a la obligación de la SEREMI MINVU de emitir informe, este debe tener presente, en primer lugar, el imperativo legal que recae sobre ellas, en orden de cautelar que no se originen "nuevos núcleos urbanos" al margen de la planificación urbana intercomunal. Al respecto, en el numeral 4 de la presente Circular, se aborda en términos generales el concepto asociado.

A su vez, en caso que el informe de la SEREMI MINVU fuere favorable, deberá señalar el grado de urbanización que deberá tener la división predial, conforme a los artículos 2.2.10. y 6.3.3. de la OGUC, según proceda.

Finalmente, conforme al numeral 5 del artículo 3.1.7. de la OGUC, los antecedentes, indicados precedentemente se presentarán al Director de Obras Municipales correspondiente, quién resolverá respecto a la división, y al permiso de urbanización, conforme al procedimiento general. En caso que el proyecto deba someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, conforme al mismo numeral, deberá adjuntarse, además, la Resolución de Calificación Ambiental favorable.

e) Exigencias del inciso primero del artículo 2.2.4. Bis de la OGUC a proyectos de subdivisiones y urbanizaciones acogidos al inciso tercero del artículo 55 LGUC.

Respecto de las solicitudes de subdivisiones y urbanizaciones que se quieran acoger al inciso tercero del artículo 55 de la LGUC, se debe considerar además el estándar que recientemente fue incorporado en la OGUC, en el inciso primero del artículo 2.2.4. Bis. Dicho artículo dispone que, cuando se trate de "**proyectos aprobados en el área rural conforme al Artículo 55 de la LGUC, desvinculados de la vialidad existente**", será **obligatorio que éstos se conecten con al menos una vía pública.**". Añade la misma norma que, en estos casos, "*los estándares mínimos de las obras de urbanización de la vía de conexión, dentro y/o fuera del predio, será pavimento en tierra debidamente estabilizado y compactado, con una solución para la evacuación de aguas lluvia. La conexión mencionada podrá ser una servidumbre de tránsito.*" (Destacados nuestros).

Para efectos de este artículo, cabe señalar que el artículo 1.1.2. de la OGUC, define “Proyecto” como ...” *conjunto de antecedentes de una obra que incluye planos, memorias, especificaciones técnicas y, si correspondiere, presupuestos*”. En ese sentido, corresponderá a la SEREMI de Vivienda y Urbanismo respectiva, en el marco de la revisión del expediente técnico, para efectos de emitir su informe favorable, verificar que, dentro de los antecedentes del proyecto, se indique la forma en que se dará cumplimiento a la condición de acceso descrita en el inciso primero del artículo 2.2.4 Bis.

En caso de ser favorable el informe de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo, se indicará en el mismo la manera en que el solicitante deberá dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en el art. 2.2.4. Bis.

A su vez, la Dirección de Obras Municipales correspondiente, en el marco de la autorización de subdivisiones y urbanizaciones realizadas conforme al inciso tercero del artículo 55 de la LGUC, de acuerdo lo establecido en el numeral 5 del artículo 3.1.7. de la OGUC, deberá verificar que el solicitante haya informado la manera en que dará cumplimiento a dichas obligaciones.

Al presentarse la solicitud de recepción de obras de urbanización, corresponderá a la Dirección de Obras Municipales respectiva constatar que se haya dado cumplimiento a las obligaciones del inciso primero del artículo 2.2.4. Bis, de acuerdo con lo establecido en el informe favorable de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo y en los permisos de construcción respectivos.

2. PERMISOS DE EDIFICACIÓN EN EL ÁREA RURAL.

2.1. Regla general.

La regla general respecto de las obras de edificación que requieren permiso de la Dirección de Obras Municipales, se encuentra contenida en el inciso primero del artículo 116 de la LGUC, y en el artículo 5.1.1. de la OGUC. Según la mencionada norma, requerirán de dicho permiso “*La construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación y demolición de edificios y obras de urbanización de cualquier naturaleza, sean urbanas o rurales*” (Destacado nuestro).

Por lo tanto, cualquier construcción u obra de urbanización en el área urbana o rural requerirá del permiso de la DOM, salvo las excepciones que contempla la OGUC en su artículo 5.1.2. y el artículo 116 de la LGUC en sus incisos 4 y 5.

2.2. Reglas especiales aplicables en el área rural.

De acuerdo a lo establecido en el inciso primero del artículo 55 de la LGUC, por regla general, fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido levantar construcciones. En algunas situaciones excepcionales, el Director de Obras Municipales podrá otorgar permisos de edificación respecto de obras emplazadas en área rural, conforme se especifica en el siguiente cuadro:

Inciso del Art. 55	Regulación específica en el Art. 2.1.19. OGUC	Materia central que aborda respecto de las edificaciones y casos contemplados	Permiso de Edificación que otorgue la DOM ¿requiere autorización o informe previo de alguno de los servicios aludidos en el art. 55 de la LGUC?
Primero	Numeral 3	<p>Regla general: En el área rural no será permitido levantar construcciones.</p> <p>Excepciones: aquellas que:</p> <ol style="list-style-type: none"> Fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o Para las viviendas del propietario del inmueble y sus trabajadores, o Para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 UF, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado. 	<p>Para el otorgamiento del permiso de edificación respectivo, para las letras a) y b) de la columna anterior, no se requerirá de los informes favorables, ni las autorizaciones previas de los servicios mencionados en los incisos tercero y cuarto del artículo 55 LGUC.</p> <p>Además, para las letras a) y b) de la columna anterior, no serán exigibles las obligaciones del inciso primero del art. 2.2.4. Bis de la OGUC, atendiendo a que dicho artículo hace referencia a "proyectos aprobados en el área rural conforme al Artículo 55 de la LGUC", y que las solicitudes de permiso de edificación para los mencionados literales se tramitan conforme a las reglas generales.</p> <p>En el caso de la letra c) de la columna anterior, SÍ se requerirá de la autorización a que se refiere el inciso tercero del artículo 55 de la LGUC de la SEREMI Agricultura, el que deberá contar con el informe favorable de la SEREMI MINVU (quien deberá cautelar que se cumpla lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 55 de la LGUC y, en caso de ser favorable, señalar el grado de urbanización).</p>
Cuarto	Numeral 4	<p>Regla general: En el área rural no será permitido levantar construcciones.</p> <p>Excepciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> Las construcciones industriales, Las construcciones de infraestructura (incluyendo las que ejecute el Estado que no requieran permiso de la DOM, conforme lo establece el inciso cuarto del artículo 116 de la LGUC), Las construcciones de equipamiento, 	<p>En todos los casos de la columna anterior, para el otorgamiento del Permiso de Edificación, se requiere informe previo y favorable de:</p> <ul style="list-style-type: none"> El SAG La SEREMI MINVU, la que deberá cautelar que se cumpla lo dispuesto en el inciso segundo del Art. 55. Las construcciones destinadas a equipamiento de salud, educación, seguridad y culto, cuya carga de ocupación sea inferior a 1.000 personas, a que se refiere el inciso tercero del artículo 116 de la LGUC se entenderán siempre admitidas en el área rural, y por lo mismo, no

		<p>d) Las construcciones de turismo, y</p> <p>e) Edificaciones destinadas a poblaciones.</p>	<p>a</p> <p>requerirán tramitarse a través del artículo 55 de la LGUC, no obstante, para obtención del permiso de edificación, deberán contar con el informe favorable de la SEREMI MINVU, en los términos a que se refiere el mismo inciso tercero del artículo 116².</p>
--	--	--	---

2.3. Exigencias del inciso primero del artículo 2.2.4. Bis a solicitudes de permisos de edificación acogidas al inciso cuarto del artículo 55 LGUC.

Tal como se indicó respecto de las subdivisiones y urbanizaciones acogidas al inciso tercero del artículo 55 de la LGUC, para las solicitudes de permisos de edificación en área rural acogidas a las excepciones del inciso cuarto del artículo 55 se debe considerar, en los casos de inmuebles desvinculados de la vialidad existente, la obligación que estos se conecten con al menos una vía pública, y contar con el estándar que establece el inciso primero del artículo 2.2.4. Bis de la OGUC.

Para estos casos, corresponderá a la SEREMI de Vivienda y Urbanismo, en el marco de la revisión del expediente técnico, para efectos de emitir su informe favorable, verificar que, dentro de los antecedentes del proyecto, se indique la forma en que se dará cumplimiento a la condición de acceso descrita en el inciso primero artículo 2.2.4 Bis, en los casos que corresponda.

En caso de ser favorable el informe de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo, se indicará en el mismo la manera en que el solicitante deberá dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en el art. 2.2.4. Bis.

A su vez, la Dirección de Obras Municipales correspondiente, en el marco de la aprobación del permiso de edificación, deberá verificar que el solicitante haya indicado la forma en que dará cumplimiento a las obligaciones del inciso primero del art. 2.2.4. Bis, en los casos que corresponda, y luego, en la recepción final, verificar que se haya dado cumplimiento a dichas obligaciones, de acuerdo con lo establecido en el informe favorable de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo y en el permiso de construcción respectivo.

3. PRONUNCIAMIENTOS DE OTROS SERVICIOS, NO MENCIONADOS EN EL ARTÍCULO 55 DE LA LGUC, PERO ASOCIADOS A ESTE.

Existen algunos pronunciamientos que, si bien no aparecen mencionados en el artículo 55 de la LGUC, deben tenerse en cuenta, por estar expresamente contenidos en otras normas.

² El inciso tercero del artículo 116 de la LGUC establece que, en esos específicos tipos de equipamiento, "para la obtención del permiso de edificación requerirán contar con el informe previo favorable a que se refiere el inciso tercero del artículo 55 de esta ley, el que señalará, además de las condiciones de urbanización, las normas urbanísticas aplicables a la edificación". Ver Circulares DDU 335 y DDU 363.

3.1. El referido en el SEIA.

Conforme al Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA), D.S. 40 (MMA) de 2012, existen diversos permisos ambientales sectoriales³, uno de los cuales se refiere al artículo 55 de la LGUC. Dicho permiso está contenido en el artículo 160 del Reglamento del SEIA, que forma parte del párrafo 3º, que se refiere a los "Permisos ambientales sectoriales mixtos".

Específicamente, el artículo 160 del Reglamento del SEIA establece que uno de los permisos es el "Permiso para subdividir y urbanizar terrenos rurales o para construcciones fuera de los límites urbanos." y añade que "**corresponderá a la autorización e informes favorables** que se establecen respectivamente en los **incisos 3º y 4º del artículo 55 del Decreto con Fuerza de Ley Nº 458**, de 1975, del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones.". (el destacado es nuestro).

Dado que la normativa ambiental aludida es explícita en el tratamiento que tienen los permisos ambientales sectoriales mixtos, se transcribe a continuación el artículo 108 del D.S. 40 (MMA) de 2012:

"Artículo 108.- Otorgamiento de los permisos ambientales sectoriales.

*Para efectos de este Reglamento, se distingue entre permisos ambientales sectoriales de contenidos únicamente ambientales y **permisos ambientales sectoriales mixtos, que tienen contenidos ambientales y no ambientales**.*

Tratándose de permisos ambientales sectoriales de contenidos únicamente ambientales, la Resolución de Calificación Ambiental favorable dispondrá su otorgamiento por parte de los órganos de la Administración del Estado con competencia ambiental, bajo las condiciones o exigencias que en la misma se expresen. Para estos efectos, bastará que el titular del proyecto o actividad exhiba la Resolución de Calificación Ambiental para que el organismo competente otorgue el permiso sin más trámite.

Si la Resolución de Calificación Ambiental es desfavorable, dichos órganos quedarán obligados a denegar tales permisos.

Tratándose de permisos ambientales sectoriales mixtos, la Resolución de Calificación Ambiental favorable certificará que se da cumplimiento a los requisitos ambientales de dichos permisos. En tal caso, los órganos de la Administración del Estado con competencia ambiental no podrán denegar los correspondientes permisos en razón de los referidos requisitos, ni imponer nuevas condiciones o exigencias de carácter ambiental que no sean las establecidas en la Resolución de Calificación Ambiental.

Si la Resolución de Calificación Ambiental es desfavorable, dichos órganos quedarán obligados a denegar los correspondientes permisos, en razón de los requisitos ambientales, aunque se satisfagan los demás requisitos, en tanto no se les notifique de pronunciamiento en contrario.

³ El inciso primero del artículo 107 del Reglamento del SEIA dice que "Todos los permisos de carácter ambiental, que de acuerdo con la legislación vigente deban o puedan emitir los órganos de la Administración del Estado, respecto de proyectos o actividades sometidos al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, serán otorgados a través de dicho sistema, de acuerdo a las normas de la Ley y el presente Reglamento." (el destacado es nuestro).

En los permisos ambientales sectoriales mixtos, el titular **podrá presentar los antecedentes no ambientales ante el organismo del Estado de manera previa a la notificación de la Resolución de Calificación Ambiental**, indicando el proyecto o actividad que se encuentra en evaluación ambiental. Con todo, **el permiso ambiental sectorial podrá otorgarse sólo una vez que el titular exhiba la Resolución de Calificación Ambiental favorable.**" (los destacados en el artículo transcrita son nuestros).

Por su parte, el artículo 160 del Reglamento del SEIA, dispone en su inciso segundo los requisitos ambientales para otorgar el permiso ambiental sectorial para subdividir y urbanizar terrenos rurales o para construcciones fuera de los límites urbanos, según se transcribe a continuación:

"Los requisitos para su otorgamiento consisten en **no originar nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana** y no generar pérdida o degradación del recurso natural suelo." (el destacado es nuestro).

Por lo tanto, los proyectos que deban someterse al SEIA y requieran del Permiso Ambiental Sectorial contenido en el artículo 160 del mencionado Reglamento, deberán tener presente dicha normativa, para los efectos de la tramitación correspondiente del artículo 55 de la LGUC.

3.2. El asociado a las Zonas de Interés Turístico.

En caso que se solicite la aplicación del inciso tercero o cuarto del Artículo 55 de la LGUC en zonas declaradas de Interés Turístico, se requerirá también informe previo del Servicio Nacional de Turismo, en conformidad al artículo 16 de la Ley N°20.423⁴.

Dicho informe del Servicio Nacional de Turismo, deberá ser solicitado por el interesado, previo a las solicitudes de pronunciamiento del artículo 55 de la LGUC.

4. CONCEPTO DE “NUEVO NÚCLEO URBANO AL MARGEN DE LA PLANIFICACIÓN URBANA INTERCOMUNAL”.

Si bien el concepto de “nuevo núcleo urbano” no cuenta con una definición en la normativa de urbanismo y construcciones, y dado que no es posible establecerla por parte de esta División por la vía de una Circular instructiva, más aun considerando que tal ejercicio pasaría por alto las distintas realidades de cada región y de sus territorios, es importante tener presente las siguientes consideraciones:

- a) La potestad que establece el inciso 2º del art. 55 de la LGUC se ha conferido exclusivamente a las SEREMI MINVU, por lo que corresponderá a éstas ponderar "caso a caso" si se generan nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal. Tal como se indica en la Circular DDU 417, las autorizaciones o informes que emita la SEREMI MINVU respecto de los incisos 3º y 4º, así como el

⁴ El artículo 16 de la Ley 20.423 establece lo siguiente: **“Artículo 16.- Cuando se solicite la aplicación del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones fuera de los límites urbanos de las comunas con zonas declaradas de Interés Turístico, se requerirá informe previo del Servicio Nacional de Turismo.”**

Este último deberá evacuar su informe en un plazo de 30 días, vencido el cual podrá resolverse prescindiendo de aquél."

ejercicio de la facultad fiscalizadora que le confiere el D.L. 3.516, deberán evaluarse en función del proyecto presentado y “conforme a los criterios fijados para cada territorio”.

En tal sentido, se hace necesario tener presente lo señalado por la Contraloría General de la República en su dictamen N° 10.290 del año 2020, en el que, frente a un cuestionamiento presentado respecto de una SEREMI MINVU que estableció criterios regionales para cautelar lo instruido en el inciso segundo del referido artículo 55⁵, señaló lo siguiente:

"Pues bien, de la reseñada preceptiva es posible apreciar que a las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo se les ha asignado el deber de cautelar que no se originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal.

En ese contexto, es dable precisar que, contrario a lo que parece entender el recurrente, no se advierte impedimento para que la autoridad a la que la ley encargó esta función **determine parámetros para su desempeño**, en tanto por cierto con ello no se contravenga el ordenamiento, siendo del caso agregar que al **haber emitido la SEREMI la mencionada resolución exenta, fijando los anotados criterios, se resguarda de mejor manera la transparencia de sus actuaciones y se precae la arbitrariedad en el ejercicio de la misma.**” (Destacados nuestros).

- b) Por lo indicado en el punto anterior, y por ser discrecional la potestad conferida en el referido inciso 2º del art. 55, resulta conveniente que las SEREMI MINVU establezcan o constituyan criterios objetivos, atendiendo a sus realidades territoriales, sobre los cuales ponderarán, al revisar cada caso en particular, si se genera “un nuevo núcleo urbano al margen de la planificación urbana intercomunal”.

Lo anterior entregará mayor certeza jurídica a los interesados que presenten las solicitudes respectivas, y resguardará que el ejercicio de esta potestad no caiga en arbitrariedades.

- c) Otro aspecto a tener presente, más allá de los criterios que cada región determine para ponderar si, en cada caso particular, se genera un nuevo núcleo urbano, es lo que se desprende del tenor literal de la mencionada norma, de acuerdo a lo ya señalado por la Circular DDU 417, en el sentido que *"Cabe recalcar, el imperativo legal en orden de cautelar que no se originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana, pues ello, es materia de planificación territorial, cuya función ha sido derivada por la legislación a las potestades de los municipios y de las SEREMI MINVU según los niveles de planificación que les son propios"*, es decir, se debe resguardar que la potestad planificadora, consagrada en el artículo 27 de la LGUC⁶, sea ejercida a través de los instrumentos de planificación territorial, y no al margen de ellos, como podrían ser, desarrollos de proyectos que originen algún centro poblado no previsto en la planificación de nivel intercomunal, sea que adquiera el nombre de núcleo urbano, centro poblado, villa, pueblo o ciudad.

⁵ Resolución Exenta nº 1000 de fecha 29 de noviembre del año 2019, otorgada por la Secretaría Ministerial Regional de Vivienda y Urbanismo, Región del Libertador General Bernardo O’Higgins.

⁶ El artículo 27 de la LGUC establece en su inciso primero que "Se entenderá por Planificación Urbana, para los efectos de la presente ley, el proceso que se efectúa para orientar y **regular el desarrollo de los centros urbanos** en función de una política nacional, regional y comunal de desarrollo socio-económico." (Destacados nuestros)

- d) Si bien la norma señala, actualmente, que se debe cautelar que no se originen nuevos núcleos urbanos al margen de la **“planificación urbana intercomunal”**, anteriormente, la redacción del artículo aludía a la “planificación urbano-regional”.

Cabe señalar que el cambio de redacción de **“planificación urbano-regional”** a **“planificación urbana intercomunal”**, fue efectuado por la Ley N° 21.074, que entre otros importantes cambios en materia de ordenamiento territorial, derogó la figura de los Planes Regionales de Desarrollo Urbano⁷ (PRDU).

La importancia de esto radica en que los PRDU, entre otras facultades, debían incluir⁸ en su Diagnóstico que, *“a partir de la identificación de tendencias, permite analizar las fortalezas y debilidades para proponer alternativas de estructuración territorial, considerando grados de habitabilidad del territorio, jerarquía de los sistemas de centros poblados, sus áreas de influencia recíproca y relaciones gravitacionales.”* Asimismo, dentro de los Lineamientos del Plan, se debían incluir la *“Estructuración de sistemas de centros poblados, su conectividad y sus relaciones espaciales y funcionales.”*, y la *“Definición de los asentamientos que pueden requerir tratamiento prioritario.”* (Destacados nuestros)

Por otra parte, la OGUC en su artículo 2.1.6.⁹, inciso segundo, obligaba a que **“Las disposiciones del Plan Regional de Desarrollo Urbano deberán incorporarse en los Planes Reguladores Metropolitanos, Intercomunales y Comunales.”** (Destacados nuestros).

Si bien este artículo 2.1.6. que regula los PRDU se encuentra vigente en la OGUC al momento de emitir la presente Circular, debe entenderse no aplicable para elaborar nuevos PRDU, dado que la LGUC ya no los contempla; no obstante, debe tenerse presente lo dispuesto en el artículo segundo transitorio¹⁰ de la Ley N° 21.074, en orden a que los PRDU mantendrán su vigencia mientras no se aprueben los planes regionales de ordenamiento territorial (PROT) a que se refiere la Ley N° 21.074.

Por lo tanto, los criterios o lineamientos contenidos en los PRDU **vigentes deben ser incluidos en los Planes Reguladores intercomunales o Metropolitanos**, aspectos estos que bien pueden contribuir a la definición de criterios regionales para aplicar adecuadamente el inciso segundo del Artículo 55 de la LGUC.

5. CIRCULARES VIGENTES EMITIDAS POR LA DDU RESPECTO DEL ARTÍCULO 55 DE LA LGUC.

En el siguiente cuadro se detallan las Circulares vigentes que esta División ha emitido respecto de la normativa asociada, con una breve reseña de la materia principal que trata cada una de ellas, seguido del o los pronunciamientos específicos que contienen. En una última columna, se agrega la acción específica que adoptará la presente Circular, en orden a ratificar, complementar, modificar o dejar sin efecto el o los pronunciamientos, según se indica.

⁷ Con la derogación de los artículos 30, 31,32 y 33 de la LGUC.

⁸ Conforme al texto vigente, al momento de emitir la presente Circular, contenido en el artículo 2.1.5. de la OGUC, norma que debe adecuarse a los cambios introducidos por las leyes N° 21.074 y 21.078.

⁹ Aplica mismo criterio de la nota al pie anterior.

¹⁰ “Artículo segundo. - Los planes regionales de desarrollo urbano y los planes regionales de ordenamiento territorial mantendrán su vigencia mientras no se aprueben los planes regionales de ordenamiento territorial a que se refiere la presente ley. Estos últimos sólo podrán aprobarse cuando entren en vigencia la política nacional de ordenamiento territorial y el reglamento establecidos en el párrafo quinto del literal a) que introduce esta ley en el artículo 17 de la ley N°19.175, orgánica constitucional sobre Gobierno y Administración Regional.”

	Circulares Generales	Materia(s) de la Circular y Pronunciamiento Específico asociado a las normas que aborda la presente Circular.	Acción en la presente Circular
1	DDU 449 de 2020	<p>Materia de la Circular: Informa modificaciones al DS 14 de 2017 que modifica OGUC para adecuarla a la entrada en vigencia de exigencias en plazo diferido de la Ley N° 20.958 sobre Aportes al Espacio Público.</p> <p>Pronunciamiento específico: Exigencias de mitigación (IMIV) fuera y dentro del predio en área rural, según art. 2.2.4. Bis OGUC, no podrán exigirse sino hasta noviembre de 2021</p>	Se ratifica pronunciamiento.
2	DDU 447 de 2020	<p>Materia de la Circular: Instruye sobre aplicación por la entrada en vigencia de nuevas exigencias de la Ley N° 20.958 sobre Aportes al Espacio público, para tramitación de permisos.</p> <p>Pronunciamientos específicos: (Pto. 2.4.10.3. de la Circular DDU 447):</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Casos a que se refieren inciso 3º del Art. 55 LGUC, no conllevan obligación de aportes. ▪ Casos a que se refieren incisos 1º y 4º del Art. 55 LGUC, Sí conllevan obligación de aportes. 	Se ratifican pronunciamientos.
3	DDU 435 de 2020	<p>Materia de la Circular: Pertinencia de exigir condiciones especiales de accesibilidad para proyectos tramitados por Art. 55 LGUC.</p> <p>Pronunciamientos específicos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ No puede exigirse que predios enfrenten un Bien Nacional de Uso Público. ▪ Lo anterior, sin perjuicio de las exigencias contenidas en el Art. 135 LGUC y el Art 2.2.4. Bis de la OGUC las que solo serán exigibles a contar de la fecha establecida en el DS 14 de 2017 (Decreto modificado por el DS 16 de 2020). 	Se ratifican pronunciamientos.
4	DDU 420 de 2019	Materia de la Circular: Modifica Circular DDU 219 respecto de materias que puede regular el PRI o PRM ¹¹ en el área rural planificada.	Se ratifica pronunciamiento
5	DDU 417 de 2019	<p>Materia de la Circular: Aplicación del Art. 55 LGUC.</p> <p>Pronunciamientos específicos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Regla general N°1:</u> Fuera de los límites urbanos no está permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones. 	Se ratifica pronunciamiento.

¹¹ Plan Regulador Intercomunal o Plan Regulador Metropolitano.

Circulares Generales	Materia(s) de la Circular y Pronunciamiento Específico asociado a las normas que aborda la presente Circular.	Acción en la presente Circular
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Regla general N°2:</u> SEREMI MINVU debe cautelar que no se originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación intercomunal. ▪ Excepciones a la regla general N°1: Las necesarias para la explotación agrícola del inmueble, la vivienda del propietario y de sus trabajadores y para la construcción de conjuntos habitacionales, contenidas en inciso 1º del Art. 55 LGUC. ▪ Excepciones a la regla general N°1: Las contenidas en incisos 3º y 4º del Art. 55 LGUC. ▪ Regla General N° 2 debe ser ejercida por las SEREMI MINVU al momento de tramitaciones según inciso 3º y 4º del Art. 55 LGUC y también en su función fiscalizadora, según dictamen CGR¹² 29.289 de 2016. ▪ Núcleos urbanos es una materia de la planificación territorial. ▪ Autorizaciones o informes incisos 3º y 4º se evalúan en función del proyecto presentado y "<i>conforme a los criterios fijados para cada territorio</i>". ▪ Equipamientos siempre admitidos en el área rural de salud, educación, seguridad y culto (que no incluye cultura) por aplicación de la Ley 20.943, son según clases y destinos del art. 2.1.33., y la carga de ocupación inferior a 1.000 personas se calcula según 4.2.4. de la OGUC. ▪ Detalla autorizaciones o informes que se deben adjuntar a la solicitud de permiso de urbanización y/o edificación ante la DOM: <ul style="list-style-type: none"> - <u>Inciso 3º del Art. 55:</u> Autorización SEREMI MINAGRI¹³, e informe previo favorable de la SEREMI MINVU¹⁴ sobre el grado de urbanización. - <u>Inciso 4º del Art. 55:</u> Informes previos favorables de la SEREMI MINVU y del SAG¹⁵. - <u>Inciso 1º del Art. 55:</u> para solicitar al DOM permiso de edificación para las construcciones necesarias para la explotación agrícola del inmueble, y la vivienda del propietario y sus trabajadores, no se requerirán las 	

¹² Contraloría General de la República.

¹³ Secretaría Regional Ministerial de Agricultura.

¹⁴ Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo.

¹⁵ Servicio Agrícola y Ganadero.

Circulares Generales	Materia(s) de la Circular y Pronunciamiento Específico asociado a las normas que aborda la presente Circular.	Acción en la presente Circular
	<p>autorizaciones e informes previos favorables mencionados.</p> <ul style="list-style-type: none"> Las autorizaciones e informes previos favorables de los incisos 3º y 4º del art. 55 son acciones previas al otorgamiento de permisos de la DOM y deben ser concordantes con los usos establecidos en los PRI o PRM en caso de que el área rural esté regulada por esos IPT. Las modificaciones de proyecto (después del permiso de la DOM y antes de la recepción), el interesado deberá, previamente, solicitar la autorización e informes previos favorables de los servicios mencionados. Autorizaciones para materializar proyectos en el área rural no cambian la condición o naturaleza rural del territorio. 	
6 DDU 363 de 2017	<p>Materia de la Circular: Aplicación de las disposiciones que introdujo la Ley 20.943 en los artículos 55, 116 y 146 de la LGUC, en relación a Complejos deportivos.</p> <p>Pronunciamiento específico: Complejos deportivos con actividades de carácter educativo corresponden a equipamiento deportivo y no equipamiento de educación, por lo tanto, no pueden entenderse siempre admitidos conforme a la Ley 20.943 y deberán analizarse en su mérito y ajustarse al Art. 55 LGUC.</p>	Se ratifica pronunciamiento.
7 DDU 335 de 2017	<p>Materia de la Circular: Aplicación Ley 20.943, que modificó artículos 55, 116 y 146 de la LGUC.</p> <p>Pronunciamientos específicos:</p> <ul style="list-style-type: none"> Equipamientos siempre admitidos en el área rural de salud, educación, seguridad y culto cuya carga de ocupación sea inferior a 1.000 personas, solo requieren informe favorable de la SEREMI MINVU (no del SAG) que debe incluir las normas urbanísticas aplicables a las edificaciones y las condiciones de urbanización. Condiciones de urbanización aplicables a las edificaciones siempre admitidas de la ley 20.943, pueden ser: <ul style="list-style-type: none"> Las que provienen del N° 2 del Art. 2.2.4. de la OGUC, sobre copropiedad inmobiliaria. Las provenientes de las áreas declaradas de utilidad pública según el Art. 59 de la LGUC, en los terrenos 	Se ratifican pronunciamientos.

Circulares Generales	Materia(s) de la Circular y Pronunciamiento Específico asociado a las normas que aborda la presente Circular.	Acción en la presente Circular
	<p>destinados a vialidad en el área rural por los PRI o PRM.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Exigencias de urbanización para proyectos desvinculados de la vialidad existente regulados en el inciso 2º del Art. 134 de la LGUC.¹⁶ - Infraestructura ejecutada por el Estado a la que se refiere el inciso cuarto del Art. 116 de la LGUC, aunque NO requieren permisos de la DOM, SÍ requieren de los informes previos favorables de la SEREMI MINVU y del SAG, los que deberán ser enviados a la DOM para evitar paralizaciones de obras, según el inciso final del Art. 146º de la LGUC. - Destino Culto al que se refiere la ley 20.943 no incluye cultura. - Excepción del inciso final del Art. 2.1.33. de la OGUC, NO aplica a los equipamientos que la Ley 20.943 considera siempre admitidos. 	
8 DDU 330 de 2017	<p>Materia de la Circular: Aplicación del artículo 124 de la LGUC en proyectos emplazados en áreas rurales.</p> <p>Pronunciamiento específico: Los permisos de edificación o autorización de construcciones provisorias acogidos al Art. 124 de la LGUC que se soliciten a la DOM en el área rural, deben cumplir previa y obligatoriamente con los procedimientos contenidos en el artículo 55 de la LGUC, debiendo contar con las autorizaciones e informes favorables establecidos en dicha disposición.</p>	Se ratifica pronunciamiento.
9 DDU 314 de 2016	<p>Materia de la Circular: Aplicación Ley 20.234 sobre loteos irregulares.</p> <p>Pronunciamiento específico: A los loteos que se acojan a la Ley 20.234 no les es aplicable el artículo 55 de la LGUC (Pto. 2.3.1. de la Circular DDU 314).</p>	Se ratifica pronunciamiento.
10 DDU 267 de 2014	<p>Materia de la Circular: Transcribe dictamen 41.619 de la CGR sobre Subdivisiones en el área rural de los PRI o PRM.</p> <p>Pronunciamiento específico: La Circular concluye que, a propósito del dictamen transcripto, las SEREMI MINVU solo deben "verificar y certificar" el cumplimiento de la norma urbanística de</p>	Se modifica Circular en atención a Dictamen N°29.289 de 2016, de la CGR, según se detalla en cuadro del Pto.6 de la presente Circular.

¹⁶ Actualmente regulado en la OGUC en el Artículo 2.2.4. Bis.

Circulares Generales	Materia(s) de la Circular y Pronunciamiento Específico asociado a las normas que aborda la presente Circular.	Acción en la presente Circular
	superficie predial mínima establecida en el IPT.	
11 DDU 239 de 2010	<p>Materia de la Circular: Aplicación del Art. 55 LGUC en concesiones mineras.</p> <p>Pronunciamientos específicos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Titulares de concesiones mineras no se encuentran eximidos de los trámites del Art. 55. • Actuación de la SEREMI MINVU al emitir informe previo favorable, no se conciben como un requisito para el ejercicio de la actividad (minera en este caso), sino que está orientada a cautelar que no se originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación. • Pronunciamiento de la SEREMI MINVU es de carácter casuístico ya que se refiere a un proyecto singular sujeto a trámite. 	Se ratifican pronunciamientos.
12 DDU 219¹⁷ de 2009	<p>Materia de la Circular: Instruye sobre facultades de los PRI o PRM.</p> <p>Pronunciamientos específicos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Detalla los usos de suelo que el PRI o PRM puede disponer en el área rural para efectos de aplicar el Art. 55 LGUC. (letra d. del segundo cuadro que se refiere a los ámbitos de acción del PRI o PRM en el Área Rural). • En área rural regulada por los PRI o PRM, la SEREMI MINVU debe cautelar que se cumplan los usos de suelo establecidos en dichos IPT (Pto. 2 letra a.). • Instalaciones o edificaciones del uso de suelo infraestructura <u>en el área rural regulada por el PRI o PRM</u> se entienden siempre admitidas, sin perjuicio que deben cumplir con Art. 55 LGUC y Ley 19.300. • Instalaciones o edificaciones del uso de suelo infraestructura en el área rural <u>frente del territorio regulado por el PRI o PRM</u> se rigen por lo dispuesto en el art. 55 LGUC, inciso final del artículo 2.1.29. y Ley 19.300 (Pto. 2 letra e.). (Este aspecto se modifica según se detalla en cuadro del Pto. 6 de la presente Circular). 	Se modifica Circular según se detalla en cuadro del Pto. 6 de la presente Circular.
13 DDU 218¹⁸ de 2009	Materia de la Circular: Uso de suelo Infraestructura: Disposiciones que se pueden establecer en los IPT;	Se modifica Circular según se detalla en cuadro

¹⁷ Circular modificada por la Circulares DDU 279 y DDU 420.

¹⁸ Circular modificada por la Circular DDU 287 y complementada por la Circular DDU 323.

Circulares Generales	Materia(s) de la Circular y Pronunciamiento Específico asociado a las normas que aborda la presente Circular.	Acción en la presente Circular
	<p>componentes y tipos de infraestructura; permisos y autorizaciones asociados.</p> <p>Pronunciamientos específicos:</p> <ul style="list-style-type: none"> Se refiere a criterios de localización para las infraestructuras que pueden establecer los PRDU¹⁹ para facilitar la aplicación del Art. 55 LGUC, según la Circular DDU 155. Redes y trazados de infraestructura en el área rural no requieren de las autorizaciones del Art. 55 LGUC, ya que se encuentran siempre admitidas²⁰. En las áreas rurales reguladas por los PRI o PRM se entienden siempre admitidas las <u>instalaciones o edificaciones</u> de infraestructura, por lo tanto, estos IPT no pueden regularlas, sin perjuicio que deben cumplir con el Art. 55 LGUC y Ley 19.300. En las áreas rurales NO reguladas por los PRI o PRM las <u>instalaciones o edificaciones</u> de infraestructura, deben cumplir con el Art. 55 LGUC. Las <u>instalaciones o edificaciones</u> de infraestructura, emplazadas en el área urbana o en el área rural, que contemplen un proceso de transformación, requerirán contar con la calificación previa de la SEREMI de Salud, según Art. 4.14.2. OGUC. 	del Pto. 6 de la presente Circular.
14	<p>Materia de la Circular: Facultades y responsabilidades SEREMI MINVU y DOM en subdivisiones fuera de los límites urbanos. Transcribe dictamen N° 13.769 de 2009 de la CGR.</p> <p>Pronunciamiento específico: El Dictamen se refiere a las subdivisiones en el área rural, pero dentro del área de planificación de un PRI y concluye que la DOM no tiene competencias para aprobar subdivisiones en el área rural, en atención al Art. 24, letra a), N° 1 de la Ley N° 18.695 "precepto que, en materia de subdivisiones, limita las facultades de las Direcciones de Obras a los predios urbanos y urbano-rurales, expresión esta última, que no comprende a los</p> <p>DDU 216²¹ de 2009</p>	Se deja sin efecto según se detalla en cuadro del Pto. 6 de la presente Circular.

¹⁹ Planes Regionales de Desarrollo Urbano, que, conforme al Artículo segundo transitorio de la Ley 21.074, mantendrán su vigencia mientras no se aprueben los planes regionales de ordenamiento territorial a que se refiere la misma ley.

²⁰ Conforme al Artículo 2.1.29. de la OGUC, las redes y trazados de infraestructura se entenderán siempre admitidos, dentro o fuera de los límites urbanos, y se sujetarán a las disposiciones que establezcan los organismos competentes. Los IPT solo deben "reconocer las fajas o zonas de protección determinadas por la normativa vigente y destinarlas a áreas verdes, vialidad o a los usos determinados por dicha normativa.".

²¹ Circular complementada por la Circular DDU 267.

Circulares Generales	Materia(s) de la Circular y Pronunciamiento Específico asociado a las normas que aborda la presente Circular.	Acción en la presente Circular	
	<i>inmuebles ubicados fuera de los límites urbanos</i> ²² .		
15	DDU 155 de 2005	<p>Materia de la Circular: Estructura de componentes de Plan Regional de Desarrollo Urbano.</p> <p>Pronunciamiento específico: Se refiere, como parte del componente Lineamientos de los PRDU, a las condiciones y criterios que puede establecer este IPT, para la aplicación del artículo 55º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en el ámbito del Plan, ya sea a nivel regional, o por zonas. (Que en la Circular DDU 155 aparece mencionado en la letra h) de los Lineamientos del Plan).</p>	Se ratifica pronunciamiento en tanto resulta aplicable a los PRDU vigentes conforme a la Ley 21.074.
16	DDU 133 de 2004	<p>Materia de la Circular: Aplicación del artículo 6.3.3., sobre las condiciones mínimas de urbanización de conjuntos de viviendas en el área rural.</p> <p>Pronunciamiento específico: Se refiere a las condiciones de urbanización mínimas que deben cumplir los conjuntos de viviendas económicas en el área rural²³.</p>	Se ratifica pronunciamiento.
17	DDU 130 de 2003	<p>Materia de la Circular: Aplicación Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria.</p> <p>Pronunciamiento específico: Conforme al artículo 1º de la Ley de Copropiedad, pueden acogerse, entre otros, proyectos localizados en el área rural, autorizados por el artículo 55 LGUC.</p>	Se ratifica pronunciamiento.

Circulares Específicas N°	Materia(s) de la Circular y Pronunciamiento Específico asociado a las normas que aborda la presente Circular	Acción en la presente Circular
18	03/2010 ²⁴	<p>Materia de la Circular: Aplicación Art. 55 LGUC y 2.1.29. OGUC, centrales de generación eléctrica eólica (Aerogeneradores).</p> <p>Pronunciamientos específicos:</p>

²² Se debe tener presente que el artículo 24 de la Ley 18.695 ha tenido diversas modificaciones, entre otras, por la Ley 20.703 que reemplazó el texto citado en el dictamen 13.769 transrito. Actualmente, según la página de la Biblioteca del Congreso Nacional, <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=251693>, el numeral 1 de la letra a) del Artículo 24, que se refiere a las funciones de la unidad de obras municipales, en lo relativo a velar por el cumplimiento de las disposiciones de la LGUC y los IPT, dice: "1) Dar aprobación a las fusiones, subdivisiones y modificaciones de deslindes de predios en las áreas urbanas, de extensión urbana, o rurales en caso de aplicación del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones."

²³ Condiciones a las que deben ajustarse los informes de la SEREMI MINVU, según se establece en el numeral 2 del artículo 2.1.19. de la OGUC.

²⁴ Circular complementada por la Circular DDU 450.

Circulares Específicas N°	Materia(s) de la Circular y Pronunciamiento Específico asociado a las normas que aborda la presente Circular	Acción en la presente Circular	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reitera conceptos contenidos en Circular DDU 218: <ul style="list-style-type: none"> - Redes y trazados son siempre admitidos. - En las áreas rurales reguladas por los PRI o PRM se entienden siempre admitidas las instalaciones o edificaciones de infraestructura, por lo tanto, estos IPT no pueden regularlas. - Las <u>instalaciones o edificaciones</u> de infraestructura, emplazadas en el área urbana, de extensión urbana o en el área rural, que contemplen un proceso de transformación, requerirán contar con la calificación previa de la SEREMI de Salud, según Art. 4.14.2. OGUC. ▪ Las autorizaciones del Art. 55 LGUC deben incluir las instalaciones (uno o más aerogeneradores) así como las edificaciones (oficinas, viviendas del cuidador, garitas, etc.). ▪ No corresponde una autorización por cada aerogenerador, como tampoco que se otorgue para todo el predio. 		
19	62/2009	<p>Materia de la Circular: Aplicación Art. 55 LGUC, Viviendas de hasta 1.000 UF.</p> <p>Pronunciamiento específico: Cuando el Art. 55 se refiere a "Viviendas de hasta 1.000 UF", se entiende que aplica tanto a conjuntos de viviendas como a viviendas singulares. Por dicho motivo, es posible subdividir un predio para generar un lote destinado a una vivienda individual. En este caso, la subdivisión debe necesariamente, incluir el proyecto previo de la vivienda que cumpla con los requisitos (de hasta 1.000 UF y que cuente con los requisitos para obtener subsidio del Estado).</p>	Se ratifica pronunciamiento.
20	58/2009	<p>Materia de la Circular: Loteos emplazados en parte en el área urbana y el resto en el área rural.</p> <p>Pronunciamientos específicos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Loteos al interior de los límites urbanos se rigen por Cap. 1 del Título 3 de la OGUC. ▪ Subdivisiones en el área rural se rigen por: <ul style="list-style-type: none"> - Art. 55 LGUC, cuando se subdivide y urbaniza un terreno rural para los fines expresamente señalados en el inciso 3º de dicho artículo. - D.L. 3.516, cuando se dividen predios rústicos. Esta norma no aplica en 	Se deja sin efecto según se detalla en cuadro del Pto. 6 de la presente Circular.

Circulares Específicas Nº	Materia(s) de la Circular y Pronunciamiento Específico asociado a las normas que aborda la presente Circular	Acción en la presente Circular
	<p>territorios rurales regulados por los PRM de Santiago, Valparaíso y Concepción, en cuyos casos se aplica la superficie predial mínima fijada por estos.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dado que las DOM no tienen competencia para autorizar subdivisiones²⁵ en predios rurales, carecen de facultad para cobrar derechos municipales ▪ Concluye la Circular que el DOM solo puede autorizar la parte del loteo al interior del límite urbano y el saldo, ubicado en el área rural, si se requiere, debe estarse a las disposiciones que aplican (Art. 55 y D.L. 3.516). 	
21 10/2009	<p>Materia de la Circular: Aplicación Art. 2.1.29. OGUC, infraestructura en el área rural normada por un PRI.</p> <p>Pronunciamientos específicos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Por modificación del DS N° 8 de 2009 que modificó la OGUC, en las áreas rurales reguladas por los PRI o PRM se entienden siempre admitidas las instalaciones o edificaciones de infraestructura, por lo tanto, estos IPT no pueden regularlas, sin perjuicio que deben cumplir con el Art. 55 LGUC y Ley 19.300. ▪ Las áreas urbanas y de extensión urbana se encuentran al interior de los límites urbanos y el área rural es todo lo que se encuentra fuera de dichos límites, pudiendo esta área rural estar o no en un territorio regulado por un PRI o PRM. 	Se ratifica pronunciamiento.
22 02/2007²⁶	<p>Materia de la Circular: Aplicación Art. 55 LGUC y 2.1.19. OGUC y concepto de "urbanización suficiente".</p> <p>Pronunciamiento específico: Se entiende que las obras de urbanización son suficientes cuando el proyecto no contempla aperturas, ensanches o prolongaciones de vías y el predio no está afecto a utilidad pública por el IPT. Exigencias de urbanización son las que se desprenden del artículo 2.2.4. y 2.2.4. bis de la OGUC.</p>	Se modifica Circular según se detalla en cuadro del Pto. 6 de la presente Circular.

²⁵ Afirmación que se desprende del mismo dictamen aludido en la Circular DDU 216. Ver Nota al pie N°16 **iError!**
Marcador no definido. de esta Circular, en la que se aprecia texto vigente del numeral 1 de la letra a) del Artículo 24 de la Ley 18.695.

²⁶ Circular modificada por la Circular DDU 447.

6.

MODIFICA CIRCULARES QUE INDICA.

Conforme a lo indicado en la presente Circular, se hace necesario modificar las siguientes Circulares emitidas por esta División, según se detalla a continuación:

Circular	Materia(s) que se modifica(n)	Motivo/Consideraciones
DDU 267 Circular Ord. Nº 0283 de fecha 22.05.2014	a) Elimínanse el segundo párrafo de la "Materia" y el párrafo final del punto N° 3, que aluden a que la Circular DDU 267 complementa la Circular DDU 216 (que se deja sin efecto por la presente Circular). b) Reemplázase en el numeral 3. la frase: "solo deben verificar y certificar el cumplimiento de la norma urbanística "superficie predial mínima", establecida en el correspondiente instrumento de planificación territorial" por la siguiente: "junto con verificar y certificar el cumplimiento de la norma urbanística "superficie predial mínima", establecida en el correspondiente instrumento de planificación territorial, deberán cautelar igualmente, que la subdivisión no genere un nuevo núcleo urbano en sectores rurales, al margen de la planificación urbana intercomunal".	Adecuar la Circular al criterio contenido en el Dictamen N° 29.289 de 2016, de la CGR, que se pronunció acerca de las facultades de las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo (SEREMI) en relación con lo dispuesto en el Decreto Ley N° 3.516, de 1980 y el artículo 55 de la LGUC. En parte señala que el <i>"decreto ley N° 1.305, de 1975 -que Reestructura y Regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo-, en su artículo 12, letra I), en relación con su artículo 24, obliga a las SEREMI a cautelar la generación de nuevas áreas urbanas en sectores rurales, interviniendo mediante autorizaciones previas, en las operaciones de subdivisiones rurales con fines ajenos a la agricultura y en la construcción en áreas rurales de equipamiento, entre otras"</i> , criterio que es concordante con lo dispuesto en el inciso segundo del Artículo 55 de la LGUC.
DDU 219 Circular Ord. Nº 0353 de fecha 29.05.2009	a) Agrégase a continuación de la letra d., del segundo cuadro del punto 1 referido al Área Rural, a continuación del texto <i>"-Las construcciones de turismo y poblaciones."</i> , el siguiente párrafo:	a) Se agrega nuevo párrafo en atención a que la Ley N° 20.943 (D.O. 19.08.16) incorporó en el inciso cuarto del Artículo 55 LGUC la infraestructura. b) Se agrega nueva frase para adecuarla al criterio contenido

Circular	Materia(s) que se modifica(n)	Motivo/Consideraciones
	<p>"Si bien el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones incluye en su inciso cuarto a las infraestructuras, debe tenerse presente que conforme al inciso cuarto del Artículo 2.1.29. "En el área rural de los planes reguladores intercomunales o metropolitanos, dichas instalaciones o edificaciones estarán siempre admitidas y se sujetarán a las disposiciones que establezcan los organismos competentes, sin perjuicio del cumplimiento de la Ley 19.300 y de lo dispuesto en el artículo 55 del DFL N°458 (V. y U.), de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones".</p> <p>b) Agrégase al final de la letra a. del punto 2, y antes del punto final, la siguiente frase "y 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".</p> <p>c) Elimínase la frase final de la letra e. del punto 2, que dice: "y corresponderán a equipamiento en los casos por lo dispuesto en el inciso final del artículo 2.1.29. de su Ordenanza General"</p>	<p>en el Dictamen N° 29.289 de 2016, de la CGR, que se pronunció acerca de las facultades de las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo (SEREMI) en relación con lo dispuesto en el Decreto Ley N° 3.516, de 1980 y el artículo 55 de la LGUC.</p> <p>c) Se elimina frase en letra e. del punto 2, ya que criterio señalado (contenido en el inciso final del 2.1.29.) ya no aplica según la ley N°20.943 (D.O. 19.08.16), que incluyó al uso infraestructura en el inciso final del Art. 55 LGUC.</p>
<p>DDU 218 Circular Ord. N° 0295 de fecha 29.04.2009</p>	<p>a) Elimínase la frase final del penúltimo párrafo del Pto 6c, que dice: "y corresponderán a equipamiento en los casos que no contemplen procesos productivos, si los contemplaren se</p>	<p>a) Se elimina frase en penúltimo párrafo del Pto. 6c, ya que criterio señalado (contenido en el inciso final del 2.1.29.) ya no aplica según la ley 20.943, que incluyó al uso infraestructura en el inciso final del Art. 55 LGUC.</p> <p>b) Se elimina párrafo final del Pto. 6d porque el inciso</p>

Circular	Materia(s) que se modifica(n)	Motivo/Consideraciones
	<p>considerarán como industria".</p> <p>b) Elimínase párrafo final del pto. 6d, cuyo texto es el siguiente: "En síntesis, y siempre de acuerdo con lo establecido en el mencionado artículo 2.1.29., inciso quinto, sólo las instalaciones o edificaciones de infraestructura calificadas como molestas o inofensivas podrán emplazarse dentro de las áreas delimitadas por un límite urbano, en tanto aquellas calificadas como contaminantes y/o peligrosas deben localizarse fuera de dichos límites."</p>	<p>mencionado del 2.1.29. fue modificado por el DS 68 D.O. del 31.12.2009 y se eliminó expresión que decía que las infraestructuras peligrosas o contaminantes debían localizarse fuera de los límites urbanos.</p>
DDU 216²⁷ Circular Ord. Nº 0588 de fecha 23.07.2007	<p>Se deja sin efecto por completo la Circular.</p>	<p>Se deja sin efecto la Circular porque el artículo 24 de la Ley 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades ha tenido diversas modificaciones, entre otras, por la Ley 20.703 que reemplazó el texto citado en el dictamen 13.769 transcrita por la Circular. Actualmente, el numeral 1 de la letra a) del Artículo 24 de la Ley 18.695, que se refiere a las funciones de la unidad de obras municipales, en lo relativo a velar por el cumplimiento de las disposiciones de la LGUC y los IPT, dice: "1) <i>Dar aprobación a las fusiones, subdivisiones y modificaciones de deslindes de predios en las áreas urbanas, de extensión urbana, o rurales en caso de aplicación del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.</i>"</p>
DDU- Específica Nº 58/2009 Circular Ord. Nº 0517 de	<p>Se deja sin efecto por completo la Circular.</p>	<p>Se deja sin efecto la Circular, por las mismas razones señaladas en el presente cuadro, para dejar sin efecto la Circular DDU 216.</p>

²⁷ La Circular DDU 216 había sido complementada por la Circular DDU 267, y en razón de que la Circular 216 se deja sin efecto en este acto, también se modifica según la Circular DDU 267 para eliminar la frase respectiva.

Circular	Materia(s) que se modifica(n)	Motivo/Consideraciones
fecha 27.07.2009		
DDU-Espesífica Nº 02/2007 Circular Ord. Nº 0182 de fecha 21.03.2007	a) Elimínase al final del primer párrafo del punto 2, la frase "disposiciones aplicables para el área urbana". b) Reemplázase en su Pto. 3 la frase "núcleo urbano al margen de la planificación urbana regional" por la siguiente: "nuevo núcleo urbano al margen de la planificación urbana intercomunal".	Se modifica Circular, en atención a a: a) Modificación introducida en el Art. 59 LGUC por la Ley N° 20.791, en lo relativo a declaratorias en el área rural por parte de los PRI. b) Modificación introducida por la Ley N° 21.074, que reemplazó en el inciso segundo del artículo 55 LGUC, la expresión "urbana-regional" por "urbana intercomunal".

Saluda atentamente a Ud.


ENRIQUE MATUSCHKA AYCAGUER
Jefe División de Desarrollo Urbano

DISTRIBUCIÓN:

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo.
2. Sr. Ministro de Agricultura
3. Sra. Ministra del Medio Ambiente
4. Sr. Contralor General de la República.
5. Sr. Subsecretario de Vivienda y Urbanismo.
6. Sr. Director Servicio Agrícola y Ganadero
7. Sr. Director Servicio de Evaluación Ambiental
8. Sres. Intendentes Regionales I a XV y Región Metropolitana.
9. Biblioteca del Congreso Nacional.
10. Sres. Jefes de División MINVU.
11. Contraloría Interna MINVU.
12. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU.
13. Sres. Directores Regionales SERVIU.
14. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU).
15. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU).
16. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU).
17. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano).
18. Sres. Jefes Deptos. D.D.U.
19. Sres. Jefes Depto. D. D.U. I., SEREMI MINVU Regionales.
20. Cámara Chilena de la Construcción.
21. Instituto de la Construcción.
22. Colegio de Arquitectos de Chile.
23. Asociación de Oficinas de Arquitectos de Chile (AOA).
24. Asociación Nacional de Revisores Independientes (ANRI).
25. Asociación Chilena de Municipalidades (AChM).

26. Asociación de Municipalidades de Chile (AMUCH).
 27. Consejo Nacional de Desarrollo Urbano
 28. Sr. Secretario Ejecutivo Consejo de Monumentos Nacionales.
 29. ACPLAN A.G., Asociación de Consultores en Planificación Territorial
 30. Biblioteca MINVU
 31. Mapoteca D.D.U.
 32. OIRS.
 33. Jefe SIAC.
 34. Archivo DDU.
 35. Oficina de Partes D.D.U.
 36. Oficina de Partes MINVU Ley 20.285

A. Permisos otorgados al Proyecto Chaguay¹

PERMISOS O AUTORIZACIONES OTORGADOS AL PROYECTO CHAGUAY	Nº Y FECHA DOCUMENTO	CARACTERÍSTICAS
Autorización sobre subdivisión predio	Res. SAG Nº 479 de fecha 28.11.1979	El Proyecto cuenta con autorización de subdivisión correspondiente a la Subdivisión de la Hijuela Nº 4 del Fundo Santa Sara de Chicureo, cuyo plano fue inscrito con el Nº 23.737-A del Registro de propiedad de fecha 05.12.1979 del Conservador de Bienes Raíces correspondiente que contempla 252 sitios que incluyen a las 142 que actualmente conforman el Proyecto Chaguay.
Autorización para construcción en área rural	-	No cuenta con Informe el Favorable a que se refiere el artículo 55 de LGUC.
Permisos Municipales	-	No cuenta con Permisos Municipales vigentes. Según Oficio Ord. Nº 404 de la DOM de Lo Barnechea, no se ha emitido ningún Permiso de Edificación en el sector de la propiedad de Desarrollo La Dehesa SpA. Se solicitó la aprobación de un Permiso de Obra Nueva (ON Nº 1423/2019), en la parcela 32 del proyecto, para la construcción de una vivienda de 200 m2, 6 estacionamientos. Esta fue rechazada mediante Res. Nº 74 de fecha 12.02.2020.

¹ Fuente: Ord. N° 616/2020, I. Municipalidad de Lo Barnechea, de fecha 24.11.2020

a. Permisos otorgados al Proyecto “Hacienda Guay Guay”¹

PERMISOS O AUTORIZACIONES OTORGADOS AL PROYECTO	Nº Y FECHA DOCUMENTO	DETALLE
Autorización sobre subdivisión predio	Subdivisión acogida a D.L 3.516, Certificado N°4374 de 1996 SAG respecto al predio Rol de Avalúo N° 165-8 de Colina.	<p>El Proyecto cuenta con autorización de subdivisión.</p> <p>En virtud del Certificado N° 4374 de 1996 del SAG se aprobó la subdivisión de 1.752 parcelas en una superficie de 1253 hectáreas.</p>
Autorización para construcción en área rural		No cuenta con Informe el Favorable a que se refiere el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC).
Permisos Municipales	No tenemos conocimiento de la existencia de Permisos de Edificación otorgados por la DOM.	
Permisos Ambientales		No ha sido ingresado a SEIA, no posee Resolución de Calificación Ambiental (RCA).

¹ Fuente: Oficio DOM N° 43/2021, de fecha 04.03.2021, Dirección de Obras Municipalidad de Colina.

a. Permisos otorgados al Proyecto “La Cumbre”¹

PERMISOS O AUTORIZACIONES OTORGADOS AL PROYECTO	Nº Y FECHA DOCUMENTO	DETALLE
Autorización sobre subdivisión predio	<p>Subdivisión acogida a D.L 3.516, Certificado N°3059 de 1996 SAG respecto al predio Rol de Avalúo N° 165-6 de Colina.</p> <p>Adicionalmente, la SEREMI MINVU RM aprobó en contradicción a la ley una nueva subdivisión a través de Oficio Ord. N° 925 / 2014² respecto al predio Rol de Avalúo N° 165-6 de colina de propiedad de Inmobiliaria La Cumbre SpA.</p>	<p>El Proyecto cuenta con autorización de subdivisión.</p> <p>En virtud del Certificado N° 3059 de 1996 del SAG se aprobó la subdivisión de 1.923 parcelas en una superficie de 1715,7 hectáreas.</p>
Autorización para construcción en área rural		No cuenta con Informe el Favorable a que se refiere el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC).
Permisos Municipales	No tenemos conocimiento de la existencia de Permisos de Edificación otorgados por la DOM.	
Permisos Ambientales		No ha sido ingresado a SEIA, no posee Resolución de Calificación Ambiental (RCA).

¹ Fuente: Oficio DOM N° 43/2021, de fecha 04 de marzo de 2021, Dirección de Obras Municipalidad de Colina.

² Es del caso señalar que, por Dictamen CGR N° 9102/2017 se instruyó procedimiento de invalidación respecto de las certificaciones para dar curso a las subdivisiones en las APE, sin embargo, en este caso no se inició procedimiento por haber transcurrido el plazo de 2 años que dispone el Art. 53 de la Ley 19.880 para invalidar.

a. Permisos otorgados al Proyecto Mirador Pie Andino¹

PERMISOS O AUTORIZACIONES OTORGADOS AL PROYECTO	Nº Y FECHA DOCUMENTO	DETALLE
Autorización sobre subdivisión predial	<p>Subdivisión acogida al D.L. N° 3516 mediante Certificado N° 3059 del año 1996 del SAG respecto del predio Rol de Avalúo 165-6 de Colina.</p> <p>Adicionalmente, durante el año 2015 y 2016 se certificaron por esta SEREMI MINVU RM numerosas subdivisiones de forma contraria a Derecho en favor del titular MDPR SpA respecto del predio Rol de Avalúo 165-6 de Colina².</p>	<p>El Proyecto cuenta con autorización de subdivisión.</p> <p>En virtud del Certificado N° 3059 de 1996 del SAG se aprobó la subdivisión de 1.923 parcelas en una superficie de 1715,7 hectáreas.</p>
Autorización para construcción en área rural		No cuenta con el Informe Favorable a que se refiere el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC).
Permisos Municipales	Posee Permisos de Edificación otorgados por la DOM	<p>1- Permiso de Edificación N° 216/15, de fecha 27.03.2015</p> <p>2- Permiso de Edificación N° 433/18, de fecha 12.11.2018</p> <p>3- Permiso de Edificación N° 34/19, de fecha 30.01.2019</p> <p>4- Permiso de Edificación N°142/20 de fecha 11.03.2020, emitido por la DOM de Colina que autoriza a construir una casa de 2 pisos de altura en el Lote N° 1533</p> <p>5- Permiso de Edificación N°143/20 de fecha 11.03.2020, emitido por la DOM de Colina que autoriza a construir una casa de 2 pisos de altura en el Lote N° 1532</p>
Permisos Ambientales		No ha sido ingresado a SEIA, no posee Resolución de Calificación Ambiental (RCA).

¹ Fuente: Oficio DOM N° 43 de fecha 04.03.2021, Dirección de Obras Municipalidad de Colina.

² Es del caso señalar que, por Dictamen CGR N° 9102/2017 se instruyó procedimiento de invalidación respecto de numerosos oficios que informaban la certificación de subdivisiones en favor del titular MDPR SpA, el cual fue resuelto por Res. Ex. N° 2458/2017 de este origen, no declarando la invalidación en virtud de la existencia de situaciones jurídicas consolidadas en beneficio de terceros.