

Santiago, 8 de marzo 2021.

Señor
Jorge Bermúdez Soto
Contralor General de la República
oficios@contraloria.cl
Presente.

MAT.: Impugna Ord. 585, de 2021, de Seremi Metropolitana de Vivienda y Urbanismo.

Patricio Herman Pacheco, Presidente de “**Fundación Defendamos La Ciudad**”, ambos domiciliados para estos efectos en Calle Luz N°2889, Depto. N° 34, de la comuna de Las Condes, Cel. N° 99 258 5459, patricioherman@hotmail.com, respetuosamente al señor Contralor General de la República decimos:

Que, venimos en impugnar el **Ord. 585**, de fecha 24 de febrero de 2021, de Seremi Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, mediante el cual me deniega hacerme parte en reclamación que se sustancia con motivo de la reclamación de Gonzalo Cubillos Prieto, en representación de Desarrollos La Dehesa SpA., en contra de la paralización de obras del proyecto CHAGUAY, efectuada por la DOM de La Dehesa, mediante Resolución Sección 6 N° 36 de 2020.

Se fundamenta la denegación en que “Fundación Defendamos La Ciudad” no tendría la calidad de “interesado” para hacerse parte en la tramitación de la reclamación efectuada por Gonzalo Cubillos Prieto, en representación de Desarrollos La Dehesa SpA., **no obstante que mi representada invocó el artículo 21, N° 3, de la Ley N° 19.880**, dado que, lo que esa Seremi resuelva en esta reclamación afecta derechos colectivos sobre las áreas de protección ecológica, que se están viendo severamente afectadas por las obras de construcción que ejecuta la citada inmobiliaria.

Pareciera que, a toda costa la Seremi Metropolitana de Vivienda y Urbanismo **no desea tener en consideración los argumentos esgrimidos en contra de los fundamentos esgrimidos por Desarrollos La Dehesa SpA.**, para levantar la paralización de las obras resueltas por la DOM de Lo Barnechea, por incumplir las normas que afectan a dicho proyecto que se construye en el área rural, en predio afecto por las disposiciones del artículo 8.1.3 del PRC sobre áreas de preservación ecológica.

Dado lo anterior, solicito a esa Entidad Superior de Fiscalización que se pronuncie sobre la denegación de la calidad de interesado que invocamos, en virtud del artículo 21, N° 3, de la Ley N° 19.880, así como lo referido al tema de fondo, relativo

a los incumplimientos legales y reglamentarios del proyecto CHAGUAY, cuyas obras carece de todo permiso o autorización de órgano público alguno.

Para ello, adjuntamos la presentación que efectuamos a la mencionada Seremi, así como el **Ord. 585**, de fecha 24 de febrero de 2021, de Seremi Metropolitana de Vivienda y Urbanismo.

Sin otro particular, le saluda atentamente a usted,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop followed by a short horizontal stroke and a small upward tick at the end.

Patricio Herman Pacheco
Presidente
“Fundación Defendamos La Ciudad”



Sección Jurídica
Ingreso N° 0013
Int. N° 009

ORD. N° **585 24.02.2021**

ANT.: Su solicitud de fecha 03 de enero de 2021, solicitando se le tenga como interesado en procedimiento administrativo que indica.

MAT.: Deniega solicitud por motivos que indica

SANTIAGO,

DE : SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

**A : PATRICIO HERMAN PACHECO
FUNDACIÓN "DEFENDAMOS LA CIUDAD"**

Se ha recibido en esta Secretaría Ministerial vuestra presentación datada al 03 de enero del presente año mediante la cual solicita, de conformidad a lo establecido en el artículo 21 N° 3 de la Ley N° 19.880, se tenga a la Fundación por Ud. representada, como parte del procedimiento de reclamación interpuesto por el Sr. Gonzalo Cubillos Prieto, en representación de la sociedad "Desarrollos La Dehesa SpA", respecto de Resolución Sección 6 N° 36 de fecha 07 de noviembre de 2020 de la Dirección de Obras Municipales de Lo Barnechea.

Sobre el particular, se debe indicar, en primer lugar, que el citado procedimiento de reclamación es un procedimiento reglado por el legislador en los artículos 12 y 118 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y no se trata de un procedimiento administrativo general, sino específico por el carácter técnico que subyace en éste. Lo anterior significa, por una parte, que la Ley 19.880 se aplica en carácter supletorio (Art. 1, Ley 19.880)¹ y, además, que el contenido sustantivo del interés y/o derechos que se invocan, deben relacionarse con el procedimiento respecto del cual se están invocando, lo que implica una limitación al interés o derecho pretendido².

En este sentido, la calidad de interesado en este tipo de procedimientos se infiere de la normativa citada, entendiéndose por tales a aquellas personas que sean titulares de derechos, o bien, que posean un interés (individual o colectivo) que pueda resultar afectado a las resoluciones dictadas por el Director de Obras Municipales. Como se ha resuelto por la jurisprudencia de nuestros tribunales superiores en casos análogos, sólo pueden impugnar (y, por tanto, intervenir como partes en un procedimiento administrativo) aquellos "*sujetos que resulten directamente afectados por el acto administrativo, esto es, aquellos que tuvieren un derecho subjetivo o interés cualificado (legítimo) en su anulación*"³.

Asimismo, según la jurisprudencia administrativa⁴, se tendrá por acreditada la calidad de interesado en la medida que éste exponga un asunto que se refiera a **derechos o intereses específicos**, circunstancia que no consta en la especie, pues los intereses asociados a la disposición por usted citada, deben ser directos y reales, por cuanto el procedimiento de reclamación al cual usted pretende incorporarse como parte no constituye una acción de carácter popular.

En este punto, del análisis de vuestra presentación no se advierte, en armonía con lo preceptuado en el artículo 21 de la ley N° 19.880, cuál es aquel derecho o interés específico y concreto del que la Fundación por Ud. representada sería titular y que se estaría afectando en el procedimiento del cual

¹ Vid. Dictamen CGR N° 5.119 (20.01.2015).

² Vid. Sentencias del 2° Tribunal Ambiental de Santiago, Rol N° 10-2013 y N° 11-2013.

³ Sentencia de la Excm. Corte Suprema de fecha 28 de agosto de 2008 (Rol N°3011-2006), considerando 13°.

⁴ Véase especialmente el Dictamen CGR N° 24.143 del año 2015 que exige un interés específico para solicitar la intervención del órgano de control. En el mismo sentido, Dictámenes CGR N° 41.984/2016; N° 44.354/2016; N° 21.339/2017.



Sección Jurídica
Ingreso N° 0013
Int. N° 009

pretende hacerse parte. De su presentación se infiere que el interés colectivo al que hace mención es aquel que afecta a la Fundación que usted representa, sin establecer ni acreditar la forma en la cual se produce dicha afectación, ni tampoco dar cumplimiento a lo prevenido en el art. 22 de la Ley N° 19.880, en lo referente a la actuación por medio de apoderados.

Sin perjuicio de ello, una vez que el procedimiento de reclamación concluya, los antecedentes y consideraciones del mismo son públicos y podrá requerir el acceso a los mismos a través del procedimiento dispuesto al efecto por la Ley N° 20.285.

Saluda atentamente a Ud.

MANUEL JOSÉ ERRÁZURIZ TAGLE
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO

ACH/ FVG

DISTRIBUCIÓN

- Destinatario. Por correo electrónico a: patricioherman@hotmail.com
- Asesoría Jurídica.
- Oficina de Partes.
- Archivo 06.01.2021

Santiago, 3 de enero de 2021.

Señor

Manuel José Errázuriz

Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo

Mail: ofparteseremirm@minvu.cl

Presente.

Mat.: Se hace parte en reclamación que se sustancia con motivo de la reclamación de Gonzalo Cubillos Prieto, en representación de Desarrollos La Dehesa SpA., en contra de la paralización de obras del proyecto CHAGUAY, efectuada por la DOM de La Dehesa, mediante Resolución Sección 6 N° 36 de 2020, y formula alegatos que indica, sin perjuicio de solicitar algunas diligencias.

De mi consideración:

Patricio Herman Pacheco, Presidente de “Fundación Defendamos La Ciudad”, ambos domiciliados para estos efectos en Calle Luz N°2889, Depto. N° 34, de la comuna de Las Condes, Cel. N° 99 258 5459, patricioherman@hotmail.com, respetuosamente al Seremi Metropolitano de Vivienda y Urbanismo, digo:

Que, de conformidad a lo establecido en el artículo 21, N° 3, de la Ley N° 19.880, venimos en hacernos parte en la reclamación que sustancia esa Seremi Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, con motivo de la reclamación interpuesta por don **Gonzalo Cubillos Prieto**, en representación de la sociedad “Desarrollos La Dehesa SpA.”, en delante la “reclamante”, en contra de la paralización de obras del proyecto CHAGUAY, efectuada por la DOM de La Dehesa, mediante Resolución Sección 6 N° 36 de fecha 7 de noviembre de 2020, **dado que, lo que esa Seremi resuelva en esta reclamación afecta derechos colectivos sobre las áreas de protección ecológica**, que se están viendo severamente afectadas por las obras de construcción que ejecuta la citada inmobiliaria.

Conforme a lo anterior, en que pasamos a ser parte interesada en lo que se resuelva esa Seremi en la referida reclamación, **procedemos a formular a continuación una serie de alegaciones y aportar fundamentos de hecho y derecho, que rebaten los argumentos de la reclamante.**

Es un hecho no controvertido, y además reconocidas por la propia reclamante en sus declaraciones ambientales de una tramitación fallida que impulsó en el año 2016, y constatadas recientemente por las inspecciones realizadas por el Departamento de Medio Ambiente de la Municipalidad de Lo Barnechea efectuada con fecha 28 de febrero de 2020, que la sociedad “**Desarrollos La Dehesa SpA**” **ha estado ejecutando una serie de obras de construcción**, con un avance aproximado del 70% del total, con una inversión de 14 millones de dólares, **en alrededor de 145 predios de su dominio**, y también en otros tantos predios de terceras personas en los accesos al proyecto, terrenos todos ubicados en el área rural de la comuna de lo Barnechea, afectos, además, en carácter de “**áreas de preservación ecológica**”.

Tales obras se pueden resumir en:

- La construcción de 16,28 km de caminos interiores, mediante el mejoramiento de 3,98 km de caminos existentes y ejecución 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;
- La construcción de la red de energía eléctrica, equivalente a una línea de media tensión (15 kv) área de 14,40 km, destinadas a la futura construcción de aproximadamente 145 viviendas por parte de los compradores de los terrenos en proceso de comercialización, ubicada en el área rural de la comuna de lo Barnechea.

Sin embargo, lo más sorprendente de todo esto es que la reclamante trata de convencer a esa Seremi, y al resto del país, que las citadas obras de construcción que ejecuta en el área rural, y particularmente en áreas muy sensibles de recurso de valor natural, como lo son las “áreas de preservación ecológica” reguladas por el artículo 8.3.1.1 del PRMS, **no requieren de ningún tipo de permisos ni autorizaciones de órgano alguno del Estado.**

Es decir:

- Que no requiere permisos de ninguna especie de la DOM de Lo Barnechea, no obstante lo previsto en el artículo 116 de la LGUC;
- Ni tampoco requiere una autorización conforme al artículo 55 de la LGUC, a pesar de abrir calles y realizar otras tantas obras comprendidas en el ámbito de “urbanizar” que regula el artículo 134 de la LGUC;
- Ni tampoco requiere un cambio de uso de suelo ante el Servicio Agrícola y Ganadero, no obstante, lo previsto en el artículo 46, de la Ley 18.755;

- Ni requieren a su vez, de una evaluación de impacto ambiental, no obstante lo previsto en la Ley 19.300 y su reglamento, especialmente sus artículos 8 y 160 de este último.

¡Asombroso!

En medio de la legislación restrictiva para las construcciones en el área rural, y aún más restrictivas para las “áreas de preservación ecológica” que contempla la legislación vigente, **el reclamante nos quiere hacer creer, con ingeniosos sofismas, que encontró el intersticio perfecto, en donde puede ejecutar gigantescas obras de construcción en tales áreas protegidas, sin requerir permiso alguno.**

Es decir, pretende que creamos que, toda la legislación restrictiva que existe para construir en el área rural para preservar los terrenos agrícolas del país, así como toda la legislación restrictiva que existe para proteger las áreas de valor natural, como lo son las “áreas de preservación ecológica”, no le son aplicables al maravilloso proyecto CHAGUAY.

El precedente que esto podría generar, de prosperar la peregrina tesis del reclamante, para todas las áreas rurales del país, y particularmente para las áreas de preservación ecológica, serían alarmantes.

De ahí que esa Seremi podrá sopesar la responsabilidad que tendrá al resolver la reclamación interpuesta por Desarrollos La Dehesa SpA.

En su esencia, el ardid de la reclamante consiste en ejecutar actos secuenciales, partiendo por una división de predios rústicos, luego urbaniza, para finalmente construir viviendas, todo ello, vulnerando la normativa sobre predio rústico, como también lo referido a construcciones en el área rural, al igual que la establecida en el instrumento de planificación territorial, todo ello, saltándose, además, las evaluaciones de impacto ambiental que la afectan.

A continuación, exponemos los argumentos por los cuales, las obras de construcción que ejecuta la sociedad Desarrollos La Dehesa SpA, bajo la denominación de proyecto “CHAGUAY”, si requieren de diversos permisos y autorizaciones de múltiples órganos del Estado, por tratarse de obras en el área rural, y particularmente por afectar áreas de preservación ecológica, en donde la reclamante, sin escrúpulos, no cuenta con ninguno de ellos.

1. Parcelación agrícola, al amparo del el Decreto Ley N° 752 de Agricultura del año 1974, sobre división de predio rústico:

Cada uno de los 145 predios de propiedad de la sociedad Desarrollos La Dehesa SpA, tuvo su origen en la **Resolución N° 479**, del 28 de noviembre de 1979, del Servicio Agrícola y Ganadero, al amparo de la antigua Ley de División de Predio Rústico, que regulaba el **Decreto Ley N° 752** de Agricultura del año 1974, actualmente derogado por el artículo 8° del Decreto Ley N° 3.516 de 1980.

El artículo 1° de dicha legislación antigua, establecía:

*“**Artículo 1°**- Todo propietario de un predio rústico podrá dividir el inmueble de su dominio en parcelas de una superficie igual o superior a 20 hectáreas de riego básicas, **siempre que sean destinadas a fines agrícolas o ganaderos** y que constituyan cada una de ellas una unidad agrícola familiar, en los términos definidos por el artículo 1°, letra h), de la ley número 16.640, salvo que se trate de terrenos forestales arbolados o de aptitud exclusivamente forestal.”*

De la norma transcrita se advierten dos aspectos esenciales:

Primero, que la parcelación que hoy se denomina proyecto CHAGUAY estuvo mal aprobada, toda vez que los lotes resultantes de la parcelación aprobada mediante la Resolución 479, en vez de cumplir con el mínimo de 20 hectáreas, tienen superficies que oscilan entre 1,3 y 7,8 hectáreas.

Segundo, que, aun aceptando la validez de la referida parcelación, claramente ésta estaba sujeta a que se destinara exclusivamente a fines agrícolas o ganaderos.

Pero la reclamante quiere hacernos olvidar de este pequeño detalle.

Como si fuera poco, el artículo 2° del Decreto Ley N° 752, con que fue aprobada la referida parcelación establecía, en lo que interesa, lo siguiente:

*“**Artículo 2°**- Toda escritura pública en que conste la enajenación, a cualquier título, de una o más hijuelas resultantes de la división de un predio rústico deberá contener una declaración jurada de las partes sobre los siguientes puntos:*

- a) ***Que la o las parcelas objeto de la división constituyan unidades agrícolas familiares, y sean de una superficie igual o superior a 20 hectáreas de riego básicas;***
- b) ***Que el adquirente las destinará a una explotación agrícola y/o ganadera;***
- c) ***Que el proyecto de subdivisión se ha efectuado de acuerdo a normas técnicas que aseguren la conservación y buen aprovechamiento de los recursos naturales y la productividad de la o las parcelas que son objeto de la enajenación;”***

Como se puede apreciar, el origen de la parcelación CHAGUAY nace bajo una legislación prevista para fines agrícolas o ganaderos, y la única excepción a esa regla, estaba contenida en el artículo 7°, cuya disposición establecía lo siguiente:

“Artículo 7°- Con todo si el objeto preciso y único fuere destinar parte de un predio a un fin habitacional, industrial, minero o educacional, será competente para conocer y pronunciarse sobre la solicitud de división de predios rústicos el Ministerio de Agricultura, previo informe del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción; del Ministerio de Minería o del Ministerio de Educación Pública, según sea el caso.

En las situaciones anteriores será menester, además, que el Servicio Agrícola y Ganadero informe al Ministerio de Agricultura sobre la procedencia o improcedencia de la división proyectada. Este informe deberá ser emitido en el plazo de 60 días, contado desde la fecha en que le sea requerido. Transcurrido que sea dicho lapso, el Ministerio de Agricultura podrá emitir su pronunciamiento con o sin este informe.”

Sin embargo, la parcelación CHAGUAY nunca obtuvo un pronunciamiento del Ministerio de Agricultura, previo informe del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción. Sólo la obtuvo del SAG, mediante la aludida la Resolución N° 479, de 1979.

Dado lo anterior, desde un punto de vista legal, **nunca contó con la autorización para que los 252 lotes resultantes de la parcelación tuvieran fines habitacionales**, dado que, no se cumplió con los requisitos de excepción contemplados en el artículo 7° del Decreto Ley N° 752.

Es más, en la Resolución N° 479, de 1979, se dejó expresa constancia que la parcelación se aprobó bajo las reglas del Título 1, del Decreto Ley N° 752, lo que significa que, no se regía por la salvedad que establecí el artículo 1°, sino que, por las reglas del artículo 1°, que sólo admitía destinar los lotes resultantes para fines estrictamente agrícolas y ganaderos.

El artículo 11 del Decreto Ley N° 752 exigía, además, que la resolución del SAG que apruebe la parcelación, debía ir al trámite de Toma de Razón en la Contraloría General de la República.

En efecto, dicha disposición establecía:

“Artículo 11.- La resolución que dicte el Servicio Agrícola y Ganadero o el decreto del Ministerio de Agricultura, autorizando o rechazando la división solicitada requerirán el trámite de Toma de Razón ante la Contraloría General de la República. Además, deberán ser publicados en extracto, en la forma que disponga el Reglamento, en el Diario Oficial correspondiente a los días 1° ó 15 de cada mes o al día siguiente hábil, si uno de ellos fuere feriado.”

Pero la Resolución N° 479, de 1979, nunca lo hizo.

En suma, la Resolución N° 479, de 1979 nació con vicio de legalidad desde su origen, y nunca cumplió con los requisitos para permitir el destino habitacional, pues nunca contó con el pronunciamiento favorable del Ministerio de Agricultura, previo informe del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción. Sólo la obtuvo del SAG.

2. Modificación de la parcelación CHAGUAY:

Sin mediar una nueva resolución del Servicio Agrícola y Ganadero, el anterior propietario de las parcelas CHAGUAY, procedió sin más, por su propia cuenta, a cambiar casi todos los deslindes de los 145 predios, a través de una escritura de transacción y demarcación de deslindes, ante la Notaría de don José Musalem Saffie, con fecha 5 de marzo de 2012, es decir, cuando ya estaba vigente la afectación que recaía sobre dichos terrenos, en carácter de áreas de preservación ecológica, conforme al artículo 8.3.1.1 del PRMS, aprobado mediante la Resolución N° 20, del año 1994, que prohíbe expresamente toda subdivisión.

Así que la modificación de deslindes también fue ilegal.

Como si lo anterior fuera poco, ¿cabe discutir respecto de qué norma podría modificar la parcelación en análisis?

Desde luego, el Decreto Ley N° 752 de 1994 que le dio origen, ya estaba derogado a partir del año 1980, y reemplazado por una nueva ley de división de predio rústico, contenida en el Decreto Ley N° 3.516.

Esta nueva ley sobre división de predio rústico es posible aplicar, según su artículo 1°, **“a los 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.”**

Sin embargo, al año 2012, cuando se hizo la modificación unilateral de dicha parcelación, los terrenos ya estaban afectos por el Plan Intercomunal de Santiago, contenido en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS).

Por ello, no era posible hacer la modificación con arreglo al Decreto Ley N° 3.516, actual ley sobre división de predio rústico.

Al no poder hacerlo con arreglo al Decreto Ley N° 3.516, sólo era admisible hacerlo observando las reglas del PRMS, pero como dichos terrenos están afectos por área de preservación ecológica, que prohíbe la subdivisión, ello tampoco era posible.

De ahí que, aun cuando se reconozcan derechos sobre la división de predio rústico original, aprobada ilegalmente por la Resolución N° 479, de 1979 del SAG, ésta ya no era susceptible de modificación alguna, a menos que se dejara sin efecto, o se procediere a una fusión de terrenos con arreglo al artículo 3.1.3 de la OGUC.

Pero, en cualquiera de los dos casos, no es admisible desde un punto de vista jurídica, volver a subdividir, dado que la regulación de las áreas de preservación ecológica, contenida en el artículo 8.3.1.1 del PRMS lo prohíbe expresamente.

Por lo tanto, la modificación de deslindes efectuada en el año 2012 de la parcelación CHAGUAY, es absolutamente ilegal.

No obstante, lo anterior, **tampoco es admisible prescindir de los fines agrícolas o ganaderos con que nació**, al amparo del artículo 1° del Decreto Ley N° 752 de 1994, por la sencilla razón de que no ha habido ningún acto para cambiarle el uso de suelo, el que, a partir del año 1994, requiere de una autorización del SAG, conforme al artículo 46 de la Ley 18.755, cosa que la parcelación CHAGUAY también carece.

3. La reclamante no cuenta con la autorización para construir en el área rural, conforme lo exige el artículo 55 de la LGUC:

El inciso primero del artículo 55 de la LGUC establece lo siguiente:

“Artículo 55°.- 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.”

Como se podrá apreciar, la legislación para construir en el área rural es muy estricta, **justamente para preservar el carácter agrícola de esa parte del territorio nacional** que está fuera de los límites urbanos del PRC, y también fuera de los Límites de Extensión Urbana de los Planes Reguladores Intercomunales.

Dicha legislación, **que parte con una prohibición muy amplia y severa**, los pocos casos que luego admite, son de interpretación restringida, justamente ser normas de excepción.

Cabe advertir que, a diferencia de otros casos en que la falta de regulación pudiere entenderse que las actividades pueden realizarse sin limitaciones, ello no acontece con las obras de construcción en el área rural, en donde si existe una regulación, cuya regla general no admite nada ajeno a lo agrícola, y la norma de excepción, sólo permite algunas cosas, muy específicas.

De ahí que, toda construcción que no esté expresamente admitida en las normas de excepción del artículo 55 de la LGUC, simplemente no son admisibles.

Por ello, la jurisprudencia de la Contraloría General de la República siempre ha entendido restrictivamente al artículo 55 de la LGUC.

Incluso, mediante el **Dictamen N° 12.595**, de 2001, dicho Ente Superior de Fiscalización dejó establecido que, conforme al artículo 55 de la LGUC, no era admisible un conjunto habitacional, puesto que, esa norma de excepción no lo contemplaba hasta esa fecha, lo que sólo se vino a corregir, en un ámbito muy limitado, para viviendas sociales o aquellas de hasta un valor de hasta 1.000 UF, gracias a la Ley N° 19.859, publicada en el Diario Oficial del 31 de enero de 2003.

En ningún caso es admisible un conjunto de viviendas cuyo valor supere las 1.000 UF en el área rural, acorde con la legislación que establece el ya mencionado artículo 55 de la LGUC, como se pretende a futuro en el proyecto CHAGUAY.

Otra excepción que esta legislación restrictiva admite para el área rural, son las subdivisiones y urbanizaciones que regula el inciso tercero, también para determinados fines muy específicos, como lo es complementar alguna actividad industrial con viviendas, dotar de equipamiento a algún sector rural, o habilitar un balneario 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, **sujeta a una autorización del Seremi de Agricultura, con informe favorable del Seremi de Vivienda.**

Y finalmente, la última excepción que contempla el artículo 55 para el área rural, son las construcciones que regula su inciso cuarto, destinadas exclusivamente a fines industriales, de infraestructura, de equipamiento, turismo y poblaciones,

pero igualmente **sujetas a la condición de contar con informe favorable de la Seremi de Vivienda y también del SAG.**

Desde luego, **el proyecto CHAGUAY no cuenta con ninguna de las autorizaciones que exige el artículo 55 de la LGUC para el área rural**, ni la prevista en el inciso tercero ni las del inciso cuarto.

Es más, supongamos hipotéticamente, que la reclamante, al tomar conciencia de sus ilícitos, solicite a futuro alguna de las autorizaciones al amparo del artículo 55 de la LGUC, cabe preguntarse, ¿a cuál de ellas podría acogerse?

¿Correspondería acaso, a una solicitud de subdivisión con urbanización, que regula el inciso tercero?

La respuesta es definitivamente no, porque no se trata de una subdivisión que nazca al amparo de tal disposición, sino que, se trata de una parcelación ya existente, nacida al amparo del artículo 1° del Decreto Ley N° 752 de 1994, **para fines exclusivamente agrícolas y ganaderos**, y no para los fines que dicho inciso tercero admite.

De ahí que, ¿cabe preguntarse si, acaso, la hipotética solicitud correspondería a alguna de las construcciones que establece el inciso cuarto, del artículo 55 de la LGUC? Es decir, ¿solicitaría un informe favorable del Seremi de Vivienda y del SAG, para construir industrias, infraestructura, equipamiento, turismo o poblaciones?

La respuesta es nuevamente no, porque, lo que ha estado haciendo la sociedad Desarrollos La Dehesa SpA, bajo la denominación de proyecto "CHAGUAY", es otra cosa: está construyendo caminos, redes eléctricas y sanitarias, y todo ello, para un propósito: habilitar para un futuro conjunto habitacional.

En otras palabras, **la sociedad Desarrollos La Dehesa SpA está construyendo aquellas obras que el inciso primero del artículo 55 de la LGUC prohíbe expresamente**, dado que tal disposición no permite abrir calles ni construcciones salvo las necesarias para la explotación agrícola.

Dado que la reclamante incumple flagrantemente el artículo 55 de la LGUC, **ha optado por levantar la peregrina tesis de que, lo que está haciendo en el proyecto CHAGUAY, no serían "obras de urbanización"**, como si ello fuera relevante para vulnerar las restricciones y prohibiciones que establece el ya mencionado artículo 55 para el área rural.

¿Acaso la reclamante también sostendrá la peregrina tesis que las obras que ejecuta en materia de pavimentación con apertura de calles, y las redes sanitarias y energéticas, no son obras de construcción?

De hecho, sean o no consideradas “obras de urbanización”, la reclamante está ejecutando 16,28 km de caminos interiores, es decir, **está abriendo calles en predios rurales**, en abierta contravención del artículo 55 de la LGUC.

Es más, la reclamante tiene la desfachatez de confesar abiertamente que, todo ello tampoco es para fines agrícolas o ganaderos con la cual fue aprobada la división de la parcelación en el año 1979, sino que, lo es para habilitar la futura construcción de viviendas.

Dicho de otro modo, la reclamante pretende sostener que, por la vía de realizar actos secuenciales en el tiempo, puede ir esquivando todas las restricciones que ha establecido y sigue estableciendo la legislación para las construcciones, tanto en predio rústico, como en el área rural, y lograr el objetivo último que realmente persigue, que es un proyecto habitacional, de viviendas cuyo precio exceden las 50.000 UF, allí donde el artículo 55 de la LGUC sólo admite, cumpliendo todos los requisitos, un valor máximo de 1.000 UF.

Lo anterior es aún más grave, por tratarse de un área de preservación ecológica, donde el artículo 8.3.1.1 del PRMS exige mantener en su estado natural, **y en caso alguno permite el uso de suelo para viviendas**.

Por lo tanto, la reclamante infringe gravemente en todos sus términos el artículo 55 de la LGUC, tanto por realizar obras no permitidas en dicha legislación para el área rural, como por el hecho de no contar con autorización alguna para sus objetivos.

4. La reclamante no cuenta con permisos ante la DOM de Lo Barnechea:

El reclamante, sostiene la tesis de que todas las obras que ejecuta en el área rural, anteriormente descritas, “no son obras de urbanización”, citado para ello la definición establecida en el artículo 1.1.2 de la OGUC, y el artículo 2.2.4 de la misma OGUC, que están referidas a las que se asocian a un loteo de terrenos, por el hecho que no configura como tal, y por tal razón, no requiere de un permiso ante la Dirección de Obras Municipales.

Pero se olvida la reclamante que el artículo 134, inciso primero, de la LGUC, es decir, una norma de rango legal, por cierto, de mayor jerarquía que la OGUC y que constituye su marco, **concibe la urbanización** en un sentido mucho más amplia, que va mucho más allá de las obras de un loteo, al expresar que:

“Artículo 134º.- Para urbanizar un terreno, el propietario del mismo deberá ejecutar, a su costa, el pavimento de las calles y pasajes, las **plantaciones y obras de ornato, las **instalaciones sanitarias y energéticas**, con sus obras de **alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias**, y las obras de **defensa y de servicio de terreno.**”**

Como se podrá apreciar, son parte del ámbito del verbo “urbanizar”, entre otras, las relacionadas con:

- El pavimento de las calles.
- Las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, y;
- Las obras de defensa y de servicio de terreno.

De ahí que cabe preguntarse, ¿puede alguien, sinceramente, interpretar que la ejecución y pavimentación de 16,28 km de caminos interiores, **no constituye pavimento de las calles?**

La peregrina tesis del reclamante, es que ello no lo sería por el hecho que son obras al interior de terrenos privados.

Pues bien, la definición de “calle”, según el artículo 1.1.2 de la OGUC, es la siguiente:

***“Calle”:** vía vehicular de cualquier tipo que comunica con otras vías y que comprende tanto las calzadas como las aceras entre dos propiedades privadas o dos espacios de uso público o entre una propiedad privada y un espacio de uso público.*

Como se puede apreciar, la ejecución de una “calle” **no está circunscrita a lo que ocurra en el espacio público, sino que, también, abarca lo que se hace al interior de las propiedades**, toda vez que, el sentido y alcance de su definición, dice relación con que se trata de una vía de carácter vehicular, que comunica con otras vías y que comprende tanto las calzadas como las aceras entre dos propiedades privadas o entre una propiedad privada y un espacio de uso público.

Por lo tanto, las obras de pavimentación que ejecuta Desarrollos La Dehesa SpA., consistente en 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, **son necesariamente actos relacionados con “urbanizar”**, vocablo que no está definido en la OGUC, pero que, en el caso en análisis, se trata de la construcción de calles, con apertura y pavimentación de calles, en el área rural.

A mayor abundamiento, según la RAE, “urbanizar” significa: “**Acondicionar una porción de terreno y prepararlo para su uso urbano, abriendo calles y dotándolas de luz, pavimento y demás servicios.**”

El mismo reclamante reconoce que, tales obras no son para plantar lechugas, ni obra agrícola alguna, sino que, para habilitar los 145 lotes de manera que, sus futuros adquirentes, construyan sus viviendas.

La misma RAE define “urbanización”, como: “Acción y efecto de urbanizar”.

¿Cabe alguna duda entonces, que la pavimentación de 16,28 km de caminos no es “urbanizar”, ni tampoco una “obra de urbanización”?

Lo mismo ocurre con las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, y las obras de defensa y de servicio de terreno, que ejecuta Desarrollos La Dehesa SpA, las que, todas ellas están comprendidas en el ámbito de urbanizar que regula el artículo 134 de la LGUC.

El hecho que, el concepto de urbanización tenga una acepción menos amplia para los efectos de un loteo de terrenos, ello no significa que urbanizar tenga una concepción mucho más amplia en la LGUC, que abarca otras situaciones para diversos fines.

En efecto, tanto en la LGUC, como en su OGUC, existen innumerables disposiciones que entienden el concepto de “urbanización” en un sentido más amplio, que únicamente las referidas a loteos de terrenos.

Tal es el caso, como las previstas en el artículo 183 de la LGUC. De no entenderse así, es decir, de un modo más amplio que las obras asociadas a un loteo, **se verán decididamente afectadas y reducidas las facultades de los Planes Reguladores Intercomunales para fijar condiciones adicionales de urbanización.**

Otro tanto ocurre con la mención a “urbanización” que efectúa el artículo 117 de la LGUC. De no entenderse así, es decir, de un modo más amplio que las obras asociadas a un loteo, **se verán afectados los congelamientos de permisos.**

Otro caso lo constituyen las obras de urbanización que deben ejecutarse para un proyecto de edificación que se acoge a la figura de Conjunto Armónico, cuando debe ensanchar la vía pública para lograr el perfil y ancho mínimo requerido para cumplir con el artículo 2.6.4 de la OGUC. Si se llegase a entender

que tales obras no son “obras de urbanización”, entonces la intervención del espacio público por parte de cualquier particular podrá hacerse sin mediar permiso alguno.

También están aquellas obras de urbanización que se ejecutan al interior de un terreno, cuando se trata de un proyecto de edificación, que se acoge a copropiedad inmobiliaria, afecto por franjas de terrenos con declaratoria de utilidad pública, que regula el artículo 2.2.4, N° 2, de la OGUC.

O aquellas obras de urbanización que debe ejecutar al interior de terreno privado, cuando el interesado pretende aprobar una subdivisión, afecta por franjas de terrenos con declaratoria de utilidad pública, que regula el artículo 2.2.4, N° 3, de la OGUC.

Lo mismo ocurre con las menciones relativas a obras de urbanización que efectúan los artículos 1.4.15, 1.4.20, 2.1.19, 2.1.23, 2.1.41, 2.2.10, entre otros de la OGUC.

Como podrá advertirse, el vocablo “urbanizar” y “obras de urbanización” tienen un sentido más amplio que meramente las ejecutadas en el espacio público, o en un proyecto de loteo, o en las previstas por el instrumento de planificación territorial, sino que, ellas tienen el ámbito mucho más amplio concebido en el artículo 134 de la LGUC, para distintos fines.

Desde ese punto de vista, el artículo 116 de la LGUC, en su inciso primero, exige en relación a las “obras de urbanización”, lo siguiente:

“Artículo 116°.- La construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación y demolición de edificios y obras de urbanización de cualquier naturaleza, sean urbanas o rurales, requerirán permiso de la Dirección de Obras Municipales, a petición del propietario, con las excepciones que señale la Ordenanza General.”

Como se podrá apreciar, el Legislador ha sido muy expreso, al exigir permiso ante la DOM, entre otras construcciones, **a las obras de urbanización de cualquier naturaleza**, y no sólo las referidas a los loteos de terrenos o las que señala la definición contemplada en el artículo 1.1.2 de la OGUC.

Las únicas excepciones para no requerir un permiso ante las DOM, son aquellas obras que tipifica el artículo 5.1.2 de la OGUC.

La construcción de 16,28 km de caminos interiores, mediante el mejoramiento de 3,98 km de caminos existentes y ejecución de 12,30 km de caminos nuevos, así como la construcción de la red de agua potable, correspondiente a 18,84 km de cañerías enterradas y 3 estanques de hormigón semienterrados y la

construcción de la red de energía eléctrica, equivalente a una línea de media tensión (15 kV) área de 14,40 km, como pretende la reclamante, **ninguna de tales obras se encuentra exceptuada de contar con permiso ante la DOM, conforme se establece en el mencionado artículo 5.1.2 de la OGUC.**

De ahí que, al no estar expresamente eximidas de contar con permiso, entonces si lo requieren, conforme a la forma amplia con que las exige el artículo 116 de la LGUC.

De hecho, la regla general en este caso, es que toda obra si requiere de permisos ante la DOM, y la regla de excepción, son las que señale específica y explícitamente la OGUC.

De no entenderse así, significa que a futuro no será necesario aprobar un loteo, con sus consecuentes cesiones de terreno, debido que, con la tesis de la reclamante, bastará aprobar una simple subdivisión, para luego ejecutar sin permiso alguno las obras necesarias para habilitar los lotes resultantes (¿obras de urbanización?), para arribar al propósito final, que es la construcción de viviendas.

¿Estaría de acuerdo esa Seremi con semejante interpretación de la reclamante?

Por tal razón, la construcción de las obras que ejecuta la reclamante, consistentes en apertura y pavimentación de calles, así como la construcción de redes sanitarias y energéticas, sin permiso alguno de la DOM de Lo Barnechea, contraviene abiertamente la obligación de requerirlo, conforme al artículo 116 de la LGUC.

Más aún, por tratarse de obras de construcción en el área rural, necesariamente requieren de permisos ante la DOM, conforme al enunciado del artículo 116 de la LGUC.

5. La reclamante no cuenta con la autorización para el cambio de uso de suelo ante el Servicio Agrícola y Ganadero, para dar cumplimiento al artículo 46, de la Ley 18.755:

El artículo 55 de la LGUC establece 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, ...”***

Como se dijo, se trata de una legislación restrictiva para obras que se ejecuten en el área rural, que pretende preservar el uso agrícola de esa parte del territorio nacional.

Para cambiar dicho uso de suelo, de carácter agrícola, a otros fines, se requiere un informe del Servicio Agrícola y Ganadero, para dar cumplimiento a la exigencia que establece el artículo 46 de la Ley N° 18.755.

En efecto, la primera oración del artículo 46 de la Ley N° 18.755, que establece normas sobre el Servicio Agrícola y Ganadero, expresa lo siguiente:

“Artículo 46.- Para autorizar un cambio de uso de suelos en el sector rural, de acuerdo al artículo 55 del decreto supremo N° 458, de 1976, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se requerirá informe previo del Servicio.

De ahí pues, una interpretación más armoniosa de los incisos tercero y cuarto del artículo 55 de la LGUC, permite arribar a la conclusión de que tales regulaciones de subdivisiones con urbanización y las edificaciones en terrenos rurales para fines ajenos a la agricultura, no constituyen un “cambio de uso de suelo”, sino que, únicamente, una autorización especial, en terrenos que mantienen su uso de suelo agrícola.

Corroborar la tesis precedente un cambio significativo que tuvo la OGUC, en su artículo 3.1.7, con motivo de la reforma del año 2001, mediante el D.S. 75, del Minvu.

En efecto, el texto vigente hasta antes de esa reforma, el artículo 3.1.7 de la OGUC regulaba las subdivisiones y urbanizaciones en el área rural, de la siguiente manera:

“Artículo 3.1.7. El proceso de subdivisión y urbanización del suelo en terrenos ubicados fuera del radio urbano establecido por un instrumento de planificación territorial, deberá cumplir con lo dispuesto en los artículos 55 y 56 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, debiendo elevarse todos los antecedentes exigidos a la Secretaría Regional del Ministerio de Agricultura que corresponda, la que, junto con aprobar el cambio de uso de suelo, podrá autorizar la actuación requerida, previo informe favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, la cual señalará el grado mínimo de urbanización que corresponde.

El proyecto definitivo, requerirá de los respectivos permisos de la Dirección de Obras Municipales, en conformidad a lo preceptuado en los artículos 55 y 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Cuando las acciones a que se refiere este artículo tengan el propósito de establecer o habilitar balnearios o campamentos turísticos, los municipios, a través de sus ordenanzas municipales, podrán determinar condiciones especiales para su óptimo funcionamiento en cuanto a su accesibilidad, salubridad, orden y seguridad.”

El actual artículo 3.1.7 de la OGUC, a partir de la reforma del año 2001, ya no hace mención alguna a un “cambio de uso de suelo”.

Más aún, el artículo 55 de la LGUC tampoco menciona en parte alguna, que autoriza un cambio de uso de suelo.

Las normas de excepción que esa legislación establece, sólo admiten ciertas construcciones sujetas a permisos especiales.

Por esa misma razón, con motivo de la reforma de la OGUC, en el año 2001, **se suprimió toda alusión respecto que, mediante la aplicación del artículo 55 de la LGUC, se aprobara un “cambio de uso de suelo”**, toda vez que, dicha autorización está radica en el SAG, por aplicación del ya mencionado artículo 46 de la Ley N° 18.755, vigente desde el año 1994, incorporado por el artículo 1°, N° 7, de la Ley N° 19.293, publicada en el Diario Oficial del 5 de enero de 1994.

De ahí que, los 145 predios rurales donde se desarrolla el proyecto CHAGUAY **nunca han obtenido un cambio de uso de suelo de parte del SAG**, debiéndolo haber obtenido para ejecutar las obras que está realizando sin ningún tipo de permiso, tendientes, tal como lo reconoce la reclamante, a la habilitación de las viviendas que construyan, a futuro, los adquirentes de tales terrenos.

Tampoco es creíble, a estas alturas, que la inversión de 14 millones de dólares, que incluyen cableado subterráneo, tengan ni remotamente, una finalidad agrícola en cada uno de tales predios rurales.

Pero más grave aún, ni aun en el hipotético caso futuro, que el reclamante solicitare un “cambio de uso de suelo”, de agrícola a un uso habitacional, ello no será jurídicamente posible, toda vez que tales terrenos rurales están afectos, además, por área de preservación ecológica, conforme al artículo 8.3.1.1 del PRMS **exige mantener en su estado natural**, y en caso alguno permite el uso de suelo para viviendas.

La autorización que tanto exhibe el reclamante, mediante la **Resolución N° 479**, del 28 de noviembre de 1979, del Servicio Agrícola y Ganadero, al amparo de la antigua Ley de División de Predio Rústico, que regulaba el Decreto Ley N° 752 de Agricultura del año 1974, predecesora del Decreto Ley N° 3.5.16 sobre División de Predio Rústico actualmente vigente, **igualmente no era admisible destinar los lotes resultantes de la división de predio rústico, a un fin**

distinto que la actividad agrícola o ganadera, salvo que concurriera su autorización una serie de otros órganos públicos, conforme a su artículo 7, cosa que tampoco ocurrió.

El Decreto Ley N° 752 de Agricultura del año 1974, con que se dio origen a la parcelación en comento, tampoco admitía predios resultantes inferiores a 20 hectáreas, salvo que contaran con informe favorable del Seremi de Vivienda y Urbanismo y del Seremi de Agricultura, cosa que nunca se obtuvo.

Incluso, **una de las características esenciales de toda división de predio rústico, es la ausencia de obras de urbanización**, y en general de toda construcción, salvo las destinadas a la actividad agrícola, a menos que, se tramite la correspondiente autorización conforme al artículo 55 de la LGUC, cosa que tampoco se ha obtenido.

Así lo ha sostenido la jurisprudencia de la Contraloría General de la República, donde se destaca lo siguiente:

- Que mediante el **Dictámenes N° 35.926**, de 2013, se estableció que el artículo 55 de la LGUC constituye un régimen especial diverso que el regulado por el Decreto Ley N° 3.516, donde las autoridades que intervienen deben ponderar una serie de factores para emitir sus pronunciamientos.
- Que mediante el Dictamen **N° 29.289**, de 2016, se estableció que, a las subdivisiones de predio rústicos practicadas con arreglo al Decreto Ley N° 3.516, le son plenamente aplicable el artículo 55 de la LGUC.

De hecho, tanto el actual Decreto Ley N° 3.516, como el antiguo Decreto Ley N° 752 de Agricultura del año 1974, sobre división de predio rústico, **sólo permiten subdividir un terreno rural, pero no admiten otras construcciones**, salvo las que se relacionen directamente con la agricultura.

A partir del año 1994, fecha en que se aprobó la Ley N° 19.293, que incorporó el artículo 46 de la Ley N° 18.755, ello es posible si y sólo sí, se cumple una doble exigencia:

Primero, el cambio de uso de suelo aprobado por el SAG.

Segundo, la autorización que regula el artículo 55 de la LGUC.

Ninguna de tales autorizaciones ha obtenido la reclamante, en abierta contravención legal, con el agravante de que ejecuta obras en área de preservación ecológica, cuya normativa contenida en el artículo 8.3.1.1 del

PRMS exige mantener en su estado natural, y en caso alguno permite el uso de suelo para viviendas.

6. La reclamante no cuenta con informe favorable de la Seremi de Vivienda para construir en área de preservación ecológica:

Las áreas de preservación ecológica, reguladas por el artículo 8.3.1.1 del PRMS exige mantenerlas en su estado natural, porque forman parte de los recursos de valor natural, bajo protección oficial.

Dicha legislación es una de las más restrictivas que contempla el PRMS.

Además de restringir los usos, no admitiendo en caso alguno las viviendas, exige también contar con un informe del Seremi de Vivienda, cosa que la reclamante nunca ha obtenido.

De hecho, la reclamante hizo una solicitud con fecha 5 de marzo de 2014, describiendo la naturaleza de su proyecto, y el Seremi de la época le responde mediante **Ord. N° 3981, no acogiendo el requerimiento**, expresando en su parte resolutive, lo siguiente:

“6. En atención a que la propuesta se orienta según objetivos distintos al desarrollo rural, más aún se emplaza e interviene territorios que el plan establece, en el artículo 8.3.1.1 de su Ordenanza, como “...que serán mantenidas en su estado natural, para asegurar y contribuir al equilibrio y calidad del medio ambiente, como asimismo preservar el patrimonio paisajístico”, esta Secretaría Ministerial se abstiene de acoger lo solicitado.”

Por lo tanto, la reclamante tampoco ha cumplido con los requisitos que establece el 8.3.1.1 del PRMS, para proyectos emplazados en áreas de preservación ecológica.

7. La reclamante no cuenta con la autorización ambiental, para dar cumplimiento a la Ley 19.300 y su reglamento:

El reclamante también sostiene la peregrina tesis que las enormes obras de construcción que realiza en el área rural, y particularmente en área de preservación ecológica, tampoco requiere someterse al sistema de evaluación ambiental.

Este punto “raya la papa” como dicen el refrán chilensis.

Toda obra de urbanización a que se refiere el inciso tercero del artículo 55 de la LGUC, **así como las demás construcciones** fuera de los límites urbanos,

que regula el inciso cuarto del mismo artículo, **requieren someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental**, conforme al artículo 160 del D.S. 40, del Ministerio del Medio Ambiente, que reglamenta el sistema de evaluación de impacto ambiental.

Pues bien, en las secciones anteriores hemos demostrado que las cuantiosas obras de construcción que realiza la reclamante en terrenos rurales, debieron haber obtenido las autorizaciones que regula el artículo 55 de la LGUC.

Por ese sólo hecho, tales obras debieron haber contado, antes de iniciarse, con una resolución ambiental favorable, cosa que jamás han obtenido.

En efecto, el artículo 160 del D.S. 40 establece, en la parte que interesa, la siguiente exigencia ambiental:

“Artículo 160.- Permiso para subdividir y urbanizar terrenos rurales o para construcciones fuera de los límites urbanos.

El permiso para subdividir y urbanizar terrenos rurales para complementar alguna actividad industrial con viviendas, dotar de equipamiento algún sector rural o habilitar un balneario 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 un subsidio del Estado, así como para las construcciones industriales, de equipamiento, turismo y poblaciones fuera de los límites urbanos, corresponderá a la autorización e informes favorables que se establecen respectivamente en los incisos 3° y 4° del artículo 55 del Decreto con Fuerza de Ley N° 458, de 1975, del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

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.”

Si el reclamante sostuviera la aún más asombrosa tesis, de que no requiere autorizaciones conforme al artículo 55 de la LGUC, puesto que las obras de construcción que ejecuta en predios fuera de los límites urbanos, no se refieren a ninguno de los propósitos que dicho artículo 55 tipifica, y con ello, sostener audazmente, que no requiere someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental, **entonces el asunto se torna más oscuro, porque, en tal caso, no es admisible ninguna de las construcciones que pretende llevar adelante**, pues, en el área rural sólo es admisible aquellas obras que tipifica tal disposición de rango legal, en donde la regla general sólo admite fines agrícolas, y la regla de excepción, sólo admite determinadas cosas.

Como si lo anterior fuera poco, el invasivo proyecto CHAGUAY está afectando irreversiblemente un área de preservación ecológica, la que, el artículo 8.3.1.1 del PRMS exige mantener en su estado natural.

Las “áreas de preservación ecológica” corresponden a aquellas “áreas de valor natural” (AVN), **las cuales siempre, y no sólo ahora, han sido entendidas como “áreas colocadas bajo protección oficial”**, por la jurisprudencia de la jurisprudencia de la Contraloría General de la República, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 10, letra p), de la Ley N° 19.300, de lo que se sigue que todo proyecto o actividad, susceptible de causar impacto ambiental, que se pretenda desarrollar en un AVN, debe someterse al SEIA. En tal sentido, se destacan **los Dictámenes N° 37.731**, de 21 de agosto de 2007; **N° 35.681**, de 6 de julio de 2009; **N° 12.274**, de 10 de marzo de 2012; **N° 10.549**, de 9 de febrero de 2015; **N° 4.000**, de 15 de enero de 2016; **N° 48.164**, de 2016, y el más reciente, el **N° E 39.766**, de 30 de septiembre de 2020.

Sostener, como lo hace la reclamante, de que el **Dictamen E 39.766**, de 2020, de la Contraloría General de la República, la habría eximido, ello no es así, por varias razones:

Primero, porque el pronunciamiento del Ente Superior de Control dejó claramente establecido que las áreas de preservación ecológica, que regula el artículo 8.3.1.1 del PRMS, **están bajo protección oficial**, y como tales, tal como lo venía sosteniendo invariablemente desde el año 2007, y por ello, deben someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental, de conformidad al artículo 8 del Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

Segundo, porque el pronunciamiento del Ente Superior de Control sólo hizo la salvedad con respecto de aquellas obras ejecutadas con anterioridad que constituyan situaciones jurídicamente consolidadas, es decir, se hayan ejecutado con todos los permisos que correspondan conforme al ordenamiento jurídico vigente.

Por otro lado, no cabe duda alguna el carácter inmobiliario del proyecto CHAGUAY, por lo que también debiera evaluarse ambientalmente de conformidad a lo establecido en el artículo 3, letra h), del Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, toda vez que se desarrolla en un área declarada latente y saturada por la Autoridad Ambiental, en predios que sobrepasan con creces el umbral de las 7 hectáreas.

Pues bien, como se ha demostrado en todas las secciones anteriores, el proyecto CHAGUAY no cuenta con permiso alguno, debiendo haber obtenido las autorizaciones que regula el artículo 55 de la LGUC; y el correspondiente

permiso de urbanización de la DOM de Lo Barnechea, para dar cumplimiento al artículo 116 de la LGUC; y también debió haber obtenido el “cambio de uso de suelo” de parte del SAG conforme lo exige el artículo 46 de la Ley N° 18.755; y también el informe favorable de la Seremi de Vivienda para construir en áreas de preservación ecológica, así como también, debió haber obtenido antes de iniciar las obras, una resolución ambiental favorable alguna, para dar cumplimiento la Ley 19.300, especialmente, lo relativo a los artículos 3, letra h), 8, y 160 de su Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

Es decir, lejos de tratarse de obras ejecutadas jurídicamente consolidadas, **no son más que obras ejecutadas ilegales sin contar con ninguno de los permisos u autorizaciones que exige la legislación vigente.**

Como si lo anterior fuera poco, la propia norma que regula las áreas de preservación ecológica, contenida en el artículo 8.3.1.1 del PRMS, exige contar con un estudio ambiental aprobado, cosa que tampoco se cumple.

La tesis que ha levantado esa Seremi, mediante el Ord. N° 3225, de fecha 9 de noviembre de 2020, respecto de la supuesta inaplicabilidad de dicha disposición, contenida en el artículo 8.3.1.1 del PRMS, **es temeraria**, por cuanto ella es consistente con la exigencia ambiental referente estudios de impacto ambiental que regula el artículo 10 de la Ley 19.300, y artículo 8 del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, para aquellas que estén bajo protección oficial, como ocurre con las áreas de preservación ecológica, tal como lo ha sostenido la jurisprudencia de la Contraloría General de la República, siendo sólo el último de la serie, el aludido **Dictamen E 39.766**, de 2020.

Por ello, lejos de estar “interpretando” el artículo 8.3.1.1 del PRMS, esa Seremi está interpretando el artículo 8 del reglamento de Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, de la Ley 19.300, regulado por el D.S. 40 del Ministerio del Medio Ambiente, materia que excede absolutamente su ámbito de competencia.

En cualquier caso, el proyecto CHAGUAY debió contar con una resolución ambiental favorable que nunca ha obtenido, también por otros conceptos, como lo es, la intervención de terrenos cuya superficie supere las 7 hectáreas, conforme a al artículo 3, letra h), del D.S. 40 del Ministerio de Medio Ambiente, así como las causales previstas en el artículo 160 de ese mismo Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

Tan consciente está la reclamante de que debe someterse al sistema de evaluación ambiental, que lo intentó infructuosamente el 4 de abril del año 2016.

Sin embargo, producto de la falta de información acerca de los impactos que generarían las viviendas que se construirán, así como la incompatibilidad con el uso de suelo observada, entre otras materias, la evaluación ambiental del proyecto concluyó anticipadamente, mediante la **Resolución Exenta N° 302**, del Servicio de Evaluación –ambiental (SEA), de fecha 6 de junio de 2016, pues carecía de información esencial no subsanable, lo que hacía imposible su calificación ambiental.

Dentro de los múltiples servicios públicos que participaron en el proceso a que se alude precedentemente, se destaca la Seremi de Vivienda, con los reparos que efectuó mediante el **Ord. N° 2948**, de fecha 6 de junio de 2016; y las que efectuó la Seremi de Agricultura mediante el **Ord. N° 262**, de fecha 13 de mayo de 2016; al igual que las efectuadas por el SAG mediante el **Ord. N° 1151**, de fecha 16 de mayo de 2016; y las que efectuó la Seremi de Medio Ambiente mediante el **Ord. N° 402**, de fecha 26 de mayo de 2016; o las que realizó la Corporación Nacional Forestal (CONAF), mediante el **Ord. N° 47-EA**, de fecha 16 de mayo de 2016; o las que también realizó el Servicio Nacional de Geología y Minería mediante el **Ord. 1475**, de fecha 16 de mayo de 2016; y las que efectuó la Dirección General de Aguas (DGA) mediante el **Ord. N° 604**, de fecha 13 de mayo de 2016.

Cabe preguntarse, ¿qué hizo la reclamante para subsanar todas las objeciones que le formularon dentro del proceso de evaluación ambiental del proyecto CHAGUAY?

Optó por levantar la peregrina tesis de que tal maravilloso proyecto no requería de permiso alguno de órganos del Estado, y contra viento y marea, decidió iniciar las obras, fuera de los límites urbanos, en las sensibles áreas de preservación ecológica, sin importar los efectos ambientales que generaba, ni estaba dispuesta a respetar el ordenamiento jurídico, para sostener luego, que hay “derechos adquiridos”.

¡¡¡Asombroso!!!

Más aún, la sociedad “Desarrollos La Dehesa SpA” interpone ahora una reclamación en contra de la paralización resuelta por la DOM de Lo Barnechea, que ha sido dictada por no contar los permisos correspondientes.

No conocemos un ejemplo tan brutal de otros proyectos inmobiliarios que adolezca de tan cúmulo de ilegalidades como el proyecto CHAGUAY, que, de prosperar impunemente, **dará una mala señal a los demás actores inmobiliarios**, consistente en que no se requiere permiso alguno de parte de los organismos del Estado, ya que la LGUC, la Ley 19.300, la Ley 18.755 y las

limitaciones de la división de predio rústico, estarían de adorno, y no merecen ser observadas.

8. La reclamante desconoce las facultades de la DOM en materia de permisos y en materia ambiental:

El artículo 3, letra e), de la Ley 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, es decir, una de rango de ley orgánica constitucional, establece, en carácter de función privativa, las relativas a **“la aplicación de las disposiciones sobre construcción y urbanización**, en la forma que determinen las leyes, sujetándose a las normas técnicas de carácter general que dicte el ministerio respectivo, y”.

Asimismo, el artículo 4, letra f), de la Ley 18.695, establece, en carácter de función compartida con otros órganos del Estado, las relativas a la **“urbanización y la vialidad urbana y rural;”**.

Dichas facultades privativas y compartidas, conforme al artículo 24 de la Ley 18.695, **se han radicado en la DOM**, conforme a su letra a), destacándose especialmente, para los efectos del análisis, las previstas en sus números 1), 2), 3), que se refieren a la facultad de aprobar construcciones, **fiscalizarlas** y recepcionarlas, como también las previstas en la letra c), **que se refieren a las facultades de aplicar normas ambientales relacionadas con obras de construcción y urbanización**; sin perjuicio de las previstas en su letra e, **que se relaciona con la vialidad urbana y rural**.

De ahí que la DOM, no solo cuenta con las suficientes atribuciones para aprobar las urbanizaciones y construcciones en el área rural, sino que también cuenta con las facultades para fiscalizarlas, sin perjuicio, demás, de las facultades para aplicar normas ambientales y las relacionadas con la vialidad rural.

Ejerciendo tales atribuciones, por lo demás bastantes amplias, **inspeccionó las obras de construcción que se está realizando la reclamante en 145 predios del área rural, y particularmente en áreas de preservación ecológica, constatando que ninguna de ellas cuenta con permisos que exige la legislación vigente**, para luego proceder a ordenar su paralización inmediata y total, y con ello, evitar que se sigan afectando sensibles áreas bajo protección oficial.

Lo actuado por la DOM de Lo Barnechea, y que tanto le molesta a la reclamante, se apega estrictamente al ordenamiento jurídico vigente, y es, además, un ejercicio racional de tales atribuciones.

Ello se refuerza con el hecho que, tales obras del proyecto CHAGUAY están inobservando las limitaciones que estableció la calificación ambiental del proyecto “Hacienda Santa Martina Nature Club & Golf”, que culminó con la dictación de la RCA N° 605/2001, **que exigen mantener en estado de área verde, ausente de toda construcción, alrededor de 595,7 hectáreas del terreno total, dentro de las cuales se encuentran comprendidas las 145 parcelas donde se ejecutan las obras que se han paralizado.**

Si la DOM de Lo Barnechea no hubiera resuelto la paralización de las obras del proyecto CHAGUAY, habría incurrido en grave falta de sus deberes funcionarios, y además de las sanciones administrativas, podría estar afectada a sanciones civiles por daño ambiental, tal como y le ocurrió anteriormente cuando otros actores pretendieron ejecutar construcciones en áreas de preservación ecológica.

Si la reclamación prosperara, la DOM de Lo Barnechea quedará expuesta a las sanciones antes mencionadas, puesto que, una transgresión de la magnitud en que ha incurrido la reclamante, no quedarán impunes.

De hecho, estará disponible además del artículo 22 de la LGUC, el recurso que establece el artículo 54 de la Ley N° 19.300, a fin de perseguir la responsabilidad ambiental correspondiente, y obtener la reparación del daño causado.

9. Otras transgresiones del reclamante:

La sociedad “Desarrollos La Dehesa SpA” se encuentra en pleno proceso de comercialización de los lotes resultantes del proyecto CHAGUAY, suscribiendo múltiples promesas de compraventa, con los promitentes compradores, sin que, las obras que ejecuta en terrenos ubicados en el área rural, hayan sido recepcionadas o garantizadas, conforme al artículo 136 de la LGUC, lo que podría eventualmente un delito, por constituir actos tendientes a la venta, conforme al artículo 138 de la LGUC.

De hecho, según hemos podido indagar, tiene suscritas promesas de compraventa por al menos un 40% del total.

Las disposiciones aludidas de los artículos 136 y 138 de la LGUC establecen lo siguiente:

“Artículo 136°.- Mientras en una población, apertura de calles, formación de un nuevo barrio, loteo o subdivisión de un predio, no se hubieren ejecutado todos los trabajos de urbanización que exigen los dos artículos precedentes y la Ordenanza General, no será lícito al propietario, loteador o urbanizador de los terrenos correspondientes, enajenarlos, acordar adjudicaciones en lote, celebrar

contratos de compraventa, promesas de venta, reservas de sitios, constituir comunidades o sociedades tendientes a la formación de nuevas poblaciones o celebrar cualquier clase de actos o contratos que tengan por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio de dichos terrenos.

La venta, promesa de venta o cualquier otro acto o contrato que tengan análoga finalidad sobre un predio no urbanizado, en favor de una comunidad, se presumirá que tiene por objeto la subdivisión del mismo sin la necesaria urbanización.

No obstante, la Dirección de Obras podrá autorizar las ventas y adjudicaciones, extendiendo el correspondiente certificado de urbanización, previo otorgamiento de las garantías que señala el artículo 129°, por el monto total de las obras de urbanización pendientes.

El depósito de estas garantías permitirá a la Dirección de Obras Municipales efectuar la recepción definitiva de los edificios.

No podrá inscribirse en el Conservador de Bienes Raíces ninguna transferencia parcial del dominio o adjudicación de terrenos sin un certificado de la Dirección de Obras, que acredite que la calle o avenida en que se halla situado el predio está debidamente urbanizado o que su urbanización ha sido garantizada en la forma prescrita en el artículo 129°.”

“Artículo 138°.- Será sancionado con la pena de presidio menor en su grado máximo a presidio mayor en su grado mínimo el propietario, loteador o urbanizador que realice cualquiera clase de actos o contratos que tengan por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio, tales como ventas, promesas de venta, reservas de sitios, adjudicaciones en lote o constitución de comunidades o sociedades tendientes a la formación de nuevas poblaciones, en contravención a lo dispuesto en el presente párrafo.”

Dado la gravedad de estos último, que se suma al daño ambiental antes aludido, dado los actos de comercialización sin contar con la correspondiente garantía de urbanización o sin su correspondiente recepción de obras de urbanización, **puede estarse en presencia de la eventual comisión del delito que tipifica el artículo 138 de la LGUC**, aspecto que, al ponerlo en conocimiento de esa Seremi por la presente, le afecta el deber de denunciarlo ante el Ministerio Público, de conformidad a lo establecido en el artículo 61, letra k), de la Ley N° 18.834, sobre Estatuto Administrativo, cuyo texto fue refundido, coordinado y sistematizado por el D.F.L. N° 29, de 2004, del Ministerio de Hacienda.

Por tanto,

Solicito se tenga presente la totalidad de los antecedentes y fundamentos en derecho expuestos, de conformidad al artículo 17, letra f), de la Ley 19.880, para mejor resolver la reclamación interpuesta por la sociedad “Desarrollos La

Dehesa SpA”, en contra de la paralización de las obras que ejecuta en terrenos ubicados en el área rural, y particularmente en área de preservación ecológica, que ha decretado la DOM de Lo Barnechea, **sin contar con ninguna de las autorizaciones que dispone el ordenamiento jurídico vigente, con el agravante de realizar una serie de actos tendientes a la venta, como lo son las promesas de compraventa suscritas con múltiples promitentes adquirientes, en contravención al artículo 136 de la LGUC, incurriendo eventualmente en el delito que tipifica el artículo 138 de la LGUC**, todo ello, sin perjuicio de solicitar adicionalmente, que efectúe la denuncia correspondiente al Ministerio Público de conformidad a lo establecido en el artículo 61, letra k), de la Ley N° 18.834, sobre Estatuto Administrativo.

Igualmente solicito ser notificado de cualquier resolución que esa Seremi adopte con motivo de la reclamación interpuesta por la sociedad “Desarrollos La Dehesa SpA”.

Sin otro particular, le saluda atentamente a usted,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'P' followed by a horizontal line and a curved flourish that ends in a small arrowhead pointing upwards and to the right.

Patricio Herman Pacheco
Presidente
“Fundación Defendamos La Ciudad”