



Interno N° 151

ORD. N° 0522,

MAT.: LO BARNECHEA: Formula denuncia por infracción a las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, su Ordenanza y el Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

SANTIAGO, 07 MAR 2022

DE : SECRETARÍA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO
A : SR. JUEZ DE POLICÍA LOCAL DE LO BARNECHEA

Que en virtud de lo dispuesto en el artículo 20, 55 y demás normas pertinentes del DFL 458 de 1976 que aprueba la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC); el artículo 13 letra c), N° 2 del D.S. 307 de 1978 que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N° 15.231; y los artículos 7° y siguientes de la Ley 18.287 y demás normas aplicables en la especie, vengo en formular denuncia por infracción del inciso 2° del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), en contra de Desarrollo La Dehesa SpA, RUT N° 76.256.753-9 representada legalmente por los señores Marcos Besomi Tomas, cédula de identidad N° 7.044.633-2, y don Matías Fernández Recart, cédula de identidad N° 12.455.567-1, con domicilio en Tajamar N° 555, oficina 2102, comuna de Las Condes, o bien, en Nueva Costanera 4229, oficina 501, comuna de Vitacura.

La infracción de la denunciada se funda en las razones de hecho y de derecho que se pasarán a exponer a continuación.

I. NORMATIVA APLICABLE EN LA ESPECIE

1. El **inciso primero del Art. 55 de la LGUC** dispone en su primer inciso la normativa urbanística aplicable para construcciones que se buscan desarrollar fuera de los límites urbanos establecidos en los Instrumentos de Planificación Territorial (IPT):

"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."

2. En base a lo anterior, el legislador establece una restricción genérica para toda clase de construcciones que pretendan emplazarse al margen del límite urbano establecido en los planes reguladores. Lo anterior no obsta que ciertas edificaciones sí estén permitidas de forma excepcional en el área rural (v.gr. las viviendas del propietario y sus trabajadores).
3. Adicionalmente, el **inciso segundo del Art. 55 de la LGUC** establece una obligación para todas las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo (en adelante, indistintamente "SEREMI") que consiste en lo siguiente:

"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."
(subrayado y destacado nuestro).

4. La forma en que el artículo 55 de la LGUC debe aplicarse ha sido recientemente instruida por la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (en adelante, "DDU") a través de la Circular Ord. N° 012, **DDU 455**, en virtud de lo dispuesto en el inciso primero del Art. 4 de la LGUC¹. Mediante la Circular referida, la DDU ha establecido lo siguiente sobre la obligación cautelar que recae en las SEREMI de Vivienda y Urbanismo a lo largo del país:

"La potestad que establece el inciso 2° 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. (...)

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 LGUC, 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. Pues bien, tal como ha sido establecido por la DDU, US. debe tener presente, en primer término, que recae en este Servicio la determinación de cuándo nos encontramos ante subdivisiones y construcciones en terrenos rurales que puedan generar un núcleo urbano al margen de la planificación. En segundo lugar, en virtud de lo dispuesto en el artículo 20 de la LGUC², corresponderá al Juzgado de Policía Local competente conocer y fallar de las denuncias que se formulen por supuestas infracciones a la LGUC, a su ordenanza y a los IPT.
6. Por lo tanto, y siguiendo en este punto lo instruido por la misma Circular DDU 455 a propósito de las obligaciones específicas de las SEREMI MINVU en el marco del D.L. 3.516³, atendido que a juicio de esta SEREMI existen elementos de juicio suficientes para inferir fundadamente que en la zona rural de Lo Barnechea y Colina existe, al menos, el peligro de que se esté generando un núcleo urbano al margen de la planificación urbana intercomunal, se interpone por este acto la presente denuncia en contra de Desarrollo La Dehesa SpA, titular del proyecto Chaguay en el sector de la subdivisión de la Higuera N° 4 del Fundo Santa Sara de Chicureo en la comuna de Lo Barnechea. Lo anterior, en base a los fundamentos de hecho y de derecho que se pasarán a explicar a continuación.

II. ANTECEDENTES PRELIMINARES. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

A. Titular del proyecto

7. El titular del Proyecto Chaguay corresponde a **Desarrollo La Dehesa SpA**, debidamente individualizada en la comparecencia.

¹ "Al Ministerio de Vivienda y Urbanismo corresponderá, a través de la División de Desarrollo Urbano, impartir las instrucciones para la aplicación de las disposiciones de esta Ley y su Ordenanza General, mediante circulares, las que se mantendrán a disposición de cualquier interesado."

² "**Artículo 20.-** Toda infracción a las disposiciones de esta ley, a su ordenanza general y los instrumentos de planificación territorial que se apliquen en las respectivas comunas, será sancionada con multa, a beneficio municipal, (...). / La municipalidad que corresponda, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva o cualquier persona podrán denunciar ante el Juzgado de Policía Local correspondiente, el incumplimiento de las disposiciones aludidas en el inciso anterior. La denuncia deberá ser fundada y acompañarse de los medios probatorios de que se disponga."

³ Vid. pp. 2-3.

B. Características principales⁴

8. El Proyecto Chaguay (en adelante, indistintamente, "el Proyecto") contempla la comercialización de más de 150 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.
9. 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.
10. 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 con técnicas digitales y satelitales de mayor precisión que la autorizada por el SAG en el año 1979.
11. Según ha informado la sociedad denunciada a la Superintendencia del Medio Ambiente (SMA) 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.
12. Cabe señalar que la misma sociedad denunciada 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"⁵, 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.
13. Por otra parte, según el sitio web del proyecto – a saber, <https://chaguay.cl/> –, se omite cualquier referencia explícita al destino residencial de los predios a la venta, sin embargo, como se podrá apreciar de la abundante prueba que se aportará en este proceso, no cabe duda que la comercialización de estos predios tiene como finalidad que en ellos se construyan viviendas y, por tanto, reciban una importante carga de población en el sector rural de la comuna de Lo Barnechea que, por lo demás, se encuentra regulado en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) como un área de preservación ecológica, tal como se profundizará en los capítulos siguientes.

⁴ Esta información ha sido obtenida, principalmente, de Oficios de la DOM Lo Barnechea que se acompañarán conjuntamente con la presente denuncia.

⁵ Copia de esta información se acompaña conjuntamente con la presente denuncia.

EL MODELO

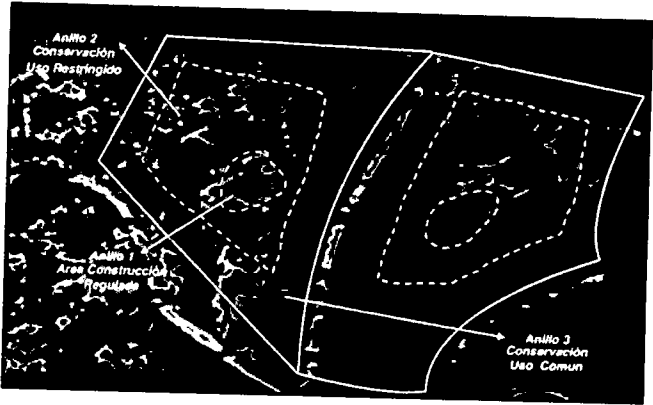
Una meseta sobre el Valle y la Cordillera, conectado a Los Trapenses a 20 minutos por camino Juan Pablo II.

El modelo territorial de cada parcela, define 3 áreas o anillos.

Anillo 1 - Área en que se permite construcción conforme a lo autorizado por el art. 55 de la LGUC.

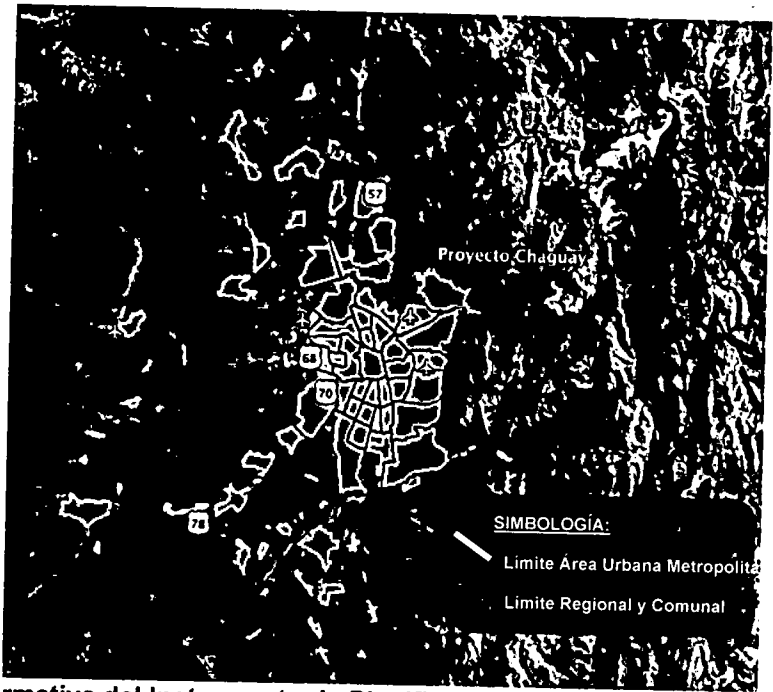
Anillo 2 - Área de Derecho Real de Conservación en estado Natural, conservando el paisaje existente y para uso recreativo del propietario, completando hasta un 65% de la superficie total de la parcela (incluido anillo 1).

Anillo 3 - Área de Derecho Real de Conservación en el resto del territorio en estado Natural y de uso común



C. Emplazamiento

14. Según información obtenida de la Municipalidad de Lo Barnechea el Proyecto Chaguay se emplaza en el área rural de la comuna de Lo Barnechea, sobre la cota 1.000 m.s.n.m y considera su acceso desde Av. Pie Andino (calle Juan Pablo II que conecta la comuna de Lo Barnechea con el sector Chicureo de la comuna de Colina), el cual es mediante servidumbre 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.



D. Normativa del Instrumento de Planificación Vigente

15. El área de emplazamiento del Proyecto Chaguay se encuentra regulada por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), específicamente por el Art. 8.3.1.1 de su Ordenanza que establece las **Áreas de Preservación Ecológica (APE)**.
16. De acuerdo a lo dispuesto en la **Memoria Explicativa del PRMS**, las APE constituyen áreas de gran interés y valor ecológico que el planificador buscó proteger de la intervención humana bajo la figura o concepto de la conservación del patrimonio ambiental. Asimismo, por el valor natural que representan, los destinos que se encuentran admitidos en ellas deben desarrollarse con instalaciones y/o edificaciones mínimas e indispensables para su habilitación, dentro de los cuales la actividad residencial es explícitamente considerada incompatible.

17. En este sentido, y teniendo presente que para esta Secretaria Regional Ministerial el objeto de protección dispuesto por el planificador corresponde a **asegurar y contribuir al equilibrio y calidad del medio ambiente, y preservar el patrimonio paisajístico** bajo los términos de la conservación de dicho patrimonio ambiental, el desarrollo de proyectos residenciales con estas características y dimensiones en estas zonas de la Región Metropolitana constituye una directa contravención a la planificación vigente.

E. **Permisos otorgados al Proyecto Chaguay**

18. Según el Ord. N° 616/2020 del Alcalde de Lo Barnechea de fecha 24.11.2020, el resumen de permisos o autorizaciones del Proyecto es el siguiente:

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 Higuera 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.

III. **FACULTAD CAUTELAR DE LAS SECRETARÍAS REGIONALES MINISTERIALES DE VIVIENDA Y URBANISMO E INFRACCIÓN DE PELIGRO**

19. El mandato legal para las SEREMI respecto a la formación de núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal es **cautelar** su formación, es decir, prevenir o precaver que aquellos se no se generen donde el planificador no los consideró, o bien, donde aquél los excluyó expresamente.

20. En este orden de ideas, la interposición de una acción de esta naturaleza debe entenderse plenamente procedente aun cuando pudiera afirmarse que la generación del núcleo urbano aún no se ha consumado, o bien, que sólo nos encontramos ante la potencialidad que ésta realidad se materialice. Afirmamos lo anterior, en primer lugar, porque la atribución entregada a las Secretarías Ministeriales radica justamente en el verbo rector “cautelar”, lo que significa que el poder-deber consiste en precaver que se generen núcleos urbanos donde no están autorizados por el respetivo instrumento.

21. En segundo lugar y más allá de la semántica del verbo “cautelar”, desde una perspectiva lógica parece evidente que un actuar preventivo por parte de la autoridad es procedente cuando existen elementos ostensibles en un sector determinado de la región en el cual se están generando las

condiciones necesarias y suficientes para que se constituya un núcleo urbano al margen de la planificación. Afirmamos lo anterior bajo el entendimiento de que si sólo se entendiera que para ejercer la presente acción se requiere estar ante hechos consumados, el actuar retrospectivo de las SEREMI sería completamente infructuoso y la norma habilitante sería estéril para su finalidad.

IV. NÚCLEO URBANO AL MARGEN DE LA PLANIFICACIÓN URBANA INTERCOMUNAL

22. Tal como se indicó en el primer capítulo de este libelo, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 55 de la LGUC, este órgano debe 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.
23. Según ha sido instruido por la DDU mediante la Circular 455, corresponde a cada SEREMI del país determinar cuándo nos encontramos ante un núcleo urbano según la realidad y características de cada región. Pues bien, en el caso de marras esta Secretaría Ministerial se ha visto forzada a presentar la presente denuncia atendido que se ha llegado a la conclusión de que en la zona en comento se está generando un núcleo urbano al margen de la planificación en base a los siguientes motivos:
 - El principal radica en la ubicación del Proyecto, pues aquél **se encuentra emplazado en las Áreas de Preservación Ecológicas reguladas en el PRMS (Art. 8.3.1.1)**, las cuales constituyen áreas de protección de recursos de valor natural cuyo objeto de protección consiste en asegurar y contribuir al equilibrio y calidad del medio ambiente y preservar el patrimonio paisajístico bajo los términos de la conservación de dicho patrimonio ambiental.
 - Existen **caminos al interior del predio subdividido** cuyos perfiles, extensión y calidad constructiva permiten presumir fundadamente que los terrenos que se comercializan en el Proyecto no tendrán un destino agrícola, sino residencial.
 - El **número de predios a la venta**, pues en la misma zona rural ubicada entre Colina y Lo Barnechea se están desarrollando al menos tres otros proyectos con el mismo propósito residencial, los cuales, si llegan a materializarse en su totalidad, generarán un polo urbano que constituirá una conurbación entre las dos comunas, atendido que el número total de sitios a la venta entre los cuatro proyectos en la zona serían aproximadamente 700.

A. Regulación urbanística en la zona en que se emplaza el proyecto: Área de Preservación Ecológica (Art. 8.3.1.1 del PRMS)

24. Como se indicó en forma previa, el proyecto Chaguay se encuentra emplazado en un área de protección de recursos de valor natural denominada Área de Preservación Ecológica, establecida en el PRMS en el año 1994.
25. Se debe tener presente que el planificador metropolitano estableció con claridad los destinos permitidos en la zona (vid. **inciso 4° del Art. 8.3.1.1 de la Ordenanza PRMS**), lo que se ve reforzado en la historia fidedigna de su establecimiento, expresada en su **Memoria Explicativa**, especialmente en los siguientes acápites:
 - **Capítulo IV “Descripción del Plan”, letra B “Ámbito Territorial”**. Se señala que “se ha contemplado la información proporcionada por el SAG-DIPROREN-CONAF, del Ministerio de Agricultura, **con la finalidad de definir y precisar aquellas áreas que se excluirán al desarrollo urbano, tanto por su valor natural, como por constituir áreas de interés silvoagropecuario.**”
 - **Capítulo IV “Descripción del Plan”, letra C “Identificación de las Macro-Áreas”, N° 2 “Área Restringida o Excluida al Desarrollo Urbano”**. Señala que “[c]orresponde 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.”

26. De lo anterior se desprende que el sector planificado como Área de Preservación Ecológica – donde se emplaza el Proyecto Chaguay – fue contemplado por la Memoria y Plano del PRMS como una zona restringida o excluidas al desarrollo urbano al **constituir un área de protección de recursos de valor natural**.
27. Por último, según Dictamen N° E39766 de 2020 de fecha 30.09.2020 de la Contraloría General de la República, deben ser entendidas como **áreas colocadas bajo protección oficial** según la letra p) del Art. 10 de la Ley 19.300. Lo anterior es especialmente relevante si US. tiene presente que las obras materializadas en el predio del Proyecto no fueron evaluadas ambientalmente en el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

B. Caminos interiores del Proyecto Chaguay

28. En términos generales, en virtud de lo dispuesto en el inciso primero del Art. 55 LGUC existe una **prohibición expresa** de abrir calles en el área rural:

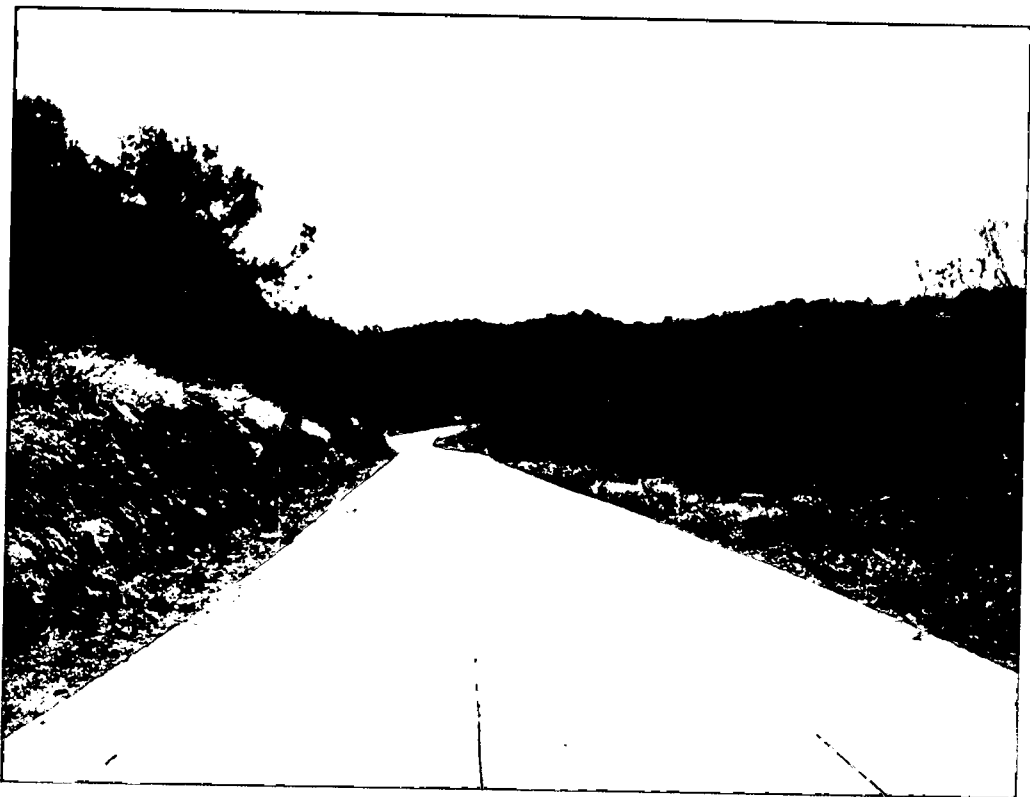
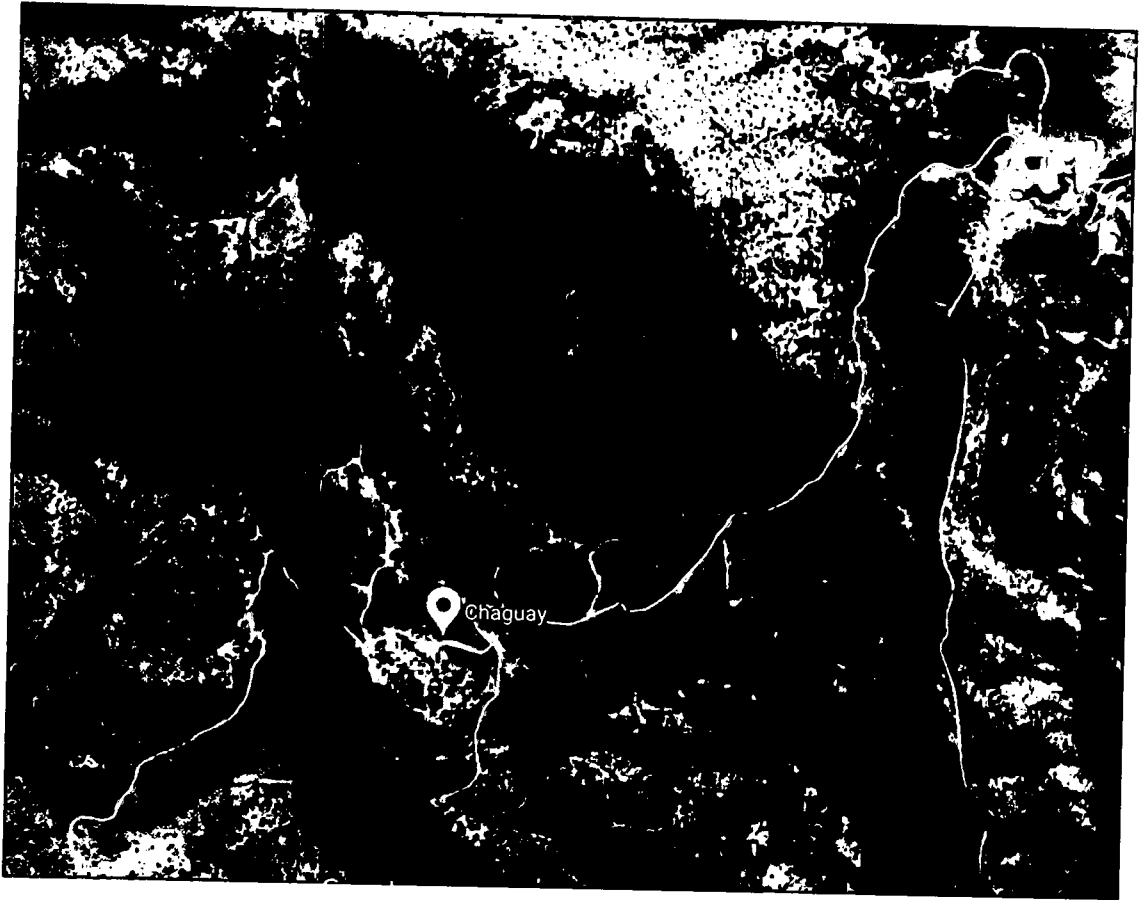
"Fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones, salvo aquellas que fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, 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."

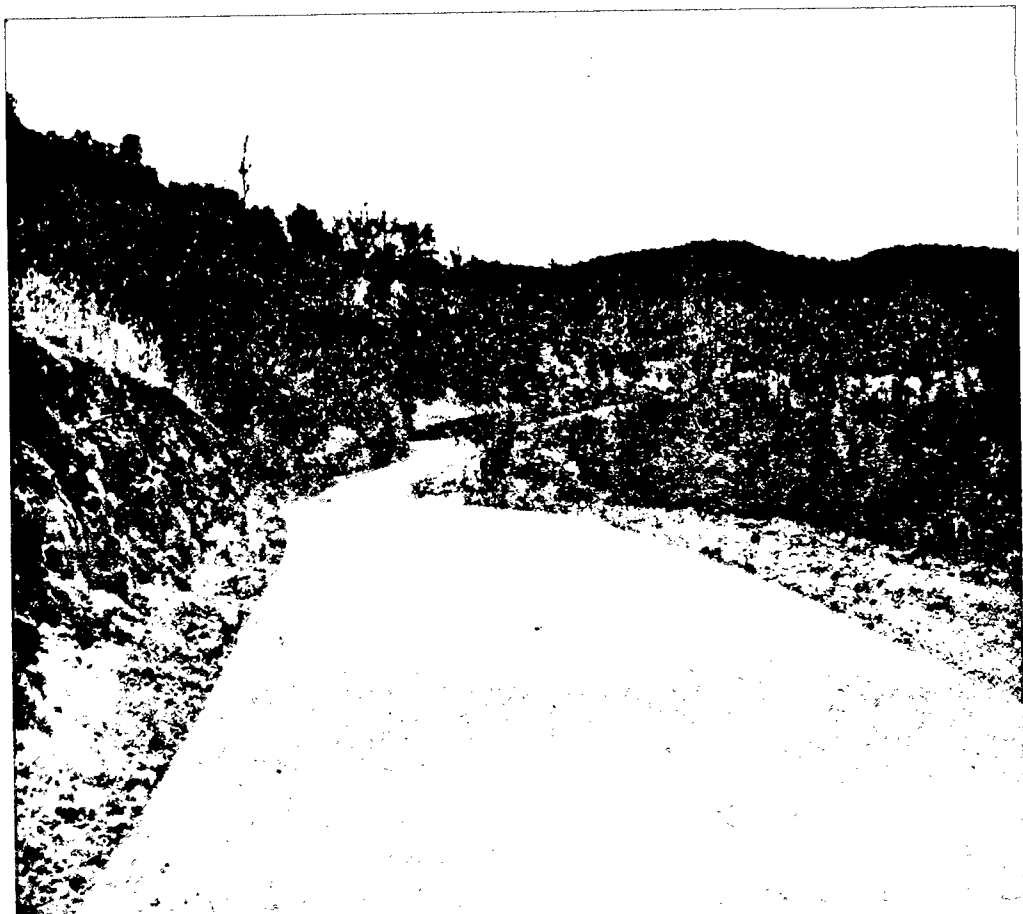
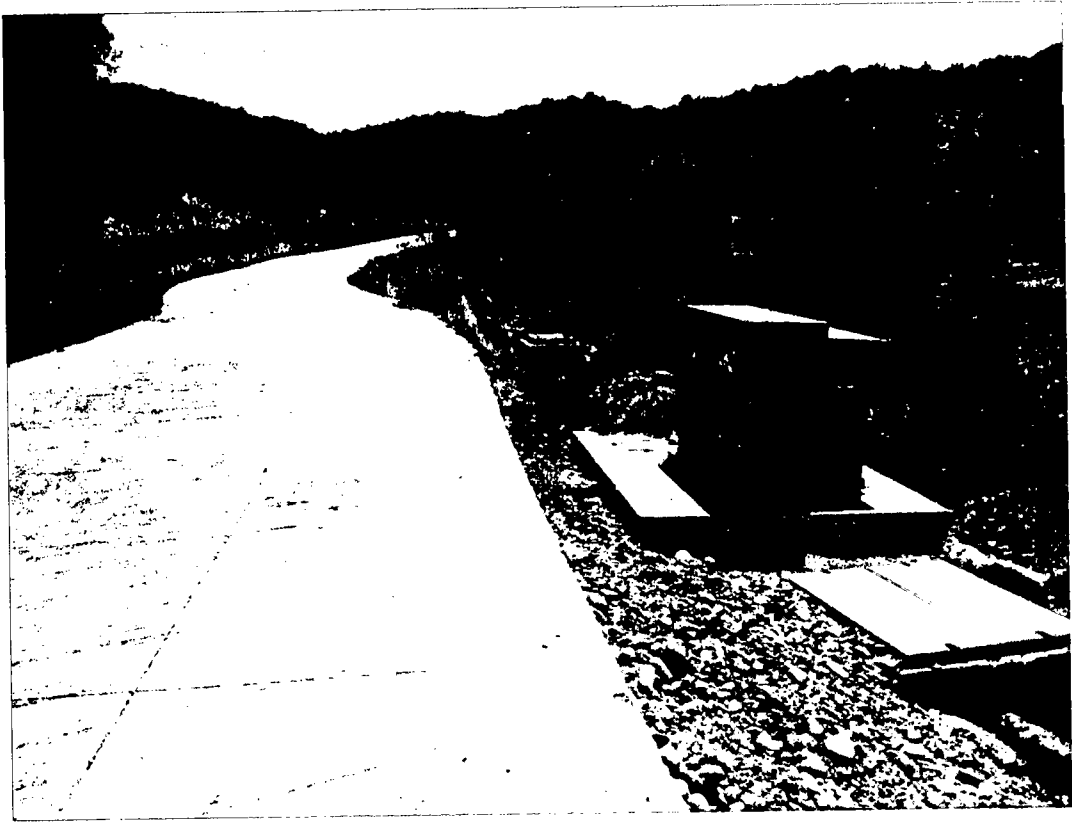
29. La definición que hace la OGUC respecto al vocablo "calle" se encuentra contemplado en el Art. 1.1.2 que dispone lo siguiente:

"Artículo 1.1.2. Definiciones. Los siguientes vocablos tienen en esta Ordenanza el significado que se expresa: (...) "

«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."

30. En el caso en comento, las vías interiores del Proyecto que conectan con el camino público constituyen claramente "calles" en la nomenclatura de la OGUC recién transcrita, las cuales permitirán el flujo vehicular y peatonal una vez que se construyan las viviendas en cada uno de los sitios que se comercialicen. Asimismo, la ejecución de vías con estas dimensiones (junto con las obras habilitantes de las parcelas) permiten presumir fundadamente que la destinación de dichos predios será residencial.
31. Ahora bien, el Juzgado de US. debe tener presente que la calificación jurídica de "calles" de los caminos interiores del Proyecto tiene plena aplicación en el presente ámbito de análisis y, por lo tanto, no se debe extrapolar este significado a otras materias que escapen del ámbito eminente urbanístico. En otras palabras, el sentido legal y específico que le otorga la normativa urbanística al concepto "calle" es totalmente procedente para denunciar la formación de un núcleo urbano al margen de la planificación, lo cual no obsta que tales vías puedan ser ajenas al dominio público y, por tanto, permanecer en el patrimonio de los particulares (vid. Art. 592 Código Civil).
32. Dicho lo anterior, esta Secretaría considera que **la envergadura y extensión de estas calles al interior Proyecto constituyen una transgresión patente a la normativa urbanística**. La existencia de estas calles se desprende, en primer término, del reconocimiento que hizo la sociedad denunciada al contestar el requerimiento a la SMA, dado que ésta señaló que a noviembre de 2020 se habían *"ejecutado aproximadamente 30.800 m² de pavimentación interiores y 34.000 m² de caminos exteriores que dan conectividad al Proyecto, lo que implica un total aproximado de 64.800 m²"*. Asimismo, la existencia de estas vías se puede observar en las siguientes imágenes:

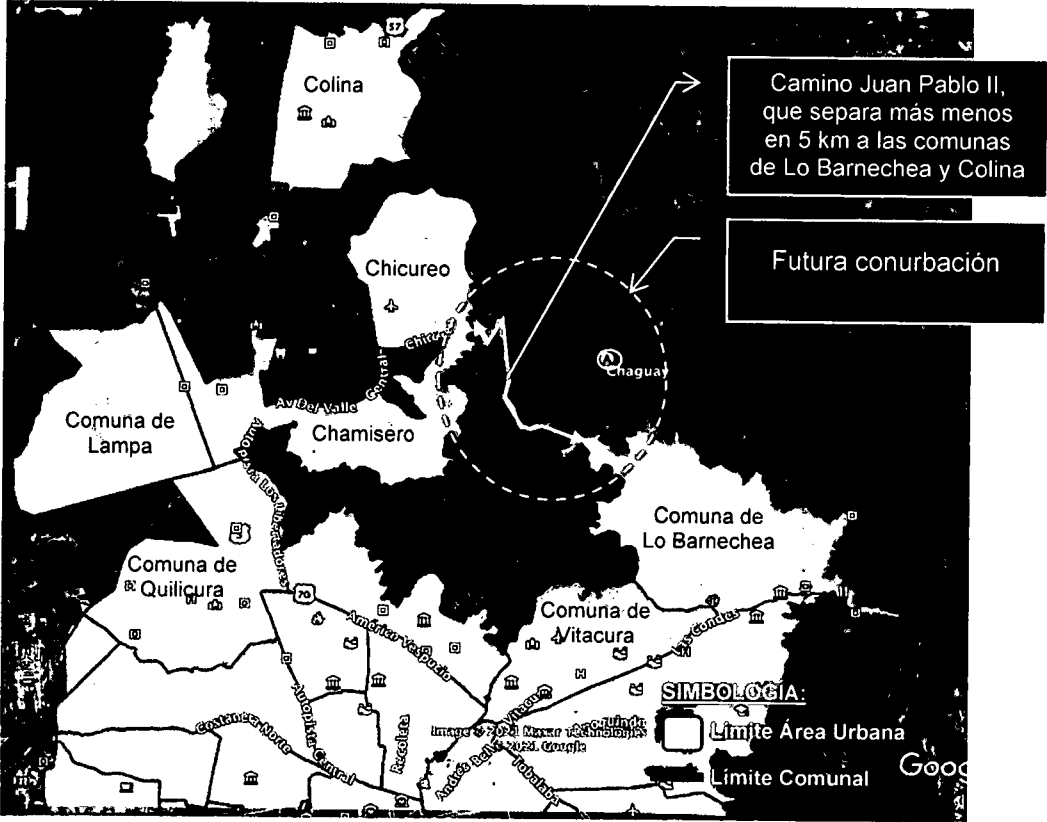




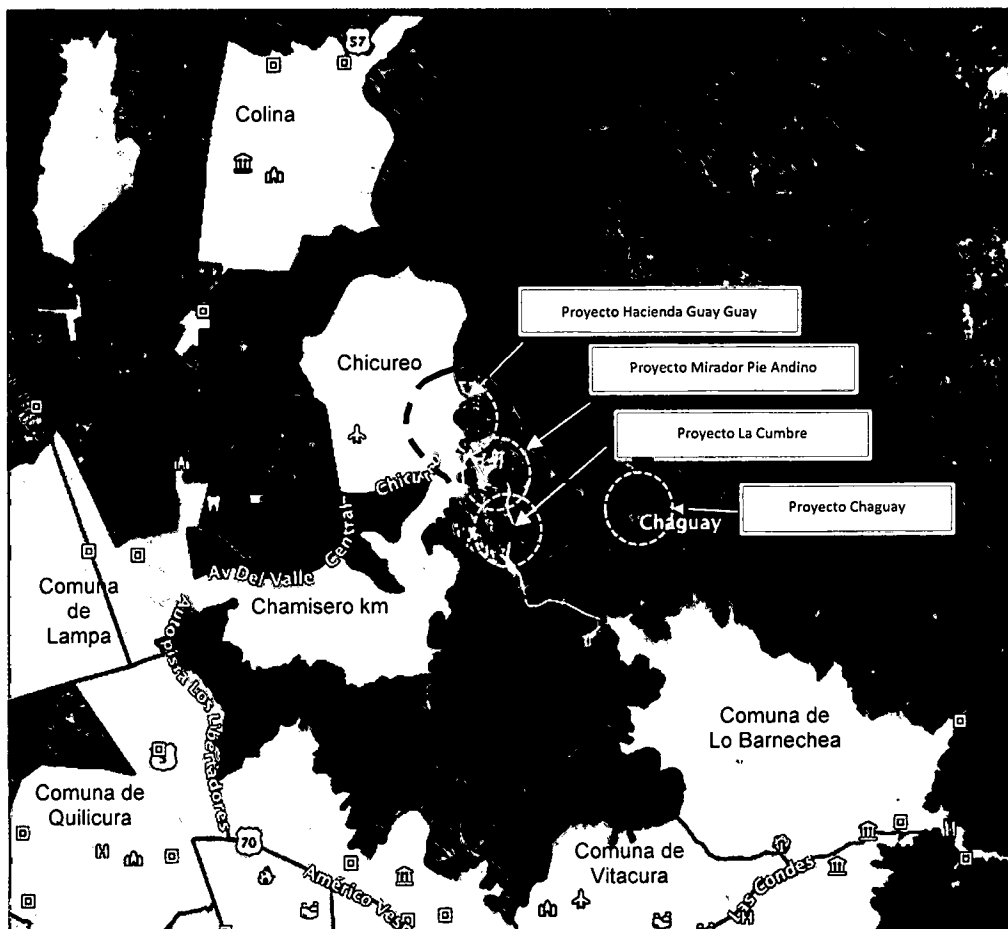


C. Inminente conurbación entre Colina y Lo Barnechea

33. El emplazamiento del Proyecto, cercano a sectores residenciales de las comunas de Colina y Lo Barnechea, permiten proyectar una conexión inexorable entre éste y la ciudad, ampliándose artificialmente el límite urbano de las comunas adyacentes.



34. El área urbana de la comuna de Lo Barnechea aprobada por Res. GORE N°20 del 06.10.94 - D.O. 04.11.94, y el área urbana de la comuna de Colina aprobada por Res. GORE N°39 del 29.10.97 - D.O 12.12.97, no contemplaron en ninguna de las dos Resoluciones su conurbación, ni tampoco el desarrollo de proyectos habitacionales sobre la cota 1.000 m.s.n.m. Por el contrario, como se pudo observar en el capítulo precedente, se estableció como un área de protección de recursos de valor natural donde sólo se permiten determinados usos relacionados con Equipamientos y otros que excepcionalmente contemple el ordenamiento jurídico, pero que, en cualquier caso, no contempla un proyecto residencial de estas características.
35. En este sentido, la estructuración de la subdivisión de las parcelas mediante la habilitación de caminos existentes y la apertura de nuevos caminos, además de la construcción de una red de cañerías para agua potable, estanques para dicho propósito, la construcción de la red de agua potable, y la construcción de una extensa red de energía eléctrica, **permite inferir fundadamente que la venta de dichas unidades tiene como propósito la edificación de viviendas**, lo cual, sumado a la existencia de otros proyectos de ventas de sitios en la comuna de Colina con el mismo propósito, permite prever que su desarrollo conformará un polo habitacional que por su cercanía al área urbana de Colina y Lo Barnechea se consolidará inexorablemente como un núcleo urbano al margen de la planificación.
36. La cercanía del Proyecto a solo kilómetros tanto de la comuna de Lo Barnechea y de Colina por el Camino Juan Pablo II, hace prever que dicho proyecto se posiciona como un atractivo residencial del territorio nor-oriente del Gran Santiago, lo que favorecerá la conurbación en el futuro entre dichas comunas. Lo anterior, se potenciará con la existencia de otros proyectos de similares características que se emplazan inmediatamente al norponiente del Proyecto Chaguay que se emplazan en la comuna de Colina, a saber, Proyecto Mirador Pie Andino, Proyecto La Cumbre y Proyecto Guay Guay, que se ofrecen con similares modelos de desarrollo. Por lo anterior, se hace presente que esta Secretaría Ministerial interpondrá, asimismo, las acciones correspondientes por la infracción a la normativa urbanística en contra de los desarrolladores de los proyectos residenciales emplazados en las Áreas de Preservación Ecológica de la comuna de Colina ante el Juzgado competente en dicha jurisdicción.



V. CONCLUSIONES

37. En virtud de los antecedentes que sirven de base a la presente denuncia, podemos decir, en síntesis:

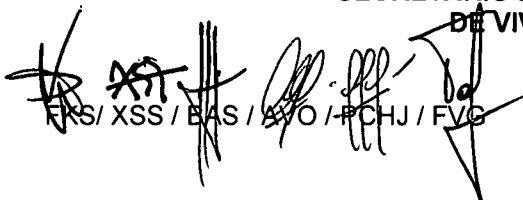
- i. Que, a las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo les corresponde cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la Planificación urbana intercomunal.
- ii. Que, la infracción del inciso segundo del Art. 55 de la LGUC constituye un ilícito de peligro y, en consecuencia, para que se configure su contravención no es necesario que el núcleo urbano al margen de la planificación se encuentre plenamente materializado, sino que basta que existan elementos ostensibles para inferir que éste se está formando en un sector determinado de la región para que la presente acción sea procedente.
- iii. Que, en el caso de marras se configura una infracción patente a la normativa urbanística, toda vez que la apertura de calles, el potencial número de viviendas proyectadas y el emplazamiento del Proyecto en el sector regulado por el PRMS como Área de Preservación Ecológica de la comuna de Lo Barnechea permiten inferir fundadamente que estamos ante la formación de un núcleo urbano no planificado en el área rural especificada entre las comunas de Colina y Lo Barnechea.
- iv. Que, sin perjuicio que el Art. 55 de la LGUC faculta excepcionalmente a los propietarios a construir sus viviendas en predios rurales, el caso de marras configura un escenario singular, toda vez que no es posible enmarcar las obras materializadas y en ejecución dentro de dicha excepción, sino que contiene todos los elementos de un proyecto residencial que, debido a su escala, impacto y emplazamiento en un área de protección de recursos de valor natural, nos obliga a actuar por esta vía en orden a cautelar la generación de un núcleo urbano al margen de la planificación urbana intercomunal.

POR TANTO,

AL JUZGADO DE US. RESPETUOSAMENTE PIDO: tener por interpuesta denuncia por infracción a las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, su Ordenanza y el Plan Regulador Metropolitano de Santiago en contra de **Desarrollo La Dehesa SpA**, representada legalmente por don Marcos Besomi Tomas y don Matías Fernández Recart, ambos ya individualizados, admitirla a tramitación, acogerla en todas sus partes y, en definitiva, declarar que con las características y dimensiones actuales, el Proyecto constituye una infracción a las prohibiciones que dispone el Art. 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones al estar emplazado en las Áreas de Preservación Ecológica de la comuna de Lo Barnechea y, en consecuencia, se impongan las multas que en Derecho correspondan.


MANUEL JOSÉ ERRÁZURIZ TAGLE
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO




FAS/ XSS/ BAS/ SVO/ PCHJ/ FVG



Incluye:

- Oficio N° 414/2020 del Director de Obras Municipales de Lo Barnechea de fecha 23.12.2020.
- Resolución SAG N° 479 de 1979.
- Ord. N° 616/2020 del Alcalde de Lo Barnechea de fecha 24.11.2020.
- Dictamen N° E39766 de 2020 de fecha 30.09.2020 de la Contraloría General de la República.
- Descripción del Proyecto "Proyecto Habilitación de caminos de acceso e instalaciones complementarias de la subdivisión agrícola Chaguay" ingresado al SEA RM el año 2016.
- Res. Ex. N° 302 de fecha 06.06.2016 del Servicio de Evaluación Ambiental de la Región Metropolitana.
- Acta de Inspección de la Secretaría Metropolitana de Vivienda y Urbanismo de fecha 04.06.2021.
- Contestación Desarrollos La Dehesa SpA a Requerimiento de información, por Res. Ex. 2096 de fecha 20.10.2020 Superintendencia del Medio Ambiente

DISTRIBUCIÓN:

Destinatario: juzgado@lobarnechea.cl
Dirección: El Rodeo N° 12.777, Lo Barnechea, Región Metropolitana
Teléfono: 56 2 27573510 / 2 27573250 / 2 27573579

Sección Jurídica.
Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura.
Oficina de Partes.