

Santiago, 15 de octubre de 2020

Señor Jorge Bermúdez Soto  
Contralor General de la República  
Presente

**REF. Complementa documentación sobre nuestra solicitud de reconsideración con folio W028941 año 2020**

Nuestra fundación ingresó a su órgano fiscalizador una solicitud de reconsideración, folio W028941 año 2020, por su dictamen N° E39766/2020 del 30/09/20 referido a una consulta formulada el 25/02/20, a través del Ord. N° 522, por la Superintendencia de Medio Ambiente (SMA), asociada a su presunto desconocimiento de la legislación en el ámbito de la protección territorial y ambiental que tienen las *áreas de preservación ecológica* (APE) según el artículo 8.3.1.1 del PRMS.

Nuestra fundación conoce bien la materia producto de las denuncias formuladas en la Contraloría hace años con motivo de la construcción de la planta de gas propano de Metrogas en el *área de preservación ecológica* en Peñalolén y posteriormente a la luz del dictamen N° 37731 del 21/08/07, en denuncias directas por otros casos similares en el Consejo de Defensa del Estado (CDE) con resultados favorables emitidos por la Corte Suprema. Nuestra última presentación al CDE es del 12/10/20, en donde se aprecian los otros casos de vulneración del artículo 8.3.1.1 del PRMS.

Pues bien, la SMA solamente consultó si las APE del PRMS están colocadas bajo protección oficial, para efectos de ingresar al SEIA, pues no estarían incluidas en un listado del Ord. N° 13.0844, de 2013, del SEA. Esto a pesar de que previamente, a partir del 5 de diciembre de 2019, habíamos formulado varias denuncias en la SMA por los daños ambientales ocasionados por cuatro proyectos inmobiliarios que se están ejecutándose sin permisos en dichas APE de las comunas de Lo Barnechea y Colina. La ley N° 19.300 define claramente qué es daño ambiental, y esa definición es independiente de si el proyecto o actividad que generó ese daño ingresó o no al SEIA. Se concluye entonces que la SMA, con su "consulta" a la Contraloría, desvió la atención para no atender las legítimas denuncias de nuestra fundación.

La SMA para justificar su consulta argumentó que para someterse al SEIA existiría

un "nuevo criterio" levantado en el dictamen N° 16.557 del 13 de diciembre de 2019, pasando por alto el dictamen N° 4.000 del 15 de enero de 2016, dirigido por la Contraloría a todos los servicios competentes, incluyendo a la propia SMA, dictamen que ya había zanjado ese asunto.

Suponemos que la SMA y el SEA también desconocen el mencionado dictamen N° 3.7731, en el cual la Contraloría objetó la construcción de esa planta de gas propano en APE de la comuna de Peñalolén, pues con su ejecución se violaba la potestad planificadora fuera de los límites urbanos establecida en el artículo 34 de la LGUC, representada en el artículo 8.3.1.1 del PRMS para el caso de las APE.

Por lo anterior, queda en evidencia irrefutable que todo el sector público competente en temas ambientales y los actores privados que incursionan con actividades asociadas a la explotación del recurso suelo rural en la Región Metropolitana de Santiago sabían desde hace muchos años cuales son los únicos proyectos admitidos en las llamadas *áreas de preservación ecológica*.

En esta ocasión, por considerarlo de gran interés en el resguardo de ese tipo de áreas protegidas, **adjuntamos una solicitud de fecha 5 de marzo de 2014** de un privado al Seremi de Vivienda y Urbanismo de esa época y la respectiva respuesta, para que le autorizara la construcción de viviendas en un terreno emplazado en la APE de Lo Barnechea, que tenía previsto vender a la empresa titular del proyecto inmobiliario Chaguay, que ahora está ejecutándose fácticamente por falta de fiscalización de la institucionalidad ambiental. El objetivo era factibilizar el negocio inmobiliario y otorgar certeza jurídica a los futuros propietarios de los terrenos de Chaguay sobre la posibilidad de construir sus viviendas. Como podrá apreciar, aquí está la génesis de las irregularidades de ese desarrollo inmobiliario.

En esa impropia petición de 2014, entre otras cosas, se aludía al Ord. N° 400 del 2 de febrero de 2012, mencionado en nuestra solicitud de reconsideración y el privado le decía a la autoridad del Minvu cuales iban a ser las "regulaciones urbanísticas" decididas por los arquitectos paisajistas privados que ya han subdivido el suelo rural. Nosotros tenemos conocimiento que una fracción de las 700 hectáreas, conforme a una Resolución de Calificación Ambiental (RCA) favorable de la ex Conama, para el Club de Golf Hacienda Santa Martina, está afectada como área verde tipificada como Recurso Natural, calidad que a esta fecha se mantiene como tal.

La respuesta a esa curiosa "exigencia" del privado se produjo el 29 de septiembre de 2014, vía Ord. N° 4.407, firmado por un Seremi diferente del destinatario original, quien dejó sin efecto una respuesta anterior, señalándole al privado que "informa factibilidad de proyecto inmobiliario residencial en Área de Preservación

Ecológica del PRMS", aunque más adelante le reproduce el contenido del artículo 8.3.1.1 del PRMS, con lo cual el privado sabía sobradamente que eran inviables las construcciones de viviendas en su terreno. Recordemos que el artículo 55° de la LGUC permite la edificación de las viviendas del propietario y sus trabajadores de una explotación agrícola, de tal forma que la "autorización" de ese Seremi de Vivienda para construir viviendas no resiste ningún análisis y, por razones obvias, no tiene sentido referirnos a otras necesidades contenidas en ese oficio del funcionario remitente, las que obviamente eran esperadas por el destinatario.

Con ese habilidoso y amañado intercambio de correspondencia el privado inició obras y produjo daños ambientales en territorios no idóneos para intervenirlos con maquinaria pesada y por ello esperamos que, si la Contraloría lo resuelve, el Consejo de Defensa del Estado (CDE), conforme a la atribución que le entrega el artículo 54° de la ley N° 19.300, ejerza la acción judicial correspondiente en contra de los causantes de daño ambiental en esas áreas protegidas. En ese sentido, **adjunto a esta presentación**, las solicitudes realizadas a ese CDE y la reiteración a propósito de esos daños ambientales generados por las empresas inmobiliarias titulares de los cuatro desarrollos inmobiliarios de Colina y Lo Barnechea.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'P' followed by a horizontal line and a small upward stroke.

Patricio Herman

Fundación Defendamos la Ciudad

Se adjunta el intercambio epistolar entre el privado que deseaba fijar la regulación urbanística (sic) en el terreno de Chaguay y nuestra reiteración del 12/10/20 al CDE para que ejerza la acción correspondiente por los daños ambientales ocasionados

Santiago, 5 de marzo de 2014

Juan Andrés Muñoz Saavedra  
Secretario Ministerial Metropolitano de Vivienda y Urbanismo  
Ministerio de Vivienda y Urbanismo  
Presente



Ref.: Autorizaciones para construcción de viviendas en Área de Preservación Ecológica.

De nuestra consideración:

Mediante la presente nos dirigimos a Usted, a fin de exponerle antecedentes relativos a 142 parcelas emplazadas en la comuna de Lo Barnechea, en una zona considerada como Área de Preservación Ecológica, en las cuales, conforme a la regulación que rige en dicha zona, se tiene previsto enajenar las mismas para que sus futuros propietarios puedan construir en ellas.

Sin embargo, como tal construcción admitida se efectuará en un Área de Preservación Ecológica, requerimos su confirmación respecto de lo que le indicaremos a continuación:

1. Mi representada es dueña de las parcelas 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 70, 71, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 99, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 157, 158, 159, 160, 163, 164, 165, 167, 168, 169, 170, 171, 173, 176, 183, 197 y 201 provenientes de la subdivisión de la Higuera número Cuatro de la Higuera Tercera del ex Fundo Chicureo o Santa Sara de Chicureo de la comuna de Lo Barnechea, autorizada por el Servicio Agrícola y Ganadero (en lo sucesivo, "SAG") mediante resolución N° 479, emitida con fecha 28 de noviembre de 1979. El plano respectivo fue archivado bajo el N° 23.737-A en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 1979.

Mi representada adquirió las parcelas, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 70, 71, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 99, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 157, 158, 159, 160, 163, 164, 165, 167, 168, 169, 170, 171, 173, 176, 183, 197 y 201 por tradición, sirviendo de título traslativo de dominio la

BB

compraventa celebrada con Inmobiliaria Santa Martina S.A. con fecha 17 de abril de 2013 en la Notaría de don Patricio Zaldívar Mackenna, repertorio N°6.398 de 2013.

Todas las parcelas fueron generadas e inscritas en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago con anterioridad a 1994, de la manera que a continuación se explica:

Inmobiliaria Santa Martina S.A. adquirió las parcelas 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 70, 71, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 99, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 157, 158, 159, 160, 163, 164, 165, 167, 168, 169, 170, 171, 173, 176, 183, 197 y 201 por tradición, sirviendo de título traslativo de dominio la compraventa celebrada con Supermercado de Telas Sociedad Anónima Comercial, con fecha 9 de septiembre de 1996, inscribiéndose las referidas parcelas a fojas 67.410 N° 62.666 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 1996.

- Las parcelas 11, 27, 28, 45, 46, 47, 48, 49, 58, 59, 61, 62, 80, 85, 87, 88, 91, 92, 93, 112, 115, 117, 119, 121, 122, 123, 124, 125, 127, 128, 134, 136, 137, 140, 141, 142, 143, 146, 147, 151, 153, 154, 157, 160, 170, 183, 197 fueron adquiridas por Supermercado de Telas Sociedad Anónima Comercial por tradición, sirviendo de título traslativo de dominio la compraventa celebrada con Mireya Karina Dagaoh Eltit, con fecha 16 de diciembre de 1994, inscribiéndose las referidas parcelas a fojas 3.661 N°4.282 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 1995. A su vez, doña Mireya Karina Dagaoh Eltit tenía el dominio inscrito de dichas parcelas a su nombre a fojas 3.661 N°4.281 de 1984 y a fojas 3.680 N°4.282 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 1984.
- Las parcelas 5, 6, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 22, 23, 24, 25, 26, 29, 30, 31, 32, 41, 42, 43, 44, 47, 50, 51, 57, 60, 63, 64, 65, 66, 70, 71, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 86, 89, 90, 94, 95, 96, 99, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 113, 114, 116, 118, 120, 126, 129, 130, 131, 133, 135, 138, 139, 142, 144, 145, 148, 149, 150, 152, 155, 158, 159, 163, 164, 165, 167, 168, 169, 171, 173, 176, 201 fueron adquiridas por Supermercado de Telas Sociedad Anónima Comercial por tradición, sirviendo de título traslativo de dominio la compraventa celebrada con don Espir Aguad Abusada, con fecha 16 de diciembre de 1994, inscribiéndose las referidas parcelas a su nombre a fojas 32.773 N°21.880 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 1995. A su vez, don Espir Aguad Abusada tenía el dominio inscrito de dichas parcelas a su nombre a fojas 76.795 N°63.914, a fojas 76.936 N°64.110, a fojas 76.937 N°76.937 N°64.111, a fojas 66.487 N°53.782, a fojas 66.490 N°53.784, a fojas 76.916 N°64.080, a fojas 76.916 N°64.079 y a fojas 76.796 N°63.915 todas del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 1992, y a fojas 15.171 N° 17.836 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 1993.

- La parcela 10 fue adquirida por Inmobiliaria Santa Martina S.A. por tradición, sirviendo de título traslativo de dominio la compraventa celebrada con doña Claudia María Heresi Abuhabda, con fecha 20 de agosto de 2003, inscribiéndose a fojas 63.098 N°63.951 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2003. A su vez, esta parcela fue adquirida por doña Claudia María Heresi Abuhabda por tradición, sirviendo de título traslativo de dominio de la compraventa celebrada con doña Brenda Nelsi Toledo Rojas, don Fernando Moisés Aguad Dagach, doña Leila Paola Lama Panza, don José Antonio Gabriel Aguad Vladislavich, doña Sonia Elizabeth Aguad Dagach, don Ricardo Alfredo Aguad Dagach y don Fuad Heresi Zarruk, con fecha 5 de noviembre de 1984, inscritas a nombres de la compradora a fojas 35.296 N°43.962 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago de 1984.

La individualización de cada una de las inscripciones de las parcelas se adjunta como anexo a esta presentación, en las que aparece que ellas tienen una superficie entre 9.981,12 m<sup>2</sup> y 78.144,30 m<sup>2</sup>, con una superficie promedio de 29.162,59 m<sup>2</sup>.

2. Atendido el hecho que los deslindes de las referidas parcelas no correspondían a la realidad topográfica del predio, y con el objeto de precaver un litigio y demarcar extrajudicialmente sus predios, el anterior propietario de estas parcelas, esto es, Inmobiliaria Santa Martina S.A. en conjunto con los otros propietarios de las parcelas que resultaron de la subdivisión a que se hace referencia en el numeral 1 anterior, suscribieron una escritura de transacción y demarcación de deslindes, estableciendo los deslindes y superficies definitivas de las parcelas, transacción otorgada por escritura pública de fecha 5 de marzo de 2012, en la Notaría de don José Musalem Saffie, bajo repertorio N°2.923-2012, posteriormente rectificadas mediante escritura pública de fecha 4 de marzo de 2013, otorgada en la misma Notaría.

El plano de subdivisión actualizado que da cuenta de esta corrección de deslindes y superficies definitivas fue informado favorablemente por la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo (en adelante, la "SEREMI") mediante Ord. N° 400, de fecha 2 de febrero de 2012, y el plano respectivo en que consta tal informe favorable, fue archivado bajo el N° 23.737-C en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2012.

3. Como hemos indicado, la totalidad de las parcelas se encuentran emplazadas en el área que el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (en lo sucesivo, "PRMS") califica como "Área Restringida o Excluido al Desarrollo Urbano" regulado por el Capítulo VIII de la Ordenanza del PRMS, en particular, en una zona considerada como "Área de Preservación Ecológica".

Conforme al PRMS, resultan aplicables en esta zona, en lo principal, las siguientes disposiciones:

- Inciso 2° de artículo 8.1.3. *"En los lotes ya inscritos en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, provenientes de loteos aprobados, emplazados en el Área*

*Restringida o Excluida al Desarrollo Urbano, se permite construir una vivienda con una superficie de hasta un 10% del tamaño del lote”.*

- Artículo 8.3.1.1: “Corresponden a aquellas áreas que serán mantenidas en estado natural, para asegurar y contribuir al equilibrio y calidad del medio ambiente, como asimismo preservar el patrimonio paisajístico”.
- 4. Mi representada ha previsto la transferencia de la propiedad de las referidas parcelas a la sociedad Desarrollos La Dehesa SpA, la cual organizará un modo de intervención de tal territorio, que garantice tanto los propósitos del PRMS para esta zona, como permita la construcción de viviendas en cada una de las parcelas por parte de quienes adquieran las mismas a Desarrollos La Dehesa SpA.
- 5. En efecto, la venta de tales parcelas a terceros se hará previa dictación de un reglamento general que tiene por objeto establecer restricciones, prohibiciones y obligaciones asociadas a asegurar y contribuir al equilibrio y calidad del medio ambiente, como asimismo preservar el patrimonio paisajístico, y con ello asegurar la permanencia de los valores naturales, todo ello de modo consistente con el PRMS.

En particular, se establecerá una regulación que crea un territorio a conservar, lo que se logra a través de reconocer que en cada parcela existirán tres sectores o anillos.

En el primer anillo, de una superficie máxima de 3.000 m<sup>2</sup>, se podrá emplazar la vivienda del propietario.

El segundo anillo, de una superficie máxima de 8.000 m<sup>2</sup> –que comprende a la superficie del primer anillo–, sólo podrá ser destinado por su propietario a la confección de senderos o mínimas construcciones tales como quinchos u otros equivalentes.

Finalmente, el tercer anillo, con superficies que, comprendiendo a los dos primeras, irán entre 11.763 m<sup>2</sup> a 32.000 m<sup>2</sup>, si bien será de propiedad de cada uno de los propietarios de las parcelas, mediante el establecimiento de servidumbres de tránsito, de uso de suelo y otras necesarias, estará destinado a un uso compartido por todos los propietarios de las parcelas, previéndose que la suma de estos sectores sea destinado a la conservación y mejoramiento del medio en su estado natural, sólo admitiéndose que se habiliten senderos para caminata y tránsito de bicicletas, miradores, y, excepcionalmente, construcciones livianas como viveros y otros de carácter rural. En este anillo también se constituirán las servidumbres de tránsito para habilitar la vialidad interna, tema que se detalla más adelante.

En cuanto a la normativa para la construcción de las viviendas, se establecerán las siguientes reglas:

- a) Constructibilidad: Un máximo de superficie útil de 500 m<sup>2</sup> para terrenos de hasta 15.000 m<sup>2</sup> y de 650 m<sup>2</sup> para terrenos sobre los 15.000 m<sup>2</sup>.

153

- b) Un porcentaje de ocupación de suelo máximo de un 5%.
- c) Distanciamiento mínimo de 10 metros a todos los deslindes.
- d) Altura máxima de 8 metros con un máximo de 2 pisos, permitiéndose subterráneos.

Como puede apreciarse, si bien se trata de una intervención del territorio que se basa en la propiedad de cada una de las parcelas por terceros independientes, en realidad se trabaja el territorio de manera conjunta, precisamente con el objeto de asegurar y contribuir al equilibrio y calidad del medio ambiente, como asimismo preservar el patrimonio paisajístico.

6. Complementario a lo anterior, y con el mismo objeto, se regulará la construcción de las viviendas y el uso de las parcelas, lo que, como señalamos, estará regido por un reglamento de normas comunes que contemplará, a lo menos, los siguientes elementos:

- a) Arquitectura: Los proyectos de arquitectura deberán ser aprobados por un equipo de arquitectos y paisajistas, según Reglamento Arquitectura y Paisaje que contemplará disposiciones sobre uso de materiales, alturas, inserción en el lugar, respeto por la vegetación y grados de intervención en el paisaje, todo con el propósito que las construcciones que se efectúen sean acorde al territorio en que se emplazarán.
- b) Movimiento de Tierras: No se permitirán excavaciones y taludes sin autorización de un equipo de arquitectos y paisajistas. El resultado deberá procurar la restitución de las pendientes naturales del terreno pudiéndose recurrir al apoyo de muros de contención y tratamiento de laderas, conforme lo aprueben los arquitectos y equipo paisajista.
- c) Vialidad interna. Se contempla la ejecución de vías internas, las cuales se emplazarán en franjas de servidumbres, y tendrán calzadas de un máximo de 7 metros.
- d) Instalaciones complementarias. Los terrenos cuentan con factibilidad de agua potable de la empresa Aguas Manquehue, por lo que se contempla la ejecución de una impulsión y una red de distribución de agua potable a todas las parcelas. Adicionalmente se pretende ejecutar una red de agua para riego, mediante la explotación de derechos de agua que se adquirirán para tales efectos. También se contempla que cada parcela tenga un sistema propio de tratamiento de aguas servidas.

7. Ahora bien, como se trata de la intervención de un territorio natural, se ha previsto que se ingrese voluntariamente al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental el proyecto consistente en la construcción de la vialidad interna y las instalaciones complementarias. Previendo que en los terrenos se construirán viviendas, la

evaluación también asumirá las externalidades que genere su construcción futura, de manera que sus efectos indirectos queden evaluados y sean mitigados por el titular del proyecto que se someterá a evaluación ambiental.

8. Como puede apreciarse, se trata de una intervención del territorio que, por una parte, es admisible legalmente, a la vez que guarda armonía con los propósitos del PRMS.

Por ello, sólo podrá iniciarse la ejecución de la vialidad interna y de las instalaciones complementarias sólo una vez que el referido proyecto esté aprobado ambientalmente. Y, adicionalmente, para la construcción de viviendas, cuando se obtengan los permisos de edificación ante la Dirección de Obras de la Municipalidad de Lo Barnechea.

9. Atendido todo lo expuesto, a objeto de que el proceso de venta de parcelas y la ejecución de la propuestas cuenten con certeza jurídica respecto al marco normativo que los regula, agradeceremos la confirmación de que la construcción de viviendas en las condiciones recién explicadas no requieren de la aprobación de los incisos 3° y 4° del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, ni que la SEREMI defina las normas aplicables en función de lo dispuesto en el artículo 8.3.1.1 del PRMS pues no se trata del tipo de construcciones a que dicho artículo se refiere, bastando en consecuencia para la construcción de viviendas, únicamente con la obtención del permiso de edificación de la Dirección de Obras de Lo Barnechea.
10. Finalmente, solicitamos a Usted tener presente que, para efectos de de esta consulta, designamos como apoderados a Gonzalo Cubillos Prieto (gcubillos@ccmabogados.cl) y a Vicente Burgos Salas (vburgos@ccmabogados.cl), ambos domiciliados en avenida Apoquindo 3.721, Oficina 72, comuna de Las Condes, para que actuando ellos indistintamente en forma conjunta o separada, representen a Inmobiliaria y Rentas Limitada ante la SEREMI, en cualquier clase de procedimientos y actuaciones.

Sin otro particular, y esperando una favorable acogida, se despide atentamente



Alejandro García Bruce  
pp. INMOBILIARIA Y RENTAS LIMITADA



OFICINA DE PARTES - SEC.MINIST.METROPOL.

COMPROBANTE DE INGRESO DE DOCUMENTO



ADMINISTRACION Y FINANZAS  
Recibido por : CAMILA CAAMAÑO MORGADO

TIPO DOCUMENTO	NRO DOCUMENTO
CARTA	0
FECHA INGRESO	HORA INGRESO
17/03/2014	12:08
DE	RUT
INMOBILIARIA Y RENTAS LTDA.	
MATERIA	PARA
REMITE AUTORIZACIONES PARA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS EN AREA DE PRESERVACION ECOLOGICA QUE DETALLA.	• ORIANA CINTYA RUIZ MATAMALA
MONTO	MODO
	DIGITAL

PROVIDENCIA DE DESPACHO INTERNO

DE: \_\_\_\_\_ FECHA \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

DESTINO	INDICACIÓN	PLAZO
	1.- TRAMITACIÓN	URGENTE
	2.- TOMAR CONOCIMIENTO	24 HORAS
	3.- INFORMAR TEMA A (SEREMI/DIRECTOR)	OTRO PLAZO
	4.- CONVERSAR CON (SEREMI/DIRECTOR)	
	5.- DIFUSIÓN: TEMA EN SU EQUIPO	
	6.- AGENDAR, CONFIRMAR Y RECORDAR	
	7.- COORDINAR REUNIÓN	
	8.- PREPARAR RESPUESTA	
	9.- OPINIÓN AL RESPECTO	
	10.- SEGUIMIENTO	
	11.- EXCUSAR	
	12.- ARCHIVO	
	13.- CONTESTAR DIRECTAMENTE	
	14.- ASISTIR E INFORMAR	

OBSERVACIONES  
.....  
.....

DE: \_\_\_\_\_ FIRMA \_\_\_\_\_  
A: \_\_\_\_\_ FECHA \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

DAR TRAMITE	PROPONER RESPUESTA	PARA CONOCIMIENTO	PLAZO
PARA CONOCIMIENTO Y ARCHIVO	ARCHIVAR DOCUMENTO	URGENTE	DS. HRS.
INFORMAR TEMA	CONTESTAR DIRECTAMENTE		

OBSERVACIONES  
.....  
.....

FIRMA



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO  
E INFRAESTRUCTURA**

Equipo Desarrollo Territorial (EDT)

Interno N° 2186 -2014

Ingreso N° 0300543 de fecha 17.03.2014.

ORD. N° 4407 /

**ANT.:**

1. Su carta de fecha 05.03.2014.
2. Ord. N° 3981, del 25.08.2014 – Seremi.

**MAT.:** LO BARNECHEA: Deja sin efecto Ord. N° 3981, de fecha 25.08.2014, e Informa factibilidad de proyecto inmobiliario residencial en Área de Preservación Ecológica del PRMS.

**SANTIAGO, 29 SEP 2014**

**DE: SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO**

**A: SR. ALEJANDRO GARCÍA BRUCE  
P.P. INMOBILIARIA Y RENTAS LIMITADA**

Esta Secretaria Ministerial dio respuesta a su consulta por medio del oficio N° 3981, de fecha 25.08.2014, el cual se transcribió erradamente un texto de una consulta en la misma comuna, razón por la cual dejamos sin efecto el oficio antes citado y rectificamos por medio del presente ordinario, el texto correspondiente a su consulta.

Se ha recibido en oficina de partes de esta Seremi la presentación singularizada en el antecedente, a través de la cual usted, en representación, según señala, de Inmobiliaria y Rentas Limitada, solicita que esta repartición confirme que la construcción de viviendas emplazadas en parcelas que se ubican en la comuna de Lo Barnechea, en el Área de Preservación Ecológica, no requiere de las aprobaciones e informes favorables a que hacen referencia los incisos 3° y 4° del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, ni que esta Seremi defina las normas aplicables a dichas construcciones en función del artículo 8.3.1.1. del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), bastando, únicamente, la obtención del respectivo Permiso de Edificación ante la Dirección de Obras Municipales.

Sobre el particular, resulta menester señalar, preliminarmente, que la referida Área de Preservación Ecológica se emplaza fuera de los límites urbanos de la comuna de Lo Barnechea, esto es, en el Área Rural de dicha comuna, de acuerdo con la definición del PRMS.



Por su parte, el artículo 8.3.1.1. del referido instrumento de planificación territorial dispone, en sus incisos 4° y 5°, que en estas Áreas se permitirá el desarrollo de actividades que aseguren la permanencia de los valores naturales, restringiéndose su uso a los fines: científico, cultural, educativo, recreacional, deportivo y turístico, con las instalaciones y/o edificaciones mínimas e indispensables para su habilitación, y que las normas que regirán estas actividades y asimismo las de los usos complementarios a ellas como: equipamiento de seguridad, comunicaciones, salud, comercio y estacionamientos de uso público, serán definidas por la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo en cada caso, atendiendo a sus características específicas y a los estudios pertinentes aprobados por los organismos competentes que corresponda, agregando dicho artículo, en su inciso 6°, que la aprobación de proyectos quedará condicionada en todos los casos a la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental, realizado por el interesado, evaluado e informado favorablemente por los organismos que corresponda.

Al respecto, procede señalar también, que el DFL N° 458 de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), establece, en su artículo 55, que fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones, salvo aquellas que fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado, estableciendo también que, corresponderá a la Secretaría Regional de la 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-regional y que, con dicho objeto, cuando sea necesario subdividir y urbanizar terrenos rurales para complementar alguna actividad industrial con viviendas, dotar de equipamiento a algún sector rural, o habilitar un 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 el subsidio del Estado, la autorización que otorgue la Secretaría Regional del Ministerio de Agricultura requerirá del informe previo favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo. Este informe señalará el grado de urbanización que deberá tener esa división predial, conforme a lo que establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, disponiendo, igualmente, que las construcciones industriales, de equipamiento, turismo y poblaciones, fuera de los límites urbanos, requerirán, previamente a la aprobación correspondiente de la Dirección de Obras Municipales, del informe favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo y del Servicio Agrícola que correspondan.

Asimismo, en el N° 3 del artículo 2.1.19. del D.S. N° 47 (V. y U.) de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), se establece, en lo pertinente, que para las construcciones necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, como asimismo, una vez obtenida la autorización a que se refiere el número anterior, 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 subsidio del Estado, a que alude el inciso primero del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se deberá solicitar el permiso de edificación correspondiente del Director de Obras Municipales, conforme lo exige el artículo 116 del mismo cuerpo legal, acompañando los antecedentes que señala el artículo 5.1.6. de esa Ordenanza, agregando que dicha Autoridad lo concederá previa verificación del cumplimiento de las normas generales de edificación que contempla esa Ordenanza, sin perjuicio del pago de los derechos municipales que procedan.



En este contexto y en armonía con la normativa arriba referida, podemos señalar que, mientras las construcciones en el área rural por las cuales usted consulta fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, no se requerirá de las aprobaciones, ni de los informes favorables a los que se refieren los incisos 3° y 4° del artículo 55 de la LGUC, procediendo que, en dichos casos, se solicite, únicamente, el Permiso de Edificación correspondiente del Director de Obras Municipales.

Asimismo, en tanto las mencionadas construcciones no correspondan a alguna de las actividades a las que se hace referencia en los incisos 4° y 5° del artículo 8.3.1.1. del PRMS, no se requerirá que esta Seremi defina las normas aplicables a estas construcciones, dado que, según lo ya indicado, no le corresponde a éste órgano público informar, de forma previa, las construcciones por las cuales usted consulta, procediendo, en tal caso, que el Director de Obras Municipales conceda el correspondiente Permiso de Edificación, previa verificación del cumplimiento de las normas generales establecidas en la OGUC.

Finalmente, es pertinente agregar que la Ley N° 19.300 de 1994, sobre Bases Generales del Medio Ambiente, y el D.S. N° 40 (MMA) de 2012, que aprueba el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, establecen los proyectos que deben someterse al referido sistema de evaluación, de modo tal que, en lo relativo a dicha materia, el titular de un proyecto deberá regirse por las normas establecidas en aquellos cuerpos normativos.

Saluda atentamente a usted,



**ALDO RAMACIOTTI FRACCHIA**  
**ARQUITECTO**  
**SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO**  
**DE VIVIENDA Y URBANISMO**

FBP/orm.

**DISTRIBUCIÓN:**

Destinatario: Sr. Alejandro García Bruce – p.p. Inmobiliaria y Rentas Ltda.  
Dirección: Avenida Presidente Errázuriz N° 2999, comuna de Las Condes.  
Teléfono: 22 378 13 64

C/c Sr. Gonzalo Cubillos Prieto  
Dirección: Avenida Apoquindo N° 3721, oficina 72, comuna de Las Condes.  
Teléfono: 22 378 13 64

Secretaría Ministerial Metropolitana  
Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura  
Ley de Transparencia art. 7/g.  
Archivo.

**De:** Patricio Herman <[patricioherman@hotmail.com](mailto:patricioherman@hotmail.com)>

**Enviado:** lunes, 12 de octubre de 2020 11:44

**Para:** Rodrigo Rivera Cuevas - (Medio Ambiente)

**Asunto:** Proyectos inmobiliarios ilegales en áreas de preservación ecológica y dictamen relacionado del 30/09/20 de Contraloría

Santiago, lunes 12 de octubre de 2020

Sr. Rodrigo Rivera

Abogado Coordinador de la Unidad de Medio Ambiente

Consejo de Defensa del Estado (CDE)

Presente

Materia: Vulneración flagrante a la ley N° 19.300 por parte de 4 actores privados

Me refiero a mis presentaciones del 10 y 15 de enero de 2020, las que se adjuntan, dirigidas a la anterior presidenta del CDE para que se iniciaran las acciones judiciales en contra de 4 proyectos inmobiliarios que están ocasionando diversos daños ambientales en territorios definidos como *áreas de preservación ecológica* dentro de las comunas de Lo Barnechea y Colina, solicitudes que merecieron una pronta respuesta del 23 de enero de 2020 de parte de la abogada jefa del Departamento de Estudios y Planificación del CDE, señalándonos que iba a oficiar a los servicios competentes para analizar las acciones que fueran pertinentes. Recordemos que por este asunto nos reunimos en su oficina, ocasión en que le entregué mi mala opinión sobre la institucionalidad ambiental.

Ahora bien, el 30 de septiembre de 2020 la Contraloría General de la República emitió su dictamen N° E39766/2020 sobre este asunto, respondiendo una solicitud de pronunciamiento del 25 de febrero de 2020, firmada por el titular de la Superintendencia del Medio Ambiente (SMA), ya que este servicio administrativo no sabía (sic) cómo proceder

ante diversas denuncias en contra de los aludidos 4 proyectos inmobiliarios : Chaguay en Lo Barnechea, La Cumbre, Mirador Pie Andino y Hacienda Guay Guay en Colina. Quien suscribe, ante las evidencias del daño, le había exigido a esa SMA a partir del 5 de diciembre de 2019 que sancionara a los causantes, paralizando sus faenas destructivas del territorio protegido y que trasladara los antecedentes al CDE.

Entendemos que la SMA nunca le envió la documentación al CDE y que la misma institución pública, en lugar de ejercer su rol, se asiló en su presunto desconocimiento en cuanto a que si las *áreas de preservación ecológica* normadas explícitamente en el artículo 8.3.1.1 del PRMS, estaban colocadas bajo protección oficial para los efectos del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA), ello a pesar de lo aclarado en dictamen N° 4.000 del 15 de enero de 2016 de la Contraloría, dirigido entre otros a la propia SMA.

En la solicitud de "aclaración" por parte de la SMA a la Contraloría, a pesar de que los daños ambientales eran comprobables, notamos en ese texto un sesgo que busca la impunidad para los privados que ejecutan destrucción en la naturaleza, ya que livianamente argumenta que los denunciados no sabían nada de nada respecto de sus deberes legales como inversionistas que explotan el recurso suelo rural protegido.

En esta oportunidad le manifestamos a usted que el 9 de octubre de 2020 ingresamos en Contraloría, con folio WO28941 año 2020, un recurso de reconsideración a su dictamen N° E39766/2020, dándole a conocer ciertos hechos gravitantes que no tuvo a la vista cuando investigó la presentación de la SMA, documento que está publicado en nuestra página web

En razón a que la ley N° 19.300 de Bases Generales del Medio Ambiente desarrolla muy bien las ideas cuando se producen daños ambientales en el país, estatuto legal que le asigna al CDE una responsabilidad acusatoria para perseguir judicialmente a los culpables de esos perjuicios, reiteramos nuestro interés en orden a que su órgano fiscal adopte las medidas que sus expertos consideren necesarias, teniéndose en cuenta que con anterioridad, por situaciones similares, el

CDE asumió sus atribuciones legales, lo que se aprecia en *links*

[Venta de 'porcentaje' de lotes permitió vulnerar cota 1.000 | Ver más »](#)

15/07/06 [El Mercurio - Nacional](#)

EUGENIO DROGUETT FIERRO Una "imaginativa, pero abusiva" figura de transferencia de derechos o porcentajes de loteos y el no ejercicio de la función fiscalizadora de la autoridad han permitido la proliferación de construcciones sobre la cota 1.000 metros sobre el nivel del mar (msnm) en Lo Barnechea. Es el diagnóstico de Patricio Hermann, presidente de la agrupación Defendamos la Ciudad, quien hizo un recorrido junto a "El Mercurio" por el camino El Cajón que lleva al Santuario de la Naturaleza, para comprobar en terreno la denuncia que hizo ante la Contraloría. El recorrido abarcó la Quebrada Huallalolén, ocupada por la comunidad "Los Peumos del Arrayán" y por la Parcela del Cerro, también conocida como Parcela de los Monjes Rusos, en vehículos con tracción a dos ruedas y por caminos asfaltados, ya que Hermann quiso demostrar que son loteos visibles y de fácil acceso...

<https://www.latercera.com/noticia/corte-suprema-confirma-prohibicion-de-construir-sobre-la-cota-mil/>

### **Corte Suprema confirma prohibición de construir sobre la cota mil - La Tercera**

En dos inéditos fallos, la Corte Suprema reafirmó la decisión de que no se puede construir viviendas en áreas consideradas de preservación ecológica de Santiago, definidas por el Plan Regulador de la Región Metropolitana, y situadas sobre los mil metros de altura, también llamada "cota mil".

[www.latercera.com](http://www.latercera.com)

<http://www.chilesustentable.net/2017/10/el-lobby-privado-detras-del-cierre-al-acceso-mas-frecuentado-del-cerro-manquehue/>

### **ChileSustentable – El lobby privado detrás del cierre al acceso más frecuentado del Cerro Manquehue**

"Todos mintieron. Todos mintieron al decir que se había cerrado el acceso por un fallo de la Corte Suprema. Fue un acto arbitrario e ilegal de la Municipalidad de Vitacura, que obedeció una instrucción del particular (Arturo Lyon), que había producido una devastación ambiental en la parte más alta del Cerro Lo Curro".

[www.chilesustentable.net](http://www.chilesustentable.net)

<https://www.elmostrador.cl/noticias/pais/2014/04/04/tribunal-condena-a-los-legionarios-de-cristo-por-danar-area-verde-en-lo-barnechea/>

### **Tribunal condena a los Legionarios de Cristo por dañar área verde en Lo Barnechea**

La información la dio a conocer la Fundación Defendamos la Ciudad, cuyo presidente, Patricio Herman, afirmó que su organización recurrió contra la orden religiosa por depositar gran variedad de escombros y basura.

[www.elmostrador.cl](http://www.elmostrador.cl)

Le informamos que la Municipalidad de Lo Barnechea, conforme a lo resuelto por la Contraloría, acaba de paralizar las obras ilegales del proyecto inmobiliario Chaguay y por lo relatado, esperamos confiadamente que el CDE, como titular de la acción ambiental, conforme a lo ordenado en el artículo 54 de la Ley N° 19.300, ejercerá sus atribuciones.

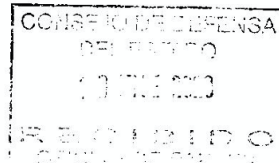
Con este motivo, lo saludamos muy atentamente,

Patricio Herman  
Fundación Defendamos la Ciudad  
99 258 5459



Sra. María Eugenia Manaud  
Presidenta del  
Consejo de Defensa del Estado (CDE)  
Presente

Santiago, viernes 10 de enero de 2020



**REF. Solicita al CDE el ejercicio de acciones judiciales en contra de 4 empresas que, violando el marco regulatorio ambiental y territorial, están depredando la naturaleza en la Región Metropolitana de Santiago, la que, por su mala calidad del aire, se rige por un Plan de Prevención y Descontaminación Atmosférica (PPDA).**

Una vez más recurrimos a su servicio en relación a daños ambientales ocasionados y acreditados en las comunas de Lo Barnechea y Colina, producto de intervenciones comerciales que, según las responsables denuncias ciudadanas que hemos recibido, están ejecutando las empresas :

Nombre Fantasía : Chaguay

Razón Social : Desarrollos La Dehesa SpA  
RUT : 76.256.753-9

Nombre Fantasía : La Cumbre  
Razón Social : INMOBILIARIA E INVERSIONES LA CUMBRE ORIENTE SPA  
RUT : 76.258.677-0

Nombre Fantasía : Mirador Pie Andino  
Razón Social : INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA PIE ANDINO SpA  
RUT : 76.513.563-K

Nombre Fantasía : Guay Guay  
Razón Social : INMOBILIARIA GUAY GUAY S. A.  
RUT 96.885.970-6

En rigor, esta solicitud a su servicio debía ser ejercida por los alcaldes de Lo Barnechea y Colina, pues sus municipios están al tanto de lo que ocurre en sus territorios. Por esa ausencia, nuestra fundación no puede quedar impávida con el daño ambiental que se está produciendo allí y por ello hemos adoptado la decisión de recurrir a su servicio público que cautela el interés fiscal. No solo esos municipios conocen la situación sino también la Conaf, el SAG, el SEA, la SMA y el Seremi de Vivienda y Urbanismo ya han resuelto que esos proyectos de desarrollos inmobiliarios son inviables.

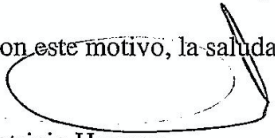
Para tal propósito adjuntamos un *dossier* asociado al primero de los proyectos indicados, teniéndose presente que el artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), ordena entre otras cosas que, fuera de los límites urbanos, es decir, en territorios rurales, no está permitido abrir 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, es decir, exclusivamente para el titular de la actividad agropecuaria. Hacemos énfasis en lo anterior, pues muchos actores privados mal *interpretan* el texto de dicha legislación para viabilizar sus intentos comerciales.

Los 4 proyectos se localizan en el *Área de Preservación Ecológica* del Plan Regulador

Metropolitano de Santiago (PRMS), instrumento normativo vigente desde el cuatro de noviembre de 1994, cuyo artículo 8.3.1.1 define con suma claridad cuáles son las únicas actividades que allí se pueden realizar, previo Estudio de Impacto Ambiental (EIA), que cuente con una Resolución de Calificación Ambiental (RCA) favorable, la que en ninguno de esos 4 proyectos existe. Ese artículo también dice que se prohíben las subdivisiones prediales.

Si el CDE considera necesario que le entregemos próximamente mayor información, estamos a sus órdenes para reunirnos en sus oficinas con los especialistas de su servicio, a pesar de que cuando se le consulte a los servicios de la administración antes aludidos quedará en evidencia lo que se ha relatado sucintamente en esta nota denuncia.

Con este motivo, la saludamos atentamente,



Patricio Herman  
Presidente  
Fundación Defendamos la Ciudad  
Luz 2889, Depto. 34, Las Condes  
[patricioherman@hotmail.com](mailto:patricioherman@hotmail.com)  
móvil 99 258 5459

se adjunta un “resumen ejecutivo” asociado al asunto y presentación del 02/01/20 al SMA, con texto de carta enviada el 27/12/19 a los funcionarios municipales de Colina.