

Santiago, 15 de noviembre de 2020.

Señor

Juan Antonio Peribonio

Presidente

Consejo de Defensa del Estado

Presente.

Materia: Interpone denuncias que indica, en relación con el proyecto CHAGUAY.

De nuestra 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 señor Presidente del Consejo de Defensa del Estado, decimos:

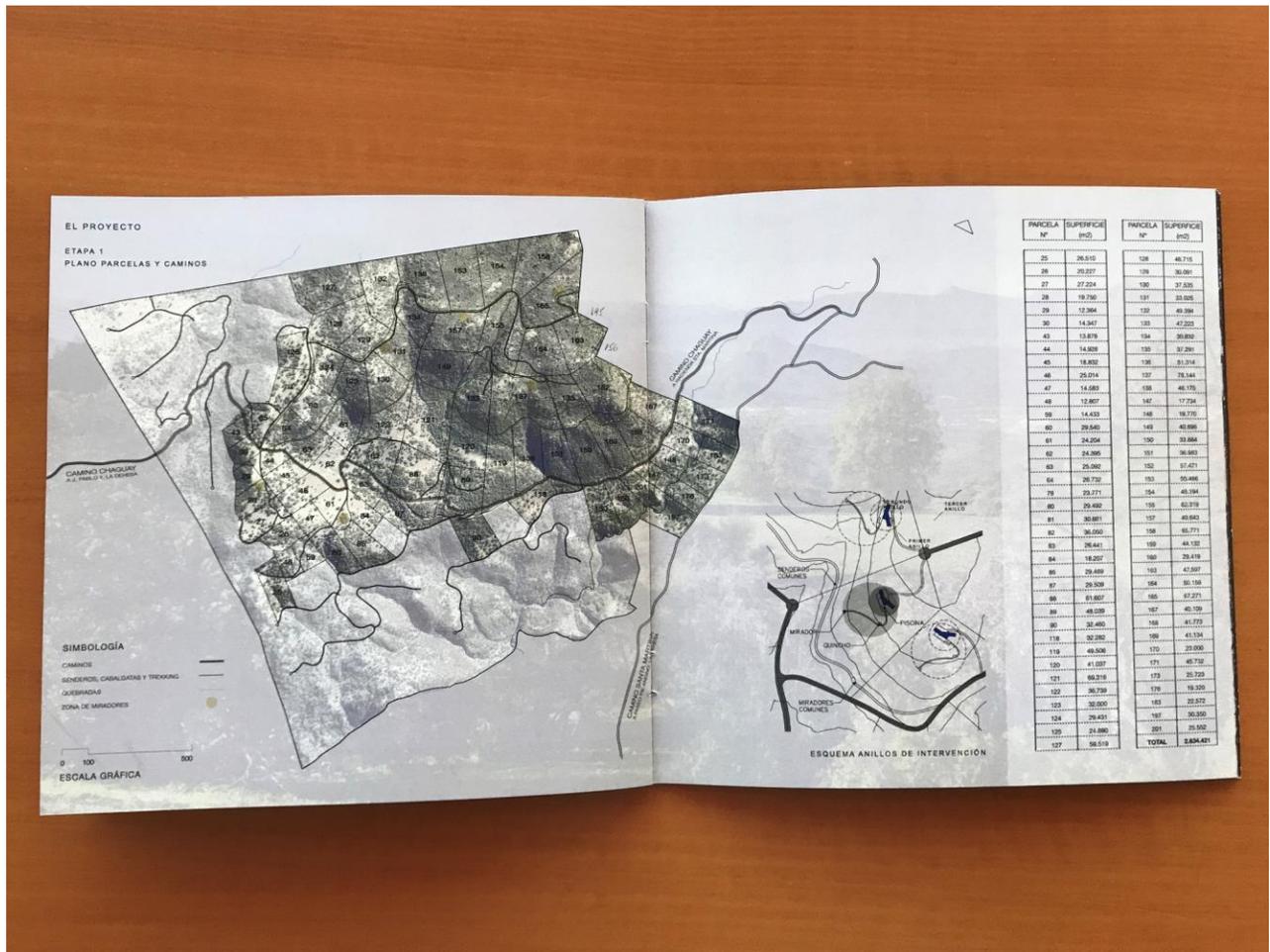
Que, con fecha **5 de diciembre de 2019**, solicité al Superintendente de Medio Ambiente de la Región Metropolitana, que investigara e iniciara procesos sancionatorios contra quienes resulten responsables por daño ambiental ocasionado por el proyecto CHAGUAY en área de preservación ecológica, en la comuna de Lo Barnechea.

Sin embargo, dicha superintendencia no hizo nada al respecto, aun cuando se trata de una intervención superior a 300 hectáreas en área de preservación ecológica, que, según el artículo 8.3.1.1 del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), exige mantenerlas en su estado natural, preservando su valor paisajístico.

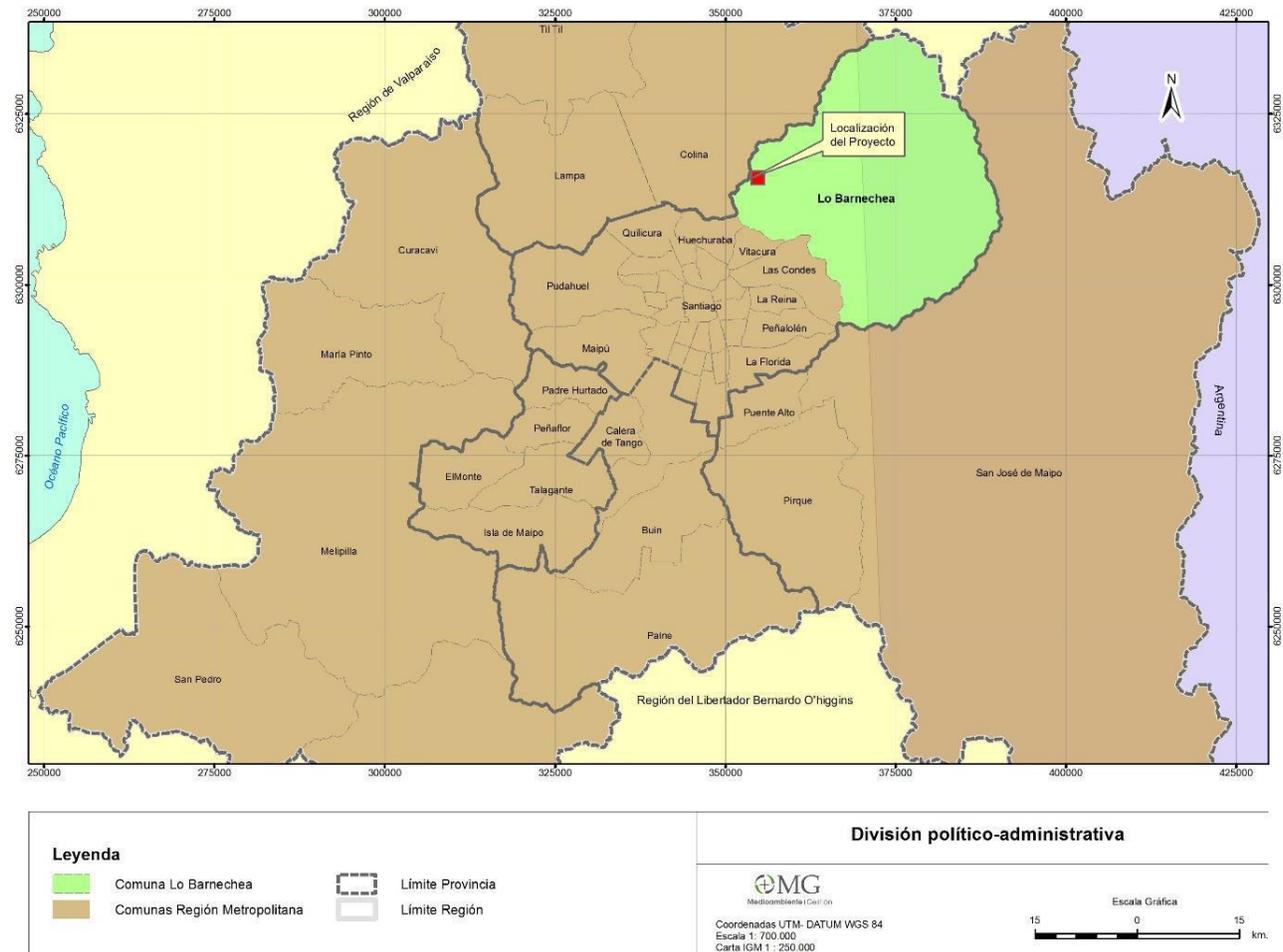
Por ello, con fecha **10 de enero de 2020**, solicité a la Presidenta del Consejo de Defensa del Estado (CDE), de aquel entonces, que iniciara acciones legales contra quienes resulten responsables por daño ambiental ocasionados por 4 proyectos inmobiliarios en área de preservación ecológica, en las comunas de Colina y Lo Barnechea.

Por la presente, complementamos dicha presentación anterior al CDE, y de conformidad a lo establecido en el artículo 54 de la Ley N° 19.300, venimos en denunciar **daño ambiental, conforme a lo establecido en los artículos 3, 51, 52 y 53, de la referida Ley N° 19.300, generado por el proyecto CHAGUAY**, en terrenos ubicados en el área de preservación ecológica, del área rural de la comuna de Lo Barnechea, nacidos de una división de predio rústico de la hijuela N° 4, de la hijuela tercera del fundo Chicureo o Santa Sara de Chicureo, **por la responsabilidad que pudiere afectar a la sociedad propietaria** “Desarrollos La Dehesa SpA, Rut. N° 76.256.753-9, representada por los señores Matías Fernández Recart, Rut. N° 12.455.567-1 y Juan Sabbagh Pisano, Rut. N° 6.063.252-9, todos domiciliados en Avenida Nueva Costanera N°4229, oficina 501, comuna de Vitacura, ciudad de Santiago.

Una parte de los terrenos involucrados se ilustra en la figura siguiente:



El área de intervención, se ubica en la siguiente imagen:



Es más, las aludidas obras de construcción son contrarias a los usos de suelo establecidos por el artículo 8.3.1.1 del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), relativas a las áreas de preservación ecológica, que exigen mantener los terrenos así afectos, en su estado natural.

A mayor abundamiento, como se trata de obras en el área rural, la sociedad “Desarrollos La Dehesa SpA” tampoco ha obtenido la autorización del Seremi de Agricultura ni el informe favorable de la Seremi de Vivienda y Urbanismo, que le exige el inciso tercero del artículo 55 de la LGUC.

La sociedad “Desarrollos La Dehesa SpA” tampoco ha obtenido el cambio de uso de suelo, de parte del SAG, que establece el artículo 46, de la Ley 18.755.

Asimismo, la construcción de las futuras viviendas en cada una de los 145 lotes en que ha sido subdividido el terreno, tampoco son admisibles, toda vez que la normativa sobre área de preservación ecológica no lo admite, con el agravante de formar un núcleo urbano al margen de la planificación intercomunal, en abierta contravención con el artículo 55 de la LGUC.

Como si todo lo anterior fuera poco, la parcelación en comento tuvo su origen en una división de predio rústico en una parcelación agrícola aprobada mediante **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° 3.516 sobre División de Predio Rústico actualmente vigente.

Según dicha legislación inicial, no era admisible destinar los lotes resultantes de la división de predio rústico, a un fin distinto que la actividad agrícola, cosa que también establece el actual D.L. N° 3.516 de 1980.

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, ganadera o forestal, a menos que, se tramite la correspondiente autorización conforme al artículo 55 de la LGUC, cosa que tampoco se ha obtenido.

Por su parte, el inciso primero del artículo 55 de la LGUC prohíbe la apertura de vías en el área rural, si fueren ajenas a la actividad agrícola. No obstante, ello, el proyecto CHAGUAY, contempla y ejecuta 12,30 km de caminos nuevos, en abierta contravención de la disposición legal aludida, para fines habitacionales, completamente ajenos a la actividad agrícola.

En efecto, la disposición a que se hace referencia precedentemente, establece lo siguiente:

“Artículo 55º.- 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.”

Adicionalmente, agrava toda las reseñas anteriores, el hecho que, la totalidad de los terrenos donde se ejecutan las obras en comento, quedaron grabados como área verde de reserva natural, no susceptibles de construcción alguna, mediante la **Resolución Exenta N° 605**, de 31 de octubre de 2001 (RCA 605), dictada por la extinta COREMA de la Región Metropolitana, en procedimiento

requerido por proyecto denominado “Hacienda Santa Martina Nature Club & Golf”, que impulsó la empresa Inmobiliaria Santa Martina S.A., antecesor en el dominio.

En suma, la sociedad “Desarrollos La Dehesa SpA”, ha transgredido, impunemente, todas las normas legales y reglamentarias que rigen las construcciones en el área rural, y particularmente, las que regulan las áreas de preservación ecológica.

Lo más sorprendente de todo, es que, según los representantes de la sociedad “Desarrollos La Dehesa SpA”, **no requieren de permiso alguno**, y bajo esa sugerente convicción, siguen adelante, impunemente con el daño ambiental de terrenos sujetos a protección oficial, por ser un área de preservación ecológica.

Por todo lo anterior, es necesario que se interponga la acción judicial que solicitamos conforme al artículo 54 de la Ley N° 19.300, a fin de perseguir la responsabilidad ambiental correspondiente, y obtener la reparación del daño causado.

Por otra parte, cabe destacar que, como se dijo, la sociedad “Desarrollos La Dehesa SpA” se encuentra en pleno proceso de comercialización de los lotes resultantes, suscribiendo múltiples promesas de compraventa, con los promitentes compradores, sin que, las obras que ejecuta 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.

En efecto, las disposiciones aludidas establecen lo siguiente:

“Artículo 136º.- 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 129º, por el monto total de las obras de urbanización pendientes.

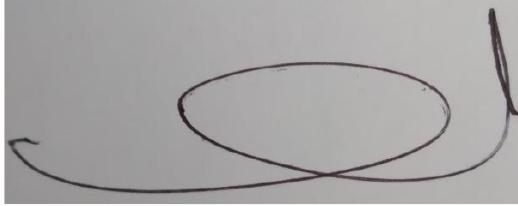
El depósito de estas garantías permitirá a la Dirección de Obras Municipales efectuar la recepción definitiva de los edificios.

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 129º.”

“Artículo 138º.- 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, también se denuncia la eventual comisión del delito que tipifica el artículo 138 de la LGUC, para los fines que sean procedentes.

Saluda atentamente a usted,

A handwritten signature in dark ink on a light gray background. The signature is a cursive, somewhat abstract scribble that forms a large loop and ends with a vertical stroke.

Patricio Herman Pacheco
Presidente
“Fundación Defendamos La Ciudad”

Se acompaña:

1. Copia de la denuncia efectuada por la Fundación Defendamos la Ciudad ante la Contraloría General de la República, con fecha 28 de octubre de 2020, ingresada con el Rol N° WO31089.
2. Copia del Informe remitido a la Contraloría General de la República, por parte del Alcalde de la Municipalidad de Lo Barnechea, mediante el Ord. N° 0561, de fecha 10 de noviembre de 2020, a requerimiento del Ente Fiscalizador.