

Santiago, 26 de marzo de 2021

Señor
Jorge Bermúdez Soto
Contralor General de la República
Presente

Informo a Ud. que está en venta un conjunto de terrenos en el Área de Preservación Ecológica (APE) definida por el PRMS en el sector Lo Curro de la comuna de Vitacura. Los terrenos tienen superficies superiores a 5.000 m² y se venden para fines habitacionales utilizando la excepción indicada en el artículo 8.1.3 del PRMS (una vivienda con una superficie de hasta un 10% del tamaño del lote) según un aviso publicado en internet, adjunto.

Pues bien, debo señalar que el dictamen N° 35.681/2009 trata sobre este desarrollo inmobiliario y allí se concluyó que no resultaba aplicable lo señalado en el artículo 8.1.3 del PRMS pues antes de la entrada en vigor del PRMS, en noviembre de 1994, no se ejecutaron ni se garantizaron las obras de urbanización requeridas según la LGUC. Esas obras de urbanización recién fueron autorizadas por la DOM de Vitacura en 2004, señalando además, erróneamente esa dirección, que el loteo tenía calidad de urbano a pesar de ser un terreno rural.

Vale mencionar que el dictamen concluye señalando que la invalidación administrativa de los actos irregulares tiene como límite aquellas situaciones jurídicas consolidadas sobre la base de la confianza de los particulares.

Al respecto debo indicar que a noviembre de 1994 lo que eventualmente podría considerarse consolidado, en base a la confianza del titular, es la subdivisión del terreno en comento, pero no un loteo ya que, como se mencionó, no se habían ejecutado ni garantizado las obras de urbanización requeridas por la LGUC. Producto de eso, el titular no puede reclamar que en su predio resulta aplicable el artículo 8.1.3 del PRMS pues en los loteos es una condición ineludible ejecutar o garantizar las obras de urbanización.

Por último, el dictamen también instruyó al Alcalde de Vitacura a ordenar la instrucción de un sumario administrativo para determinar y hacer efectivas las responsabilidades administrativas involucradas en las irregularidades detectadas, en especial, la recepción de las obras de urbanización del permiso N° 19/2004 sin haberse exigido que esas obras se sometieran al SEIA.

Lo anterior se refuerza con el dictamen N° E39766/2020 que estableció con claridad que las APE del PRMS son áreas colocadas bajo protección oficial para efectos de lo dispuesto en el artículo 10, letra p) de la ley N° 19.300.

Por otro lado, según lo señalado en ese mismo dictamen de 2020, el artículo 55 de la LGUC y el artículo 2.1.19 de la OGUC establecen un procedimiento que debe seguirse en cada situación

particular para que se otorgue por parte de la pertinente DOM el permiso para construir en el área rural, cuya aplicación no puede desconocer la existencia de una potestad planificadora fuera de los límites urbanos, que según el artículo 34 de la LGUC, es ejercida a través del atingente Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano.

Continúa el dictamen señalando que ello supone la necesaria consideración, por parte de la autoridad competente, de los usos de suelo que contemplan los instrumentos de planificación territorial, para los efectos señalados en el mencionado artículo 2.1.19.

Como es de público conocimiento, en las APE el PRMS no permite la construcción de viviendas.

Es necesario mencionar que según el aviso adjunto ya fueron vendidos 15 de los 25 lotes y en consecuencia se puede suponer que la DOM de Vitacura entregó permisos de edificación para viviendas en esos lotes o bien que esos permisos podrían estar en trámite, contraviniendo lo indicado expresamente en el Dictamen Nº 35.681/2009 con respecto al Permiso de Edificación Nº 74/2007.

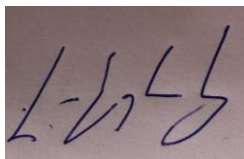
Se concluye entonces que la Municipalidad de Vitacura tiene la obligación de resolver la situación de este proyecto habitacional teniendo a la vista lo indicado en el artículo 53 de la ley Nº 19.880 y también debe ejercer las acciones pertinentes para exigir el cumplimiento de la normativa del PRMS, la ley Nº 19.300 y los dictámenes de la Contraloría General de la República, lo que hasta el momento no habría ocurrido.

Esta falta de servicio de la Municipalidad de Vitacura está permitiendo que se continúe comercializando y desarrollando un proyecto habitacional ilegal, lo que podría generar las responsabilidades indicadas en el artículo 22 de la LGUC, más aún si se considera que la Contraloría ya en 2009 se pronunció sobre este mismo asunto.

Solicito en consecuencia que tenga a bien analizar estos antecedentes y que en función de eso se tomen las acciones correspondientes para restaurar el estado de derecho en relación con este desarrollo inmobiliario habitacional.

Se despide atentamente,

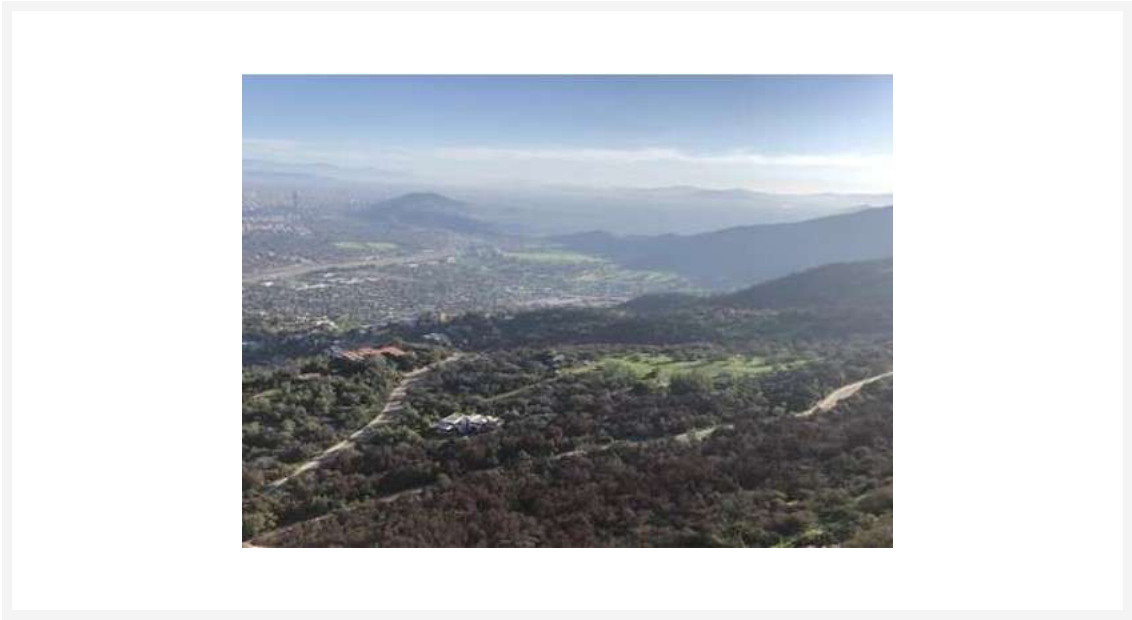
Gonzalo Prieto Infante



PARQUE RESIDENCIAL METROPOLITANO MANQUEHUE, LO CURRO

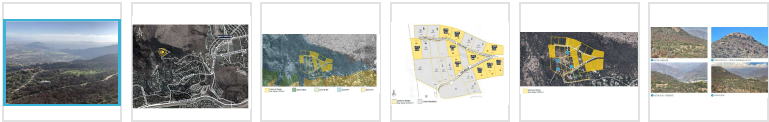
Solicitar Información

Vía Café / Vía Roja, Vitacura, Región Metropolitana



(Https://Gpsproperty.cl/Broker/Jorge_lan

JORGE LANGERFELDT
☎ +56 2 2489 9000
(tel:+56224899000)



Información general

ID: TERR-001807	Operación: Venta	División: Terreno
Tipo: Habitacional	UF Desde 20.000	UF/m² Desde 4,00
m² Desde 5.000	Disponibilidad: Inmediata	

Descripción de la propiedad

Nombre*

Email*

Teléfono*

Ej: 987654321

Mensaje*

Enviar

🔍 Buscar Propiedad



UBICACIÓN

- Terrenos ubicados en Vía Café y Vía Roja, sector Lo Curro, comuna de Vitacura.
- Cuentan con excelente conectividad, gracias a estar emplazados a solo 4 kilómetros de distancia de la Autopista Costanera Norte; y a su cercanía a vías estructurantes como Américo Vespucio y Autopista Nororiental.
- Ubicados a 4,8 kilómetros de Rotonda Lo Curro, sector que cuenta con una gran variedad de equipamientos y servicios, tales como, supermercados, establecimientos educacionales, comercios de variadas escalas, restaurantes, entre otros.
- Emplazados a 20 minutos del centro de Santiago.

CARACTERÍSTICAS GENERALES

- Terrenos habitacionales en tercer sector residencial Lo Curro
- Emplazados en zona de preservación ecológica, gran oportunidad para vivir en contacto con la naturaleza.
- Totalmente urbanizado
- Superficie terreno total: 54.060 m²
- Superficies terreno lotes en venta: Desde 5.000 m²
- Frentes hacia Vía Café y Vía Roja

NORMATIVA / ZONIFICACIÓN

PROPIEDADES DESTACADAS



(<https://gpsproperty.cl/propiedades/terreno/ver-barnechea/paseo-los-bravos>)

PASEO LOS BRAVOS / CAMINO JUAN PABLO II

(<https://gpsproperty.cl/prop-barnechea/paseo-los-bravos>) **Precio UF/m²:**

14,33

Superficie m²:
2.721,6

Disponibilidad:

Inmediata

[Ver Ficha](#)

(<https://gpsproperty.cl/prop-barnechea/paseo-los-bravos>)



(<https://gpsproperty.cl/propiedades/terreno/ver-av-pedro-aguirre-cerda-2001>)

TERRENOS AV. PEDRO AGUIRRE CERDA 2001

(<https://gpsproperty.cl/prop-av-pedro-aguirre-cerda-2001>) **Precio UF/m²:**

Desde 1,30

Superficie m²:

Desde 6.984,19 hasta 107.348,70

Disponibilidad:

Inmediata

[Ver Ficha](#)

(<https://gpsproperty.cl/prop-av-pedro-aguirre-cerda-2001>)

CENTRO DE DATOS

TASA DE VACANCIA
OFICINAS CLASE A - A-1

6,07%

(<https://gpsproperty.cl/estudios>)

TASA DE VACANCIA
STRIPCENTER

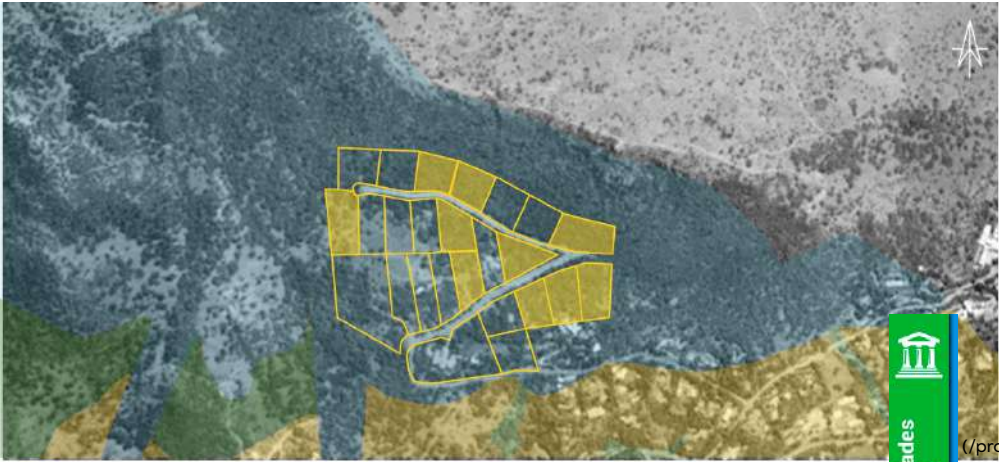
7,02%

(<https://gpsproperty.cl/estudios>)

TASA DE VACANCIA
CENTROS DE BODEGA.

4,64%

(<https://gpsproperty.cl/estudios>)



Lotes en Venta
Sup. desde 5.000 m²

Zona U-Ee3

Zona U-AV

Zona R-7

Oportunidades Bancarias

NORMATIVA / USOS DE SUELO

USO DE SUELO	
ZONA R-7 ÁREA DE VALOR NATURAL DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA	
<ul style="list-style-type: none">•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.••En las Áreas de Preservación Ecológica, no se permitirá divisiones prediales.•En las áreas R7, área de valor natural de preservación ecológica, se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 8.1.3.del capítulo 8 de la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago	

NORMATIVA / CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ZONA R-7	
Densidad máxima	1 Viv/predio (Art. 8.1.3 P.R.M.S)
Coef. de constructibilidad	10% (Art. 8.1.3 del P.R.M.S)
Altura máxima	7,50 metros
Antejardín	Todos los deslindes
Adosamientos	No permitido
Distanciamientos	10 metros

PLANIMETRÍA

Licitaciones

TASA DE VACANCIA PARQUES INDUSTRIALES 5,51%
(https://gpsproperty.cl/estudio-de-mercado/parques-industriales/)
(/propiedades/todas-las-divisiones/licitaciones)

ÚLTIMAS NOTICIAS

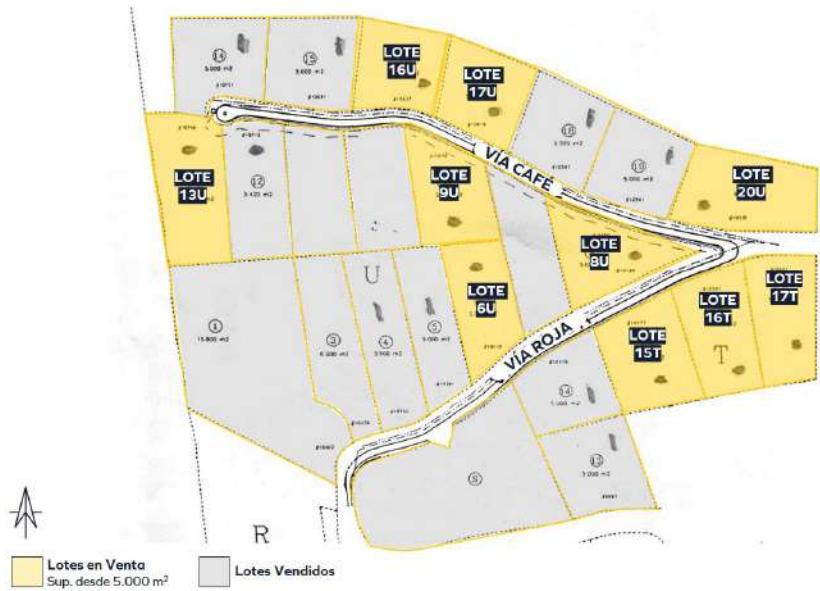
Mapa interactivo



(/actualidad/felipe-swett-gerente-general-de-asset-agf-y-el-negocio-de-los-multifamily-ldquo-la-crisis-social-y-la-pandemia-las-hemos-pasado-mejor-que-otros-activos-inmobiliarios-rdquo-_60509d0f4731b)
Felipe Swett, gerente general de Asset AGF y el negocio de los multifamily: “La crisis social y la pandemia las hemos pasado mejor que otros activos inmobiliarios”
(/actualidad/felipe-swett-gerente-general-de-asset-agf-y-el-negocio-de-los-multifamily-ldquo-la-crisis-social-y-la-pandemia-las-hemos-pasado-mejor-que-otros-activos-inmobiliarios-rdquo-_60509d0f4731b)
16/03/2021



(/gps-en-la-prensa/mercado-de-oficinas-en-santiago-enfrenta-una-compleja-situacion)
Mercado de oficinas en Santiago enfrenta una compleja situación
(/gps-en-la-prensa/mercado-de-oficinas-en-santiago-enfrenta-una-compleja-situacion)
08/03/2021



DISPONIBILIDAD

N° TERRENO	M2	CLASIFICACIÓN	UF/M2	PRECIO UF TOTAL
6U	5.000	A	5,5	27.500
8U	5.000	A	6,0	30.000
9U	5.100	A	6,5	33.150
13U	6.500	B	5,5	35.750
16U	5.000	C	4,0	20.000
17U	5.000	C	4,0	20.000
20U	6.600	A	5,5	36.300
15T	5.000	B	5,0	25.000
16T	5.580	B	5,0	27.900
17T	5.280	C	5,0	26.400

* Clasificación de terrenos:
A= Poca pendiente
B= Pendiente media
C= Mayor pendiente

IMAGEN SATELITAL



FOTOGRAFÍAS



1 VISTA ORIENTE



2 VISTA NORTE - CERRO MANQUEHUITO



3 VISTA SUR - ORIENTE



4 VISTA SUR

Ubicación



Quiénes Somos

Invierte con seguridad, conocimientos y bases fundamentadas. Nuestras asesorías se apoyan en nuestros múltiples estudios e informes de mercados. Al momento de adquirir una propiedad, lo estarás haciendo con responsabilidad.

Últimas propiedades



(https://gpsproperty.cl/propiedades/industrial/ve-park-miraflores_605cea5788b09)
AVANZA PARK MIRAFLORES
(https://gpsproperty.cl/propiedades/industrial/ve-park-miraflores_605cea5788b09)
Renca, Región Metropolitana
Industrial - Centro de Bodegaje

Contacto

GPS Global Property Solutions
Av. El Golf 160
Las Condes, Santiago, Chile

Fono: (+56 2) 2489 9000 (tel: (+56 2) 2489 9000)
(+56) 9 4351 5707 (whatsapp: (+56) 9 43515707)
info@gpsproperty.cl
(mailto:info@gpsproperty.cl)

Atajos

FAQ's (<https://gpsproperty.cl/faq>)
Términos y condiciones
(<https://gpsproperty.cl/terminos>)