



OFICIO ELECTRÓNICO

ORD. N° : 1764
ANT. : 1.Oficio N 3.054, de fecha 21 de julio de 2017, de esta Secretaría Ministerial. Responde a CGR por acciones tomadas respecto de solicitudes de certificación aprobadas en contravención al artículo 8.3.1.1. de la Ordenanza del PRMS. 2.Su presentación de fecha 18 de agosto de 2020.
MAT. : EPL - PCHJ - LO BARNECHEA/COLINA Artículo 8.3.1.1 Área de Preservación Ecológica del PRMS. Responde a supuestas denuncias de irregularidad normativa respecto de cuatro Proyectos emplazados en el Área de Preservación Ecológica del PRMS. Ingreso 0301496 de fecha 27.08.2020.
ADJ. : Copia digital de los Ordinarios N° 0521 de Seremi MINVU de fecha 07.03.2022 y N° 0522 de SEREMI MINVU de fecha 07.03.2022 y Res. Ex. N° 407 de SEREMI MINVU de fecha 22.06.2022 publicada en el Diario Oficial de fecha 29.06.2022.

Santiago, 30 septiembre 2022

A : JOSÉ MIGUEL MONTESINOS FUENTES
DIRECTOR PROYECTO CANQUEN VERDE ORG
DE : ROCÍO ANDRADE CASTRO
SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y
URBANISMO

Se ha recibido en esta Secretaría la presentación del antecedente 2, a través de la cual denuncia una supuesta irregularidad normativa que se está desarrollando en el camino Juan Pablo II que conecta la comuna de Colina con Lo Barnechea, donde se han instalado cuatro proyectos inmobiliarios, uno en la comuna de Lo Barnechea y tres en la comuna de Colina. La sumatoria de estos proyectos inmobiliarios genera una situación que modifica completamente el territorio protegido por el PRMS en su condición de Área de Preservación Ecológica.

Solicita:

- Investigar el origen del Rol Matriz de los 4 proyectos individualizados como Chaguay, la Cumbre, Mirador Pie Andino y Hacienda Guay Guay.
- Aclarar si estos proyectos fueron parte de las resoluciones de subdivisión certificadas por esta Seremi entre el año 2015 y 2017, se solicita especificar las razones objetivas de por qué no se anularon. Usted indica que existía un tiempo de 15 días para informar a Contraloría General de la República (ANT 1), y que señalar, que había efectuadas Promesas de Compra Venta no son excusas para no haber eliminado esas subdivisiones.

- c. Aclarar si alguno de estos proyectos son producto de subdivisiones acogidas al 3.516 anteriores a la promulgación del PRMS, le solicitamos certificar que éstas no hayan sido modificadas en lo absoluto, porque sino, no se podría definir que éstas corresponden a una situación de “pre existencia” y por lo tanto serían contrarias a derecho. De ser el caso, le solicitamos realice las acciones que correspondan.
- d. Solicita información sobre la programación de gestiones que realizará esta Seremi, puesto que usted indica que estará pendiente de nuestras acciones para saber cómo seguir actuando como ciudadanos afectados.

En relación a lo anterior, informo a Ud. lo siguiente:

1. Que respecto de su solicitud de investigar el Rol Matriz de los 4 proyectos señalados en la letra a) anterior, le indicamos:

a. Proyecto Chaguay emplazado en la comuna de Lo Barnechea:

- Origen Rol Matriz:

De acuerdo al Oficio DOM N° 414/2020 del DOM de Lo Barnechea de fecha 23. 12.2020, los lotes provienen de la subdivisión de la Higuera N°4 del Fundo Santa Sara de Chicureo, autorizado por el Servicio Agrícola y Ganadero con plano aprobado por Resolución 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 de fecha 05.12.1979.

En dicho plano se aprobaron 252 parcelas (que incluyen a las 142 que actualmente conforman el proyecto Chaguay en una superficie de 734,1 ha.)

Posteriormente, mediante escritura de Transacción y Demarcación de deslindes de fecha 05.03.2012, se establecieron los deslindes y superficies definitivas de las 252 lotes provenientes de la subdivisión aprobada por el SAG, esto es en base a un nuevo plano, con la realidad topográfica actualizada, el que fue aprobado mediante Ord. N° 509 de la SEREMI MINVU de fecha 26.01.2011, siendo autorizado su reemplazo por el Ord. N° 400 de fecha 02.02.2012, que fue archivado en el Conservador de Bienes Raíces bajo N° 23.737-C del Registro de Propiedad con fecha 05.06.2012.

- Titular del Proyecto

Según Ord. N° 414 de fecha 23.12.2020 de la DOM de Lo Barnechea, que responde a nuestro Ord. N° 3840 de 01.12.2020, el proyecto Chaguay es de propiedad de la Sociedad Desarrollos La Dehesa SpA.

b. Proyecto La Cumbre emplazado en la comuna de Colina:

- Origen Rol Matriz:

De acuerdo al Oficio DOM N° 43/2021 del DOM de Colina de fecha 04.03.2021, que responde a nuestra consulta realizada mediante nuestros Ords. N° 3480 y 0236 de fecha 01.12.2020 y 26.01.2021 respectivamente, los lotes provienen de la subdivisión de terreno rústico efectuado al amparo de la Ley N° 3.516 mediante Certificado N° 3059 de 1996 del SAG.

- Titular del Proyecto

Inmobiliaria e Inversiones La Cumbre Oriente Spa (“La Cumbre” o “La Compañía”), representada legalmente por el señor Domingo Undurraga Julio, cédula de identidad N°14.535.800-0, Rol Único Tributario RUT N°76.258.677-0, ambos domiciliarios en Francisco de Aguirre N°3720, oficina 8, comuna de Vitacura, Región Metropolitana de Santiago.

c. Proyecto Mirador Pie Andino emplazado en la comuna de Colina:

- Origen Rol Matriz:

De acuerdo al Oficio DOM N° 43/2021 del DOM de Colina de fecha 04.03.2021, que responde a nuestra consulta realizada mediante nuestros Ords. N° 3480 y 0236 de fecha 01.12.2020 y 26.01.2021 respectivamente, los lotes provienen de una subdivisión efecuada al amparo del Decreto Ley N° 2.186, mediante certificado N° 3059 de 1996 emitido por SAG.

Se emplaza en un predio de 180 ha totales, ubicado en calle Juan Pablo II sin N°, comuna de Colina.

- Titular del proyecto:

De acuerdo a los antecedentes recopilados por esta Secretaria, el proyecto Mirador Pie Andino, es propiedad de la inmobiliaria MDPR SpA, controlada por el Fondo de Inversión Privado denominado MDPR y, administrado por la Sociedad Patagon Land.

d. Proyecto Hacienda Guay Guay emplazado en la comuna de Colina:

- Origen Rol Matriz:

De acuerdo al Oficio DOM N° 43/2021 del DOM de Colina de fecha 04.03.2021, que responde a nuestra consulta realizada mediante nuestros Ords. N° 3480 y 0236 de fecha 01.12.2020 y 26.01.2021 respectivamente, los lotes provienen de la subdivisión de terreno rústico efectuada al amparo de la Ley N° 3.516, mediante certificado N°4374 de 1996 del SAG.

Se emplaza en un predio de 120 ha ubicado en José Rabat Oriente, comuna de Colina.

Presenta 1.742 loteos en una superficie de 1.253 ha.

- Titular del Proyecto

Inmobiliaria e Inversiones Chicureo SpA, Rut 76.492.185-2, representada por Jorge Bofill Genzscj y Vanessa Facusa Andreucci.

2. Que respecto de su solicitud relacionada con *“especificar las razones objetivas de por qué no se anularon estos proyectos, en caso que fueron parte de resoluciones de subdivisión realizadas entre el año 2015 y 2017 existiendo un plazo de 15 días para informar a Contraloría”*, se señala lo siguiente:

a. Que respecto del plazo de *“15 días para informar a la Contraloría”* a los que usted se refiere, se aclara que a petición de Oficio N° 25.536 de la Contraloría General de la República de fecha 12.07.2017, mediante el Ord. N° 3054 señalado en el antecedente 1, esta Secretaría informó a ese órgano contralor en relación a las acciones tomadas respecto de solicitudes de certificación aprobadas en contravención a lo dispuesto en el artículo 8.3.1.1 de la ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, lo cual se realizó dentro del plazo de 15 días a los que usted alude.

b. Respecto del Proyecto Chaguay emplazado en la comuna de Lo Barnechea:

El Proyecto la Chaguay no ha sido objeto de procesos de invalidación conforme a la Ley N° 19.880.

c. Respecto del Proyecto La Cumbre emplazado en la comuna de Colina:

El Proyecto la Cumbre no ha sido objeto de procesos de invalidación conforme a la Ley N° 19.880.

d. Respecto del Proyecto Mirador Pie Andino emplazado en la comuna de Colina:

En el marco, de que aún cuando en el último inciso del artículo 8.3.1.1 “Áreas de Preservación Ecológica” del PRMS en dicha área no se permiten subdivisiones prediales, esta Secretaría realizó una consulta a la División de Desarrollo Urbano mediante Ord. N° 1798 de fecha 10.05.2012 Jefe del Departamento de Desarrollo Urbano de fecha 03.04.2012 amparada en que *“al no existir norma legal o reglamentaria que habilite al instrumento de planificación territorial para prohibir la división predial en un área distinta de las zonas no edificables que contempla el artículo 2.1.17 de la OGUC, debería dejar de aplicarse dicho inciso, por carecer de sustento normativo”*.

Al respecto, esa División respondió mediante su Ord. N° 0221 de la Jefa de la División de Desarrollo Urbano de fecha 01.06.2012 señalando que “*compartía plenamente el análisis normativo realizado por esta Secretaría*” mediante el Ord. N° 1798 anterior, por lo que “*en virtud de las atribuciones que el inciso 2° del artículo 4° de la LGUC le otorga a esa Secretaría Ministerial, relativas a la interpretación de los Instrumentos de Planificación Territorial, podrá pronunciarse respecto a la materia*”.

Así fue como se emitieron los 45 oficios, los que se señalan en la cuarta columna de la siguiente tabla, los que posteriormente, mediante el Dictamen N° 9.102 del 16.03.2017 de la Contraloría General de La República, fueron ordenados invalidar. Las certificaciones de subdivisión prediales fueron solicitadas por el Sr. Juan Pablo von Bernath Bardina, en representación de MDPR SpA, respecto de los predios rurales ubicados en la comuna de Colina, correspondientes al denominado Proyecto Mirador Pie Andino, que a continuación se detallan:

Nº	Rol SII	Identificación	Acto a invalidar: Nº Ord/fecha	Res. Ex Inicia Procedim. Invalidación
1	165-6	Camino interior, Fundo Chicureo, Lote 1001 Colina	Ord. N° 2773 de 16.06.2015	N° 1791 de fecha 08.06.2020
2	165-6	Camino interior, Fundo Chicureo, Lote 988 Colina	Ord. N° 2752 De 16.06.2015	
3	165-6	Camino interior, Fundo Chicureo, Lote 991 Colina	Ord. N° 2765 de 16.06.2015	
4	165-6	Camino interior, Fundo Chicureo, Lote 1000 Colina	Ord. N° 2763 de 16.06.2015	
5	165-6	Camino interior, Fundo Chicureo, Lote 992 Colina	Ord. N° 2764 de 16.06.2015	
6	165-6	Camino interior, Fundo Chicureo, Lote 1087 Colina	Ord. N° 2790 de 16.06.2015	
7	165-6	Camino interior, Fundo Chicureo, Lote 989 Colina	Ord. N° 2751 de 16.06.2015	
8	165-6	Camino interior, Fundo Chicureo, Lote 1002 Colina	Ord. N° 2749 de 16.06.2015	
9	165-6	Camino interior, Fundo Chicureo, Lote 990 Colina	Ord. N° 2750 de 16.06.2015	
10	165-6	Camino interior, Fundo Chicureo, Lote 1013 Colina	Ord. N° 2789 de 16.06.2015	
11	165-6	Camino interior, Fundo Chicureo, Lote 1088 Colina	Ord. N° 2789 de 16.06.2015	
12	165-6	Camino interior, Fundo Chicureo, Lote 1088 Colina	Ord. N° 2793 de 16.06.2015	
13	165-6	Camino interior, Fundo Chicureo, Lote 1014 Colina	Ord. N° 2771 de 16.06.2015	
14	165-6	Camino interior, Fundo Chicureo, Lote 1015 Colina	Ord. N° 2770 de 16.06.2015	
15	165-6	Camino interior, Fundo Chicureo, Lote 1033 Colina	Ord. N° 2744 de 16.06.2015	
16	165-6	Camino interior, Fundo Chicureo, Lote 1032 Colina	Ord. N° 2745 de 16.06.2015	
17	165-6	Camino interior, Fundo Chicureo, Lote 1031 Colina	Ord. N° 2746 de 16.06.2015	
18	165-6	Camino interior, Fundo Chicureo, Lote 1029 Colina	Ord. N° 2769 de 16.06.2015	
19	165-6	Camino interior, Fundo Chicureo, Lote 1438 Colina	Ord. N° 4099 de 21.08.2015	

20	165-6	Camino interior, Fundo Chicureo, Lote 1521 Colina	Ord. N° 4084 de 21.08.2015	
21	165-6	Camino interior, Fundo Chicureo, Lote 1024 Colina	Ord. N° 4071 de 21.08.2015	
22	165-6	Camino interior, Fundo Chicureo, Lote 1435 Colina	Ord. N° 4095 de 21.08.2015	
23	165-6	Camino interior, Fundo Chicureo, Lote 1436 Colina	Ord. N° 4097 de 21.08.2015	
24	165-6	Camino interior, Fundo Chicureo, Lote 1526 Colina	Ord. N° 4093 de 21.08.2015	
25	165-6	Camino interior, Fundo Chicureo, Lote 1527 Colina	Ord. N° 4069 de 21.08.2015	
26	165-6	Camino interior, Fundo Chicureo, Lote 1524 Colina	Ord. N° 4094 de 21.08.2015	
27	165-6	Camino interior, Fundo Chicureo, Lote 1441 Colina	Ord. N° 4098 de 21.08.2015	
28	165-6	Camino interior, Fundo Chicureo, Lote 1440 Colina	Ord. N° 4070 de 21.08.2015	
29	165-6	Camino interior, Fundo Chicureo, Lote 1528 Colina	Ord. N° 4072 de 21.08.2015	
30	165-6	Camino interior, Fundo Chicureo, Lote 1529 Colina	Ord. N° 4096 de 21.08.2015	
31	165-6	Camino interior, Fundo Chicureo, Lote 1525 Colina	Ord. N° 4101 de 21.08.2015	
32	165-6	Camino interior, Fundo Chicureo, Lote 1523 Colina	Ord. N° 4100 de 21.08.2015	
33	165-6	Camino interior, Fundo Chicureo, Lote 1337 Colina	Ord. N° 4076 de 21.08.2015	
34	165-6	Camino interior, Fundo Chicureo, Lote 1439 Colina	Ord. N° 4091 de 21.08.2015	
35	165-6	Camino interior, Fundo Chicureo, Lote 1352 Colina	Ord. N° 4090 de 21.08.2015	
36	165-6	Camino interior, Fundo Chicureo, Lote 1437 Colina	Ord. N° 4068 de 21.08.2015	
37	165-6	Camino interior, Fundo Chicureo, Lote 1025 Colina	Ord. N° 4089 de 21.08.2015	
38	165-6	Camino interior, Fundo Chicureo, Lote 1023 Colina	Ord. N° 4102 de 21.08.2015	
39	165-6	Camino interior, Fundo Chicureo, Lote 1442 Colina	Ord. N° 4083 de 21.08.2015	
40	165-6	Camino interior, Fundo Chicureo, Lote 1522 Colina	Ord. N° 4092 de 21.08.2015	
41	165-6	Camino interior, Fundo Chicureo, Lote 1530 Colina	Ord. N° 4121 de 21.08.2015	
42	165-6	Camino interior, Fundo Chicureo, Lote 1443 Colina	Ord. N° 4248 de 21.08.2015	
43	165-6	Camino interior, Fundo Chicureo, Lotes 1444,1454,1455,1456,1457,1458,1459 ,1460,1461 y 1462 Colina	Ord. N° 4647 de 23.09.2015	
44	165-6	Camino interior, Fundo Chicureo, Lotes 1474,1475,1476,1477,1478,1479, 1480,1481, 1519 y 1520 Colina	Ord. N° 4649 de 23.09.2015	
45	165-6	Camino interior, Fundo Chicureo, Lote 991-3 olina	Ord. N° 1285 de 08.03.2016	

En ese contexto, de acuerdo al inciso primero del artículo 53 de la Ley N° 19.880, que prescribe que *“La autoridad administrativa podrá, de oficio o a petición de parte, invalidar los actos contrarios a derecho, previa audiencia del interesado, **siempre que lo haga dentro de los dos años contados desde la notificación o publicación del acto.** (el subrayado es nuestro)”*, se procedió a realizar el procedimiento de invalidación instruido por la Contraloría, sin embargo, debido a que entre la notificación de invalidación realizada por esta Secretaría mediante Resolución Exenta N° 1791 de fecha 08.06.2020, y los actos administrativos señalados en la tabla anterior que aprobaron los procesos de subdivisión en comento, transcurrieron más de dos años, situación que impidió su invalidación.

Lo anterior, sin desmedro de que además de acuerdo a la Resolución Exenta N° 2458 de fecha 25.08.2017, esta Secretaría concluyó que atendiendo a que la parte interesada celebró diversos actos jurídicos que le han permitido patrimonializar derechos de buena fe, consolidando situaciones jurídicas al amparo de las mencionadas certificaciones, (como por ejemplo la celebración de contratos de promesa y de compraventa respecto de los predios resultantes, amén de la celebración de garantías hipotecarias en favor de instituciones financieras respecto de varios contratos de compraventa involucrados), en coherencia con lo manifestado en la jurisprudencia de la Contraloría General de la República mediante sus Dictámenes N° 32.639 de 2010, N° 12.501 de 2016 que expresan claramente que la invalidación administrativa de los actos irregulares, tiene como límite aquellas situaciones jurídicas consolidadas, sobre la base de la confianza de los particulares en la actuación legítima de los órganos de la administración, de manera que las consecuencias de aquellas no puede afectar a terceros que adquirieron derechos de buena fe al amparo de las mismas.

e. Respetto del Proyecto Hacienda Guay Guay emplazado en la comuna de Colina:

El Proyecto Guay Guay no ha sido objeto de procesos de invalidación conforme a la Ley N° 19.880.

3. Que respecto de su solicitud literal de *“certificar que estas subdivisiones acogidas a la Ley N° 3.516, no hayan sido modificadas ni un centímetro, porque sino, no estaríamos hablando de una “pre existencia” y estarían contrarias a derecho. De ser el caso, le solicitamos realice las acciones que correspondan”*

Informo a usted que, esta Secretaría en términos de certificar la superficie predial mínima en área rural, no tiene injerencia para poder evaluar los títulos de dominio y su aprobación reposa en la declaración del solicitante.

4. Que respecto a su solicitud literal referida a *“el calendario de acciones a seguir, puesto que estará pendiente de nuestras acciones para saber cómo seguir actuando como ciudadanos afectados”*.

Informo a usted que las SEREMI de Vivienda y Urbanismo tienen por obligación “cautelar que las subdivisiones o construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal”, de acuerdo a lo prescrito en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC). En ese sentido, dando cumplimiento a lo instruido en la Circular Ord. N° 0012 del Jefe de División de Desarrollo Urbano del MINVU de fecha 18.01.2021, DDU 455, con fecha 29.06.2022 se publicó en el Diario Oficial la Resolución Exenta N° 407 de esta SEREMI de Vivienda y Urbanismo de fecha 22.06.2022 que “establece criterios regionales para cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales de la región Metropolitana de Santiago, no originen núcleos urbanos margen de la planificación urbana intercomunal”.

Otras de las acciones tomadas por esta Secretaría fueron las siguientes:

- i. Se constituyó una Comisión conformada por el SEREMI de Vivienda y Urbanismo, el Jefe del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura, la encargada del Equipo de Planificación del mismo Departamento, el Encargado de la Sección de Difusión y RRPP y el Ministro de Fé, todos de

la misma Secretaría, con el objeto de inspeccionar zonas geográficas de difícil acceso en la precordillera de las comunas de Colina y Lo Barnechea, con la cual, con fecha 04.06.2021 se procedió a realizar un sobrevuelo en la zona referida, en un helicóptero de la Fuerza Aérea de Chile, obteniéndose un registro fotográfico que da cuenta del estado de los territorios asociados a los Proyectos de la consulta.

- ii. Se realizó las siguientes denuncias ante el Juzgado de Policía Local de la comuna de lo Barnechea y Colina, por eventual infracción a las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), su Ordenanza y al Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), adjuntando los medios de prueba para ello, mediante los siguientes documentos:
- Ord. N° 0521 de SEREMI MINVU de fecha 07.03.2022: Denuncia dirigida al Juez de Policía Local de Colina en contra de los representantes legales de las siguientes inmobiliarias:
 - Inmobiliaria MDPR SpA, correspondiente a la administración y representación de Patagon Land Administración Activos S.A titular del Proyecto Mirador Pie Andino.
 - Inmobiliaria La Cumbre Oriente SpA, titular del Proyecto La Cumbre.
 - Inmobiliaria e Inversiones Chicureo SpA titular del Proyecto Hacienda Guay Guay.
 - Ord. N° 0522 de SEREMI MINVU de fecha 07.03.2022: Denuncia dirigida al Juez de Policía Local de Lo Barnechea en contra del representante legal de Desarrollo La Dehesa SpA titular del Proyecto Chaguay.

5. Finalmente, se informa que dada la alerta sanitaria derivada de la enfermedad COVID-19, esta Secretaría Ministerial ha instruido a través de la Resolución Exenta N°1379 de fecha 04.11.2021, que la atención de usuarios se realizará a través de canales digitales y redes sociales dispuestos en la página web del Servicio. Asimismo, la emisión de documentación será en formato digital y despachada mediante correo electrónico al usuario.

La recepción de documentos, se realizará a través de la casilla de correo electrónico ofparteseremirm@minvu.cl de oficina de partes, o de manera presencial en Avenida Alameda Libertador Bernardo O'Higgins N° 874, piso 9°, de la comuna de Santiago de lunes a viernes entre las 09:00 horas y hasta las 14:00 horas. Para consultas, el Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura ha habilitado los siguientes teléfonos de contacto 229014957 – 229014900.

Saluda atentamente a Ud.

ROCIO ANDRADE CASTRO
SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

FMM/PCJ/AVO/FKS

Distribución

- SR. JOSÉ MIGUEL MONTECINOS FUENTES - SERGIO.DOMEYKO@YAHOO.COM - CANQUENVERDE@GMAIL.COM
- DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA
- OFICINA DE PARTES SEREMI MINVU RM

Ley de Transparencia Art 7.G