



Interno N° 208

ORD. N° 0521,

- ANT.:**
1. Oficio Ord. N° 3.457, de fecha 21 de diciembre de 2020, de la Superintendencia del Medio Ambiente, mediante el cual solicita informar en relación a los casos que se indican.
  2. Oficio DOM N° 43/2021, Dirección de Obras Ilustre Municipalidad de Colina, de fecha 04 de marzo de 2021.
  3. Oficio Ord. N° 384, de fecha 8 de febrero de 2020, de la Superintendencia del Medio Ambiente, mediante el cual reitera su solicitud.

**MAT.:** COLINA: Formula denuncia por eventual infracción a las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, su Ordenanza y el Plan Regulador Metropolitano de Santiago y adjunta medios de prueba sobre el particular.

**SANTIAGO, 07 MAR 2022**

**DE: SECRETARÍA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO**

**A: SR. JUEZ DE POLICÍA LOCAL DE COLINA**

Que en virtud de lo dispuesto en los artículos 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 a lo dispuesto en el inciso 2° del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), en contra de las siguientes personas:

- **MDPR SpA**, RUT N° 76.270.086-7, cuya administración y representación corresponde a **Patagon Land Administración de Activos S.A.**, RUT 76.247.175-2, representada a su vez por los señores Diego Errázuriz Zañartu, cédula de identidad N°15.378.180-K, y don José Antonio Rabat Joannon, cédula de identidad N° 13.657.138-9, todos domiciliados en calle Aurelio González N° 3390, piso 1, comuna de Vitacura, o bien, en Av. Isidora Goyenechea N° 2939, comuna de Las Condes, Región Metropolitana de Santiago.
- **Inmobiliaria e Inversiones La Cumbre Oriente SpA** (en adelante, "La Cumbre"), RUT N°76.258.677-0, representada legalmente por el señor Domingo Undurraga Julio, cédula de identidad N°14.535.800-0, ambos domiciliarios en Francisco de Aguirre N°3720, oficina 8, comuna de Vitacura, Región Metropolitana de Santiago.
- **Inmobiliaria e Inversiones Chicureo SpA**, RUT 76.492.185-2, representada legalmente por Vittorio Marcello Corbo Urzúa, Cédula de Identidad N° 7.411.118-5 y por don Alejandro Molnar Fuentes, Cédula de Identidad N° 10.852.341-7, todos ellos

domiciliados en Avenida Nueva Costanera N° 3698, Oficina 405, comuna de Vitacura, Región Metropolitana de Santiago.

La infracción de las denunciadas 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 área de emplazamiento de los 3 proyectos individualizados precedentemente 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)**.
2. 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.
3. En este sentido, y teniendo presente que, para esta Secretaría 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.
4. Sumado a lo anterior, los terrenos en que se emplazan los proyectos antes referidos se encuentran fuera de los límites urbanos establecidos en el citado PRMS. Respecto de dichos terrenos, la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), en el **inciso primero de su Art. 55** dispone 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."*
5. 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).
6. 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).
7. 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 LGUC<sup>1</sup>. Mediante la Circular referida, la DDU ha establecido lo siguiente sobre la obligación de cautelar que recae en las SEREMI de Vivienda y Urbanismo a lo largo del país:

<sup>1</sup> "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."

*"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."*

8. 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 LGUC<sup>2</sup>, 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 Instrumentos de Planificación Territorial (IPT).
9. 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. 3.516<sup>3</sup>, 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 las citadas personas, a saber, **Inmobiliaria MDPR SpA**, titular del proyecto "**Mirador Pie Andino**" emplazado en calle Juan Pablo II S/N; **Inmobiliaria e Inversiones La Cumbre Oriente SpA**, titular del proyecto "**La Cumbre**", emplazado en camino Pie Andino, Km 14.5; e, **Inmobiliaria e Inversiones Chicureo SpA**, titular del proyecto "**Hacienda Guay Guay**", emplazado en José Rabat Oriente, todos ellos de la comuna de Colina. Lo anterior, en base a los fundamentos de hecho y de derecho que se pasarán a explicar a continuación.

## **II. ANTECEDENTES PRELIMINARES. DESCRIPCIÓN DE LOS PROYECTOS**

### **A. PROYECTO MIRADOR PIE ANDINO**

#### **a. Titular del proyecto**

10. De acuerdo a los antecedentes recopilados por esta Secretaría Ministerial, el titular del proyecto Mirador Pie Andino corresponde a **Inmobiliaria MDPR SpA**, debidamente individualizada en la comparecencia.

#### **b. Características principales**

11. El proyecto Mirador Pie Andino contempla la comercialización de 154 sitios. Las parcelas provienen de una subdivisión realizada en virtud del DL 3516 como se observa en el Certificado N° 3059 del año 1996 del SAG respecto del predio Rol de Avalúo 165-6 de Colina.

<sup>2</sup> "**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."

<sup>3</sup> Vid. pp. 2-3.

12. Según información entregada por el titular del proyecto al Servicio de Evaluación Ambiental en su oportunidad<sup>4</sup>, éste contempla:
- La construcción de redes interiores para un terreno de 179,6 hectáreas, compuesto de 154 parcelas de agrado, de diferentes dimensiones cada una.
  - Obras de pavimentación, alumbrado y red de agua potable, las que corresponderán a obras particulares de construcción de redes interiores.

c. Emplazamiento

13. Los lotes resultantes de la subdivisión que da origen a los loteos de propiedad de la Inmobiliaria MDPR SpA, RUT N° 76.270.086 -7, se encuentran emplazados en Camino Mirador Pie Andino N° 14.000, área rural ubicada sobre la cota 1.000 m.s.n.m., en Áreas de Preservación Ecológica, cercano al área urbana consolidada de Colina en su sector oriente, uniendo al Valle de Chicureo con la Avenida Los Trapenses en La Dehesa con una extensión aproximada de 10,5 km.

d. Permisos otorgados al Proyecto Mirador Pie Andino<sup>5</sup>

PERMISOS O AUTORIZACIONES OTORGADOS AL PROYECTO	N° Y FECHA DOCUMENTO	DETALLE
Autorización sobre subdivisión predial	Subdivisión acogida al D.L. N° 3516 mediante Certificado N° 3059 del año 1996 del SAG respecto del predio Rol de Avalúo 165-6 de Colina.  Adicionalmente, durante el año 2015 y 2016 se certificaron por esta SEREMI MINVU RM numerosas subdivisiones de forma contraria a Derecho en favor del titular MDPR SpA respecto del predio Rol de Avalúo 165-6 de Colina <sup>6</sup> .	<b>El Proyecto cuenta con autorización de subdivisión.</b>  En virtud del Certificado N° 3059 de 1996 del SAG se aprobó la subdivisión de 1.923 parcelas en una superficie de 1715,7 hectáreas.
Autorización para construcción en área rural		No cuenta con el Informe Favorable a que se refiere el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC).
Permisos Municipales	Posee Permisos de Edificación otorgados por la DOM	1- Permiso de Edificación N° 216/15, de fecha 27.03.2015 2- Permiso de Edificación N° 433/18, de fecha 12.11.2018 3- Permiso de Edificación N° 34/19, de fecha 30.01.2019 4- Permiso de Edificación N°142/20 de fecha 11.03.2020, emitido por la DOM de Colina que autoriza a construir una casa de 2 pisos de altura en el Lote N° 1533 5- Permiso de Edificación N°143/20 de fecha 11.03.2020, emitido por la DOM de Colina que autoriza a construir una casa de 2 pisos de altura en el Lote N° 1532

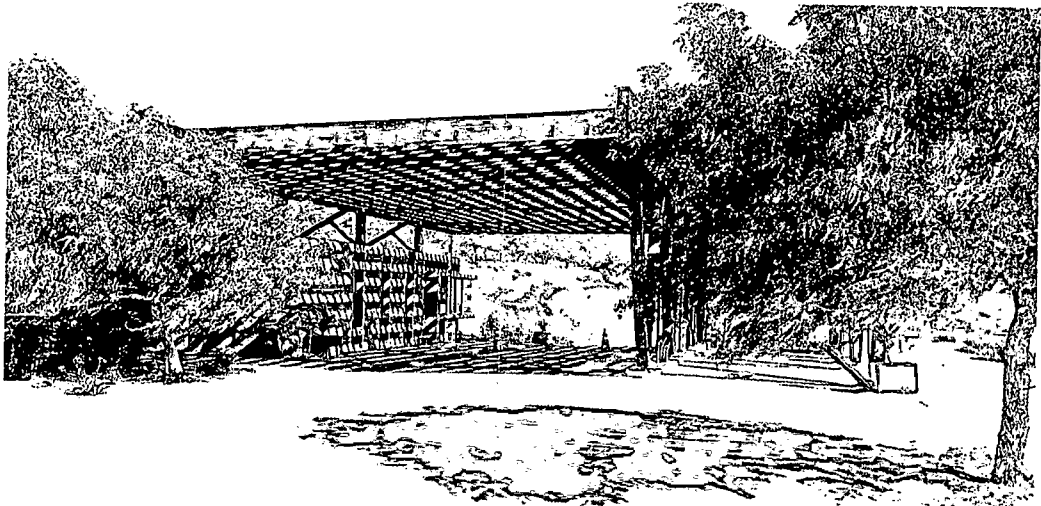
<sup>4</sup> Consulta de pertinencia de ingreso del Proyecto "Construcción de redes interiores – Mirador Pie Andino".  
<sup>5</sup> Fuente: Oficio DOM N° 43 de fecha 04.03.2021, Dirección de Obras Municipalidad de Colina.  
<sup>6</sup> Es del caso señalar que, por Dictamen CGR N° 9102/2017 se instruyó procedimiento de invalidación respecto de numerosos oficios que informaban la certificación de subdivisiones en favor del titular MDPR SpA, el cual fue resuelto por Res. Ex. N° 2458/2017 de este origen, no declarando la invalidación en virtud de la existencia de situaciones jurídicas consolidadas en beneficio de terceros.



Permisos Ambientales	No ha sido ingresado a SEIA, no posee Resolución de Calificación Ambiental (RCA).
----------------------	---

**e. Procesos de fiscalización al Proyecto Mirador Pie Andino**

14. Según información entregada a esta Secretaría Ministerial por la Superintendencia del Medio Ambiente, dicho Servicio dictó la Resolución Exenta N° 2098, de fecha 20.10.2020 en la que se solicitó una serie de antecedentes que alertan el incumplimiento a la normativa medioambiental por parte del proyecto, dado que no se ha sometido a evaluación previa en consideración a su impacto ambiental. La fiscalización del proyecto, constató la ejecución de un camino de acceso pavimentado, portería y sala de ventas, además de la construcción de pavimentos y obras de evacuación de aguas lluvias e instalación de red de agua potable y eléctrica subterránea.
15. Además, la Unidad de Fiscalización de la DOM, fiscalizó el sector e informa, a través de Oficio N° 43 de fecha 04 de marzo de 2021 que, con fecha 19 y 20 de febrero del año 2020, se acudió a las dependencias del proyecto Mirador Pie Andino, en los que se cursaron las siguientes infracciones:
- 1. Parte N° 66 (Art. 116 LGUC), de fecha 19.02.2020
  - 2. Parte N° 67 (Art. 116 LGUC), de fecha 19.02.2020
  - 3. Parte N° 68 (Art. 116 LGUC), de fecha 19.02.2020
  - 4. Parte N° 69 (Art. 145 LGUC), de fecha 20.02.2020
  - 5. Parte N° 70 (Art. 145 LGUC) de fecha 20.02.2020. Por infracción definida por habitar vivienda sin recepción definitiva de obras, lote N°1089, Juan Pablo II, Mirador Pie Andino). Infractor: Inmobiliaria MDPR SPA.
  - 6. Oficio DOM N° 42/2020 (Paralización de Obras), de fecha 24.02.2020
  - 7. Oficio DOM N° 43/2020 (Paralización de Obras), de fecha 24.02.2020
  - 8. Oficio DOM N° 44/2020 (Paralización de Obras), de fecha 24.02.2020
  - 9. Oficio DOM N° 45/2020 (Paralización de Obras), de fecha 24.02.2020
  - 10. Oficio DOM N° 46/2020 (Paralización de Obras), de fecha 24.02.2020
  - 11. Oficio DOM N° 47/2020 (Paralización de Obras), de fecha 24.02.2020



INSPECCIÓN DOM  
20/02/2020 16:55:38

**B. PROYECTO LA CUMBRE**

**a. Titular del Proyecto**

16. De acuerdo a los antecedentes recopilados por esta Secretaría Ministerial, el titular del proyecto "La Cumbre" corresponde a **Inmobiliaria e Inversiones La Cumbre Oriente Spa** ("La Cumbre" o "La Compañía"), ya individualizada en estos autos.

**b. Principales Características**

17. El proyecto La Cumbre contempla la comercialización de 297 sitios. Las parcelas provienen de una subdivisión realizada en virtud del DL 3516 como se observa en el Certificado N° 3059 del año 1996 del SAG respecto del predio Rol de Avalúo 165-6 de Colina.
18. Conforme declaró en su oportunidad el titular ante el Servicio de Evaluación Ambiental<sup>7</sup>, se trata de un proyecto a realizar en dos etapas en una superficie aproximada de 320 hectáreas.
- La primera etapa consiste en la materialización del sistema de tendido eléctrico, de distribución de agua potable, evacuación de aguas lluvias y pavimentación de los 10 km de caminos interiores existentes, con el objeto de otorgar estos servicios a 297 parcelas de agrado, emplazadas en un terreno de 260 Há. Según se indica en esta declaración, estos sistemas – agua potable y tendido eléctrico – irán instalados al interior de dos zanjas de 1,5 mts de profundidad, una a cada costado del camino existente de 10 km. de largo.
  - La segunda etapa, referida a las 60 hectáreas restantes en donde se emplazan 10 macro lotes, según se indica por el titular, aún no ha sido definida, y deberá ser sometida al SEIA una vez que se defina por la empresa el rumbo del proyecto en cuestión.

**c. Permisos otorgados<sup>8</sup>**

PERMISOS O AUTORIZACIONES OTORGADOS AL PROYECTO	N° Y FECHA DOCUMENTO	DETALLE
Autorización sobre subdivisión predio	Subdivisión acogida a D.L 3.516, Certificado N°3059 de 1996 SAG respecto al predio Rol de Avalúo N° 165-6 de Colina.  Adicionalmente, la SEREMI MINVU RM aprobó en contradicción a la ley una nueva subdivisión a través de Oficio Ord. N° 925 / 2014 <sup>9</sup> respecto al predio Rol de Avalúo N° 165-6 de colina de propiedad de Inmobiliaria La Cumbre SpA.	<b>El Proyecto cuenta con autorización de subdivisión.</b>  En virtud del Certificado N° 3059 de 1996 del SAG se aprobó la subdivisión de 1.923 parcelas en una superficie de 1715,7 hectáreas.
Autorización para construcción en área rural		No cuenta con Informe el Favorable a que se refiere el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC).
Permisos Municipales	No tenemos conocimiento de la existencia de Permisos de Edificación otorgados por la DOM.	
Permisos Ambientales		No ha sido ingresado a SEIA, no posee Resolución de Calificación Ambiental (RCA).

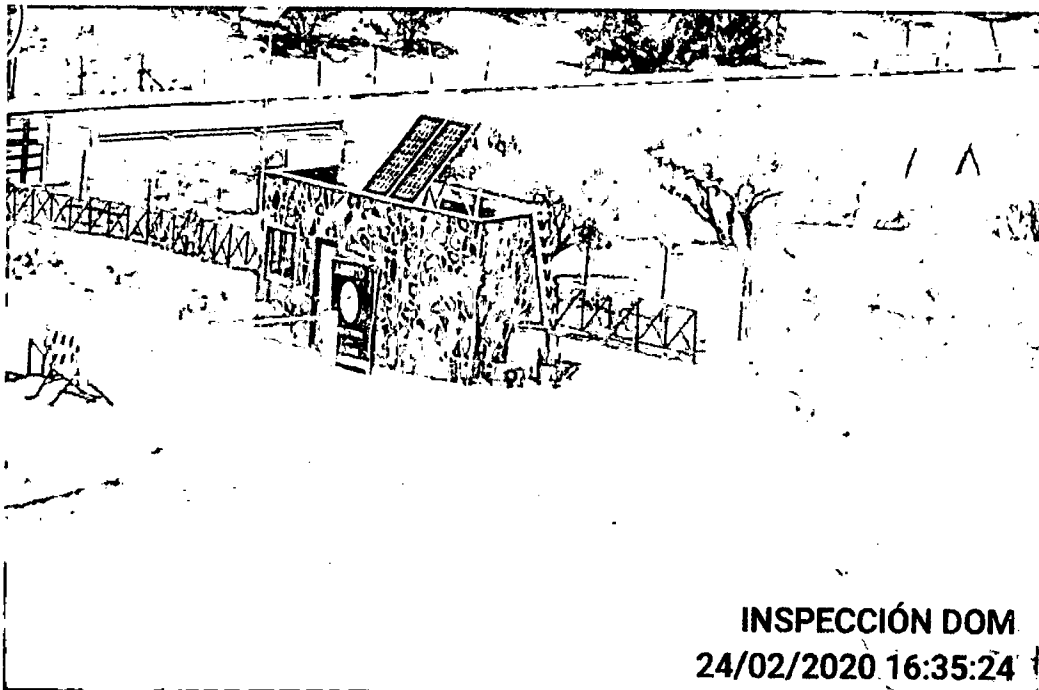
<sup>7</sup> Declaración de Impacto Ambiental del proyecto “Construcción de Redes Interiores, Proyecto La Cumbre”.

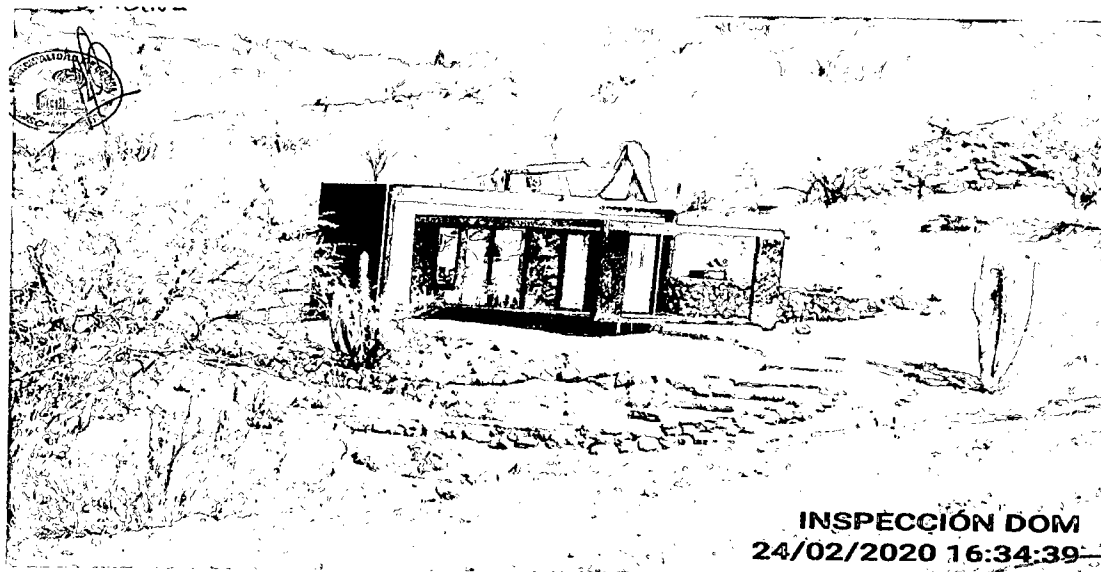
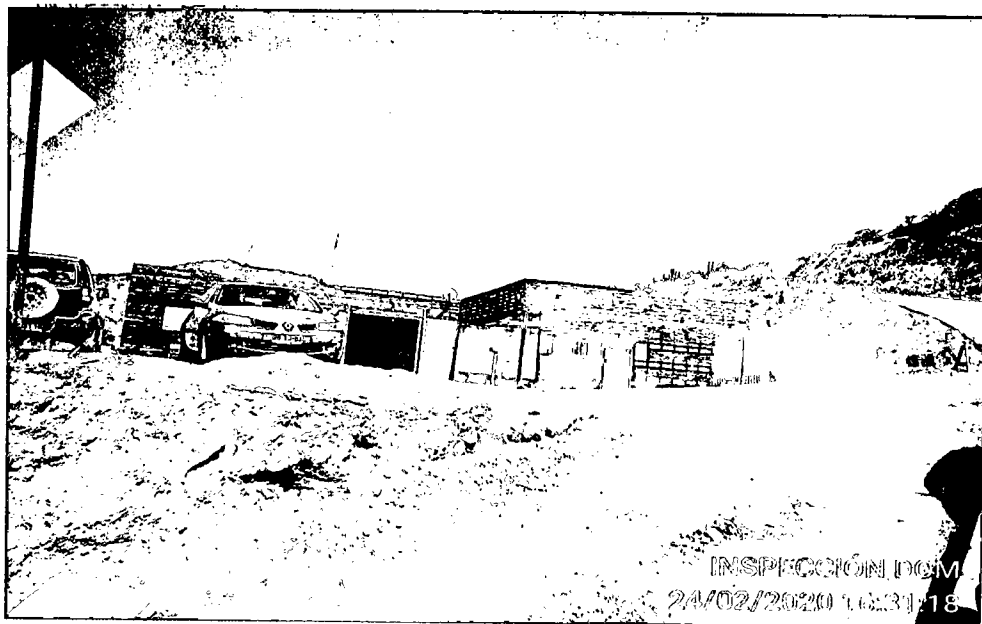
<sup>8</sup> Fuente: Oficio DOM N° 43/2021, de fecha 04 de marzo de 2021, Dirección de Obras Municipalidad de Colina.

<sup>9</sup> Es del caso señalar que, por Dictamen CGR N° 9102/2017 se instruyó procedimiento de invalidación respecto de las certificaciones para dar curso a las subdivisiones en las APE, sin embargo, en este caso no se inició procedimiento por haber transcurrido el plazo de 2 años que dispone el Art. 53 de la Ley 19.880 para invalidar.

#### **d. Procesos de fiscalización al Proyecto La Cumbre**

19. Según información entregada por la SMA, se dictó la Resolución Exenta N° 2095 del 20.10.2020 en la que se solicitó una serie de antecedentes que alertan el incumplimiento a la normativa medioambiental por parte del proyecto, dado que no se ha sometido a evaluación previa dado su impacto ambiental. La fiscalización del proyecto, constató la ejecución de un camino de acceso pavimentado, portería y sala de ventas, además de la construcción de pavimentos y obras de evacuación de aguas lluvias e instalación de red de agua potable y eléctrica subterránea.
20. Además, la Unidad de Fiscalización de la DOM, fiscalizó el sector y emitió los siguientes partes por incumplimientos:
- Parte N°71 de fecha 24.02.2020 por infracción al artículo 5.1.3.OGUC, instalación de faenas sin autorización.
  - Parte N°72 de fecha 26.02.2020 por habitar sin recepción definitiva (art. 145 LGUC) correspondiente a Sala de Ventas.





### **C. PROYECTO HACIENDA GUAY GUAY**

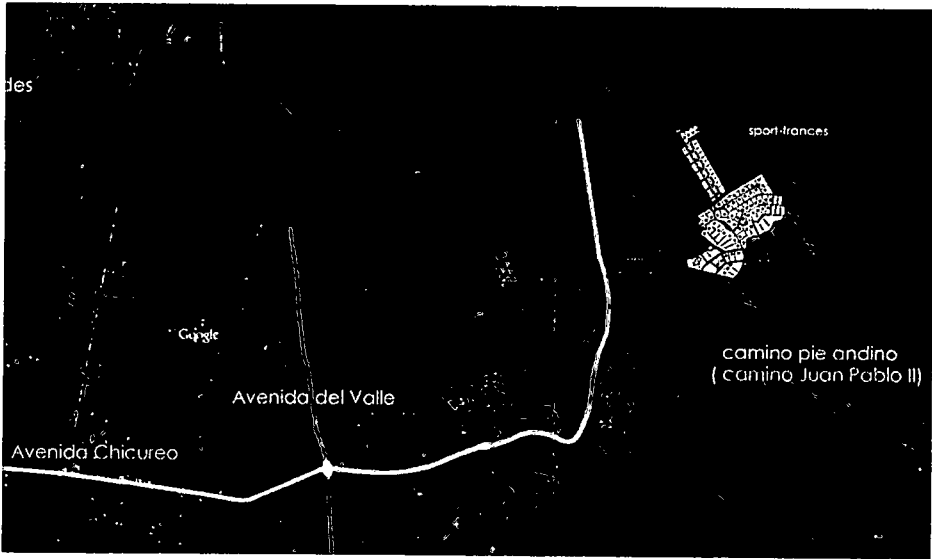
#### **a. Titular del Proyecto**

21. De acuerdo a los antecedentes recopilados por esta Secretaría Ministerial, el titular del proyecto Hacienda Guay Guay corresponde a **Inmobiliaria e Inversiones Chicureo SpA**, ya individualizada.



b. Principales Características

22. El proyecto Hacienda Guay Guay contempla la comercialización de más de 1000 sitios. Las parcelas provienen de una subdivisión realizada en virtud del DL 3516 como se observa en el Certificado N°4374 de 1996 SAG respecto al predio Rol de Avalúo N° 165-8 de Colina. A continuación, se observa el emplazamiento del Proyecto que el titular informó al SEA RM:



23. Según informó el titular del proyecto a la SMA<sup>10</sup>, el titular del proyecto adquirió dichas parcelas en el año 2016. El proyecto en cuestión comprende 1.269 parcelas, las cuales mayoritariamente son de 5.000 mts<sup>2</sup>. De estas una gran parte se encuentra disponible para su adquisición, existe una parte destinada a la apertura de caminos interiores e instalaciones necesarias para servicios y el resto de ellas se mantendrían bajo el dominio del titular<sup>11</sup>.

24. El proyecto referido por el titular indica que tiene encomendada la ejecución de obras interiores mínimas necesarias para dotar de servicios a las 1.269 parcelas antes referidas, las cuales se encuentran en actual ejecución, de manera sucesiva.

c. Permisos otorgados<sup>12</sup>

PERMISOS O AUTORIZACIONES OTORGADOS AL PROYECTO	Nº Y FECHA DOCUMENTO	DETALLE
Autorización sobre subdivisión predio	Subdivisión acogida a D.L 3.516, Certificado N°4374 de 1996 SAG respecto al predio Rol de Avalúo N° 165-8 de Colina.	<b>El Proyecto cuenta con autorización de subdivisión.</b>  En virtud del Certificado N° 4374 de 1996 del SAG se aprobó la subdivisión de 1.752 parcelas en una superficie de 1253 hectáreas.
Autorización para construcción en área rural		No cuenta con Informe el Favorable a que se refiere el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC).
Permisos Municipales	No tenemos conocimiento de la existencia de Permisos de Edificación otorgados por la DOM.	

<sup>10</sup> Informe entregado por Inmobiliaria e Inversiones Chicureo SpA en virtud a requerimiento de información contenido en Res. N° 2097 de fecha 20.10.2020.

<sup>11</sup> Así se evidencia también en la página web del proyecto – a saber, <https://guayguay.cl/> – en la cual se ofrece una serie de servicios e instalaciones como: instalaciones subterráneas de electricidad, caminos interiores de bajo impacto visual, entre otros.

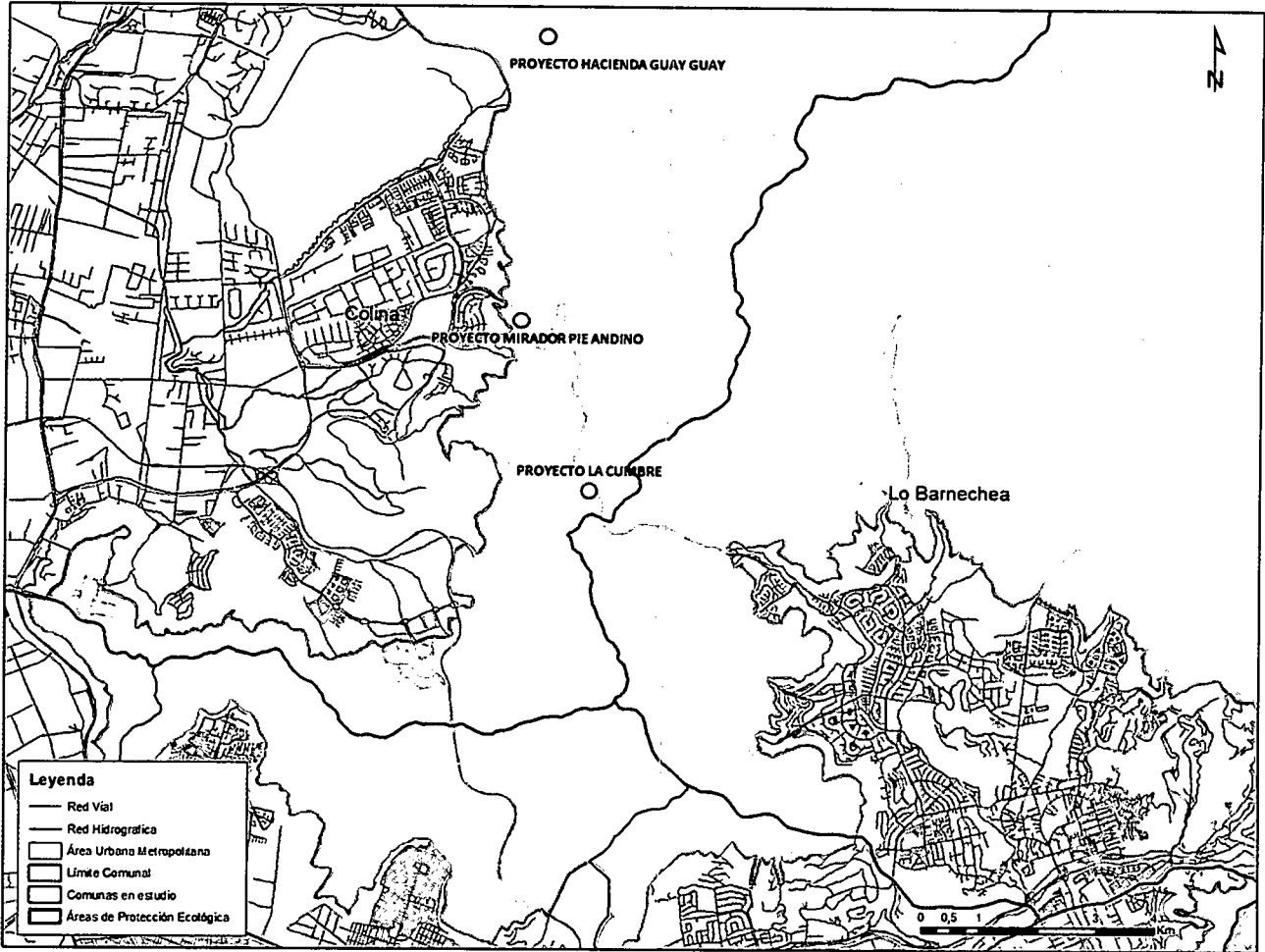
<sup>12</sup> Fuente: Oficio DOM N° 43/2021, de fecha 04.03.2021, Dirección de Obras Municipalidad de Colina.

Permisos Ambientales		No ha sido ingresado a SEIA, no posee Resolución de Calificación Ambiental (RCA).
----------------------	--	---

d. Procedimientos de fiscalización al Proyecto Hacienda Guay Guay

- La Unidad de Fiscalización de la DOM de I. Municipalidad de Colina, no presenta partes asociados a infracciones cursadas por la misma.
- Sin embargo, según información de la SMA, se dictó la Resolución Exenta N° 2097 del 20.10.2020 en la que se solicitó una serie de antecedentes que alertan el incumplimiento a la normativa medioambiental por parte del proyecto, dado que no se ha sometido a evaluación previa dado su impacto ambiental.
- En la información que fue entregada a la SMA por la empresa Inmobiliaria e Inversiones Chicureo SpA, ésta indica que en la actualidad tiene encomendada la ejecución de obras interiores mínimas necesarias para dotar de servicios a las 1.269 parcelas antes mencionadas, las que se estarían ejecutando en 3 sectores del emplazamiento, de manera sucesiva. Estas obras, según da cuenta la empresa denunciada en el citado informe se limitarían a la habilitación de un acceso al conjunto; la apertura de nuevos caminos y el ensanchamiento de caminos interiores preexistentes; dotar a cada parcela de un sistema de distribución de agua potable; la habilitación de una red eléctrica subterránea y el levantamiento de un sistema de iluminación de caminos compatible con la naturaleza y el entorno de los terrenos.

D. MAPA DE EMPLAZAMIENTO DE LOS 3 PROYECTOS UBICADOS EN LA COMUNA DE COLINA



### **III. FACULTAD CAUTELAR DE LAS SECRETARÍAS REGIONALES**

#### **MINISTERIALES DE VIVIENDA Y URBANISMO E INFRACCIÓN DE PELIGRO**

28. 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 no se generen donde el planificador no los consideró, o bien, donde aquél los excluyó expresamente.
29. 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 respectivo instrumento.
30. 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**

31. En el ordenamiento jurídico vigente, no es posible encontrar una definición exacta al concepto que hace referencia a “núcleo urbano”. Sin embargo, en el artículo 1.2.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones se define al área urbana como *superficie del territorio ubicada al interior del límite urbano, destinada al desarrollo armónico de los centros poblados y sus actividades existentes y proyectadas por el instrumento de planificación territorial*. Bajo dicha definición, es posible inferir que aquellas áreas que desarrollan actividades, que demandan servicios e infraestructuras urbanas y, consolidan espacios que adquieren características de urbanización, podrían generar espacios al margen de la planificación urbana con eminente vocación urbana.
32. Ahora bien, y 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.
33. 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 formular 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 de los Proyectos, pues éstos **se encuentran emplazados 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. Las únicas actividades permitidas en estas áreas son las actividades científicas, culturales, educativas, recreacionales, deportivas y turísticas, con las instalaciones y/o edificaciones mínimas e indispensables para su habilitación. Dentro de ellas no están considerados proyectos con destino residencial.

- Existen y/o se proyectan **caminos al interior de los predios subdivididos** cuyos perfiles, extensión y calidad constructiva permiten presumir fundadamente que los terrenos que se comercializan en estos Proyectos 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 cuatro 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, suma más de 1000 unidades.

#### **A. REGULACIÓN URBANÍSTICA EN LA ZONA EN QUE SE EMPLAZA EL PROYECTO: ÁREA DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA (ART. 8.3.1.1 DEL PRMS)**

34. Como se indicó en forma previa, los proyectos Mirador Pie Andino, La Cumbre y Hacienda Guay Guay se encuentran emplazados en un área de protección de recursos de valor natural denominada Área de Preservación Ecológica, establecida en el PRMS en el año 1994.
35. 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.”
36. De lo anterior se desprende que el sector planificado como Área de Preservación Ecológica – donde se emplazan los proyectos Mirador Pie Andino, La Cumbre y Hacienda Guay Guay – fue contemplado por el PRMS como un área de protección de recursos de valor natural, las que fueron creadas en un sentido de protección ecológico y paisajístico, con el propósito de limitar y condicionar el crecimiento urbano en áreas naturales, pero no prohibirlo al permitir el desarrollo de ciertas actividades.
37. Por último, según Dictamen N° E39766 de 2020 de fecha 30.09.2020 de la Contraloría General de la República, éstas 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 que se han materializado en los predios de los Proyectos no fueron evaluadas ambientalmente en el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

#### **B. CAMINOS INTERIORES DE LOS PROYECTOS**

38. 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*

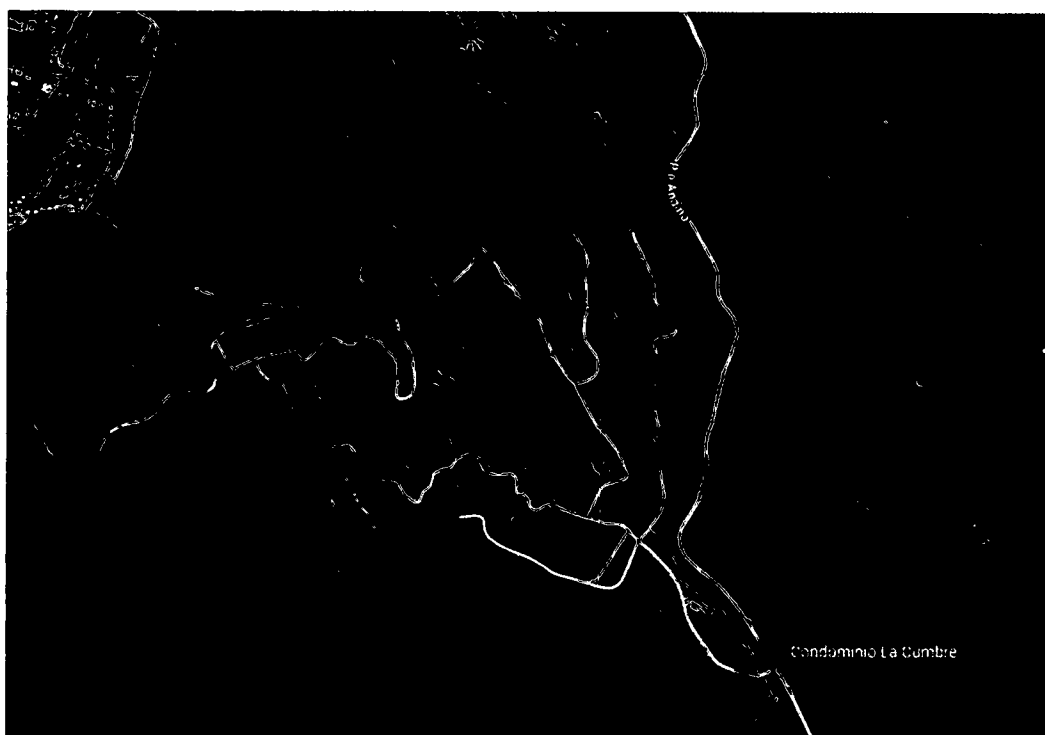
*propietario del mismo y sus trabajadores, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado.”.*

39. La definición que hace la OGUC respecto al vocablo “calle” se encuentra contemplada 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.”.*

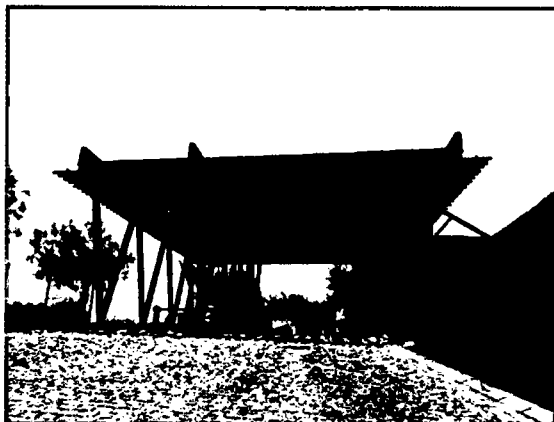
40. El **Proyecto La Cumbre** contiene vías interiores que conectan con el camino público, las que constituyen claramente “calles” en la nomenclatura de la OGUC recién transcrita, pues aquellas permitirán el flujo vehicular y peatonal una vez que se construyan las viviendas en cada uno de los sitios que se comercialicen.



41. Lo mismo ocurre con las vías existentes y/o proyectadas en los Proyectos **Mirador Pie Andino** y **Hacienda Guay Guay**. En este sentido, 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 y no para fines agropecuarios.
42. Ahora bien, el Juzgado de US. debe tener presente que la calificación jurídica de “calles” de los caminos interiores de los Proyectos tiene plena aplicación en el presente ámbito de análisis y, por lo tanto, no se debe extrapolar este significado a otras materias que escapan del ámbito eminentemente 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).
43. En definitiva, esta Secretaría considera que la envergadura y extensión de las calles al interior de los Proyectos constituyen una transgresión patente a la normativa urbanística.

#### a. Mirador Pie Andino

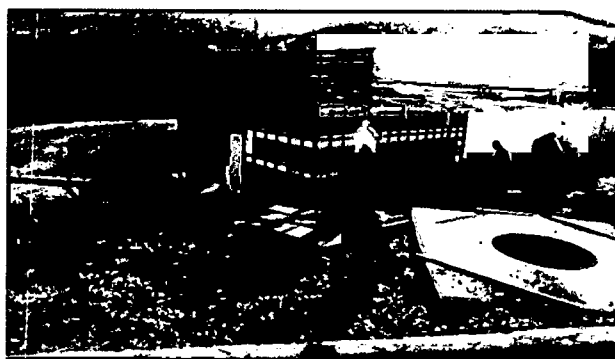
PORTERIA



CALLE 4



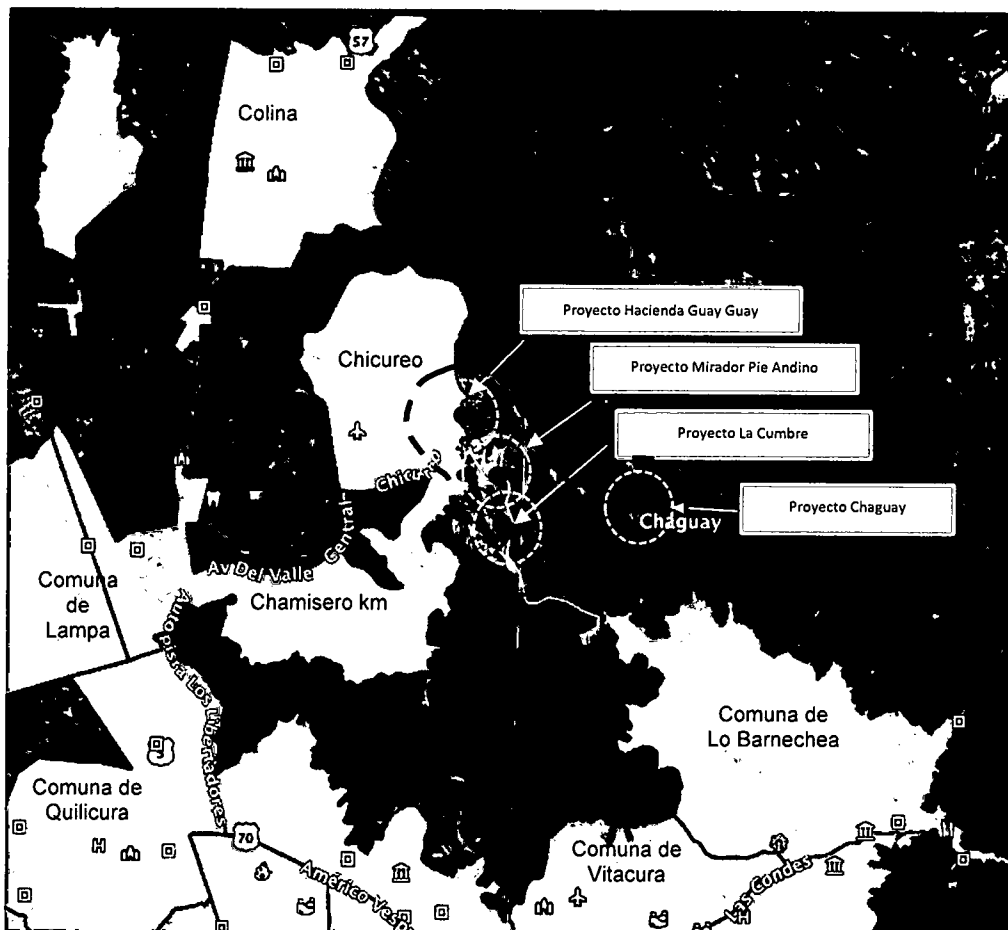
#### b. La Cumbre



### C. INMINENTE CONURBACIÓN ENTRE COLINA Y LO BARNECHEA

44. El emplazamiento de los Proyectos, cercanos 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.
45. Tal como se mencionó precedentemente, los proyectos Mirador Pie Andino, La Cumbre y Hacienda Guay Guay se emplazan en el área rural entre las áreas de extensión urbana de la comuna de Lo Barnechea y Colina (sector Chicureo), definidas por el PRMS en el año 1994 y 1997 respectivamente. Dicho instrumento planificó el límite máximo de crecimiento del territorio urbano nor-oriental del Gran Santiago en la cota 1.000 m.s.n.m, estableciendo entre ellas un área cuyo objetivo de protección fue **asegurar y contribuir al equilibrio y calidad del medio ambiente, y preservar el patrimonio paisajístico**. Dicha área se denomina Área de Preservación Ecológica.
46. La cercanía de estos proyectos a solo kilómetros tanto de la comuna de Lo Barnechea y de Colina por el Camino Juan Pablo II, hace prever que éstos, se posicionarán como un atractivo residencial del territorio nor-oriental del Gran Santiago, que favorecerán la conurbación en el futuro entre dichas comunas, situación que no se encuentra prevista en el horizonte de planificación del PRMS aprobado en el año 1994 ni el PRMS 1997.

47. Lo anterior, se potenciará con la existencia de otro proyecto de similares características que se emplaza inmediatamente al suroriente de los Proyectos que son objeto de la presente denuncia. Nos referimos al Proyecto Chaguay, emplazado en la comuna de Lo Barnechea y que se ofrece bajo un similar modelo de desarrollo. Por lo anterior, se hace presente que esta Secretaría Ministerial interpondrá, asimismo, las acciones correspondientes por infracción a la normativa urbanística en contra del desarrollador del otro proyecto residencial emplazado en las Áreas de Preservación Ecológica de la comuna de Lo Barnechea, ante el Tribunal competente en dicha jurisdicción.



## V. CONCLUSIONES

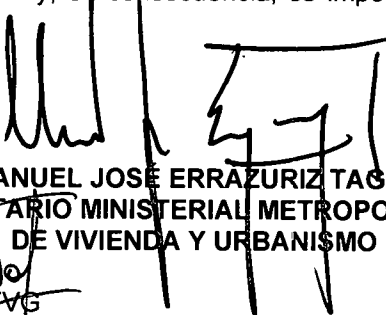

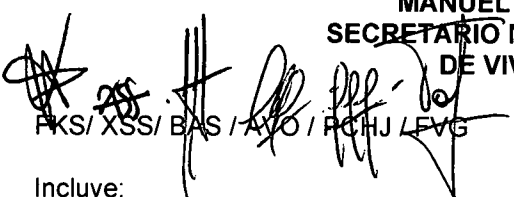
48. En virtud de los antecedentes que sirven de base a la presente denuncia, podemos decir, en síntesis:
- Que, a las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo les corresponde cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la Planificación urbana intercomunal.
  - 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.
  - 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 de los Proyectos en el sector regulado por el PRMS como Área de Preservación Ecológica de la comuna de Colina 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.
  - 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 proyectos residenciales 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 **MDPR SpA**, representada legalmente por Patagon Land Administración de Activos S.A., representada a su vez por los señores Diego Errázuriz Zañartu y José Antonio Rabat Joannon, titular del proyecto Mirador Pie Andino; **Inmobiliaria e Inversiones La Cumbre Oriente SpA**, representada legalmente por el señor Domingo Undurraga Julio, titular del proyecto La Cumbre; e, **Inmobiliaria e Inversiones Chicureo SpA**, representada legalmente por los señores Vittorio Marcello Corbo Urzúa y Alejandro Molnar Fuentes, titular del proyecto Hacienda Guay Guay, todos ellos ya individualizados, admitirla a tramitación, acogerla en todas sus partes y, en definitiva, declarar que con las características y dimensiones actuales, el desarrollo los referidos proyectos 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 Colina y, en consecuencia, se impongan las multas que en Derecho correspondan.

  
**MANUEL JOSÉ ERRAZURIZ TAGLIAFERRI**  
**SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
  
  
FKS/ XSS/ BAS / AYO / PCHJ / EVG

Incluye:

- Oficio DOM N° 43/2021 del Director de Obras Municipales de Colina de fecha 04.03.2021.
- Copia del Certificado N° 3059 del año 1996 del SAG respecto del predio Rol de Avalúo 165-6 de Colina.
- Copia del Certificado N°4374 de 1996 SAG respecto al predio Rol de Avalúo N° 165-8 de Colina.
- Copia de la Consulta de pertinencia de ingreso del Proyecto "Construcción de redes interiores – Mirador Pie Andino".
- Copia de la Descripción del Proyecto "Construcción de Redes Interiores, Proyecto La Cumbre" en el contexto de la Declaración de Impacto Ambiental ante el SEA RM.
- Copia del Informe entregado por Inmobiliaria e Inversiones Chicureo SpA en virtud a requerimiento de información contenido en Res. N° 2097 de fecha 20.10.2020
- Dictamen N° E39766 de 2020 de fecha 30.09.2020 de la Contraloría General de la República.
- Acta de Inspección de la Secretaría Metropolitana de Vivienda y Urbanismo de fecha 04.06.2021.

DISTRIBUCIÓN:

Destinatario: [jpl@colina.cl](mailto:jpl@colina.cl)

Dirección: Avenida Colina 700, Colina, Región Metropolitana

Teléfono: +56 22 7073342

Sección Jurídica.

Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura.

Oficina de Partes.