

ORDINARIO ALCALDICIO N° 0561 / 2020

ANT: Solicitud de Informe de CGR N° E45464 / 2020

MAT: Informa presentaciones de don Patricio Herman Pacheco y señoras Claudia Prieto, Claudia Arias y don Sergio Domeyko a nombre de Fundación Canquén Verde

LO BARNECHEA, 10-11-2020

A : ODETTE LUCILA GONZALEZ VARGAS
JEFA COMITÉ ORGANIZACIÓN Y ATRIBUCIONES
CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DE : JUAN CRISTOBAL LIRA IBAÑEZ
ALCALDE
MUNICIPALIDAD DE LO BARNECHEA

Junto con saludar, adjunto al presente ordinario alcaldicio informe solicitado en relación con las presentaciones formuladas por don Patricio Herman Pacheco y por las señoras Claudia Prieto, Claudia Arias y don Sergio Domeyko Tagle, a nombre de la Fundación Canquén Verde.

El informe adjunto ha sido preparado por abogados de este municipio en conjunto con los asesores legales externos contratados para analizar y resolver materias relacionadas con el proyecto Chaguay.

Se despide atentamente,

JUAN CRISTOBAL LIRA IBAÑEZ
ALCALDE
MUNICIPALIDAD DE LO BARNECHEA
Este documento incorpora Firma Electrónica Avanzada



Código: 1605033125908 validar en <https://www.esigner.cl/EsignerValidar/verificar.jsp>

Página | 1

INFORME

El presente informe tiene por objeto responder el requerimiento de la Contraloría General de la República N° E 45464/ 2020, que solicita a la Municipalidad de Lo Barnechea informar respecto de las presentaciones formuladas por don Patricio Herman Pacheco y por las señoras Claudia Prieto, Claudia Arias y don Sergio Domeyko Tagle, a nombre de la Fundación Canquén Verde.

El informe ha sido elaborado por los abogados Natalia Alfieri y Waldo Florit y cuenta con el visto bueno de la Directora de Sostenibilidad, la abogada Consuelo Herrera y del Director de Asesoría Jurídica, Carlos Quintana.

ÍNDICE

RESUMEN EJECUTIVO:	2
REQUERIMIENTO DE LA CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA:	5
LO EXPUESTO POR LOS PETICIONARIOS:	5
Fundación Canquén Verde:	5
Patricio Herman:	5
RESPUESTA QUE INFORMA LO SOLICITADO:	6
Contenido esencial del dictamen E 39766:	6
La excepción que contempla:	7
La situación del proyecto Chaguay:	8
Mención en el dictamen:	8
Qué es el proyecto Chaguay:	10
Titularidad:	10
El proyecto según su titular:	10
La fallida evaluación ambiental:	14
Naturaleza del proyecto Chaguay:	23
Incompatibilidad con la RCA de Santa Martina:	34
Pronunciamientos y falta de permisos:	36
En cuanto a la DOM de Lo Barnechea:	36
En cuanto al SAG:	37

En cuanto a la Seremi MINVU:	38
En cuanto a la CONAF:	43
En cuanto a la DGA:	45
En cuanto al Consejo Monumentos Nacionales:	45
En cuanto al SEA:	46
Estado de las obras e incumplimientos:	56
Sentencia de la Corte Suprema sobre "Bahía de Panguipulli":	61
El cuidado de las APEs de Lo Barnechea:	63
Conclusiones:	64
Antecedentes	64
Notificaciones:	68

AL SEÑOR CONTRALOR GENERAL DE LA REPÚBLICA

I. RESUMEN EJECUTIVO:

1. El dictamen E 39766 reitera que las APEs descritas en el PRMS son áreas colocadas bajo protección oficial, para efectos de la exigencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental contenida en el artículo 10 letra p) de la Ley N° 19.300. La CGR reitera así un criterio ya desarrollado en diversos dictámenes.

2. El dictamen E 39766 no establece una excepción respecto de 4 proyectos en específico. Por el contrario, menciona un requisito genérico, en virtud del cual algunos proyectos en ejecución dentro del APE no estarían obligados a ingresar al SEIA, pero sólo en razón de su emplazamiento. En específico, se refiere a proyectos "debidamente aprobados" respecto de los cuales existan determinadas "situaciones consolidadas".

3. Si bien el único proyecto de Lo Barnechea que se menciona en el dictamen, denominado Chaguay, no se beneficia de una situación consolidada, por no contar con las autorizaciones que le son exigibles

-aparte de la calificación ambiental por su emplazamiento- y por estar ejecutándose en incumplimiento de la normativa vigente, esta Municipalidad comparte con los peticionarios que la excepción que contempla el dictamen E 39766 no se ajusta a Derecho. El criterio según el cual las APES constituyen áreas colocadas bajo protección oficial se desprende de la Ley N° 19.300, y un instructivo del SEA no cambia dicha circunstancia, menos cuando esta propia entidad contralora ya había advertido a la autoridad ambiental que su instructivo resultaba restrictivo y no se conformaba con la regulación vigente.

4. El proyecto Chaguay no se beneficia con la dispensa que resulta del dictamen, porque no posee las autorizaciones que resultan jurídicamente procedentes. A) El proyecto Chaguay no posee los permisos de construcción que requiere para su implementación. El titular solamente ha presentado solicitudes de informaciones previas, que han sido respondidas señalándole que debe cumplir con el artículo 8.3.1.1 del PRMS, el cual solo permite cierto tipo de proyectos en el sector, dentro de los cuales no se encuentran los residenciales. El titular solamente ha presentado una solicitud de permiso de edificación, para una casa de grandes proporciones, el cual fue rechazado. B) Si bien parte de las obras del proyecto cuentan con permisos de la DGA, éstos son permisos ambientales sectoriales mixtos, que no debieron otorgarse sin la respectiva RCA. C) Además de que no le aplica la dispensa que resulta del dictamen, el proyecto Chaguay no ingresó al SEIA a pesar de subsumirse también en otra tipología del artículo 10, esto es, en la letra h) de la Ley N° 19.300, pues se trata de un proyecto inmobiliario. D) El titular solicitó permisos relativos al patrimonio cultural tangible arqueológico, los cuales fueron terminantemente negados, a pesar de lo cual continuó con el proyecto. E) A mayor abundamiento, el proyecto no cuenta con ninguna respuesta a consulta de pertinencia formulada por su titular que señale que no deba ingresar al SEIA.

5. El titular y sus empresas asociadas han incumplido la regulación vigente. A) Existen acciones de fiscalización de la Municipalidad que establece incumplimientos a la normativa. B) Desarrollos La Dehesa SpA,

así como sus empresas asociadas, han sido sujetos pasivos de diversos procedimientos seguidos ante el Juzgado de Policía Local de Lo Barnechea. A modo de ejemplo, cabe mencionar la causa del JPL Rol N° 254.292 de 2019, donde la la CONAF presenta denuncia por corta no autorizada de vegetación nativa. En el expediente, el titular reconoce su incumplimiento. C) Con fecha 7 de octubre de 2020, mediante Resolución Sección 6ª N° 036/2020, la DOM de la Municipalidad de Lo Barnechea paralizó todas las obras asociadas al proyecto Chaguay por transgredirse una Resolución de Calificación Ambiental que aprobó el proyecto de Club de Golf de Santa Martina, que dispone que los terrenos sobre los que se emplaza el proyecto Chaguay debían mantenerse prístinos y como áreas verdes. D) Existe un sumario sanitario a propósito de las instalaciones del proyecto Chaguay. E) El proyecto Chaguay se emplaza en terrenos ya comprometidos en la evaluación ambiental un proyecto "*Hacienda Santa Martina Nature Club & Golf*", aprobado por Resolución de Calificación Ambiental N° 605, de 31 de octubre de 2001, que señala que dichos terrenos debían permanecer inalterados como área verde de reserva natural.

6. **El proponente del proyecto suele mencionar el Oficio Ord. N° 4497, de 5 de marzo de 2014, de la Seremi MINVU,** que se emite a propósito de la solicitud de pronunciamiento sobre "*... la factibilidad del proyecto inmobiliario residencial en APE*". Sin embargo, la respuesta no se refiere específicamente a aquel proyecto, sino que efectúa una interpretación general de las disposiciones jurídicas. Señala 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...*", sin afirmar que el proyecto Chaguay sea subsumible en dicho supuesto. Esta lectura es concordante con el único pronunciamiento de la Seremi MINVU relativo al proyecto Chaguay, realizada en el marco de la fallida calificación ambiental de parte de este proyecto, donde mediante ORD. N° 2948, de 6 de junio de 2016, solicita al titular que "*Amplíe información ... que dice relación con el Art. 55, ya que no aclara si cuenta con informe favorable*", para luego agregar que los usos del sector "*se restringen a los fines: científico,*

cultural, educativo, recreacional, deportivo y turístico, con las instalaciones y/o edificaciones mínimas e indispensables para su habilitación”.

II. REQUERIMIENTO DE LA CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA:

Que, con fecha 23 de octubre de 2020, mediante oficio N° E 45464/2020, la Jefa del Comité Organización y Atribuciones de la Contraloría General de la República, ha requerido informar al tenor de lo expuesto por la Fundación Canquén Verde y por Patricio Herman, quienes han recurrido en contra del dictamen E 39766, de 30 de septiembre de 2020 (dictamen E 39766).

III. LO EXPUESTO POR LOS PETICIONARIOS:

A. Fundación Canquén Verde:

B. Patricio Herman:

El 8 de octubre de 2020, don Patricio Herman solicita **reconsideración, rectificación o complementación** de parte del dictamen E 39766. Señala que el dictamen “*exige aplicar la ... normativa sólo hacia futuro, y no a los 4 proyectos inmobiliarios emplazados en áreas de preservación ecológica, acogiendo lo solicitado por los abogados de las inmobiliarias promotoras de tales proyectos, entre ellos, el señor Gonzalo Cubillos Prieto*”. Por su parte, el 15 de octubre de 2020, don Patricio Herman complementa la documentación relativa a su solicitud.

IV. RESPUESTA QUE INFORMA LO SOLICITADO:

A. Contenido esencial del dictamen E 39766:

1. El dictamen E 39766 reitera que las APes descritas en el PRMS son áreas colocadas bajo protección oficial, para efectos de la exigencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental contenida en el artículo 10 letra p) de la Ley N° 19.300. La CGR reitera así un criterio ya desarrollado en diversos dictámenes. En tal sentido, se consultan los dictámenes N° 37.731, de 21 de agosto de 2007; N° 35.681, de 6 de julio de 2009; N° 12.274, de 10 de marzo de 2012; N° 10.549, de 9 de febrero de 2015; N° 4.000, de 15 de enero de 2016; N° 48.164 de 2016, y el más reciente, el N° E 39766, de 30 de septiembre de 2020, al que nos estamos refiriendo.

2. Así lo había entendido también la Dirección Ejecutiva de la extinta COREMA, a través de sus oficios N° 20.799, de 13 de febrero de 2002, y D.E. N° 04370, de fecha 28 de diciembre de 2004, que incluyó dichas áreas como consideradas bajo protección oficial. Sin embargo, la Dirección Ejecutiva del SEA, por medio de su oficio instructivo N° 130.844, de 2013, alteró los citados precedentes interpretativos y excluyó a todas las Áreas de Valor Natural (AVN), definidas en los instrumentos de planificación territorial, de la lista de aquellas áreas colocadas bajo protección oficial.

3. El dictamen E 39766, no es el primero que ordena al SEA ampliar su restrictivo criterio. Es así como, en virtud de los dictámenes N°s 4000/2016 y 48.164/2016, la autoridad ambiental debió emitir el Oficio Ordinario N° 161.081, de 17 de agosto de 2016, mediante el cual debió agregar en la lista de "áreas colocadas bajo protección oficial" las zonas de conservación histórica, los inmuebles de conservación histórica (en razón del artículo 60 de la LGUC) y los humedales declarados sitios

prioritarios para la conservación de la biodiversidad (en razón del artículo 17 de la Ley de Bosque Nativo).

B. La excepción que contempla:

4. El dictamen E 39766 no establece una excepción respecto de 4 proyectos en específico. Por el contrario, menciona un requisito genérico, en virtud del cual algunos proyectos en ejecución dentro del APE no estarían obligados a ingresar al SEIA, pero sólo en razón de su emplazamiento. En específico, se refiere a proyectos "debidamente aprobados" respecto de los cuales existan determinadas "situaciones consolidadas". De esta manera, la CGR determinó que, para que se configure la situación de excepción que establece el dictamen E 39766, se requiere que el inicio de la ejecución del respectivo proyecto se haya producido al amparo de las *"autorizaciones que jurídicamente resulten procedentes"*.

5. Si bien **el único proyecto de Lo Barnechea que se menciona en el dictamen, denominado Chaguay, no se beneficia de una situación consolidada, por no contar con las autorizaciones que le son exigibles -aparte de la calificación ambiental por su emplazamiento- y por estar ejecutándose en incumplimiento de la normativa vigente**, cuestión que se abordará en el siguiente apartado, esta Municipalidad comparte con los peticionarios que la excepción que contempla el dictamen E 39766 no se ajusta a Derecho. En efecto, el criterio según el cual las APES constituyen áreas colocadas bajo protección oficial se desprende de la Ley N° 19.300, y un instructivo del SEA no cambia dicha circunstancia, menos cuando esta propia entidad contralora ya había advertido a la autoridad ambiental que su instructivo resultaba restrictivo y no se conformaba con la regulación vigente.

6. Resulta útil destacar que la decisión de que un proyecto se someta a evaluación ambiental no significa, per se, un acto invalidatorio, y

es apropiado de esos casos en los cuales se suele invocar la consideración de situaciones jurídicas consolidadas. Tampoco el mero inicio de las obras de un proyecto que cuente con "otras" autorizaciones configura una situación jurídica consolidada, que pueda constituir dispensa de someterse al SEIA, como así lo evidencia la sentencia pronunciada por la Corte Suprema en el caso del proyecto inmobiliario Altos de Puyai, cuyos titulares no habían sometido a evaluación porque "lo estimaron innecesario" y, sin embargo, el Máximo Tribunal ordenó que fuera ingresado a evaluación (SCS de fecha 24 de diciembre de 2018, rol N° 15.499 de 2018).

7. Por último, la exención de ingresar al SEIA trae aparejada como consecuencia la imposibilidad de ejercicio del derecho de participación ciudadana, consagrado en los artículos 4, 26, 27 y 29, de la Ley N° 19.300, que se hace valer debidamente en el marco del procedimiento de evaluación ambiental. Es del mayor interés de esta Municipalidad garantizar la participación efectiva de la comunidad en la evaluación de aquellos proyectos que, por razones de adyacencia, pueden afectar intereses legítimos comunes, relacionados con la protección al medio ambiente.

C. La situación del proyecto Chaguay:

i. Mención en el dictamen:

8. El dictamen E 39766 menciona el proyecto Chaguay a propósito de un reclamo de don Gonzalo Prieto ante la CGR. Dicho reclamo se presentó en contra de una actuación de la SMA, que luego de ordenar al titular del proyecto Chaguay abstenerse de continuar sus obras como medida preventiva, decidió levantar dicha cautelar. Además, solicitaba que se precisara si procedía que la Dirección de Obras Municipales de Lo

Barnechea otorgara permisos de edificación o recepciones definitivas de viviendas en los lotes incluidos en el enunciado proyecto Chaguay.

9. El dictamen establece que la decisión de la SMA de levantar la medida cautelar no fue reprochable en ese entonces, ya que aquello se decidió considerando que los antecedentes jurídicos que justificaban la cautelar se habían visto opacados por el instructivo del SEA, que no mencionaba a las APEs dentro de las áreas colocadas bajo protección oficial. Sin embargo, **el dictamen no determina si el proyecto Chaguay debe o no ingresar al SEIA**. Por el contrario, a propósito del proyecto Chaguay, y en cuanto a la consulta sobre si procede que la DOM otorgue permisos de edificación o recepciones definitivas, el dictamen consigna lo siguiente: *"esta Contraloría General ha manifestado en los dictámenes N°s 20.311, de 2011, y 12.274, de 2012, que ... las concernientes **construcciones** ... deben ceñirse a las disposiciones del **artículo 55** de la Ley General de Urbanismo y Construcciones ... Del mismo modo, esta Entidad de Fiscalización ha sostenido, entre otros, en el dictamen N° 21.388, de 2017, que el apuntado artículo 55 y su reglamentación - aludiendo al N° 4 del artículo de la OGUC-, establecen un **procedimiento que debe seguirse en cada situación particular para que se otorgue por parte de la pertinente Dirección de Obras Municipales 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. Ello supone, como se manifestó en dicha jurisprudencia, 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 (énfasis agregado)".*

10. Por tanto, la CGR es clara sobre que la DOM, para determinar si proceden los permisos de edificación o recepciones definitivas a propósito del proyecto Chaguay, debe ceñirse al uso de suelo del sector -área rural que es un APE, que no admite destino habitacional- y al

artículo 55 de la LGUC -que exige la presentación de informes favorables de las autoridades que indica-.

ii. Qué es el proyecto Chaguay:

1. Titularidad:

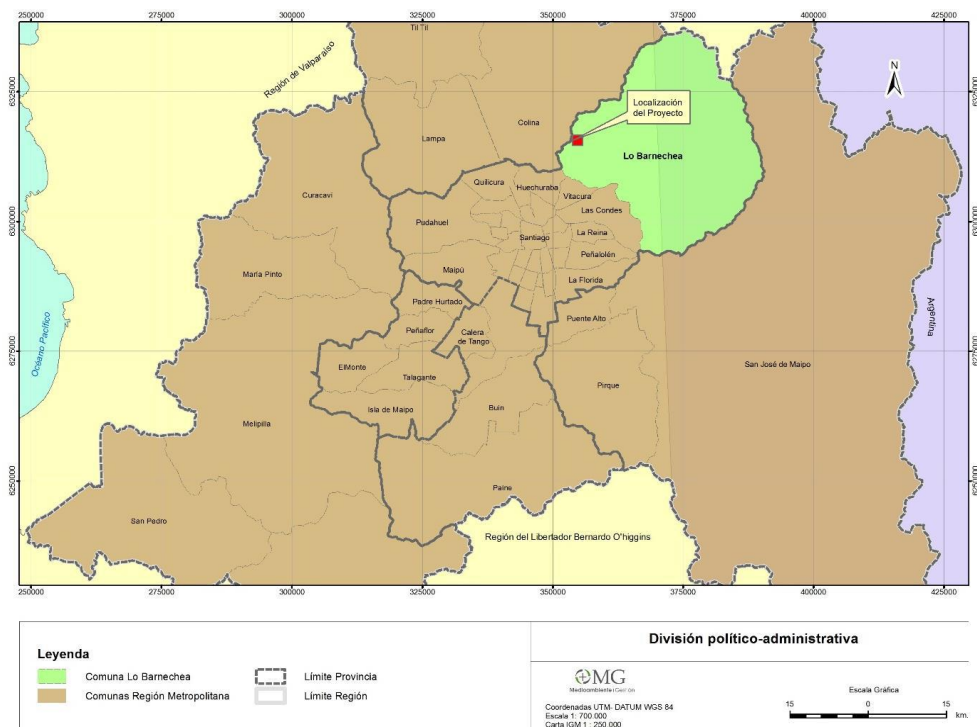
11. El llamado proyecto Chaguay está siendo ejecutado por la empresa Desarrollos La Dehesa SpA, RUT. 76.256.753-9, en su calidad de actual propietaria de un conjunto de parcelas que serán singularizadas más adelante. Las actividades que conforman el giro de la mencionada sociedad (*"La realización de inversiones, compraventa de toda clase de bienes, corporales e incorporales, muebles, inmuebles o valores inclusive derechos, participaciones en otras sociedades de personas o de capital y administrar dichas inversiones con el objeto de percibir los beneficios que de ellos provengan"*) tienen naturaleza mercantil, ajena a la actividad agrícola. Conviene hacer presente que, de acuerdo al tenor del borrador del "Reglamento de Normas Comunes, Constitución de Servidumbres, y Normas Especiales de Conservación y Preservación Proyecto Chaguay" entregado a la Municipalidad por Desarrollos La Dehesa SpA, también se incorporarían al proyecto las empresas: a) BRIGHTWOOD SpA, que aportaría 8 parcelas. b) SOCIEDAD AGRÍCOLA SEPÚLVEDA LIMITADA, que aportaría 3 parcelas, y c) SOCIEDAD AGRÍCOLA CHICUREO LIMITADA, que aportaría 10 parcelas. De acuerdo al mismo documento, el proyecto abarcaría un total de 158 parcelas.

2. El proyecto según su titular:

12. En fecha 4 de abril de 2016, la empresa Desarrollos La Dehesa SpA ingresó al SEIA un proyecto que nombró *"Habilitación de caminos de acceso e instalaciones complementarias de la subdivisión agrícola Chaguay"*, que

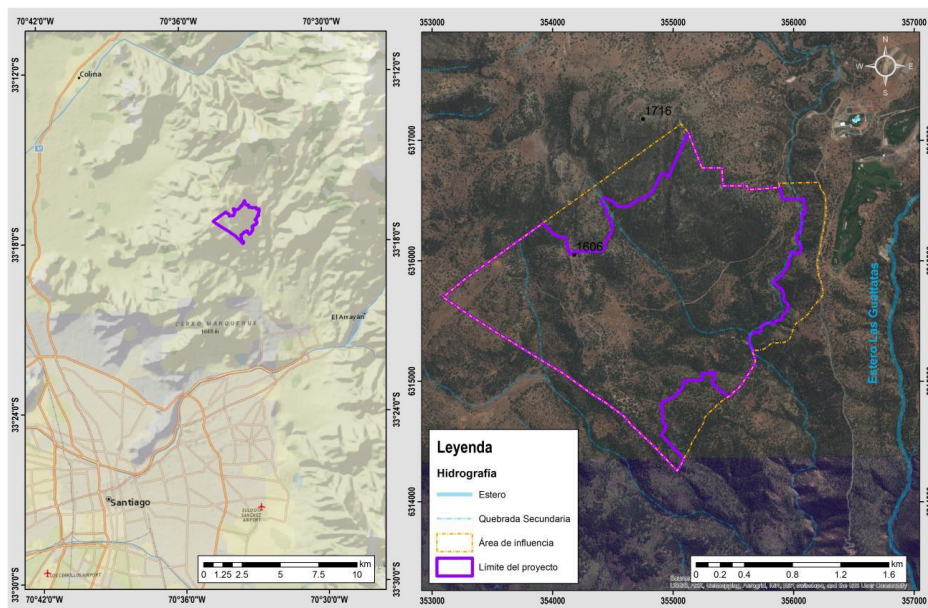
consistiría en la habilitación de 16,28 km de caminos interiores, mediante el mejoramiento de 3,98 km de caminos existentes y la construcción de 12,30 km de caminos nuevos; la construcción de la red de agua potable, correspondiente a 18,84 km de cañerías enterradas y 3 estanques de hormigón semienterrados; así como la construcción de la red de energía eléctrica, equivalente a una línea de media tensión (15 kV) aérea de 14,40 km. En síntesis, se trataría de la construcción de obras de infraestructura, por un monto estimado de USD \$14.000.000, que, a juicio del titular, resultan *"necesarias para acceder a las parcelas de la subdivisión, tal como lo indica el artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones"*. Las obras se desarrollarían en lo que denominó *"subdivisión agrícola Chaguay"*, que comprende un conjunto de 141 parcelas, de 2,9 ha se superficie promedio cada una.

13. A continuación, se adjuntan mapas del sector del proyecto, que fueron acompañados durante la fallida evaluación ambiental de "parte" del mismo. Dicha calificación se abordará más adelante, pero el siguiente mapa es ilustrativo del sector de su emplazamiento.

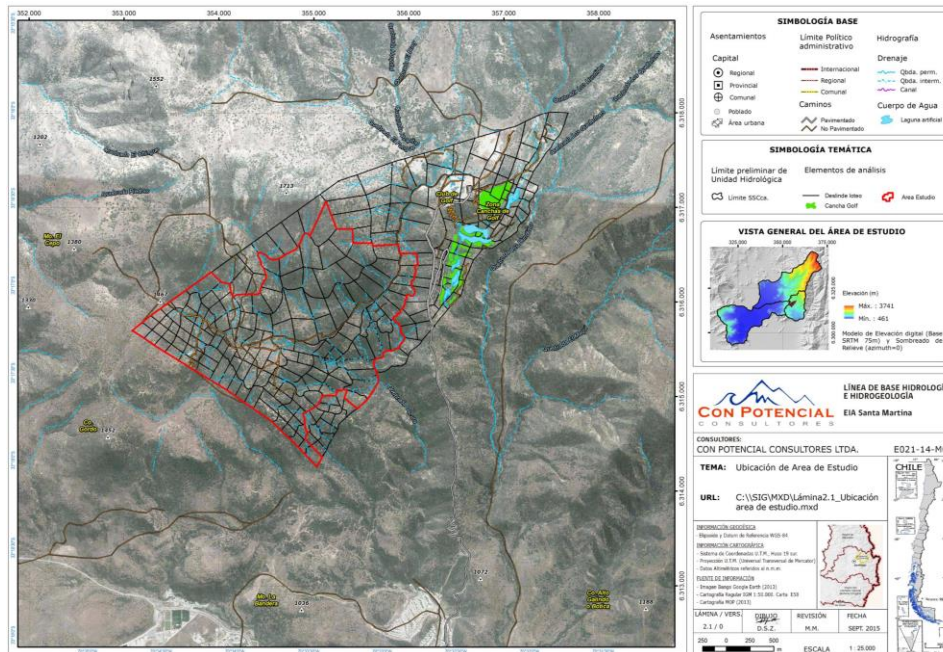


Descripción: "Lámina 1. Área de emplazamiento del proyecto. Fuente: +MG".
Fuente: Página 4 del Anexo 4 del EIA de parte del proyecto Chaguay, presentado a evaluación el año 2016 y que culminó anticipadamente por falta de información esencial insubsanable, cuyos detalles se mencionarán con posterioridad. Los antecedentes sobre dicho proyecto se encuentran en:

https://seia.sea.gob.cl/expediente/ficha/fichaPrincipal.php?modo=normal&id_expediente=2131264435



Descripción: "Figura 1.2-A. Área de emplazamiento del Proyecto". Fuente: Página 12 del Anexo 3 del EIA ya mencionado.



Descripción: "Figura 3-35 Ubicación del área de emplazamiento de la subdivisión agrícola Chaguay". Fuente: Página 87 del Capítulo 3 Parte 2 del EIA ya señalado.

14. En la "Descripción del Proyecto" presentada con ocasión del procedimiento de evaluación ambiental, se indicó además que: El **"Proyecto no considera el eventual desarrollo de viviendas al interior de las parcelas, por cuanto ello depende exclusivamente de la voluntad de terceros, esto es, de los respectivos propietarios, lo cual escapa del ámbito de acción del Titular."** (Énfasis añadido). Luego, el proponente del proyecto señala que, las obras de infraestructura proyectadas "se encuentran siempre admitidas, tanto en las áreas rurales como urbanas de los planes reguladores, según lo dispone el artículo 2.1.29 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que indica que "Las redes de distribución, redes de comunicaciones y de servicios domiciliarios y en general los trazados de infraestructura se entenderán siempre admitidos y se sujetarán a las disposiciones que establezcan los organismos competentes..."

15. El mismo planteamiento, que reduce el proyecto Chaguay a la construcción de obras de infraestructura, desvinculándolo del proceso de construcción de viviendas que, sin dudas, acontecerá, ha sido reiterado en múltiples oportunidades por Desarrollos La Dehesa Spa. Así, en la Memoria de fecha junio de 2019, ingresada por Desarrollos La Dehesa SpA a la Municipalidad de Lo Barnechea, se expresa que el proyecto es un esfuerzo por generar un modelo sustentable de ocupación del lugar en armonía con los valores naturales del paisaje, que invita a un número limitado de 142 propietarios a la oportunidad de ser parte, proteger y disfrutar del entorno de más de 400 hectáreas, a través de la compra de una parcela de entre 1 a 5 hectáreas, en la cual podrá construir su casa o refugio y compartir gradualmente el uso y disfrute del resto.

16. En la actualidad, la empresa Desarrollos La Dehesa SpA argumenta que el proyecto no requiere de evaluación ambiental, debido a que no se adecua a ninguna de las tipologías que prevé el artículo 10 de la Ley N° 19.300, especificadas en el artículo 3° del Reglamento del SEIA, pues, aunque la ejecución tiene lugar en un APE del PRMS, dichas áreas no han sido consideradas bajo protección oficial, según instructivo emanado del SEA, contenido en el Ord. N° 130844, de 22 de mayo de 2013, que "Uniforma criterios y exigencias técnicas sobre áreas colocadas bajo protección oficial y áreas protegidas para efectos del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental", actualizado mediante oficio Ord. N° 161081, de 17 de agosto de 2016.

3. La fallida evaluación ambiental:

17. El proyecto *"Habilitación de caminos de acceso e instalaciones complementarias de la subdivisión agrícola Chaguay"*, fue ingresado en el año 2016 al SEIA por Desarrollos La Dehesa SpA. El proyecto ingresó al SEIA como un EIA, a partir de la identificación, por parte del titular, de varias de las circunstancias que prevé el artículo 11 de la Ley N°

19.300, a saber: A) Efectos adversos significativos sobre la cantidad y calidad de los recursos naturales renovables, incluidos el suelo, agua y aire. B) Localización en o próxima a poblaciones, recursos y áreas protegidas, sitios prioritarios para la conservación, humedales protegidos y glaciares, susceptibles de ser afectados, así como el valor ambiental del territorio en que se pretende emplazar. C) Alteración de monumentos, sitios con valor antropológico, arqueológico, histórico y, en general, los pertenecientes al patrimonio cultural.

18. Además, el titular singularizó los permisos ambientales sectoriales requeridos: el del artículo 132 del Decreto N° 40 que Aprueba el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, publicado el 2013 (Reglamento del SEIA), relativo a patrimonio cultural tangible arqueológico; el del artículo 138 referido al tratamiento de aguas servidas; el del artículo 140 sobre residuos sólidos; el del artículo 142 sobre residuos peligrosos; el del artículo 146, para la caza o captura para fines de investigación, entre otros; el del artículo 148 sobre el plan de manejo de corta y reforestación de bosques nativos; el del artículo 153 sobre corta de árboles y/o arbustos aislados ubicados en áreas declaradas de protección, y el del artículo 156 para efectuar modificaciones de cauces.

19. Durante la sustanciación del procedimiento, el proyecto fue objeto de un sinnúmero de observaciones por parte de los servicios públicos competentes. Tales observaciones constituyen precedentes oficiales y especializados, que pueden y deben ser contrastados con la manera en que se ejecuta el proyecto. A manera ejemplar se exponen a continuación algunas de las observaciones de mayor relevancia:

SEREMI DE MEDIO AMBIENTE (ORD.N° 402 de 26 de mayo de 2016): Señala que en proyecto se localiza en un Área de Preservación Ecológica, en las que 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 habitación, por lo que las obras del proyecto, "... de acuerdo a lo establecido en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago ... no podría materializarse por cuanto contraviene lo consignado en el citado instrumento de planificación territorial" (énfasis añadido). En otras palabras, señala que este proyecto es incompatible con el uso de suelo del área de preservación ecológica. Agrega que las APEs son áreas colocadas bajo protección oficial para efectos del SEIA, señalando que "A mayor abundamiento existe dictamen de la Contraloría General de la República N° 37.731/2007, que define las Áreas de Preservación Ecológicas establecidas en el artículo 8.3.1.1 del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, reconociéndolas como "áreas protegidas"" (énfasis añadido). Por consiguiente, como un argumento adicional, la Seremi de Medio Ambiente establece que el APE es un área colocada bajo protección oficial, por lo que si el proyecto estuviera permitido en el APE, debiera necesariamente ingresar al SEIA. El proponente, por su parte, establece que las obras del proyecto son de carácter urbano siendo que se emplaza en un área rural y que el titular reconoce que se construirán viviendas, "evidenciándose la materialización de un futuro proyecto de carácter inmobiliario" (énfasis agregado), sin evaluar los impactos.

CONAF (ORD.N° 47-EA, de 16 de mayo de 2016): Solicita aclarar "... si el proyecto evaluación ambiental, implica realizar obras o actividades en áreas o terrenos, sujetas a medidas y actividades bajo la RCA 605/2001, que calificó ambientalmente favorable el proyecto "hacienda Santa Martina Nature Club & Golf" (énfasis agregado).

Agrega que "se hace la observación que el impacto real sobre el componente flora y vegetación no ha sido evaluado en su real dimensión, dado que la obras de urbanización y accesos de caminos presentados en el SEIA, sólo correspondería a una fase inicial, correspondiendo luego la construcción de viviendas en las citadas parcelas" (énfasis agregado).

Por consiguiente, sostiene que "... en la presentación de este estudio el titular excluye información relevante para la evaluación respecto de afectación de flora por efectos de la construcción de futuras viviendas en las parcelas, por tanto deberá realizar una nueva presentación del proyecto en el SEIA donde deberá hacerse cargo de los efectos negativos ocasionados en los recursos vegetacionales a causa del proyecto (que incluya la construcción y habilitación de caminos, la construcción de las conexiones a la red de agua potable y a la red de energía eléctrica y las futuras construcciones de viviendas) y presentar las medidas legales y compensatorias necesarias para el caso respectivamente" (énfasis agregado).

SAG (ORD.N° 1151 de 16 de mayo de 2016): Deberá "Aclarar si la habilitación de caminos y redes de alumbrado y agua es una parte de un proyecto inmobiliario de mayor superficie como la habilitación de cada una de las parcelas de manera individual, ya que estarían relacionados y el proyecto por sí mismo no se autosustenta". Por lo anterior, ocurrirá un incremento de la densidad de ocupación del suelo originado por la subdivisión predial y posterior el desarrollo de parcelas, lo que permitiría presumir que el proyecto es sólo una de las partes de un proyecto mayor de desarrollo urbano" (énfasis agregado). Asimismo, solicita "Verificar que la superficie donde se emplazará el proyecto no corresponde a terrenos ya comprometidos para la implementación de medidas ambientales o exigencias del PRMS del proyecto Hacienda Santa Martina Nature & Club Golf aprobado según Resolución Exenta N°605/2001" (énfasis agregado). Además, agrega que el proyecto "... se localiza en un área donde el uso del suelo es incompatible con lo establecido en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), debido a que corresponde a un "Área de Preservación Ecológica". En virtud de lo anterior, se solicita al Titular indicar fundadamente cómo compatibiliza su proyecto con el uso establecido en el PRMS. Cabe señalar que en sentencia de fecha 9 de Mayo de 2013, del 4° Juzgado Civil de Santiago, Causa Rol C-14820-2007, expresó en su considerando PRIMERO N° II lo siguiente: "Al efecto sostiene que, debido a que estos terrenos se emplazan sobre la cota mil

sobre el nivel del mar (1.000 m.s.n.m.), el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (P.R.M.S.) del año 1994, clasificó la zona como Área de Preservación Ecológica, y, en consecuencia, en ella **se excluye el desarrollo urbano**, permitiéndose sólo actividades que aseguren la permanencia de los valores naturales, restringiendo su uso a fines científicos, culturales, educativos, recreacionales, deportivos y turísticos, con las instalaciones y/o edificaciones mínimas e indispensables para su habilitación"" (énfasis agregado).

SEREMI DE AGRICULTURA (ORD. N° 262 de 13 de mayo de 2016): Señala que "De acuerdo a la revisión histórica mediante Google Earth, además se verificó la existencia de caminos nuevos, por lo que se solicita al titular aclarar si se efectuaron **obras previas al ingreso al SEIA**" (énfasis agregado). Luego, agrega que "... se solicita señalar cómo esta actividad, que pretende el **desarrollo inmobiliario** de 141 parcelas individuales, es **compatible** con la Estrategia de Desarrollo Regional, con los usos propuesto en el PRMS para la zona de preservación ecológica y con la Estrategia de Biodiversidad" (énfasis agregado). Además, menciona que "Respecto de la propuesta de **dotación de agua potable** a 141 ha nuevas, en un área de preservación ecológica, se debe señalar que el titular no se describe la llegada de agua potable (matriz principal y las obras que ello requiere) al área del proyecto, acumulación, **ni presenta** certificado de dotación o de **factibilidad de agua potable** que acredite la ampliación a una zona rural como la descrita" (énfasis agregado). Asimismo, agrega que "De acuerdo a los antecedentes existentes en esta SEREMI, referido a la obtención de la autorización señalada en el Art. 55 de la LGUC para el proyecto Hacienda Santa Martina Nature Club & Golf, junto con la R.E. 605/2001 de la COREMA RM, se solicita que el titular acredite que este proyecto no es una **modificación y ampliación del proyecto ya evaluado**, considerando que los antecedentes originales presentado involucran compromisos ambientales (revegetación) en el área de las 141 parcelas. Además, se indicaron **exigencias** de acuerdo al PRMS al proyecto Santa Martina que podrían **traslaparse con el proyecto en evaluación**. Además, la R.E. 605/2001 señala en el Considerando 3.3

"Zonificación e instalaciones" a saber: Dentro del área total del terreno (702,9 ha) se determina un sector específico de intervención, de aproximadamente 105,4 ha, para concentrar los equipamientos deportivos, recreativos y turísticos del proyecto (edificaciones y canchas deportivas) generando un área, en el mismo sector, destinada a concentrar los estacionamientos requeridos por dichas actividades. **Las 597,5 ha restantes se reservan para el desarrollo de actividades turísticas y recreativas, circuitos de bicicleta de montaña, paseos a caballo, excursiones, etc.** Por otro lado el Considerando 3.5 Sistema de área verde señala El proyecto considera establecer una relación directa con el entorno del lugar. Existirán diferentes tipos de áreas verdes, Área verde reserva natural que corresponde al área del sin intervención". (énfasis agregado). Además, entre otras materias, agrega que la OGUC en el Art 2.1.19 se refiere a "las redes de distribución de comunicación y de servicios domiciliarias y en general los trazados de infraestructura...". Sobre este punto, establece que "Al respecto **el titular al acogerse a este artículo reconoce la habilitación de una zona para uso residencial y/o habitacional**". En este sentido, requiere lo siguiente "Al respecto se solicita aclarar el carácter del proyecto, dado que **al acogerse a este artículo debe cumplir con la totalidad de lo que allí se señala, y no solo con aquello que le puede ser de su interés**". "El titular señala que la vialidad es interna y de uso exclusivo privado. Sin embargo, para formar parte de la infraestructura el IPT debe reconocerlo. Aclarar". A su vez, señala que "De acuerdo a los dictámenes de la Contraloría General de la República N°029289N16 de 19/04/2016 y 041619N13 de 01/07/2013, se señala que de acuerdo al Art. 55 inciso primero 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 la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1000 UF que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado". Por ello, **el proyecto para la habilitación de caminos,** calles, dotación de agua potable y de electricidad, debe demostrar que ello es **necesario para la explotación agrícola del inmueble, de lo contrario sería una habilitación con fines**

residenciales, uso de suelo que está expresamente descartado en el sector de preservación ecológica en el PRMS. Deberá demostrar que la habilitación propuesta no es una urbanización de terrenos fuera de los límites urbanos y que no se originan núcleos urbanos al margen de la planificación. Dado que el proyecto se inserta en un área normada por el Art 8.3.1.1 del PRMS, se solicita que el titular presente el plan desarrollo agrícola, ganadero forestal que se pretende desarrollar de acuerdo a lo expresado en la normativa regional" (énfasis agregado).

SEREMI DE VIVIENDA (ORD. N° 2948 de 6 de junio de 2016): Esta autoridad también es clara sobre que "... debe ampliar información en lo que dice relación con el art. 55 [de la LGUC], ya que no indica si cuenta con informe favorable, pero sí señala que debe cumplir las exigencias de dicho artículo". Luego, agrega que "Esta secretaría entiende la subdivisión rural como una gestión aprobada antes de la normativa del PRMS y como tal se reconoce su existencia, sin embargo los usos se restringen a los fines: científico, cultural, educativo, recreacional, deportivo y turístico, con las Instalaciones y/o edificaciones mínimas e indispensables para su habilitación", mencionando que "... esta Secretaría no puede informar el proyecto hasta tener claridad respecto del cumplimiento cabal de la normativa sectorial".

SEREMI DE DESARROLLO SOCIAL (ORD.N° 948 de 18 de mayo de 2016): Esta autoridad, entre otras materias, señala que "De acuerdo al Plan Regulador Metropolitano de Santiago, el área de emplazamiento del proyecto en evaluación se encuentra en un Área de Preservación Ecológica, en la cual solo "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". Por otra parte, la Corte Suprema en sentencia de fecha 05 de enero de 2016, Causa Rol 3022-2015 confirmó la prohibición de construir sobre la cota mil, cabe señalar que el proyecto objeto de

evaluación se encuentra sobre la cota señalada. De acuerdo a lo anterior, se solicita precisar y fundamentar **cómo se compatibiliza la ejecución y operación del proyecto**, con los lineamientos del PRMS y con la sentencia de la Corte Suprema" (énfasis agregado).

SERNAGEOMIN (ORD.N° 1475 de 16 de mayo de 2016): Esta autoridad, entre otros puntos, señala que "El Titular en el Anexo 3, Evaluación del **peligro de caída de rocas**, señala que en todas las áreas del proyecto se movilizan rocas, y añade que "el **impacto** sobre la infraestructura proyectada puede llegar a ser **importante**" indicando que el **riesgo para las tres zonas de peligro es alto**. Por otra parte, en las conclusiones se incluyen una serie de medidas para reducir el riesgo, medidas que a pesar de todo, según indican las mismas conclusiones, **no eliminan el riesgo en todas las áreas**. Considerando lo anterior, se solicita presentar un nuevo estudio de soluciones que eliminen efectivamente los riesgos presentes para el actual y futuros usos de las áreas donde no se elimine el peligro" (énfasis agregado).

DOH (ORD.N° 632 de 13 de mayo de 2016): Este servicio señala que "Para la definición de los atraviesos se identifican **21 cruces**, los que serían resueltos con badenes. Se solicita presentar un análisis a una escala de detalle, para identificar cauces e interferencias menores que es necesario considerar y tratar" (énfasis agregado). Además, agrega que "El titular presenta un análisis de las obras de atravesio bajo los criterios del PAS Artículo 156. Al respecto se precisa que **para estos cruces de badenes, que consideran además obras complementarias en el cauce, requieren su presentación de acuerdo al Artículo 157**; por lo cual se deberá cumplir presentando los antecedentes respectivos que señala el Reglamento del SEIA, en lo que corresponda" (énfasis agregado).

DGA (ORD. 604 de 13 de mayo de 2016): Esta autoridad es enfática con la necesidad de **"Acreditar la factibilidad de suministro de agua potable"**,

agregando que "El Titular debe tener presente que debido a que el área de proyecto corresponde a un **Área de Restricción para nuevas extracciones de aguas subterráneas en el sector Las Hualtatas** (Acuífero Sector Mapocho Alto), de acuerdo a Resolución DGA N° 293, de julio de 2004 modificada por Resolución DGA N° 238, de Octubre de 2011, el Titular debe tener presente que debe evitar alumbramiento de aguas subterráneas en toda las fases de proyecto para evitar impactos en la calidad y niveles del recurso hídrico."

20. También la Ilustre Municipalidad de Lo Barnechea realiza observaciones al proyecto sometido a evaluación, advirtiendo, entre otros puntos, los siguientes: A) Cuestiona que las obras del proyecto no constituyan obras de urbanización. Al respecto: i) Señala que el artículo 2.2.1 de la OGUC dispone que urbanización incluye la ejecución o ampliación de obras de infraestructura y ornato señaladas en el artículo 134 de la LGUC, que se ejecutarán en el espacio público existente y al interior de un predio en las vías contempladas en un proyecto de loteo, enfatizando en dicha disposición menciona que "... la urbanización comprende la gestión de la ejecución de obras de urbanización al interior de un predio por parte de su propietario". ii) Luego, establece que el artículo 65 de la LGUC conceptualiza como urbanización en su letra c), la "Urbanización de lotes existentes cuyas obras de infraestructura sanitaria y energética y de pavimentación no fueron realizadas oportunamente", advirtiendo que "... **tal es el caso en análisis. Se solicita aclarar**" (énfasis agregado)¹. B) Señala que el proponente, en varias partes del Estudio, sostiene que el proyecto no contempla Fase de Operación, es decir, el "... **uso de los caminos y la operación de las redes de infraestructuras habilitadas**" (énfasis agregado). Sobre este punto, sostiene que "Tal aseveración no tiene sentido por cuanto el objetivo es habilitar el acceso y servicios a las

¹ Por equivocación, la Municipalidad cita el artículo 55, en vez del artículo 65, pero hace un análisis textual del mismo que permite concluir que es un error de tipeo.

*parcelas **Se estima que tales operaciones deben ser abordadas en el presente Estudio*** (énfasis agregado).

21. La evaluación ambiental del "Proyecto Habilitación de caminos de acceso e instalaciones complementarias de la subdivisión agrícola Chaguay" concluyó anticipadamente, mediante la Resolución Exenta N° 302, de fecha 6 de junio de 2016, debido a que el EIA presentado carecía de información esencial no subsanable, lo que hacía imposible la evaluación preventiva de los impactos ambientales del proyecto.

4. Naturaleza del proyecto Chaguay:

22. Sin perjuicio de que la construcción de viviendas sea ejecutada por la empresa Desarrollos La Dehesa SpA, o por una empresa contratista a cargo suyo, o por los respectivos nuevos propietarios de cada parcela, una vez realizadas las transferencias de dominio, ello no desvirtúa la idea de que el resultado final del proyecto será un conjunto habitacional periurbano, conformado por más de 150 viviendas. De acuerdo a los antecedentes que ha aportado la propia empresa Desarrollos La Dehesa SpA, ese conjunto habitacional o núcleo poblacional dispondrá de redes de infraestructura comunitarias (de agua potable, electricidad y una red común de caminos pavimentados).

23. Las construcciones de viviendas estarán regidas por cánones comunes, predeterminados por Desarrollos La Dehesa SpA y no por los futuros propietarios, quienes quedarán sujetos, mediante un acto de adhesión, a normas y restricciones propios de una comunidad, establecidos en un "Reglamento de Normas Comunes, Constitución de Servidumbres, y Normas Especiales de Conservación y Preservación del Proyecto Chaguay", impuesto por el titular, que determinará la existencia de servicios, derechos y servidumbres recíprocos, la forma de administración, las

relaciones "de orden interno", las "normas de convivencia", entre otros particulares. A la vez, se proyectan "áreas comunes" y un sistema de seguridad centralizado.

24. Un examen de la publicidad comercial del proyecto hace posible conocer que ha sido anunciado como "Condominio Chaguay", o como asociado al "Sector Inmobiliario", y que los precios de las parcelas se elevan desde las UF 5.900. Como se ha señalado previamente, el proyecto Chaguay se localiza fuera de los límites urbanos. La normativa general aplicable a las áreas urbanas, en el inciso 1 del artículo 55 de la LGUC, señala que "Fuera de los límites urbanos ... **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" (énfasis agregado).

25. Luego, el inciso 2 del artículo 55 de la LGUC, agrega que "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" (énfasis agregado). A su vez, el inciso 3 del artículo 55 de la LGUC agrega 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 Vivienda y Urbanismo".

26. Finalmente, el inciso 4 del artículo 55 de la LGUC, modificado por la Ley N° 20.943, señala que "... las **construcciones** industriales, de **infraestructura**, 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 Vivienda y Urbanismo y del Servicio Agrícola que correspondan**" (énfasis agregado). En todo caso, tal como se desprende del artículo 8.3.1.1 del PRMS, no todas las actuaciones mencionadas en el artículo 55 de la LGUC son permitidas en las APEs. En efecto, en las APEs sólo se permiten actividades que aseguren la permanencia de sus valores naturales, restringiendo el uso a fines científicos, culturales, educativos, recreacionales, deportivos y turísticos, con las instalaciones y/o edificaciones mínimas e indispensables para su habilitación, además de estar prohibidas expresamente las subdivisiones prediales. Por ello, en las APEs, no se autorizan ciertas actividades mencionadas en el artículo 55 de la LGUC, como por ejemplo las consistentes en construcciones industriales, poblaciones y subdivisiones.

27. Por su parte, en cuanto a la vivienda del propietario mencionada en el artículo 55 de la LGUC, cobra relevancia el inciso 2 del artículo 8.1.3 del PRMS, que señala que "*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 podrá construir 1 vivienda con una superficie de hasta un 10% del tamaño del lote...*". Por consiguiente, esta disposición específica autoriza una vivienda con una superficie de hasta un 10% del tamaño del lote en los lotes ya inscritos en el CBR, provenientes de loteos aprobados.

28. El proyecto Chaguay no se trata de una vivienda del propietario y su habilitación, en un sector que mantiene su carácter rural. Por el contrario, **posee la naturaleza de un proyecto inmobiliario consistente en un proyecto residencial**. Lo anterior, por las siguientes razones:

- a) Posee las características de un condominio: Se trata de un conjunto de parcelas que poseen las características de un condominio, según la definición de condominio de los artículos 1 y 2 de la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria. En efecto, el inciso 1 del artículo 1 de la Ley N° 19.537 señala que los condominios están integrados por inmuebles divididos en unidades sobre las cuales se puede constituir un dominio exclusivo, manteniéndose uno o más bienes en el dominio común. Por su parte, el artículo 2 se refiere a los condominios Tipo B, que consisten en predios en el interior de cuyos deslindes existen sitios que pertenecen en dominio exclusivo a cada copropietario y "terrenos de dominio común de todos ellos" (artículo 2). En este caso, las parcelas del proyecto Chaguay están en venta y se reconoce la intención de transferir su propiedad a otros titulares en diversos escritos que ha presentado el titular, además contemplarse distintas redes de infraestructura comunitaria, como se verá. En efecto, el Reglamento de Normas Comunes del Proyecto Chaguay se refiere a los denominados "Espacios de Cuidado de la Corporación", lo que incluye: las áreas del tercer anillo de los terrenos, sujetas al Derecho Real de Conservación; las redes de agua potable; la red eléctrica y de corrientes débiles que se emplacen en las servidumbres recíprocas; y, la parcela en la cual se emplazará la vivienda del vigilante de conservación.
- b) Existe la intención de transferir la propiedad de las parcelas: Sobre la intención de transferir la propiedad de las distintas parcelas, la empresa EBCO S.A., contratista de Desarrollos La Dehesa SpA para la construcción de redes de infraestructura, ha manifestado que el proyecto "Chaguay" consiste "precisamente, en el acondicionamiento de dichas parcelas **para su posterior venta a terceros**. Dicho acondicionamiento contempla la ejecución de redes interiores de

"infraestructura" constituidas por la vialidad interna, así como la instalación de redes eléctricas y la construcción de redes de conducción y distribución de agua potable." (lo destacado es nuestro).

- c) El propio titular reconoce que el proyecto forma parte del mercado inmobiliario: Constituye un antecedente relevante el contenido de la presentación que, en fecha 27 de octubre de 2020, la empresa Desarrollos La Dehesa SpA efectuó ante la SEREMI de Salud de la Región Metropolitana. A través del mencionado documento, la denunciada se opuso a solicitud de información pública realizada por uno de los abogados asesores de la Municipalidad de Lo Barnechea, argumentando, entre otras razones, que la entrega de los antecedentes solicitados afectaría sus **"derechos de carácter comercial y económico"**, porque el conocimiento público de *"la estructura comercial, antecedentes técnicos, costos asociados al Proyecto, o cualquier otro antecedente comercial o económico"* la colocaría en *"una situación de **desventaja frente a sus competidores**"* en su propósito de *"salir de manera competitiva a vender al mercado cada una de las parcelas que forman parte del proyecto"*, especialmente considerando -y he aquí la naturaleza reconocida o confesada de la actividad- *"que el **mercado inmobiliario** en que opera ... es sumamente atomizado y competitivo."* Lo anterior no deja lugar a dudas de que estamos en presencia de un agente mercantil de la actividad inmobiliaria, que hace de ella su actividad habitual, y que el proyecto Chaguay corresponde a la ejecución de actividades propias de ese giro, por lo que resulta indiscutible su virtualmente reconocido carácter de proyecto inmobiliario, que determina su ingreso al SEIA.
- d) Existen bienes comunes: El proyecto comprende obras de infraestructura que suponen la intervención en 23,90 hectáreas, consistentes, tal como ya se describió, en habilitación de 16,28 km de caminos interiores, construcción de la red de agua potable común, y la construcción de la red que suministrarán la energía eléctrica al conjunto habitacional que se construirá, equivalente a una línea de media tensión (15 kV) aérea de 14,40 km.

e) Existe una unidad de proyecto: Se trata de una unidad de proyecto o, en otras palabras, de un conjunto unitario habitacional. La característica de un solo conjunto de condominio del proyecto Chaguay emerge, inequívocamente, a partir del examen de antecedentes emanados de la propia empresa Desarrollos La Dehesa SpA, como lo son la Memoria del proyecto y el borrador del "Reglamento de Normas Comunes, Constitución de Servidumbres, y Normas Especiales de Conservación y Preservación Proyecto Chaguay", de los cuales consta que, previamente a la enajenación de las parcelas:

- Se habrá dictado un marco regulatorio común, específicamente un "Reglamento General".
- Las nuevas propiedades (parcelas) quedarán regidas por una misma forma de intervención y un mismo "modelo de ocupación" estandarizado, predeterminados por Desarrollos La Dehesa SpA.
- Habrán sido determinados los servicios y servidumbres recíprocas que existirán entre las parcelas.
- Se constituiría una corporación encargada de administrar las servidumbres y servicios que se establezcan.
- Serán establecidas limitaciones, obligaciones, prohibiciones y usos permitidos que afectarán a los nuevos propietarios.
- Quedarán predeterminadas las reglas generales del Plan de Conservación Ambiental "del Proyecto", y las reglas de arquitectura, construcción y edificación en las parcelas.
- Estarán reguladas las relaciones "de orden interno", los "derechos y obligaciones recíprocas" de los propietarios de parcelas, las normas de convivencia, la Administración general de los servicios y servidumbres, y el régimen de infracciones y multas.
- Se determinarán las expensas o gastos derivados del uso de las servidumbres, gastos de instalaciones, y gastos de la administración general de la Corporación.
- El desarrollo del proyecto contará con elementos comunitarios como la "infraestructura de apoyo y mantención de áreas comunes" y "un sistema de seguridad centralizado", que conllevará un cerco perimetral monitoreado, accesos principales con guardias y

conserjería, cámaras de seguridad y monitoreo aéreo. Existirá una portería y casa del cuidador, todo lo cual se justifica solamente como obras accesorias a un conjunto habitacional.

- Tal es el control que mantendrá el desarrollador del proyecto sobre el proceso de construcción de viviendas que, según la Memoria, de fecha junio de 2019, la totalidad de proyectos de arquitectura para las construcciones en las parcelas deberán ser aprobados por una "Comisión de Arquitectura", según un "manual de proyectos" que formará parte del "Reglamento General". Dicha "Comisión de Arquitectura" realizará la recepción de las obras, sin perjuicio de la recepción municipal respectiva.

Así, la unicidad del proyecto Chaguay no se agota en la ejecución de obras de infraestructura -cuyas características y magnitud, así como el elevadísimo monto de la inversión de más de USD 14.000.000, de suyo evidencian que la finalidad no es una simple de venta de parcelas-, sino que contempla, además, un mismo plan maestro, un modelo de ocupación, parámetros constructivos estándares, la predeterminación de derechos y obligaciones de los futuros propietarios, la manera en que serán regidas, permanentemente, las interrelaciones propias de la comunidad o conjunto habitacional que se creará, así como la forma de administración comunitaria. Resulta irrelevante, entonces, quién ejecutará la construcción de las viviendas, trátase de la misma empresa Desarrollos La Dehesa SpA, o contratistas que imponga a los adquirentes, o sean los mismos propietarios.

f) Se denomina condominio y proyecto inmobiliario por el propio titular: El titular utiliza la propia denominación de condominio y de proyecto inmobiliario en distintos escritos y avisos:

- En efecto, según la propia descripción del titular del proyecto Chaguay contenida en el "informe final plan de acción para la conservación del patrimonio ambiental de la subdivisión agrícola Chaguay", señala que se contemplan "Salas de basura para el manejo de residuos domiciliarios del **condominio**".

- Luego, dicho documento se refiere al Comité Reserva Sustentable, como un organismo que estaría a cargo de gobernar y gestionar el plan de acción de la subdivisión Chaguay, que, entre otras, contaría con un área de gestión de coordinación y participación, la cual, según describe, "deberá participar en los procesos que diseñe y desarrolle el Comité de Arquitectura de la Subdivisión Chaguay, el Comité de Seguridad y Vigilancia del Condominio".
- La publicidad desplegada, de la cual se ofrecen algunas muestras a continuación, arroja antecedentes incontrovertibles de que el proyecto no dice relación con el uso agrícola de los predios, sino que constituye un emprendimiento inmobiliario, del que resultará un condominio periurbano.

CONDOMINIO CHAGUAY



Chaguay es un loteo de parcelas de entre 2 a 7 Has, ubicado en la comuna de lo Barnechea. De manera de aprovechar las áreas verdes de la zona, se propone la generación de un parque, de manera de que sea un elemento diferenciador entre los proyectos de la zona.

Para ello se realiza un trabajo de levantamiento territorial que permita a través de un diseño especializado, reconocer las potencialidades del lugar materializándolo a través de una red de senderos para mountainbike y trekking, miradores y un sistema de información que permita darle conectividad al territorio.

SERVICIOS OUTLIFE: Análisis Territorial – Arquitectura y Diseño – Construcción

VER OTROS PROYECTOS





Enviar mensaje

Inicio Opiniones Fotos Información Ver más ▾

Me gusta



Proyecto - Entrega 2. Semestre 2020

Proyecto Chaguay

Desde

UF 5.900

\$ 169.110.547

11763 - 40109 m² superficie

Cotizar

Información del proyecto

Vende

Nombre

Imas Ebco

Ver teléfono

Construye

EBCC

Cédula

Ubicación

Lo Barnechea

Lo Barnechea, Rm (metropolitana)

g) La envergadura de las obras comunes del proyecto no es propia de la habilitación de parcelas en un sector rural: La dimensión de dichas obras comunes del proyecto Chaguay no se condice con la naturaleza

limitada de la construcción autorizada por los artículos 55 de la LGUC, 8.1.3 del PRMS y 1.1.2 de la OGUC. No parece que pueda conciliarse la construcción de obras de esa naturaleza y envergadura (intervención de 23,9 hectáreas a un costo de USD \$ 14.400.000, según se desprende de los antecedentes acompañados durante la evaluación ambiental de parte de este proyecto), con aquella limitación que impuso el acto administrativo que dio origen a esa subdivisión agrícola en el año 1979: "En las parcelas sólo podrá construir una casa habitación y la del cuidador", máxime si el concepto normativo de "subdivisión", a diferencia del de "loteo", consiste en el "proceso de división del suelo que no requiere la ejecución de obras de urbanización por ser suficientes las existentes, cualquiera sea el número de sitios resultantes." (artículo 1.1.2. de la OGUC). A modo de ejemplo, contempla las siguientes obras: Proyecto "Cruce impulsión de agua potable bajo Quebrada Oscura por habilitación de caminos de acceso e instalaciones complementarias de la subdivisión agrícola Chaguay", según resolución DGA R.M.S. N° 2302 de 29 de diciembre de 2017, y Proyecto "Cruce cajón de hormigón armado en Quebrada Oscura bajo eje T2 por habilitación de caminos de acceso e instalaciones complementarias de la subdivisión agrícola Chaguay" según resolución DGA R.M.S. N° 2301 de 29 de diciembre de 2017, de gran magnitud.

- h) El destino de este proyecto es residencial y no agrícola: El destino del proyecto Chaguay es residencial y no agrícola, por lo que, además de infringir el destino permitido de las APEs señalado en el artículo 8.3.1.1, también infringe el artículo 55 de la LGUC, que prohíbe levantar construcciones "salvo aquellas que fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores." Tal como se ha citado previamente, la empresa EBCO S.A., contratista de Desarrollos La Dehesa SpA, ha manifestado que el proyecto Chaguay consiste "precisamente, en el acondicionamiento de dichas parcelas para su posterior venta a terceros", reconociendo la finalidad netamente mercantil de traspaso de propiedad propia de todo proyecto inmobiliario, ajena por entero a la actividad agrícola. En efecto,

como se revisó previamente, la publicidad desplegada arroja antecedentes incontrovertibles de que el proyecto no dice relación con el uso agrícola de los predios, sino que constituye un emprendimiento inmobiliario, del que resultará un condominio periurbano.

- i) La publicidad del proyecto no enfatiza en que solamente se construirá una casa por propietario: Llama la atención que, ni en la publicidad ni en los demás documentos asociados al proyecto, exista mención alguna al destino natural de las parcelas, que es la explotación agrícola y actividades derivadas y complementarias, pormenorizadas en la Circular N° 296/2019, del Director Nacional del Servicio Agrícola y Ganadero. Por el contrario, se realza la cercanía al radio urbano de Santiago, la "increíble y privilegiada vista escenográfica de la ciudad y cajones precordilleranos", la posibilidad de que cada comprador construya su "casa o refugio y compartir gradualmente el uso y disfrute del resto, que será protegido e integrado visualmente formando parte de una gran reserva para ser disfrutado por todos sus propietarios"".
- j) Parte esencial del proyecto Chaguay lo constituye la construcción de casas y el destino residencial que posteriormente poseerá el conjunto habitacional: En efecto, si bien durante la fallida evaluación ambiental del proyecto -que terminó anticipadamente por falta de información esencial- el proponente señaló que "no considera el eventual desarrollo de viviendas al interior de las parcelas, por cuanto ello depende exclusivamente de la voluntad de terceros, esto es, de los respectivos propietarios, lo cual escapa al ámbito de acción del titular", lo cierto es que el proyecto constituye un esfuerzo por generar un supuesto modelo sustentable de ocupación del lugar. De esta manera, se invita a un número limitado de 142 propietarios a la oportunidad de ser parte, proteger y disfrutar del entorno de más de 400 hectáreas, a través de la compra de una parcela de entre 1 a 5 hectáreas, en la cual podrá construir su casa o refugio y compartir gradualmente el uso y disfrute del resto, que será protegido e integrado visualmente formando parte de una gran reserva para ser disfrutado por todos los propietarios.

- k) El proyecto Chaguay coincide con lo que la doctrina ha denominado "conjunto habitacional": El conjunto habitacional ha sido definido como: "...territorio conformado por una agrupación de unidades de viviendas, que pueden ir desde agrupaciones mínimas (12-25 viviendas) hasta las de gran tamaño (400-1500 viviendas), de una densidad variable, un equipamiento comunitario y social básico, una organización de elementos espaciales y nodales, que en conjunto con el espacio intersticial (vacío o construido), conforman la estructura del conjunto (...) El conjunto habitacional, se concibe desde la dimensión físico espacial del hábitat residencial, desde el punto de vista sistémico es el macro-sistema que incluye la relación existente entre comunidad y conjunto residencial. Esto se sitúa dentro de un contexto sociofísico mayor con el que los sistemas vivienda familia, conentorno vecindario interactúan entre sí, con el nivel comunidad-conjunto."
- l) El proyecto Chaguay coincide con lo que en derecho comparado se ha denominado núcleo urbano: En España, el núcleo urbano es el "Conjunto de edificaciones, constituido por un mínimo de 25 viviendas o 250 habitantes, con ayuntamiento situado dentro del mismo conjunto, y que posee todos los servicios de alumbrado, agua, alcantarillado y teléfono".

5. Incompatibilidad con la RCA de Santa Martina:

29. Según se ha apreciado, algunos organismos con competencia ambiental durante la fallida calificación ambiental del proyecto "*Habilitación de caminos de acceso e instalaciones complementarias de la subdivisión agrícola Chaguay*", hicieron presente la necesidad de esclarecer si el emplazamiento del proyecto evaluado comprendía terrenos ya comprometidos en la evaluación ambiental un proyecto anterior denominado "*Hacienda Santa Martina Nature Club & Golf*". En efecto, en el mes de mayo del año 2001, la empresa Inmobiliaria Santa Martina S.A., entonces dueña de la subdivisión de la hijuela N° 4, de la hijuela tercera del fundo Chicureo

o Santa Sara de Chicureo, sometió a procedimiento de evaluación el EIA del proyecto denominado "*Hacienda Santa Martina Nature Club & Golf*" en el sector norponiente de la comuna de Lo Barnechea.

30. El referido procedimiento concluyó a través de la Resolución Exenta N° 605, de 31 de octubre de 2001 (RCA 605), dictada por la extinta COREMA de la Región Metropolitana. En el capítulo tercero del EIA, "Descripción del Proyecto", la compañía inmobiliaria titular aclaró que en lo sucesivo designaría al ex fundo Santa Sara de Chicureo con el nombre "Hacienda Santa Martina", y lo describió como un predio con una superficie total de 702,9 hectáreas, ubicadas dentro de un APE. De las 702,9 hectáreas de la ahora "Hacienda Santa Martina", el proyecto evaluado ocuparía aproximadamente 105,4 hectáreas, "*permaneciendo el resto inalterado*" (énfasis agregado), pues "*las 597,5 hectáreas restantes se reservan para el desarrollo de actividades turísticas y recreativas, circuitos en bicicleta de montaña, paseo a caballo, excursiones, etc.*" (énfasis agregado) según la aludida descripción. Siguiendo la descripción del titular, "el proyecto considera establecer una relación directa con el entorno natural del lugar" y, a tal efecto, introduce el concepto "*Sistema de áreas verdes*" que comprende un "*Área verde reserva natural*" que corresponde al área de terreno sin intervención, cuyo potencial de desarrollo futuro se traduciría en "la implementación de actividades turísticas y recreativas al aire libre (sin edificación)." (Énfasis agregado).

31. Un "sistema", según definición del Diccionario de la Real Academia Española, es un "*conjunto de cosas que relacionadas entre sí ordenadamente contribuyen a determinado objeto*". Tales aseveraciones pasaron expresamente a formar parte de los considerandos o fundamentos de la RCA, acto de autorización que declara, en su Considerando N° 21: "*Que en atención a todo lo señalado con anterioridad, y si se cumplen oportunamente las medidas y disposiciones establecidas en la presente Resolución, es posible concluir que el Proyecto "Hacienda Santa Martina*

*Nature Club & Golf" da cumplimiento a la normativa de carácter ambiental; que las medidas de mitigación y compensación propuestas por el titular y precisadas por esta Comisión, así como las exigencias establecidas por este Órgano, son apropiadas para hacerse cargo de los impactos ambientales generados por el proyecto y de los efectos, características y circunstancias establecidas en el artículo 11° de la Ley N° 19.300...". Así, el actual proyecto Chaguay se desarrolla dentro del "sistema de áreas verdes" considerado para el proyecto "Hacienda Santa Martina Nature Club & Golf", que sería preservado como "reserva natural" "**sin edificación**" alguna, condición declarada y establecida por la empresa Inmobiliaria Santa Martina S.A., aceptada en su momento por la autoridad ambiental para emitir un pronunciamiento favorable, de la cual existe constancia en documentos públicos, como lo son los expedientes de evaluación ambiental.*

6. Pronunciamientos y falta de permisos:

a. En cuanto a la DOM de Lo Barnechea:

32. La DOM emitió la **Resolución N° 06 de 16 de abril de 2018** a los titulares Euroamérica Seguros de Vida S.A., Inmobiliaria L & L Limitada e Inversiones Río Claro Limitada, relativa a la urbanización de obras en el espacio público, fuera de las parcelas del proyecto Chaguay, en calle Av. Paseo Pie Andino, frente al N° 9600. En la resolución se dejó constancia de que las obras autorizadas tendrían lugar en una zona de preservación ecológica, lo que implica la advertencia de realizar acciones compatibles con los usos permitidos en dicho sector. Estas obras localizadas fuera de las parcelas del proyecto Chaguay tenían por objeto dar acceso a las referidas parcelas. Por su parte, la DOM emitió la **Resolución N° 068 de 23 de septiembre de 2019**, que autorizó la instalación de faenas a propósito de dos proyectos respecto de los cuales la DGA otorgó permisos (sin la correspondiente calificación ambiental),

consistentes en un cruce de cajón de hormigón armado en la Quebrada Oscura y en un cruce para la impulsión de agua potable bajo la misma quebrada. Dichas obras fueron autorizadas por la DGA mediante Resoluciones D.G.A. R.M.S. N°2301 y N°2302, ambas de fecha 29.12.2017.

33. La Municipalidad no ha otorgado ninguna autorización de construcción de obras dentro de los predios donde se está ejecutando el proyecto Chaguay. Es más, la DOM ha mencionado en escritos presentados a autoridades que a ella no le corresponde entregar “permisos de urbanización” dentro de predios privados, lo que en modo alguno significa que el titular no requiera los permisos que en Derecho correspondan, para construir cualquier infraestructura, habilitación u obra en dichos predios, permisos que, en ningún caso, podrán autorizar proyectos que sean incompatibles con el uso de suelo permitido en el APE. Tanto es así, que cuando la DOM ha sido consultada acerca de la regulación aplicable a eventuales construcciones en los terrenos de Chaguay, ha tenido la precaución de señalar, en los Certificados de Informes Previas (CIPs) emitidos, que el terreno se ubica en APE, y que el uso de suelo será en actividades de acuerdo a art. 8.3.1.1 del PRMS y art. 55 de la LGUC.

b. En cuanto al SAG:

34. En cuanto a pronunciamientos de otros servicios públicos que pudieran incidir en el proyecto en cuestión, cabe señalar que Desarrollos La Dehesa SpA ha argumentado en distintas instancias que la subdivisión del proyecto Chaguay fue autorizada por el SAG previo a la entrada en vigencia del PRMS. Sobre el punto, se refiere al acto de autorización contenido en la **Resolución N° 479, de 28 de noviembre de 1979**, dictada por la División de Protección de los Recursos Renovables del SAG. Al respecto, cabe mencionar que dicha resolución deja constancia de que la subdivisión proyectada *“no afecta la productividad del predio ni los*

recursos renovables del sector, siempre que a los **sectores de mayor pendiente del predio se les dé un trato preferencial**, mediante la implantación de especies arbustivas y en las parcelas resultantes se construya una sola casa habitación y la del cuidador...". (Énfasis agregado).

35. En otros términos, tres elementos de importancia fluyen de la resolución comentada: A) La consideración del destino agrícola ("no afecta la productividad"). B) El elemento medioambiental (no afecta "los recursos renovables"). C) Que, en materia constructiva, únicamente fue considerada la edificación de una casa habitación y la del cuidador en cada parcela, no así la construcción de redes de infraestructura (caminos, calles, red de agua potable, red de electricidad) ni instalaciones asociadas, como las que se ejecutan en el presente, ni menos un proyecto residencial de grandes dimensiones -más de 150 parcelas-. No está de más hacer presente que, aunque la subdivisión comentada fue autorizada en el año 1979, esta Contraloría General de la República, ha señalado, en su dictamen 36402 de 12 de octubre de 2017 que "no se advierte sustento normativo para atribuir a la circunstancia de que el loteo de la especie fuese aprobado con anterioridad a la vigencia del PRMS, el efecto de sustraerlo de la **aplicación de dicho instrumento territorial** -en particular en términos de no aplicar a su respecto las preceptivas atinentes a las **Áreas de Preservación Ecológica**- o de generar derechos adquiridos en relación a la vigencia de las disposiciones bajo las cuales fue autorizado" (énfasis agregado).

c. En cuanto a la Seremi MINVU:

36. Por su parte, también el proponente, en distintas instancias, señala que la Seremi del MINVU aprobó un plano de demarcación de deslindes y superficies definitivas de las parcelas en base a la realidad topográfica actualizada. Lo anterior constaría en el **ORD. N° 509 de 26**

de enero de 2011 emitido por dicha entidad. Sin embargo, cabe mencionar que el ORD. N° 509 señala expresamente que "el plano de subdivisión en comento, que actualiza y mejora el levantamiento topográfico del plano anterior, fue ingresado a esta Seremi con la finalidad de servir como antecedente técnico al momento de informar favorablemente la propuesta de modificación del Área Habilitada, la cual fue anteriormente definida e informada favorablemente por esta Seremi el año 2001 para desarrollar el "Proyecto Santa Martina Nature Club & Golf"" (énfasis agregado).

37. Al respecto, la Seremi MINVU agrega que "En segundo término, el "Proyecto Santa Martina Nature Club & Golf", **cumplió** satisfactoriamente en su oportunidad con las disposiciones establecidas en el artículo 55 de la LGUC y 2.1.19. de su Ordenanza, las correspondientes **autorizaciones de Agricultura, la calificación ambiental favorable e informado favorablemente por esta Secretaría** Ministerial de Vivienda y Urbanismo, mediante oficio ORD. N° 3346 /2001" (énfasis agregado). Como se desprende, el ORD. N° 509 de la Seremi MINVU señala que el plano de subdivisión que actualiza y mejora el plano anterior de 1979 fue ingresado como antecedente vinculado al Proyecto Santa Martina Nature Club & Golf, que había sido informado favorablemente por la Seremi MINVU y por Agricultura, en relación con los artículos 55 de la LGUC y 2.1.19 de la OGUC, además contar con calificación ambiental favorable. Por tanto, queda en evidencia que la Seremi MINVU aceptó el plano actualizado considerando que estaba directamente vinculado al proyecto Santa Martina Nature Club & Golf y no al proyecto Chaguay.

38. El proyecto Santa Martina, tal como lo señala el propio ORD. N° 509 de la Seremi MINVU, es un proyecto acorde con el destino de la APE, ya que se trata de un proyecto recreacional, deportivo y turístico, que además contó con informe favorable de la propia Seremi MINVU y del SAG y que posee RCA favorable. Como se desprende, la SEREMI está considerando ese proyecto cuando emite su pronunciamiento. Por consiguiente, no

aprueba el plano considerando el proyecto Chaguay, sino que el hecho de que todas esas parcelas forman parte del proyecto Hacienda Santa Martina.

39. Asimismo, el proponente del proyecto suele mencionar el **Oficio Ord. N° 4497, de 5 de marzo de 2014**, de la Seremi MINVU, que se emite a propósito de la solicitud de pronunciamiento sobre "... *la factibilidad del proyecto inmobiliario residencial en APE*". Como se advierte, el pronunciamiento se relaciona con una presentación efectuada por el representante de la entonces propietaria (Inmobiliaria y Rentas Limitada) de las parcelas que compromete hoy el proyecto Chaguay, que solicitó confirmar que la construcción de viviendas en APE, en la comuna Lo Barnechea, no requieren los informes favorables a que se refieren los incisos 3° y 4° del art. 55 de la LGUC, como tampoco que la Seremi defina las normas aplicables a dichas construcciones, bastando solamente el permiso de edificación de la DOM.

40. En su respuesta, la Seremi MINVU señaló que:

- a. "... **mientras las construcciones** en el área rural por las cuales usted consulta fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para 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, en dichos casos, se solicite, únicamente, el permiso de edificación correspondiente del Director de Obras Municipales" (énfasis añadido). Como se advierte, dicha frase del Seremi MINVU está redactada en modo condicional, sin que manifieste que el proyecto Chaguay quede subsumido en tal descripción.
- b. "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 ... pudiendo en tal caso el

Director de Obras Municipales conceder el permiso de edificación, previa verificación del cumplimiento de las normas generales establecidas en la OGUC.”

- c. “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”.

41. En otras palabras, en el ORD. N° 4497, la Seremi MINVU señaló que las construcciones necesarias para la explotación agrícola o la vivienda del propietario no requieren de la aprobación ni de los informes favorables de la Seremi MINVU ni del SAG. Además, la Seremi MINVU señala que, en tanto las actividades no correspondan a las autorizadas en las APEs (vinculadas a fines científico, cultural, educativo, recreacional, deportivo y turístico, a las instalaciones y/o edificaciones mínimas e indispensables para su habilitación, o a usos complementarios como equipamiento de seguridad, comunicaciones, salud, comercio y estacionamientos de uso público) sino que a la vivienda del propietario, no se requerirá de la definición de las normas aplicables a las construcciones.

42. En suma, si bien la Seremi MINVU emite este ORD. N° 4497 a propósito de un requerimiento de la sociedad Inmobiliaria y Rentas Limitada, dueña en ese entonces de las parcelas de lo que hoy es posible denominar proyecto Chaguay (pero que en dicho requerimiento no se individualiza así), la respuesta de la Seremi MINVU no se refiere específicamente a aquel proyecto, sino que efectúa una interpretación general de las disposiciones jurídicas. Prueba de ello es que señala 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...” (énfasis agregado). De este modo, se coloca de forma genérica en la situación de estar ante la hipótesis de tratarse de viviendas del propietario, sin afirmar que el proyecto Chaguay sea subsumible en dicho supuesto.

43. Esta lectura del ORD. N° 4497 de la Seremi MINVU, según la cual hace una interpretación general de las disposiciones jurídicas **también es concordante con el único pronunciamiento de la Seremi MINVU relativo a la presentación a calificación ambiental del proyecto “Habilitación de caminos de acceso e instalaciones complementarias de la subdivisión agrícola Chaguay”** y que culminó, como se ha explicado, con un término anticipado por falta de información esencial no subsanable. En esa oportunidad, mediante ORD. N° 2948, de 6 de junio de 2016, la Seremi MINVU solicita expresamente al titular que *“Amplíe información ... que dice relación con el Art. 55, ya que no aclara si cuenta con informe favorable, pero sí señala que debe cumplir las exigencias indicadas por el Art. 55”*, para luego agregar que *“Esta secretaría entiende la subdivisión rural como una gestión aprobada antes de la normativa del PRMS y como tal se reconoce su existencia, sin embargo los usos se restringen a los fines: científico, cultural, educativo, recreacional, deportivo y turístico, con las instalaciones y/o edificaciones mínimas e indispensables para su habilitación”*.

44. Como se desprende, la Seremi MINVU no señala de manera alguna que el proyecto Chaguay no requiera de los informes favorables del artículo 55 de la LGUC. Por el contrario, advierte al proponente que los usos del sector se restringen a los fines científico, cultural, educativo, recreacional, deportivo y turístico, con las instalaciones y/o edificaciones mínimas e indispensables para su habilitación. La Seremi MINVU concluye el ORD. N° 2948 señalando que *“no puede informar el proyecto hasta tener claridad respecto del cumplimiento cabal de la*

normativa sectorial". De esta forma, deja en clara evidencia que no puede sostener que el proyecto Chaguay cumpla con el ordenamiento territorial.

45. Conviene agregar que, con posterioridad a estos oficios, la Ley N° 20.943, publicada en el D. O. el 19 de agosto de 2016, modificó el inciso final del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y agregó que las construcciones "de infraestructura" (concepto que incluye redes de transporte, sanitarias y energéticas) en zonas rurales, "requerirán, previamente a la aprobación correspondiente de la Dirección de Obras Municipales, del informe favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y del Servicio Agrícola que correspondan". Así, como las obras actuales del proyecto Chaguay son precisamente redes de transporte, sanitarias y energéticas, iniciadas con posterioridad a la modificación de la LGUC, ellas están regidas por las disposiciones vigentes, que prevalecen sobre cualquier acto administrativo particular anterior a dicha modificación, como lo es el Oficio Ord. N° 4497, de 5 de marzo de 2014 de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo.

d. En cuanto a la CONAF:

46. A su vez, cabe señalar que la **CONAF** ha otorgado aprobaciones relacionadas con el proyecto, consistentes en:

- a) La **Resolución N° 38/71-20/17 de la Ley 20.283**, que Aprueba solicitud sobre Plan de Manejo Corta y Reforestación de Bosques para ejecutar obras civiles presentada por Desarrollos La Dehesa SpA, respecto de los predios que indica.
- b) La **Resolución N° 38/75-20/17 de la Ley 20.283**, que Aprueba plan de manejo de corta y reforestación de bosques para ejecutar obras civiles presentada por Desarrollos La Dehesa SpA en los predios que indica, por una superficie de 12,44 hectáreas.

- c) La **Resolución N° 18, de 9 de marzo de 2018**, sobre corta de árboles y arbustos en la precordillera y cordillera andina de la provincia de Santiago (Decreto Supremo 82 de 1974) a Desarrollos La Dehesa SpA en los predios que indica, por una superficie de 1,09 hectáreas. El predio de reforestación será el fundo El Arco, en la comuna de Calera de Tango.
- d) La **Resolución N° 19, de 9 de marzo de 2018**, sobre corta de árboles y arbustos en la precordillera y cordillera andina de la provincia de Santiago (Decreto Supremo 82 de 1974). Se aprueba a la Inmobiliaria Santa Martina S.A., respecto de los predios que indica. Superficie 0,01 hectárea.
- e) La **Resolución N° 200/2-20/20**, de 14 de abril de 2019, Ley N° 20.283. Aprueba solicitud sobre plan de corrección Ley N° 20.283, presentada por Desarrollos La Dehesa SpA, en los predios de infracción que indica (18 parcelas), al tiempo que señala el predio de reforestación en la comuna de Calera de Tango.
- f) La **Resolución N° 88/200-20/19**, de 7 de enero de 2020, que se pronuncia sobre la solicitud de plan de corrección del 6 de noviembre de 2019, respecto de los predios que indica.

47. Al respecto, cabe hacer tres observaciones: Primero, tal como se mencionó previamente, el proponente ha incumplido permisos de la CONAF, lo que ha reconocido. Segundo, los permisos otorgados por la CONAF son permisos ambientales sectoriales mixtos, que dicho servicio no debiera otorgar sin tener certeza sobre que el proyecto respectivo no requiere ingresar al SEIA. Tercero, analizados los antecedentes de dichos permisos, no se justifica, ni en el informe técnico ni en el informe legal, por qué se decide que las reforestaciones se harán en Calera de Tango. No se advierte qué características similares a la pre cordillera de la Comuna de Lo Barnechea existen en dicho sector.

e. En cuanto a la DGA:

48. Por su parte, en relación con la autorización de instalación de faenas que se ha otorgado por parte de la Municipalidad, la DGA RM emitió los siguientes actos de aprobación respecto del proyecto Chaguay: A) **Resolución DGA. R.M.S. Exenta N° 2301 de 29 de diciembre de 2017**, que Aprueba proyecto *"Cruce cajón de hormigón armado en Quebrada Oscura bajo eje T2, habilitación de caminos de acceso a instalaciones complementarias de la subdivisión agrícola Chaguay."* Especifica que *"la aprobación se concede solamente en lo que respecta al diseño hidráulico del cajón doble de hormigón armado en Quebrada Oscura, siendo responsabilidad de la empresa las autorizaciones que puedan proceder"*. B) **Resolución DGA. R.M.S. Exenta N° 2302 de 29 de diciembre de 2017**, que prueba el proyecto *"Cruce impulsión de agua potable Quebrada Oscura habilitación de camino de acceso e instalaciones complementarias de la subdivisión agrícola Chaguay"*, presentado por Desarrollos La Dehesa SpA. Esta resolución especifica lo mismo que la resolución anterior. Al respecto, estos permisos de la DGA son permisos ambientales sectoriales mixtos, que dicho servicio no debiera otorgar sin tener certeza sobre que el proyecto respectivo no debe ingresar al SEIA.

f. En cuanto al Consejo Monumentos Nacionales:

49. Por su parte, existe constancia sobre que el titular solicitó permisos relativos al patrimonio cultural tangible arqueológico, los cuales fueron terminantemente negados, a pesar de lo cual continuó con el proyecto. En efecto, según consta en la página 52 del ACTA SESIÓN ORDINARIA DEL CONSEJO DE MONUMENTOS NACIONALES Miércoles 11 de octubre de 2017: *"120. El Sr. Matías Fernández Recart, Representante Legal de la empresa Desarrollos La Dehesa SpA, comunica que la asesoría técnica en patrimonio cultural tangible para el proyecto de habilitación de caminos de acceso e instalaciones complementarias de la subdivisión*

agrícola Chaguay será realizada por IMAB Consultores SpA. Remite "Plan de Caracterización y Rescate Parcelación Chaguay" y adjunta FSA del arqueólogo Sr. Cristián González (Ingreso CMN N° 6273 del 05-09-2017). Se acuerda **no otorgar el permiso solicitado para excavar 14 sitios arqueológicos** emplazados en el sector Parcelación Chaguay, Lo Barnechea, identificados en la línea de base de otro proyecto ingresado al SEIA, que en definitiva **no fue calificado**. Deberá justificarse la excavación de rescate y caracterización de acuerdo a los factores de riesgo de los sitios, planteando primero la excavación de pozos de sondeo con metodología adecuada para cada uno. En caso de requerirse el rescate por el proyecto, **la afectación de los sitios arqueológicos deberá ser evaluada en el marco de la Ley 19.300** de Bases Generales del Medio Ambiente si corresponde, o bien de acuerdo a lo establecido en la Ley 17.288 de MN" (énfasis agregado).

g. En cuanto al SEA:

i. Emplazamiento en un APE:

50. El inciso 6 artículo 8.3.1.1 señala que "La aprobación de proyectos [en el área de preservación ecológica] 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". Por consiguiente, todo proponente de un proyecto a realizarse en un APE, susceptible por su magnitud de causar impactos ambientales, debe contar con una RCA que califique favorablemente el respectivo EIA para desarrollarlo.

51. Según el inciso 4 del artículo 8.3.1.1, en las APEs sólo 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. Por consiguiente, todo proyecto que posea otros fines, tales como el residencial o el industrial, está prohibido en las APEs. Existe más de un órgano, de aquellos que participan en la evaluación del proyecto, que puede advertir el emplazamiento inadecuado del mismo y su eventual afectación a sectores rurales con destino agrícola. En ese sentido, puede hacerlo la Municipalidad, el Gobierno Regional, la Seremi del Medio Ambiente, la Seremi de Agricultura, la Seremi MINVU, y el SAG. Por consiguiente, la evaluación ambiental de un proyecto puede ser la vía a través de la cual se determine su incompatibilidad territorial con el área de emplazamiento.

52. Cabe advertir que consideramos que la causal de ingreso al SEIA mediante EIA está contenida en el propio artículo 8.3.1.1 del PRMS. En efecto, la propia Corte Suprema ha reconocido que las causales del artículo 10 de la Ley N° 19.300 no son de "numerus clausus". Al respecto, ha sostenido que no es necesario que se requiera una causal específica para que un proyecto de relevantes magnitudes tenga que ingresar al SEIA. Por consiguiente, todavía más necesario será si la propia disposición jurídica respectiva lo mandata. Así lo ha advertido, entre otras, en la sentencia Rol N° 2.608-2020, en que ha señalado que "... los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental no son únicamente aquellos enumerados en el artículo 10 de la Ley N°19.300 y en el artículo 3° del Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. Dichas disposiciones, sólo señalan aquéllos en que resulta obligatorio para el desarrollador someterlos al sistema de evaluación de impacto ambiental, pero no se excluye la posibilidad de que otros proyectos puedan ser también evaluados" (considerando noveno). Luego, señala "Que, de lo expuesto en los motivos que anteceden, y sobre la base de los principios preventivo y precautorio que rigen la institucionalidad ambiental, aparece como conclusión irredargüible que el proyecto de la recurrida, debido a su gran envergadura y riesgo para las comunidades indígenas afectadas, debió ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental,

al ser susceptible de causar impacto ambiental...” (considerando duodécimo) (énfasis agregado).

53. **Además, tal como lo ha reiterado el dictamen E 39766, el APE es un área colocada bajo protección oficial, por lo que también el proyecto Chaguay debió ingresar al SEIA en virtud del artículo 10 letra p) de la Ley N° 19.300,** tal como lo han advertido diversos dictámenes de la CGR, y en especial en el pronunciamiento N° E 39766/2020 de 30 de septiembre de 2020. Sobre este punto, tal como se mencionó previamente, conforme con el artículo 10 letra p) de la Ley N° 19.300, deben someterse al SEIA *“Ejecución de obras, programas o actividades en parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas, humedales urbanos o en **cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial**, en los casos en que la legislación respectiva lo permita”* (lo destacado es nuestro).

54. Si bien en virtud de dicha causal es claro que las APEs son áreas colocadas bajo protección oficial, al ser sectores reconocidos oficialmente como localizaciones para preservar el medio ambiente, como hemos explicado, el SEA ha tenido una visión más restrictiva en la materia, que la CGR le ha ordenado corregir. En efecto, mediante ORD. D.E. N° 130844/13, de 22 de mayo de 2013, el SEA estableció un listado de categorías consideradas áreas colocadas bajo protección oficial, para efectos del artículo 10 letra p) de la Ley N° 19.300. Dicho listado no incluye a las APEs. Sin embargo, es importante advertir que, **producto de la emisión de dos dictámenes de la CGR, el SEA se vio obligado a ampliar su criterio mediante ORD. 161081, 17 de agosto de 2016, lo que tendrá que hacer nuevamente producto del pronunciamiento N° E 39766/2020 de 30 de septiembre de 2020, incluyendo expresamente a las APEs.** El ORD. 161081 del SEA cita los dictámenes de la CGR N° 4.000/2016 y 48.164/2016. Mediante éstos, la CGR requiere al SEA que considere áreas de preservación ecológica a las zonas e inmuebles de conservación histórica,

así como a los humedales declarados sitios prioritarios para la conservación de la biodiversidad.

55. Sobre las APEs, en el dictamen N° 37.731/2007, la CGR señala que constituyen un "área protegida para los efectos del referido procedimiento de evaluación ambiental", para luego agregar que el proyecto respecto del cual se pronuncia el dictamen "debió ingresar a evaluación ambiental ... conforme a lo dispuesto en el artículo 10 letra p) de la Ley 19.300". Lo anterior, tal como fue defendido por el Municipio de Lo Barnechea y planteado ante el Contralor en audiencia y por escrito, fue repetido en el dictamen E 3976, de 30 de septiembre de 2020. En éste, la CGR señala que "... el PRMS, encontrándose habilitado a la sazón, definió áreas de protección de valor natural bajo la denominación de **"áreas de preservación ecológica"**, las que, por consiguiente, **constituyen áreas colocadas bajo protección oficial para los efectos de lo previsto en la letra p) del artículo 10 de la ley N° 19.300** ... interpretación que deberán respetar e incorporar en sus actuaciones tanto el SEA como la SMA".

56. Ahora, luego de reconocer la errónea interpretación restrictiva del SEA, que ordena adecuar, la CGR estima que en consideración a la divulgación de dicha interpretación restrictiva, así como al resguardo del principio de seguridad jurídica, no se deberían afectar situaciones consolidadas. De esta forma, señala que: *"Luego, teniendo en cuenta la interpretación que ha venido divulgando y aplicando el SEA, y el resguardo del principio de seguridad jurídica, se hace necesario delimitar los efectos temporales del criterio que se sustenta en el presente pronunciamiento a fin de no afectar situaciones consolidadas"*. Enseguida define cuándo se producen situaciones consolidadas. Al respecto, señala que las situaciones consolidadas se presentan cuando hay un inicio de ejecución de los proyectos siempre y cuando la construcción sea al amparo de las autorizaciones que jurídicamente resulten procedentes. En efecto, señala expresamente que las situaciones

consolidadas se producen "con el inicio de la ejecución del respectivo proyecto, al amparo de autorizaciones que jurídicamente resulten procedentes, y de lo declarado por la autoridad competente en cuanto a que el emplazamiento de proyectos en áreas de preservación ecológica definidas por el PRMS no constituía una causal de ingreso al SEIA" (énfasis agregado). Sobre este punto, como ya se ha advertido, la CGR no se refiere al proyecto Chaguay. Es decir, la CGR no señala de forma alguna que el proyecto Chaguay sea de aquellos cuya ejecución se ha realizado al amparo de las autorizaciones que resultan jurídicamente procedentes. Por el contrario, como veremos, tenemos la certeza que el proyecto Chaguay no se ha realizado conforme a las autorizaciones requeridas y al ordenamiento jurídico vigente, aun sin tener en cuenta la necesidad de ingreso al SEIA por la causal del artículo 10 letra p) de la Ley N° 19.300.

57. En efecto, el proyecto Chaguay no se beneficia con la dispensa que resulta del dictamen. Lo anterior, como se ha advertido, porque no posee las autorizaciones que resultan jurídicamente procedentes. Como se ha explicado, el proyecto Chaguay no posee los permisos de construcción que requiere para su implementación. En efecto, el titular solamente ha presentado solicitudes de informaciones previas, que han sido respondidas señalándole que debe cumplir con el artículo 8.3.1.1 del PRMS, el cual solo permite cierto tipo de proyectos en el sector, dentro de los cuales no se encuentran los residenciales. El titular solamente ha presentado una solicitud de permiso de edificación, para una casa de grandes proporciones, el cual fue rechazado. Por su parte, si bien parte de las obras del proyecto cuentan con permisos de la DGA, éstos son permisos ambientales sectoriales mixtos que no debieron otorgarse sin la respectiva RCA. El proyecto Chaguay no ingresó al SEIA a pesar de subsumirse en la tipología del artículo 10 letra h) de la Ley N° 19.300, como se verá en el siguiente acápite. Por esa razón, debía contar con RCA, sea que se fuera subsumible o no en la tipología del artículo 10 letra p). Lo mismo es posible advertir a propósito de los permisos de la CONAF. Tanto los que dicen relación con bosque nativo como aquellos

vinculados al Decreto N° 82 son permisos ambientales sectoriales mixtos, que no debieron entregarse sin la respectiva RCA. Por su parte, el titular y sus empresas asociadas han incumplido la regulación vigente a propósito de este proyecto, tal como lo dejan en evidencia las causas llevadas adelante ante el Juzgado de Policía Local de Lo Barnechea y el inicio de un sumario sanitario que se lleva adelante, como se analizará en el siguiente apartado.

58. A mayor abundamiento, cabe dejar claro que el proyecto no cuenta con ninguna consulta de pertinencia formulada por su titular que señale que no deba ingresar al SEIA. En efecto, en el oficio ordinario RM N° 0103, de 16 de enero de 2020, el SEA respondió en términos generales a la Municipalidad de Lo Barnechea, informando su criterio, también general, de que las APE no se encuentran como objeto de protección relacionado con el artículo 3, letra p) del Decreto Supremo N° 40 de 2012, según Ord. D.E. N° 130.844/13, de fecha 22 de mayo de 2013. Por tanto, en virtud de la normativa vigente, del sinnúmero de dictámenes existentes y del último pronunciamiento de la CGR, **el proyecto Chaguay debe ingresar al SEIA, en virtud del artículo 10 letra p) de la Ley N° 19.300, por encontrarse en un área colocada bajo protección oficial consistente en un APE.** Lo anterior, además de que, a nuestro juicio, el solo artículo 8.3.1.1 es suficiente para justificar su ingreso por encontrarse en un APE, atendidas también sus características y magnitud, ya que como la propia Corte Suprema ha señalado, el artículo 10 de la ley N° 19.300 no es un listado taxativo.

59. En efecto, a propósito del reclamo del denunciante Gonzalo Prieto es que la CGR se refiere al proyecto Chaguay. Al respecto, la CGR explica que la SMA solicitó al titular del proyecto Chaguay abstenerse de continuar la ejecución de obras, y luego dejó sin efecto dicha solicitud. Al respecto, la CGR señala que esa decisión no es reprochable desde el punto de vista de haber sido emitida en el contexto en el que el SEA entendía que los proyectos o actividades a ejecutar en las áreas de

preservación ecológica definidas por el PRMS no debían ingresar al SEIA. Cabe reiterar, entonces, que la CGR no se pronuncia acerca de si debe o no el proyecto Chaguay ingresar al SEIA, limitándose a considerar que, atendido el criterio emitido por el SEA, no cabía formular reproche a la SMA cuando dejó sin efecto su decisión de paralizar las obras de dicho proyecto. Por el contrario, el mismo reclamante consultó acerca de la procedencia de que la DOM debiera exigir permisos de edificación o recepciones definitivas de viviendas en lotes del proyecto Chaguay y la CGR reitera el criterio de que las construcciones deben ceñirse al artículo 55 de la LGUC, según dictámenes anteriores que individualiza, por lo que las DOM ante la solicitud de dichos permisos debe pedir informe al Seremi del MINVU y a Agricultura, según el procedimiento que establece esa disposición legal. Para terminar este acápite, cabe mencionar que el proyecto Chaguay es de una entidad suficiente como para ser susceptible de causar impactos ambientales (dictamen N° 48.164 de 2016 y del Ordinario del SEA N° 161081 de 2016), tal como quedará aún más claro en el acápite siguiente, razón por la cual consideramos que debía ingresar al SEIA en virtud del artículo 10 letra p).

ii. Su naturaleza inmobiliaria:

60. Además de las causales de ingreso comprendidas en el artículo 8.3.1.1 del PRMS y en el artículo 10 letra p) de la Ley N° 19.300, cabe preguntarse si también es posible considerar que el proyecto Chaguay debiera ingresar al SEIA por subsumirse en la causal de ingreso de los proyectos inmobiliarios. Al respecto, el artículo 10 letra h) de la Ley N° 19.300 señala que deben ingresar al SEIA los "h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas", tal como lo es la Región Metropolitana. Luego, el Reglamento del SEIA detalla esta causal de ingreso. Así, señala en su artículo 3 que "h.1. Se entenderá por proyectos inmobiliarios aquellos loteos o conjuntos de viviendas que contemplen obras de edificación y/o urbanización, así como los proyectos destinados a equipamiento, y que presenten alguna de las siguientes características: h.1.1. Que se

emplacen en áreas de extensión urbana o en área rural, de acuerdo al instrumento de planificación correspondiente y requieran de sistemas propios de producción y distribución de agua potable y/o de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas; // h.1.2. Que den lugar a la incorporación al dominio nacional de uso público de vías expresas o troncales; // h.1.3. Que se emplacen en una superficie igual o superior a siete hectáreas (7 ha) o consulten la construcción de trescientas (300) o más viviendas; o // h.1.4. Que consulten la construcción de edificios de uso público con una capacidad para cinco mil (5.000) o más personas o con mil (1.000) o más estacionamientos”.

61. Sobre la interpretación de la letra h) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, el SEA emitió el ORD. D.E. N° 20209910245, de 13 de marzo de 2020, que “Instruye y uniforma criterios en relación a la aplicación de los literales g) y h) del artículo 3 del Decreto Supremo N°40 de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente, Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental”, que dispuso lo siguiente: En cuanto a los términos relevantes de la letra h.1: A propósito de cómo entender el concepto de “loteo”, el SEA advierte que debe ser entendido en el sentido señalado en el artículo 1.1.2 de la OGUC, esto es, como el “proceso de división del suelo, cualquiera sea el número de predios resultantes, cuyo proyecto contempla la apertura de nuevas vías públicas, y su correspondiente urbanización”. Luego, sobre el concepto de “equipamiento”, el SEA señala que debe ser entendido en el sentido establecido en el artículo 1.1.2 de la OGUC, esto es, como “construcciones destinadas a complementar las funciones básicas de habitar, producir y circular, cualquiera sea su clase o escala”.

62. Finalmente, sobre cómo entender el requerimiento de la letra h.1.3, que se refiere a “proyectos que se emplacen en una superficie igual o superior a siete hectáreas”: el SEA señala que “desde una perspectiva de eficiencia y eficacia en la administración del SEIA, la superficie que debe considerarse para efectos de aplicar este sub literal es aquella

acorde con la intervención real (obras y acciones) del proyecto o actividad, considerando que el espíritu de la norma tras el literal h), es el evaluar aquellos proyectos industriales o inmobiliarios susceptibles de generar emisiones en zonas que se encuentran latentes o saturadas, evitando de este modo, que proyectos o actividades de menor envergadura ingresen al SEIA, y que se alejen del propósito de esta norma y del objetivo preventivo del SEIA”.

63. En cuanto al proyecto Chaguay, es subsumible en el concepto de proyecto inmobiliario del artículo h.1 y h.1.3 del Reglamento del SEIA. Lo anterior pues:

- El proyecto Chaguay comprende “conjuntos de viviendas” que contemplan “obras de edificación” y “proyectos destinados a equipamiento” (h.1):
A) Tal como se ha argumentado previamente, el proyecto Chaguay posee las características de un proyecto residencial, regulado por disposiciones que determinarán incluso las áreas y formas de construcción de las casas, los gastos comunes, etc. En otras palabras, según fue desarrollado previamente, el conjunto de viviendas que comprenderá este proyecto, no pueden ser subsumidas en el excepcional concepto de la “vivienda del propietario” que permite el artículo 55 de la LGUC y el artículo 8.1.3 del PRMS. B) Por su parte, el proyecto Chaguay comprende obras de edificación, urbanización y equipamiento. De hecho, tal como se sostuvo, comprende construcciones destinadas a complementar las funciones básicas de habitar y circular, pavimentación de caminos, instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, y las obras de defensa y de servicio del terreno.
- El proyecto Chaguay se emplaza en una superficie igual o superior a 7 hectáreas (h.1.3). El proyecto Chaguay también cumple los requisitos que menciona el SEA en su instructivo, puesto que el propio titular ha reconocido una “intervención real (obras y acciones) del proyecto o actividad” en un área de más de 23,9 hectáreas.

64. Por tanto, el proyecto Chaguay también debió ingresar al SEIA por subsumirse en la causal del artículo 3 letra h.1.3 del Reglamento del SEIA. Para culminar el análisis de la necesidad de que el proyecto Chaguay cuente con RCA, cabe enfatizar la importancia de que el proyecto Chaguay sea evaluado íntegramente, incluyendo las viviendas y su uso. Tal como se ha expuesto previamente, **el titular del proyecto Chaguay ingresó al SEIA el año 2016. La respectiva evaluación terminó anticipadamente, puesto que el SEA y los órganos con competencia ambiental consideraron que a la presentación realizada por el titular carecía de información esencial, no subsanable.**

65. Una de las razones por las cuales se consideró que faltaba información esencial fue que el proyecto presentado por el titular no describía íntegramente todos los elementos que formaban parte de él ni, por consiguiente, los impactos en el entorno. En efecto, tal como se explicó, el proyecto ingresado se denominaba "Habilitación de caminos de acceso e instalaciones complementarias de la subdivisión agrícola Chaguay". Por tanto, sólo se centraba en: "habilitación de 16,28 km de caminos interiores privados, mediante el mejoramiento de 3,98 km de caminos existentes y la construcción de 12,30 km de caminos nuevos; construcción de la red de agua potable, correspondiente a 18,84 km de cañerías enterradas y 3 estanques de hormigón semienterrados; y construcción de la red de energía eléctrica, equivalente a una línea de media tensión (15 kV) aérea de 14,40 km".

66. Sin embargo, el proyecto no consideró, para los efectos de determinar sus impactos, la etapa de construcción de las casas del condominio, ni su uso. Por el contrario, el proponente argumentó -como se ha señalado- que el proyecto "no considera el eventual desarrollo de viviendas al interior de las parcelas, por cuanto ello depende exclusivamente de la voluntad de terceros, esto es, de los respectivos propietarios, lo cual escapa al ámbito de acción del titular". Al respecto, la falta de consideración de la etapa de construcción y uso

de las viviendas para efectos de determinar los impactos del proyecto fue advertida como una grave omisión por los órganos con competencia ambiental, durante la fallida evaluación. Así, como se señaló, la Seremi de Medio Ambiente, en su ORD. N° 402, de 26 de mayo de 2016. Asimismo, es la misma Municipalidad de Lo Barnechea la que advierte que el proyecto no se presentó contemplando todos sus impactos, al no considerar el uso de caminos y operación de redes en su ORD.ALC.N° 291/16, de 26 de mayo de 2016. **En suma, al igual que observaron los órganos con competencia ambiental previamente, nos parece esencial que el proyecto Chaguay sea presentado a calificación ambiental considerando todos los impactos que tanto la construcción de viviendas como su uso provocará en el medio ambiente.** Por tanto, el proyecto Chaguay incurre en las infracciones establecidas en el artículo 35 letra b) de la LOSMA, ya que no cuenta con RCA, debiendo obtenerla.

7. Estado de las obras e incumplimientos:

67. Durante la evaluación ambiental del *"Proyecto Habilitación de caminos de acceso e instalaciones complementarias de la subdivisión agrícola Chaguay"* el Servicio Agrícola y Ganadero dejó constancia de que en visita efectuada a terreno el día 2 de mayo de 2016 se constató que la habilitación de caminos había provocado ya una degradación ambiental. Ese acto de constatación da cuenta de que para el 2 de mayo de 2016 había tenido lugar ya el la construcción de algunas obras, al margen de toda autorización. Por su parte, según Informe de Terreno N° 45 de 29 de septiembre de 2020, emitido por la Municipalidad de Lo Barnechea a raíz de visita inspectiva, se constata que: *"En inspección en terreno efectuada conjunto con Inspección General se realizó un recorrido completo del predio, verificando que el avance de las obras ejecutadas alcanza un 70% con respecto de la planificación establecida originalmente...* Con respecto a los plazos de la autorización, la programación indicada en la Carta Gantt, informa una duración de las

obras de 18 meses, por lo que esta mantendría su validez hasta el día 23 de marzo de 2021". (Énfasis agregado).

68. Las acciones de fiscalización de la Municipalidad han permitido corroborar incumplimientos a la normativa. En efecto, entre otros procesos de fiscalización, es posible reseñar que, según inspección de obras de la Municipalidad de 28 de febrero de 2020:

- i) "Se observa tránsito de camiones sin encarpe, ni tampoco se realiza la regular humectación de áreas, para evitar la dispersión de material particulado". (Énfasis agregado).



Fuente: Inspección de obras de 28/02/20.

- ii) "Se visualiza en terreno el almacenamiento de combustibles, de manera irregular, sin las contenciones necesarias, inventarios, señalética de acuerdo a lo establecido en la normativa aplicables, la infraestructura no es ignífuga, A su vez se visualiza que el carguío de combustible a las maquinarias, se realiza en cualquier lugar del proyecto". (Énfasis agregado).



Fuente: Inspección de obras de 28/02/20.

- iii) "Se observa en las instalaciones de faena, almacenado de manera irregular sustancias peligrosas como Sika Cure". (Énfasis agregado).



Fuente: Inspección de obras de 28/02/20.

- iv) "Al momento de la Inspección, se visualiza almacenamiento de las Aguas servidas de manera irregular, sin señalizaciones, cercos duros, la distancia de la Infraestructura colindante es menor a 20 m, tapas abiertas, malos olores y aguas escurriendo..." (Énfasis agregado).



Fuente: Inspección de obras de 28/02/20.

69. Por su parte, Desarrollos La Dehesa SpA, así como sus empresas asociadas, han sido sujetos pasivos de diversos procedimientos seguidos ante el Juzgado de Policía Local de Lo Barnechea. A modo de ejemplo, en la causa del JPL Rol N° 254.292 de 2019, la CONAF presenta denuncia en contra de Desarrollos La Dehesa SpA por por contravenir el artículo 5° de la Ley N° 20.283, Sobre recuperación del Bosque Nativo y Fomento Forestal. Lo anterior, debido a que, “... en visita inspectiva, el día 19 de Febrero de 2019, los fiscalizadores de esta Corporación, don José Miguel Riesco Pineda, y doña Ariadna Mancilla, constataron que en el predio Subdivisión Agrícola Chaguay, de la comuna de Lo Barnechea, ... se realizó corta no autorizada de vegetación nativa, principalmente Espino (*Acacia caven*), Litre (*Lithrea caustica*), Quillay (*Quillaja saponaria*) y otras especies del bosque esclerófilo. Fue cortada una superficie total de 2.691 (dos coma seiscientos noventa y uno) há., normadas por la Ley 20.283, para la construcción de caminos ...” (énfasis agregado), según consta en la denuncia.

70. En el expediente de la causa, consta que Desarrollos La Dehesa SpA **reconoce su incumplimiento**, de la siguiente manera: “Sin perjuicio de

ello, y en relación a los hechos imputados, si bien se contaba con las respectivas autorizaciones para la corta y reforestación de especies nativas, la realidad es que al momento de ejecutar en terreno la habilitación de los caminos para los cuales se habían solicitado las señaladas autorizaciones, la desarrolladora del Proyecto, Desarrollos La Dehesa SpA, se vio enfrentada a diversos problemas para implementar el camino de forma idéntica a cómo a la CONAF se le había presentado y autorizado, ya sea por rocas existentes, quebradas y similares que no hacían viable el trazado original, y siempre buscando con ello disminuir al mínimo posible la intervención de la vegetación nativa de la zona. Por ello, es que Desarrollos La Dehesa SpA tuvo que realizar cambios al trazado original de los caminos, **lo que provocó que se cortaran especies en parcelas que no contaban con un correspondiente Plan de Manejo o Autorización D.S. 82/1974** y se dejaron de corta otras que sí estaba permitido cortarlas, motivo por el cual se fiscalizó y levantó el Acta de Infracción objeto de estos autos". (Énfasis agregado).

71. Por su parte, con fecha 7 de octubre de 2020, mediante Resolución Sección 6ª N° 036/2020, **la DOM de la Municipalidad de Lo Barnechea paralizó todas las obras asociadas al proyecto Chaguay**. En la resolución de paralización ordena "PARALIZAR en forma inmediata todas las obras asociadas al "Proyecto Chaguay" que se ejecutan al interior de la Hacienda Santa Martina (ex Santa Sara de Chicureo) ... y que **transgreden la Resolución Exenta N° 605/2001** [RCA del proyecto de Club de Golf de Santa Martina] hasta que se acredita que dichas obras han sido evaluadas por la autoridad ambiental competente, y sean informadas favorablemente por parte de dicha autoridad" (énfasis agregado).

72. Finalmente, también **existe un sumario sanitario a propósito de las instalaciones del proyecto Chaguay**. En efecto, el Ordinario N° 002186, de 2 de junio de 2020, de la Seremi de Salud RM, notificado a la Municipalidad de Lo Barnechea el día 26 de octubre de 2020, da cuenta del inicio de un sumario sanitario en contra del proyecto Chaguay, entre

otras razones, por no contar con la debida autorización sanitaria. Dicho Ordinario señala expresamente que "Al momento de la inspección, se constata el **rebalse de aguas grises acumuladas** en estanque plástico colindante a fosa séptica, con el consecuente **apozamiento y escurrimiento de estas por ladera de cerro**, junto con **fuertes y molestos olores característicos a aguas servidas**, en el emplazamiento en donde se encuentra el estanque de acumulación de las aguas grises y la fosa séptica... **No se acredita resolución sanitaria tanto de la aprobación del proyecto, como de la autorización de la obra, emitida por esta SEREMI de Salud, correspondiente al sistema particular de alcantarillado y de agua potable**, que prestan servicios en las instalaciones... Por los hechos señalados anteriormente, durante la inspección **se dictaron medidas sanitarias inmediatas, y se dio inicio a un sumario sanitario en contra de quien resulte responsable**" (énfasis agregado).

73. Por consiguiente, como se desprende, el proyecto Chaguay no posee resolución de calificación ambiental, ni permisos ambientales sectoriales entregados al alero de una calificación favorable. Por el contrario, es cuestionable la legalidad de los permisos ambientales sectoriales que se han entregado por la CONAF y la DGA, por las razones ya apuntadas. E incluso, más allá de estos permisos, Desarrollos La Dehesa SpA ha cortado bosque nativo esclerófilo sin permisos, situación que ella misma ha reconocido. Por su parte, también se ha incurrido en otros incumplimientos, razón por la cual actualmente se cursa un sumario sanitario.

b. Sentencia de la Corte Suprema sobre "Bahía de Panguipulli":

74. El peticionario Patricio Herman destaca el fallo de 5 de octubre de 2020 de la Corte Suprema en la causa Rol N° 62.948 de 2020, que ratificó el dictamen N° 203 de 2020 de la Contraloría Regional de Los Ríos. Destaca que el proyecto "Bahía de Panguipulli" objeto de la

sentencia habría utilizado *"mecanismos similares que el proyecto Chaguay"*. Advierte que la Corte Suprema rechazó el recurso de protección interpuesto por la inmobiliaria *"acogiendo todos los argumentos expresados por la Contraloría, en el sentido que existe una relación intrínseca entre el D.L. 3.516, el artículo 55 de la LGUC y artículo 2.1.19 de la OGUC, que impiden hacer lo que se ha pretendido a pretexto de "parcelaciones agrícolas"."*

75. En efecto, consideramos que la sentencia de la Corte Suprema tiene enorme importancia para el proyecto Chaguay. La sentencia reitera y deja muy clara la necesidad de que cualquier construcción que se realice dentro de las áreas rurales a propósito de parcelas de agrado debe contar con los permisos del artículo 55 de la LGUC. El fallo de la Corte Suprema ratifica el dictamen de Contraloría que exige informe favorable para proyectos inmobiliarios en zonas rurales. La Corte Suprema ratificó el dictamen N° 203 2020 de la Contraloría Regional de Los Ríos, que declaró que 13 permisos de edificación otorgados a Inversiones Panguipulli SpA para realizar construcciones con fines habitacionales parcelas de agrado en suelo rural, se encontrarían en situación irregular. Ello porque la Dirección de Obras Municipales no dio cumplimiento al procedimiento establecido en el artículo 55 de la LGUC en cuanto a exigir que se presenten los informes favorables de los organismos públicos correspondientes que autorizan construcciones ajenas a la agricultura en áreas rurales.

76. El dictamen respectivo y el fallo de la Corte Suprema que lo confirma, dejan claro que las construcciones en los loteos y desarrollos inmobiliarios en áreas rurales con fines habitacionales o de turismo no tienen el carácter de viviendas con fines agrícolas. Reafirman que no basta el permiso de construcción municipal, sino que deben obtenerse en forma previa los informes favorables ante la SEREMI de Vivienda y el Informe de Factibilidad para Construcciones Ajenas a la Agricultura en Área Rural (IFC) emitido por el SAG. Precisamente, en el caso de Chaguay,

estos informes no se han obtenido. Además, debe considerarse que en el caso de este proyecto, no solamente se está en un área rural, sino que el sector forma parte de un APE que, conforme con el artículo 8.3.1.1, prohíbe los proyectos habitacionales.

C. El cuidado de las APEs de Lo Barnechea:

77. Tanto la Fundación Canquén Verde como don Patricio Herman enfatizan en el valor ambiental de las APEs de Lo Barnechea y en la relevancia de impedir eventuales impactos o daños ambientales producto de proyectos que se pudieran emplazar en estos sectores. Esta Municipalidad comparte dichas preocupaciones, razón por la cual desde hace un tiempo ha creado una Dirección de Sostenibilidad dentro de la Alcaldía. Además, ha contratado abogados con conocimientos especializados en derecho ambiental, así como peritos para tener claridad acerca de la situación de las APEs en Lo Barnechea. Ello explica la presentación de denuncias ante la SMA, de escritos ante esta CGR, de antecedentes ante el SEA, de actuaciones de paralizaciones por parte de la DOM y de requerimientos de fiscalización a la autoridad sanitaria que han culminado con sumarios. Esta Municipalidad y en especial la presente Administración, está consciente de su deber de protección del medio ambiente de la comuna, de la importancia de sus fiscalizaciones y actuaciones con ese objeto, de la relevancia de la participación ciudadana, y tiene una clara voluntad manifestada en acciones para el logro de la protección de los recursos naturales del sector, incluida la precordillera de la Región Metropolitana, patrimonio de todos los chilenos.

d. Conclusiones:

78. En suma, esta Municipalidad concuerda con los peticionarios sobre la importancia de dejar sin efecto la excepción que establece el dictamen que exime del ingreso al SEIA por razón de emplazamiento a los proyectos en ejecución debidamente autorizados. **En todo caso, el proyecto Chaguay no se encuentra en tal situación, por no contar con el resto de las autorizaciones requeridas -especialmente las del artículo 55 de la LGUC- y por estarse ejecutando transgrediendo flagrantemente la normativa vigente.**

79. La exclusión de la obligatoriedad legal de ingreso al SEIA de determinados proyectos acarrea varias consecuencias. En primer orden, excluye el derecho de participación ciudadana, reconocido en la Ley N° 19.300; en segundo lugar, representa una eximente anticipada de aquella conducta infraccional que prevé el artículo 35, letra b), del artículo 2 de la Ley N° 20.417 (Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente). Asimismo, destacamos que el mero hecho de que un proyecto o actividad se encuentre iniciado, no representa un obstáculo a su ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, así lo ha reconocido la Excelentísima Corte Suprema². Ello es así porque el sometimiento a evaluación no puede ser asimilado a aquellas circunstancias que justifican la invalidación o la revocación de actos administrativos, contexto en el cual es que se ponderan las eventuales situaciones jurídicas consolidadas.

Antecedentes

Sírvase tener por acompañados los siguientes documentos:

² SCS de fecha 24 de diciembre de 2018, rol N° 15.499 de 2018.

- Copia del oficio ordinario N° 1089, de fecha 31 de marzo de 2000, del SEREMI Metropolitano de Vivienda y Urbanismo.
- Copia del oficio ordinario N° 3346, de fecha 13 de agosto de 2001, emanado de la SEREMI Metropolitana de Vivienda y Urbanismo.
- Copia del plano de la hijuela 4ta del antiguo fundo Santa Sara de Chicureo, de fecha noviembre de 2011, que se encuentra archivado con el N° 23737-C, de fecha 14 de junio de 2012, en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago.
- Copia del plano de instalación de faenas del proyecto Chaguay, de fecha 10 de noviembre de 2013, confeccionado por Sabbagh Arquitectos.
- Copia de la RCA del proyecto "Hacienda Santa Martina Nature Club & Golf".
- Copia de Anexos del Estudio de Impacto Ambiental del proyecto "Hacienda Santa Martina Nature Club & Golf".
- Copia del Capítulo 3, Descripción del Proyecto, del EIA del proyecto "Hacienda Santa Martina Nature Club & Golf".
- Copia del informe técnico de calificación ambiental, de fecha 24 de octubre de 2001, sobre el proyecto "Hacienda Santa Martina Nature Club & Golf".
- Informe de terreno N° 45, de fecha 29 de septiembre de 2020, emitido por la Dirección de Obras Municipales de Lo Barnechea, en el que constan las observaciones efectuadas acerca del estado de las obras y se anexa un conjunto de fotografías a manera de ilustración.
- Copia de Resolución Exenta N° 2096, de fecha 20 de octubre de 2020, de la SMA, por medio de la cual solicita al titular del proyecto Chaguay información relativa a los permisos o autorizaciones que han sido emitidos a su favor.
- Copia de la Resolución N° 479, de fecha 28 de noviembre de 1979, del Servicio Agrícola y Ganadero, que autorizó la subdivisión del predio hijuela Tercera del ex fundo Chicureo o fundo Santa Sara de Chicureo.
- Copia Oficio Ord. N° 3031, de 10 de noviembre de 2017, de la Dirección de Vialidad del MO Autoriza obras de acceso al proyecto

Chaguay, a las empresas Inmobiliaria L & L Ltda., Inversiones Río Claro Ltda. y EUROAMÉRICA Seguros de Vida S.A.

- Copia de resolución DGA. R.M.S. exenta N° 2301 de 29 de diciembre de 2017, que aprueba proyecto "Cruce cajón de hormigón armado en Quebrada Oscura bajo eje T2, habilitación de caminos de acceso a instalaciones complementarias de la subdivisión agrícola Chaguay.", presentado por Desarrollos La Dehesa SpA.
- Copia de la resolución DGA. R.M.S. Exenta N° 2302 de 29 de diciembre de 2017, que aprueba el proyecto "Cruce impulsión de agua potable Quebrada Oscura habilitación de camino de acceso e instalaciones complementarias de la subdivisión agrícola Chaguay", presentado por Desarrollos La Dehesa SpA.
- Copias de los certificados de informaciones previas individualizados en lo principal de este oficio.
- Copia de la Resolución de Aprobación de Permiso de Ejecución de Obras de Urbanización N° 06 de 16 de abril de 2018, dictada por la Dirección de Obras Municipales.
- Copia de la Resolución N° 068 de 23 de septiembre de 2019, Permiso de Obras Preliminares Instalación de Faenas, otorgado por la D.O.M. a favor de Desarrollos La Dehesa SpA, para el predio ubicado en Av. Paseo Andino S/N, lote 44, hijuela 4 del fundo Santa Sara de Chicureo, sector Área de Preservación Ecológica del Plan Regulador Metropolitano.
- Copia del informe rendido por el perito judicial e ingeniero agrónomo Danilo Basis Queirolo.
- Copia del Acta de Sesión Ordinaria de ese Consejo de Monumentos Nacionales, de fecha 11 de octubre de 2017, en la cual consta que fue denegada la solicitud de permiso para excavar 14 sitios arqueológicos, presentada por la empresa Desarrollos La Dehesa SpA.
- Copia de Ordinario N° 5073/17, de 23 de octubre de 2017, emitido por la Secretaría Técnica del Consejo de Monumentos Nacionales los fundamentos de la negativa a solicitud de excavación en sitios arqueológicos.

- Copias de las denuncias N° 15709, N°15778, N°15779, N° 16142, N° 17978 y N° 17979 de 2019, y N° 19199 de 2020, presentada al Juzgado de Policía Local de Lo Barnechea.
- Copia del acta de inspección que, en fecha 28 de febrero de 2020, profesional del Departamento de Medio Ambiente, Aseo y Ornato de la Municipalidad de Lo Barnechea inspeccionó las obras del proyecto Chaguay.
- Copia de Resolución Sección 6 N° 036, de fecha 7 de octubre de 2020, de la Dirección de Obras Municipales, que decretó la paralización inmediata de las obras del proyecto Chaguay.
- Copias de las denuncias presentadas contra Inmobiliaria Santa Martina S.A. y contra Desarrollos La Dehesa SpA, ante la Superintendencia del Medio Ambiente.
- Copia del Ordinario Alcaldicio N° 0490/2020 remitido a la Contraloría General de la República por la Municipalidad de Lo Barnechea, a través del cual da cuenta del cumplimiento del dictamen N° E 39766, de fecha 30 de septiembre de 2020, de esa entidad de control.
- Copia del Ordinario alcaldicio N° 0522/2020, de 26 de octubre de 2020, dirigido al Director Ejecutivo del SEA.
- Copia de la Resolución de la CONAF N° 38/37-20/14 de 2 de septiembre de 2014 de Ley 20.283.
- Copia de la Resolución de la CONAF N° 38/71-20/17 de la Ley 20.283.
- Copia de la Resolución de la CONAF N° 38/75-20/17 de la Ley 20.283.
- Copia de la Resolución de la CONAF N° 18 de 9 de marzo de 2018, sobre corta de árboles y arbustos en la precordillera y cordillera andina de la provincia de Santiago (Decreto Supremo 82 de 1974).
- Copia de la Resolución de la CONAF N° 19 de 9 de marzo de 2018, sobre corta de árboles y arbustos en la precordillera y cordillera andina de la provincia de Santiago (Decreto Supremo 82 de 1974).
- Copia de la Resolución de la CONAF N° 200/2-20/20 de 14 de abril de 2020, Ley N° 20.283.
- Copia de la Resolución de la CONAF N° 88/200-20/19 de 7 de enero de 2020, que se pronuncia sobre la solicitud de plan de corrección del 6 de noviembre de 2019, respecto de los predios que indica.

- Copia de la Carta Oficial de la CONAF N° 133 de 19 de julio de 2019, dirigida a Inmobiliaria y Rentas Limitada.
- Resolución Rechazo N° 074, de fecha 12 de marzo de 2020, en relación con permiso de edificación solicitado por Desarrollos La Dehesa SpA.
- Oposición presentada por la empresa DESARROLLOS LA DEHESA ante la SEREMI Metropolitana de Salud, a propósito de solicitud de información pública.

Notificaciones:

Solicitamos que las notificaciones que se dispongan con ocasión de esta presentación sean efectuadas a través de los correos electrónicos (notificando conjuntamente a todos ellos):

- cherrerar@lobarnechea.cl
- cquintanaf@lobarnechea.cl
- natalia.alfieri@gmail.com
- waldoflorit37@yahoo.com