



OFICIO ORD N° 10 /

ANT.: 1) Presentación realizada por don Juan Galleguillos Orrego, con fecha 29 de diciembre de 2025, y, 2) Providencia N°36, de fecha 08 de enero de 2026, de la Jefa de Gabinete del Ministro de Vivienda y Urbanismo.

MAT.: Deriva para conocimiento y resolución la presentación del antecedente.

SANTIAGO, 13 ENE 2026

A : CAROLINA CASANOVA ROMERO
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

DE: VERÓNICA IBACACHE PARRAGUEZ
JEFA DE LA DIVISIÓN JURÍDICA
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

Por medio de la Providencia N°36, de fecha 08 de enero de 2026, de la Jefa de Gabinete del Ministro de Vivienda y Urbanismo, se recibió en esta División Jurídica la presentación realizada por don Juan Galleguillos Orrego, con fecha 29 de diciembre de 2025, mediante la cual interpone recurso extraordinario de revisión, contemplado en el artículo 60 de la Ley N° 19.880, que establece bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado, en contra del Oficio Ordinario N° 2551, de la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, de fecha 16 de septiembre de 2025, para ser conocido por el Ministro de Vivienda y Urbanismo.

En síntesis, el acto administrativo impugnado informa desfavorablemente las Construcciones para el proyecto denominado "Desarrollo Hacienda Santa Isabel Monte Verde", emplazado en Camino Interior s/n Parcela 3-1, Loteo Valle Grande Reserva Cora N°1, Lucero, Rol SII N° 62-531, comuna de Lampa, ya que el uso de suelo proyectado corresponde al uso de suelo Residencial, destinado a la vivienda, el cual no se encuentra admitido en el área donde se emplaza el predio, como así tampoco se permiten divisiones prediales, dando cumplimiento al artículo 2.1.19 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones ("OGUC"), donde la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo verificará que las construcciones cumplan con las disposiciones pertinentes del respectivo Instrumento de Planificación Territorial. Por lo demás, el volumen de viviendas que propone generaría un núcleo urbano de acuerdo con las Resoluciones Exentas N°407 de fecha 22 de junio de 2022, N°496 de fecha 20 de abril de 2023, y N°557 de fecha 07 de mayo de 2024, emitidas por la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo.

Debe tenerse presente que el artículo 55 del Decreto con Fuerza de Ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cuyo texto aprueba la nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones ("LGUC"), establece 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 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.

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.

*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**. Este informe señalará el grado de urbanización que deberá tener esa división predial, conforme a lo que establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.*

*Igualmente, 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. El mismo informe será exigible a las obras de infraestructura de transporte, sanitaria y energética que ejecute el Estado."*

Por tanto, la potestad de informar favorable o desfavorablemente un determinado proyecto de acuerdo con el artículo 55 de la LGUC es una facultad desconcentrada respecto de la cual, la vía administrativa para el conocimiento de este procedimiento se agota en la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo.



Por su parte, el artículo 60 de la Ley N° 19.880 indica que *"En contra de los actos administrativos firmes podrá interponerse el recurso de revisión ante el superior jerárquico, si lo hubiere o, en su defecto, ante la autoridad que lo hubiere dictado"*, cuando concurra alguna de las circunstancias que la misma norma indica.

Finalmente debe considerarse que la Contraloría General de la República ("CGR") ha establecido que el recurso extraordinario de revisión contemplado en la Ley N° 19.880, no procede en contra de organismo que detenten facultades desconcentradas, pues carecen de superior jerárquico y, por tanto, la acción de que se trata, debe deducirse ante el mismo órgano. En este sentido el Ente Fiscalizador, en el dictamen N° 038028 de fecha 13 de agosto de 2008, ha establecido lo siguiente: *"Ahora bien, en lo que respecta al órgano que debe conocer del recurso en comento, se debe hacer presente que cuando se radican determinadas facultades exclusivamente en organismos subordinados, distintos de la autoridad máxima del servicio -como ocurre en la especie-, tales entidades carecen de superior jerárquico, según el criterio contenido en el dictamen N° 39.348, de 2007, de esta Entidad Fiscalizadora.*

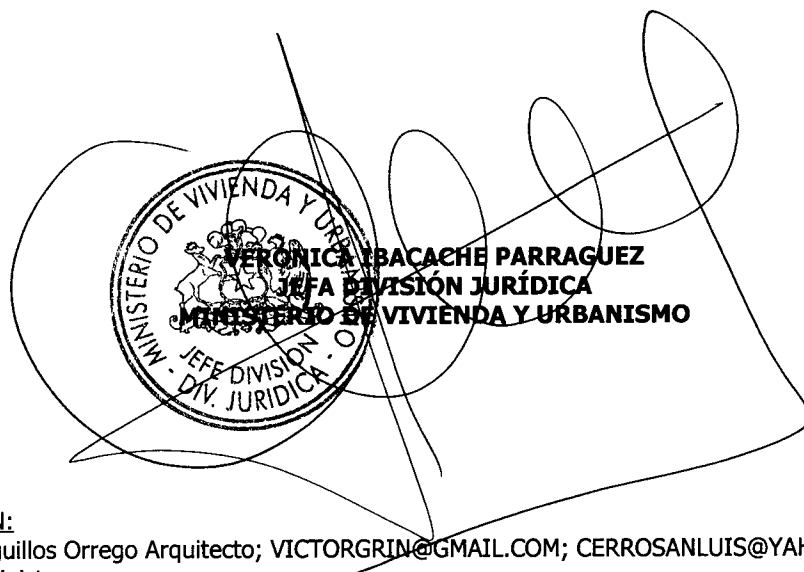
En efecto, la Junta de Apelaciones del personal de la Policía de Investigaciones de Chile, como órgano colegiado de dicha institución, en ejercicio de una potestad desconcentrada, esto es, atribuida directamente por el legislador delegado, para conocer de los recursos de apelación que se interpongan en contra de las calificaciones de los funcionarios que señala el artículo 62 del D.F.L. N° 1, de 1980, del Ministerio de Defensa Nacional, ya citado, carece de superior jerárquico.

De este modo, considerando que el recurso extraordinario de revisión de que se trata, acorde el artículo 60 de la ley N° 19.880, podrá interponerse en contra de actos administrativos firmes ante el superior jerárquico, si lo hubiere, o en su defecto ante la autoridad que lo haya dictado, es dable colegir que dicho medio impugnatorio debe deducirse ante la mencionada Junta de Apelaciones."

La CGR ha expresado el mismo criterio en el dictamen N° 13.231 de fecha 12 de marzo de 2010, en el dictamen N° 72.229 de fecha 01 de diciembre de 2010, y en el dictamen N° 35.565 de fecha 6 de junio de 2011.

En este contexto, procede que el recurso extraordinario de revisión sea deducido ante la misma Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo que dictó el acto recurrido, en virtud de que para efecto de las facultades desconcentradas que esta posee, dicho órgano de la Administración del Estado, carece de superior jerárquico.

Ahora bien, atendido el principio de inexcusabilidad dispuesto en el artículo 14 de la Ley N°19.880, señala que *"requerido un órgano de la Administración para intervenir en un asunto que no sea de su competencia, enviará de inmediato los antecedentes a la autoridad que deba conocer según el ordenamiento jurídico, informando de ello al interesado"*, enviamos adjunto al presente oficio el escrito presentado por don Juan Galleguillos Orrego, con fecha 29 de diciembre de 2025 y sus antecedentes, los que en todo caso, obran en poder de la Secretaria Regional Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, para ser conocido y resuelto por los equipos jurídicos y de desarrollo urbano de la misma.



VERÓNICA IBACACHE PARRAGUEZ
JEFA DIVISIÓN JURÍDICA
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

RRA

DISTRIBUCIÓN:

- Juan Galleguillos Orrego Arquitecto; VICTORGRIN@GMAIL.COM; CERROSANLUIS@YAHOO.COM
- Gabinete Ministro.
- Gabinete Subsecretaria.
- DIJUR.
- SEREMI Región Metropolitana.
- Oficina de Partes.
- Ley de Transparencia Art. 7/g.





OFICIO ELECTRÓNICO

ORD. N° : 2551
ANT. : 1.- Su presentación de fecha 26.02.2024.
2.- Su presentación de fecha 27.02.2024.
MAT. : (DDUI)(EPL)(AVS) - LAMPA Art. 55°
LGUC. Informa Desfavorable las
Construcciones destinadas al proyecto
denominado Desarrollo Hacienda Santa
Isabel Monte Verde, emplazado en
Camino Interior s/n Parcela 3-1, Loteo
Valle Grande Reserva Cora N°1, Lucero,
Rol SII N° 62-531. Ingreso N° 0300344
de fecha 26.02.2024 Ingreso N°
0300352 de fecha 27.02.2024
ADJ. : Dictamen N°E281581N22 de la
Controlaría General de la República, de
fecha 25.11.2022

Santiago, 16 septiembre 2025

A : JUAN GALLEGUILLOS ORREGO
ARQUITECTO
DE : MARIA PAULINA ACUÑA ARAYA
SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y
URBANISMO SUBROGANTE

Esta Secretaría Ministerial recibió sus presentaciones mediante los antecedentes N°1 y N°2, por las cuales solicita un Informe Favorable de las Construcciones (IFC), a que se refiere el artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), para el proyecto denominado "**Desarrollo Hacienda Santa Isabel Monte Verde**", emplazado en Camino Interior s/n Parcela 3-1, Loteo Valle Grande Reserva Cora N°1, Lucero, Rol SII N° 62-531, comuna de Lampa.

Al respecto informo a usted lo siguiente:

1. Antecedentes de la Propiedad:

Ubicación	Camino Interior s/n Parcela 3-1, Loteo Valle Grande Reserva Cora N°1, Lucero, comuna de Lampa.
Rol SII N°	62-531
Superficie Predial	3.155.300 m ² (315,53ha)

2. Instrumento de Planificación Territorial aplicable:

Plan Regulador Metropolitano de Santiago	Resolución GORE RM N° 39 de fecha 29.10.1997 publicado en Diario Oficial el 12.12.1997.
Zona en que se emplaza el terreno	Artículo 8.3.1.1. del PRMS - Área de Preservación Ecológica

Certificado de Informaciones Previas	N°4845 de fecha 05.07.2023
--------------------------------------	----------------------------

3. Características del Proyecto

Breve Descripción	El proyecto contempla la construcción de 6.100 departamentos, destinados a viviendas sociales, con una superficie de 70 a 35m ² , proyectado como un condominio de 6 edificios. Incluye instalaciones para áreas verdes, administración, salón de reuniones, con equipamiento de educación, comercio, deportivo, culto, y seguridad.	
Uso de Suelo - Destino	Uso de suelo Residencial según el Art. 2.1.25 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).	
Cuadro Resumen de Superficies	Item	Superficie m²
	Superficie total del proyecto	1.450.000
	TOTAL PROYECTO	1.450.000

4. El proyecto se emplaza en Área de Preservación Ecológica, de acuerdo al artículo 8.3.1.1. de la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), que señala:

"Corresponden a aquellas áreas que serán mantenidas en estado natural, para asegurar contribuir al equilibrio y calidad del medio ambiente, como asimismo preservar el patrimonio paisajístico."

*"En estas Áreas 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."*

*"En las Áreas de Preservación Ecológica, **no se permitirá divisiones prediales**". (énfasis agregado).*

5. El Art. 2.1.25 de la OGUC, para el Uso de Suelo Residencial indica que: *"El tipo de uso Residencial contempla preferentemente el **destino vivienda**, e incluye hogares de acogida, así como edificaciones y locales destinados al hospedaje, sea éste remunerado o gratuito, siempre que no presten servicios comerciales adjuntos, tales como bares, restaurantes o discotecas, en cuyo caso requerirán que en el lugar donde se emplazan esté admitido algún uso comercial."* (énfasis agregado).
6. Del análisis de los antecedentes, se concluye que el destino de las edificaciones correspondería a un uso de suelo Residencial, donde se proyecta un conjunto viviendas con equipamiento complementario a este, según se desprende de los recintos declarados y en la memoria explicativa del proyecto, que contempla, además, un proceso de subdivisión para generar un loteo.
7. Cabe destacar, que sobre las viviendas en el Área de Preservación Ecológica (APE), ha sido emitido el Dictamen N°E281581N22 de la Contraloría General de la República, de fecha 25.11.2022, el que indica que: *"la aplicación del Artículo 55 de la LGUC **no puede prescindir de la regulación territorial vigente** - comprendida en el caso en examen en el PRMS, y en particular las disposiciones que rigen las APE -, puesto que ello implicaría la vulneración de los artículos 34° de la LGUC y 2.1.7. de la OGUC, privando de efectos reales a la planificación intercomunal que se ha previsto respecto de diversas zonas rurales*

de las principales ciudades del país (el destacado es nuestro). Al respecto, el dictamen indica que la voluntad del planificador respecto de las Áreas de Preservación Ecológica ha sido la de restringir la actividad urbana y protegerlas de la intervención dada su naturaleza o valor natural intrínseco. Concluye el Dictamen que: "conforme con el singularizado artículo 8.3.1.1 en las APE **no se encuentra permitido el uso de suelo residencial, a excepción que la inscripción del respectivo lote debe haber sido efectuada antes de la entrada en vigor del PRMS y sustentarse en la aprobación de un loteo – y no de otro proceso de división del suelo-**" (énfasis agregado).

8. Asimismo, ya que el proyecto consulta un proceso de subdivisión, para generar un loteo, se debe tener presente lo señalado en el Artículo 1.1.2 de la OGUC donde indica que un "lote", corresponde a "superficie de terreno continua **resultante del proceso de división y urbanización del suelo**, o de modificaciones, anexionos o sustracciones de la misma". A su vez, un "loteo de terreno" corresponde al "**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**", proceso de subdivisión que **no está admitido** según lo señala expresamente el artículo 8.3.1.1 del PRMS, para el Área de Preservación Ecológica. (énfasis agregado).
9. Por lo anterior, le indicamos que esta Secretaría Ministerial, **Informa Desfavorable las Construcciones** para el proyecto denominado "**Desarrollo Hacienda Santa Isabel Monte Verde**", emplazado en Camino Interior s/n Parcela 3-1, Loteo Valle Grande Reserva Cora N°1, Lucero, Rol SII N° 62-531, comuna de Lampa, ya que el uso de suelo proyectado corresponde al uso de suelo Residencial, destinado a la vivienda, el cual no se encuentra admitido en el área donde se emplaza el predio, como así tampoco se permiten divisiones prediales, dando cumplimiento al artículo 2.1.19 de la OGUC, donde la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo verificará que las construcciones cumplan con las disposiciones pertinentes del respectivo Instrumento de Planificación Territorial. Por lo demás, el volumen de viviendas que propone generaría un núcleo urbano de acuerdo a las Resoluciones Exentas N°407 de fecha 22.06.2022, N°496 de fecha 20.04.2023, y N°557 de fecha 07.05.2024, emitidas por esta Seremi.
10. Finalmente, se informa que habida consideración de la entrada en vigencia de la Ley N° 21.180, sobre Transformación Digital del Estado, esta Secretaría Ministerial ha instruido a través de la Resolución Electrónica Exenta N° 1258 de fecha 05.09.2023, la emisión de documentación en formato digital y despachada mediante correo electrónico al usuario. Asimismo, la atención presencial a la ciudadanía del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura se realizará los martes y jueves, entre las 09:00 horas y hasta las 13:00 horas en las dependencias ubicadas en calle Morandé N° 322, Oficina 602, comuna y ciudad de Santiago.

Saluda atentamente a Ud.

MARIA PAULINA ACUÑA ARAYA
SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO
SUBROGANTE

AVS/PLG

Distribución

- JUAN GALLEGUILLOS ORREGO ARQUITECTO - VICTORGRIN@GMAIL.COM;
CERROSANLUIS@YAHOO.COM
- SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA
- DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA
- OFICINA DE PARTES

Ley de Transparencia Art 7.G



Firmado por María Paulina Acuña Araya Fecha firma: 16-09-2025 16:47:36

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la ley N° 19.799
Para verificar la integridad y autenticidad de este documento utilice los siguientes
timbre y folio de verificación: Folio: 2551 Timbre: UYUHLHL2FUHULF En:
<https://validoc.minvu.cl>



REFS. N°s. W031309/21
839171/21
LRV W033171/21
PRV W004826/22
PSA W008178/22
821148/22
821751/22

NO SE ADVIERTE EL SUSTENTO JURÍDICO DE LO RESUELTO POR LA SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO, EN ORDEN A ADMITIR EL EMPLAZAMIENTO DE LAS VIVIENDAS A QUE ALUDE EL INCISO PRIMERO DEL ARTÍCULO 55 EN LAS ÁREAS DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA DEL PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE SANTIAGO.

SANTIAGO, 25 DE NOVIEMBRE DE 2022

I. Antecedentes.

Se ha dirigido a esta Contraloría General, el señor Patricio Herman Pacheco, en representación de la Fundación Defendamos la Ciudad, solicitando un pronunciamiento que incide en determinar la juridicidad del oficio N° 1.405, de 2021, emitido por la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo (SEREMI), en que manifestó que es posible construir la vivienda del propietario y de sus trabajadores en predios emplazados en las Áreas de Preservación Ecológica (APE) del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), aprobado por la resolución N° 20, de 1994, del pertinente gobierno regional.

Agrega el recurrente, que ese oficio indicó que los titulares de predios resultantes de subdivisiones emplazadas en las APE -autorizadas por la SEREMI en los años 2013, 2014 y 2015, y que no se sometieron a un procedimiento de invalidación conforme lo instruido por esta Sede de Control-, pueden acogerse a lo previsto en el inciso primero del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) -contenida en el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo-, lo que, a su juicio, no se ajusta a derecho.

Además, sostiene que tal actuación vulnera la jurisprudencia administrativa de esta Entidad de Fiscalización, ocasionando que la Dirección de Obras Municipales de Colina (DOM) haya otorgado autorizaciones para edificaciones en las aludidas APE.

Por su parte, el señor Domingo Undurraga Julio, en representación de Inmobiliaria e Inversiones La Cumbre Oriente SpA y los señores Diego Errázuriz Zañartu y José Rabat Joannon, representantes de Patagon Land Administración de Activos S.A., que, a su vez,

**A LA SEÑORA
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL METROPOLITANA
DE VIVIENDA Y URBANISMO
PRESENTE**



actúa a nombre de MDPR SpA, han formulado diversas consideraciones sobre el antedicho oficio de la SEREMI, que según sus opiniones estaría acorde con la normativa que detallan.

Luego, a través de una nueva presentación el señor Patricio Herman Pacheco da cuenta de la emisión de la resolución exenta N° 170, de 2022, de la SEREMI, que acogió una reclamación en contra de la DOM, que rechazó una solicitud de permiso de edificación en las APE por no dar cumplimiento a la exigencia prevista en el artículo 8.1.3. del PRMS.

Finalmente, don Jorge Femenías S., también en representación de Inmobiliaria e Inversiones La Cumbre Oriente SpA, pide que se tenga presente la existencia de un asunto litigioso pendiente sobre la materia -rol 4.758-22/VG, del Juzgado de Policía Local de Colina-, a efectos de que esta Entidad de Control se abstenga de emitir un dictamen, en virtud de lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 6° de la ley N° 10.336, sobre su Organización y Atribuciones.

Requeridos sus pareceres informaron la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo y la SEREMI.

II. Cuestión previa.

En lo que concierne a la petición tendiente a que esta Entidad Fiscalizadora se abstenga de emitir el pronunciamiento de que se trata, por aplicación del anotado inciso tercero del artículo 6°, se debe precisar que esta norma señala que la Contraloría General no intervendrá ni informará los asuntos que por su naturaleza sean propiamente de carácter litigioso, o que estén sometidos al conocimiento de los Tribunales de Justicia, lo que no ocurre en la especie.

En efecto, de la lectura de la denuncia interpuesta por la SEREMI ante el individualizado Juzgado de Policía Local, aparece que la misma tiene por objeto dar curso a un procedimiento infraccional específico por una eventual vulneración al inciso segundo del enunciado artículo 55 de la LGUC. Ello, como apunta, toda vez que las circunstancias que describe -la apertura de calles, el número de viviendas esbozadas y el emplazamiento de los proyectos a que se refiere, entre los que se encuentran aquellos desarrollados por Inmobiliaria e Inversiones La Cumbre Oriente SpA y por MDPR SpA-, permitirían inferir acerca de la conformación de un núcleo urbano no planificado en el área rural de las comunas de Colina y Lo Barnechea.

De esta manera, se observa que los aspectos planteados en una y otra sede no son los mismos (aplica dictámenes N°s. 67.304, de 2016, y 1.917, de 2018, ambos de este origen).



III. Fundamento jurídico.

El artículo 34 de la LGUC prescribe, en sus incisos primero y tercero, que “Se entenderá por Planificación Urbana Intercomunal aquella que regula el desarrollo físico de las áreas urbanas y rurales de diversas comunas que, por sus relaciones, se integran en una unidad urbana” y que “La Planificación Urbana Intercomunal se realizará por medio del Plan Regulador Intercomunal o del Plan Regulador Metropolitano, en su caso, instrumentos constituidos por un conjunto de normas y acciones para orientar y regular el desarrollo físico del área correspondiente”.

Adicionalmente, el artículo 55 de ese cuerpo normativo, apunta en su inciso primero, en lo que atañe, 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 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”.

Agrega el inciso segundo de ese precepto 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”.

A su turno, el artículo 2.1.7. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) -aprobada por el decreto N° 47, de 1992, del ministerio del ramo-, dispone que “La Planificación Urbana Intercomunal regulará el desarrollo físico de las áreas urbanas y rurales de diversas comunas que, por sus relaciones, se integran en una unidad urbana, a través de un Plan Regulador Intercomunal”. Luego en su N° 3, respecto del área rural se indica en su letra d) que corresponde a dicho instrumento de planificación territorial “Establecer los usos de suelo, para los efectos de la aplicación del artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones”.

Por su parte, el artículo 8.1.3. del PRMS prevé en su inciso primero que las construcciones y edificaciones ajenas al destino definido para cualquier territorio del Área Restringida o Excluida al Desarrollo Urbano, requerirán de la autorización de la SEREMI, quien la otorgará previa consulta a los servicios que corresponda, y que en el caso específico de las Áreas de Valor Natural y/o de Interés Silvoagropecuario, se requerirá previamente de un informe favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura.

Luego, prescribe su inciso segundo 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. En sitios de superficie inferior a 1.400 m², esa vivienda podrá llegar hasta 140 m², siempre y cuando cumpla con las normas contenidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones”.

Por último, el artículo 8.3.1.1. de ese instrumento, define las APE como aquellas áreas que serán mantenidas en estado natural, para asegurar y contribuir al equilibrio y calidad del medio ambiente, como asimismo preservar el patrimonio paisajístico. Precisa su inciso cuarto que “se permitirá el desarrollo de actividades que aseguren la permanencia de 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”.

Puntualizado lo anterior, es relevante recordar que el dictamen N° 9.102, de 2017, de este origen, señaló que aun cuando a la luz de la normativa reglamentaria vigente las APE no se enmarcarían en las áreas en las que actualmente se podría prohibir la subdivisión predial, en su oportunidad el PRMS se dictó con apego a lo dispuesto en la normativa legal y reglamentaria, y, en tal virtud, el planificador consideró a las nombradas APE como terrenos no susceptibles de ser subdivididos, en atención a su especial naturaleza y ubicación.

Además, ese mismo pronunciamiento determinó que las correspondientes certificaciones realizadas por esa SEREMI a subdivisiones realizadas en terrenos ubicados en las APE -pertenecientes a la comuna de Lo Barnechea-, no se ajustaron a derecho.

Enseguida, es dable consignar que las APE son territorios que se emplazan fuera de las áreas urbanizadas y urbanizables, por lo que constituyen áreas rurales a las cuales les resulta aplicable lo dispuesto en el enunciado artículo 55 de la LGUC.

Sin embargo, es necesario hacer presente también que la jurisprudencia de esta Contraloría General, contenida en los dictámenes N° 37.731, de 2007, y E148827, de 2021, ha precisado que la aplicación de esa preceptiva -artículo 55-, no puede implicar el desconocimiento de las facultades legales y reglamentarias de que ha sido investido el planificador intercomunal metropolitano, las que, por su parte, tienen su origen en una norma expresa de la LGUC, como lo es el singularizado artículo 34.

A continuación, tal como manifestó el citado dictamen E148827, conforme con lo establecido en la Ordenanza y en la Memoria Explicativa del PRMS, la intención del planificador en relación con las APE fue restringir la actividad urbana y protegerlas de intervención, limitándose a los usos a que alude el artículo 8.3.1.1., con el fin de asegurar la permanencia de valores naturales y contribuir al equilibrio y calidad del medio ambiente.

A su vez, es menester reiterar que la circunstancia de que actualmente la OGUC solo permita el reconocimiento de



áreas de protección de valor natural por parte de los instrumentos de planificación territorial, no obsta a que las definiciones de tales áreas se encuentren conforme a derecho, pues el planificador en su oportunidad se encontraba debidamente habilitado para determinarlas, no pudiendo entenderse derogadas tácitamente (aplica el dictamen E39766, de 2020, de este origen).

Finalmente, es del caso apuntar que el recién mencionado dictamen E39766, señaló además que también son normas de carácter ambiental las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial que reconocen o definen áreas de protección de recursos de valor natural, y que fueron dictadas con sujeción a la OGUC.

Así, de lo expuesto se colige que la aplicación del referido artículo 55 -que regula el área rural y establece restricciones para subdividir y construir, con las excepciones que se indican-, no puede desconocer lo previsto en el atinente instrumento de planificación territorial, dictado conforme con la habilitación contenida en el artículo 34 del mismo cuerpo legal.

IV. Análisis y conclusiones.

El enunciado oficio N° 1.405, de la SEREMI, concluye en su N° 1, en lo que atañe, que respecto de las edificaciones en el área rural, independiente de que se encuentren emplazados en las APE o no, la DOM debe ajustarse a lo preceptuado en el inciso primero del anotado artículo 55, que prescribe que “sí se permite excepcionalmente la realización de determinadas construcciones, entre las que se encuentran las viviendas del propietario del predio y sus trabajadores”.

Además, dicho acto consigna, en su N° 2, que “lo señalado sobre las viviendas en el artículo 8.1.3. de la ordenanza del PRMS, ha sido derogado tácitamente, puesto que no está dentro del ámbito propio de atribuciones de los Planes Intercomunales o Metropolitanos establecer en el área rural el número máximo de viviendas, su superficie o sus características”.

A su vez, en la mencionada resolución N° 170, la indicada repartición reiteró que la restricción fijada en el citado artículo 8.1.3. supera las facultades con las que cuentan los Planes Reguladores Intercomunales, al no encontrarse ese instrumento habilitado para determinar la norma urbanística de coeficiente de ocupación de suelo, instruyendo reingresar el expediente de permiso de edificación que había sido rechazado.

Sobre el particular, cabe manifestar que la aplicación del consultado artículo 55 de la LGUC no puede prescindir de la regulación territorial vigente -comprendida en el caso en examen en el PRMS, y en particular las disposiciones que rigen las APE-, puesto que ello implicaría la vulneración de los referidos artículos 34 y 2.1.7., privando de efectos reales a la



planificación intercomunal que se ha previsto respecto de diversas zonas rurales de las principales ciudades del país (aplica criterio contenido en el dictamen N° 37.731, de 2007, de esta Sede de Fiscalización).

Una conclusión en contrario involucraría desconocer la intención del planificador, válidamente formalizada en su oportunidad, en cuanto a restringir en las APE la actividad urbana y protegerlas de intervención, en atención a su especial naturaleza y ubicación.

Siendo ello así, considerando que conforme con el singularizado artículo 8.3.1.1. en las APE no se encuentra permitido el uso de suelo residencial, y en armonía con lo expresado por la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo en su informe a esta Contraloría General, no se advierte el sustento jurídico de lo resuelto por esa SEREMI en el apuntado oficio N° 1.405, en orden a que en esos terrenos se permite la construcción de la vivienda del propietario y de sus trabajadores a que alude el nombrado inciso primero del artículo 55.

Corroborando lo expuesto la circunstancia de que en tales áreas -que contemplan normas de carácter ambiental-, la admisión de edificaciones conllevaría una afectación del principio de no regresión, consagrado en la letra e) del artículo 2° de la ley N° 21.455, Marco de Cambio Climático, el que tiene por objetivo evitar que una vez que un Estado ha avanzado en la protección del medio ambiente, pueda retroceder y desprotegerlo. Así, reducir un área protegida como las APE o modificar su categorización a una protección más débil o dejarla sin efecto, sin motivación suficiente, vulnera dicho principio (aplica criterio contenido en el dictamen N° 17.352, de 2018, de este origen).

A su turno, y en cuanto a la derogación que postula la SEREMI del referido artículo 8.1.3., que permite de forma excepcional -y, por tanto, con carácter restringido- el emplazamiento de viviendas, cabe manifestar que no se aprecia el fundamento normativo de tal aseveración. Ello teniendo presente, por una parte, que las circulares indicadas en el enunciado oficio N° 1.405, no explicitan que aquellas disposiciones de un instrumento de planificación territorial se entienden derogadas, y por la otra, que la aludida regulación -en concordancia con el criterio del anotado dictamen E39766-, se dictó al amparo de la reglamentación aplicable a esa data.

Sin perjuicio de lo apuntado, es necesario recordar que esta Entidad de Control, a través del dictamen N° 35.681, de 2009, señaló que para poder construir en las APE, conforme con la mencionada preceptiva, la inscripción del respectivo lote debe haber sido efectuada antes de la entrada en vigor del PRMS y sustentarse en la aprobación de un loteo -y no de otro proceso de división del suelo-, requisitos que no cumple el proyecto de edificación aludido en la citada resolución N° 170.

En ese contexto, lo resuelto por la SEREMI no se ajustó al ordenamiento jurídico, al soslayar las exigencias



previstas en el referido artículo 8.1.3., que permite excepcionalmente emplazar una vivienda en las APE bajo los supuestos que ahí se contemplan.

De esta forma, corresponde a esa repartición adoptar las medidas tendientes a adecuar dichos actos de acuerdo con lo consignado en el presente pronunciamiento, informando de ello a la Coordinación Nacional de Seguimiento y Apoyo al Cumplimiento de la División de Auditoría de este Órgano Fiscalizador, dentro del plazo de 20 días contado desde la recepción de este oficio.


Igualmente, y considerando que la DOM otorgó autorizaciones en tales APE, también procede que la Municipalidad de Colina arbitre las providencias que resulten del caso, conforme con el criterio sostenido en este dictamen, dando cuenta a la nombrada Coordinación Nacional en el plazo antes indicado.

Saluda atentamente a Ud.,

JORGE BERMÚDEZ SOTO
Contralor General de la República

DISTRIBUCIÓN:

- Patricio Herman Pacheco (patricioherman@hotmail.com)
- Jorge Femenías (jorge.femenias@ppulegal.com)
- Diego Errázuriz Zañartu y otro (ecarrasco@scyb.cl)
- Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo
- Alcaldesa de la Municipalidad de Colina
- Coordinación Nacional de Seguimiento y Apoyo al Cumplimiento de la División de Auditoría

Firmado electrónicamente por:		
Nombre	JORGE BERMUDEZ SOTO	
Cargo	CONTRALOR GENERAL	
Fecha firma	25/11/2022	
Código validación	ZAPpLeu6D	
URL validación	https://www.contraloria.cl/validardocumentos	

(2580)

Santiago, a 29 de Diciembre de 2025

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

Señor ministro, don Carlos Montes

Ref. Recurso extraordinario de revisión

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 60, 61 y 62 de la Ley N° 19.880, vengo en interponer RECURSO EXTRAORDINARIO DE REVISIÓN en contra del acto administrativo contenido en el ORD. N° 2551 de fecha 16 de septiembre de 2025, dictado por esa Secretaría Regional Ministerial, mediante el cual se rechaza el proyecto "Monte Verde", solicitando expresamente que dicho acto sea revisado y dejado sin efecto, fundado en la concurrencia de las causales del artículo 60 letra b) de la Ley N° 19.880, esto es:

- i) que en su dictación se incurrió en manifiesto error de hecho, determinante para la decisión adoptada; y
- ii) que existen documentos de valor esencial, obrantes en poder del propio Ministerio, que no fueron considerados ni revisados al momento de dictarse la resolución recurrida, a pesar de encontrarse disponibles y haber sido generados por el mismo órgano administrativo en actuaciones pretéritas.

A continuación, expongo:

I. ANTECEDENTES DE HECHO

1. Presentación del proyecto y dilación indebida

Que, con fecha 26 de febrero de 2024, esta parte ingresó ante esa Secretaría Ministerial Metropolitana el proyecto habitacional "Monte Verde".

Que, la resolución que rechazó dicho proyecto, ORD. N° 2551, fue notificada un año y siete meses después, el 16 de septiembre de 2025, vulnerando el principio de celeridad y eficiencia del procedimiento administrativo (arts. 7, 8 y 27 Ley N° 19.880), y excediendo con creces los plazos razonables y normativos que rigen la actividad decisoria del Estado.

Tal dilación injustificada no solo afecta la juridicidad del procedimiento, sino que demuestra ausencia de análisis técnico-jurídico real, considerando que el rechazo se funda exclusivamente en la supuesta aplicabilidad del art. 8.3.1.1 del PRMS, cuestión que, como

se demostrará, fue apreciada erróneamente y sin revisar los antecedentes esenciales existentes en poder del mismo Ministerio.

2. Error de hecho determinante y omisión de antecedentes esenciales

El acto impugnado afirma que el predio se encontraría impedido de ser urbanizado por corresponder a "área de preservación ecológica".

Esa afirmación es manifiestamente errónea, por cuanto:

a) No se revisaron los antecedentes administrativos esenciales existentes desde inicios de los años 2000, generados por el propio Ministerio de Vivienda y Urbanismo, consistentes en actas oficiales de reuniones entre el entonces Ministro de Vivienda y Urbanismo, don Jaime Ravinet de la Fuente, y el propietario del predio, don Juan Galleguillos Orrego, convocadas por la autoridad ministerial de la época.

b) En dichas reuniones, el Ministro, en representación del Estado de Chile, propuso a don Juan Galleguillos:

destinar como parque privado de acceso público las superficies del predio situadas sobre la cota 700, equivalentes a más de 600 hectáreas, y reconocer como suelo urbano la superficie bajo la cota 700, a fin de permitir el desarrollo de proyectos habitacionales integrales, preferentemente sociales.

Tales antecedentes obran en poder del Ministerio, y adicionalmente existe plano oficial confeccionado por instrucción directa del MINVU, canalizado, diseñado y ejecutado a través de la dirección de obras de la Municipalidad de Lampa, el que se encuentra actualmente archivado en su Departamento de Obras Municipales.

Estos documentos constituyen prueba sustantiva, son de valor esencial para la resolución del asunto, y no fueron considerados ni tenidos a la vista por la autoridad al dictar el ORD. N° 2551, configurándose exactamente la hipótesis del artículo 60 letra b) de la Ley N° 19.880.

Conforme al convenio acordado ya referido entre el privado y el Estado de Chile, se desarrollo un plano, donde se consultan las áreas y el parque privado de uso publico que se ejecutará simultáneamente, adjuntamos copia del plano referido.

3. Confianza legítima y continuidad del Estado

Don Juan Galleguillos Orrego, propietario por más de 45 años, actuó siempre bajo la convicción legítima, fundada en los compromisos ministeriales formales, de que su predio bajo la cota 700, mantenía la calidad de suelo urbano reconocida por el Estado, y por tanto en pleno conocimiento de los actuales funcionarios.

La resolución recurrida desconoce totalmente dichos compromisos y afecta directamente el principio de confianza legítima, núcleo esencial del actuar estatal conforme a la Ley N° 19.880.

4. Aparición de documentos y error de hecho del acto recurrido

Siguiendo la exigencia del art. 60 letra b):

Existen documentos de valor esencial para la resolución, generados por el propio Ministerio, que no fueron considerados ni incorporados al expediente, a pesar de su existencia cierta y verificable.

La resolución recurrida incurre en manifiesto error de hecho, al calificar el predio como área de preservación ecológica, pasando por alto el acuerdo Estado-particular que determinó su carácter urbano bajo la cota 700.

De haberse revisado los documentos omitidos, la decisión no podría haber sido el rechazo contenido en el ORD. N° 2551.

Ello satisface plenamente los requisitos de procedencia del Recurso Extraordinario de Revisión.

5. Relevancia social del proyecto y omisión del contexto habitacional

La autoridad tampoco consideró la magnitud social del proyecto "Monte Verde", que contempla 9.250 viviendas con estándares constructivos elevados, sustentabilidad, áreas verdes, infraestructura comunitaria y un modelo financiero que permite el acceso a familias que perciben incluso el salario mínimo, sin ahorro previo, crédito bancario, ni subsidio del Estado.

Frente al déficit habitacional histórico, que bordea el millón de viviendas en la actualidad, no resulta jurídicamente aceptable que la autoridad formule un rechazo basado en un análisis superficial, tecnocrático y omitiendo antecedentes administrativos esenciales, especialmente cuando el proyecto cumple fines sociales de envergadura nacional.

Por su parte, don Juan Galleguillos Orrego, propietario del predio durante 45 años, al presentar en febrero de 2024 el proyecto denominado "Monte Verde", lo hizo bajo la legítima convicción de que el acuerdo alcanzado años atrás entre él y el Estado de Chile, a través del entonces Ministro de Vivienda y Urbanismo, se encontraba en pleno conocimiento de los actuales funcionarios públicos. Por ello, la respuesta negativa emitida por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda no sólo resulta incomprensible, sino que además desconoce un compromiso previo de carácter Estado-particular, afectando de manera directa la confianza legítima y el principio de continuidad de la función pública, ambos reconocidos en nuestro ordenamiento administrativo.

Es responsabilidad de este ministerio y no del particular, que dichas tratativas hayan quedado por escrito, verificadas sus firmadas, y que además se haya realizado el respectivo decreto que exige el derecho administrativo. Esta parte siempre fue ajena a este procedimiento, dando por sentado que se realizaron esos actos en conformidad. En conclusión y al respecto; para esta parte el terreno en cuestión, desde aquella fecha señalada ha tenido la calidad de urbano; permitiendo entonces el desarrollo del proyecto presentado; y por otra parte, las 600 hectáreas acordadas han estado siempre a disposición de este ministerio, para realizar el acordado parque.

El arquitecto y propietario ha dedicado más de veinte años al cuidado de la anti depredación y usurpación del predio, esto, como una excepción en la ocurrencia de la comuna; así también se ha dedicado como la planificación, diseño, evaluación, cuantificación y financiación de este proyecto, cuya naturaleza excede lo meramente inmobiliario, puesto que se persigue un objetivo social de envergadura nacional. "Monte Verde", constituye una propuesta inédita en Chile y América Latina, orientada a resolver de manera estructural el problema habitacional de los sectores más vulnerables, asumiendo para los creadores una lógica de resignación del retorno económico, en beneficio del acceso universal a una vivienda digna.

El proyecto contempla viviendas de alto estándares básicos constructivos, edificadas principalmente en hormigón armado de calidad, con características ignífugas, antisísmicas e ininundables, mediante procesos industrializados de prefabricación de partes y piezas, tanto importadas como producidas en Chile. Este método garantiza rapidez en la ejecución y permite levantar un gran número de unidades habitacionales en plazos significativamente reducidos y a bajo costo.

Asimismo, "Monte Verde" no se limita a la construcción de viviendas, sino que incorpora espacios comunes de alto valor social y ambiental, tales como áreas verdes, accesos a un parque colindante, estacionamientos de superficie, paneles solares para la generación de energía sustentable y una planta de tratamiento de aguas y de basura destinada al riego de vegetación nativa y nuevas especies a plantar. El diseño arquitectónico contempla la disposición de conjuntos repetidos de seis edificios cilíndricos de cuatro pisos cada uno, unidos mediante pilares verticales que configuran la forma de una flor de loto. Cada planta alberga cuatro departamentos con amplios ventanales que privilegian la integración con el entorno natural.

Lo verdaderamente innovador es que, a pesar de tratarse de viviendas con estándares constructivos propios de proyectos dirigidos tradicionalmente a sectores de altos ingresos, "Monte Verde" está concebido para familias de escasos recursos. El modelo financiero garantiza que las personas beneficiarias, incluso aquellas que perciban un ingreso equivalente al salario mínimo, no destinen más del 30% de dicho ingreso al pago mensual de su vivienda. Además, no se exige ahorro previo ni subsidio estatal, tampoco financiamiento hipotecario bancario. Se programa el pago de la vivienda a 30 años en 360 cuotas.

Por estas características únicas, el proyecto "Monte Verde" debe entenderse como una iniciativa innovadora en materia habitacional, que materializa principios de equidad social, dignidad en el acceso a la vivienda y respeto por el medio ambiente, en consonancia con los fines públicos que la propia Constitución y la legislación urbanística imponen al Estado.

II. FUNDAMENTOS DE DERECHO

1. Recurso Extraordinario de Revisión (arts. 60 a 62 Ley N° 19.880)

Procede cuando:

- a) se incurre en error de hecho; y
- b) aparecen documentos esenciales, ignorados al dictarse el acto.

Ambas causales concurren en este caso.

2. Artículos 53 y siguientes Ley N° 19.880

Establecen el derecho del particular a solicitar la invalidación de actos contrarios a derecho, y refuerzan la obligación de motivación y revisión completa de antecedentes por parte de la Administración.

3. Principio de legalidad y confianza legítima (arts. 6 y 7 Constitución; arts. 2, 3, 11 y 13 Ley 19.880)

La Administración debe respetar sus actuaciones y compromisos previos, garantizando coherencia y continuidad del actuar estatal, lo que no ocurrió.

4. Principio de buena fe administrativa (art. 4 Ley 19.880).

Exige que el Estado actúe conforme a la confianza que ha generado en los administrados mediante sus actos anteriores.

5. Derecho de petición y debido proceso administrativo (art. 19 N° 14 y N° 3 Constitución)

Comprende el deber de la Administración de considerar todos los antecedentes esenciales, especialmente aquellos que obran en su propio poder.

6. Ley General de Urbanismo y Construcciones (art. 55)

Permite la habilitación de suelos para la construcción de conjuntos habitacionales de interés social, coherente con la naturaleza de "Monte Verde".

III. PETICIONES CONCRETAS

En mérito de los antecedentes expuestos, normas legales y principios citados, solicito:

1. Se acoja el presente RECURSO EXTRAORDINARIO DE REVISIÓN, declarando sin efecto el acto administrativo contenido en el ORD. N° 2551, de 16 de septiembre de 2025, por haber sido dictado con error de hecho determinante y omisión de antecedentes esenciales.
2. Se ordene la búsqueda exhaustiva y puesta a la vista de las actas oficiales correspondientes a las reuniones sostenidas entre el Ministro de Vivienda y Urbanismo, don Jaime Ravinet de la Fuente, y don Juan Galleguillos Orrego, las que fueron generadas por el propio Ministerio en el marco de compromisos formales Estado-particular.
3. En caso de no encontrarse tales documentos, se disponga citar al señor Jaime Ravinet de la Fuente, ex Ministro de Vivienda y Urbanismo, a fin de que declare respecto de los compromisos asumidos en representación del Estado de Chile.
4. Se oficie a la Municipalidad de Lampa para que remita el plano confeccionado por instrucción del MINVU, obra en su Departamento de Obras Municipales, el cual constituye documento esencial omitido.
5. En consecuencia, y conforme a derecho, **se deje sin efecto el acto impugnado y se ordene la aprobación del proyecto "Monte Verde"**, reconociendo los compromisos previos del Estado y los principios de confianza legítima, buena fe administrativa, juridicidad y continuidad del servicio público.

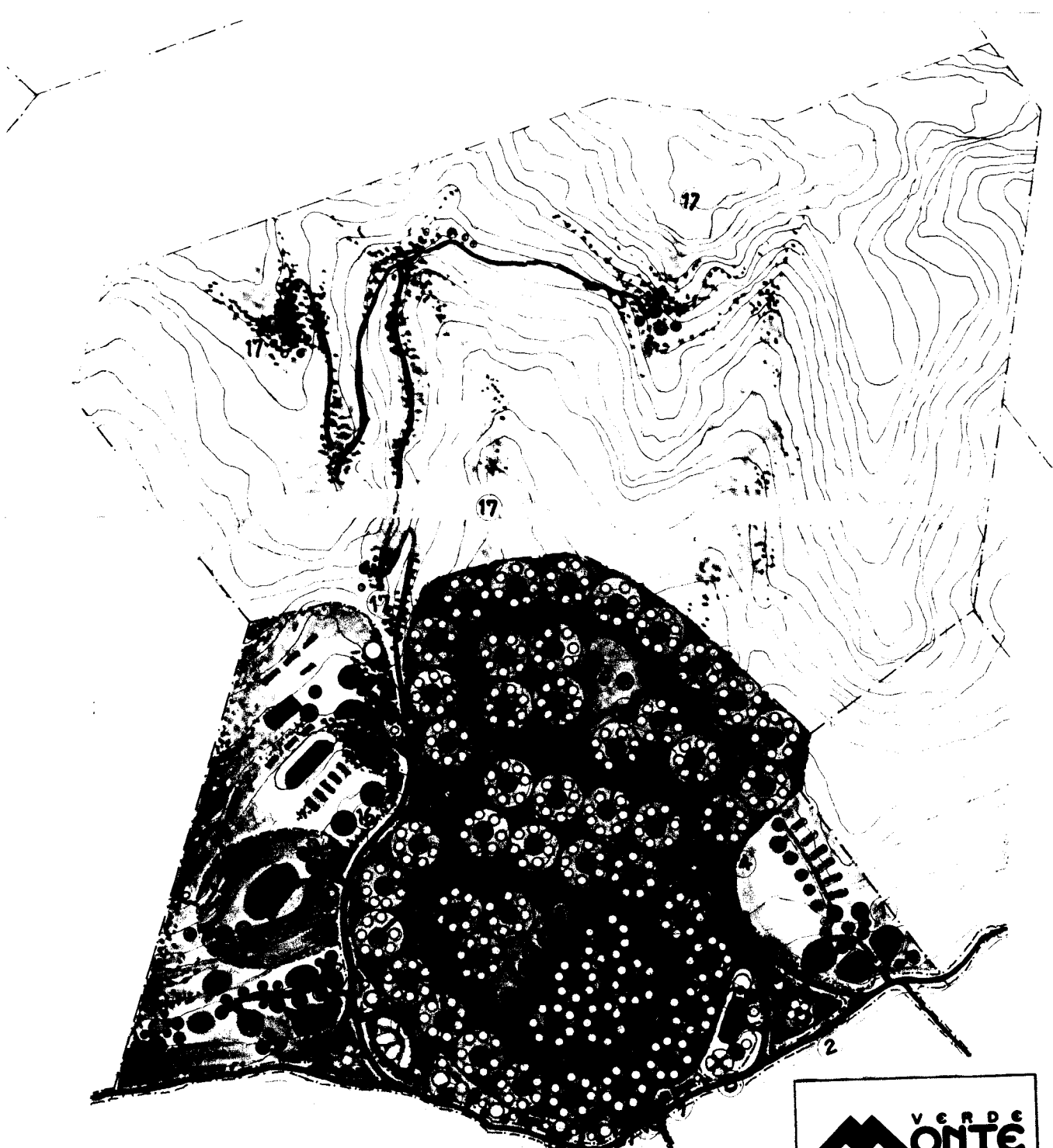
POR TANTO;

En virtud de los artículos 6 y 7 de la Constitución Política de la República; artículos 2, 3, 4, 11, 13, 53, 60, 61 y 62 de la Ley N° 19.880; artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones; y demás normas pertinentes,

SOLICITO:

Tener por interpuesto el presente RECURSO EXTRAORDINARIO DE REVISIÓN, acogerlo en todas sus partes y dictar nueva resolución conforme a los hechos y derecho, disponiendo la invalidación del ORD. N° 2551 y la aprobación del proyecto "Monte Verde".


Juan Galleguillos Orrego
Arquitecto



- 1 Hospital 2 Hotel 3 Municipalidad 4 Sede Social 5 Sanatorio
- 6 Escuela 7 Parroquia 8 Hospicio 9 Caserío 10 Pu. 11 Bodega
- 12 Colegio 13 Comedor 14 Universidad 15 Asistencia 16 Iglesia
- 17 Parque Público



PLANOS DE TERRENO Y DISEÑO DE OBRAS
 1910 2010 2015 2020 2025 2030 2035 2040 2045 2050