



OFICIO ELECTRÓNICO

ORD. N° : 369
ANT. : 1. Su presentación de fecha 23.04.2025.
2. Su presentación de fecha 29.04.2025.
MAT. : (DDUI)(EPL)(JSM) - BUIN Art. 55° LGUC y Art. 2.1.29 OGUC. Informa favorable sobre anteproyecto Infraestructura Energética de Telecomunicaciones, esto en Parcelas 44 y 45, del Proyecto de parcelación Los Tilos, Roles SII N° 319 - 384 y 319 - 385. Ingreso N° 0300629 de fecha 23.04.2025 e Ingreso N° 0300690 de fecha 29.04.2025.
ADJ. : Copia digital timbrada con código Planos RM ART. 55° - 2025 - 173, de los planos A101; A102; A103; A104; A201 y A202.

Santiago, 30 enero 2026

A : JORGE ANDRÉS FLEISCHMANN RUIZ - FELIPE FLEINSCHMANN RUIZ
REPRESENTANTES LEGALES DE INVERSIONES FR LIMITADA
DE : CAROLINA A. CASANOVA ROMERO
SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

Esta Secretaría Ministerial recibió su presentación citada en el antecedente, mediante la cual, se solicita el procedimiento del artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), para la construcción destinada a instalar una infraestructura Energética de Telecomunicaciones, anteproyecto denominado "Data Center Alto Jahuel", esto sobre predios rurales, Parcelas 44 y 45, del Proyecto de parcelación Los Tilos, Roles SII N° 319 - 384 y 319 - 385, esto en la comuna de Buin.

Al respecto informo a usted lo siguiente:

1. Antecedentes de la Propiedad:

Ubicación	Parcelas 44 y 45, del Proyecto de parcelación Los Tilos, esto en la comuna de Buin.
Roles SII N°	Parcela 44: 319 - 384 Parcela 45: 319 - 385
Superficie Predial (aprox.)	Parcela 44: 8 ha. superficie de predio aprox. Parcela 45: 8 ha. superficie de predio aprox.

2. Instrumento de Planificación Territorial aplicable:

Plan Regulador Metropolitano de Santiago	Resolución N° 76 de fecha 10.10.2006, publicado en Diario Oficial el día 24.10.2006.
Zona en que se emplaza el terreno	Área de Interés Agropecuario Exclusivo, Art. 8.3.2.1. del PRMS.
Certificado de Informaciones Previas	Parcela 44: N° 2682/2022 fecha de emisión 10.06.2022. Parcela 45: N° 829/2024 fecha de emisión 04.03.2024.

3. Características del Proyecto:

Breve Descripción	La solicitud corresponde a la construcción y operación de un anteproyecto de infraestructura Energética de Telecomunicaciones, denominado "Data center Alto Jahuel". El proyecto data center o centro de procesamiento de datos, considera la edificación de varios galpones de servidores, áreas de generadores, de servicios y de oficinas.	
Uso de Suelo	Infraestructura Energética de Telecomunicaciones - Art. 2.1.29 OGUC.	
Superficie proyectada edificaciones	Recinto	Superficie m2
	Primer piso	
	1. Sala Servidores	8.756,625
	2. Salas Eléctricas	2.912,520
	3. Bodegas Servidores	1.390,720
	4. Bodegas Operarios	1.756,602
	5. Área de Oficinas	1.536,813
	6. Circulaciones	4.621,334
	7. Generadores	1.025,386
	Segundo piso	
	8. Sala Tableros	5.025,614
	9. Salas Eléctricas	2.483,110
	10. Áreas Oficinas	1.500
	11. Generadores	676,110
	12. Circulaciones	457,008
Total infraestructura energética		32.141,842 m2

4. Al respecto de este tipo de proyectos, importante es indicar lo que se expone en la Circular Ord. N° 0495, DDU - 323, donde se estimó necesario el emitir pronunciamiento por este tipo

de edificaciones, conocidas como "Data Center", en donde al respecto la División de Desarrollo Urbano (DDU), expone que: *"por Data Center se entiende aquella edificación destinada a la provisión de servicios de internet mediante la transmisión de datos informáticos. Este tipo de edificaciones, cuyas funciones se desarrollan de manera continua, transita entre la recepción, el almacenamiento y la distribución de datos digitales los cuales a su vez se encuentran alojados en una gran cantidad de servidores y discos duros que contienen una parte importante de los contenidos de internet a nivel mundial"*.

Se continúa exponiendo, en el punto 3 de la citada circular que: *"en el supuesto que un Data Center correspondiera a Infraestructura Energética de telecomunicaciones, conviene revisar, en lo que interesa, lo dispuesto en la Ley N° 18.868. (D.O. 10.02.1982) Ley de Telecomunicaciones, la cual sanciona en su artículo primero que: "Para los efectos de esta ley, se entenderá por telecomunicación toda transmisión, emisión o recepción de signos, señales, escritos, imágenes sonidos e informaciones de cualquier naturaleza, por línea física, radioelectricidad, medios ópticos u otros sistemas electromagnéticos"*.

De todo lo anterior expuesto, concluye la circular exponiendo que, ***"En opinión de esta División, un edificio con las características antes descritas, por la naturaleza de sus funciones, estaría comprendido dentro del tipo de uso de suelo Infraestructura a que se refiere el artículo 2.1.29 de la OGUC, específicamente infraestructura energética"***.

5. En relación a lo establecido en el inciso 2° del Art. 55 de la LGUC, señala 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"*, se debe informar que, por las características del proyecto, se considera que no origina un nuevo núcleo urbano al margen de la Planificación Urbana Intercomunal.
6. Por lo anterior, y revisados los antecedentes presentados, es posible señalar que el proyecto denominado "Data Center Alto Jahuel", corresponde a un uso de suelo de Infraestructura Energética, cuyas redes, trazados, instalaciones y edificaciones se entenderán siempre admitidas en el área rural, conforme a lo dispuesto en Art. 2.1.29 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), sin perjuicio del cumplimiento de la Ley N° 19.300.
7. De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2.1.19 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), referido al pronunciamiento de esta Secretaría sobre la dotación de servicios de agua potable, alcantarillado y electricidad, se puede informar que el proyecto considera lo siguiente:
 - **Normas Generales:** Todos los proyectos deberán ejecutarse de acuerdo a las disposiciones y normas técnicas contenidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General.
 - **Dotación de servicios de Agua Potable – Alcantarillado y Electricidad:** Corresponderá a la dotación propuesta por el interesado, cuyos proyectos deberán cumplir con las normas técnicas de instalaciones, y ser evaluadas y resueltas por los organismos competentes conforme a las normas vigentes para todos los predios.
8. En consecuencia, se concluye que si bien el anteproyecto en referencia no se conforma con los usos de suelo permitidos por el PRMS para la Zona en que se emplaza, corresponde a las instalaciones o edificaciones de infraestructura siempre permitidas en el área rural, por lo que, conforme a lo dispuesto en Art. 2.1.29 de la OGUC, esta Secretaría Ministerial **informa**

favorable las construcciones del anteproyecto de Infraestructura Energética de Telecomunicaciones denominado "Data Center Alto Jahuel", esto en la comuna de Buin.

Se hace presente que la ubicación, cotas y superficies indicadas en el plano, así como los demás antecedentes del proyecto, son de exclusiva responsabilidad del arquitecto patrocinante.

9. Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, y atendiendo el carácter excepcional y restrictivo de las disposiciones establecidas en el Art. 55° de la LGUC, cabe precisar que lo informado favorablemente se refiere **exclusivamente** a lo descrito en el Punto 3, en cuanto a la superficie solicitada, del presente documento.

Lo anterior, deberá ser **verificado y exigido** por la Dirección de Obras Municipales (DOM).

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 días 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.

CAROLINA CASANOVA ROMERO
SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

PLG/AVO/JSM/MAA

Distribución

- FFR@FLEISCHMANN.CL
- SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO
- DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA
- OFICINA DE PARTES

Ley de Transparencia Art 7.G



Firmado por Carolina Andrea Casanova Romero Fecha firma: 30-01-2026 11:06:30



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: 369 Timbre: UCLUYCHYDLAUC5 En:
<https://validoc.minvu.cl>