



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**

Equipo Desarrollo Territorial (EDT)

Interno N° 297 - 2018

Ingreso N° 0301778 de fecha 05.09.2017.

Ingreso N° 0302507 de fecha 13.11.2017.

ORD. N° 490 /

ANT.:

1. Ord. N° 2317, de fecha 01.06.2017 – Seremi MINVU.
2. Su solicitud, con fecha de ingreso 05.09.2017.
3. Su consulta ingresada a DDU, con fecha 12.09.2017.
4. Ord. N° 4518, de fecha 23.10.2017 – Seremi MINVU.
5. Ord. N° 07/178/2017 de fecha 02.11.2017 – DOM Lampa.
6. Ord. N° 0407, de fecha 08.11.2017 – División de Desarrollo Urbano (DDU).
7. Ord. N° 308, de fecha 24.01.2018 – Seremi MINVU.

MAT.: LAMPA: Art. 55° LGUC, Art. 8.3.2.1 y 8.3.2.2 PRMS. Informa Desfavorable proyecto Condominio Parque Capital Centro Industrial, en Área Rural.

SANTIAGO, 01 FEB 2018

DE: SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

A: SR. JORGE MORA DE LA PUENTE - ARQUITECTO

Esta Secretaría Ministerial recibió su presentación citada en el antecedente, mediante la cual solicita el informe favorable a que se refiere el artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), correspondiente a las obras de pavimentación u obras complementarias en terrenos rurales relativos al Condominio Industrial acogido a Copropiedad Inmobiliaria, en la comuna de Lampa.

I) PROYECTO:

1. Antecedentes de la Propiedad:

Ubicación	Camino Noviciado Norte, Lote D, sector Peralillo.
Rol SII N°	764-190.
Superficie Predial aprox.	399 ha.

2. Instrumento de Planificación Territorial aplicable:

Plan Regulador Metropolitano de Santiago	Resolución N° 39 de fecha 29.10.1997, publicado en Diario Oficial el día 12.12.1997.
Zona en que se emplaza el terreno	Área de Interés Agropecuario Exclusivo (art. 8.3.2.1 PRMS) Área de Interés Silvoagropecuario Mixto ISAM 6 (art. 8.3.2.2 PRMS) Área de Interés Silvoagropecuario Mixto ISAM 7 (art. 8.3.2.2 PRMS)
Certificado de Informaciones Previas	N° 3888 de fecha 31.08.2012.



3. Características del Proyecto:

Breve Descripción	La solicitud correspondiente a las obras de pavimentación u obras complementarias en terrenos rurales relativos a un Condominio Industrial acogido a Copropiedad Inmobiliaria.
Uso de Suelo – Destino	Actividad Productiva (Art. 2.1.28. O.G.U.C.)
Superficie Construida	No se indica

- De acuerdo a los antecedentes presentados, el terreno cuenta con un Certificado de Copropiedad Inmobiliaria N° 02/14 de fecha 04.03.2014 y Resolución N° 12/2015, de fecha 07.05.2015, que modifica el documento anterior, en el sentido de rectificar el número de las unidades que se certifican (se certifican 97 unidades y se modifica el plano de copropiedad).
- Adjunta el interesado, el Ord. N° 2045 de fecha 08.05.2015 y su Plano RM-PRMS-15-25, de esta Secretaría Regional, realizado a solicitud del Sr. Cristian Menichetti P., donde se señalan las Áreas del PRMS en que se emplaza el terreno, riesgos asociados y las afectaciones a utilidad pública vigentes de acuerdo a Ley N° 20.791, publicada en Diario Oficial con fecha 29.10.2014.
- Debido a que el terreno cuenta con 3 áreas distintas, según el parecer del requirente, aplicaría en el proyecto el inciso tercero del Art. 2.1.21 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), que señala: "Si del predio afecto a dos o más zonas o subzonas con distintos usos de suelo, al menos el 30% de su superficie permite los usos de suelo de actividades productivas y/o infraestructura, se admitirá en todo el terreno dicho uso de suelo (...); por cuanto la superficie de ISAM 6, corresponde a un 41,76% de la superficie total del predio, **permitiendo con ello, extender el uso de Actividad Productiva de carácter peligroso de la ISAM 6 a la ISAM 7 y al Área de Interés Agropecuario Exclusivo.**

01 FEB 2016

II) NORMATIVA VIGENTE ASOCIADA AL CASO

- La Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, señala en su Art. 1°, inciso tercero, que: "(...) Podrán acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria que consagra esta ley, **las construcciones o los terrenos con construcciones o con proyectos de construcción aprobados, emplazados en áreas normadas por planes reguladores o que cuenten con límite urbano, o que correspondan a proyectos autorizados conforme al artículo 55 del decreto con fuerza de ley N°458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, y que cumplan con los requisitos establecidos en esta ley.**" (lo destacado es nuestro).
- A su vez, la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), en su Art. 55° señala lo siguiente:

En su inciso primero: "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. (El destacado es nuestro)

Por su parte, el inciso segundo indica: "Corresponderá a la Secretaría Regional de la Vivienda y Urbanismo respectiva **cautelár 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-regional.**"

En seguida, el inciso cuarto de la citada norma, prescribe que: "Igualmente, las construcciones industriales, 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 lo transcrito, en relación al deber de cautela señalado en el inciso segundo, es de opinión de esta Secretaría Ministerial, que del análisis del proyecto, este originaría un núcleo urbano al margen de la planificación, al evidente aumento de la intensidad del uso de suelo, permitiendo que se generen usos industriales en áreas agrícolas en una superficie de 400 Há aprox., sin la correspondencia de la voluntad planificadora de los usos de suelo indicados en el PRMS.

3. El requirente, mediante carta de fecha 12.09.2017, solicita a la División de Desarrollo Urbano (DDU) del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, aclarar el procedimiento del Art. 55° de la LGUC, en relación con la Ley N° 19.537, de Copropiedad Inmobiliaria, en lo relativo a la constitución de dominio exclusivo en distintas tipologías de construcciones en área rural, cuando los usos de suelo se encuentran contemplados en un Plan Intercomunal.

La mencionada División, en su Ord. N° 0407, de fecha 08.11.2017, en respuesta a la aludida consulta, indica que ***"el procedimiento a seguir en lo relativo a la constitución de dominio exclusivo de "unidades" a favor de distintos propietarios, para tipologías, entre otros, de sitios industriales autorizados conforme al artículo 55° de la LGUC, es el dispuesto en el numeral 4 del artículo 2.1.19 de la OGUC"***.

De acuerdo a lo anterior, el numeral N° 4 del artículo 2.1.19 de la OGUC señala lo siguiente:

"Para las construcciones industriales, de equipamiento, turismo y poblaciones, fuera de los límites urbanos, que no contemplen procesos de subdivisión, se solicitará la aprobación correspondiente de la Dirección de Obras Municipales, previo informe favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva y del Servicio Agrícola y Ganadero." (lo destacado es nuestro)

Además, en el inciso segundo de la norma recién transcrita, indica el procedimiento ante la Dirección de Obras y ante esta Secretaría Ministerial, donde señala expresamente que el DOM concederá el permiso de Anteproyecto o Proyecto, ***"(...) si cuenta con los informes favorables respectivos antes aludidos y previa verificación del cumplimiento de las normas generales de edificación que contempla esta Ordenanza, sin perjuicio del pago de los derechos municipales que procedan."*** (lo destacado es nuestro)

Luego, cabe señalar lo dispuesto en el inciso tercero del citado artículo 2.1.19, el cual expresa: ***"La Seremi de Vivienda y Urbanismo, deberá verificar que "las construcciones cumplen con las disposiciones pertinentes del respectivo Instrumento de Planificación Territorial y en el informe favorable se pronunciará acerca de la dotación de servicios de agua potable, alcantarillado y electricidad que proponga el interesado. Para estos efectos, el interesado deberá presentar una memoria explicativa junto con un anteproyecto de edificación, conforme al artículo 5.1.5. de esta Ordenanza."*** (lo destacado es nuestro).

Conforme al tenor expreso de la norma precedentemente transcrita, todo proyecto de construcción, ya sea de obras de urbanización o de edificación, DEBE contar con el informe previo que emite esta Secretaría Ministerial para su aprobación, en virtud del artículo 55° de la LGUC. Y para el caso de Condominios en el Área Rural, estos deberán contar, además, con un Anteproyecto de Edificaciones asociado,

4. Por otra parte, es preciso señalar que respecto de los usos de suelo, el Condominio en estudio, considera el **Uso Actividad Productiva en una superficie de 399 ha**, comprendiendo todo tipo de industrias y aquellas instalaciones de impacto similar al industrial, como Grandes Depósitos, Bodegas e Industrias y Talleres.

En este contexto y de acuerdo al Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), aprobado mediante resolución N° 39 de fecha 29.10.1997 y publicado en el Diario Oficial con fecha 12.12.1997, el terreno se encuentra emplazado en tres áreas del Área Rural de la Región Metropolitana cuyas actividades permitidas en cada una de ellas, corresponden a las siguientes:

- a. **Área de Interés Agropecuario Exclusivo (Art. 8.3.2.1 PRMS): Corresponden a aquellas áreas con uso agropecuario, cuyo suelo y capacidad de uso agrícola debe ser preservado.** En estas áreas, en conjunto con las actividades agropecuarias, se podrá autorizar la instalación de **agroindustrias que procesen productos frescos**, previo informe favorable de los organismos, instituciones y servicios que corresponda.



- b. **Área de Interés Silvoagropecuario Mixto 6 (ISAM 6)** (Art. 8.3.2.2 PRMS): se permiten las Actividades silvoagropecuarias y agroindustrias que procesen productos frescos y **Actividades de carácter peligroso.**
- c. **Área de Interés Silvoagropecuario Mixto 7 (ISAM 7)** (Art. 8.3.2.2 PRMS): se permiten las **Actividades silvoagropecuarias y agroindustrias que procesen productos frescos y Actividades deportivas, recreativas y de esparcimiento y turismo.**

Corolario de lo expuesto y en atención a las disposiciones transcritas, aparece que lo requerido por el solicitante no se enmarcaría en los usos de suelo previstos en el instrumento de planificación territorial referido (PRMS).

5. En ese orden de consideraciones, la Circular N° 0427 de fecha 23.05.2007 DDU N°29, señala que "el tipo de uso de suelo "**actividades productivas**" a que alude el artículo 2.1.28 de la OGUC, se refiere a aquellas **instalaciones o edificaciones en donde se fabrican o elaboran productos industriales**, - es decir, en donde se genera un proceso que transforma materias primas o insumos en productos elaborados -, **incluyéndose asimismo los establecimientos de impacto similar al industrial**, los cuales conforme a lo señalado en el mismo artículo, corresponden a grandes depósitos, talleres o bodegas industriales."
6. Por su parte, el PRMS establece en el "Capítulo 6.1 Actividades Productivas y de Servicio de Carácter Industrial", la clasificación, tipología, calificación, zonificación y normas que regirán para las actividades productivas y de servicio de carácter industrial.

De este Capítulo, se debe destacar lo siguiente:

- De acuerdo al artículo 6.1.1.1, las **Actividades Productivas de Carácter Industrial** son aquellas que desarrollan procesos de producción, procesamiento y/o transformación de productos finales, intermedios o materias primas.
- El artículo 6.1.1.2, señala que las **Actividades de Servicio de Carácter Similar al Industrial**, son aquellas que, por su impacto sobre el ambiente y/o la infraestructura de transporte, se asocian a las actividades señaladas en el artículo precedente. Dentro de éstas se consideran el almacenamiento mayorista, los terminales de transporte y de distribución de todo tipo exceptuándose los de locomoción colectiva, urbana, los depósitos de vehículos y/o maquinarias, acopio y/o venta de materiales de construcción, venta minorista de combustibles sólidos.
- El artículo 6.1.3, correspondiente a la Zonificación y Normas de dichas Actividades Industriales, indica que "*Las actividades productivas peligrosas y las insalubres o contaminantes no podrán desarrollarse dentro del territorio del Plan Metropolitano. No obstante, las Actividades Productivas Peligrosas debidamente autorizadas por los organismos competentes, sólo podrán emplazarse en el territorio de las comunas de Lampa y Til-Til, en las zonas graficadas como ISAM 6 en el plano RM-PRM-95-CH.1. A. Los riesgos que dichas actividades y sus instalaciones generen, deberán absorberse al interior del propio predio. Las actividades molestas, productivas y/o de servicio, cualquiera que sea su nivel de producción o empleo, deberán emplazarse en las áreas industriales exclusivas que expresamente se indican en el Plano, así como, en los Desarrollos Industriales y/o Empresariales Condicionados (DIEC), en las condiciones señaladas en el artículo 6.1.3.5 de la presente Ordenanza. Los permisos municipales se condicionarán a que el proyecto resuelva de manera integral los impactos negativos que genere su instalación y que se detecten mediante un Estudio de Impacto Ambiental y un Estudio de Impacto Vial. (...)*"

De lo expuesto en el presente numeral, se desprende que el proyecto en estudio, no se enmarca dentro de lo planificado por el IPT para el área rural.



7. Complementando lo anterior, en la Memoria Explicativa de la Modificación del PRMS que incorpora la Provincia de Chacabuco, se señala en el punto 10.4.2.3, respecto de las Áreas de Interés Silvoagropecuario (Art. 8.3.2 de la Ordenanza del PRMS), que las **ISAM 5 y 6**, no permitirán loteos de parcelas agroresidenciales ni conjuntos de viviendas sociales para campesinos, debido al **carácter excluyente** de los usos de suelo que permiten (actividades molestas y/o peligrosas) y que las **ISAM 6, se generan con el objeto de dar opción, dentro de la región, para la instalación de actividades peligrosas.**

Además, la citada Memoria expresa que en las Áreas ISAM 7, se pretende reservar y asegurar la ocupación de estos territorios para el establecimiento de equipamiento.

Por lo anterior, se entiende que las Actividades Productivas de Carácter Industrial, sólo pueden emplazarse dentro de las ISAM 6, por cuanto solo estas áreas corresponden a la superficie de territorio que se destinó de forma exclusiva, como alternativa dentro de la Región para el emplazamiento de dichas industrias. A su vez, se indica claramente que en la ISAM 7 solo puede emplazarse Equipamiento, correspondiente a las actividades deportivas, recreativas y de esparcimiento y turismo.

8. En el mismo sentido, y en relación con los usos de suelo establecidos en el PRMS, la propia Contraloría General de la República, mediante Dictamen N° 59.908 de fecha 21.09.2011, instruyó expresamente, sobre la aplicación del Artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en zonas rurales planificadas, que: *"tratándose de áreas rurales afectas a planificación territorial, supone la consideración de los usos de suelo que el instrumento de planificación contemple (aplica dictámenes N°s 37.731, de 2007, y 71.465, de 2009)."*, criterio al que no podemos sustraernos dado que los informes jurídicos emitidos por la Contraloría General de la República son obligatorios y vinculantes para los servicios sometidos a su fiscalización y que su carácter imperativo encuentra fundamento en los artículos 6°, 7° y 98 de la Constitución Política de la República; 2° de la ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, así como en los artículos 1°, 5°, 6°, 9°, 16° y 19° de la ley N° 10.336, de Organización y Atribuciones de la Contraloría General, por lo que su inobservancia significa la infracción de los deberes funcionarios de los servidores involucrados.
9. Por otra parte, y en atención de que el requirente pretende hacer aplicable el Art. 2.1.21 de la OGUC, es necesario señalar que dicho precepto estipula que se podrá aplicar en los siguientes casos:
- a) En los casos que un predio quede afecto a dos o más zonas o subzonas, de uno o más Instrumentos de Planificación Territorial, las disposiciones establecidas en éstos deberán cumplirse en cada una de dichas zonas, con excepción de las normas sobre densidad, coeficiente de constructibilidad, de ocupación de suelo y de ocupación de los pisos superiores, las cuáles, luego de calculadas para cada zona por separado, podrán promediarse para el predio en su conjunto, para luego distribuirse según determine el arquitecto autor del proyecto, respetando en todo caso las alturas máximas permitidas para cada zona. (...)*
 - b) Si al predio de que trata el inciso anterior lo afectaren dos o más zonas o subzonas con distintos usos de suelo, se admitirán todos los que le permita su frente a la calle de mayor ancho o los que le permita la zona que afecte a dos tercios o más de la superficie del terreno. (...)*
 - c) Si del predio afecto a dos o más zonas o subzonas con distintos usos de suelo, al menos el 30% de su superficie permite los usos de suelo de actividades productivas y/o infraestructura, se admitirá en todo el terreno dicho uso de suelo (...)*

En consideración a la disposición recién transcrita, no sería factible de aplicar al proyecto en estudio, por cuanto éste se encuentra emplazado en tres Áreas definidas y descritas en el PRMS, en tanto el aludido artículo 2.1.21 está referido a "Zonas o Subzonas", conceptos distintos en su naturaleza y preceptiva, teniendo como consecuencia inmediata, a contrario sensu, que se estarían permitiendo el desarrollo de actividades peligrosas en áreas en donde el planificador estableció expresamente actividades silvoagropecuarias y agroindustrias que procesen productos frescos y actividades deportivas, recreativas y de esparcimiento y turismo.



III) CONCLUSIONES:

1. De acuerdo a lo señalado en el cuerpo de este instrumento, en especial consideración, en lo dispuesto en el art. 55° de la LGUC, en razón de que en opinión de esta SEREMI, se formaría un núcleo urbano al margen de la planificación urbana-regional; 2.1.19 de la OGUC, respecto a que el proyecto no cuenta con un Anteproyecto de Edificación asociado; 2.1.21 de la OGUC, en relación a que no sería factible de aplicar al proyecto, por cuanto éste se encuentra emplazado en tres "Áreas" definidas y descritas en el PRMS y no en "Zonas o Subzonas"; **se informa desfavorablemente**, el proyecto denominado Parque Capital Centro Industrial, de la comuna de Lampa.
2. Sin perjuicio de lo anterior, cabe señalar que con respecto al Condominio aprobado mediante Certificado de Copropiedad Inmobiliaria N° 02/14 de fecha 04.03.2014 y Resolución N° 12/2015, de fecha 07.05.2015, no se encontraría ajustado a derecho, en razón de que no contó al momento de su aprobación Municipal, con el Informe previo favorable por parte de esta Secretaría Ministerial, trasgrediendo lo dispuesto en el art. 55 de la LGUC y art. 1° inc. 3°, de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

Por lo anterior, se remitió a la Directora de Obras Municipales, el Ord. N° 308 de fecha 24.01.2018, indicándole que deberá resolver esta situación de acuerdo a la normativa vigente e informar a esta Secretaría de las acciones que adoptará al efecto.

Saluda atentamente a usted,



SECRETARIO REGIONAL MINISTERIO METROPOLITANO
ALDO RAMACIOTTI FRACCHIA
MINYU ARQUITECTO
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO


FKS/PLG/AQH/DCM/ccm.

Se adjunta: Carpeta con antecedentes originales ingresados.

DISTRIBUCIÓN:

Destinatario: Sr. Jorge Mora De La Puente
Dirección: San Pio X N° 2657 oficina 702, comuna de Providencia.
Teléfono / Celular: 2 2982 0599 – 9 8434 2160

C/c Directora de Obras Municipalidad de Lampa
Secretaría Ministerial Metropolitana
Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
Ley de Transparencia art. 7/g.
Archivo.