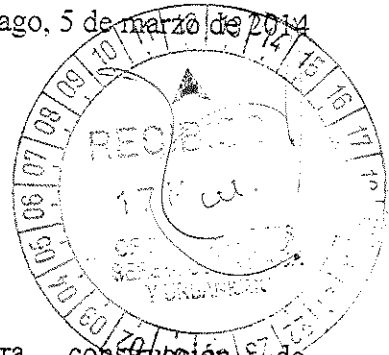


Santiago, 5 de marzo de 2014

Juan Andrés Muñoz Saavedra  
 Secretario Ministerial Metropolitano de Vivienda y Urbanismo  
 Ministerio de Vivienda y Urbanismo  
Presente



Ref.: Autorizaciones para construcción de viviendas en Área de Preservación Ecológica.

De nuestra consideración:

Mediante la presente nos dirigimos a Usted, a fin de exponerle antecedentes relativos a 142 parcelas emplazadas en la comuna de Lo Barnechea, en una zona considerada como Área de Preservación Ecológica, en las cuales, conforme a la regulación que rige en dicha zona, se tiene previsto enajenar las mismas para que sus futuros propietarios puedan construir en ellas.

Sin embargo, como tal construcción admitida se efectuará en un Área de Preservación Ecológica, requerimos su confirmación respecto de lo que le indicaremos a continuación:

1. Mi representada es dueña de las parcelas 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 70, 71, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 99, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 157, 158, 159, 160, 163, 164, 165, 167, 168, 169, 170, 171, 173, 176, 183, 197 y 201 provenientes de la subdivisión de la Higuera número Cuatro de la Higuera Tercera del ex Fundo Chicureo o Santa Sara de Chicureo de la comuna de Lo Barnechea, autorizada por el Servicio Agrícola y Ganadero (en lo sucesivo, "SAG") mediante resolución N° 479, emitida con fecha 28 de noviembre de 1979. El plano respectivo fue archivado bajo el N° 23.737-A en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 1979.

Mi representada adquirió las parcelas, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 70, 71, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 99, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 157, 158, 159, 160, 163, 164, 165, 167, 168, 169, 170, 171, 173, 176, 183, 197 y 201 por tradición, sirviendo de título traslativo de dominio la

BB

compraventa celebrada con Inmobiliaria Santa Martina S.A. con fecha 17 de abril de 2013 en la Notaría de don Patricio Zaldívar Mackenna, repertorio N°6.398 de 2013.

Todas las parcelas fueron generadas e inscritas en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago con anterioridad a 1994, de la manera que a continuación se explica:

Inmobiliaria Santa Martina S.A. adquirió las parcelas 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 70, 71, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 99, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 157, 158, 159, 160, 163, 164, 165, 167, 168, 169, 170, 171, 173, 176, 183, 197 y 201 por tradición, sirviendo de título traslativo de dominio la compraventa celebrada con Supermercado de Telas Sociedad Anónima Comercial, con fecha 9 de septiembre de 1996, inscribiéndose las referidas parcelas a fojas 67.410 N° 62.666 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 1996.

- Las parcelas 11, 27, 28, 45, 46, 47, 48, 49, 58, 59, 61, 62, 80, 85, 87, 88, 91, 92, 93, 112, 115, 117, 119, 121, 122, 123, 124, 125, 127, 128, 134, 136, 137, 140, 141, 142, 143, 146, 147, 151, 153, 154, 157, 160, 170, 183, 197 fueron adquiridas por Supermercado de Telas Sociedad Anónima Comercial por tradición, sirviendo de título traslativo de dominio la compraventa celebrada con Mireya Karina Dagaoh Eltit, con fecha 16 de diciembre de 1994, inscribiéndose las referidas parcelas a fojas 3.661 N°4.282 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 1995. A su vez, doña Mireya Karina Dagaoh Eltit tenía el dominio inscrito de dichas parcelas a su nombre a fojas 3.661 N°4.281 de 1984 y a fojas 3.680 N°4.282 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 1984.
- Las parcelas 5, 6, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 22, 23, 24, 25, 26, 29, 30, 31, 32, 41, 42, 43, 44, 47, 50, 51, 57, 60, 63, 64, 65, 66, 70, 71, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 86, 89, 90, 94, 95, 96, 99, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 113, 114, 116, 118, 120, 126, 129, 130, 131, 133, 135, 138, 139, 142, 144, 145, 148, 149, 150, 152, 155, 158, 159, 163, 164, 165, 167, 168, 169, 171, 173, 176, 201 fueron adquiridas por Supermercado de Telas Sociedad Anónima Comercial por tradición, sirviendo de título traslativo de dominio la compraventa celebrada con don Espir Aguad Abusada, con fecha 16 de diciembre de 1994, inscribiéndose las referidas parcelas a su nombre a fojas 32.773 N°21.880 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 1995. A su vez, don Espir Aguad Abusada tenía el dominio inscrito de dichas parcelas a su nombre a fojas 76.795 N°63.914, a fojas 76.936 N°64.110, a fojas 76.937 N°76.937 N°64.111, a fojas 66.487 N°53.782, a fojas 66.490 N°53.784, a fojas 76.916 N°64.080, a fojas 76.916 N°64.079 y a fojas 76.796 N°63.915 todas del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 1992, y a fojas 15.171 N° 17.836 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 1993.

153

- La parcela 10 fue adquirida por Inmobiliaria Santa Martina S.A. por tradición, sirviendo de título traslativo de dominio la compraventa celebrada con doña Claudia María Heresi Abuhabda, con fecha 20 de agosto de 2003, inscribiéndose a fojas 63.098 N°63.951 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2003. A su vez, esta parcela fue adquirida por doña Claudia María Heresi Abuhabda por tradición, sirviendo de título traslativo de dominio de la compraventa celebrada con doña Brenda Nelsi Toledo Rojas, don Fernando Moisés Aguad Dagach, doña Leila Paola Lama Panza, don José Antonio Gabriel Aguad Vladislavich, doña Sonia Elizabeth Aguad Dagach, don Ricardo Alfredo Aguad Dagach y don Fuad Heresi Zarruk, con fecha 5 de noviembre de 1984, inscritas a nombres de la compradora a fojas 35.296 N°43.962 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago de 1984.

La individualización de cada una de las inscripciones de las parcelas se adjunta como anexo a esta presentación, en las que aparece que ellas tienen una superficie entre 9.981,12 m<sup>2</sup> y 78.144,30 m<sup>2</sup>, con una superficie promedio de 29.162,59 m<sup>2</sup>.

2. Atendido el hecho que los deslindes de las referidas parcelas no correspondían a la realidad topográfica del predio, y con el objeto de precaver un litigio y demarcar extrajudicialmente sus predios, el anterior propietario de estas parcelas, esto es, Inmobiliaria Santa Martina S.A. en conjunto con los otros propietarios de las parcelas que resultaron de la subdivisión a que se hace referencia en el numeral 1 anterior, suscribieron una escritura de transacción y demarcación de deslindes, estableciendo los deslindes y superficies definitivas de las parcelas, transacción otorgada por escritura pública de fecha 5 de marzo de 2012, en la Notaría de don José Musalem Saffie, bajo repertorio N°2.923-2012, posteriormente rectificadas mediante escritura pública de fecha 4 de marzo de 2013, otorgada en la misma Notaría.

El plano de subdivisión actualizado que da cuenta de esta corrección de deslindes y superficies definitivas fue informado favorablemente por la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo (en adelante, la "SEREMI") mediante Ord. N° 400, de fecha 2 de febrero de 2012, y el plano respectivo en que consta tal informe favorable, fue archivado bajo el N° 23.737-C en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2012.

3. Como hemos indicado, la totalidad de las parcelas se encuentran emplazadas en el área que el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (en lo sucesivo, "PRMS") califica como "Área Restringida o Excluido al Desarrollo Urbano" regulado por el Capítulo VIII de la Ordenanza del PRMS, en particular, en una zona considerada como "Área de Preservación Ecológica".

Conforme al PRMS, resultan aplicables en esta zona, en lo principal, las siguientes disposiciones:

- Inciso 2° de artículo 8.1.3. *"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 permite construir una vivienda con una superficie de hasta un 10% del tamaño del lote”.*

- Artículo 8.3.1.1: *“Corresponden a 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”.*
- 4. Mi representada ha previsto la transferencia de la propiedad de las referidas parcelas a la sociedad Desarrollos La Dehesa SpA, la cual organizará un modo de intervención de tal territorio, que garantice tanto los propósitos del PRMS para esta zona, como permita la construcción de viviendas en cada una de las parcelas por parte de quienes adquieran las mismas a Desarrollos La Dehesa SpA.
- 5. En efecto, la venta de tales parcelas a terceros se hará previa dictación de un reglamento general que tiene por objeto establecer restricciones, prohibiciones y obligaciones asociadas a asegurar y contribuir al equilibrio y calidad del medio ambiente, como asimismo preservar el patrimonio paisajístico, y con ello asegurar la permanencia de los valores naturales, todo ello de modo consistente con el PRMS.

En particular, se establecerá una regulación que crea un territorio a conservar, lo que se logra a través de reconocer que en cada parcela existirán tres sectores o anillos.

En el primer anillo, de una superficie máxima de 3.000 m<sup>2</sup>, se podrá emplazar la vivienda del propietario.

El segundo anillo, de una superficie máxima de 8.000 m<sup>2</sup> –que comprende a la superficie del primer anillo-, sólo podrá ser destinado por su propietario a la confección de senderos o mínimas construcciones tales como quinchos u otros equivalentes.

Finalmente, el tercer anillo, con superficies que, comprendiendo a los dos primeras, irán entre 11.763 m<sup>2</sup> a 32.000 m<sup>2</sup>, si bien será de propiedad de cada uno de los propietarios de las parcelas, mediante el establecimiento de servidumbres de tránsito, de uso de suelo y otras necesarias, estará destinado a un uso compartido por todos los propietarios de las parcelas, previéndose que la suma de estos sectores sea destinado a la conservación y mejoramiento del medio en su estado natural, sólo admitiéndose que se habiliten senderos para caminata y tránsito de bicicletas, miradores, y, excepcionalmente, construcciones livianas como viveros y otros de carácter rural. En este anillo también se constituirán las servidumbres de tránsito para habilitar la vialidad interna, tema que se detalla más adelante.

En cuanto a la normativa para la construcción de las viviendas, se establecerán las siguientes reglas:

- a) Constructibilidad: Un máximo de superficie útil de 500 m<sup>2</sup> para terrenos de hasta 15.000 m<sup>2</sup> y de 650 m<sup>2</sup> para terrenos sobre los 15.000 m<sup>2</sup>.

- b) Un porcentaje de ocupación de suelo máximo de un 5%.
- c) Distanciamiento mínimo de 10 metros a todos los deslindes.
- d) Altura máxima de 8 metros con un máximo de 2 pisos, permitiéndose subterráneos.

Como puede apreciarse, si bien se trata de una intervención del territorio que se basa en la propiedad de cada una de las parcelas por terceros independientes, en realidad se trabaja el territorio de manera conjunta, precisamente con el objeto de asegurar y contribuir al equilibrio y calidad del medio ambiente, como asimismo preservar el patrimonio paisajístico.

6. Complementario a lo anterior, y con el mismo objeto, se regulará la construcción de las viviendas y el uso de las parcelas, lo que, como señalamos, estará regido por un reglamento de normas comunes que contemplará, a lo menos, los siguientes elementos:
- a) **Arquitectura:** Los proyectos de arquitectura deberán ser aprobados por un equipo de arquitectos y paisajistas, según Reglamento Arquitectura y Paisaje que contemplará disposiciones sobre uso de materiales, alturas, inserción en el lugar, respeto por la vegetación y grados de intervención en el paisaje, todo con el propósito que las construcciones que se efectúen sean acorde al territorio en que se emplazarán.
  - b) **Movimiento de Tierras:** No se permitirán excavaciones y taludes sin autorización de un equipo de arquitectos y paisajistas. El resultado deberá procurar la restitución de las pendientes naturales del terreno pudiéndose recurrir al apoyo de muros de contención y tratamiento de laderas, conforme lo aprueben los arquitectos y equipo paisajista.
  - c) **Vialidad interna.** Se contempla la ejecución de vías internas, las cuales se emplazarán en franjas de servidumbres, y tendrán calzadas de un máximo de 7 metros.
  - d) **Instalaciones complementarias.** Los terrenos cuentan con factibilidad de agua potable de la empresa Aguas Manquehue, por lo que se contempla la ejecución de una impulsión y una red de distribución de agua potable a todas las parcelas. Adicionalmente se pretende ejecutar una red de agua para riego, mediante la explotación de derechos de agua que se adquirirán para tales efectos. También se contempla que cada parcela tenga un sistema propio de tratamiento de aguas servidas.
7. Ahora bien, como se trata de la intervención de un territorio natural, se ha previsto que se ingrese voluntariamente al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental el proyecto consistente en la construcción de la vialidad interna y las instalaciones complementarias. Previendo que en los terrenos se construirán viviendas, la

evaluación también asumirá las externalidades que genere su construcción futura, de manera que sus efectos indirectos queden evaluados y sean mitigados por el titular del proyecto que se someterá a evaluación ambiental.

8. Como puede apreciarse, se trata de una intervención del territorio que, por una parte, es admisible legalmente, a la vez que guarda armonía con los propósitos del PRMS.

Por ello, sólo podrá iniciarse la ejecución de la vialidad interna y de las instalaciones complementarias sólo una vez que el referido proyecto esté aprobado ambientalmente. Y, adicionalmente, para la construcción de viviendas, cuando se obtengan los permisos de edificación ante la Dirección de Obras de la Municipalidad de Lo Barnechea.

9. Atendido todo lo expuesto, a objeto de que el proceso de venta de parcelas y la ejecución de la propuestas cuenten con certeza jurídica respecto al marco normativo que los regula, agradeceremos la confirmación de que la construcción de viviendas en las condiciones recién explicadas no requieren de la aprobación de los incisos 3° y 4° del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, ni que la SEREMI defina las normas aplicables en función de lo dispuesto en el artículo 8.3.1.1 del PRMS pues no se trata del tipo de construcciones a que dicho artículo se refiere, bastando en consecuencia para la construcción de viviendas, únicamente con la obtención del permiso de edificación de la Dirección de Obras de Lo Barnechea.
10. Finalmente, solicitamos a Usted tener presente que, para efectos de de esta consulta, designamos como apoderados a Gonzalo Cubillos Prieto (gcubillos@ccmabogados.cl) y a Vicente Burgos Salas (vburgos@ccmabogados.cl), ambos domiciliados en avenida Apoquindo 3.721, Oficina 72, comuna de Las Condes, para que actuando ellos indistintamente en forma conjunta o separada, representen a Inmobiliaria y Rentas Limitada ante la SEREMI, en cualquier clase de procedimientos y actuaciones.

Sin otro particular, y esperando una favorable acogida, se despide atentamente



Alejandro García Bruce  
pp. INMOBILIARIA Y RENTAS LIMITADA



OFICINA DE PARTES - SEC.MINIST.METROPOL.

**COMPROBANTE DE INGRESO DE DOCUMENTO**



ADMINISTRACION Y FINANZAS  
 Recibido por : CAMILA CAAMAÑO MORGADO

TIPO DOCUMENTO	NRO DOCUMENTO
CARTA	0
FECHA INGRESO	HORA INGRESO
17/03/2014	12:08
DE	RUT
INMOBILIARIA Y RENTAS LTDA.	
MATERIA	PARA
REMITE AUTORIZACIONES PARA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS EN AREA DE PRESERVACION ECOLOGICA QUE DETALLA.	• ORIANA CINTYA RUIZ MATAMALA
MONTO	MODO
	DIGITAL

PROVIDENCIA DE DESPACHO INTERNO

DE: \_\_\_\_\_

FECHA \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

DESTINO	

INDICACIÓN	
1.- TRAMITACIÓN	
2.- TOMAR CONOCIMIENTO	
3.- INFORMAR TEMA A (SEREMI/DIRECTOR)	
4.- CONVERSAR CON (SEREMI/DIRECTOR)	
5.- DIFUSIÓN: TEMA EN SU EQUIPO	
6.- AGENDAR, CONFIRMAR Y RECORDAR	
7.- COORDINAR REUNIÓN	
8.- PREPARAR RESPUESTA	
9.- OPINIÓN AL RESPECTO	
10.- SEGUIMIENTO	
11.- EXCUSAR	
12.- ARCHIVO	
13.- CONTESTAR DIRECTAMENTE	
14.- ASISTIR E INFORMAR	

PLAZO	
URGENTE	
24 HORAS	
OTRO PLAZO	

**OBSERVACIONES**

.....

FIRMA

FECHA \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

DE: \_\_\_\_\_

A: \_\_\_\_\_

DAR TRAMITE	PROPONER RESPUESTA	PARA CONOCIMIENTO	PLAZO
PARA CONOCIMIENTO Y ARCHIVO	ARCHIVAR DOCUMENTO	URGENTE	DS. HRS.
INFORMAR TEMA	CONTESTAR DIRECTAMENTE		

**OBSERVACIONES**

.....

FIRMA



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO  
E INFRAESTRUCTURA**

Equipo Desarrollo Territorial (EDT)

Interno N° 2186 -2014

Ingreso N° 0300543 de fecha 17.03.2014.

ORD. N° 4407 /

**ANT.:**

1. Su carta de fecha 05.03.2014.
2. Ord. N° 3981, del 25.08.2014 – Seremi.

**MAT.:** LO BARNECHEA: Deja sin efecto Ord. N° 3981, de fecha 25.08.2014, e Informa factibilidad de proyecto inmobiliario residencial en Área de Preservación Ecológica del PRMS.

SANTIAGO, 29 SEP 2014

**DE: SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO**

**A: SR. ALEJANDRO GARCÍA BRUCE  
P.P. INMOBILIARIA Y RENTAS LIMITADA**

Esta Secretaria Ministerial dio respuesta a su consulta por medio del oficio N° 3981, de fecha 25.08.2014, el cual se transcribió erradamente un texto de una consulta en la misma comuna, razón por la cual dejamos sin efecto el oficio antes citado y rectificamos por medio del presente ordinario, el texto correspondiente a su consulta.

Se ha recibido en oficina de partes de esta Seremi la presentación singularizada en el antecedente, a través de la cual usted, en representación, según señala, de Inmobiliaria y Rentas Limitada, solicita que esta repartición confirme que la construcción de viviendas emplazadas en parcelas que se ubican en la comuna de Lo Barnechea, en el Área de Preservación Ecológica, no requiere de las aprobaciones e informes favorables a que hacen referencia los incisos 3° y 4° del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, ni que esta Seremi defina las normas aplicables a dichas construcciones en función del artículo 8.3.1.1. del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), bastando, únicamente, la obtención del respectivo Permiso de Edificación ante la Dirección de Obras Municipales.

Sobre el particular, resulta menester señalar, preliminarmente, que la referida Área de Preservación Ecológica se emplaza fuera de los límites urbanos de la comuna de Lo Barnechea, esto es, en el Área Rural de dicha comuna, de acuerdo con la definición del PRMS.





Por su parte, el artículo 8.3.1.1. del referido instrumento de planificación territorial dispone, en sus incisos 4° y 5°, que 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, y que las normas que regirán estas actividades y asimismo las de los usos complementarios a ellas como: equipamiento de seguridad, comunicaciones, salud, comercio y estacionamientos de uso público, serán definidas por la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo en cada caso, atendiendo a sus características específicas y a los estudios pertinentes aprobados por los organismos competentes que corresponda, agregando dicho artículo, en su inciso 6°, que la aprobación de proyectos 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.

Al respecto, procede señalar también, que el DFL N° 458 de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), establece, en su artículo 55, 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, estableciendo también que, corresponderá a la Secretaría Regional de la 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-regional y 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 la 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, disponiendo, igualmente, que las construcciones industriales, 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 la Vivienda y Urbanismo y del Servicio Agrícola que correspondan.

Asimismo, en el N° 3 del artículo 2.1.19. del D.S. N° 47 (V. y U.) de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), se establece, en lo pertinente, que para las construcciones necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, como asimismo, una vez obtenida la autorización a que se refiere el número anterior, 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 subsidio del Estado, a que alude el inciso primero del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se deberá solicitar el permiso de edificación correspondiente del Director de Obras Municipales, conforme lo exige el artículo 116 del mismo cuerpo legal, acompañando los antecedentes que señala el artículo 5.1.6. de esa Ordenanza, agregando que dicha Autoridad lo concederá previa verificación del cumplimiento de las normas generales de edificación que contempla esa Ordenanza, sin perjuicio del pago de los derechos municipales que procedan.



En este contexto y en armonía con la normativa arriba referida, podemos señalar 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, ni de los informes favorables a los que se refieren los incisos 3° y 4° del artículo 55 de la LGUC, procediendo que, en dichos casos, se solicite, únicamente, el Permiso de Edificación correspondiente del Director de Obras Municipales.

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, dado que, según lo ya indicado, no le corresponde a éste órgano público informar, de forma previa, las construcciones por las cuales usted consulta, procediendo, en tal caso, que el Director de Obras Municipales conceda el correspondiente Permiso de Edificación, previa verificación del cumplimiento de las normas generales establecidas en la OGUC.

Finalmente, 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.

Saluda atentamente a usted,



**ALDO RAMACIOTTI FRACCHIA**  
**ARQUITECTO**  
**SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO**  
**DE VIVIENDA Y URBANISMO**

FBP/orm.

**DISTRIBUCIÓN:**

Destinatario: Sr. Alejandro García Bruce – p.p. Inmobiliaria y Rentas Ltda.  
Dirección: Avenida Presidente Errázuriz N° 2999, comuna de Las Condes.  
Teléfono: 22 378 13 64

C/c Sr. Gonzalo Cubillos Prieto  
Dirección: Avenida Apoquindo N° 3721, oficina 72, comuna de Las Condes.  
Teléfono: 22 378 13 64

Secretaría Ministerial Metropolitana  
Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura  
Ley de Transparencia art. 7/g.  
Archivo.