



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O'HIGGINS  
UNIDAD JURÍDICA

REF. Nº 60.426/2021  
PADO

LA FACULTAD DE INTERPRETAR LAS DISPOSICIONES DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, COMPRENDE EXPLICAR O DECLARAR SU SENTIDO Y ALCANCE, PERO NO MODIFICARLAS O ESTABLECER UNA NUEVA PRECEPTIVA. EN RAZÓN DE ELLO, NO SE ADVIERTE SUSTENTO NORMATIVO EN ASIGNAR UN USO DE SUELO NO PREVISTO EN EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL QUE SE INDICA.

---

RANCAGUA, 17 de mayo de 2021.

Se ha dirigido a esta Contraloría Regional el Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (SEREMI), emitiendo el informe requerido para atender una presentación ingresada por el señor Patricio Herman Pacheco, quien reclamó que dicho servicio público al dictar el oficio Ord. Nº 283, de 2018 -en respuesta a una presentación de un particular-, determinó que en la Zona ZE-4 del Plan Regulador Comunal de San Fernando (PRC), denominada "Zona de Expansión Industrial", está permitido el uso residencial, agregando que para concluir ello se utilizan instrumentos dictados con posterioridad a la entrada en vigencia del referido documento.

En esta oportunidad, la SEREMI manifiesta que a la data de emisión del oficio reclamado, estaba vigente la DDU Nº 227, de 2009, de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que "Instruye respecto de la formulación y ámbito de acción de los planes reguladores comunales", que, en lo pertinente, señala que "Para efectos de establecer la "prohibición expresa", -en este uso de suelo y en todos los demás que regula el Plan Regulador Comunal-, no corresponde homologar la restricción genérica que muchos instrumentos de planificación

AL SEÑOR  
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO  
DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O'HIGGINS  
PRESENTE

DISTRIBUCIÓN:

- Patricio Herman Pacheco (patricioherman@hotmail.com)
- Director de Obras de la Municipalidad de San Fernando.
- Unidad Jurídica de esta Sede de Control

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O'HIGGINS  
UNIDAD JURÍDICA

2

establecen como “usos de suelo prohibido: todo uso no indicado precedentemente” o expresiones similares, ya que la “restricción o prohibición expresa del destino o actividad” requiere que se señale específicamente y explícitamente en el Plan Regulador Comunal, la actividad que no se podrá desarrollar en la zona correspondiente”.

Luego, atendido a que el PRC solo indica como prohibidas las industrias peligrosas, insalubres y contaminantes, agregando “todas las demás excepto la casa del cuidador”, dicha SEREMI interpretó que no era posible inferir que se encontraban prohibidos todos los demás uso de suelo, incluido el residencial, ya que al tenor de la indicada DDU, debía existir una prohibición expresa.

Añade la aludida repartición pública, que posteriormente se dictó la DDU N° 440, de 2020, que complementa la citada DDU N° 227, la que, en lo que importa, indica que “Resulta relevante aclarar que no es erróneo o improcedente efectuar prohibiciones de usos o destinos en forma genérica mediante redacciones tales como “usos prohibidos todos lo no señalados como permitidos”.

Como cuestión previa, es dable señalar que el PRC de San Fernando está vigente desde el 10 de septiembre de 1998, y dispone, en lo que interesa, que en la zona ZE-4, de Expansión Industrial, son usos permitidos las industrias inofensivas y molestas, los talleres de todo tipo, las bodegas de todo tipo y los garajes. Asimismo, prevé como usos prohibidos las industrias peligrosas, insalubres y contaminantes, y todos los demás, excepto la casa del cuidador.

Sobre el particular, es necesario apuntar que el artículo 57 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), aprobada por el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, preceptúa que “El uso del suelo urbano en las áreas urbanas se regirá por lo dispuesto en los Planes Reguladores, y las construcciones que se levanten en los terrenos serán concordantes con dicho propósito”.

En ese sentido, cabe hacer presente que el inciso final del artículo 2.1.25 de la OGUC establece que en los predios ubicados en zonas en que no esté permitido el uso de suelo residencial, se podrán localizar las viviendas necesarias para complementar la actividad permitida. En estos casos, la superficie construida total de las viviendas no podrá superar el 5% de la superficie total del predio.

En ese contexto, es dable concluir que no se advierte sustento normativo en asignar un uso de suelo no previsto en el instrumento de planificación territorial para la zona consultada ZE-4, a través de la emisión del citado oficio Ord. N° 283, de 2018, esto es, uso residencial, ello

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O'HIGGINS  
UNIDAD JURÍDICA

3


sin perjuicio de lo previsto para estos efectos en el inciso final del referido artículo 2.1.25, para zonas en las cuales no esté permitido aquel.

Lo anterior, toda vez que la “extensión de la facultad interpretativa” otorgada a la singularizada Cartera de Estado a través de sus Secretarías Regionales conforme a lo previsto en el artículo 4° de la aludida LGUC, dice relación con la posibilidad de que esas entidades puedan interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial, vale decir, explicar o declarar su sentido y alcance, pero no modificarlas o establecer una nueva preceptiva, tal como aconteció en la especie al pretender definir usos de suelo no incluidos en el PRC en estudio (aplica criterio contenido en el dictamen E28431, de 2020).

En mérito de lo expresado, la SEREMI deberá adoptar las medidas que correspondan para ajustar lo expuesto en dicho oficio Ord. 283, de 2018, a lo establecido en el presente oficio, informando sobre tal circunstancia a esta Sede Regional en el plazo de 20 días contado desde su recepción.

Finalmente, tal como lo dispone el dictamen N° 79.455, de 2016, de esta procedencia, corresponde manifestar que la DDU N° 227 tiene por objeto impartir instrucciones para la formulación de los planes reguladores comunales, materia diversa de la que se atendió por medio del oficio reclamado, lo que deberá tener presente dicha repartición en sus actuaciones futuras.

Saluda atentamente a Ud.,

Firmado electrónicamente por:		
Nombre	ROCIO ORTIZ PEREZ	
Cargo	CONTRALORA REGIONAL	
Fecha firma	17/05/2021	
Código validación	ljNk5XRsj	
URL validación	<a href="https://www.contraloria.cl/validardocumentos">https://www.contraloria.cl/validardocumentos</a>	