



**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.