



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO  
E INFRAESTRUCTURA**

Equipo Desarrollo Territorial (EDT)

Interno N° 203 -2018

Ingreso N° 0103435 de fecha 08.11.2017.

ORD. N° 0308 /

**ANT.:**

1. Ord. N° 4657, de fecha 09.09.2016 – Seremi MINVU.
2. Carta Sr. Pablo Chenevey, de fecha 04.08.2016.
3. Ord. N° 6005, de fecha 20.12.2016 – Seremi MINVU
4. Su Ord. N° 07/20/2017, de fecha 27.01.2017.
5. Ord. N° 1015, de fecha 02.03.2017 – Seremi MINVU.
6. Su Ord. N° 07/70/2017, de fecha 24.04.2017.
7. Ord. N° 2317, de fecha 01.06.2017 – Seremi MINVU.
8. Ord. N° 4518, de fecha 23.10.2017 – Seremi MINVU.
9. Ord. N° 07/178/2017 de fecha 02.11.2017.
10. Ord. N° 0407, de fecha 08.11.2017 – División de Desarrollo Urbano (DDU).

**MAT.:** LAMPA: Art. 4° LGUC. Informa respecto a proyecto Condominio Parque Capital Centro Industrial.

**SANTIAGO, 24 ENE 2018**

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

**A : SRA. PAULA COLLAO VERGARA  
DIRECTORA DE OBRAS MUNICIPALES DE LAMPA**

1. Mediante Carta del Sr. Pablo Chenevey, de fecha 04.08.2016 e ingresada a Oficina de Partes con fecha 08.08.2016, donde solicita el Informe Favorable para la construcción de "Bodegas para arriendo – industria" en la Parcela denominada S1a-4, en el área rural de la comuna de Lampa, esta Secretaría Ministerial encuentra entre los antecedentes presentados, la aprobación por parte de la Dirección de Obras Municipales (DOM), de un Loteo Industrial acogido a la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, aprobado a través de Res. N° 12/2015, de fecha 07.05.2015.
2. Debido a lo anterior, esta Secretaría le solicita a través del documento N° 3 del antecedente, que informe respecto de las solicitudes de permisos presentadas en esa DOM, en relación al Condominio tipo B y las construcciones que al interior de este lugar se observan en la imagen satelital del documento.



3. El antecedente N° 4, emitido por usted, señala los documentos relacionados con el proyecto en cuestión, los que corresponden a los siguientes:
  - a) Permiso de Edificación N° 150/12 de fecha 07.11.2012.
  - b) Resolución de Modificación de Proyecto de Edificación N° 118/2013 de fecha 02.08.2013.
  - c) Certificado de Copropiedad Inmobiliaria Ley 19.537 de fecha 04.03.2014
  - d) Resolución N° 12/2015, de fecha 07.05.2015.
  - e) Resolución de Modificación de Proyecto de Edificación N° 69/2015 de fecha 28.10.2015.
  - f) Certificado de Recepción Definitiva de Obras de Edificación N° 79/16 de fecha 12.12.2016.
4. Mediante documento N° 5 del antecedente, se le solicita enviar el Informe Favorable correspondiente, señalado en el Art. 55° de la LGUC, respecto del predio acogido a Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, denominado "Condominio Parque Capital Centro Industrial", ROL SII N° 764-190.
5. Con documento citado en antecedente N° 6, usted indica su interpretación respecto de la aplicabilidad del inciso tercero del Artículo 1° de la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, señalando que **el terreno se encontraba en un área normada de un Plan Regulador y que no requería al momento de su constitución, de la aprobación del informe favorable del Art. 55° de la LGUC**; y señala que luego de aprobado el Condominio, se le observó a los distintos propietarios que deben contar con el Informe Favorable de la Seremi de Vivienda y Urbanismo y de Agricultura, de acuerdo a lo señalado en el Art. 55° de la LGUC.
6. Analizada su respuesta, mediante el documento N° 7 citado en el antecedente, se procede a informar sobre la contravención a las disposiciones legales en el proyecto denominado "Condominio Parque Capital Centro Industrial": primero, la DOM no está facultada para interpretar la Ley ni los Planes Reguladores; y segundo, se indica que se aplican erróneamente los alcances que la Ley de Copropiedad Inmobiliaria dispone para los predios donde se desea aplicar la aludida Ley. Por esto, se solicita a esa DOM, adoptar las medidas conducentes a regularizar la situación, tomando especial consideración lo establecido en el artículo 53° de la Ley N° 19.880 sobre Procedimientos Administrativos, informando de ello a este servicio en un plazo no superior a 10 días.
7. Al no tener respuesta, se reitera la solicitud a la DOM a través de antecedente N° 8, otorgando un plazo de 5 días.
8. Mediante antecedente N° 9, remite su respuesta, indicando a esta Secretaría lo siguiente:
  - a) Señala que es necesario establecer que existen dos permisos anteriores al Certificado de Copropiedad Inmobiliaria N° 02/2014, de fecha 04.03.2014, mencionados en Ord. N° 7/20/2017 de fecha 27.01.2017, de esa Dirección de Obras, los que fueron entregados en titularidad del Sr. Jorge Chiong Pedraza como Director de Obras y por el Sr. Eduardo General Mandiola, como Director de Obras Subrogante, actualmente Asesor Urbano de la comuna.
  - b) Indica que la suscrita Directora de Obras, asume la titularidad del cargo con fecha 11.07.2013, resolviéndose en ese período la solicitud de modificación de permiso, respetándose el acta ligada a las observaciones ya generadas, y que luego de eso, en base a los permisos ya otorgados, se genera el Certificado de Copropiedad Inmobiliaria N° 02/2014 de fecha 04.03.2014.



- c) Señala también que si bien la Circular Ord. N° 0353 DDU 219, instruye respecto del ámbito de los Planes Reguladores Intercomunales y sus alcances entre lo Rural y lo Urbano, no se logra esclarecer la distinción de la definición en estos territorios de lo normado y lo regulado, siendo de su opinión, que la División de Desarrollo Urbano (DDU) debería impartir una *"instrucción a seguir que no deje dudas respecto de la correcta aplicación de la norma, ya que existen varios casos que se han ido resolviendo con pronunciamientos divergentes en estos territorios (ISAM 6 y 7) por lo que se requiere aunar criterios que deriven en instrucciones aplicables."*
- d) Finalmente, respecto de tomar las medidas conducentes a regularizar la situación por medio del Art. 53° de la Ley 19.880, usted indica que no es factible regularizar la situación por medio de dicho artículo, por cuanto los plazos consignados en dicho cuerpo legal no estarían dentro de los dos años comprendidos desde la notificación o publicación del acto; y que se desprende que la Resolución de Modificación de Proyecto de Edificación N° 69/15 de fecha 28.10.2015, se encontraría dentro de los plazos para ejercer una revocación o invalidación, adjuntando la Resolución N° 106 de fecha 30.10.2017 que inicia el procedimiento de invalidación administrativa de la citada Modificación.
9. Por todo lo anterior, revisados los antecedentes presentados y de acuerdo a la normativa vigente asociada al caso, puedo informar a usted lo siguiente:
- a. Conforme a lo señalado en el Art. 4° de la LGUC, *"Al Ministerio de Vivienda y Urbanismo corresponderá, a través de la División de Desarrollo Urbano, impartir las instrucciones para la aplicación de las disposiciones de esta Ley y su Ordenanza General, mediante circulares, las que se mantendrán a disposición de cualquier interesado. Asimismo, a través de las Secretarías Regionales Ministeriales, deberá supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial."*, por lo anterior, la Dirección de Obras Municipales, deberá ceñirse a lo claramente expuesto tanto en la LGUC, OGUC, Circulares de la División de Desarrollo Urbano (DDU) emitidas y a los pronunciamientos de esta Secretaría Regional, con respecto a los Instrumentos de Planificación Territorial, por cuanto no existe dentro de sus facultades, la atribución de interpretar dichos instrumentos.
- b. De acuerdo al Art. 9° de la LGUC, las funciones del Director de Obras corresponden sólo a las señaladas a continuación y a las establecidas en la Ley 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades:
- "a) Estudiar los antecedentes, dar los permisos de ejecución de obras, conocer de los reclamos durante las faenas y dar recepción final de ellas, todo de acuerdo a las disposiciones sobre construcción contempladas en esta ley, la Ordenanza General, los Planes Reguladores, sus Ordenanzas Locales y las Normas y Reglamentos respectivos aprobados por el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo y*
- b) Dirigir las construcciones municipales que ejecute directamente el Municipio, y supervigilar estas construcciones cuando se contraten con terceros."*
- Por lo tanto, no le corresponde realizar interpretación de la normativa vigente.
- c. La Ley de Copropiedad señala en su Art. 1° 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."* Esto, siempre se entiende referido a construcciones, no sólo a subdivisión de predios o sitios, como es el caso del proyecto Condominio Parque Capital Centro Industrial.



- d. En cuanto a lo señalado por usted, e indicado en la letra b) del punto 8 precedente, cabe hacer presente, que de acuerdo a la normativa vigente a la fecha del otorgamiento de los distintos documentos indicados, usted persistió en el error al no solicitar previo al Certificado de Copropiedad Inmobiliaria, el Informe Favorable de Construcción en Área Rural de acuerdo al Art. 55° de la LGUC y al inciso tercero del Art. 1° de la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria.
- e. En relación a las expresiones de "normado y regulado" señalado en su oficio, esta Secretaría puede indicar, que el inciso tercero del Art. 1° de la Ley 19.537, es clara en establecer la diferencia entre lo urbano y lo rural y su ámbito de acción, por cuanto ésta se refiere a "(...) 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 (...)" entendiéndose claramente que se refiere al Área Urbana, por cuanto el Límite Urbano define esta superficie. Además, al señalar "(...) 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.", termina de diferenciar dichas Áreas y establece los requisitos que debe cumplir para su aprobación.
- Cabe señalar, que la Contraloría General de la República, ha sido clara en señalar a quién le corresponde aplicar la norma relacionada con el Área Rural, citando a modo de ejemplo, el Dictamen N° 11402 de fecha 04.04.2017, el cual indica que: "En ese contexto, para efectos de otorgar el permiso de edificación de que se trata, ese municipio debe exigir que se presenten los informes favorables de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo y del Servicio Agrícola y Ganadero respectivo, debiendo hacer presente en esta parte, que en atención a lo manifestado por esta Contraloría General en su dictamen N° 30.457, de 2016, no resulta procedente que en la especie intervenga la SEREMI de Agricultura."
- f. Por otra parte, el Sr. Jorge Mora, mediante carta de fecha 12.09.2017, solicita a la División de Desarrollo Urbano (DDU), 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.
- g. La DDU, en su Ord. N° 0407, de fecha 08.11.2017, en respuesta a consulta señalada anteriormente, 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.
- h. De acuerdo a lo anterior, el punto N° 4 del artículo 2.1.19 de la OGUC señala lo siguiente:

**"4. 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 del numeral 4 transcrito en el párrafo precedente, indica el procedimiento ante la Dirección de Obras y Seremi de Vivienda y Urbanismo, 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, el último inciso del numeral ya aludido, indica que "la obtención del permiso de la Dirección de Obras Municipales se sujetará a lo dispuesto en los artículos 118° y 130° de la LGUC, y en los artículos 1.4.9., 3.1.8. y 5.1.14. de la OGUC."



Siguiendo con el numeral 4° del art. 2.1.19 de la OGUC, en su inciso tercero señala que: **"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).

Por lo anterior, no se puede aprobar un Proyecto de Condominio en el Área Rural, sin contar con un proyecto de Construcciones (Anteproyecto) asociado, lo que no ocurre en el caso en análisis.

- i. Por su parte, el Artículo 3.1.18 de la OGUC indica que **"El Director de Obras Municipales concederá el permiso respectivo una vez que haya comprobado que los antecedentes acompañados a la solicitud cumplen con las disposiciones contenidas en el instrumento de planificación territorial que corresponda, con la Ley General de Urbanismo y Construcciones y con la presente Ordenanza, previo pago de los derechos que procedan."** Condición que no se encuentra en cumplimiento al otorgar Permisos de Edificación y Certificados de Copropiedad Inmobiliaria, sin tener previamente el Informe Favorable de esta Secretaría ni del SAG.
- j. A mayor abundamiento, el Art. 55° de la LGUC señala en su cuarto inciso que las construcciones industriales, entre otras, 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.
- k. Adicionalmente, es preciso señalar que respecto de los usos de suelo, el Condominio objeto del caso en comento, 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.
- l. De acuerdo al Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), el terreno se encuentra emplazado en tres áreas del Área Rural de la Región Metropolitana, donde las actividades permitidas en cada una de ellas corresponden a las siguientes:
  1. **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.
  2. **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.**
  3. **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.**
- m) La DDU, mediante 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."**



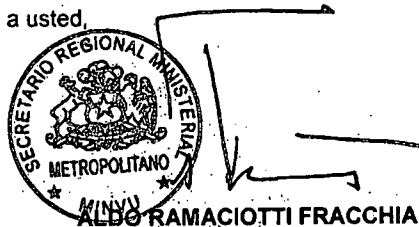
- n) De acuerdo a lo anterior, es parecer de esta Seremi, que solo la ISAM 6 permitiría el uso de Actividad Productiva, ya que ésta permite las actividades productivas de carácter peligroso, por lo tanto, el Condominio aprobado mediante Certificado de Copropiedad Inmobiliaria Ley 19.537 de fecha 04.03.2014 y Resolución N° 12/2015, de fecha 07.05.2015 emitido por esa DOM, no cumple con todos los usos de suelo establecidos en el PRMS.

10. En atención a todo lo señalado anteriormente, y en uso de las atribuciones que el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones le otorga a las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, se informa que el Permiso de Edificación N° 150/12 de fecha 07.11.2012, la Resolución de Modificación de Proyecto de Edificación N° 118/2013 de fecha 02.08.2013, el Certificado de Copropiedad Inmobiliaria Ley 19.537 de fecha 04.03.2014, la Resolución N° 12/2015, de fecha 07.05.2015, la Resolución de Modificación de Proyecto de Edificación N° 69/2015 de fecha 28.10.2015 y el Certificado de Recepción Definitiva de Obras de Edificación N° 79/16 de fecha 12.12.2016, no se ajustan a derecho por todas las infracciones señaladas anteriormente, por lo cual, esa Dirección de Obras deberá resolver esta situación de acuerdo a la normativa vigente e informar a esta Secretaría de las acciones que se adoptarán para esto.

Ahora bien, en cuanto a la recomendación de esta SEREMI MINVU, de regularizar la situación, tomando especial consideración en lo estipulado en el Art. 53° de la Ley 19.880, indicando usted que no es factible regularizar la situación por medio de dicho artículo, por cuanto los plazos consignados en dicho cuerpo legal no estarían dentro de los dos años comprendidos desde la notificación o publicación del acto, resulta del todo necesario que aquello no se determine de manera a priori de su parte, debiendo, a criterio de esta Secretaría, quedar plasmado en un acto administrativo que lo ratifique. Lo anterior, no se debe entender como una instrucción, sino que como una recomendación, por ser la administración activa, quien debe determinar la manera formal de resolver los asuntos sometidos a su conocimiento, en relación a la Ley citada.

Por último, de acuerdo al artículo 15° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que señala que si algún funcionario, en el ejercicio de sus funciones, contraviene las disposiciones de la LGUC, de la OGUC o de aquellas contenidas en los instrumentos de planificación territorial vigentes en la comuna, se deberá solicitar la instrucción del correspondiente sumario administrativo a la Contraloría General de la República, por lo que mediante el presente instrumento, se informa que esta Secretaría, en virtud de lo expuesto en el cuerpo de este Ordinario, se procederá a solicitar a dicha entidad, la instrucción de sumario administrativo sobre quien corresponda, por la Aprobación del Proyecto "Condominio Parque Capital Centro Industrial", ROL SII N° 764-190, emplazada en calle Camino Noviciado s/n de dicha comuna.

Saluda atentamente a usted,



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

PKS/PLG/ACH/DCM/lpc.

DISTRIBUCIÓN:

Destinatario:

Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo

Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

Ley de Transparencia art. 7/g.

Archivo.