

Santiago, 1 de febrero de 2022

Señor
Jorge Bermúdez Soto
Contralor General de la República
Presente

MAT.: Denuncia autorización irregular en el área rural de la comuna de Maipú para posibilitar una plusvalía

Me dirijo a Ud. para denunciar que la Seremi Metropolitana de Vivienda y Urbanismo entregó un Informe Favorable para la Construcción (IFC), se adjunta oficio Ord. N° 1333 de 28 de abril de 2021, que incumple el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y el numeral 4) del artículo 2.1.19 de la OGUC y la ordenanza del PRMS, en el área rural de la comuna de Maipú.

La irregularidad ocurrió porque esa autoridad sectorial consideró que un gran depósito de vehículos nuevos, donde los mismos provenientes de los puertos de Valparaíso y San Antonio se almacenan transitoriamente para luego ser distribuidos a las empresas que los comercializan, es un proyecto correspondiente al tipo de uso de suelo infraestructura (sic) y en consecuencia es una actividad siempre admitida en el área rural por aplicación del artículo 2.1.29 de la OGUC. Es sabido que estos depósitos además cuentan con talleres para preparar los vehículos antes de distribuirlos a las empresas que los comercializan, allí se realizan tareas de inspección, reparaciones menores (rayas, abollones), inflado de neumáticos, lavado y chequeo final de los vehículos.

Una instalación de esas características corresponde a una de impacto similar al industrial según la redacción expresa del artículo 2.1.28 de la OGUC.

En este caso el sector es parte del Área de Interés Agropecuario Exclusivo donde no se permiten actividades productivas de impacto

similar al industrial, por lo mismo, la Seremi no debió entregar el IFC.

Adicionalmente, al clasificar la instalación como una correspondiente al tipo de uso de suelo infraestructura (artículo 2.1.29 OGUC) se permitirá al titular eludir el ingreso al SEIA a pesar de que el proyecto ocupará 32,78 ha de terreno rural, pues el literal h.2) del artículo 3° del Reglamento del SEIA aplica a proyectos industriales (artículo 2.1.28 OGUC) y por otra parte la instalación dispone de solo 19 estacionamientos para camiones, con lo cual tampoco se cumpliría la condición del literal e.3) de ese mismo artículo del Reglamento del SEIA. Del total de superficie del proyecto, 21 ha (65%) estarán dedicadas al depósito de vehículos nuevos que sin duda es una actividad de impacto similar al industrial que debe ingresar al SEIA al superar el límite de 20 ha establecido en el Reglamento del SEIA.

Es relevante mencionar que el oficio Ord. N° 1333/2021 señala el oficio Ord. N° 0403 de 3 de julio de 2019 de la División de Desarrollo Urbano (DDU) del Minvu como antecedente previo para clasificar la instalación como infraestructura. Pero ese oficio no corresponde a una circular de las definidas en el artículo 4° de la LGUC, asunto sobre el cual repetidas veces he denunciado malas prácticas que favorecen intereses particulares pues esos pronunciamientos no son de conocimiento público. Como se explica a continuación, ese oficio es otro ejemplo de esa situación.

En efecto, pido que tenga a la vista las audiencias que se detallan a continuación, que dan cuenta de las gestiones de los interesados para lograr materializar el proyecto a pesar de que la normativa no lo permite.

En primer lugar, en audiencias de 2017 y 2018, el señor Edmundo Hermosilla Hermosilla, ex Ministro de Vivienda y Urbanismo y representante legal del titular del depósito de vehículos, se reunió con el Seremi Metropolitano de Vivienda y Urbanismo para discutir sobre los usos de suelo del terreno donde se localiza el proyecto según el PRMS:
<http://ww3.infolobby.cl/Ficha/Audiencia/ap0012026221>
<http://ww3.infolobby.cl/Ficha/Audiencia/ap0012193361>

En segundo lugar, en la audiencia de 27 de agosto de 2018 uno de los

profesionales que gestionó el IFC aquí denunciado se reunió con un asesor jurídico de la DDU del Minvu para discutir sobre "DEFINICIÓN DE CENTROS DE DISTRIBUCIÓN COMO INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE DE CARGAS". Los detalles de esa audiencia están disponibles en link siguiente:

<https://www.infolobby.cl/Ficha/Audiencia/ap0012777751>

En una audiencia posterior, de 25 de marzo de 2019, el tema fue analizado con la jefa de la DDU Minvu:

<https://www.infolobby.cl/Ficha/Audiencia/ap0013310011>

Finalmente, en el oficio Ord. N° 0404/2019, dirigido a los profesionales que participaron en esas audiencias y que se adjunta a esta presentación, la DDU del Minvu interpretó que los terminales de transporte terrestre señalados en el artículo 2.1.29 de la OGUC incluyen a los terminales de vehículos que transportan carga. Esa interpretación al no estar disponible para cualquier interesado es un nuevo ejemplo donde la DDU del Minvu incumplió el artículo 4° de la LGUC.

Utilizando esa interpretación, la Seremi clasificó como terminal de transporte terrestre el depósito de vehículos denunciado y, por lo tanto, correspondiente a una instalación de infraestructura. Esa interpretación incumple los siguientes pronunciamientos de la Contraloría General de la República que son vinculantes para esa DDU y que tratan sobre depósitos de vehículos con las mismas características al aprobado por el oficio Ord. N° 1333/2021 y donde, en particular, los vehículos nuevos también son transportados en camiones:

<https://www.contraloria.cl/pdfbuscador/dictamenes/030993N13/html>

<https://www.contraloria.cl/pdfbuscador/dictamenes/064890N13/html>

<https://www.contraloria.cl/pdfbuscador/dictamenes/027458N14/html>

Como es de su conocimiento, utilizando otro argumento igualmente irregular, la Seremi también ha clasificado depósitos de vehículos nuevos y bodegas para arriendo a terceros como proyectos de infraestructura, y los ha considerado admitidos siempre en el área rural.

Con esas interpretaciones la Seremi ha permitido reiteradas veces que se ocupen predios rurales de grandes dimensiones con actividades no

se ocupen predios rurales de grandes dimensiones con actividades no permitidas por el marco normativo vigente, en particular los artículos 34 y 55 de la LGUC, la ordenanza del PRMS y dictámenes vinculantes de la Contraloría emitidos desde 2007 a la fecha. Dichos predios son adquiridos a bajo precio, permitiendo a los titulares desarrollar actividades comerciales no agrícolas con una inversión considerablemente menor a la que correspondería si la normativa aplicable se cumpliera, generando con ello una ventaja indebida para ciertos influyentes actores del mercado.

Pido que tenga a bien tomar las medidas que correspondan para evitar que la situación irregular denunciada en esta presentación se consolide gracias a los oficios Ord. N° 1333/2021 y N° 0403/2019 ya mencionados, junto con establecer las responsabilidades involucradas.

Se despide atentamente,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized letter 'P' followed by a horizontal stroke and a small upward tick at the end.

Patricio Herman Pacheco



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**

Equipo de Planificación (EPL)

Interno N° 812 – 2021

Ingreso N°0301642 de fecha 09.07.2018

Ingreso N° 5031321 de fecha 31.07.2020

Ingreso N° 0301408 de fecha 13.08.2020

Ingreso N° 0301426 de fecha 17.08.2020

Ingreso N° 0300701 de fecha 12.04.2021

ORD. N° 1333 28.04.2021

ANT.:

1. Ord. N° 5164 de 13.11.2018, Seremi Minvu.
Incluye Plano de Interpretación RM – PRMS 18-71, año 2018.
2. Oficio Ord. N°0403 de fecha 03.07.2019, DDU Minvu.
3. Su solicitud de informe previo favorable, de fechas 13.08.20 y 17.08.20.
4. Reunión Ley de Lobby, con Jefe DDUI – Seremi Minvu, de fecha 14.09.20.
5. Reuniones de coordinación con revisor DDUI – Seremi Minvu, de fechas 06.11.2020 y 27.01.2021.
6. Ord. N° 470 de 12.02.2021, Seremi Minvu.
7. Su Carta N° 20, antecedentes definitivos, ingresados con fecha 12.04.2021.

MAT.: MAIPÚ: Artículo 55° LGUC y Artículo 2.1.29. OGUC. Informa, proyecto de construcción destinado a “*Terminal de Transporte de Carga El Trebal*”, en predio que indica.

[ROL Matriz S.I.I. N° 1185-159]

SANTIAGO,

DE: SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

**A : SR. EDMUNDO HERMOSILLA HERMOSILLA - REPRESENTANTE LEGAL
SOCIEDAD DERCORP S.A. - PROPIETARIA**

1. Recibidas las presentaciones de los antecedentes 3 y 7, a través de las cuales solicita de esta Secretaría Ministerial, el informe previo favorable establecido en el inciso final del artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), referido a construcciones ajenas a la agricultura, cuyo objetivo es poder llevar adelante un proyecto destinado a infraestructura de transporte, denominado *Terminal de Transporte Terrestre de Carga El Trebal*, emplazado en el predio denominado **Lote 1-1 A** (Subdivisión del Macrolote 1- 1; Lote 1 de la “Hijuela La Viña”), ubicado en Camino Vecinal, sin número municipal asignado, según los datos señalados en el Certificado de Informaciones Previas (C.I.P.) N° 1826 de fecha 23.03.2021, emitido por la Dirección de Obras Municipales (D.O.M.) de Maipú.
2. Sobre el particular informamos la ficha técnica del análisis detallado, realizado por esta Secretaría:

i. Antecedentes de la Propiedad

Ubicación	Camino Vecinal, sin número municipal asignado.
Propiedad	Propiedad inscrita a Fojas 36448, Número 52402, Registro de Propiedad del año 2017, Conservador de Bienes Raíces de Santiago, según Certificado de fecha 06.07.2020.
Rol S.I.I.	Rol Matriz N° 1185-159

ii. Instrumento de Planificación Territorial aplicable

Plan Regulador Metropolitano de Santiago PRMS	Aprobado por Resolución N° 20 de fecha 06.10.1994 del GORE Metropolitano de Santiago. D.O. de fecha 04.11.1994. Y sus modificaciones posteriores.
Áreas PRMS en que se emplaza predio del proyecto	<p>Las áreas de emplazamiento del proyecto corresponden a, Área Rural PRMS, regulada por el Área De Interés Agropecuario Exclusivo. (Artículo 8.3.2.1. Ordenanza PRMS).</p> <p>Éstas corresponden a aquellas áreas con uso agropecuario, cuyo suelo y capacidad de uso agrícola debe ser preservado. En conjunto con las actividades agropecuarias, se podrá autorizar la instalación de agroindustrias que procesen productos frescos.</p> <p>Rigen, además, las normas de excepción del Artículo 116° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), y Artículo 2.1.29. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).</p> <p>Este último, establece entre otros que, en el área rural de los planes reguladores metropolitanos, las instalaciones o edificaciones con uso de suelo Infraestructura estarán siempre admitidas.</p>
Área de Riesgo PRMS	El predio se encuentra afecto a norma urbanística sobre Área de Riesgo de Inundación por el artículo 8.2.1.1.a.2 PRMS sobre Napa Freática.
Declaratorias de Utilidad Pública	El predio donde se emplaza el proyecto, no se encuentra afecto, a Declaratorias de Utilidad Pública PRMS.
Certificado de Informaciones Previas	N° 1826 de fecha 23.03.2021, D.O.M. Maipú.

iii. Características del anteproyecto presentado

Descripción	<p>Se plantea un anteproyecto compuesto por un conjunto de nueve (09) construcciones, que corresponden a un programa de arquitectura para un <i>Terminal de Transporte de Carga de automóviles</i> (autos, camionetas y camionetas $\frac{3}{4}$) importados, provenientes desde los puertos marítimos de Valparaíso y San Antonio.</p> <p>El proceso se caracteriza por incorporar tres (03) operaciones principales:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Operación de Ingreso - Operación de Acopio Transitorio - Operación de Salida <p>Las operaciones involucran ingreso de los automóviles en camiones tipo "cigüeña" (capacidad 8 a 12 vehículos) – Patio de acopio transitorio– Inspección – Lavado y, chequeo final para su salida a locales para su comercialización (en camiones "cigüeña" de capacidades 4 a 6 vehículos o bien, de 8 a 12 vehículos dependiendo del lugar de su distribución y los permisos de tránsito al respecto).</p> <p>Se destina 211.546 m² a Zonas de Acopio Transitorio (65% del total de la superficie del predio), y los 116,271 m² restantes (35% del total) compondrán el área operativa del proyecto, la que se distribuirá en: edificaciones, áreas de despacho, áreas de estacionamiento y área de preparación de carga.</p>
-------------	--

Uso de Suelo – Destino	En virtud del artículo 2.1.19. de la OGUC y el oficio Ord. N°0403 de fecha 03.07.2019, DDU Minvu, el Uso de Suelo del anteproyecto, corresponde a Infraestructura de Transporte.			
Sector del predio	32,78 hectáreas (327.817,34 m ²)			
Superficie proyectada	Según resumen cuadro superficies del Plano de emplazamiento presentado, la superficie total proyectada se distribuye en:			
Denominaciones Generales	Módulo	Programa de Arquitectura - Recintos	Superficie (m ²)	
Polígonos 1º Piso				
Bodegas	A	Naves o Galpones destinados a Bodegas	4.157,29	
	B		6.657,49	
	C		4.564,38	
	D		4.564,38	
	Sub Total A + B + C + D		19.943,54	
Bodegas y Servicios	E	(03) pañoles y Servicios	306,20	
	F	Higiénicos	721,00	
	Sub Total E + F		1.027,20	
Servicios	G	G 1	Camarines – Duchas –	679,41
		G 2	Servicios Higiénicos;	62,42
		G 3	Oficinas, bodegas y	258,14
		G 4	servicios.	34,13
	Sub Total G1 a G4		1.034,10	
Control de Acceso y Servicios	H	Control de Acceso; SSHH Guardias; Duchas y Camarines; Salas de reuniones externos; Oficinas y SSHH para transportistas.	95,50	
Bodega	L	Pañol 4	178,15	
Total 1º Piso			22.278,49 m²	
Polígonos 2º Piso				
Servicios	I	Oficinas, Salas de reunión, bodegas y servicios higiénicos .	721,00	
	J		306,20	
Sub Total I + J		1.027,20		
Servicios	K	K 1	Comedor e instalaciones anexas.	12,44
		K 2	Salas, bodegas y servicios higiénicos.	499,75
		K 3		132,99
		K 4		337,98
Sub Total K1 a K4		983,16		
Total 2º Piso			2.010,36 m²	
TOTAL			24.288,85 m²	
Número de estacionamientos	Se proponen cuarenta y siete (47) estacionamientos, distribuidos en (19) unidades para camiones y (28) para vehículos livianos (se incluye 02 para discapacidad).			
Dotación de Servicios	- Los resultados de un estudio de ingeniería, elaborado para determinar la factibilidad de servicios sanitarios para el proyecto de Agua Potable y Alcantarillado, arrojaron que el predio del proyecto, se encuentra fuera del área de concesión de la empresa Aguas Andinas, y que una potencial extensión de sus redes, no solo no es viable económicamente, sino que además presenta dos variables de gestión, costo e implementación importantes (Atraveso del Río Mapocho y uso de fajas viales bajo tuición de Vialidad MOP); se propone una solución sanitaria particular, para el agua potable y manejo de las aguas servidas generadas en las instalaciones dentro del predio.			



(Cont.) Dotación de Servicios	- Mediante certificado emitido por el Área de Operaciones Comerciales de ENEL de fecha 22 de Enero de 2020, el subgerente de Operaciones Comerciales, otorga factibilidad informando que no se requiere de obras adicionales.
----------------------------------	---

3. Del análisis técnico normativo, se concluye que la actividad propuesta corresponde a una, asociada a la Infraestructura de Transporte, cumpliendo así, con el uso de suelo señalado por el Artículo 2.1.29. de la OGUC en cuanto a que, las instalaciones o edificaciones con uso de suelo Infraestructura están siempre admitidas en el área rural de los planes reguladores intercomunales o metropolitanos, requiriendo del informe previo favorable señalado en el inciso final del artículo 55° de la LGUC.

Consecuente con lo expuesto, esta Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo **informa favorablemente** la solicitud para el proyecto *Terminal de Transporte Terrestre de Carga El Trebal*, estableciendo las siguientes exigencias mínimas, para la dotación de servicios:

- Agua Potable: Solución particular, según proyecto autorizado por la Seremi de Salud.
- Alcantarillado: Solución particular, autorizada por la Seremi de Salud.
- Electricidad: Con conexión de la red pública, de la empresa de servicios eléctricos correspondiente.

Saluda atentamente a usted,

Manuel José Errázuriz Tagle
Firmado digitalmente
por Manuel José Errázuriz Tagle
Fecha: 2021.04.28
10:10:51 -04'00'
MANUEL JOSÉ ERRÁZURIZ TAGLE
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO

FKS/AVO/TAJ/fpm.

Incluye: Memoria Explicativa y Tres planos de arquitectura, en archivos digitales timbrados denominados: Lámina 01, Plano de Emplazamiento y Cuadros de Superficies (18.03.21); Lámina 02, Planta de Arquitectura (18.03.21) y Lámina 03, Elevaciones (18.03.21).

DISTRIBUCIÓN:

Destinatario: Sr. Edmundo Hermosilla Hermosilla – Representante Legal
Sociedad DERCORP S.A. - Propietaria
Dirección: Av. Alonso de Córdova N°4125, Piso 13 - comuna de Vitacura
Correos electrónicos: hermosilla@dercorp.cl / radvis@urbanaed.cl

C/c Sr. Orlando Mingo M. UE&D Consultores
Sr. Gabriel Rojas A. MACRO Consultores
Teléfonos de contacto: 22468545 / +569 85278528
Correos electrónicos: omingo@urbanaed.cl – dcarvachos@gmail.com – gra@macro.cl

Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo

Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

Ley de Transparencia art. 7/g.

Archivo

Ofpa 0301408 de 13.08.2020 – Recib. 19.08.20
Ofpa 0301426 de 17.08.2020 – Recib. 25.10.20
Ofpa 0300701 de 12.04.2021 – Recib. 26.04.21
V1(1) – 0301408 - 0301426 y 0300701 – Maipú
Recib. 19.08.20/ 25.10.20 – 26.04.21



CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS

DIRECCION DE OBRAS - I. MUNICIPALIDAD DE:
MAIPU

REGION: **METROPOLITANA**

URBANO RURAL

EL PRESENTE CERTIFICADO SE EMITE EN CUMPLIMIENTO A LAS INSTRUCCIONES EMANADAS POR LA SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO, CONTENIDAS EN SU ORD N° 3779 DE FECHA 08-09-2017, REFERIDAS A LA CORRECTA EMISION DE LOS CERTIFICADOS DE INFORMACIONES PREVIAS, EN CONCORDANCIA AL DICTAMEN DE LA CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA N° 23.458 DE FECHA 27-06-2017 Y DECRETO ALCALDICIO N° 2366 DE FECHA 16.08.2017.

CERTIFICADO N°	004627
FECHA	20 DIC 2021
SOLICITUD N°	3066
FECHA	18-11-2021

1. IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD

A LA PROPIEDAD UBICADA EN CALLE		CAMINO VECINAL			
LOTEO	SUBDIVISION MACROLOTE 1-1 HIJUELA LA VIÑA	MANZANA	-----	LOTE	MACROLOTE 1-1A
ROL S.I.I. N°	1185-159	LE HA SIDO ASIGNADO EL N°		-----	

2. INSTRUMENTO(S) DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL APLICABLE(S)

PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL O METROPOLITANO	SANTIAGO	FECHA	08/10/1994
PLAN REGULADOR COMUNAL		FECHA	
PLAN SECCIONAL	---	FECHA	---
PLANO SECCIONAL	---	FECHA	---
AREA DONDE SE UBICA EL TERRENO			
<input type="checkbox"/> URBANA	<input type="checkbox"/> EXTENSION URBANA	<input checked="" type="checkbox"/> RURAL	

3. DECLARATORIA DE POSTERGACION DE PERMISO (Art. 117 LGUC)

PLAZO DE VIGENCIA	---
DECRETO RESOLUCION N°	---
FECHA	---

4. Deberá acompañar Informe sobre calidad de subsuelo (Art. 5.1.18. O.G.U.O.)	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
---	--	-----------------------------

5. NORMAS URBANISTICAS (En caso necesario se adjunta hoja anexa)

5.1 USOS DE SUELO

ZONAS O EN QUE SE EMPLAZA EL TERRENO	AREAS DE INTERES AGROPECUARIO EXCLUSIVO (ART. 8.3.2.1 PRMS)				
USOS DE SUELOS PERMITIDOS:					
Normativa a aplicar: Toda la que se indica en Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza, junto a lo establecido en P.R.M.S, específicamente el artículo 8.2.1.4.					
SUPERFICIE PERMISIVA	DENSIDAD MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA EDIF.		SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	
---	---	---		---	
COEF. DE CONSTRUCCION	COEF. DE OCUPACION DE SUELO	OCUPACION POR SUPERFICIES		RAMANTE	NIVEL DE APLICACION
---	---	---		---	---
ADOSAMIENTOS	DISTANCIAMIENTOS	CIERROS		CORAYOS	
---	---	ALTURA	% TRANSPARENCIA	---	
---	---	---	---	---	



CESIONES Proporción frente y fondo superficies a ceder para áreas verdes (Art. 2.2.5. N° 2 O.G.U.C.)		—	
ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS SEGÚN USOS PERMITIDOS			
Según artículos 18 y 20 al 24 de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal, las cuales son complementarias al Capítulo 7.1 del PRMS, que norma la infraestructura de transporte en el Área Metropolitana. Para los aspectos no contemplados en la normativa señalada, se aplicará lo establecido en el Capítulo 4 del Título 2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.			
ÁREA DE RIESGO <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO (ESPECIFICAR)	ÁREA DE PROTECCIÓN <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO (ESPECIFICAR) DE AEROPUERTOS, AERODROMOS Y RADIO AYUDAS	ZONA O INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO (ESPECIFICAR)	ZONA TÍPICA O MONUMENTO NACIONAL <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO (ESPECIFICAR)

5.2 LINEAS OFICIALES

FOR CALLE		TIPO DE VIA	
CAMINO A LA CUESTA BARRIGA		RURAL. CUMPLIR DFL 850 DE 1997 MOP	
LINEA OFICIAL	DISTANCIA ENTRE L.O.	ANTEJARDIN	_____
	DISTANCIA L.O. A EJE CALZADA	CALZADA	_____

FOR CALLE		TIPO DE VIA	
_____		_____	
LINEA OFICIAL	DISTANCIA ENTRE L.O.	ANTEJARDIN	_____
	DISTANCIA L.O. A EJE CALZADA	CALZADA	_____

FOR CALLE		TIPO DE VIA	
_____		_____	
LINEA OFICIAL	DISTANCIA ENTRE L.O.	ANTEJARDIN	_____
	DISTANCIA L.O. A EJE CALZADA	CALZADA	_____

FOR CALLE		TIPO DE VIA	
_____		_____	
LINEA OFICIAL	DISTANCIA ENTRE L.O.	ANTEJARDIN	_____
	DISTANCIA L.O. A EJE CALZADA	CALZADA	_____

5.3 AFECTACION A UTILIDAD PUBLICA

LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA AFECTA A DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA (Art. 59)		<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO
PARQUE	<input type="checkbox"/>	VIALIDAD	<input type="checkbox"/>
		ENSANCHE	<input type="checkbox"/>
		APERTURA	<input type="checkbox"/>

DE LAS SIGUIENTES VIAS:

DESCRIPCIÓN DEL ÁREA AFECTA A UTILIDAD PÚBLICA CON INDICACIÓN DE SUPERFICIE Y DIRECCIONES (METROS / VARIOS)



PERFIL DEL ÁREA AFECTA A OBLIGACIÓN DE URBANIZAR (Art. 2.2.4)

OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LAS ÁREAS AFECTAS A DECLARATORIA (Art. 134° LGUC)

<input type="checkbox"/>	Pavimentación
<input type="checkbox"/>	Agua Potable
<input type="checkbox"/>	Alcantarillado y Aguas Servidas
<input type="checkbox"/>	Evacuación de Aguas Lluvias
<input type="checkbox"/>	Electricidad y/o Alumbrado Público
<input type="checkbox"/>	Gas
<input type="checkbox"/>	Telecomunicaciones
<input type="checkbox"/>	Plantaciones y obras de ornato
<input type="checkbox"/>	Obras de defensa del terreno
<input type="checkbox"/>	Otros: (especificar)

6.- CARACTERÍSTICAS DE URBANIZACIÓN

ESTADO DE LA URBANIZACIÓN:	EJECUTADA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	RESERVA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	GARANTIZADA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO
-----------------------------------	------------------	-----------------------------	--	----------------	-----------------------------	--	--------------------	-----------------------------	--

7.- DOCUMENTOS ADJUNTOS

<input checked="" type="checkbox"/> PLANO DE CATASTRO (en hoja anexa N°1)	<input checked="" type="checkbox"/> PERFILES DE CALLES (en hoja anexa N°1)	<input type="checkbox"/> ANEXO NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE SANTIAGO
--	---	---

NOTA: El presente Certificado mantendrá su validez y vigencia mientras no se publiquen en el Diario Oficial modificaciones al correspondiente instrumento de planificación territorial, o a las disposiciones legales o reglamentarias pertinentes, que afecten las normas urbanísticas aplicables al predio.

8.- PAGO DE DERECHOS			\$ 21.390.-
TOTAL DERECHOS MUNICIPALES (Art. 130 N°9 L.G.U.C.)	N°	-	FECHA
GIRO DE INGRESO MUNICIPAL	N°	23439544	FECHA
			18-11-2021

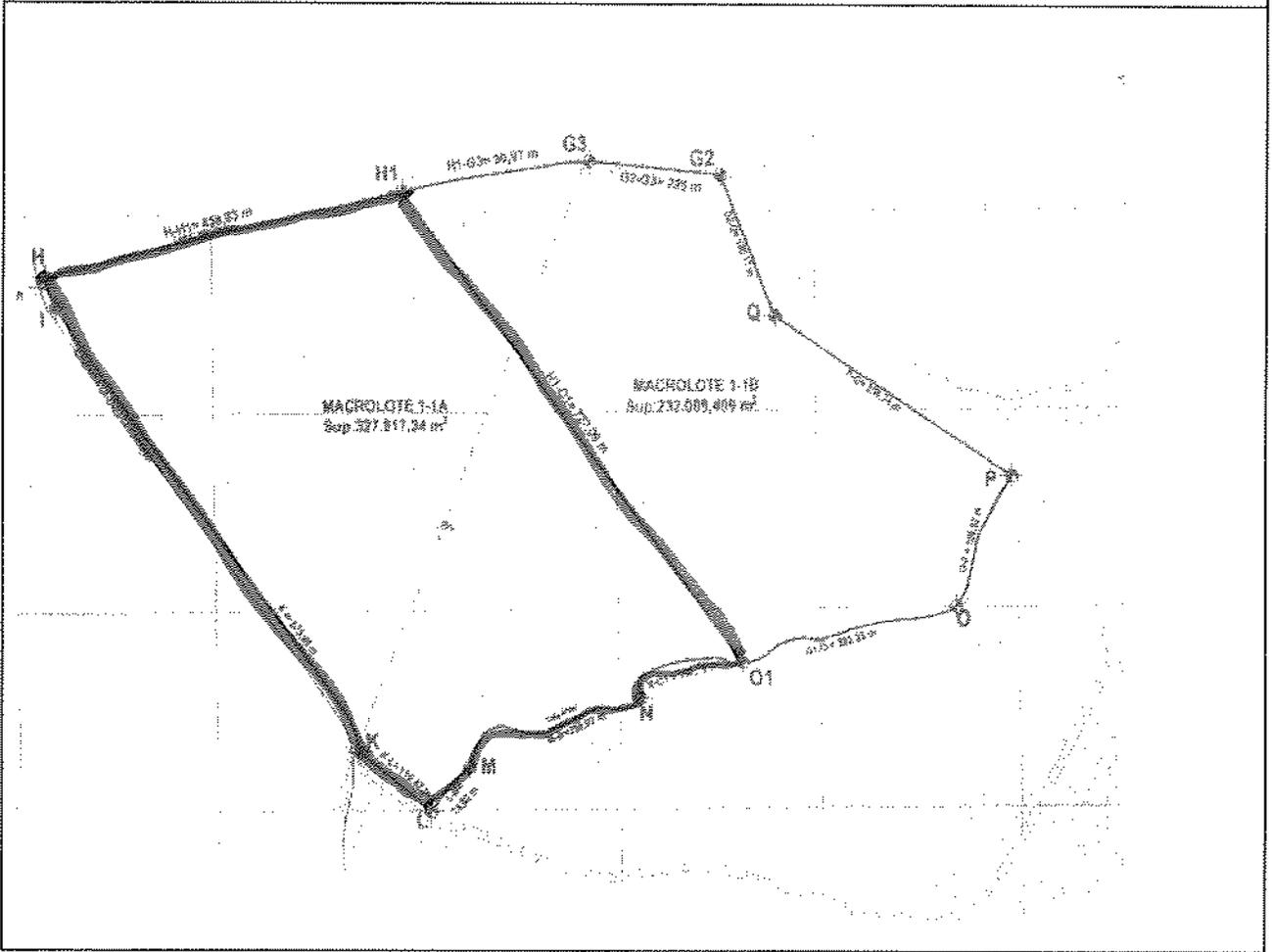


GERMAN LINO ARCE MENESES
INGENIERO CONSTRUCTOR - CONSTRUCTOR CIVIL
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES DE MAIPU



PLANO DE CATASTRO:

SEGÚN BASE CARTOGRAFICA COMUNAL



PERFILES DE CALLES:

DAR CUMPLIMIENTO A DFL 850 DE 1997 MOP

Artículo 8.3.2.1. De Interés Agropecuario Exclusivo

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.



ORD.N°403 DE FECHA 03 DE JULIO DEL 2019



ORD. N° 0403 /

ANT.: Carta, fecha de ingreso 18.01.2019, solicita pronunciamiento sobre artículo 2.1.29. de la OGUC.

MAT.: Responde requerimiento formulado en documento del Antecedente sobre materias artículo 2.1.29. de la OGUC.

SANTIAGO, 03 JUL 2019

A : SEÑORES
ORLANDO MINGO M., URBANA E&D y
GABRIEL ROJAS A., MACRO Gestión Urbana

DE : JEFA DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO

1. Mediante presentación singularizada en el Antecedente, solicitan a esta División:

a) Ratificar que, según el artículo 2.1.29. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), en el área rural de los planes reguladores metropolitanos se entienden siempre admitidas las instalaciones o edificaciones destinadas a infraestructura y que, por ende, se encuentran siempre admitidos los terminales de transporte terrestre, sin perjuicio del cumplimiento de la Ley 19.300 y de lo dispuesto en el artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), y

b) Pronunciarse sobre el sentido y alcance del concepto "terminales de transporte terrestre" del artículo 2.1.29. de la OGUC, y si incluye tanto terminales de pasajeros como de carga.

Entre otros asuntos sobre la materia, argumenta textualmente que:

"(...) resulta procedente, para interpretar el concepto "terminal de transporte terrestre" contenido en el artículo 2.1.29. de la OGUC, utilizar la definición de "terminal" contenida en el artículo 3 letra e) del Reglamento de la Ley 19.300."

"En la mencionada norma se distinguen tres tipos de terminales: (i) terminales de buses, (ii) terminales de camiones y (iii) terminales de ferrocarriles camiones."

Se incluye, entonces, dentro del concepto "terminal" no sólo el de pasajeros sino también el de carga."

En lo que respecta a terminal de camiones, el artículo 3 e) e.3) del señalado Reglamento expresa que, Se entenderá por terminales de camiones aquellos recintos que se destinen para el establecimiento de camiones que cuenten con infraestructura de almacenaje y transferencia de carga y cuya capacidad sea igual o superior a cincuenta (50) sitios para el estacionamiento de vehículos medianos y/o pesados."

2. Al respecto, en primer lugar y según lo requerido en el literal a) de este oficio, el artículo 2.1.29. de la OGUC en su inciso primero, referido a las edificaciones o instalaciones y redes o trazados del tipo de uso de suelo Infraestructura, comprende los destinados a infraestructura energética, a infraestructura sanitaria y a infraestructura

de transporte. Dentro de esta última categoría contempla, entre otros, los terminales de transporte terrestre.

Seguidamente, el inciso cuarto del mismo artículo 2.1.29. dispone que salvo el cumplimiento de la Ley 19.300, del artículo 55° de la LGUC, y de las disposiciones que establezcan los organismos competentes, en las áreas rurales de los planes reguladores intercomunales y metropolitanos tales infraestructuras se encuentran siempre admitidas.

3. Sobre los asuntos referidos en la letra b) precedente, de pronunciarse respecto del concepto "terminales de transporte terrestre" y si éstos comprenden a los "de carga", es dable señalar primeramente que este último concepto no se encuentra incorporado en los vocablos singularizados en el artículo 1.1.2. de la OGUC, en donde se precisan sus significados. En este contexto a juicio de esta División, se debe entender la definición de este vocablo en su tenor literal o del sentido natural y obvio de las palabras, por lo que conviene para su comprensión, estarse al significado dado por el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, en su acepción, en lo que interesa, para Terminal, de "*Lugar de salida o llegada de una línea de transporte público*", y para Transporte, de "*Acción y efecto de transportar o transportarse*" o "*Sistema de medios para conducir personas y cosas de un lugar a otro*".

Al tenor de lo anterior y en armonía con lo dispuesto en el primer inciso del referido artículo 2.1.29., es posible sostener que los terminales de transporte terrestre se refieren a las edificaciones o instalaciones tanto para la llegada y salida de medios de transporte de personas como de cosas o carga.

4. En lo referente a la procedencia de utilizar las definiciones de los literales e) y e.3. del artículo 3 del Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (RSEIA), para interpretar el concepto de terminales de transporte terrestre del mentado artículo 2.1.29., como se señala también en la letra b) de este oficio, corresponde hacer presente que tales disposiciones del RSEIA no se relacionan con la norma urbanística de tipo de uso de suelo de infraestructura de dicho artículo de la OGUC, que corresponde establecer a los Instrumentos de Planificación Territorial en el ámbito de sus competencias de zonificación de usos de suelo, a través de los procedimientos de la planificación.

En efecto, las mencionadas disposiciones del RSEIA se refieren a materias circunscritas exclusivamente a la definición de tipologías de proyectos o actividades referidas al transporte, que, según la legislación ambiental, al ser susceptibles de causar impacto ambiental deben someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA).

5. Ahora bien, dado que la materia, según se colige en la presentación del Antecedente, se refiere a edificaciones e instalaciones de infraestructura sitas en el área rural de un plan regulador metropolitano, corresponde advertir que la legislación y reglamentación de urbanismo y construcciones vigentes, prescriben en lo concerniente a la norma urbanística de usos de suelo urbano, que ésta se regirá según las disposiciones que establezcan los correspondientes Planes Reguladores.

En esta materia la jurisprudencia de la Contraloría General de la República (CGR), contenida en su Dictamen N° 59.908 de 21.09.2011, señala "*Así, conforme a una*



interpretación armónica de la precitada normativa, es dable colegir que el mencionado artículo 55° y su reglamentación establecen un procedimiento que debe seguirse en cada situación particular respecto de las construcciones en el área rural, el cual, tratándose de áreas rurales afectas a planificación territorial, supone la consideración de los usos de suelo que el instrumento de planificación contemple. Corrobora lo anterior, la circunstancia de que el artículo 2.1.19. de la OGUC (...) al referirse, en su inciso tercero, a las construcciones que se autoricen fuera del límite urbano con arreglo al inciso final del antedicho artículo 55° de la LGUC, precisa, en lo que interesa al asunto en examen, que en el informe que en dichos procedimientos debe expedir la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, deberá verificar que los proyectos o las construcciones, según corresponda, cumplan con las disposiciones pertinentes del respectivo Instrumento de Planificación Territorial."

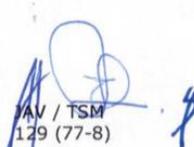
6. Finalmente, teniendo presente que los proyectos que se tramitan al amparo de las disposiciones del artículo 55° de la LGUC, como es la situación de la materia en análisis, deben ser analizados caso a caso por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo y por los demás órganos de la administración del Estado singularizados en los incisos tercero y cuarto de dicho artículo, previamente a sus resoluciones, se ha estimado menester citar, para sus conocimientos, lo señalado por la Contraloría General de la República (CGR) en su dictamen N° 27458 del 17 de abril de 2014, a saber: "(...), en el contexto reseñado, y considerando que la determinación de si una actividad, en función de sus cualidades, concierne a un determinado uso de suelo corresponde a una ponderación de situaciones de hecho que debe ser efectuada por la Administración activa sobre la base de los antecedentes concretos de los que disponga, (...)".

Saluda atentamente a ustedes,


JEFE **PAZ SERRA FREIRE**
Jefa División de Desarrollo Urbano






JAV / TSM
129 (77-8)

DISTRIBUCIÓN:

1. Destinatarios, Sres. Orlando Mingo y Gabriel Rojas.
2. Departamento Planificación y Normas Urbanas DDU.
3. Oficina de Partes DDU.