



Base de Dictámenes

vivienda y urbanismo, planes reguladores

NÚMERO DICTAMEN

038746N15

NUEVO:

SI

RECONSIDERADO:

NO

ACLARADO:

NO

APLICADO:

NO

COMPLEMENTADO:

NO

FECHA DOCUMENTO

14-05-2015

REACTIVADO:

NO

RECONSIDERADO

PARCIAL:

NO

ALTERADO:

NO

CONFIRMADO:

NO

CARÁCTER:

NNN

DICTAMENES RELACIONADOS

Aplica dictamen 94310/2014

Acción	Dictamen	Año
Aplica	094310	2014

FUENTES LEGALES

dto 47/92 VVIE art/2/1/21 inc/2 dfl 458/75 VVIE art/55

MATERIA

Acerca de la aplicación del artículo 2.1.21. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones al predio que indica.

DOCUMENTO COMPLETO

N° 38.746 Fecha: 14-V-2015

Se ha dirigido a esta Contraloría General el señor Pedro Krusell González, en

representación, según expone, de Inmobiliaria El Carmen S.A. solicitando un pronunciamiento acerca de la factibilidad de aplicar en la totalidad del predio que detalla - emplazado tanto en el área urbana como en el área rural, en el sector Liray de la comuna de Colina-, los usos de suelo que indica, correspondientes a la primera de las mencionadas áreas, en virtud de lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 2.1.21. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, sancionada por el decreto N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Agrega que habiendo efectuado una consulta en tal sentido a la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo (SEREMI), esta, mediante su oficio N° 5.438, de 2014, interpretó en forma errada dicho precepto, no permitiendo su aplicación y señalando que se debería “subdividir el predio a fin de segregar la parte rural de la urbana”.

Requerido su informe, la Municipalidad de Colina no lo ha emitido dentro del plazo fijado para ello, por lo que se procederá prescindiendo de ese antecedente.

Sobre el particular, y teniendo presente lo informado, a instancias de este Organismo de Fiscalización, por la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo y la SEREMI, es pertinente anotar que el aludido artículo 2.1.21. prevé, en su inciso segundo y en lo que importa, que cuando un predio quede afecto a dos o más zonas con distintos usos de suelo por un instrumento de planificación territorial, se admitirán todos los que le autorice su frente a la calle de mayor ancho o los que le permita la zona que afecte a dos tercios o más de la superficie del terreno, y en su inciso final, que ello es sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, contenida en el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, de la nombrada Cartera Ministerial.

Enseguida, del examen de los antecedentes tenidos a la vista, se aprecia que, en la especie, aproximadamente un 30% de la superficie del mencionado inmueble se emplaza en la zona denominada A13a “Zona Residencial Mixta 13a” -dentro del área urbana-regulada por el artículo 4.2.13.1. del Plan Regulador Comunal de Colina -promulgado mediante el decreto alcaldicio N° 629, de 2010, de esa entidad edilicia-, y el resto de la propiedad en el área rural planificada, regulada en el artículo 8.3.2.1. “Área de Interés Agropecuario Exclusivo”, del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, aprobado por la resolución N° 20, de 1994, del respectivo Gobierno Regional.

Además, se advierte que en el citado artículo 4.2.13.1. se permiten los siguientes usos de suelo: residencial; equipamiento de las clases, salud, educación, comercio, servicios, culto y cultura, deportes, social y esparcimiento; áreas verdes; infraestructura sanitaria y redes energéticas, y actividades productivas en su destino talleres inofensivos.

Ahora bien, en mérito de lo anterior y en relación con la aplicación del aludido precepto reglamentario a un terreno ubicado en parte en el área urbana y otra, en la rural, a objeto de que en esta última se acepten los usos que se contemplan para la primera, es pertinente apuntar, en armonía con lo manifestado por esta Entidad de Fiscalizadora en su dictamen N° 94.310, de 2014, que ello no resulta procedente por cuanto las áreas rural y urbana importan regímenes de utilización del suelo que se rigen por disposiciones legales y reglamentarias diversas y supondría alterar la definición del límite urbano al margen del procedimiento de modificación del respectivo instrumento de planificación territorial.

Por consiguiente, y en coincidencia con lo informado por la Subsecretaría de Vivienda y

Por consiguiente, y en coincidencia con lo informado por la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo y la SEREMI, no corresponde aplicar el antedicho inciso segundo del artículo 2.1.21., ya reseñado.

Asimismo, sobre lo consignado en el citado oficio N° 5.438, en orden a la necesidad de “subdividir el predio a fin de segregar la parte rural de la urbana”, cumple con expresar que ello no se ajusta a derecho habida cuenta de que tal exigencia no se encuentra prevista en la normativa vigente, lo cual es sin perjuicio de que tal medida constituye una alternativa que puede considerar el interesado.

Transcríbese a la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, a la Municipalidad de Colina y al interesado.

Saluda atentamente a Ud.,

Patricia Arriagada Villouta

Contralor General de la República

Subrogante

PO R EL CUIDADO Y BUEN USO
DE LOS RECURSOS PÚBLICOS