



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**

Equipo Gestión Intersectorial (EGI)

Interno N° 1303 - 2020

Ingreso N° 0101579 de fecha 13.07.2020

ORD. N° 2981

ANT.: Oficio N° 1643 del 06.07.2020

MAT.: LAMPA: Envía información solicitada sobre proyecto evaluado en el SEIA "Obras de aguas lluvias y saneamiento interno Centro Industrial" o "Parque Capital".

SANTIAGO, 15 OCT 2020

DE: SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

A : SR. CRISTÓBAL DE LA MAZA GUZMÁN.
SUPERINTENDENTE DEL MEDIO AMBIENTE.

1. En atención a lo solicitado en el Oficio Ordinario del Antecedente, en el que se nos solicita informarles y enviar copia de los antecedentes relevantes de la tramitación del PAS 160, en el Marco de la RCA N° 473/2017, para poder realizar el análisis de este caso, respecto de la forma y condiciones de otorgamiento del referido PAS 160.
2. Al respecto puedo señalar que, en el Marco del Sistema de Evaluación Ambiental del proyecto en cuestión que implicaba una superficie de 161,57 hectáreas correspondiente a la etapa I, la etapa II según el propio titular se evaluaría posteriormente dependiendo de la demanda comercial. La superficie total de ambas etapas asciende a un total de 399,04 hectárea. En este proceso de evaluación, esta Seremi emitió sus observaciones a través de los oficios Ord. N° 0234 del 15 de enero de 2016; Ord. N° 4657 del 09 de septiembre de 2016; Ord. N° 3907 del 15 de septiembre de 2017 y Ord. N° 4215 del 05 de octubre de 2017 (los que se adjuntan al presente oficio), en ninguno de los cuales se emitió un informe favorable al Permiso ambiental 160.
3. Posteriormente, por Oficio Ord. N° 490 del 01 de febrero de 2018 (adjunto oficio), esta SEREMI informó desfavorablemente la solicitud del artículo 55 al proyecto Condominio Parque Capital, Centro Industrial.
4. Ahora bien, mediante Resolución Exenta N° 1533 del 17 de junio de 2019 (adjunto) que resolvió el Recurso de Reposición con jerárquico en subsidio que presentó el titular en contra del oficio individualizado en el punto 3 anterior, acoge parcialmente el recurso de reposición, ordenando que se modifique el Ord. N° 490 ya mencionado, en el sentido de que se le otorgue el Informe Favorable para la Construcción exclusivamente para las obras de aguas

1



lluvias y obras complementarias coincidentes con lo aprobado en la RCA N 473/2017, de acuerdo al siguiente detalle:

- Obras de Aguas Lluvias
 - Estanques de retención al interior del predio.
 - Bajadas de Aguas Lluvias.
 - Colectores.
 - Canales interiores.
 - Ensanchamiento del Estero Carén.
- Obras Complementarias
 - Vías pavimentadas.
 - Red y planta de agua potable.
 - Suministro eléctrico.
 - Cierre perimetral.

5. El titular presentó una solicitud de Invalidación Parcial respecto de la Resolución Exenta N° 1533 individualizada en el punto 4 anterior. Frente a este requerimiento, mediante Resolución Exenta N° 1181 de fecha 23 de septiembre de 2020 de esta Secretaría Ministerial se rechazó el requerimiento de invalidación ya que no se identifican vicios de juricidad en el contenido impugnado.
6. Por Resolución Exenta N° 1182 de fecha 23/09/2020 se aclaró y rectificó la Resolución N° 1533 mencionada en el punto 5 anterior, se adjunta dicha Resolución para su mejor comprensión de los puntos aclarados y rectificados.
7. Es cuanto puedo informar respecto de la otorgación del Informe favorable para la Construcción del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones consultado.

Saluda atentamente a Usted,

MANUEL JOSE Firmado digitalmente
ERRAZURIZ por MANUEL JOSE
TAGLE ERRAZURIZ TAGLE
Fecha: 2020.10.14
18:24:45 -03'00'
MANUEL JOSÉ ERRÁZURIZ TAGLE
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO

FKS/ACH/BAS/mmi

Adjunta: Ord. N° 0234 del 15/01/2016; Ord. N° 4657 del 09/09/2016; Ord. N° 3907 del 15/09/2017;
Ord. N° 4215 del 05/10/2017; Ord. N° 490 del 01/02/2018; Res. N° 1533 del 17/06/2019; Ord. N° 308



del 24/01/2018, solicitud de Invalidación Parcial de 17/06/2019, Res Exenta N° 1181 del 23/09/2020 y Res. ex. N° 1182 del 23/09/2020 (Todo en formato PDF).

DISTRIBUCIÓN:

Destinatario:

Correo electrónico: oficinadepartes@sma.gob.cl
Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo
Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
Ley de Transparencia art.7/g
Archivo
BAS23/23.07.2020



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**

Equipo Medio Ambiente (EMA)
Internº 157 -2016
Sin Ingreso.

0234

ORD. N° _____

ANT.: Su Ord. N° 02, de fecha 04.01.2016.

MAT.: LAMPA: Se pronuncia sobre evaluación del proyecto "Obras de Aguas Lluvias y Saneamiento interno Centro Industrial."

SANTIAGO, 15 ENE 2016

DE: SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

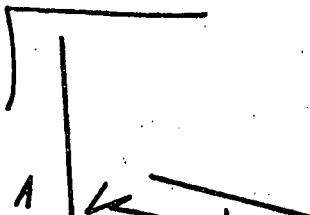
A: SRA. DIRECTORA REGIONAL DEL SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL R.M.

1. En atención a lo solicitado en el oficio del antecedente, se informa que se revisó la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto "Obras de Aguas Lluvias y Saneamiento interno Centro Industrial" presentado por el Señor Pablo Chenevey Honour en representación de Parque Capital S.A.
2. De la revisión del documento citado anteriormente, este órgano de administración del Estado se pronuncia con las siguientes observaciones :
 - a) La ubicación del Centro Industrial está ubicado en Isam 6, Isam 7 y área agropecuaria exclusiva por lo que deberá aplicarse el Artículo 55 de la L.G.U.C. el cual dicta que: Fuerá de los límites Urbanos establecidos en los Planos Reguladores, no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones ni levantar construcciones, salvo aquellas que fueran necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para la vivienda del propietario del mismo y sus trabajadores.
 - b) El proyecto afecta a fauna (reptiles) con problemas de conservación. También afecta a la flora, como el caso de la Acacia caven, que actualmente no se observan ejemplares nuevos o de gran desarrollo para una regeneración natural.
 - c) Las construcciones Industriales fuera del límite Urbano requerirán previamente a la aprobación correspondiente de la Dirección de Obras Municipales, un Informe favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y del Servicio Agrícola correspondiente.



- d) Deberá enviar formato papel, plano general y ubicación de las zonas Isam 6, Isam 7 y el área agropecuaria exclusiva. También referencias como caminos canales etc.
- e) Deberá obtener Resolución de Calificación Ambiental favorable, Seremi Agricultura para poder cambiar el uso del suelo.
- f) El proyecto generará una pérdida o degradación del recurso suelo, 38% clase III.

Saluda atentamente a usted,


ALDO RAMACIOTTI FRACCHIA
ARQUITECTO
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO

JTC/VCR/RBA/lpc
DISTRIBUCIÓN:

Destinataria
Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo
Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
Firma Electrónica
Archivo.
Rba 229-35



DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA
Equipo Medio Ambiente (EMA)
Internº 2165 – 2016
Sin Ingreso.

Nº 22336 /16

SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL	
Región Metropolitana de Santiago	
OFICINA DE PARTES	
1º Destino:	Sincción Fecha: 12 SEP 2016
2º Destino:	EMA Fecha:
3º Destino:	NPP Fecha:
4º Destino:	Fecha:
Trámite 2572	

ORD. N° 4657

ANT.: Su oficio N° 1343 de fecha 19.08.2016.

MAT.: LAMPA: Se pronuncia sobre Adenda del Proyecto "Obras de aguas lluvias y saneamiento interno Centro Industrial".

SANTIAGO, 09 SEP 2016

DE : SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

A : SRA. DIRECTORA REGIONAL DEL SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL R.M.

En atención a lo solicitado en el Oficio Ordinario del Antecedente, se informa que se revisó la Adenda del proyecto "Obras de aguas lluvias y saneamiento interno Centro Industrial", presentado por el señor Pablo Chenevey Honour, en representación de Parque Capital S.A.

De la revisión del documento citado anteriormente, este órgano de administración del Estado tiene las siguientes observaciones:

a) Ante la postura del proponente que arguye no cumplir las condiciones que exige el PAS 160 al tenor del art. 55 del LGUC, porque él estaría realizando obras que no son consideradas urbanización, debemos hacer notar que el propósito del titular de acuerdo a su estudio, es crear una zona industrial en el actual sector rural de la comuna de Lampa y en el que convivirían tres categorías de uso, inofensivo, molesto y peligroso dándole una connotación importante en cuanto al impacto del complejo. Para esta Secretaría no es posible analizar obras desconectadas del objetivo final del proyecto y que dependerán del éxito comercial para su concreción.

b) Es conveniente observar que si bien el artículo 2.1.21 de la OGUC permite que un terreno al cual confluyen varios usos de suelo garantice al retazo poseedor de un uso productivo homologar este uso en el lote completo, también exige que el acceso a cada destino debe realizarse por la vía que enfrenta la zona que lo admite, situación que no cumple el lote de uso actividades peligrosas o Isam 6.

c) Consecuentemente, los antecedentes del proyecto indican la creación y/o habilitación de un área urbana fuera de los límites urbanos establecidos lo que incide directamente en una de las funciones de esta Secretaría que, de acuerdo al artículo



55 de la LGUC "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".

Saluda atentamente a usted,



**SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO**

FBP/BAS/VCR/mimi
DISTRIBUCIÓN:

Destinatario
Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo
Departamento Desarrollo Urbano e Infraestructura
Firma Electrónica
Archivo.



21.254/17

SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL	
Región Metropolitana de Santiago	
OFICINA DE PARTES	
1º Destino:	Dirección
2º Destino:	FEA
3º Destino:	MOP
4º Destino:	
Trámite	2262

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA
Equipo Medio Ambiente (EMA)
Internº 2089 -2017
Sin Ingreso.

ORD. N° 3907

ANT.: Su Ord. N° 1325 de fecha 31.08.2017.

MAT.: LAMPA: Se pronuncia sobre la Adenda del Proyecto "Obras de aguas lluvias y saneamiento interno Centro Industrial".

SANTIAGO, 15 SEP 2017

DE: SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO
A: SRA. DIRECTORA REGIONAL DEL SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL R.M. (S)

En atención a lo solicitado en el Oficio Ordinario del Antecedente, se informa que se revisó la Adenda del proyecto "Obras de aguas lluvias y saneamiento interno Centro Industrial", presentado por el señor Ivars Andrejs Grinbergs Salas, en representación de PARQUE CAPITAL S.A. De la revisión del documento citado anteriormente, este órgano de administración del Estado se pronuncia de la siguiente forma:

- El titular ha presentado el expediente para la aplicación del PAS 160 (artículo. 55 de la LGUC) para la instalación de faenas de la obra. En la solicitud menciona nuevamente las obras de urbanización que se realizarán en el predio sin relacionarlas con un uso definido, no reconociendo que dichas obras habilitarían un área industrial (399,4 ha considerando las etapas 1 y 2) fuera de los límites urbanos. Hecho que fue observado en los primeros oficios de este proceso de evaluación ambiental (Ord. N° 0121, del 03.04.2016, y Ord. N° 1844, del 02.05.2016), en esta línea argumental, el condominio emplazado en el área rural, que se encuentra constituido por sitios de dominio exclusivo de los copropietarios y terrenos de dominio común, no consulta proyecto de edificación alguno, por lo que no es posible asociarlo a un destino determinado dentro de los destinos definidos en el artículo 55 de la LGUC, ya que éste no considera ese tipo de intervenciones entre las contempladas para ser autorizadas en este territorio rural, en consecuencia no es posible evaluar el proyecto en las actuales condiciones de presentación.

Saluda atentamente a usted,



ALDO RAMACIOTTI FRACCHIA
ARQUITECTO
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO

FKS/BAS/VCR/orm:

DISTRIBUCIÓN:

Destinataria

Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo
Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

Firma Electrónica

Archivo.

vcr117/38

Nº 22561 / 17



DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA

Equipo Medio Ambiente (EMA)
Interno Nº 2235 – 2017
Sin Ingreso



4215

ORD. Nº _____ /

SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

Región Metropolitana de Santiago
OFICINA DE PARTES

1º Destino: Dirección Fecha: 06 OCT 2017
2º Destino: EMA Fecha: 06/10/2017
3º Destino: AAC Fecha:
4º Destino: Trámite 2409 Fecha:

- ANT.: 1. Su Ordinario N° 1325 de fecha 31.08.2017.
2. Ord. SEREMI MINVU N° 3907 de fecha 15 de septiembre de 2017.
3. Ord. N° 2317 de fecha 01.06.2017 de esta Secretaría.

MAT.: **LAMPA**: Complementa Ord. N° 3907 de fecha 15 de septiembre de 2017, observaciones sobre adenda del Proyecto "Obras de aguas lluvias y saneamiento interno Centro Industrial".

SANTIAGO, 05 OCT 2017

DE: SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

A : SRA. DIRECTORA REGIONAL DEL SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL R.M. (S)

En atención a lo solicitado en el Oficio Ordinario del Antecedente N° 1, esta Secretaría emitió oficio ordinario N° 3907 de fecha 15 de septiembre de 2017, señalado en el antecedente N° 2, con observaciones a la Adenda del proyecto "**Obras de aguas lluvias y saneamiento interno Centro Industrial**", presentado por el señor Ivars Andrejs Grinbergs Salas, en representación de PARQUE CAPITAL S.A.

Que, en razón de que esta Secretaría Ministerial, se pronunció e instruyó a la Dirección de Obras de Lampa respecto a que no ha dado cumplimiento a las disposiciones legales establecidas en la Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria; en el procedimiento de aprobación del proyecto denominado "**Condominio Parque Capital Centro Industrial**" y que en razón de lo indicado, dicha DOM deberá adoptar las medidas necesarias para regularizar esa situación, lo cual fue comunicado a través del oficio ordinario N° 2317, de fecha 01 de junio de 2017, el cual se acompaña en el presente instrumento.

Por lo expuesto en el párrafo precedente, siendo el señalado Ord N° 2317 un pronunciamiento que se relaciona con el proyecto en comento y que se encuentra actualmente en evaluación en su Servicio, esta SEREMI estima pertinente complementar el Ord N° 3907 de fecha 15 de septiembre de 2017, en el sentido de poner en su conocimiento lo ya señalado, para los fines que estime pertinentes.

Saluda atentamente a usted,



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

RKS/PLG/BAS/mmi

DISTRIBUCIÓN:

Destinatario:

Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo

Departamento Desarrollo Urbano e Infraestructura

Firma Electrónica

Archivo.

Bas71/04/19/2017



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**

Equipo Medio Ambiente (EMA)

Interno N° 2089 -2017

Sin Ingreso.

ORD. N° 3907

ANT.: Su Ord. N° 1325 de fecha 31.08.2017.

MAT.: **LAMPA:** Se pronuncia sobre la Adenda del Proyecto "Obras de aguas lluvias y saneamiento interno Centro Industrial".

SANTIAGO, 15 SEP 2017

DE: SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

A: SRA. DIRECTORA REGIONAL DEL SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL R.M. (S)

En atención a lo solicitado en el Oficio Ordinario del Antecedente, se informa qué se revisó la Adenda del proyecto "Obras de aguas lluvias y saneamiento interno Centro Industrial", presentado por el señor Ivars Andrejs Grinbergs Salas, en representación de PARQUE CAPITAL S.A. De la revisión del documento citado anteriormente, este órgano de administración del Estado se pronuncia de la siguiente forma:

El titular ha presentado el expediente para la aplicación del PAS 160 (artículo. 55 de la LGUC) para la instalación de faenas de la obra. En la solicitud mencionada nuevamente las obras de urbanización que se realizarán en el predio sin relacionarlas con un uso definido; no reconociendo que dichas obras habilitarían un área industrial (399,4 ha) considerando las etapas 1 y 2 fuera de los límites urbanos. Hecho que fue observado en los primeros oficios de este proceso de evaluación ambiental (Ord. N° 0121, del 03.04.2016, y Ord. N° 1844, del 02.05.2016), en esta línea argumental, el condominio emplazado en el área rural, que se encuentra constituido por sitios de dominio exclusivo de los copropietarios y terrenos de dominio común, no consulta proyecto de edificación alguno, por lo que no es posible asociarlo a un destino determinado dentro de los destinos definidos en el artículo 55 de la LGUC, ya que éste no considera ese tipo de intervenciones entre las contempladas para ser autorizadas en este territorio rural, en consecuencia no es posible evaluar el proyecto en las actuales condiciones de presentación.

Saluda atentamente a usted,



ALDO RAMACIOTTI FRACCIA
ARQUITECTO
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO

[Signature] *ur*
PKS/AS/VCR/orm.

DISTRIBUCIÓN:

Destinataria

Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo

Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

Firma Electrónica

Archivo.

vcr117/38



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**

Equipo Desarrollo Territorial (EDT)
Interno N° 995 -2017,
Ingreso N° 0101161 de fecha 25.04.2017.

ORD. N° 2317

ANT.:

1. Ord. N° 4657 del 09.09.2016 – Seremi
2. Su Ord. N° 07/20/2017, de fecha 20.12.2016.
3. Ord. N° 440 del 02.03.2017 – Seremi.
4. Su Ord. N° 07/70/2017, de fecha 24.04.2017.

MAT.: LÁMPA: Ley N° 19.537 Copropiedad Inmobiliaria. Informa sobre contravención a disposiciones legales en proyecto denominado "Condominio Parque Capital Centro Industrial".

SANTIAGO, 01 JUN 2017

DE: SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

A: SRA. PAULA COLLAO VERGARA
DIRECTORA DE OBRAS MUNICIPALES DE LÁMPA

Con motivo de su respuesta consignada en el antecedente número 4, para un proyecto ubicado en Camino Noviciado sin número identificado, bajo Rol SII N° 764-190 acogido a la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, esta Secretaría Ministerial en aplicación de los artículos 4º y 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), facultad de interpretar e informar los proyectos de urbanización y de construcción en el área rural, respectivamente, puedo señalar a usted, lo siguiente:

1. En el citado antecedente N° 4, usted señala lo siguiente:
"En el caso específico del Condominio objeto de la consulta, éste se localiza en un área definida por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago como "Restringida o excluida al Desarrollo Urbano" y, por lo tanto, se entiende que corresponde a un área normada por un Plan Regulador, como lo señala el inciso 3º del Artículo 1 de la Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria.
Por lo mismo y coherente con ese criterio, al momento de aprobarse dicho condominio, se estableció que este correspondía a un paño que estaba emplazado en un área normada de un Plan Regulador, como lo precisa dicha Ley en su Artículo 1º inciso 3º."
2. Al respecto, el artículo 1º del citado cuerpo legal establece en su inciso tercero lo siguiente:
"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.(...)" (lo destacado y el subrayado es nuestro).



3. De lo anterior, y de acuerdo a los antecedentes tenidos a la vista, se ha observado la errada aplicación por parte de esa Dirección de Obras Municipales del citado inciso, aludiendo que un terreno con construcciones o con proyectos de construcción aprobados, emplazados en áreas normadas por planes reguladores, es argumento técnico suficiente para luego proceder con la citada aprobación.
4. Primeramente, en relación al párrafo anterior, esa DOM no está facultada para interpretar la Ley ni los Planes Reguladores. Luego, y en segundo término, en el punto 3 de su oficio, interpreta (aplica) erróneamente los alcances que la mencionada disposición posee para los predios donde se desea aplicar la aludida Ley de Copropiedad Inmobiliaria, ya que según el artículo 34º de la LGUC, el instrumento de planificación encargado de la regulación física de las áreas urbanas y rurales de diversas comunas es el Plan Regulador Intercomunal, en este caso, el Plan Regulador Metropolitano de Santiago vigente en la comuna de Lampa a partir del año 1997.
5. La mencionada Ley de Copropiedad Inmobiliaria, en su artículo 1º inciso 3º, hace referencia a áreas normadas por planes reguladores, que para éste caso resultan ser los planes reguladores intercomunales, los que pueden regular un área o porción de territorio zonificándola estableciendo áreas de riesgo o zonas no edificables de nivel intercomunal, el reconocimiento de áreas de protección de recursos de valor natural y patrimonial, la definición de subdivisión predial mínima, establecer los usos de suelo, para los efectos de la aplicación del artículo 55º de la LGUC; en tanto la voz normadas hace referencia al establecimiento de normas urbanísticas de las establecidas en el artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones como las del artículo 1.1.2. de la OGUC, lo que instrumentos como el Plan Regulador Intercomunal de Santiago no puede hacer, por ser una materia de competencia exclusiva de los Planes Reguladores Comunales; de modo tal que en las áreas rurales sin acervo normativo urbanístico, las Seremis señalarán la urbanización suficiente, en aplicación del artículo 55 de la LGUC, resguardándose de ese modo las garantías mínimas de funcionamiento de un asentamiento urbano.
6. Asimismo, la primera parte de la disposición en estudio, que omite referirse al artículo 55 de la LGUC, debe entenderla orientada al área urbana, ya que es esta misma disposición la que establece la prohibición genérica de crear desarrollos urbanos (los que podrían autorizarse por este mismo artículo, siempre que no generen nuevos núcleos marginales a la planificación urbana-regional). Por lo tanto, carece de sentido entender que lo que quiso expresar el artículo en cuestión es que en el área rural se pueden emplazar copropiedades Inmobiliarias sin el debido control que él mismo estableció; lo anterior, se deduce claramente al apreciar ambas normas en forma armónica. En apoyo de la señalada, la Circular Ord. N° 0353 DDU 219 expresa: "2. Adicionalmente, se hace presente las siguientes consideraciones que se deben tener presente respecto del ámbito del Plan Regulador intercomunal en el área rural:
a. En el área rural regulada por un Plan Regulador intercomunal, se deben requerir las autorizaciones a que se refiere el artículo 55º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, debiendo la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo cautelar que se cumplan los usos de suelo que establezca para estos efectos el Plan Regulador Intercomunal."
7. En apoyo de lo manifestado, el artículo 10 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, expresa inequívocamente que "Para acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria, todo condominio deberá cumplir con las normas exigidas por esta ley y su reglamento, por la Ley General de Urbanismo y Construcciones, por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, por los instrumentos de planificación territorial y por las normas que regulen, el área de emplazamiento del condominio, sin perjuicio de las excepciones y normas especiales establecidas en el decreto con fuerza de ley N°2, de 1959, del Ministerio de Obras Públicas, y en el Reglamento Especial de Viviendas Económicas".



8. Es menester anotar en este punto, que la regulación de un IPT no elimina su condición de rural, solo la transforma en un área regulada sin que tenga por éste solo hecho que entenderse, según lo expresado más arriba, normada urbanísticamente (Todas las edificaciones que se ejecuten en el territorio nacional deben cumplir con las disposiciones que establece la Ley General y su Ordenanza y los Planes Reguladores cuando éstos existan, salvo las excepciones que contempla el Artículo 116 LGUC), estableciendo las restricciones y excepción del artículo 55 de la LGUC.
9. Finalmente, y de acuerdo a lo razonado precedentemente, esa Dirección de Obras Municipales deberá adoptar las medidas conducentes a regularizar la situación en comento, tomando especial consideración lo establecido en el artículo 53 de la Ley N° 19.880 sobre Procedimientos Administrativos, informando de esa actuación a este servicio en un plazo no superior a 10 días.

Saluda atentamente a usted,



ALDO RAMACIOTTI FRACCHIA
ARQUITECTO
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO

JTT / PLG / MKCC / mmi.

DISTRIBUCIÓN:

Destinatario:
Secretaría Ministerial Metropolitana
Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
Ley de Transparencia art. 7/g.
Archivo.



DÉPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO

E: INFRAESTRUCTURA

Equipo Desarrollo Territorial (EDT)

Interno N° 297 - 2018

Ingreso N° 0301778 de fecha 05.09.2017.

Ingreso N° 0302507 de fecha 13.11.2017.

ORD. N° 490

ANT.:

1. Ord. N° 2317, de fecha 01.06.2017 – Seremi MINVU.
2. Su solicitud, con fecha de ingreso 05.09.2017.
3. Su consulta ingresada a DDU, con fecha 12.09.2017.
4. Ord. N° 4518, de fecha 23.10.2017 – Seremi MINVU.
5. Ord. N° 07/178/2017, de fecha 02.11.2017 – DOM Lampa.
6. Ord. N° 0407, de fecha 08.11.2017 – División de Desarrollo Urbano (DDU).
7. Ord. N° 308, de fecha 24.01.2018 – Seremi MINVU.

MAT.: **LAMPA:** Art. 55º LGUC, Art. 8.3.2.1 y 8.3.2.2 PRMS. Informa Desfavorable proyecto Condominio Parque Capital Centro Industrial, en Área Rural.

SANTIAGO, 01 FEB 2018

DE: SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

A: SR. JORGE MORA DE LA PUENTE - ARQUITECTO

Esta Secretaría Ministerial recibió su presentación citada en el antecedente, mediante la cual solicita el informe favorable a que se refiere el artículo 55º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), correspondiente a las obras de pavimentación u obras complementarias en terrenos rurales relativos al Condominio Industrial acogido a Copropiedad Inmobiliaria, en la comuna de Lampa.

I) PROYECTO:

1. Antecedentes de la Propiedad:

Ubicación	Camino Noviciado Norte, Lote D, sector Peralillo.
Rol SII N°	764-190
Superficie Predial aprox.	399 ha

2. Instrumento de Planificación Territorial aplicable:

Plan Regulador Metropolitano de Santiago	Resolución N° 39 de fecha 29.10.1997, publicado en Diario Oficial el día 12.12.1997.
Zona en que se emplaza el terreno	Área de Interés Agropecuario Exclusivo (art. 8.3.2.1 PRMS) Área de Interés Silvoagropecuario Mixto ISAM 6 (art. 8.3.2.2 PRMS) Área de Interés Silvoagropecuario Mixto ISAM 7 (art. 8.3.2.2 PRMS)
Certificado de Informaciones Previas	N° 3888 de fecha 31.08.2012.



3. Características del Proyecto:

Breve Descripción	La solicitud correspondiente a las obras de pavimentación u obras complementarias en terrenos rurales relativos a un Condominio Industrial acogido a Copropiedad Inmobiliaria.
Uso de Suelo – Destino	Actividad Productiva (Art. 2.1.28. O.G.U.C.)
Superficie Construida	No se indica

4. De acuerdo a los antecedentes presentados, el terreno cuenta con un Certificado de Copropiedad Inmobiliaria N° 02/14 de fecha 04.03.2014. y Resolución N° 12/2015, de fecha 07.05.2015, que modifica el documento anterior, en el sentido de rectificar el número de las unidades que se certifican (se certifican 97 unidades y se modifica el plano de copropiedad).
5. Adjunta el interesado, el Ord. N° 2045 de fecha 08.05.2015 y su Plano RM-PRMS-15-25, de esta Secretaría Regional, realizado a solicitud del Sr. Cristian Menichetti P., donde se señalan las Áreas del PRMS en que se emplaza el terreno, riesgos asociados y las afectaciones a utilidad pública vigentes de acuerdo a Ley N° 20.791, publicada en Diario Oficial con fecha 29.10.2014.
6. Debido a que el terreno cuenta con 3 áreas distintas, según el parecer del requirente, aplicaría en el proyecto el inciso tercero del Art. 2.1.21 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), que señala: "Si del predio afecto a dos o más zonas o subzonas con distintos usos de suelo, al menos el 30% de su superficie permite los usos de suelo de actividades productivas y/o infraestructura, se admitirá en todo el terreno dicho uso de suelo (...)" por cuanto la superficie de ISAM 6, corresponde a un 41,76% de la superficie total del predio, permitiendo con ello, extender el uso de Actividad Productiva de carácter peligroso de la ISAM 6 a la ISAM 7 y al Área de Interés Agropecuario Exclusivo.

0105 833.10

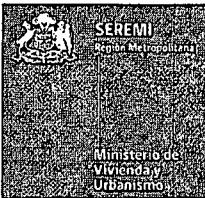
II) NORMATIVA VIGENTE ASOCIADA AL CASO

1. La Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, señala en su Art. 1º, inciso tercero, 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." (lo destacado es nuestro).
2. A su vez, la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), en su Art. 55º señala lo siguiente:

En su inciso primero: "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. (El destacado es nuestro)

Por su parte, el inciso segundo indica: "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."

En seguida, el inciso cuarto de la citada norma, prescribe que: "Igualmente, las construcciones industriales, infraestructura, 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 Vivienda y Urbanismo y del Servicio Agrícola que correspondan. El mismo informe será exigible a las obras de infraestructura de transporte, sanitaria y energética que ejecute el Estado"



Por lo transcrita, en relación al deber de cautela señalado en el inciso segundo, es de opinión de esta Secretaría Ministerial, que del análisis del proyecto, este originaría un núcleo urbano al margen de la planificación, al evidente aumento de la intensidad del uso de suelo, permitiendo que se generen usos industriales en áreas agrícolas en una superficie de 400 Há aprox., sin la correspondencia de la voluntad planificadora de los usos de suelo indicados en el PRMS.

3. El requirente, mediante carta de fecha 12.09.2017, solicita a la División de Desarrollo Urbano (DDU) del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, aclarar el procedimiento del Art. 55º 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.

La mencionada División, en su Ord. N° 0407, de fecha 08.11.2017, en respuesta a la aludida consulta, 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 55º de la LGUC, es el dispuesto en el numeral 4 del artículo 2.1.19 de la OGUC*".

De acuerdo a lo anterior, el numeral N° 4 del artículo 2.1.19 de la OGUC señala lo siguiente:

"Para las construcciones industriales, de equipamiento, turismo y poblaciones, fuera de los límites urbanos, que no contemplan 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 de la norma recién transcrita, indica el procedimiento ante la Dirección de Obras y ante esta Secretaría Ministerial, 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, cabe señalar lo dispuesto en el inciso tercero del citado artículo 2.1.19, el cual expresa: *"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).

Conforme al tenor expreso de la norma precedentemente transcrita, todo proyecto de construcción, ya sea de obras de urbanización o de edificación, DEBE contar con el informe previo que emite esta Secretaría Ministerial para su aprobación, en virtud del artículo 55º de la LGUC. Y para el caso de Condominios en el Área Rural, estos deberán contar, además, con un Anteproyecto de Edificaciones asociado,

4. Por otra parte, es preciso señalar que respecto de los usos de suelo, el Condominio en estudio, 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.

En este contexto y de acuerdo al Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), aprobado mediante resolución N° 39 de fecha 29.10.1997 y publicado en el Diario Oficial con fecha 12.12.1997, el terreno se encuentra emplazado en tres áreas del Área Rural de la Región Metropolitana cuyas actividades permitidas en cada una de ellas, corresponden a las siguientes:

- a. **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.



- b. **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.
- c. **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.

Corolario de lo expuesto y en atención a las disposiciones transcritas, aparece que lo requerido por el solicitante no se enmarcaría en los usos de suelo previstos en el instrumento de planificación territorial referido (PRMS).

5. En ese orden de consideraciones, la 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 dónde se genera un proceso que transforma materias primas o insumos en productos elaborados –, incluyéndose así mismo 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.”
6. Por su parte, el PRMS establece en el “Capítulo 6.1. Actividades Productivas y de Servicio de Carácter Industrial”, la clasificación, tipología, calificación, zonificación y normas que regirán para las actividades productivas y de servicio de carácter industrial.

De este Capítulo, se debe destacar lo siguiente:

- De acuerdo al artículo 6.1.1.1, las **Actividades Productivas de Carácter Industrial** son aquellas que desarrollan procesos de producción, procesamiento y/o transformación de productos finales, intermedios o materias primas.
- El artículo 6.1.1.2, señala que las **Actividades de Servicio de Carácter Similar al Industrial**, son aquellas que, por su impacto sobre el ambiente y/o la infraestructura de transporte, se asocian a las actividades señaladas en el artículo precedente. Dentro de éstas se consideran el almacenamiento mayorista, los terminales de transporte y de distribución de todo tipo exceptuándose los de locomoción colectiva; urbana, los depósitos de vehículos y/o maquinarias, acopio y/o venta de materiales de construcción, venta minorista de combustibles sólidos.
- El artículo 6.1.3, correspondiente a la Zonificación y Normas de dichas Actividades Industriales, indica que “Las actividades productivas peligrosas y las insalubres o contaminantes no podrán desarrollarse dentro del territorio del Plan Metropolitano. No obstante, las **Actividades Productivas Peligrosas debidamente autorizadas por los organismos competentes**, sólo podrán emplazarse en el territorio de las comunas de Lampa y Til-Til, en las zonas graficadas como ISAM 6 en el plano RM-PRM-95-CH.1. A. Los riesgos que dichas actividades y sus instalaciones generen, deberán absorberse al interior del propio predio. Las actividades molestas, productivas y/o de servicio, cualquiera que sea su nivel de producción o empleo, deberán emplazarse en las áreas industriales exclusivas que expresamente se indican en el Plano, así como, en los Desarrollos Industriales y/o Empresariales Condicionados (DIEC), en las condiciones señaladas en el artículo 6.1.3.5 de la presente Ordenanza. Los permisos municipales se condicionarán a que el proyecto resuelva de manera integral los impactos negativos que genere su instalación y que se detecten mediante un Estudio de Impacto Ambiental y un Estudio de Impacto Vial. (...)”

De lo expuesto en el presente numeral, se desprende que el proyecto en estudio, no se enmarca dentro de lo planificado por el IPT para el área rural.



7. Complementando lo anterior, en la Memoria Explicativa de la Modificación del PRMS que incorpora la Provincia de Chacabuco, se señala en el punto 10.4.2.3, respecto de las Áreas de Interés Silvoagropecuario (Art. 8.3.2 de la Ordenanza del PRMS), que las ISAM 5 y 6, no permitirán loteos, de parcelas agroresidenciales ni conjuntos de viviendas sociales para campesinos, debido al carácter excluyente de los usos de suelo que permiten (actividades molestas y/o peligrosas) y que las ISAM 6, se generan con el objeto de dar opción, dentro de la región, para la instalación de actividades peligrosas.

Además, la citada Memoria expresa que en las Áreas ISAM 7, se pretende reservar y asegurar la ocupación de estos territorios para el establecimiento de equipamiento.

Por lo anterior, se entiende que las Actividades Productivas de Carácter Industrial, sólo pueden emplazarse dentro de las ISAM 6, por cuanto solo estas áreas corresponden a la superficie de territorio que se destinó de forma exclusiva, como alternativa dentro de la Región para el emplazamiento de dichas industrias. A su vez, se indica claramente que en la ISAM 7 solo puede emplazarse Equipamiento, correspondiente a las actividades deportivas, recreativas y de esparcimiento y turismo.

8. En el mismo sentido, y en relación con los usos de suelo establecidos en el PRMS, la propia Contraloría General de la República, mediante Dictamen N° 59.908 de fecha 21.09.2011, instruyó expresamente, sobre la aplicación del Artículo 55º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en zonas rurales planificadas, que: "tratándose de áreas rurales afectas a planificación territorial, supone la consideración de los usos de suelo que el instrumento de planificación contempla (aplica dictámenes N°s 37.731, de 2007, y 71.465, de 2009)", criterio al que no podemos sustraernos dado que los informes jurídicos emitidos por la Contraloría General de la República son obligatorios y vinculantes para los servicios sometidos a su fiscalización y que su carácter imperativo encuentra fundamento en los artículos 6º, 7º y 98 de la Constitución Política de la República; 2º de la ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, así como en los artículos 1º, 5º, 6º, 9º, 16º y 19º de la ley N° 10.336, de Organización y Atribuciones de la Contraloría General, por lo que su inobservancia significa la infracción de los deberes funcionarios de los servidores involucrados.
9. Por otra parte, y en atención de que el requirente pretende hacer aplicable el Art. 2.1.21 de la OGUC, es necesario señalar que dicho precepto estipula que se podrá aplicar en los siguientes casos:
- a) En los casos que un predio quede afecto a dos o más zonas o subzonas, de uno o más Instrumentos de Planificación Territorial, las disposiciones establecidas en éstos deberán cumplirse en cada una de dichas zonas, con excepción de las normas sobre densidad, coeficiente de constructibilidad, de ocupación de suelo y de ocupación de los pisos superiores, las cuáles, luego de calculadas para cada zona por separado, podrán promediarse para el predio en su conjunto, para luego distribuirse según determine el arquitecto autor del proyecto, respetando en todo caso las alturas máximas permitidas para cada zona. (...)
 - b) Si al predio de que trata el inciso anterior lo afectaren dos o más zonas o subzonas con distintos usos de suelo, se admitirán todos los que le permita 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. (...)
 - c) Si del predio afecta a dos o más zonas o subzonas con distintos usos de suelo, al menos el 30% de su superficie permite los usos de suelo de actividades productivas y/o Infraestructura, se admitirá en todo el terreno dicho uso de suelo (...)

En consideración a la disposición recién transcrita, no sería factible de aplicar al proyecto en estudio, por cuanto éste se encuentra emplazado en tres Áreas definidas y descritas en el PRMS, en tanto el aludido artículo 2.1.21 está referido a "Zonas o Subzonas", conceptos distintos en su naturaleza y preceptiva, teniendo como consecuencia inmediata, a contrario sensu, que se estarían permitiendo el desarrollo de actividades peligrosas en áreas en donde el planificador estableció expresamente actividades silvoagropecuarias y agroindustrias que procesen productos frescos y actividades deportivas, recreativas y de esparcimiento y turismo.

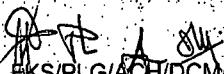


III) CONCLUSIONES:

1. De acuerdo a lo señalado en el cuerpo de este instrumento, en especial consideración, en lo dispuesto en el art. 55º de la LGUC, en razón de que en opinión de esta SEREMI, se formaría un núcleo urbano al margen de la planificación urbana-regional; 2.1.19 de la OGUC, respecto a que el proyecto no cuenta con un Anteproyecto de Edificación asociado; 2.1.21 de la OGUC, en relación a que no sería factible de aplicar al proyecto, por cuanto éste se encuentra emplazado en tres "Áreas" definidas y descritas en el PRMS y no en "Zonas o Subzonas"; se informa desfavorablemente, el proyecto denominado Parque Capital Centro Industrial, de la comuna de Lampa.
2. Sin perjuicio de lo anterior, cabe señalar que con respecto al Condominio aprobado mediante Certificado de Copropiedad Inmobiliaria N° 02/14 de fecha 04.03.2014 y Resolución N° 12/2015, de fecha 07.05.2015, no se encontraría ajustado a derecho, en razón de que no contó al momento de su aprobación Municipal, con el Informe previo favorable por parte de esta Secretaría Ministerial, trasgrediendo lo dispuesto en el art. 55 de la LGUC y art. 1º inc. 3º, de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

Por lo anterior, se remitió, a la Directora de Obras Municipales, el Ord. N° 308 de fecha 24.01.2018, indicándole que deberá resolver esta situación de acuerdo a la normativa vigente e informar a esta Secretaría de las acciones que adoptará al efecto.

Saluda atentamente a usted,


FIRMA
ALDO RAMACIOTTI FRACCHIA
MINVU ARQUITECTO
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO

FKS/PLG/ACH/DCM/ccm.

Se adjunta: Carpeta con antecedentes originales ingresados.

DISTRIBUCIÓN:

Destinatario: Sr. Jorge Mora De La Puente
Dirección: San Pio X N° 2657 oficina 702, comuna de Providencia.

Teléfono / Celular: 2 2982 0599 – 9 8434 2160

C/c Directoría de Obras Municipalidad de Lampa

Secretaría Ministerial Metropolitana

Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

Ley de Transparencia art. 7/g.

Archivo:



ASESORÍA JURÍDICA
INT. N° 230

RESUELVE RECURSO DE REPOSICIÓN CON
JERÁRQUICO EN SUBSIDIO, INTERPUESTOS
EN REPRESENTACIÓN DE PARQUE CAPITAL
S.A., EN CONTRA DEL ORDINARIO N° 490, DE
FECHA 01 DE FEBRERO DE 2018, DE ESTA
SECRETARÍA MINISTERIAL.

RESOLUCIÓN EXENTA N° 1533

SANTIAGO, 17 JUN 2019

VISTO: Lo dispuesto, en la Ley N° 16.391 de 1965, que crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo; en el D.L. N° 1.305 (V. y U.) de 1975, que Reestructura y Regionaliza el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo; en la Ley N° 19.880 (LBPA), que establece base de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los órganos de la Administración del Estado; en el D.S. N° 397 (V. y U), de 1976, Reglamento Orgánico de las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, en el Decreto Supremo N° 29 (V. y U.) de 2018, y en la Resolución N° 1600 de 2008, de la Contraloría General de la República, y

CONSIDERANDO:

1.- Que, don Antonio Jalaff Sanz y don Cristián Menichetti Pilasi, ambos en representación, de Parque Capital S.A., y de conformidad al artículo 59 de la Ley N° 19.880, sobre Bases de Procedimientos Administrativos, interpusieron recurso de reposición y en subsidio, recurso jerárquico en contra del oficio Ord. N° 490, emitido con fecha 01 de febrero de 2018 por este servicio, mediante el cual se informó desfavorablemente la construcción del Proyecto "Obras de aguas lluvias y saneamiento interno Centro Industrial" (Proyecto), ingresado a Oficina de Partes de esta Secretaría de Estado con fecha 09 de febrero del año 2018;

2.- Que, encontrándose pendiente de resolución el recurso de reposición y jerárquico en subsidio, el señor Fernando Molina, en representación de Parque Capital S.A., ingresa una presentación el día 22 de febrero de 2018 solicitando oficiar al Servicio de Evaluación Ambiental (SEA) para que ese Servicio informase, sobre;

- a) el otorgamiento de la Resolución de Calificación Ambiental N° 473, de 25 de octubre de 2017, por la que se informó favorablemente el Proyecto en análisis;
- b) que dicho permiso fue otorgado en relación con la Primera Etapa de un condominio industrial correspondiente a una superficie de 158,79 hectáreas;
- c) si la Comisión de Evaluación Ambiental certificó que el proyecto cumple con los requisitos de carácter ambiental contenido en el permiso ambiental sectorial del artículo 160 del Reglamento del SEIA;
- d) si dentro de los requisitos ambientales previstos en el mencionado artículo 160, se encuentra el "no originar nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana"; y, finalmente,
- e) si habiendo la Comisión de Evaluación Ambiental otorgado el PAS 160, los organismos sectoriales se ven impedidos de denegarlos por el mismo motivo, según lo dispuesto en el artículo 24 inciso 2º de la Ley N° 19.300 y en el artículo 108 del Reglamento del SEIA.

3.- Que, el día 09 de abril de 2018, el mismo solicitante ingresa una nueva presentación cuyo objeto radicó en que esta SEREMI la tuviera presente al momento de resolver:

- a) que la actividad industrial está expresamente permitida en ISAM 6 en el PRMS para la comuna de Lampa, desde el año 1995, según plano RM-PRM-95-CH-1.A.;
- b) que la aplicación del artículo 2.1.21 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción (OGUC), por una parte, no dice relación con la posibilidad de obtener el PAS 160, ya que lo requerido es un IFC para las obras complementarias consideradas como obras de urbanización, y por otra, que de acuerdo a las propias disposiciones del precepto, si el IPT

el acuerdo entre las partes se realizó en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, México, el día veintidós (22) de febrero de mil novecientos noventa y tres (1993), en la sala de reuniones del Hotel Presidente Intercontinental, en la calle Presidente Madero número 100, colonia Centro, en el centro de la ciudad de Monterrey, Nuevo León.

En este acuerdo se establece que las partes acuerdan lo siguiente:

Artículo I. Declaración de la voluntad. Las partes declaran que tienen la voluntad de establecer una relación permanente de trabajo y colaboración entre las empresas, con el fin de contribuir al desarrollo económico y social de México.

Artículo II. Objetivo. El objetivo principal de esta asociación es promover el desarrollo económico y social de México.

Artículo III. Duración. La duración de esta asociación es indefinida, a menos que sea terminada por acuerdo mutuo de las partes o por la terminación de su objeto.

Artículo IV. Asociación. Se establece una asociación entre las empresas, la cual tiene como nombre "Asociación de Empresas Mexicanas" (AEM). La AEM es una asociación de empresas mexicanas que tiene como objetivo promover el desarrollo económico y social de México.

CONSIDERACIONES:

Artículo V. Consideraciones. Las consideraciones principales para la creación de la AEM son las siguientes:

- 1. Desarrollo económico y social de México.
- 2. Promoción de la industria manufacturera.
- 3. Fomento de la investigación y desarrollo tecnológico.
- 4. Apoyo a las empresas mexicanas en su internacionalización.
- 5. Fomento de la empleabilidad y la formación profesional.

Artículo VI. Consideraciones adicionales.

ARTICULO VII. CONSTITUCIÓN

ARTICULO VIII. ANEXO AL ACUERDO

ANEXO AL ACUERDO



(Instrumento de Planificación Territorial) no excluye expresamente un uso de suelo, no corresponde desatender la solicitud de su aplicación para ese uso;

c) que resulta arbitraria la distinción entre Zonas y Subzonas y Áreas que hace esta SEREMI para considerar no aplicable el citado artículo 2.1.21 por cuanto el propio artículo 6.1.3 del PRMS se expresa en términos de Zonas graficadas como ISAM 6 y el mismo Plano antes citado establece expresamente la voz "zonificación usos de suelo", y;

d) que esta SEREMI se excedió en sus atribuciones otorgadas por el artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) al hacer una interpretación del mencionado artículo 2.1.21.

e) Así mismo el recurrente en uso de las facultades que le confiere la Ley N° 19.880, ha precisado su solicitud, en atención a acotar su reclamación a lo efectivamente aprobado en el marco del SEIA.

4.- Que, finalmente, con fecha 15 de mayo de 2018, la sociedad interesada acompaña Carta RM 720, de fecha 14 de mayo de 2018, del SEIA, y el Ordinario N° 1805015, de fecha 23 de abril de 2018, que en síntesis, expresan que en el caso de los PAS de carácter mixto, la RCA favorable certificará que se da cumplimiento a los requisitos ambientales de dichos permisos, por lo que los órganos de la Administración del Estado con competencia ambiental no pueden denegar los respectivos permisos, ni imponer nuevas condiciones o exigencias de carácter ambiental que no sean las establecidas en el mencionado acto administrativo.

5.- Que, una vez consideradas las solicitudes y fundamentos del requirente, referidos a los motivos por las cuales solicita reconsiderar los argumentos planteados por el Ord. N° 490, emitido con fecha 1 de febrero de 2018 por esta SEREMI, donde se informa desfavorablemente el Informe para la Construcción (Art. 55 LGUC) a las obras de pavimentación y complementarias en terrenos rurales de un Condominio Industrial Tipo B en área rural de la comuna de Lampa, es importante entender las características del proyecto y la fundamentación del rechazo de dicho Ord., referido en lo principal a lo siguiente:

- **El proyecto presentado tiene una superficie de 399 Há. (no 158,79 há según lo indicado por el requirente).**
- Se encuentra emplazado en 3 áreas distintas del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS):
 - a) **Área de Interés Agropecuario Exclusivo (AIAE).** Cuyos usos de suelo permitidos son las actividades agropecuarias y las agroindustrias que procesen productos frescos.
 - b) **Área de Interés Silvoagropecuario Mixto 6 (ISAM 6).** Donde se permiten actividades agropecuarias y las agroindustrias que procesen productos frescos y **actividades de carácter peligroso**.
 - c) **Área de Interés Silvoagropecuario Mixto (ISAM7).** Donde se permiten actividades agropecuarias y las agroindustrias que procesen productos frescos y **actividades deportivas, recreativas y de esparcimiento y turismo**.
- Que el requirente en su solicitud, plantea que la parte del proyecto que tiene el **Área de Interés Silvoagropecuario Mixto 6 (ISAM 6)**, con su actividad peligrosa asociada, se extienda a toda la superficie del proyecto (399 ha), en alusión a la aplicación del Art. 2.1.21 de la OGUC.
- Que la SEREMI MINVU RM, en su argumento de rechazo plantea en lo medular lo siguiente:
 - a) **Que no es posible aplicar el Art. 2.1.21. OGUC** al proyecto, ya que este fue pensado para predios que se vean afectados por más de 2 **Zonas o subzonas** y el caso se encuentra referido a **Áreas**, definidas por el PRMS.
 - b) **Que el área (ISAM6) que se pretende extender, es de una característica excepcional en la región**, debido a que permite actividades industriales peligrosas, con un alto impacto en su entorno a nivel metropolitano, por lo tanto, su ampliación territorial, atenta contra los lineamientos de planificación del PRMS (esto solo sería posible mediante una Modificación al PRMS).

- c) Que la SEREMI MINVU, en uso de las atribuciones que le entrega el Art. 55 de la LGUC, plantea que se estaría generando un núcleo urbano al margen de la planificación Urbana-Regional.
- d) Que el proyecto planteado no cuenta con un Anteproyecto de Edificación asociado, incumpliendo lo dispuesto en el Art. 2.1.19 de la OGUC.
- Que de acuerdo a todo lo anterior, el proyecto aprobado en la DOM, con su certificado de Copropiedad Inmobiliaria N° 02/14 de fecha 04 de marzo de 2014 y Resolución N° 12/2015 de fecha 07 de mayo de 2015, no se encontraría ajustado a derecho, al no contar al momento de su aprobación municipal con el informe previo favorable por parte de esta SEREMI, transgrediendo lo dispuesto en el Art. 55 de la LGUC, indicándole a la DOM que debe regularizar dicha situación, tal como fue indicado en el Ord. N° 308 de fecha 24 de enero del año 2018.

6.- Que, sobre la aprobación municipal que el proyecto tiene, no se ha obtenido de parte de la DOM de Lampa alguna respuesta a nuestro requerimiento sobre regularizar dicha situación. Que al día de hoy, la DOM de Lampa debe verificar si se dan los supuestos indicados en el Art. 53 de la ley N°19.880 (Sobre procedimientos administrativos del Estado). Por lo tanto, para efectos de esta resolución exenta, no nos referiremos a la situación actual del permiso, para lo cual la DOM debe establecer su situación jurídica.

7.- Que, de acuerdo a lo anterior, y en el marco de nuestras competencias de pronunciamiento sobre el Informe Favorable para la Construcción dispuesto en el Art. 55 de la LGUC, nos referiremos exclusivamente sobre el proyecto denominado "Obras de aguas lluvias y saneamiento interno Centro Industrial" que fue evaluado ambientalmente; relacionado únicamente con la autorización de construcción de las obras de aguas lluvias (ensanche Estero Carén y otras) y obras complementarias (de urbanización) correspondiente a 161,57 ha, el cual obtuvo la Resolución (RCA) que lo califica ambientalmente favorable, mediante Res. N° 473/2017 de fecha 25 de octubre de 2017.

De acuerdo a lo informado en la RCA, las obras corresponden a:

Obras de aguas lluvias:

- estanques de retención al interior del predio,
- bajadas de aguas lluvias,
- colectores,
- canales interiores,
- ensanchamiento del Estero Carén.

Obras complementarias:

- vías pavimentadas,
- red y planta de agua potable,
- suministro eléctrico,
- cierre perimetral.

Que sobre ello, y tal como lo indica la Resolución (RCA), estas obras no generan un nuevo núcleo urbano al margen de la planificación, conforme al Permiso Ambiental Sectorial (PAS) 160, que finalmente otorgó la Comisión de Evaluación Ambiental de la Región Metropolitana, a pesar del pronunciamiento en contrario de esta SEREMI MINVU RM.

8.- Que, la superficie que abarca la primera etapa del proyecto referido a 161,57 ha, aún mantiene la condición normativa del predio donde se desarrolla el proyecto completo (399 ha), referido a que lo afectan las mismas 3 áreas indicadas en el punto 5 de esta resolución exenta. Que para todos los efectos, lo que debe entenderse validado ambiental y sectorialmente son las obras complementarias o de urbanización, detalladas en los puntos anteriores, para lo cual solo resultaría válida la implementación de dichas obras en relación a los usos de suelo admitidos para cada una de las zonas.

En el mismo sentido y en relación con los usos de suelo establecidos en el PRMS, la propia Contraloría General de la República, mediante Dictamen N° 59.908 de fecha 21 de septiembre de 2011, instruyó expresamente, sobre la aplicación del Artículo 55º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en zonas rurales planificadas, que: "tratándose de áreas rurales afectas a



planificación territorial, supone la consideración de los usos de suelo que el instrumento de planificación contempla (aplica dictámenes N°s 37.731, de 2007, y 71.465, de 2009).”

9.- Que por otra parte, respecto del resto del proyecto, la SEREMI no puede pronunciarse u otorgar Informe Favorable de Construcción, puesto que necesitan una nueva evaluación ambiental, ya que en este caso debe ejercer sus facultades consagradas en el Art. 55 LGUC/PAS 160, y verificar si el resto del proyecto podría conformar un nuevo núcleo urbano al margen de la planificación. Que sobre ello, la Contraloría General de la República se ha pronunciado mediante su dictamen N° 012176N99, indicando: “...porque dicho texto legal denomina genéricamente como “permisos ambientales sectoriales” a una serie de autorizaciones que el ordenamiento jurídico contempla como pronunciamientos con contenido ambiental desde antes de la vigencia del aludido sistema de evaluación, en diversos cuerpos normativos. No obstante, solo si el proyecto o actividad en que incide el permiso es de aquellos que señala el citado art/10 deben otorgarse a través del referido sistema de impacto ambiental”. Entendiendo con ello, que una vez aprobado el proyecto en el sistema de evaluación ambiental, no es posible rechazarlo en el permiso sectorial, ya que las materias ambientales involucradas ya fueron evaluadas.

10.- Que al punto anterior, debe agregarse que al tratarse de un futuro condominio Tipo B (que considera obras de construcción), ubicado en área rural, como proyecto completo debe tramitarse mediante la obtención de Informe Favorable para la Construcción regulado en el Art. 55 de la LGUC. Sin perjuicio de ello, también debe aplicarse dicho procedimiento a cada lote o unidad resultante del proyecto, según la actividad que cada unidad trate, debiendo ingresar primeramente al sistema de evaluación ambiental, tal como se indica en el punto precedente, como también lo que se desprende de la propia aseveración efectuada por el titular en su Declaración de Impacto Ambiental (DIA).

11.- Que, el impugnado oficio Ord. N° 490, emitido con fecha 01 de febrero de 2018, que no satisfizo las motivaciones del Proyecto objeto de análisis, donde en definitiva se informó desfavorablemente, se realizó bajo el criterio dispuesto en la normativa vigente (Art.55 LGUC) que faculta a la Seremi para 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. Pero entendiendo que tal rechazo está referido al emplazamiento total propuesto (399 ha) y dando por sobreentendido que lo que efectivamente puede ser desarrollado, son las obras de aguas lluvias y complementarias del proyecto denominado “Obras de aguas lluvias y saneamiento interno Centro Industrial”.

12.- Que, en cuanto al recurso jerárquico interpuesto en subsidio, se hace menester citar la reiterada jurisprudencia administrativa de la Contraloría General de la República expresada en los dictámenes N° 47.491, 39.348, 53.940 y 2.376 de 2005, 2007, 2008 y 2011, respectivamente, que en el caso de la interposición de un recurso jerárquico en subsidio al de reposición, ha establecido que “no procede dicho recurso respecto de las decisiones de un órgano administrativo adoptadas en el ejercicio de potestades desconcentradas, en las que la ley radica un sector de materias dentro de la órbita de competencia exclusiva de ese órgano ...En este sentido, es del caso agregar que tanto el artículo 26 de la ley N° 18.575, como el artículo 61 de la ley N° 19.175, Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional -cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado se contiene en el decreto con fuerza de ley N° 1-19.175, de 2005-, coinciden en señalar que los ministerios se desconcentrarán territorialmente mediante secretarías regionales ministeriales.”

RESUELVO:

1.- ACOGER PARCIALMENTE el recurso de reposición interpuesto en contra de nuestro ordinario número 490, emitido con fecha 1 de febrero de 2018, ordenando se modifique el mismo, en el sentido de otorgar el Informe Favorable para la Construcción exclusivamente para las obras de aguas lluvias y las obras complementarias (pto. 7 de esta Resolución), del proyecto denominado “Obras de aguas lluvias y saneamiento interno Centro Industrial”, encontrándose estas evaluadas ambientalmente; debiendo materializarse en orden a los usos de suelo y actividades permitidas para cada una de las áreas definidas en el PRMS para el predio en cuestión, por los razonamientos anotados en la parte considerativa de esta



resolución, en la medida que el proyecto se ajuste a los términos latamente señalados con anterioridad.

Se mantiene vigente todo lo indicado en el Ord. N° 490 de fecha 01 de enero de 2018, que se entiende no modificado por esta Resolución Exenta, referido al resto de la superficie del predio del proyecto que no fue evaluado ambientalmente.

2.- Se **DESESTIMA** el recurso jerárquico interpuesto en subsidio del primero por resultar improcedentes a la luz de las normas legales pertinentes y jurisprudencia administrativa transcritas en la parte considerativa que precede.

3.- Notifíquese la presente Resolución Exenta a la recurrente a través de carta certificada o de alguna de las formas contempladas en el artículo 46 de la Ley N° 19.880.

Anótese, comuníquese y archívese.


BORIS GOLPPI TROJAS
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO


ACH/RHB/jas
DISTRIBUCIÓN:

- Destinatario: don Antonio Jalaff Sanz y don Cristián Menichetti Pilasi, Fernando Molina Matta, Nueva Tajamar 555 Las Condes.
- Oficina de Partes.
- Archivo.

EN LO PRINCIPAL: Solicitud de Invalidación Parcial de la Resolución Exenta N° 1533 de 17 de junio de 2019; **OTROSÍ:** Acompaña documentos.

**SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y
URBANISMO DE LA REGIÓN METROPOLITANA**

JOSÉ FRANCISCO GARCÍA GARCÍA, abogado, Cédula de Identidad N°13.659.768-K., en representación, según se acreditará, de Parque Capital S.A, a Us. respetuosamente digo:

Que dentro de plazo y en virtud de lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley 19.880 que Establece Bases de los Procedimientos Administrativos, vengo en solicitar declare inválida parcialmente- o en la parte que se indica- la Resolución Exenta N° 1533, dictada por la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana (en adelante, la SEREMI), por medio de la cual se resolvió acoger parcialmente el recurso de reposición interpuesto por Parque Capital S.A en contra de la Ord. N° 490 del año 2018, que —a su turno— rechazó la solicitud de Informe Favorable para la Construcción (IFC) para las obras de aguas lluvias y obras de urbanización complementarias del Condominio Industrial ubicado en la Comuna de Lampa, Región Metropolitana de Santiago, en virtud de los antecedentes de hecho y derecho que se exponen a continuación:

La Resolución que solicito se invalide parcialmente, si bien acoge en parte nuestro recurso de reposición, otorgando en su resuelvo primero IFC favorable para las 167.1 hás. aprox. del paño de terreno de nuestra representada, que fue aprobado ambientalmente, lo hizo realizando declaraciones e imponiendo condiciones que son contrarias a derecho, pues invaden la competencia de otros órganos de la administración del Estado, o bien, obstaculizan el desarrollo de un Condominio Industrial ya aprobado por la Administración activa, por razones que son jurídica y técnicamente incorrectas.

En este sentido, la SEREMI que Us. representa, en acto abiertamente contrario al principio de congruencia y con extrapetita, fuera de la esfera de sus atribuciones, se abocó a emitir su parecer sobre aquellas cuestiones que no guardan relación con la solicitud de IFC favorable que hemos formulado, de acuerdo al artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC).

Además, en un acto que es francamente incomprendible, la SEREMI insistió en considerar que el proyecto de Condominio Industrial podría constituir un nuevo

núcleo urbano, al margen de la planificación territorial, pasando por alto que, dentro del proceso de calificación ambiental del Proyecto, que fue aprobado para el proyecto mediante RCA favorable, esa idea fue completamente desechada.

De acuerdo a esa autorización ambiental, la actuación de la SEREMI que Us. dirige, quedó limitada a emitir el respectivo pronunciamiento favorable (PAS 160) dentro del marco que le fijó la Resolución de Calificación Ambiental (RCA).

En los párrafos que siguen, haremos una breve descripción de la cronología que ha seguido el Proyecto, a fin de dar cuenta acerca de las situaciones jurídicas consolidadas con las que nuestra representada cuenta y que se pretenden desconocer en la resolución que solicitamos invalidar parcialmente.

I. Antecedentes del Proyecto.

1. En primer lugar, mi representada obtuvo, por medio de Resolución Exenta N° 150 de 7 de noviembre de 2012, un permiso de edificación para la construcción de tres galpones en un predio de 399 hás aprox., haciendo el DOM la aplicación del art. 2.1.21 de la OGUC al lote D, de propiedad de Parque Capital S.A. Este permiso es fundamental para el Proyecto y constituye el primer eslabón para su consolidación pues, conforme a lo dispuesto en el art. 2.1.21 de la OGUC, la zonificación ISAM 6 se extendió en ese momento a todo el Lote D, esto es, a las 399 hás, conforme lo solicitó en su momento el Arquitecto autor del proyecto.
2. Nuestra representada obtuvo, con fecha 4 de marzo de 2014, un certificado que acredita la copropiedad inmobiliaria en el predio lote D, de 399 hás, y luego, la resolución N° 12 de 7 de mayo de 2015, que rectifica ese certificado. Los planos del condominio se encuentran debidamente archivados en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, y los sitios ya constituyen unidades. Este certificado de copropiedad y también el archivo de los planos del condominio es el segundo paso para la consolidación del Proyecto, pues constituyó sitios que luego se podrían enajenar individualmente, en dominio exclusivo. Así pues, al día de hoy, nuestra representada no tiene ningún impedimento para enajenar alguno de los sitios del Condominio Industrial.
3. El permiso de edificación para la construcción de tres galpones, antes referido, fue modificado por Resolución Exenta N° 69 de 25 de octubre de 2015, dejando vigente todo lo no modificado de la resolución anterior. Ello quiere decir que en dos ocasiones la DOM ya tuvo oportunidad de

pronunciarse sobre dicho permiso, lo que significa que este es completamente válido y goza de presunción de legalidad, atendido lo dispuesto en el artículo 3º de la Ley N° 19.880, antes referida.

4. Luego de haber obtenido la modificación del permiso, nuestra representada ingresó, con fecha 31 de diciembre de 2015, una Declaración de Impacto Ambiental (DIA) al Servicio de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA) para ejecutar “obras de aguas lluvia y saneamiento interno” del condominio industrial. Estas obras tenían por objeto la eliminación de “los riesgos de inundación, consistente en realizar obras de aguas lluvias asociadas al estero Carén, en el tramo que cruza esta propiedad, de forma tal de poder garantizar su protección contra eventuales inundaciones derivadas de sus desbordes, como estanques de retención al interior del predio, bajadas de aguas lluvias, colectores, canales interiores y el ensanchamiento del estero Carén, obras las cuales son de competencia su aprobación de la Dirección General de Aguas y la Dirección de Obras Hidráulicas. Además, contempla obras complementarias que corresponden a vías pavimentadas y red de agua potable”. Todo ello tenía como objetivo consolidar el condominio ya aprobado, para efectos de establecer los espacios comunes y los de dominio exclusivo.
5. A lo largo de la tramitación de la DIA, todos los órganos del Estado intervenientes evacuaron su informe sobre el Proyecto, incluyendo con ello a la SEREMI de Vivienda y Urbanismo. En las observaciones planteadas por esta repartición administrativa del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se plantearon objeciones en torno a que el Condominio Industrial podría constituir un “nuevo núcleo urbano”, lo que fue completamente rechazado por la Comisión de Evaluación Ambiental, como señalásemos más arriba. De esa manera, la SEREMI que Us. dirige se encuentra impedida material y jurídicamente de plantear nuevamente este argumento.
6. Posteriormente, la DOM de Lampa otorgó con fecha 12 de diciembre de 2016, recepción definitiva parcial del permiso de edificación antes referido. Ello quiere decir que se ha consolidado en el patrimonio de nuestra representada la construcción autorizada y también la zonificación otorgada conforme al art. 2.1.21 de la OGUC; es decir, la zonificación ISAM 6 se encuentra extendida a todo el lote D, es decir, por las 399 hás.
7. Luego de que fue recepcionado el permiso de edificación, la SEREMI de Vivienda y Urbanismo, por medio del Ord. 2317 de 1 de junio de 2017, le indicó a la DOM de Lampa que ha “observado una aplicación errada” de la

Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria (Ley N° 19.537), por lo que ordenó la invalidación del certificado de copropiedad y del permiso de edificación otorgado y ya recepcionado. Cumpliendo el mandato de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo, la DOM dio inicio al procedimiento invalidatorio, mediante Resolución Exenta N° 106 de 30 de octubre de 2017.

8. Así las cosas, el 28 de febrero de 2018 ese procedimiento invalidatorio fue resuelto por la DOM de Lampa, mediante Resolución Exenta N° 16/2018, la cual se acompaña en un otrosí de esta presentación, razonándolo en virtud de los siguientes fundamentos, que en síntesis paso a reproducir:
 - a. En la especie, obran antecedentes de la existencia de situaciones jurídicas consolidadas sobre la base de la confianza legítima en los actos de la Administración. Se citan una serie de contratos acompañados en el informe del titular del permiso.
 - b. De invalidarse, se “vulneraría los derechos legítimamente adquiridos por los contrayentes de los contratos antes indicados”.
 - c. Los efectos de la invalidación “son más gravosos que el hecho de que aquel sea mantenido dentro del ordenamiento jurídico”.
 - d. Que la resolución exenta N° 69/15 que modifica el permiso de edificación “no puede ser invalidada por cuanto el plazo de 2 años para ejercer la potestad invalidatoria del artículo 53 de la Ley 19.880 se encuentra vencido.
9. De acuerdo a todo lo indicado, nuestra representada tiene varias situaciones jurídicas consolidadas. Por un lado, cuenta con aplicación para las 399 Has. de la que es propietaria del art. 2.1.21 de la OGUC. En razón de ello, todo el predio de nuestra representada cuenta con uso de suelo ISAM 6. Segundo, nuestra representada cuenta con permisos de edificación recepcionados que hacen aplicación del art. 2.1.21 de la OGUC, los que luego de un procedimiento invalidatorio instruido por la SEREMI, fueron reconocidos como válidos y legales. Tercero, nuestra representada cuenta con un condominio industrial debidamente aprobado, con sus planos archivados y sin impedimento alguno para poder enajenar los sitios industriales ya constituidos.

A pesar de la claridad de lo anterior, la SEREMI que Us. dirige ha pretendido desconocer todos estos hechos, en la forma en que pasaremos a exponer en la siguiente sección.

II. Considerandos y resuelvos cuya eliminación e invalidación venimos a solicitar.

Dentro de la Resolución que por este acto se solicita su invalidación parcial, como se dijo, contiene aseveraciones que escapan de la esfera de competencia que la Ley General de Urbanismo y Construcciones y otras leyes afines ha entregado a esa representación regional del Ministerio de Vivienda.

En lo que sigue, expondremos detalladamente cuáles son los puntos específicos que solicitamos eliminar o invalidar.

2.1. Considerando 5º de la Resolución.

Que en este considerando se exponen los argumentos por los que en el oficio N°490 de febrero de 2018, tuvo en consideración para informar desfavorablemente el proyecto de mi representada. En este punto nos referiremos al literal d) y a la conclusión que se arriba en este apartado por parte de la Seremi. La parte que solicitamos elimine o invalide es la siguiente:

"5. (...) d) Que el proyecto planteado no cuenta con un anteproyecto de edificación asociado, incumpliendo el art. 2.1.19 de la OGUC. -Que de acuerdo a todo lo anterior, el proyecto aprobado en la DOM, con su certificado de copropiedad inmobiliaria N° 02/14 de fecha 4 de marzo de 2014 y la Resolución N° 12/2015 de fecha 07 de mayo de 2015, no se encontraría ajustada a derecho, al no contar al momento de su aprobación municipal con el informe previo favorable por parte de esta SEREMI, transgrediendo lo dispuesto en el art. 55 de la LGUC".

El presente literal d) que solicitamos a Us. invalide o elimine, incurre en una contradicción evidente. Por un lado, exige -y no corresponde hacerlo- un anteproyecto de edificación y por el otro al momento de resolver el recurso deducido, acoge la solicitud otorgando el IFC para el desarrollo del Proyecto, prescindiendo del mismo. Si la SEREMI hubiese sido consistente con su argumentación, no habría otorgado el IFC, pero como es consciente de que normativamente la exigencia de un anteproyecto es errónea, debe prescindir de esa idea, razón por la cual otorga el IFC. En suma, ese razonamiento revela que la exigencia de Anteproyecto no es más que un capricho. Ya por este hecho el considerando debe ser suprimido de la Resolución.

En segundo lugar, se hace necesario indicar que considerando las obras cuya aprobación se solicitó a través del IFC favorable, no corresponde que la

SEREMI que Us. dirige exija un anteproyecto de edificación o proyecto de edificación, puesto que la solicitud se encuentra asociada a lo indicado en el inciso 3º del Artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, esto es, obras de urbanización, por lo tanto lo que le es aplicable en la especie, tratándose de un condominio de sitios de carácter industrial, es que se aplique el artículo 2.1.19 OGUC numeral "2" y no el procedimiento general establecido para el numeral "3" que se refiere a construcciones.

Recordemos que el proyecto del cual mi representada es titular y que fue presentado a Calificación Ambiental es relativo a: *Obras de Aguas Lluvias*, consistentes en: estanques de retención de aguas lluvias al interior del predio; bajadas de aguas lluvias; colectores; canales interiores, y ensanchamiento del Estero Carén.

Estas obras por su naturaleza no están asociadas a la obtención de un permiso de edificación o urbanización, dado que cuyo establecimiento o autorización está entregado a otros Órganos de la Administración del Estado.

Seguidamente en la misma solicitud lo que se sometió a la aprobación sectorial respectiva, luego de la aprobación ambiental de rigor fueron las obras de urbanización consistentes en: vías pavimentadas; red y planta de agua potable; suministro eléctrico; y cierre perimetral.

No obstante, sin explicar por qué, la SEREMI pretende aplicar en toda su extensión un artículo que considera cuatro situaciones o hipótesis distintas, a saber:

- i. Procedimiento para casos que se rigen por el D.L N° 3.516 del año 1980;
- ii. Procedimiento para casos considerados en que sea necesario subdividir o urbanizar terrenos rurales y lo previsto en la letra e) del inciso segundo del artículo 1º del D.L 3.516 de 1980;
- iii. procedimiento para casos de construcción de las obras mencionadas en el inciso 1º del artículo 55 LGUC; y
- iv. Procedimiento establecido para las situaciones contempladas en el inciso cuarto del artículo 55 de la LGUC.

En suma, de acuerdo a la materia, la SEREMI solo debió aplicar el considerando 2 del art. 2.1.19 de la OGUC, y no todo el artículo, pues las

situaciones de hecho que hemos propuesto no aplican para las demás hipótesis normativas.

Entonces, de acuerdo a lo señalado en los párrafos anterior, el considerando 5 letra d) debe ser suprimido de la Resolución N ° 1533 de su origen, por dos razones bastante claras: primero, porque la exigencia de anteproyecto es inconsistente con lo resuelto, y, segundo, porque Us. hace aplicación de todo el art. 2.1.19 de la OGUC a la situación que hemos planteado, lo que no corresponde pues el IFC solicitado es solo para obras de "urbanización".

Respecto a la afirmación que el proyecto aprobado en la DOM no se encontraría "ajustado a Derecho" cabe consignar los actos administrativos que dieron origen al proyecto de mi representada no fueron invalidados luego de iniciarse el respectivo procedimiento, por lo tanto gozan de la facultad de imperio, exigibilidad frente a terceros y presunción de legalidad establecida en el artículo 3º de la Ley N ° 19.880, lo cual se encuentra ratificado recientemente por el Decreto Supremo N°14 de 2019, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el cual en la parte que interesa al modificar el inciso segundo del artículo 1.1.3 de la OGUC, prescribe:

"Los permisos, aprobaciones y autorizaciones emitidas por los Directores de Obras Municipales gozan de una presunción de legalidad, de imperio y exigibilidad frente a sus destinatarios, desde su entrada en vigencia, en conformidad al inciso final del artículo 3 de la Ley 19.880 que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado."

Por esa razón, de persistir en sostener que los actos administrativos que permitieron la consolidación de nuestro proyecto de Condominio Industrial, con extensión de la zona ISAM 6, estaría resolviendo contra actos propios, lo que repugna a nuestro ordenamiento jurídico, y pone de manifiesto la arbitrariedad en la Resolución impugnada en este acto.

Como se puede apreciar, todas las autorizaciones y aprobaciones otorgadas por el DOM de Lampa en su momento se encuentran firmes, y se encuentran cubiertas por un manto de legalidad proporcionado por la Ley N° 19.880 y la OGUC, y más aún por la Resolución del DOM individualizado, que rechazó declarar inválidos dichos actos administrativos, conforme señalaré en el siguiente literal.

En relación a estos ambos puntos, es dable señalar que esta parte no solicitó a esa Seremi pronunciarse sobre esas materias, sino que se mantuviera la congruencia con lo aprobado en la etapa de calificación ambiental de las obras de urbanización.

2.2. Considerando 6º de la Resolución.

Este considerando, que solicitamos a Us. invalide o elimine, establece que:

"sobre la aprobación municipal que el proyecto tiene, no se ha obtenido de parte de la DOM de Lampa alguna respuesta a nuestro requerimiento sobre regularizar dicha situación. Que, al día de hoy, la DOM de Lampa debe verificar si se dan los supuestos indicados en el Art. 53 de la Ley N° 19.880 (Sobre procedimientos administrativos del Estado). Por lo tanto, para efectos de esta resolución exenta, no nos referiremos a la situación actual del permiso, para lo cual la DOM debe establecer su situación jurídica".

Que, es necesario suprimir este considerando dado que al efecto se adjunta copia de la Resolución Exenta N ° 16/2018 de la Dirección de Obras Municipales de Lampa de 28 de febrero de 2018, que resuelve la invalidación administrativa solicitada por la Seremi de Vivienda y en cuya distribución figura vuestra repartición.

También en este punto es dable indicar que lo aseverado en este considerando no dice relación con el IFC solicitado por esta parte. Nada puede decir Us. en la resolución que impugnamos, sobre este punto, sin infringir abiertamente el principio de congruencia administrativo y sin resolver extrapetita.

2.3. Considerando 8ºde la Resolución.

Este considerando dispone:

"Que, la superficie que abarca la primera etapa del proyecto referido a 161,57 ha, aún mantiene la condición normativa del predio donde se desarrolla el proyecto completo (399 ha) referido a que lo afectan las mismas 3 áreas indicadas en el punto 5 de esta resolución exenta (ISAM-6, ISAM7 y AIAE, todas del PRMS)".

A ese respecto, y del análisis de lo razonado por la SEREMI, nos lleva a concluir que este es errado, y que encuentra su origen en lo resuelto en el ORD. N°490, por cuanto las obras aprobadas ambientalmente, no son bajo ningún

aspecto edificios o edificaciones, sino que urbanizaciones y, por lo tanto, no se les puede asociar a alguno de los usos de suelo que establece el PRMS.

Si lo que pretende la SEREMI que Us. dirige es que las futuras edificaciones o construcciones que se emplacen en cada una de las unidades o sitios del Condominio cumplan con la normativa urbanística, que les lo que le compete, deberá evaluar en su caso, y en su mérito, las respectivas autorizaciones que requieran sus titulares a Us. Lo que no corresponde es que el órgano administrativo que Us. representa, imponga, imposibilite, impida, ex ante, las edificaciones o construcciones que se puedan emplazar en el condominio industrial.

Ahora bien, en materia ambiental, Us. deberá recordar que no le corresponde a la SEREMI de Vivienda y Urbanismo atribuirse competencias y potestades de otros órganos del Estado, en este caso, de la Superintendencia de Medio Ambiente, único órgano legitimado por ley para declarar la pertinencia o no de que un proyecto ingrese al SEIA. Por esa razón, no corresponde que su repartición administrativa emita pronunciamientos anticipatorios en esta materia, pues no es de su competencia, lo que debe ser estrictamente respetado a la luz del principio de juridicidad.

Asimismo, la SEREMI no es el órgano administrativo llamado por la ley a aplicar el art. 2.1.21; pues su aplicación corresponde a la Dirección de Obras Municipales respectiva, de acuerdo al art. 5 de la LGUC. En tanto se trata de una autorización ya otorgada por la DOM, y que se encuentra legítimamente validada, con imperio y exigibilidad, no corresponde – en tanto materia ajena a su competencia- que su repartición administrativa emita pronunciamientos al respecto.

Tampoco corresponde a Us. pronunciarse sobre la aplicación del art. 2.1.21 de la OGUC, pues este ya fue aplicado por la DOM al aprobar el permiso de edificación y el certificado de copropiedad que hemos referido en el capítulo 1 de esta presentación.

El predio de mi representada, en sus orígenes se encontraba afecto a dos o más zonas o subzonas del PRMS, con distintos usos de suelo, (actividades de carácter peligroso (industriales), recreativas, deportivas, esparcimiento y turismo, silvoagropecuarias exclusivas, agroindustria) y al menos el 30% de su superficie permitía actividades productivas y/o infraestructura, de ahí deriva que en el caso concreto se haya aplicado el artículo 2.1.21 y así aplicado y aprobado por el DOM de Lampa, en el año 2012, por lo tanto no es resorte de la SEREMI supervisar

una norma que está consolidada, que fue aprobada por el DOM y que también goza de presunción de legalidad, imperio, exigibilidad frente a terceros, conforme dicta el artículo 3º de la ley 19.880 y el inciso segundo del artículo 1.1.3 inciso segundo de la OGUC.

Que en esas condiciones podemos afirmar que la norma en comento se encuentra incorporada en el patrimonio de mi representada, desconocer su aplicación por la administración activa se podría considerar como un acto expropiatorio por parte de la repartición que usted dirige.

2.4. Considerando 10º de la Resolución

En el considerando N° 10 la SEREMI que Us. dirige, expone:

"10. Que, al punto anterior, debe agregarse que al tratarse de un futuro condominio tipo B (que considera obras de construcción), ubicado en el área rural, como proyecto completo debe tramitarse mediante la obtención de Informe Favorable para la construcción regulado en el art. 55 de la LGUC. Sin perjuicio de ello, también debe aplicarse dicho procedimiento a cada lote o unidad resultante del proyecto, según la actividad que cada unidad trate, debiendo ingresar primeramente al sistema de evaluación ambiental, como se indica en el punto precedente, como también se desprende de la propia aseveración efectuada por el titular en su Declaración de Impacto Ambiental (DIA)".

En este considerando nuevamente la SEREMI de Vivienda y Urbanismo excede sus facultades, cayendo en una manifiesta ilegalidad dado que dispone que cada uno de los lotes resultantes y el proyecto (aún desconocido, incluso para esta parte) debe ingresar al sistema de evaluación ambiental (SEIA).

Como es sabido, si un proyecto requiere ingresar al SEIA, primeramente, debe ser susceptible de causar un impacto ambiental y por lo demás debe ser de aquellos que se encuentren dentro del listado contenido en el artículo 10º de la Ley de Bases del Medioambiente, entonces surge la natural duda acerca de cómo un proyecto -a priori- puede ser calificado por la SEREMI como uno de aquellos que requiere de manera expresa ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

Peor aún, cuando el proyecto en su totalidad – como condominio industrial- ya ha sido calificado favorablemente por la autoridad ambiental, a través de la respectiva RCA.

De esto último nace otra variante que nos lleva a plantear, ¿cuenta la SEREMI de Vivienda y Urbanismo con facultad de enviar a calificación ambiental, a priori, los proyectos? La respuesta es negativa, dado que es la Ley la encargada de determinar si un proyecto antes de su ejecución es susceptible de causar impacto ambiental. Esa competencia le corresponde de manera clara y expresa a la Superintendencia de Medio Ambiente y al arrogarse la competencia de otro órgano de la Administración del Estado, actúa infringiendo el art. 3º letra i) de la Ley 20.417. Así lo ha establecido la Corte Suprema.¹

En razón de lo anterior, la ilegalidad en que Us. ha incurrido ha quedado de manifiesto y sólo puede ser subsanada por la vía de la invalidación o derechamente eliminando ese considerando.

2.5. El Resuelvo N° 1 de la Resolución.

En esta parte la SEREMI dispone que:

"1. ACOGER PARCIALMENTE, el recurso de reposición interpuesto en contra de nuestro ordinario número 490, emitido con fecha 1 de febrero de 2018, ordenando se modifique el mismo, en el sentido de otorgar el informe favorable para la Construcción exclusivamente para las obras de aguas lluvias y las obras complementarias (pto.7 de esta Resolución), del proyecto denominado "Obras de aguas lluvias y saneamiento interno Centro Industrial", encontrándose estas evaluadas ambientalmente..."

Hasta aquí este resuelvo es válido, pero a continuación la SEREMI comete una ilegalidad al declarar:

"... debiendo materializarse en orden a los usos de suelo y actividades permitidas para cada una de las áreas definidas en el PRMS para el predio en cuestión".

¹ "Tampoco los sentenciadores advierten un vicio de nulidad en la carta de pertinencia que emana del Servicio de Evaluación Ambiental, porque precisamente en el cumplimiento de su cometido dicho órgano actuó procurando la observancia de los artículos 11 bis de la Ley N° 19.300 y 3 del Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. De otro lado, agregan que la carta de pertinencia ambiental es una declaración de juicio, constancia o conocimiento que constituye sólo un precedente de hecho respecto de las actuaciones del proponente que carece de vinculación jurídica, máxime si el Servicio en cuestión carece de competencia para compelir al titular de un proyecto para que se someta al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, pues aquélla recae en un órgano diverso, a saber, la Superintendencia del Medio Ambiente." Sentencia de la Corte Suprema Rol N° 165-2017, considerando 6º.

Esta parte de la Resolución debe suprimirse toda vez que como se dijo más arriba se refiere a la aplicación del artículo 2.1.21 de la OGUC, lo cual por lo demás no fue solicitado a esa repartición pública y que, por razones de economía procedural, replicaremos en esta parte todo lo dicho respecto del considerando 8º de la Resolución N° 1533 de vuestro origen.

III. En conclusión.

Queda claro que no corresponde que esta SEREMI, en la Resolución que se recurre, se pronuncie respecto de la validez del condominio o hacer declaraciones sobre que éste no se ajustaría a derecho, pues dicha materia que no fue sometida a discusión, o aprobación de esta repartición del Estado, sino que únicamente se debe pronunciar verificando que se cumplan las normas que al efecto dispuso el PRMS en la zona donde se emplaza el proyecto y entregar los grados de urbanización que son atingentes al proyecto.

La Seremi en la resolución aludida, declara, infundadamente, respecto a las edificaciones que debiesen existir en el condominio, pero no se debe olvidar que la solicitud que se presentó en su momento está orientada únicamente a obtener la aprobación de obras de aguas lluvias y urbanización al interior del mismo, en congruencia con lo resuelto en la RCA N°473/2017. En este sentido, la resolución recurrida reitera los errores de origen que provienen del ORD. N°490 del año 2018, que también se inmiscuye en asuntos que no son parte de la solicitud.

A lo anterior se debe agregar que todos los actos administrativos dictados por el DOM, (Resoluciones y/o aprobaciones) respecto del proyecto, en su condición de administración activa gozan de la presunción de legalidad establecida en el art.3 de la Ley 19.880, y en el D.S. 14./2019, y más aún se encuentran consolidados, por lo que los derechos que emanen de ellos se encuentran fijados a perpetuidad en el titular del proyecto, sin posibilidad de que éste pueda ser despojado de ellos, o que la Seremi por cualquier vía pueda impedir su legítimo y natural ejercicio.

La RCA sigue la misma suerte de lo anterior, sin perjuicio que no le es aplicable el D.S. 14/2019, pero sí el artículo 3º de la Ley 19.880.

Finalmente, de la sola lectura de la Resolución cuya invalidación se solicita parcialmente, existen declaraciones que claramente vulneran el derecho a desarrollar una actividad económica legítima ya dificultan el desarrollo de las construcciones Industriales futuras, (Bodegas) proyectadas al interior del Condominio, además de contrariar el artículo 41 de la Ley 19.880 que dispone:

"Artículo 41. Contenido de la resolución final. La resolución que ponga fin al procedimiento decidirá las cuestiones planteadas por los interesados (...)".

Como se ha manifestado y demostrado a lo largo de esta presentación, la SEREMI se ha pronunciado sobre asuntos no sometidos a su consideración, y que van más allá de lo solicitado, configurándose una especie de extra-petita administrativa.

POR TANTO,

En virtud de lo expuesto, y lo dispuesto en las disposiciones legales y normativas citadas,

AL SR. SÉREMI SOLICITO, tener por interpuesto recurso de invalidación en contra de la Resolución Exenta N° 1533 del 17 de junio del corriente, acogerlo a tramitación y en definitiva eliminar los considerandos 5°, 6°, 8° y 10°; suprimir la expresión del Resuelvo 1° "debiendo materializarse en orden a los usos de suelo y actividades permitidas para cada una de las áreas definidas en el PRMS para el predio en cuestión, por los razonamientos anotados en la parte considerativa de esta resolución, en la medida que el proyecto se ajuste a los términos latamente señalados con anterioridad"; y declarar que en todo lo no modificado, la Resolución Exenta N° 1533 se mantiene vigente.

OTROSÍ: Que vengo en acompañar los siguientes documentos:

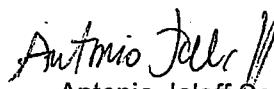
- i. Copia del mandato suscrito por los representantes legales de Parque Capital S.A ante Notario Público, de conformidad a lo dispuesto en la Ley 19.880, en donde consta mi personería para representar a Parque Capital S.A.
- ii. Copia de la Resolución Exenta N° 16/2018 de la Dirección de Obras Municipales de Lampa de 28 de febrero de 2018, que resuelve la invalidación administrativa solicitada por la Seremi de vivienda.
- iii. Carta N° 191161 de 15 de octubre de 2019, del Director Ejecutivo del Servicio de Evaluación Ambiental.

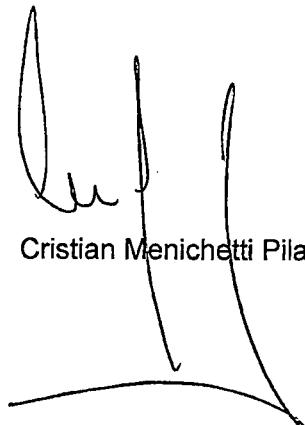
JOSE
FRANCISCO
GARCIA GARCIA

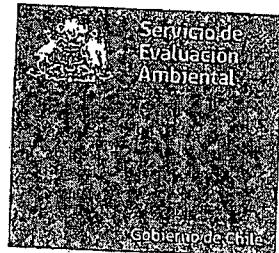
Firmado digitalmente
por JOSE FRANCISCO
GARCIA GARCIA
Fecha: 2019.12.23
13:55:41 -03'00'

MANDATO SIMPLE

En Santiago de Chile, a 23 de Diciembre de 2019, comparecen, don **Antonio Jalaff Sanz**, cédula de identidad número 9.213.845-3 y don **Cristian Menichetti Pilasi**, cédula de identidad número 12.002.842-9, ambos domiciliados para estos efectos en Miraflores 178, Piso 17, Santiago, en representación de **Parque Capital S.A.**, quienes confieren poder al abogado habilitado para el ejercicio de la profesión, don **José Francisco García García**, cédula de identidad número 13.659.768-K, de su mismo domicilio, a efectos de que los represente ante cualquier autoridad administrativa o judicial, con las facultades que establece el artículo 7, inciso 1º y 2º del Código de Procedimiento Civil, así como también, aquellas establecidas en la Ley 19.880. El apoderado estará investido de todas las facultades necesarias para llevar a cabo el encargo antes señalado. El apoderado firma en señal de aceptación.


Antonio Jalaff Sanz


Cristian Menichetti Pilasi



Carta D.E. N° 191161

Santiago, 15 OCT 2019

Señor
Ivars Andrejs Grinbers Salas
Representante Legal
Parque Capital S.A.
Kennedy 5735, Oficina 1003, Las Condes

De mi consideración:

En respuesta a su solicitud presentada con fecha 26 de julio de 2019, mediante la cual ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento respecto de la tramitación y obtención del permiso ambiental sectorial 160, en el marco del proyecto “Obras de aguas lluvias y saneamiento interno Centro Industrial”, calificado ambientalmente favorable mediante la Resolución Exenta N° 473/2017, de 25 de octubre de 2017, de la Comisión de Evaluación de la Región Metropolitana de Santiago, indico a Ud. lo siguiente:

Que los órganos de la administración del Estado con competencia ambiental, no están facultados para determinar o exigir el ingreso de un determinado proyecto o actividad se someta al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. Dicha competencia le corresponde a la Superintendencia del Medio Ambiente, la cual a propósito de las facultades dispuestas en el artículo 3 en su Ley Orgánica, en específico en sus literales i) y j), detenta la atribución para requerir a los titulares de proyectos o actividades, previo informe del Servicio de Evaluación Ambiental, mediante resolución fundada y bajo apercibimiento de sanción, que conforme al artículo 10 de la ley N°19.300, sometan su proyecto al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, comp también sus modificaciones o ampliaciones, en caso que correspondiere.

En este mismo sentido, este Servicio reitera lo indicado en el instructivo Oficio Ord. D.E. N° 142.090, de 27 de noviembre de 2014, del Director Ejecutivo del Servicio de Evaluación Ambiental, el cual, a propósito de la pertinencia de ingreso o sometimiento de una actividad o proyecto al SEIA, en conformidad a lo establecido en el artículo 26 del D.S. N°40/2012, que aprueba el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, ésta no constituye un requisito previo necesario para el otorgamiento de un permiso sectorial, sino que más bien consiste en un trámite efectuado por los proponente, de carácter voluntario y previo al eventual sometimiento de un proyecto o actividad, o de su modificación, al SEIA, sin perjuicio de las

facultades y competencias de revisión y otorgamiento de dichos permisos, otorgadas a cada organismo de la Administración del Estado.

En efecto, de conformidad al Anexo 3-4 de la Adenda Complementaria del proyecto y lo dispuesto en la tabla N°6.9 del Considerando 6 de la RCA N°473/2017, el proyecto requiere del informe favorable para la construcción y su autorización, según lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, a fin de habilitar la urbanización de un condominio industrial en un predio de mayor cabida emplazado en un área rural, que posee tres zonas definidas por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago. No obstante el predio en el cual se inserta el proyecto posee una superficie de 399,04 ha., la evaluación ambiental del proyecto consideró la ejecución de las obras de urbanización en la Primera Etapa en una superficie de 161,57 ha.

Cabe hacer presente lo señalado en el Considerando 7.2. de la RCA 473/2017, en cuanto a que las actividades en evaluación están destinadas a la habilitación de las obras interiores de un terreno acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, en la modalidad de condominio tipo B, habilitación de obras interiores que, a diferencia de las obras que se ejecutan en un loteo, no requiere obtener permisos especiales ni la aprobación de un proyecto, tal como lo dispone el inciso 4º del artículo 2.6.17. de la OGUC.

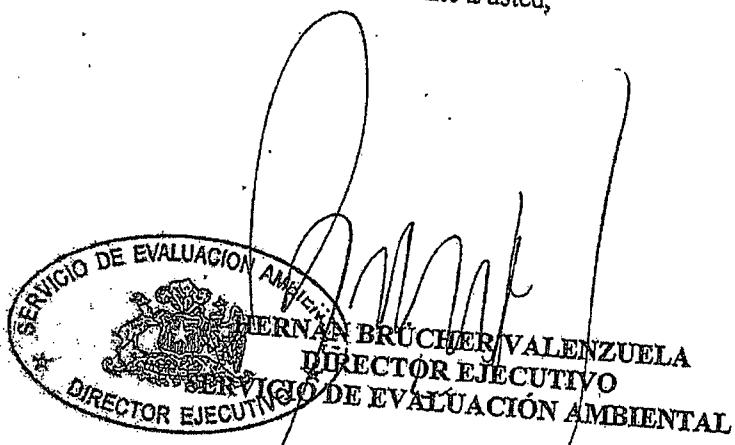
Por último, las condiciones o exigencias dispuestas para el otorgamiento del PAS 160 al proyecto, son únicamente aquellas señalas en el mencionado cuadro 6.9, el cual dispone que: "El Titular aclara que el propósito del Proyecto no es crear una zona industrial, dado que el establecimiento de las zonas corresponde al ámbito de acción de los respectivos instrumentos de planificación territorial, lo cual se desprende de la definición del vocablo "Zona" prevista en el artículo 1.1.2. de la OGUC, en que se conceptualiza el mencionado vocablo como "porción de territorio regulado por un Instrumento de Planificación Territorial con iguales condiciones de uso de suelo o de edificación".

En el Anexo 3-4 de la Adenda Complementaria, se presentan los antecedentes actualizados finales sobre el PAS, especificando, las edificaciones que se utilizarán exclusivamente en la fase de construcción (instalación de faenas), así como las obras interiores de circulación.

En consecuencia, este Servicio reitera lo dispuesto en el artículo 108 del reglamento antes indicado, el cual señala que tratándose de permisos ambientales sectoriales mixtos, como es el caso del permiso ambiental sectorial 160, la resolución de calificación ambiental favorable certificará que se da cumplimiento a los requisitos ambientales de dichos permisos, en consecuencia, los órganos de la Administración del Estado con competencia ambiental no podrán denegar los correspondientes permisos en razón de los referidos requisitos, ni imponer nuevas condiciones o exigencias de carácter ambiental que no sean las establecidas en la Resolución de Calificación Ambiental.

En este contexto es posible concluir que en un primer término, es responsabilidad del propio titular determinar si el proyecto o actividad o su modificación, está sujeta a la obligación de ingresar al SELA, debiendo estarse a lo dispuesto en los artículos 8 y 10 de la Ley N°19.300, sin perjuicio de las facultades de la Superintendencia del Medio Ambiente, conforme al artículo 3º de su Ley Orgánica, según se indicó previamente,

Sin otro particular, saluda atentamente a usted,



JNS/GRC/ABA/sep.
c.c.

- Dirección Ejecutiva, Servicio de Evaluación Ambiental
- Dirección Regional SEA, región Metropolitana.
- División Jurídica, Servicio de Evaluación Ambiental
- Of. Partes, Servicio de Evaluación Ambiental



DIRECCIÓN DE OBRAS
MUNICIPALES

REF.: RESUELVE PROCEDIMIENTO DE
INVALIDACIÓN ADMINISTRATIVA
QUE INDICA

RESOLUCIÓN EXENTA N° 16/2018

LAMPA, 28 de febrero de 2018.

VISTOS:

Lo dispuesto en la Constitución Política de la República; en la Ley N° 18.575, orgánica constitucional de bases general de la Administración del Estado, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado fue fijado por el Decreto con Fuerza de Ley N° 1, de 2001, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia; en la Ley N° 18.695, orgánica constitucional de municipalidades, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado fue fijado por el Decreto con Fuerza de Ley N° 1, de 2006, del Ministerio del Interior y Seguridad; en la Ley N° 19.880, que establece las bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los órganos de la Administración del Estado; en el Decreto con Fuerza de Ley N° 478, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones; en la Ley N° 19.537, Ley de Copropiedad Inmobiliaria; en el Decreto Supremo N° 47, de 1992, que fija el texto de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; y, en la Resolución N° 1.600, de 2008, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón.

CONSIDERANDO:

1. Que, con fecha 27 de enero de 2017, la Directora de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Lampa, mediante el oficio ORD. N° 07/20/2017, informa al Jefe del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana respecto de las solicitudes de permisos presentadas ante esa Dirección de Obras respecto del inmueble ubicado en Camino Noviciado S/N, remitiendo, para tales efectos, el expediente completo original;

2. Que, con fecha 2 de marzo de 2017, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (S) de la Región Metropolitana remite el oficio ORD. N° 1.015, solicitando a la Directora de Obras de la I. Municipalidad de Lampa el informe favorable señalado en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en relación al inmueble ubicado en Camino Noviciado S/N, acogido al régimen de la Ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, denominado "Condominio Parque Capital Centro Industrial", cuyo rol de avalúo fiscal es el N° 764-190;

3. Que, con fecha 24 de abril de 2017, la Directora de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Lampa, mediante el oficio ORD. N° 07/70/2017, informa, a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (S) de la Región Metropolitana, que el condominio "Parque Capital Centro Industrial" se localiza en un área definida por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago como "Restringida o excluida al Desarrollo Urbano", entendiéndose que aquella es un área normada por el Plan Regulador, en conformidad al inciso 3º del artículo 1º de la Ley N° Ley N° 19.537, por lo cual el inmueble en cuestión no requería al momento de su



DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES

constitución de la aprobación de informe favorable señalado en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones;

4. Que, con fecha 1 de junio de 2017, el remite el oficio ORD. N° 2.317, señalándole a la Directora de Obras de la I. Municipalidad de Lampa que se ha observado la aplicación errada del inciso 3º del artículo 1º de la Ley N° 19.537, por parte de la anotada Dirección de Obras, aludiéndose que en un terreno con construcciones o proyectos de construcción aprobados, emplazadas en áreas normadas por planes reguladores, es argumento técnico suficiente para luego proceder con la citada aprobación, conminándosele que adopte las medidas conducentes a regularizar la situación en comento, tomando especial consideración lo establecido en el artículo 53 de la Ley N° 19.880;

5. Que, con fecha 7 de septiembre de 2017, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (S) de la Región Metropolitana remite el oficio ORD. N° 3.760, informando al señor Daniel Furman Rosenzvit que el condominio "Parque Capital Centro Industrial", en donde se emplaza el lote S5-4 de posesión del señor Furman, fue autorizado en contravención a las disposiciones legales vigentes, por lo cual la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Lampa debe adoptar las medidas conducentes a regularizar la situación en comento, por lo cual dicha Secretaría Regional Ministerial debe abstenerse de emitir un pronunciamiento sobre la solicitud de informe presentada por el señor Furman;

6. Que, con fecha 30 de octubre de 2017, la Directora de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Lampa, mediante la Resolución Exenta N° 106, dio inicio a un procedimiento administrativo en orden a revisar la legalidad de la Resolución Exenta N° 69, de 2015, que modifica el permiso de edificación del proyecto "Parque Capital", el cual fue otorgado mediante la Resolución Exenta N° 150, de 2012, todas de la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Lampa;

7. Que, con fecha 2 de noviembre de 2017, el titular del proyecto fue debidamente notificado;

8. Que, con fecha 21 de noviembre de 2017, el titular del proyecto presentó su informe, requerido por la Dirección de Obras Municipales, en conformidad a lo establecido en el artículo 26 de la Ley N° 19.880, señalando lo siguiente:

a) Que es incorrecto señalar que el Proyecto Parque Capital S.A. no se subsume en ninguno de los casos regulados por el artículo 1 de ley de copropiedad inmobiliaria.

b) Que el Proyecto Parque Capital S.A. se emplaza en un área normada por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago;

c) Que en relación a la distinción de área "normada" y "regulada" cabe hacer notar que tal no tiene sustento jurídico, en atención a que son sinónimos;

d) Que no le corresponde hacer esa distinción a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, ya que no deben impartir instrucciones acerca de la interpretación de la ley sobre copropiedad inmobiliaria;



DIRECCIÓN DE OBRAS
MUNICIPALES

e) Que en el área rural el plan regulador metropolitano de Santiago regula al menos 3 de las normas urbanísticas señaladas en el artículo anterior: uso del suelo, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública y áreas de riesgo o protección

f) Que la resolución que da inicio al procedimiento de invalidación, Resolución Exenta N° 106, de 30 de octubre de 2017, no señala el vicio de derecho o de juridicidad que afecta la modificación de permiso de edificación, toda vez que no fundamenta el por qué debiera analizarse la eventual invalidación de la Resolución Exenta 69/15, de 28 de octubre de 2015, teniendo en consideración los argumentos antes anotados;

9. Que, dado lo anterior es menester referirse a la procedencia de la invalidación administrativa y si ésta puede ser aplicada al presente caso. En ese orden de ideas, y de forma previa, es preciso tener presente que el artículo 53 de la Ley N° 19.880 "La autoridad administrativa podrá, de oficio o a petición de parte, invalidar los actos contrarios a derecho, previa audiencia del interesado, siempre que lo haga dentro de los dos años contados desde la notificación o publicación del acto";

10. Que, como consecuencia de lo señalado en la disposición transcrita, la invalidación es un instrumento jurídico que permite la impugnación de un acto administrativo. Para que proceda la invalidación, el acto invalidado debe adolecer de un vicio de derecho y, previo a la dictación del acto invalidante, es necesario oír al interesado. Además, se requiere que el órgano que invalida posea la habilidad para invalidar, no siendo tal una potestad implícita, puesto que el ordenamiento jurídico debe conferirlo expresamente conforme a los términos de los artículos 6 y 7 de nuestra Carta Fundamental (LARA A., José Luis y GUERRERO V., Gonzalo (2011). Aspectos Críticos de la Invalidación Administrativa en la Ley 19.880: Análisis en la Jurisprudencia de la Contraloría General de la República a 8 años de su vigencia. Revista de Derecho. Escuela de Posgrado Universidad de Chile N° 1. Dic. 2011, PP. 17-44);

11. Que, en relación a esto último, la naturaleza propia de la invalidación indica que la autoridad que ha dictado el acto es aquella que puede invalidarlo. Por ello, al tenor de los artículos 3º y 53 de la Ley N° 19.880, la autoridad llamada a tomar la decisión de invalidar una resolución de la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Lampa es la Directora de Obras Municipales, puesto que en ella reside la potestad para dictarlo y, por lo mismo, en ella reside la potestad para invalidarlo;

12. Que la situación antes dicha es conteste con lo señalado por la jurisprudencia administrativa de la Contraloría General de la República, la cual, a través de su Dictamen N° 56.840, de 2010, ha expresado que "cabe señalar que este Ente Contralor ha manifestado, en sus dictámenes Nos 53.146, de 2005 y 27.879, de 2008, entre otros, que tal determinación le corresponde a la misma autoridad que dispuso el acto que se impugna, a través de la emisión de un nuevo decreto o resolución que ordene dejar sin efecto el primitivamente dictado, aun cuando éste haya cumplido con el trámite de toma de razón ante este Órgano Fiscalizador, y siempre que, por cierto, tal decisión sea procedente y los vicios se encuentren fehacientemente acreditados, por lo que aquélla debe formularse ante la superioridad de la cual emanó el acto administrativo que pretende impugnar, y no ante este Ente de Control";



DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES

13. Que, sin perjuicio que esta autoridad sea llamada a invalidar, dicha potestad no puede ser aplicada de forma omnímoda (LARA ARROYO, José Luis y HELFMANN MARTINI, Carolina. Ley de procedimiento administrativo. Santiago. Editorial Legal Publishing. 2015. P. 942). En efecto, como ha establecido la jurisprudencia de la Contraloría General de la República, la potestad contenida en el artículo 53 de Ley N° 19.880 posee diversos límites que es preciso analizar;

14. Que, como señala citado el artículo 53, la potestad de invalidación debe ser ejercida dentro de los dos años siguientes a la notificación o publicación del acto. Sobre el particular, diversos autores han señalado la antedicha situación, especificando que el plazo para ejercer la potestad invalidatoria es de caducidad. Aquella es "la pérdida de un derecho por no haberse hecho valer en el plazo perentorio que para su ejercicio ha establecido la ley o la voluntad de los particulares" (PRADO PUGA, Arturo. Algunos aspectos sobre la caducidad y su distinción con figuras afines. Gaceta Jurídica 274. 2003, P. 7.). En consecuencia, la caducidad implica "la pérdida de la facultad de hacer valer un derecho como consecuencia de la expiración de un plazo", además tiene la característica de no interrumpirse ni suspenderse, ni siquiera con la resolución que da inicio al procedimiento" (PRADO PUGA, Arturo. Algunos aspectos sobre la caducidad y su distinción con figuras afines. Gaceta Jurídica 274. 2003, P. 7.);

15. Que, por su parte, la Contraloría General de la República se ha pronunciado en términos similares, especificando que el plazo establecido en el artículo 53 de la Ley N° 19.880 es de caducidad, especificando que "sé podrá, de oficio o a petición de parte, invalidar los actos contrarios a derecho, siempre que se haga dentro de los dos años contados desde su notificación o publicación, plazo que, acorde con lo informado en el dictamen N° 18.353, de 2009, de este origen, es de caducidad y no de prescripción, de modo que no se interrumpe ni se suspende por la interposición de reclamos durante su vigencia" (Dictamen N° 18.353, de 2009, de la Contraloría General de la República). El mismo criterio se encuentra contenido en el Dictamen N° 86.467, de 2016, el cual sostiene que "en armonía con lo sostenido en los dictámenes N°s 18.353, de 2009 y 19.014, de 2015, de este origen, que los plazos fatales, como ocurre con aquellos fijados para el ejercicio de la actuación en examen, son de caducidad, de modo que no se interrumpen ni suspenden por la interposición de reclamos durante su vigencia";

16. Que, como se puede observar, el plazo contenido en el artículo 53 de la Ley N° 19.880 es de caducidad, situación que ha sido reafirmada por la jurisprudencia de la Contraloría General de la República, la cual es de obligatoria observancia para este servicio. Como consecuencia de lo señalado, la potestad invalidatoria de esta autoridad administrativa ha caducado toda vez, que como se mencionado, la Resolución Exenta N° 69/2015, de 28 de octubre de 2015, fue notificada al destinatario con fecha 2 de noviembre de 2015, por lo cual el plazo máximo para invalidar dicha resolución fue el 2 de noviembre de 2017, plazo que ya está vencido. Afirmar lo contrario sería vulnerar de manera expresa el inciso 1º del artículo 53 de la Ley N° 19.880;

17. Que otros de los límites que operan respecto al ejercicio de la potestad invalidatoria es el respeto por situaciones jurídicas consolidadas. En efecto, sobre el particular el profesor Luis Cordero Vega ha puntualizado que "la invalidación no se podrá dar cuando el acto genera efectos favorables a los administrados, considerando como tales aquellos que amplían el patrimonio jurídico del destinatario, otorgándole un derecho que antes no existía o al menos eliminando algún obstáculo al ejercicio de un derecho preexistente, o reconociendo una facultad, un plus de titularidad o de actuación. Y por derecho, en consecuencia, la situación de poder concreta



DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES

y consolidada, jurídicamente protegida, se integra al patrimonio jurídico de su titular al que se encomienda su ejercicio y defensa. (...) Por esta razón, no se puede disponer de la invalidez y nulidad de actos administrativos cuando estos han producido efectos en el patrimonio de los ciudadanos que se relacionan con la Administración" (CORDERO VEGA, Luis. Lecciones de derecho administrativo. Santiago. Thomson Reuters. 2015. P. 306);

18. Que la situación mencionada en el considerando anterior ha sido ampliamente recogida por la jurisprudencia de la Contraloría General de la República, la cual ha determinado que "la licitación pública analizada -584264-62-LR15- se encuentra adjudicada, habiéndose efectuado la entrega de terreno para iniciar la ejecución de las faenas, y en tal sentido, conforme ha precisado la jurisprudencia de esta Contraloría General, contenida, entre otros, en los dictámenes N°s 82.062, de 2013; 2.420, de 2014; 96.610, de 2015 y 9.847, de 2016, la potestad invalidatoria de la autoridad tiene como límite aquellas situaciones jurídicas consolidadas sobre la base de la confianza de los particulares en la actuación legítima de los órganos de la Administración, de manera tal que las consecuencias de una medida de esta naturaleza no pueden afectar a terceros que adquirieron derechos de buena fe al amparo del acto impugnado, como ocurrió en este caso" (Dictamen N° 61.076, de 2016, de la Contraloría General de la República);

19. Que, como consecuencia de la aplicación del criterio precedentemente señalado, se tiene que el mismo se extiende tanto a beneficiarios o destinatarios del acto como a terceros, máxime cuando tales se encuentran de buena fe. En ese orden de ideas, el profesor Eduardo Soto Kloss ha indicado que "los destinatarios de 'buena fe' que han adquirido derechos en razón de actos administrativos viciados por errores de la Administración que los emite, se encuentran protegidos y amparados en el derecho de propiedad que poseen respecto de los efectos/bienes incorporales, emanados de esos actos" (SOTO KLOSS, E. Derecho Administrativo. Temas fundamentales. Santiago. Thomas Reuters. 2012. P. 469);

20. Que lo precedentemente sindicado ha sido objeto de pronunciamiento del ente contralor, especificando que "esta Entidad de Fiscalización, ha reconocido que es improcedente que la autoridad invalide sus actos ilegales si estos han producido efectos y han ingresado al patrimonio de sus beneficiarios de buena fe, añadiendo que las infracciones al principio de juridicidad no siempre anulan la actuación irregular, puesto que esa sanción no puede afectar a los terceros que se encuentran en esa condición -aun cuando en este caso sean los propios destinatarios del acto-, que obraron con la convicción de que la actuación administrativa se ajustaba a derecho, sin tener intervención en la configuración del vicio, encontrándose amparados por la presunción de buena fe del artículo 707 del Código Civil, en tanto no se pruebe lo contrario" (Dictamen N° 8.058, de 2009, de la Contraloría General de la República);

21. Que, en la especie, obran antecedentes que dan cuenta de la existencia de situaciones jurídicas consolidadas sobre la base de la confianza legítima en los actos de la Administración. En efecto, el destinatario del acto administrativo sometido a este procedimiento invalidatorio ha celebrado distintos contratos de naturaleza civil y comercial, que constituyen relaciones jurídicas consolidadas. En ese orden de ideas, se tiene constancia de la celebración de:

- a) Contrato de compraventa entre Parque Capital S.A. y Desarrollos y Bodegas SpA y de hipoteca entre esta última y el Banco Security;
- b) Contrato de arrendamiento de Desarrollos y Bodegas SpA a Comercial K Limitada, de vigencia de 30 años;



DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES

- c) Contrato de compraventa entre Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A y Desarrollo y Bodegas SpA;
d) Contrato de arrendamiento con opción de compra entre Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A y Desarrollo y Bodegas SpA;

22. Que, como se puede observar, en la especie, ha habido situaciones jurídicas que se han consolidado como consecuencia de la aplicación de la legítima confianza en los actos emanados de la Administración, situación que, de invalidarse el acto administrativo que se examina, vulneraría los derechos legítimamente adquiridos por los contrayentes de los contratos antes indicados, razón por la cual el acto administrativo ha de conservarse puesto que los efectos de su invalidación son más gravosos que el hecho de que aquél sea mantenido dentro del ordenamiento jurídico.

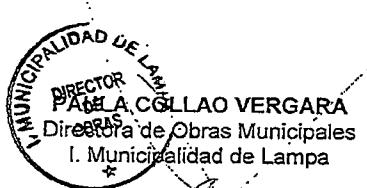
RESUELVO:

1. Declarar que se pone término al procedimiento de invalidación de la Resolución Exenta que modifica el proyecto de edificación N° 69/15, emitida el 28 de octubre de 2015, y notificada con fecha 2 de noviembre de 2015.

2. Declarar que la Resolución Exenta que modifica el proyecto de edificación N° 69/15, emitida el 28 de octubre de 2015, no puede ser invalidada por cuanto el plazo de 2 años para ejercer la potestad invalidatoria del artículo 53 de la Ley N° 19.880 se encuentra vencido.

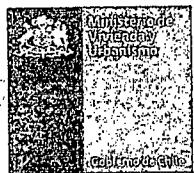
3. Se hace presente que, en contra de la presente resolución, se podrán deducir los recursos establecidos en la Ley N° 19.880, los cuales deberán presentarse ante esta autoridad administrativa, sin perjuicio de las demás formas de revisión de los actos administrativos establecidas por la ley.

Anótese, notifíquese, comuníquese y archívese.



Distribución:

- Pablo Chenevey/Eduardo Menichetti/ Cristian Menichetti/ Cristobal khamis, Representantes legales Parque Capital S.A
- Aldo Ramaciotti Fracchia, Secretario Ministerial Metropolitano de Vivienda y Urbanismo
- Graciela Ortúzar Novoa, Alcaldesa I, Municipalidad de Lampa
- Ana Soto Pérez, Directora de Control I, Municipalidad de Lampa
- Margarita Jordán Cáceres, Directora Jurídico I, Municipalidad de Lampa
- Archivo Dirección de Obras Municipales



FORMULARIO CONTROL ENTREGA DE DOCUMENTACIÓN.

Estimados usuarios, con el fin de entregar una mejor respuesta a su solicitud, le solicitamos ingresar los datos del remitente.

NOMBRE Y APELLIDO: José Fco. GARCÍA

DIRECCIÓN: MIRAFLORES 178, PISO 17

COMUNA: SANTIAGO

CORREO: JF.GARCIA@BP6ABOGADOS.CL

TELÉFONO: +56 2 32466180

FECHA: 24.12.2019

José Gah.
FIRMA



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**

Equipo Desarrollo Territorial (EDT)

Interno N° 203 -2018

Ingreso N° 0103435 de fecha 08.11.2017.

0308

ORD. N° _____

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. 4º 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. 55º 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 1º 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. 55º 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. 55º 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 53º 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 periodo 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. 53º 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. 4º 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 supervisar 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. 9º 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 supervisar 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. 1º 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 los 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. 55º de la LGUC y al inciso tercero del Art. 1º 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. 1º 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 (...)" entendiendo 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. 55º 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 55º 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 118º y 130º de la LGUC, y en los artículos 1.4.9., 3.1.8. y 5.1.14. de la OGUC".



Siguiendo con el numeral 4º 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. 55º 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 4º 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. 53º 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 15º 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/AGH/DCM/lpc.

DISTRIBUCIÓN:

Destinatario:
Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo
Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
Ley de Transparencia art. 7/g.
Archivo.