



El Minvu une la Ciudad

162

ORD.: N°

ANT.: Carta de fecha 23.01.2019, recepcionada en Oficina de Partes de SEREMI MINVU en misma fecha, solicitando revisión de IFC.

MAT.: Informa y responde favorablemente. Aplicación artículo 55 de la LGUC, proyecto "Mejoramiento Plaza de Armas de María Elena".

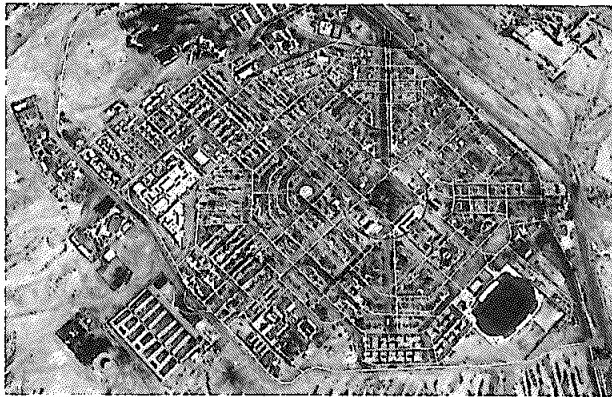
Antofagasta, 04 FEB 2019

A : ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE MARÍA ELENA

DE: SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO  
REGIÓN DE ANTOFAGASTA.

En conformidad a lo establecido por el artículo 55° del D.F.L. N° 458 / 75, Ley General de Urbanismo y Construcciones<sup>1</sup>, se ha solicitado a esta SEREMI informar sobre la aplicación del inciso cuarto del mencionado artículo para la construcción del proyecto "Mejoramiento Plaza de Armas de María Elena", correspondiente a una iniciativa con financiamiento público, que cuenta con el patrocinio de la Ilustre Municipalidad de María Elena y del Servicio de Vivienda y Urbanización de la región de Antofagasta, emplazado en el centro de la localidad de María Elena, correspondiente a una superficie de 7.520 m<sup>2</sup>; rol de avalúo N°361-12, de propiedad de la sociedad Química y Minera de Chile S.A., entregado en comodato a favor de la Ilustre Municipalidad de María Elena, quien acredita su calidad de comodatario adjuntando copia del contrato de comodato<sup>2</sup>; al respecto se informa lo siguiente:

1.- Revisados los antecedentes de la solicitud, entre ellos las coordenadas declaradas por el solicitante y el Certificado de Informaciones Previas (N°08/14 de fecha 06.02.2014) emitido por esta SEREMI (en conformidad a las facultades que le otorga el artículo 11 de la LGUC), se confirma que el proyecto anteriormente descrito, se emplaza en área rural de la comuna de María Elena. Por lo tanto, las edificaciones proyectadas se encuentran afectas al cumplimiento de las disposiciones del artículo 55 de la LGUC.



<sup>1</sup> En adelante LGUC

<sup>2</sup> Contrato suscrito ante la notaría N°43 de Santiago, bajo el repertorio 29542-2014, y el plano donde se individualiza la plaza se protocoliza y archiva en los registros de dicha notaría con el N° 73.

2.- Según lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 2.1.19 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones<sup>3</sup>, que reglamenta el artículo 55 de la LGUC, la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo verificará que las futuras construcciones cumplan con las disposiciones pertinentes y en el presente informe se pronunciará acerca de la dotación de servicios de agua potable, alcantarillado y electricidad que proponga el interesado. Para estos efectos se debe presentar una memoria explicativa junto con un anteproyecto de edificación conforme al artículo 5.1.5 de la OGUC. Al respecto se formulan los siguientes alcances:

2.1.- En consideración a que el proyecto se emplaza en una Zona Típica conforme a la Ley 17.288 y al Decreto 1936/2008 del Ministerio de Educación, sumado a lo indicado en el artículo 108 del Reglamento del SEIA (Decreto 40/2013 del Ministerio del Medio Ambiente), es requisito para la autorización del IFC por parte de esta SEREMI, que el titular presente un pronunciamiento del Servicio de Evaluación Ambiental<sup>4</sup>. Al respecto el titular cumple con adjuntar la Resolución Exenta N°430 de fecha 21.12.2016 emitido por dicho servicio, donde se resuelve que el proyecto no requiere ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, por no reunir los requisitos contemplados en el artículo 10 de la ley 19.300 y artículo 3 del respectivo reglamento.

2.2.- En la presente solicitud el interesado **declara un área total afecta a IFC de 447,52 m2**, según el siguiente detalle:

Recinto	Nombre	Superficie (m2)
1	Módulo A	15,44
2	Módulo B	15,44
3	Módulo C	15,44
4	Sombreadero volumen A	147,90
5	Sombreadero volumen B	147,90
6	Sombreadero volumen C	105,40
<b>TOTAL</b>		<b>447,52</b>

Se deja constancia que los tres sombreaderos asociados a los módulos A, B y C, pudiesen acogerse a lo establecido en el artículo 1.1.2 de la OGUC, que indica lo siguiente:

**“Edificaciones con destinos complementarios al área verde”:** construcciones complementarias a la recreación que no generan metros cuadrados construidos, tales como pérgolas, miradores, juegos infantiles y obras de paisajismo, así como otro tipo de construcciones de carácter transitorio, tales como quioscos.

Situación que deberá resolverse al momento de tramitar el permiso de edificación ante la Dirección de Obras Municipales respectiva.

<sup>3</sup> En adelante OGUC

<sup>4</sup> En conformidad a lo indicado en el Dictamen N° 4000 de fecha 15.01.2016 de la Contraloría General de la República

**2.3.-** Es importante mencionar que la revisión del presente proyecto, en el marco del artículo 55 de la LGUC, escapa al alcance específico de aquella normativa, que dice relación a que las SEREMIS de Vivienda y Urbanismo deben 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 intercomunal.

En dicho contexto, el Plan Regional de Desarrollo Urbano (PRDU), instrumento indicativo, aprobado por el Gobierno Regional a través de Res. 007 de fecha 01.03.2005 y publicado en el Diario Oficial con fecha 10.06.2005, definió dentro de la región, Unidades de Gestión Territorial, entre las cuales se encuentra la UGT-02 / Zona Desértica Intermedia, conformada por las comunas de Calama y María Elena; definiendo a su vez, una subzona denominada "Cuenca del río Loa", que en su tramo intermedio, considera las localidades de María Elena y Quillagüa, como focos de desarrollo turístico y de esparcimiento. **En consecuencia la localidad de María Elena ya es reconocido como un núcleo urbano por un Instrumento de Planificación Territorial.**

**2.4.-** En cuanto a la revisión del anteproyecto de edificación, conforme al artículo 5.1.5. de la OGUC, se detalla a continuación la información presentada por el titular:

**2.4.1.-Documentos:**

- ✓ Carta de fecha 23.01.2019, recepcionada en Oficina de Partes de SEREMI MINVU en misma fecha, solicitando revisión de IFC.
- ✓ Listado de documentos, suscrito por arquitecto
- ✓ Complemento a la carta de solicitud, incorporando fundamentación de la solicitud, suscrito por arquitecto y alcalde
- ✓ Acuerdo de Concejo Municipal N°63/18 de fecha 29.10.18 autorizando tramitar el IFC.
- ✓ Decreto Exento 3676 de fecha 06.12.16 donde Omar Norambuena Rivera asume como alcalde de la comuna de María Elena.
- ✓ Res. Ex. 430 de fecha 21.12.2016, pronunciamiento pertinencia de ingreso al SEIA.
- ✓ Certificado de Informaciones Previas N°08/14 de fecha 18.04.2018 (Ord. 173 de 06.02.2014 de SEREMI MINVU).
- ✓ Contrato de comodato SQM-IMME con plano de comodato
- ✓ Certificado de Avalúo Fiscal SII
- ✓ Patente profesional vigente 1° semestre 2019 de arquitecto proyectista ( Alfonso Gomez Raby)
- ✓ Certificado emitido por SQM con fecha 16.02.2018 autorizando la instalación y conexión a la red de agua potable y de alcantarillado del proyecto en comento.
- ✓ Certificado emitido por SQM con fecha 25.04.2018 autorizando la instalación y conexión a la red eléctrica de acuerdo a lo requerido por el proyecto en comento.
- ✓ Tabla clasificación de las construcciones
- ✓ Especificaciones técnicas resumidas
- ✓ Memoria explicativa del proyecto
- ✓ Planos de arquitectura, suscritos por arquitecto y propietario (10 láminas, detalladas en numeral 2.4.2):

## 2.4.2.-Planos:

Lámina	Contenido	Escala
A-00	Plano de ubicación	1:1000
A-01	Plano contexto ( límite núcleo zona típica) Plano de ubicación y emplazamiento	1:2000 1:500
A-02	Planta de arquitectura / situación propuesta Planta de arquitectura / situación existente	1:200 1:200
A-03	Planta arquitectura/elementos singulares existentes	1:200
A-06a	Corte transversal / Detalle	1:200/1:50
A-06b	Corte longitudinal / Detalle	1:200/1:50
A-07a	Elevaciones Av. Balmaceda y Av. Latorre / Detalles	1:200/1:50
A-07b	Elevación Av. Prat/ Detalles	1:200/1:50
A-10	Módulos A, B y C	1:50
Anexo	Polígono y cuadro de superficies	S/E

3.- En cuanto a los grados mínimos de urbanización, el artículo 2.2.10 de la OGUC, establece que cuando sea necesario subdividir y urbanizar terrenos en el área rural, dotar de equipamiento o habilitar un balneario o campamento turístico, en los términos que señala el artículo 55 de la LGUC, el informe favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo deberá considerar los siguientes grados mínimos de urbanización:

**3.1.- Agua potable:** conexión a red pública o a la red de la empresa concesionaria de servicios sanitarios correspondientes, si existe. En su defecto, sistema de redes colectivas con fuente propia, de acuerdo a lo dispuesto en el Código Sanitario y sus reglamentos, aprobado por la autoridad sanitaria correspondiente.

El titular indica, a través de las Especificaciones Técnicas que el proyecto considera conexión a las redes públicas existentes, adjuntando el respectivo certificado emitido por SQM.

**3.2.-Alcantarillado:** conexión a red pública o a la red de la empresa concesionaria de servicios sanitarios correspondientes, si existe. En su defecto, redes colectivas conectadas a plantas de tratamientos y su disposición final, conforme a lo dispuesto en el Código Sanitario y sus reglamentos, aprobado por la autoridad sanitaria correspondiente.

El titular indica, a través de las Especificaciones Técnicas que el proyecto considera conexión a las redes públicas existentes, adjuntando el respectivo certificado emitido por SQM.

**3.3.- Evacuación de aguas lluvias:** el escurrimiento de las aguas se deberá hacer en forma natural por calles y pasajes o por cauces naturales o artificiales de aguas o mediante pozos absorbentes u otra solución alternativa técnicamente aceptable.

El titular nada indica al respecto.

**3.4.- Pavimentación:** se aplicará lo dispuesto en el artículo 3.2.5 de la OGUC.

El titular nada indica al respecto, sin embargo, cabe señalar que en conformidad a la Circular Ord. 228 de 04.04.2007 DDU específica 09/2007 de la División de Desarrollo Urbano del MINVU, toda construcción, reconstrucción, reparación, alteración ampliación o demolición de edificios, no genera por sí sola la obligación de ejecutar obras de urbanización; por lo tanto no es aplicable a este proyecto la exigencia de pavimentación.

**3.5.- Electricidad:** conexión a red pública, si la hubiere o a generador, acorde con los requerimientos del proyecto. Todas las redes de electrificación, de alumbrado público y sus respectivas obras complementarias se ejecutarán en conformidad a las normas y especificaciones sobre diseño y construcción, de acuerdo a las normas técnicas vigentes.

El titular indica, a través de las Especificaciones Técnicas, que el proyecto considera conexión a la red pública existente, adjuntando el respectivo certificado emitido por SQM.

**4.- En conformidad al penúltimo párrafo del artículo 2.1.19 de la OGUC, el expediente presentado cuenta con los planos del anteproyecto, memoria explicativa y documentos a fines; y según la edificación informada por el titular, referidas a una superficie total de 447,52 m<sup>2</sup>, esta Secretaría Regional se pronuncia favorablemente a la aplicación del artículo 55 de la LGUC, lo anterior en el entendido que el proyecto se emplaza en área rural con fines ajenos a la agricultura, categorizado como un proyecto de equipamiento, que ayuda a consolidar un núcleo urbano establecido en el PRDU (remitirse al numeral 2.3 del presente documento).**

**5.- Otras disposiciones a cumplir por el titular:**

**5.1.-** En conformidad al artículo 2.1.2 de la OGUC "las áreas no reguladas por Instrumentos de Planificación Territorial se regirán por las normas de la LGUC y su Ordenanza"; en otras palabras todas las Obras de Edificación que demande el proyecto, se deberán ejecutar en conformidad a la LGUC, a las Normas y Especificaciones sobre Diseño y Construcción establecidas en la OGUC y a las exigencias que formule la Dirección de Obras de la Comuna correspondiente, así como todos aquellos permisos sectoriales que le sean aplicables.

**5.2.-** En el caso que el proyecto de edificación y/o urbanización a ingresar ante la Dirección de Obras Municipales presente variaciones respecto a lo informado en el presente documento, se ajustará a los márgenes establecidos en los dos últimos párrafos del artículo 1.4.7 de la OGUC, según sea el caso. En la eventualidad de exceder los referidos márgenes o presentar alteraciones sustantivas al proyecto, se deberá requerir un nuevo pronunciamiento.

**5.3.-** Se deja constancia que el titular acompañó dos expedientes en su presentación (solo se requiere un ejemplar para tramitar el IFC en esta SEREMI), el segundo ejemplar es devuelto al interesado junto al presente documento.

**5.4.-** Finalmente, en conocimiento del Dictamen N° 30457N16 de fecha 22.04.2016, emitido por la Contraloría General de la República, en razón de la aplicación del inciso cuarto del artículo 55 de la LGUC, que indica, en lo que importa para el caso en cuestión, lo siguiente:

*"...Así, el inciso tercero regula el procedimiento para obtener la autorización para la subdivisión o urbanización de un predio emplazado en el área rural por parte de la SEREMI de Agricultura,*

previo informe favorable de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo, mientras que en caso de que se pretenda construir en esos terrenos, se deberá contar con la aprobación correspondiente de la Dirección de Obras Municipales previo informe favorable de la anotada Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo y del Servicio Agrícola pertinente.

En ese contexto, considerando que del tenor literal de la norma se aprecia que la facultad de emitir los informes a que se refiere el inciso cuarto del artículo 55 está radicada en forma expresa en el SAG, no es posible sostener que es la SEREMI de Agricultura la que se encuentra atribuida para expedir dicho informe, criterio que, por lo demás, se contiene, entre otros, en los dictámenes N°s. 65.681 y 77.214, ambos de 2012, de este origen, de modo que las Direcciones de Obras deben, con el objeto de otorgar el respectivo permiso de edificación, estarse a la opinión del Servicio Agrícola y Ganadero..."

Siendo así y considerando que los pronunciamientos emitidos por esta Sede Contralora son obligatorios y vinculantes para los servicios sometidos a su fiscalización, como lo es el caso de los Servicios Públicos, obligación que encuentra su fundamento en los artículos 6º, 7º y 98 de la Carta Fundamental, 2º de la ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, y 1º, 5º, 6º, 9º, 16 y 19 de la ley N° 10.336, de Organización y Atribuciones de la Contraloría General, esta SEREMI informa que partir de la fecha de emisión del Dictamen antes señalado, se procederá, para efectos de la aplicación del inciso cuarto del artículo 55 de la LGUC, a emitir observaciones o Informar favorablemente construcciones fuera de los límites urbanos establecidos por los instrumentos de planificación territorial, directamente al Titular de los proyectos presentados. **El Informe favorable de construcción (IFC) de esta SEREMI junto al Informe favorable del Servicio Agrícola Ganadero, serán requisitos exigibles en la Dirección de Obras Municipales correspondiente para tramitar los respectivos permisos de construcción en el área rural.**

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.

  
JULIO SANTANDER FUENTES  
ARQUITECTO  
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO  
REGION DE ANTOFAGASTA

DDU-MMC/PVR/pvr

Destinatario:

1. Destinatario: Ilustre Municipalidad de María Elena, Ignacio Carrera Pinto 1926, localidad de María Elena
2. Secretario Regional Ministerial de Agricultura región de Antofagasta.
3. Servicio Agrícola y Ganadero, SAG.
4. Oficina de Partes