

**MAT. RECHAZA SOLICITUD DE INFORME DE
FACTIBILIDAD PARA LA CONTRUCCIONES
“PROYECTO INSTALACIONES DE FAENAS
INCIBO SPA”, PRESENTADO POR CRISTIAN
RAVAZZANNO MARTÍNEZ, REPRESENTANTE
LEGAL DE INCIBO SERVICIOS SPA.**

ANTOFAGASTA 24 ABR 2024

RESOLUCION EXENTA N° / 248

VISTO:

1. Artículo N.º 55 del D.S. N.º 458 de 1975 (Ley General de Urbanismo y Construcciones).

2. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones D.S. N.º 47 de 1992 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y sus modificaciones posteriores.

3. Resolución exenta N° 195 Seremi Minvu Antofagasta de fecha 31 de marzo de 2022, que define criterios regionales para cautelar la no conformación de nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación, en los términos establecidos en el inciso segundo artículo N° 55 del decreto con fuerza de ley N° 458 de 1975, ley general de urbanismo y construcciones, para la región de Antofagasta

4. La Ley N.º 19.880 Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado.

5. Resolución exenta N°267 Seremi Minvu Antofagasta de fecha 04.05.2020 que Aprueba guía de procedimientos para definiciones de parámetros en equipamientos turísticos que no generen núcleos urbanos en sectores de Ayllus y Oasis de la Región de Antofagasta, para la aplicación del informe a emitir por la SEREMI MINVU en el marco del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

6. Circular ordinario N°220 DDU 417 de fecha 12 de abril de 2019.

7. Circular ordinario N°990 DDU especifica 62 de fecha 22 de diciembre de 2009.

8. Circular ordinario N°935 DDU 227 de fecha 1 de diciembre de 2009.

9. La Resolución N° 7 de 26 de marzo de 2019 de la Contraloría General de la República que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón.

10. Las facultades que me confiere el Decreto Supremo N°397 (V y U), de 1976, Reglamento Orgánico de las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo.

11. Decreto (V. y U.) N°272/15/2023, de fecha 24 de enero de 2023, mediante el cual se nombra a la infrascrita como Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (S) de la Región de Antofagasta, en primer orden de subrogación

CONSIDERANDO:

1.- Con fecha 1 de febrero de 2024 se ha recibido en esta Secretaría Regional Ministerial, la solicitud de Informe Favorable para la Construcción en predios rústicos (IFC), por aplicación del inciso 4, artículo 55 de la LGUC respecto del “Proyecto Instalaciones de faenas INCIBO Spa” representado por Cristian Ravazzano Martínez.

2.- El predio en el que se emplaza el proyecto de equipamiento comunal está ubicado a 138 Km. De la rotonda La Negra hacia el sur por ruta 5 norte a la altura del Km. 1219 costado oriente de la carretera a 120 Mt por camino de tierra.

3.- Que el Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de este servicio por medio de Memorándum N°6 de fecha 18 de marzo de 2024 informa no ser factible acoger IFC a trámite y rechazar “Proyecto Instalaciones de Faenas INCIBO SPA”, presentado por Cristian Ravazzano Martínez, Representante legal de INCIBO SERVICIOS SPA.

4.- Que los documentos acompañados en Memorándum anterior corresponden a:

- Solicitud de IFC de fecha 1 de febrero de 2024 emitida por Cristian Ravazzano Martínez representante legal de Incibo Servicios Spa.
- Antecedentes generales a informar para solicitar IFC.
- Certificado de Ruralidad de fecha 21 de noviembre de 2023.
- Certificado N°0046, emitido por SEREMI de Bienes Nacionales, Región de Antofagasta de fecha 19 de enero de 2024.
- Proyecto de instalación eléctrica (ficha producción NV 12762 y NV 12762 1-2-3-4-5
 - Plano N°4
 - Plano C23091-ES-03
 - Plano C23091-ES-02
 - Plano ARQ-DWG-004 al Plano ARQ-DWG-008
 - Plano AR-DWG-001 al Plano AR-DWG-003
 - Copia ppt Incibo Servicios Spa. Modalidad arriendo.
- Cédula de identidad de Cristian Ravazzano Martínez.
- Certificado de vigencia de INCIBO SERVICIOS SpA de fecha 27 de junio de 2023.

5.- Que de acuerdo al D.F.L. N° 458 (V. y U.). D.O. 13.04.76, Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), artículo 4° indica “...Asimismo, a través de las Secretarías Regionales Ministeriales, deberá supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial.”

6.- Se estima oportuno hacer presente en relación a lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, su inciso primero contiene una norma fundamental de carácter prohibitivo, ya que dispone prohibición

expresa para aquellas áreas fuera de los límites urbanos establecidos en los planes reguladores, restringiendo la apertura de calles, subdivisiones para formar población o levantar construcciones, admitiendo solo aquellas que fueran necesarias para la explotación agrícola del inmueble, las viviendas del propietario y sus trabajadores.

7.- A su turno, el inciso segundo del precepto en análisis impone a la Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo la obligación expresa de cautelar que no se originen núcleos al margen de la planificación regional.

8.- A su vez, los incisos tercero y cuarto, establecen excepciones a la prohibición aludida en el inciso primero, estableciendo una serie de uso y destinos que pudieran autorizarse al amparo de esta norma, disponiendo el procedimiento y exigencias a contemplar en tales casos, diferenciando actuaciones asociadas a la división del predio rural con aquellas que solo contemplan la materialización de las construcciones que allí se indican

9.- Que la facultad de cautelar que se originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal, tiene por objeto prevenir efectos no deseados en el territorio tales como, el crecimiento urbano no regulado, asociado a las actividades humanas existentes, efectos adversos en los recursos naturales y en general, grandes transformaciones en el territorio no planificadas, la proliferación de asentamientos humanos al margen de toda planificación territorial, incompatibilidad de usos, exposición al riego de contaminación al medio ambiente. Exposición a riesgos de salubridad para la población, exposición de población a riesgos y amenazas naturales, etc.

10.- Que, acogerse al artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, constituye un mecanismo de excepción siendo una atribución específica de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo al momento de informar acerca de la solicitud de autorización para construir en terrenos rurales, siempre en función de las características propias de cada territorio y proyecto presentado.

11.- Que el pronunciamiento emitido por esta SEREMI, se enmarca en el artículo 55 de la LGUC, norma que establece el régimen de suelos rurales y pone dentro de la órbita de competencias de la SEREMI MINVU el cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, con el objeto de que estos no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal.

12.- Por otra parte, el numeral 4 del artículo 2.1.19 de la Ordenanza general de urbanismo y Construcciones dispone *“Para las construcciones industriales, de infraestructura, 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”, para luego señalar “La Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo verificará que las construcciones cumplan 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 con el artículo 5.1.5 de la Ordenanza". En efecto, el artículo 5.1.5 detalla los antecedentes que deberá acompañar el solicitante.

13.- Que, en este sentido, es necesario consignar además que, el dictamen N°48.036/10, de CGR, señala que el informe favorable para la construcción *"no se encuentra concebida como requisito para el ejercicio de una determinada actividad, sino para cautelar que no se originen nuevos núcleos urbanos en área rural"*. Si bien no se refiere al quid del asunto, rodea la configuración de la solicitud, por lo que valga tenerlo presente, sobre todo, ya que, constituye un deber para la administración, resultando imperioso en la revisión de este tipo de solicitudes que los antecedentes cumplan con los requisitos establecidos, de modo de contar con un acto decisorio de informe favorable, desfavorable u observándole.

14.- Además, de manera complementaria, esta Seremi de V. y U. informa que los proyectos deben dar cumplimiento a lo señalado en la Res. Ex. N° 195/2022, la cual indica los criterios Regionales para cautelar lo instruido en el inciso 2° del artículo 55 de la LGUC, en el cual sólo pueden otorgarse cuando los proyectos respectivos respetan esta exigencia, es decir, que no se originen núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal, por lo tanto, es necesario exponer que, acogerse al artículo 55 LGUC, constituye un mecanismo de excepción, siendo una atribución específica de las Secretarías Regionales de Vivienda y Urbanismo, al momento de informar acerca de una solicitud de autorización para urbanizar y construir en terrenos rurales, siempre en función de las características propias de cada territorio y el proyecto presentado.

15.- Es así que, los proyectos deben dar cumplimiento a lo señalado en la Res. Ex. N° 195 ya señalada, en el sentido con lo establecido en el dictamen N° 26.753 del año 2001, de Contraloría General de la República, la cual indica entre otros aspectos, que las autorizaciones especiales de los incisos 3° y 4° del artículo 55 de la LGUC, sólo pueden otorgarse cuando los proyectos respectivos respetan esta exigencia, es decir, que no se originen núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal, por lo que para estos efectos se han definido Criterios Regionales para cautelar lo instruido en el inciso segundo artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, para que sean aplicados al momento de informar un proyecto acogido a las excepciones de este artículo, en la Región de Antofagasta, y así evitar las externalidades negativas al entorno inmediato o circundante del proyecto presentado, entre otras, que se indican a continuación:

A. ACCESIBILIDAD: Todo proyecto debe acceder a través de una vía pública, cumpliendo con la legislación vigente para dichos efectos.

B. CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO: Todo proyecto a emplazarse dentro o próximo a poblados existentes, deberá ser compatible con el asentamiento y evitar generar procesos de fragmentación territorial, que densifique o sature el territorio donde se emplaza, así como evitar la alteración de la morfología del tejido existente.

C. CAPACIDAD DE EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURA PÚBLICA: Todo proyecto que admita usos residenciales, a emplazarse dentro o próximos a poblados existentes, deberá garantizar un adecuado acceso a equipamientos de salud, educación y seguridad, así como a la infraestructura pública; debiendo encontrarse en el área de influencia de ellos, sin que esto implique un aumento de dotación o ampliación de los mismos.

D. COMPATIBILIDAD CON LOS USOS

EXISTENTES: Todo proyecto deberá considerar la compatibilidad de usos, en sus etapas de construcción y operación, evitando generar conflictos con los usos construidos existentes.

E. COMPATIBILIDAD EN ÁREAS

AMBIENTALMENTE SENSIBLES: Todo proyecto que se emplace dentro o próximo a áreas ambientalmente sensibles (naturales y/o culturales), con protección oficial, o que cuente con información elaborada, financiada o certificada por algún organismo de la administración del Estado, que dé cuenta del valor cultural o natural existente, deberá considerar las características del territorio, y ser compatible con el valor detectado.

F. DISTORSIÓN DEL LÍMITE URBANO:

Todo proyecto a emplazarse próximo o distante al límite urbano definido por el o los instrumentos de planificación territorial vigentes, no podrá desvirtuar e influir en lo planificado. Cuando un proyecto se emplace dentro de las áreas rurales normadas por el PRIBCA, deberá dar estricto cumplimiento a los usos de suelo establecidos en dicho instrumento.

G. EXPOSICIÓN A AMENAZAS NATURALES Y

ANTRÓPICAS: Todo proyecto, como regla general, no podrá instalarse en áreas expuestas a amenazas naturales y antrópicas identificadas por estudios desarrollados por Organismos del Estado. Sin perjuicio de lo anterior, serán admisibles a tramitación los proyectos que reconozcan, remedien o mitiguen las amenazas detectadas.

H. PROYECTOS EN TIERRA INDÍGENA:

Todo proyecto que se emplace en tierra indígena, debidamente acreditada por las disposiciones de la ley N° 19.253, deberá contar con el patrocinio de la o las comunidades indígenas correspondientes.

16.- Al respecto, conforme a la normativa de Urbanismo y Construcciones aplicable al caso, analizados los antecedentes que forman parte de su presentación y considerando que el proyecto denominado "Instalaciones de faenas INCIBO SPA" tiene por objeto "Brindar alojamiento y servicio de alimentación a trabajadores de proyectos energéticos que se están desarrollando y otros en fase de operación en el sector", siendo necesario establecer, si nos encontramos en algunas de las excepciones del inciso 4 del artículo 55 de la ley General de Urbanismo y Construcción, y de esta forma establecer si el proyecto se puede vincular a una actividad industrial, de infraestructura, de equipamiento, de turismo, o de población, como pasamos a exponer:

- Conforme dispone el Artículo 2.1.28 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción. El tipo de **uso de Actividades Productivas** comprende a todo tipo de industrias y aquellas instalaciones de impacto similar al industrial, tales como grandes depósitos, talleres o bodegas industriales. El Instrumento de Planificación Territorial podrá establecer limitaciones a su instalación, sin perjuicio del cumplimiento de las normas ambientales y demás disposiciones pertinentes. Las actividades productivas señaladas en el inciso anterior pueden ser calificadas como inofensivas, molestas, insalubres, contaminantes o peligrosas por la Secretaria Regional Ministerial de Salud correspondiente. Sin embargo, las que cuenten con calificación de dicha Secretaria Regional Ministerial como actividad inofensiva podrán asimilarse al uso de suelo Equipamiento de clase comercio o servicios, previa autorización del Director de Obras Municipales cuando se acredite que no producirán molestias al vecindario. Dicho lo anterior, el proyecto no estaría vinculada a esta excepción.

- Conforme dispone el Artículo 2.1.29 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción. El tipo de **uso Infraestructura** se refiere a las edificaciones o instalaciones y a las redes o trazados destinadas a la: **Infraestructura de transporte**, tales como, vías y estaciones ferroviarias, terminales de transporte terrestre, recintos marítimos o portuarios, instalaciones o recintos aeroportuarios, etc; **Infraestructura**

sanitaria, tales como, plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable o de aguas servidas, de aguas lluvia, rellenos sanitarios, estaciones exclusivas de transferencia de residuos, etc; **Infraestructura energética**, tales como, centrales de generación o distribución de energía, de gas y de telecomunicaciones, gasoductos, etc. y Las **redes de distribución, redes de comunicaciones y de servicios domiciliarios** y en general los trazados de infraestructura se entenderán siempre admitidos y se sujetaran a las disposiciones que establezcan los organismos competentes. El instrumento de planificación territorial deberá reconocer las fajas o zonas de protección determinadas por la normativa vigente y destinarlas a áreas verdes, vialidad o a los usos determinados por dicha normativa. Para estos efectos se entenderá por redes y trazados, todos los componentes de conducción, distribución, traslado o evacuación, asociados a los elementos de infraestructura indicados en el inciso anterior. Dicho lo anterior, el proyecto no estaría vinculada a esta excepción.

- Conforme dispone el Artículo 2.1.32 al 2.1.36 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción. El tipo de **uso Equipamiento** se refiere a las construcciones destinadas a la prestación de servicios necesarios para complementar el resto de las actividades, como son las residenciales y las productivas, incluyendo las interrelaciones y actividades anexas que se generan a partir de ellas. Para los efectos de la aplicación de los Instrumentos de Planificación Territorial, se distinguirán cuatro escalas de equipamiento, divididas según su carga de ocupación y ubicación respecto de la categoría la vía que enfrentan. Dichas escalas son las siguientes: 1. Equipamiento Mayor: El que contempla una carga de ocupación superior a 6.000 personas y sólo se podrá ubicar en predios que enfrenten vías expresas y troncales. 2. Equipamiento Mediano: El que contempla una carga de ocupación superior a 1.000 y hasta 6.000 personas y sólo se podrá ubicar en predios que enfrenten vías colectoras, troncales o expresas. 3. Equipamiento Menor: El que contempla una carga de ocupación superior a 250 y hasta 1.000 personas y sólo se podrá ubicar en predios que enfrenten vías de servicio, colectoras, troncales o expresas. 4. Equipamiento Básico: El que contempla una carga de ocupación de hasta 250 personas y sólo se podrá ubicar en predios que enfrenten vías locales, de servicio, colectoras, troncales o expresas. Dicho lo anterior, el proyecto no estaría vinculada a esta excepción.

- Conforme dispone el Artículo 5 de la ley 20.423. **Turismo** es el conjunto de actividades realizadas por personas durante sus viajes y permanencias en lugares distintos al de su entorno habitual, por un período de tiempo consecutivo inferior a un año, por motivos diferentes al de ejercer una actividad remunerada en el lugar visitado. Dicho lo anterior, el proyecto no estaría vinculada a esta excepción.

- Conforme dispone el Artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcción. Para el uso **de suelo respecto de las Poblaciones**, nos debemos remitir a dicha normativa señalada, que indica que se aplica: cuando correspondan a 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 subsidio del Estado, en relación a circular DDU específica N°62/2009 del 22 de diciembre de 2009. Dicho lo anterior, el proyecto no estaría vinculada a esta excepción.

- Respecto a las **obras de infraestructura de transporte, sanitaria y energética que ejecute el Estado**, nos remitimos a lo ya señalado respecto al uso de infraestructura. Dicho lo anterior, el proyecto no estaría vinculada a esta excepción.

17.- Como bien se indicó en el numeral anterior, el proyecto no estaría vinculada a ninguna de las excepciones inciso 4 del artículo 55 de la ley General de Urbanismo y Construcción, en ese sentido, esta SEREMI considera que, el objeto del proyecto está vinculado a una actividad del tipo de uso residencial conforme lo

dispone el artículo 2.1.25. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción. que señala "El tipo de uso Residencial contempla preferentemente el destino vivienda, e incluye hogares de acogida, así como edificaciones y locales destinados al hospedaje, sea éste remunerado o gratuito, siempre que no presten servicios comerciales adjuntos, tales como bares, restaurantes o discotecas, en cuyo caso requerirán que en el lugar donde se emplazan esté admitido algún uso comercial." El cual es complementado por circular Ord. N°935 DDU 227 de fecha 01.12.2009.

18.- Por las razones señaladas anteriormente, considerando que el proyecto considera un destino más bien de hospedaje, cuyo uso de suelo es residencial, habiendo posibilidad de originar un núcleo urbano al margen de la planificación intercomunal o en áreas rurales, resulta necesario rechazar solicitud de informe de factibilidad para la construcción.

RESUELVO:

I.- **RECHÁCESE** solicitud de informe de factibilidad para la construcción del "PROYECTO INSTALACIONES DE FAENAS INCIBO SPA", presentado por CRISTIAN RAVAZZANO MARTÍNEZ, representante legal de INCIBO SERVICIOS SPA.

II.- **TÉNGASE PRESENTE** para todos los efectos legales que dé ha lugar.

III.- **NOTIFÍQUESE** la presente vía correo electrónico informado por la/el titular, o vía carta certificada al domicilio en caso de fallar esta.

**"POR ORDEN DEL SR. MINISTRO"
ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.**



**MARIETTA MÉNDEZ CARVAJAL
ARQUITECTA
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
MINVU (S) REGION DE ANTOFAGASTA**



1. Entidad, INCIBO Spa, marcos.merino@incibo.cl; domicilio Avenida Huaytiquina N°955, Villa Ayquina, Calama
2. Servicio Agrícola y Ganadero SAG
3. Dirección de obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Taltal.
4. Departamento Planes y Programas Seremi
5. Archivo Sección Jurídica Seremi. Antofagasta
6. Original; Oficina Partes Seremi.