



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**
UNIDAD DE SUPERVISIÓN
Equipo Planificación Comunal
Interno N° 887 -2012
Ingreso N° 0300522 de 21.03.2012

ORD. N° 1580 /

ANT.: Su presentación de fecha 21.03.2012.

MAT.: **MAIPÚ**: Responde consulta sobre Colegio Municipal El Llano, congelado por estar emplazado en área verde (art. 62° LGUC).

SANTIAGO, 19 ABR 2012

DE : SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

A : SR. MARIO ITURRIETA ESTAY
PRESIDENTE CENTRO CULTURAL CEIBO

1. Mediante presentación indicada en el Antecedente, usted ha solicitado a esta Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, un pronunciamiento respecto de la factibilidad de aplicar el artículo 62 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, (LGUC), en su texto modificado por la ley N°19.744, a las instalaciones del Colegio Municipal El Llano, con el objeto según señala, de "hacer aumentos en orden a mitigar efectos ambientales adversos y mejoras en la calidad de sus estructuras y otras", dado que en la actualidad se encuentra congelado por estar emplazado en un área verde, de acuerdo al Plan Regulador Comunal (PRC) de Maipú vigente. Ello a fin de que no sea necesario modificar el PRC de Maipú, iniciativa que ha emprendido el municipio, para establecer el nuevo uso de suelo de equipamiento al predio, pero a lo cual se opone su organización, dado que ello permitiría la ampliación de las instalaciones actuales del establecimiento y, a su juicio, mayores efectos ambientales negativos para los vecinos residentes en el entorno.

Por lo anterior solicita aclarar si es efectiva la información entregada por el municipio, de que no sería posible aplicar la disposición aludida, lo cual estaría instruido en una Circular de la División de Desarrollo Urbano (DDU) de este Ministerio.

2. Al respecto se debe señalar que efectivamente existe la CIRCULAR ORD. N°1073 DDU 194, de fecha 27.12.2007, cuya copia se acompaña, para su conocimiento, a través de la cual se instruye acerca de la correcta aplicación del artículo 62 de la LGUC, precisando, en lo pertinente, que dicha disposición prevé, solo para las actividades productivas que estuvieren congeladas por no ser concordantes con el uso de suelo del PRC, que no se encontrarán afectos a dicho congelamiento los aumentos de volumen de construcción que tengan por objeto mitigar los impactos ambientales adversos que provocare esa actividad productiva, como tampoco las obras destinadas a mejorar la calidad de su arquitectura, de sus estructuras y de sus instalaciones, incluidas aquellas que tengan un sentido estético que contribuya a mejorar su aspecto.
3. A mayor abundamiento, la DDU de este Ministerio emitió otros dos oficios en respuesta a consultas específicas sobre colegios congelados, ORD. N° 492 de 17.06.2008 y ORD. N° 279 de 21.04.2010, cuyas copias también se acompañan, en los cuales ratifica el planteamiento anterior, atendido el claro tenor literal del artículo 62 en comento, reiterando que en los casos de terrenos con edificaciones cuyo uso de suelo no se conformare con el



definido por el PRC, que acojan actividades distintas de las "productivas", no se podrá aumentar el volumen de las construcciones existentes para el mismo uso de suelo, por cuanto la actividad se encuentra congelada. Así, la flexibilización del congelamiento de terrenos sólo es aplicable a las actividades productivas, a las cuales se podrá efectuar ampliaciones que tengan por finalidad mitigar los impactos ambientales adversos que dicha actividad productiva provoca. Esto último también se desprende, según se señala, de la historia de la Ley N° 19.744, que modificó el aludido artículo 62, la que claramente se refiere a otorgar flexibilización normativa a las industrias y talleres en general, asociadas con el uso de suelo de "actividades productivas".

4. En atención a lo antes señalado parece razonable y recomendable que el municipio arbitre las medidas necesarias para modificar el uso de suelo al predio en el cual se ubica el colegio de la consulta, a objeto de que éste sea concordante con el destino que tiene el inmueble y, además, para que se puedan hacer las mejoras y/o ampliaciones necesarias de sus instalaciones, para un óptimo funcionamiento. Este cambio del uso del suelo se debe realizar a través de una modificación al PRC, en la cual se pueden fijar las condiciones técnico-urbanísticas que velen por una armónica relación con su entorno.

Saluda atentamente a usted,



MARISOL ROJAS SCHWEMMER
ARQUITECTA
SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA
DE VIVIENDA Y URBANISMO

JAC / FKS / EGB / lpc

Inc.: Copia de CIRCULAR ORD. N°1073 DDU 194, de 27.12.2007.
Copia de ORD. N° 492 de 17.06.2008 de Jefe DDU MINVU.
Copia de ORD. N° 279 de 21.04.2010 de Jefe DDU MINVU.

DISTRIBUCIÓN:

Destinatario:

Sr. Mario Iturrieta Estay.

Dirección: Santa Gemita 909 Depto. N°201 Villa 4 Álamos, Maipú

Teléfono: 711 75 63

C/C: Asesoría Urbana Municipalidad de Maipú

Secretaría Ministerial Metropolitana

Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

Ley de Transparencia Art. 7/g.

Archivo.

Egb 03-04-2012

CIRCULAR ORD. N° **1073**

MAT.: Aplicación artículo 62° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Deja sin efecto Circular Ord. N° 215, DDU 48 de fecha 04.03.1999.

DE LA PLANIFICACION URBANA; DEL USO DE SUELO URBANO, TERRENOS CONGELADOS.

SANTIAGO, 27 DIC. 2007

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), y ante diversas consultas efectuadas a esta División, se ha estimado necesario emitir la presente circular con el propósito de impartir instrucciones sobre los criterios de aplicación del congelamiento de los terrenos cuyo uso de suelo no se conformare con el instrumento de planificación territorial, en concordancia con lo señalado en los artículos 58° y 62° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
2. Sobre el particular, la disposición contenida en el citado artículo 62 establece que los terrenos cuyo uso no se conformare con los instrumentos de planificación territorial correspondientes, se entenderán congelados, no correspondiendo que se aumente en ellos el volumen de construcción existente para dicho uso de suelo.

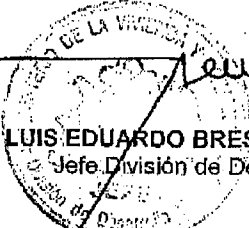
Sin embargo, dicha disposición prevé que para el caso de actividades productivas, los aumentos que tengan por objeto preciso mitigar los impactos ambientales adversos que provocare esta actividad productiva no se encuentran afectos a dicho congelamiento, como, asimismo, las obras destinadas a mejorar la calidad de su arquitectura, de sus estructuras y de sus instalaciones, incluidas aquéllas que tengan un sentido estético que contribuya a mejorar su aspecto.
3. Sobre esta materia, cabe indicar que el inciso primero de la disposición analizada, que fuera modificado por la ley N° 19.744, ha circunscrito el congelamiento de terrenos sólo a la prohibición del aumento de volumen de construcción, dejando abierta la posibilidad de otorgar en dichos terrenos patente comercial a una tercera persona, siempre que cumpla con los requisitos legales necesarios para obtenerla (aplica dictamen N° 011989 de 2007 de la CGR).

4. En mérito a lo expuesto, es necesario precisar sobre el mismo tema que, al momento de ser congelado el uso existente en un terreno, sólo es posible mantener la patente asociada a dicho uso, siendo viable su renovación e incluso su transferencia a una tercera persona. Para estos casos, no está permitido, aumentar el volumen de construcción destinado a dicho uso, salvo cuando contemplen una actividad productiva, para la cual se permitirán aumentos de superficie que se realicen con el objeto de mitigar impactos ambientales adversos producto de su actividad, obras destinadas a mejorar la calidad de su arquitectura, de sus estructuras, de sus instalaciones y aquellas que contribuyan a mejorar su aspecto, de acuerdo a lo señalado en el artículo 62º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

En los casos en que se solicite una nueva patente, con un destino distinto al existente antes de ser congelado el terreno, ésta deberá cumplir con el uso de suelo permitido por el instrumento de planificación territorial vigente, en concordancia con lo señalado en el artículo 58º del mismo cuerpo reglamentario.

5. En virtud de lo anteriormente señalado, se deja sin efecto la Circular Ord. N° 215 DDU 48 de fecha 04 de marzo de 1999 de esta División.

Saluda atentamente a Ud.,


LUIS EDUARDO BRÉSCIANI LECANNELIER
 Jefe División de Desarrollo Urbano

Circulares vigentes de esta serie

7	9(*)	10	18	22	23(*)	26(*)	32	33	35
37(*)	43	52	54	55(*)	57	59	61	72(*)	75
76	77	78	82	84	87	89	91	95	96
105	106	107	109	110	112	114	115	116	117
118	121	124	125	127	129	130	132	133	134
135	136	137	138	139	141	142	143	144	145
146	147	148	149	150	151	152	153	154	155
156	157	158	159	160	161	162	163	164	165
166	167	168	169	170	171	172	173	174	175
176	177	178	179	180	181	182	183	184	185
186	187	188	189	190	191	192	193		

(*) Ver Circular DDU 160 N° 005 de 20.01.06.

OFJ/MEBP/CRR

DISTRIBUCIÓN

1. Sra. Ministra de Vivienda y Urbanismo
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo
3. Sr. Contralor General de la República.
4. Sres. Biblioteca del Congreso Nacional
5. Sres. Intendentes Regionales I a XII y Región Metropolitana
6. Sres. Jefes de División MINVU
7. Sres. Contraloría Interna MINVU
8. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU

9. Sres. Directores Regionales SERVIU
10. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU)
11. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU)
12. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU)
13. Sres. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano)
14. Sres. Jefes Depto. D.D.U.
15. Sres. Jefes Depto. D. U. e I. SEREMI Regionales
16. Cámara Chilena de la Construcción
17. Instituto de la Construcción
18. Colegio de Arquitectos de Chile
19. Asociación Chilena de Municipalidades
20. Biblioteca MINVU
21. Mapoteca D.D.U.
22. Oficina de Partes D.D.U.
23. Oficina de Partes MINVU

ORD. N° 0492

ANT.: Su oficio N° 2865 de fecha 13 mayo 2008

MAT.: Aplicación artículo 62 LGUC.

SANTIAGO, 17 JUN. 2008

DE : JEFE DIVISIÓN DESARROLLO URBANO

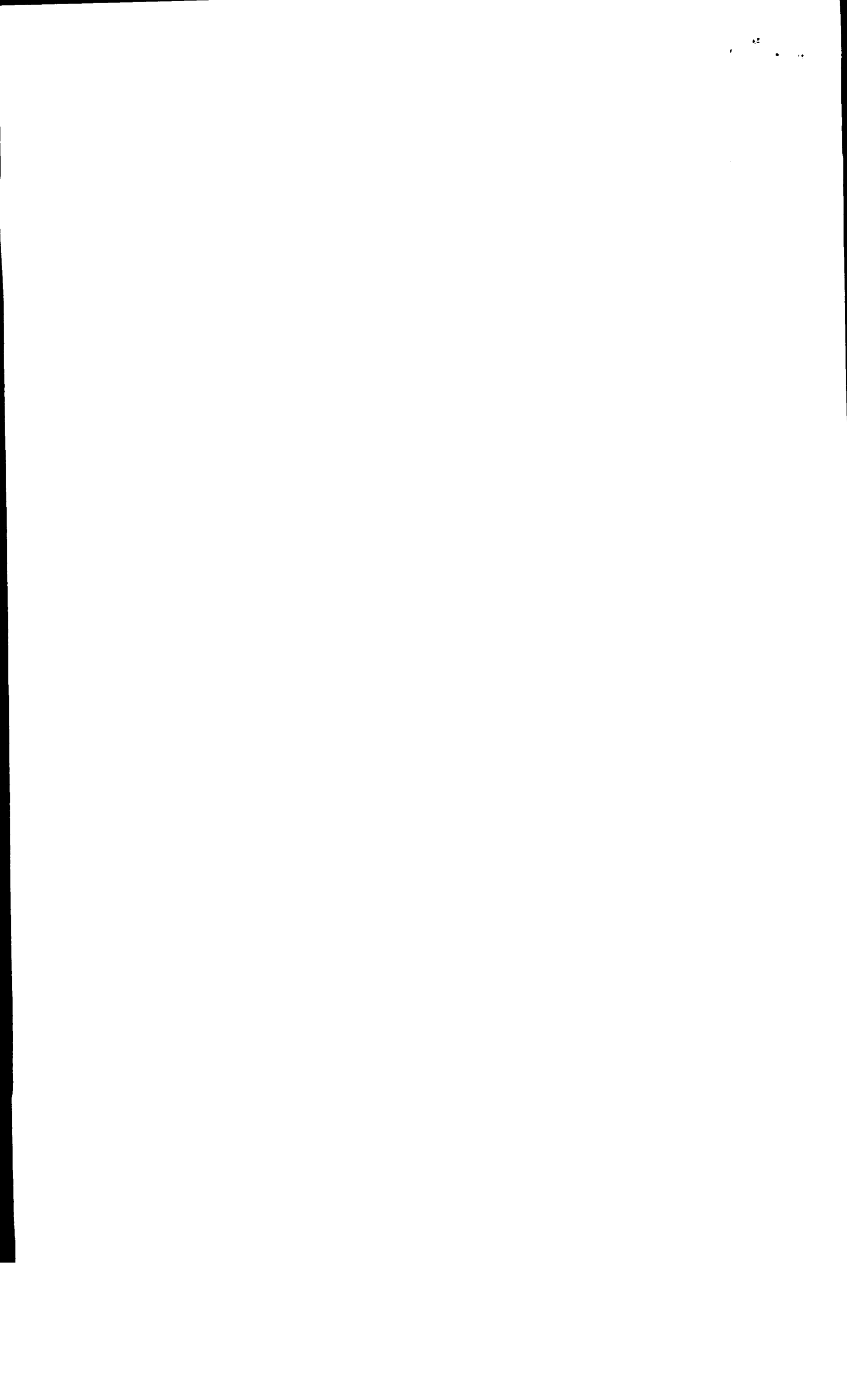
A : SR. ALCALDE I. MUNICIPALIDAD DE PROVIDENCIA

1. Mediante documento citado en el antecedente, usted solicita sea precisado el alcance de la expresión "actividad productiva" contenida en el artículo 62 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, (LGUC) y se indique si los equipamientos que prestan Servicios, tales como colegios u otros, pueden considerarse como tal.

Señala al respecto, que lo anterior permitirá resolver controversia entre esa Municipalidad y la Seremi Metropolitana la que ha manifestado, que las disposiciones del inciso primero del señalado artículo 62 está restringida a los establecimientos de producción manufacturera, sea industrial o artesanal, opinión que no es compartida por ese municipio.

2. Al respecto cabe señalar que la Ley N°19.744 publicada Diario Oficial de fecha 10 agosto 2001, modificó la Ley General de Urbanismo y Construcciones, reemplazando en su artículo único, el inciso primero del artículo 62 de la LGUC, estableciendo por regla general, que los terrenos **cuyos uso no se conformare con los instrumentos de planificación territorial correspondientes, se entenderán congelados**, instituyendo que no podrá aumentarse en ellos, el volumen de la construcción existente para dicho uso de suelo.

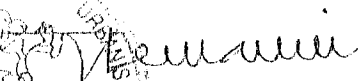
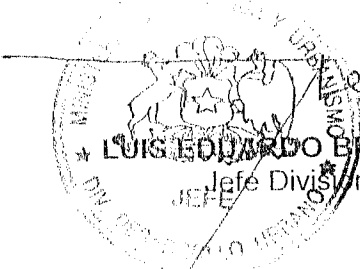
No obstante lo anterior, la disposición en análisis flexibiliza el congelamiento de terrenos, cuando se trata de actividades productivas, las cuales se encuentran reguladas en el artículo 2.1.28. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) permitiendo para aquéllas, el aumento del volumen de construcción con el sólo objeto preciso, de mitigar los impactos ambientales adversos que provocare su actividad productiva como asimismo, las obras destinadas a mejorar la calidad de su arquitectura, de sus estructuras y de sus instalaciones, incluidas aquellas que tengan un sentido estético que contribuya a mejorar su aspecto.



En armonía con lo anterior, se estima oportuno advertir, que el tipo de uso de suelo de **actividades productivas**, reglamentado en el citado artículo 2.1.28. de la OGUC, comprende a todo tipo de industrias y aquellas instalaciones de impacto similar al industrial, tales como grandes depósitos, talleres o bodegas industriales.

3. Conforme con lo expuesto, tratándose de terrenos con edificaciones cuyo uso de suelo no se conformare con el definido por el Plan Regulador vigente, es decir, que acojan actividades distintas a las que se refiere el artículo 2.1.28. de la OGUC, no podrán aumentar el volumen de las construcciones existentes para dicho uso de suelo, por cuanto la actividad que en ellos se desarrolla se encuentra congelada.
4. En tal sentido y en relación con su consulta, los establecimientos educacionales forman parte del tipo de uso de suelo de **equipamiento**, cuyas clases se encuentran reglamentadas en el artículo 2.1.33. de la OGUC, no encontrándose incluido éste u otro tipo de uso de suelo, dentro de las excepciones previstas en el artículo 62 de la LGUC, pudiendo no obstante, continuar funcionando amparados por la patente otorgada, siendo factible su renovación e incluso otorgársela a quienes tuvieren la calidad de nuevos propietarios o arrendatarios, con la condición que no sea modificada la actividad o rubro para la que se otorgó la patente primitiva, materias que fueron aclaradas mediante la Circular Ord. N°1073 de fecha 27 diciembre 2007, **DDU 194**.

Saluda atentamente a Ud.



LUIS EDUARDO BRESCIANI LECANNELIER
Jefe División Desarrollo Urbano


OFJ/MEBP/MLO

Art. 62 LGUC. Usos de suelo congelados
1111(24-3)

DISTRIBUCIÓN

1. Destinatario.
2. Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo
3. Seremi Metropolitana de Vivienda y Urbanismo
4. Depto. Planificación y Normas Urbanas.
5. Oficina de Partes D.D.U.

ORD. N° 0279 /

ANT.: Su oficio Ord. N° 2534 de fecha 5 abril 2010

MAT.: Aplicación del artículo 62 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, referido al congelamiento de terrenos por el PRC.

SANTIAGO, 21 ABR. 2010

DE: JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO

A : SR. ALCALDE MUNICIPALIDAD DE PROVIDENCIA

1. Me refiero a su presentación del antecedente mediante la cual solicita, se revise el espíritu de la preceptiva contenida en el artículo 62 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y consecuentemente la redacción o interpretación de la norma sobre excepciones al congelamiento de terrenos, proponiendo al respecto formas para aplicar la normativa en los casos que el Plan Regulador Comunal, haya establecido el congelamiento de terrenos para los usos de suelo de equipamiento y actividades productivas.
2. Señala que en su opinión, las construcciones preexistentes con estos usos de suelo, deberían seguir usándose con dicho fin y aun más, mejorar sus instalaciones, en tanto no amplíen su capacidad instalada, tales como número de alumnos o camas, proponiendo que al menos los equipamientos de las clases de educación y salud sean considerados como actividades productivas a fin de aplicar la excepción del señalado artículo 62 de la Ley General.
3. Sobre el particular me permito señalar, que mediante nuestro oficio Ord. N° 0492 de fecha 17 junio 2008, esta División dio respuesta a presentación efectuada por ese municipio, originado por divergencia de opinión con la Secretaría Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, oportunidad en que esta División se pronunció en detalle respecto de la aplicación de la preceptiva contenida en el inciso primero del artículo 62 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones; no obstante lo anterior, en base a los planeamientos efectuados en esta nueva presentación, se explicitarán aquellos aspectos que permitan a ese municipio dar correcta aplicación a la norma legal.
4. En primer término es menester indicar, que del claro tenor de la norma del señalado artículo 62, vale advertir, que este precepto determina el congelamiento de terrenos cuyos usos no se conformaren con los establecidos en el Plan Regulador Comunal siendo improcedente en estas circunstancias realizar ampliaciones de la construcción existente con anterioridad a la vigencia del congelamiento, si ellas tienen por finalidad acoger algunos de los usos vedados.
5. Por su parte y tal como lo manifiesta la Contraloría General de la República en su Dictamen N°60.354/2005, cabe destacar que la norma de congelamiento aludida, corresponde a una disposición aplicable a todo tipo de uso de suelo y por ende afecta a cualquier terreno cuyo uso no se incluya entre los previstos por el instrumento de planificación territorial respectivo. Por consiguiente, la norma también implica el

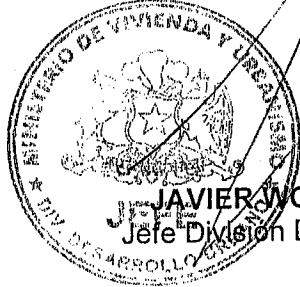
congelamiento de las construcciones preexistentes que se encuentren en las citadas condiciones y en el mismo sentido, el artículo 62, ha dejado explícito que si bien no se puede aumentar el volumen de construcción existente para dichos usos de suelo, pueden realizarse en ellas, obras con el objeto de mejorar la calidad de su arquitectura, de sus estructuras y de sus instalaciones, incluidas aquellas que tengan un sentido estético que mejore su aspecto.

6. Además, el precepto legal exceptúa de la limitación del aumento del volumen construido, cuando se trate de actividades productivas en cuyo caso faculta a sus propietarios para efectuar ampliaciones, con la condición que éstas tengan por finalidad **mitigar los impactos ambientales adversos que su actividad productiva provocare.**

Acotado lo anterior, se estima preciso hacer presente, que la historia de la ley N° 19.744 claramente se refiere a otorgar esta flexibilización normativa, a las industrias y talleres en general, cuyas actividades están asociadas con el uso de de suelo "actividades productivas" reglamentadas en el artículo 2.1.28. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, siendo improcedente, hacer extensiva esta excepción a los otros usos de suelo congelados, como podría ser un colegio o una vivienda.

7. Conforme con lo expresado, se reitera nuestro oficio Ord. N°0492 de fecha 17 junio 2008, y Circular Ord. N° 1073 del 27 diciembre 2007, DDU 194, que tratan sobre estas materias.

Saluda atentamente a Ud.,



JAVIER WOOD LARRAIN
Jefe División Desarrollo Urbano

OFJ/MEBP/MLC
608(27-5)

DISTRIBUCIÓN

1. Destinatario.
2. Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo.
3. Secretaría Metropolitana de Vivienda y Urbanismo
4. Depto. Planificación y Normas Urbanas DDU.
5. Oficina de Partes D.D.U.