

MAT. DENIEGA SOLICITUD DEL “PROYECTO LABORATORIO ROBOTIZADO PARA PREPARACIÓN MECÁNICA Y ANÁLISIS QUÍMICO DE MUESTRAS”, PRESENTADO POR LOS REPRESENTANTES LEGALES DE ASESORÍA MINERA GEOASSAY SPA. ROL DE AVALÚO N°5322-00001, COMUNA DE CALAMA.

ANTOFAGASTA 05 ENE 2020

RESOLUCION EXENTA N° / 01

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°36/2024 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. El Decreto N°272/12/2023 de fecha 24 de enero de 2023, que establece el nuevo orden de subrogación de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Antofagasta.

CONSIDERANDO:

1.- La carta sin número de fecha 07.11.2025, ingresada a oficina de partes en idéntica fecha a través del correo electrónico contactenosrmantofa@minvu.cl y derivada a DDUI con fecha 11.11.2025 para que se informe sobre la aplicación del artículo 55° del D.F.L. N°458/75, Ley General de Urbanismo y Construcciones, en adelante LGUC, para el proyecto denominado "**Laboratorio Robotizado para preparación Mecánica y Análisis Químico de Muestras**", ubicado camino a Chiu Chiu Servidumbre de tránsito manzana L Lote 6 S/N, Sector Puerto Seco, de la ciudad de Calama, presentado a trámite por don Juan Alcaino Palma y Diego Ciccaroni, en representación de asesoría Minera Geoassay Spa.

2.- Que el proyecto se emplaza en área rural de la comuna de Calama, fuera de los límites urbanos definidos por los Instrumentos de Planificación Territorial vigentes (de alcance comunal e intercomunal); respaldado además por el Certificado de Informaciones Previas N°115 de fecha 14.02.2024, emitido por la Dirección de Obras Municipales de Calama; por lo tanto, las edificaciones proyectadas se encuentran afectas al cumplimiento de las disposiciones del artículo 55° de la LGUC.

3.- Que es necesario precisar conforme a lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 2.1.19 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en adelante OGUC, que reglamenta el artículo 55° de la LGUC, esta Secretaría Regional de V. y U. verificará que las futuras construcciones cumplan con las disposiciones pertinentes. Para estos efectos el interesado presenta una memoria explicativa junto con un anteproyecto de edificación conforme al artículo 5.1.5 de la OGUC; el cual ha sido suscrito por el profesional competente, don César Enrique Rojas Páez, arquitecto, RUT 13.219.311-8, no adjunta patente profesional. Al respecto se formulan los siguientes alcances:

3.1.- Que "El Proyecto en sí consistirá en la implementación de esta automatización dentro de Galpones, prefabricado de acuerdo con los planos de arquitectura y planos de cálculo, en donde se instalará el equipamiento necesario para realizar dichos análisis". Lo indicado con una superficie total de 1.720,19 m².

3.2.- Que el proyecto se emplaza en la comuna de Calama, en el Sitio N°06 de la manzana L, superficie de 0,708 hectáreas, (según punto 1.4 superficie del proyecto de construcción Ha" según plano N°2201-7509 CR de fecha septiembre de 2019, elaborado por el Ministerio de BB.NN., en memoria explicativa se señala que "el polígono de terreno verifica una superficie útil de ocupación de 0,582 hectáreas y otra de servidumbre de tránsito de 0,126 hectáreas", inscrito a favor de Ferretería Calama SPA, según consta a fojas 917, N°888 del año 2022, del registro de propiedad, CBR de El Loa, la superficie del predio es de 0,708 hectáreas y cuenta con rol de avalúo N°5322-00001.

3.3.- Que en el marco del D.L. N°3516 del año 1980 del Ministerio de Agricultura, la SEREMI de Bienes Nacionales elaboró el citado plano N°2201-7509-CR, denominado "Extensión Puerto Seco Mz L", siendo autorizado como una parcelación rústica por el Servicio Agrícola y Ganadero (SAG) mediante Certificado N°89 de fecha 25.09.2020. Es importante destacar el numeral 1 del artículo 2.1.19 de la OGUC que señala: "Según el D.L. N°3516, de 1980, los predios rústicos, esto es, los inmuebles de

aptitud agrícola, ganadera o forestal ubicados fuera de los límites urbanos o fuera de los límites de los planes reguladores intercomunales de Santiago, Valparaíso y Concepción, podrán ser divididos libremente por sus propietarios, en lotes cuya superficie sea igual o superior a 0,5 hectáreas físicas. Estas divisiones, conforme al artículo 46 de la ley N°18.755, requieren certificación del Servicio Agrícola y Ganadero, respecto al cumplimiento de la normativa vigente en la materia, sin que sea exigible autorización de la Dirección de Obras Municipales”.

3.4.- Que la regla general en el área rural establecida en el inciso primero del artículo 55° de la LGUC, señala: “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.

3.5.- Que en relación a lo señalado en el mencionado artículo se establece los tipos de instalaciones que se encuentran siempre admitidas en el área rural, entre ellas las construcciones necesarias para la explotación agrícola del inmueble, lo que estaría en consonancia con el origen legal del predio en revisión, que nace de una subdivisión rústica con fines agrícolas, ganaderos o forestales; sin embargo en este caso, se solicita autorizar instalaciones complementarias al uso industrial, lo cual en sí mismo, es una contradicción, pues las subdivisiones al amparo del D.L. 3516 se acotan a la aptitud agrícola, ganadera o forestal del predio, lo cual no acontece en este caso.

3.6.- Que el inciso segundo del artículo 55° señala: “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 intercomunal”; lo anterior en concordancia con lo señalado en el artículo 11°, letra f del D.S. 397 (Reglamento Orgánico de las Secretarías Ministeriales de V. y U.) que precisa dentro de las funciones de la SEREMI: “Cautelar la generación de nuevas áreas urbanas en sectores rurales.”

3.7.- Que es necesario consignar que el D.L. N°1.305 de 1975, que Reestructura y Regionaliza el Ministerio de V. y U., en su artículo 12°, letra l), en relación con su artículo 24°, delega en sus Secretarías Regionales Ministeriales el “Cautelar la generación de nuevas áreas urbanas en sectores rurales, interviniendo en las operaciones que a continuación se indican, a través de autorizaciones previas: a) Subdivisiones rurales con fines ajenos a la agricultura; b) subdivisiones rurales en terrenos fiscales con fines ajenos a la agricultura; c) apertura de nuevos caminos o calles que desemboquen en caminos nacionales o regionales en las áreas intercomunales; d) Construcción en áreas rurales de nuevas poblaciones, industrias o equipamiento.”

3.8.- Que acogerse al artículo 55° de la LGUC, constituye un mecanismo de excepción, siendo una atribución específica de las SEREMIs al momento de informar acerca de una solicitud de autorización enmarcada en el inciso tercero o cuarto del mencionado artículo, cautelando que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación intercomunal, lo cual debe realizarse siempre en función de las características propias de cada territorio y el proyecto presentado.

3.9.-Que, a mayor abundamiento, indicar que la Circular Ord. N°220 de fecha 12.04.2019/DDU 417, ratifica lo anterior, indicando: “la Seremi MINVU debe evaluar, en función de las características propias de cada proyecto presentado y conforme a los criterios fijados para cada territorio, que no se vulnere el precepto de no originar nuevos núcleos urbanos fuera de la planificación”.

3.10.- Que de acuerdo con lo establecido en el Dictamen N°26.753 del año 2001 de Contraloría General de la República las autorizaciones especiales de los incisos 3° y 4° del artículo 55° de la LGUC, sólo pueden otorgarse cuando los proyectos respectivos cumplen con la exigencia de no originar nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal, que es un supuesto previo a la calificación de los demás requisitos para concederlas.

3.11.- Que, conforme a lo anterior, esta SEREMI, con fecha 19.04.2022, publica en el Diario Oficial la Res. Ex. N°195 de fecha 31.03.2022 que define criterios regionales para cautelar la no conformación de nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación.

3.12.- Que todo proyecto a emplazarse en área rural de la región de Antofagasta debe cumplir, según proceda, con los criterios regionales de carácter general, que cautelan lo instruido en el inciso segundo del artículo 55° de la LGUC, establecidos en la Res. Ex. 195/2022, criterios que se indican a continuación:

- a) Accesibilidad
- b) Características del entorno
- c) Capacidad de equipamientos e infraestructura pública
- d) Compatibilidad de los usos existentes
- e) Compatibilidad en áreas ambientalmente sensibles
- f) Distorsión del límite urbano
- g) Exposición a amenazas naturales y antrópicas
- h) Proyectos en tierras indígenas

3.13.- Que para el caso en comento, es relevante el criterio f) Distorsión del límite urbano, que señala: "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", en tal sentido se aprecia, en imagen adjunta, cómo la parcelación de la manzana L se encuentra colindante al límite urbano nororiente del PRC de Calama (D.O. 04.10.2004), desvirtuando dicho límite, definiendo una zona de "extensión urbana" no regulada del barrio industrial existente dentro del límite urbano, denominado Puerto Seco.

3.14.- Que el sector nororiente de la ciudad de Calama cuenta con un crecimiento industrial externo al plan regulador comunal vigente, no respetando el límite urbano del instrumento, lo que atenta y vulnera las competencias de los instrumentos de planificación territorial, potestad consagrada en el artículo 27° de la LGUC. Al respecto se debe tener presente que la municipalidad, es a quien le corresponde la administración de la comuna, y que dentro de la función que le es propia y de sus atribuciones, contenidas en el DFL N°1/2006, que fijó el texto refundido de la Ley N°18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, se encuentra lo indicado en su artículo tercero, letra b) que señala como función privativa "La planificación y regulación de la comuna y la confección del plan regulador comunal, de acuerdo con las normas legales vigentes", sumado a lo dispuesto en los artículos 43° de la LGUC, y 2.1.10 de la OGUC, que ratifica la facultad privativa en materia de elaboración de los Planes Reguladores Comunales y sus respectivas modificaciones.

Que mientras lo anterior no acontezca, no podrá construirse con fines industriales en el predio analizado, pues siendo rural, esta SEREMI se ve imposibilitada de dar la autorización previa en los términos del inciso cuarto del artículo 55°, por cuanto se consolidaría el crecimiento de la ciudad fuera de los límites urbanos de ésta, vulnerando el precepto establecido en el inciso segundo del citado artículo, sancionado

por los criterios establecidos en la Res. Ex. 195/2022, en específico el criterio f) distorsión del límite urbano.

Por último, el citado Dictamen N°26.753 del año 2001 de Contraloría General de la República, en referencia a la planificación indica: "Para ello, el Estado, cuenta con las herramientas jurídicas que le permiten orientar este desarrollo, y la iniciativa privada, sin que ello signifique una imposición o restricción a su derecho de propiedad o a desarrollar una actividad económica lucrativa, respetando las normas legales que la regulan. Estas herramientas son los denominados "Instrumentos de Planificación Territorial" contemplados en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y demás leyes complementarias."

3.15.- Que conforme con el emplazamiento del predio, según datos que señala el titular y habiendo visualizado a través de google EARTH, las edificaciones motivo de la presentación, presuntivamente se encuentran materializadas. Al respecto, en el expediente presentado no consta de certificados de permisos de edificación y recepciones de obras vinculadas a dichas edificaciones, por tanto, presuntivamente estaría infringiendo las disposiciones contenidas en el artículo 116 de la LGUC.

En este sentido el artículo 20 de la LGUC dispone:

"Toda infracción a las disposiciones de esta ley, a su ordenanza general y los instrumentos de planificación territorial que se apliquen en las respectivas comunas, será sancionada con multa, a beneficio municipal, no inferior a 0,5% ni superior al 20% del presupuesto de la obra, a que se refiere el artículo 126 de la presente ley. En caso de no existir presupuesto, el juez podrá disponer la tasación de la obra por parte de un perito o aplicar una multa que no será inferior a una ni superior a cien unidades tributarias mensuales. Todo lo anterior es sin perjuicio de la paralización o demolición de todo o parte de la obra, según procediere, a menos que el hecho sea constitutivo de delito o tenga una sanción especial determinada en esta ley o en otra.

La municipalidad que corresponda, la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo respectiva o cualquier persona podrán denunciar ante el Juzgado de Policía Local correspondiente, el incumplimiento de las disposiciones aludidas en el inciso anterior. La denuncia deberá ser fundada y acompañarse de los medios probatorios de que se disponga. Las acciones relativas a las infracciones que se refiere este artículo prescribirán al momento de la recepción de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales."

4.- Que no es posible informar favorablemente la solicitud en comento, rechazándolo en conformidad con el inciso segundo del artículo 55 de la LGUC, debido a que la construcción de edificaciones de carácter industrial de la actual presentación en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, origina núcleo urbano al margen de la planificación urbana intercomunal, siendo deber de esta SEREMI cautelar que aquello no ocurra.

En otras palabras, se transgrede la Resolución Exenta N°195 de fecha 31.03.2022, publicada en el Diario Oficial el 19.04.2022, que define criterios regionales para cautelar la no conformación de nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación, específicamente el criterio f) Distorsión del límite urbano, que señala: "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", en dicho contexto el proyecto se emplaza en una parcelación amparada en el DFL 3.516, cuya finalidad es rústica, pero que las actuales

construcciones y destino que se le pretende otorgar al sector, no tiene dichos fines, por el contrario responden a fines industriales o complementarios a estos.

5.- Que, en este orden de ideas, el proyecto en comento establece una accesibilidad mediante servidumbres de tránsito que a través de la aplicación del DFL 3.516 se generaron, implicando una utilización constante y diversa, para acceder a un proyecto que genera una actividad laboral que define un patrón horario de utilización constante, que corresponde a una función asociada a una calle que requiere estándares de urbanización, y que la servidumbre indica no tiene.

A seguir, se evidencia que el plano N°2201-7509-CR propone dar continuidad a una trama vial existente dentro del límite urbano, pero que a través de esta servidumbre se proyecta en suelo rural, lo cual evidencia un desborde del límite urbano, el cual perdió su efectividad, por desarrollos constructivos que los sobrepasan. En dicho contexto, al emitir este informe favorable de construcción en el denominado "manzana L" se incentiva a seguir utilizando una herramienta que es excepcional, según se establece en el artículo 55 de la LGUC, y por consiguiente dichas construcciones contiguas al límite urbano vigente, distorsionan la configuración urbana que el plan regulador comunal definió, y el desborde del mismo, requiere utilizar la herramienta que la legislación establecido para ampliarlo, lo cual corresponde a una modificación al instrumento de planificación, mediante la fórmula que la Municipalidad establezca para ello.

6- Por las razones señaladas precedentemente, resulta necesario rechazar solicitud de informe de factibilidad para la construcción, basadas en el análisis técnico efectuado por el Depto. de Desarrollo Urbano de V. y E. de esta SEREMI MINVU a través del Memorándum N° 46 de fecha 10 de diciembre de 2025 y en la normativa atingente.

RESUELVO:

I.- **DENIEGA** solicitud de informe de factibilidad para la construcción del "**Proyecto Laboratorio Robotizado para preparación Mecánica y Análisis Químico de Muestras**", presentado por don Juan Alcaino Palma y don Diego Ciccaroni, representantes Legales de Asesoría Minera Geoassay Spa. Rol de avalúo N°5322-00001, Comuna de Calama.

II.- **TÉNGASE PRESENTE** que el proyecto no se condice con la finalidad de la parcelación rústica que lo contiene, no evidenciando ninguna excepcionalidad establecida en el artículo 1 del DFL 3.516. Luego, en el mismo artículo, en su inciso noveno señala: "Los predios resultantes de una subdivisión quedarán sujetos a la prohibición de cambiar su destino en los términos que establecen los artículos 55° y 56° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones", resultando inviable autorizar la solicitud de informe favorable en el marco del artículo 55 de la LGUC.

III.-**TÉNGASE PRESENTE** que en el rol fiscalizador de esta SEREMI conferido en el DS N°397 (V. y U.) de 1976 Reglamento Orgánico de las Secretarías de V. y U. y de acuerdo a sus facultades correspondientes a la supervigilancia de las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización, conjuntamente, con las de interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial, de acuerdo al artículo 4° de la LGUC, acorde con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 55 de la LGUC, cautelando que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos

núcleos al margen de la planificación comunal e intercomunal, así como a la fiscalización de subdivisión de predios rústicos autorizados por el Decreto Ley N°3.516 de 1980 del Ministerio de Agricultura, según artículo 3 de dicho cuerpo legal.


IV.-TÉNGASE PRESENTE para todos los efectos legales que dé lugar.

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

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.



MARIETTA MÉNDEZ CARVAJAL
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL (S)
MINVU REGION DE ANTOFAGASTA



Sección Jurídica
DVC. dvc.

Distribución:

1. Peticionario Asesoría Minera Geoassay Spa.
3. Dirección de obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Calama.
4. DDUI Seremi Antofagasta.
5. Archivo Sección Jurídica Seremi Antofagasta.
6. Original; Oficina Partes Seremi.