

MAT. RECHAZA SOLICITUD DE INFORME FAVORABLE PARA LA CONSTRUCCION "PROYECTO HOSPEDERÍA TEMPORAL" PRESENTADA POR CRISTIAN RAVAZZANO MARTÍNEZ, REPRESENTANTE LEGAL DE INCIBO SERVICIOS SpA, PREDIO ROL 507-79, COMUNA DE TALTAL.

ANTOFAGASTA 14 MAY 2026

RESOLUCION EXENTA N° 217 /

VISTOS:

1. Lo dispuesto en la Ley N°18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales del Estado, en su texto refundido mediante DFL. N°1/19.653 del 2000.

2. La Ley N°16.391, que crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

3. El D.L. N°1305, de 1975 que Reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

4. La Ley N°19.880 que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado.

5. El D.F.L. N°458, que Aprueba la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) en especial su artículo 55.

6. El Decreto N°47, que Fija nuevo texto de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).

7. La 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 D.F.L. N°458 de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, para la región de Antofagasta.

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

9. La Resolución N°36 de 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 Ministeriales de Vivienda y Urbanismo.

11. El Decreto Exento RA 272/12/2023 (V. y U.) de fecha 24 de enero de 2023, mediante el cual se establece el nuevo orden de subrogación en la SEREMI MINVU Antofagasta.

CONSIDERANDO:

1. La carta de fecha 27 de febrero de 2026 ingresada a Oficina de Partes con fecha 02 de marzo de 2026 solicitándose la aprobación de IFC y 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 "**Hospedería Temporal**", a emplazarse en el área rural de la comuna de Taltal, en predio rol 507-79, con una superficie de terreno de 28.000 m2, presentado a trámite por don Cristian Ravazzano Martínez, en representación de INCIBO Servicios SpA.

2. Que el proyecto se emplaza en área rural de la comuna de Taltal, fuera de los límites urbanos definidos por los Instrumentos de Planificación Territorial vigentes (de alcance comunal e intercomunal); respaldado además por el Certificado de Ruralidad de fecha 21.11.2023, emitido por la Dirección de Obras Municipales de Taltal; 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 memoria técnica del proyecto, la cual ha sido suscrita por la

profesional competente, doña Aida Sofía Ulloa Santelices, arquitecta, RUT 15.660.524-7, y adjunta patente profesional. Al respecto se formulan los siguientes alcances:

3.1.- Que *"Este proyecto nace de la necesidad de poder brindar un lugar para descanso y alimentación a 240 trabajadores que se instalarán de forma provisoria en la comuna de Taltal, teniendo en especial consideración el programa de Arquitectura necesario para poder contener una actividad de este tipo en contenedores."*

Dentro de los objetivos del proyecto el titular establece: *"Brindar alojamiento y servicio de alimentación a trabajadores de proyectos energéticos que se están desarrollando y otros en la fase de operaciones en el sector, como lo plantea el convenio que se estableció para esta zona entre secretaria Ministerial de Energía de la Región de Antofagasta y la Secretaria Ministerial de Bienes Nacionales de forma provisoria."* Lo indicado con una superficie total de 2253 m².

3.2.- Que el proyecto se emplaza en la comuna de Taltal, a 138 km de la rotonda La Negra hacia el sur por ruta 5 Norte, a la altura del KM 1.219 costado oriente de la carretera, superficie de 2253 m², en propiedad inscrita a favor del Fisco de Chile, según consta a fojas 96 N°90 del Registro de Propiedad del año 2022, del Conservador de Bienes Raíces de Taltal, la superficie del predio es de 1.089.218,97 hectáreas y cuenta con rol de avalúo N°507-79.

3.3.- Que se tiene a la vista Resolución Exenta N° 248 de fecha 24.04.2024 de esta Secretaría Regional Ministerial, mediante la cual se rechaza solicitud de informe favorable para el PROYECTO INSTALACIONES DE FAENAS INCIBO SPA, presentado por Cristian Ravazzano Martinez, en representación de la empresa Incibo Servicios Spa.

Al respecto, se advierte que la actual solicitud de IFC bajo el nombre Proyecto Hospedería Temporal, es de la misma empresa que anteriormente presentó, Incibo Servicios SpA, y en esencia, corresponde a una propuesta técnica semejante. A pesar del cambio en la denominación del nombre de presentación y de ajustes menores al proyecto, la iniciativa mantiene la ubicación en el territorio, mismo destino de la edificación, similar superficie edificada y diseño arquitectónico del requerimiento rechazado anteriormente, mediante el acto administrativo mencionado.

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".

A seguir el inciso segundo del citado artículo 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 se encuentra 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."*

Enseguida, el análisis del proyecto en comento se enmarca en el inciso cuarto del citado artículo, que establece que *"las construcciones industriales, de 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 la Vivienda y Urbanismo y del Servicio Agrícola que correspondan..."*

3.5.- Ahora bien, 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 cuarto del mencionado artículo, cautelando que las 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. Lo cual queda ratificado en la Circular Ord. N°220 de fecha 12.04.2019/DDU 417, 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"*.

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.

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.

En dicho sentido, 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. N°195, 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.

3.6.- Que la presente solicitud de IFC corresponde a un Proyecto Hospedería Temporal, de 2.253 m², cuyo objetivo es dar alojamiento y alimentación a los trabajadores de proyectos energéticos en el sector, y en dicho contexto, la actividad planteada corresponde a un uso residencial destinado a hospedaje, según el artículo 2.1.25 de la OGUC, y Circular Ord. N°0935, DDU 227 de fecha 01.12.2009, donde se define dicho uso como: *"Edificaciones y locales destinados al hospedaje, sea éste remunerado o gratuito, siempre que no preste servicios comerciales adjuntos, tales como bares, restaurantes o discotecas"*.

En dicho contexto y de acuerdo a las excepciones permitidas en el artículo 55 de la LGUC, el uso residencial destino hospedaje según lo indica en el inciso primero, solo es admitido: *"...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"*, no estando por consiguiente, admitido el uso indicado en el área rural, y en dicho contexto, el proyecto en evaluación no se enmarca en las excepciones mencionadas por la ley.

Luego, el inciso cuarto del artículo 55 establece que *"las construcciones industriales, de infraestructura, de equipamiento, turismo y poblaciones, fuera de los límites urbanos"*, podrán admitirse si se ajustan los criterios establecidos por Res. Ex. N°195/2022 para cautelar la no conformación de nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación. En dicho escenario, y bajo el concepto de considerar el proyecto como "equipamiento" según el razonamiento del titular, éste no cumple con la citada resolución, debido a que, en el considerando número 11, se establece expresamente que es factible que los proyectos energéticos cuenten con proyectos de alojamiento, entendiéndose que dicho servicio es proporcionado íntegramente por el titular del proyecto energético, debido a la necesidad de construir su proyecto energético, y por ende, de dependencia exclusiva al proyecto que se construye, sujeto a turnos y con una temporalidad asociada a la fase de construcción del proyecto específico, el cual a su vez, es debidamente evaluado ambientalmente con dicha particularidad.

3.7.- Luego para el proyecto de "Equipamiento Hospedería temporal", cobra importancia, según Res Ex. N°195/2022, los criterios: **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;* y **C. Capacidad de Equipamientos e Infraestructuras 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;* en tal sentido, el proyecto presentado genera procesos de fragmentación territorial densificando un sector que actualmente no la tiene, provocando una alteración del territorio; y a seguir, el proyecto no garantiza el acceso a equipamientos e infraestructura pública a las personas que residirán en él, lo cual constituye una carencia y amenaza al territorio; y donde la "temporalidad" que el titular

declara no es factible demostrar, porque no corresponde a una instalación de faena asociada a un proyecto energético a construirse con un cronograma preestablecido, sino por el contrario a un servicio de hospedaje destinado a satisfacer la necesidad de proyectos energéticos de manera genérica, lo cual implicaría que admitir dicha iniciativa, consolidaría una actividad que constituiría en el largo plazo, un incipiente núcleo fuera de la planificación territorial de la comuna.

3.8.- 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." Por consiguiente, en la eventualidad que la necesidad de dar alojamiento a trabajadores de diversos proyectos energéticos, no pueda ser absorbida dentro de las zonas planificadas de la comuna, la Municipalidad podrá elaborar herramientas de planificación territorial que satisfagan la creación de suelo para dichos usos.

4. Que, en consecuencia, el proyecto presentado por la Empresa INCIBO SERVICIOS SPA, no se ajusta a las excepciones previstas en el inciso primero del art. 55 LGUC, contemplando un uso residencial con destino a hospedaje, no previsto en la ley; lo cual, a su vez incumple las disposiciones establecidas en la Res. Ex. N°195 de fecha 31.03.2022 de la Seremi MINVU, Región Antofagasta, en la cual se establece que todo proyecto a emplazarse en área rural de la región de Antofagasta debe dar cumplimiento a los criterios regionales de carácter general, que cautelan que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación. (inciso segundo del art. 55° de la LGUC).

5. Que por las razones señaladas precedentemente resulta necesario rechazar la 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°21 de fecha 08 de abril de 2026 y en la normativa atingente.

RESUELVO:

I. DENIEGA solicitud de informe de factibilidad para la construcción del "Proyecto Hospedería Temporal", presentado por don Cristian Ravazzano Martínez, representante legal de INCIBO SERVICIOS SPA, Predio Rol de Avalúo N°507-79, Comuna de Taltal.

II. 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, debe cautelar 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.

III. TÉNGASE PRESENTE para todos los efectos legales.

IV. NOTIFÍQUESE la presente resolución vía correo electrónico informado por el titular, o vía carta certificada al domicilio en caso de fallar esta.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE





Distribución:

1. Solicitante (cristian.ravazzano@incibo.cl)
2. Servicio Agrícola y Ganadero SAG
3. Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Taltal
4. Departamento de Planes y Programas de V. y E. SEREMI
5. Archivo Sección Jurídica SEREMI
6. Original; Oficina de Partes