

Santiago, 8 de diciembre de 2020

Señora
Gabriela Soto Bustos
Jefa Comité Vivienda y Urbanismo
División de Infraestructura y Regulación
Contraloría General de la República
Presente

MAT.: Complementa presentaciones incluidas en oficio N° E56797/2020

A través de su oficio N° E56797/2020 tomé conocimiento que ciertas denuncias que realicé por actuaciones irregulares de la Seremi de Vivienda y Urbanismo de la región de La Araucanía fueron derivadas a la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo para que esa autoridad central informe sobre ellas a la División de Infraestructura y Regulación de la Contraloría.

En esas denuncias se describe un caso donde se realizó una aplicación irregular del artículo 2.1.17 de la OGUC, que se tradujo en una modificación del instrumento de planificación territorial vigente en la comuna de Padre Las Casas, consistente en el "levantamiento" (sic) del riesgo de inundación y la posterior aplicación del artículo 28 quinquies de la LGUC, al quedar el respectivo predio urbano sin norma urbanística según la errada interpretación de esa seremi.

En relación con lo anterior, me permito complementar esa denuncia con otro ejemplo de aplicación irregular del artículo 2.1.17, pero esta vez en un predio rural.

En efecto, en el oficio N° 2271/2020 de 30 de julio de 2020, adjunto, la Seremi Metropolitana de Vivienda y Urbanismo declara que el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) de 1994 no define los usos de suelo en áreas de riesgo para el caso en que a través de un estudio fundado se establezcan las obras de mitigación necesarias para emplazar edificaciones en dichas áreas, y que la seremi denomina "normas urbanísticas subyacentes". Por esa razón, señala que **adoptó el criterio que una vez aprobado el estudio fundado para un determinado predio rural emplazado en un área de riesgo se debe aplicar supletoriamente el artículo 55 de la LGUC como si se tratara de un terreno rural no regulado por el PRMS.**

La declaración anterior incumple diversos dictámenes de la Contraloría sobre la correcta aplicación del artículo 2.1.17 de la OGUC, en particular los dictámenes N° 25.683 de 27 de septiembre de 2019 y N° 8.738 de 5 de mayo de 2020 referidos a predios emplazados en un área de riesgo por “Derrumbes y Asentamiento del Suelo” definido en el PRMS en la comuna de Estación Central.

En esos dictámenes la Contraloría instruyó a la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, Seremi Metropolitana de Vivienda y Urbanismo y Municipalidad de Estación Central que de conformidad con lo previsto en el inciso quinto del artículo 2.1.17 de la OGUC, el mismo citado por la Seremi Metropolitana en su oficio N° 2271/2020, las normas urbanísticas en esa área de riesgo son aquellas definidas en el artículo 8.2.1.2 del PRMS y esas normas urbanísticas son las que deben consignarse en el respectivo Certificado de Informaciones Previas (CIP) para autorizar proyectos de edificación. Los usos de suelo permitidos en ese caso son equipamiento de: áreas verdes, culto, cultura, recreacional/deportivo, etc., con superficie predial mínima de 3 ha, ocupación máxima del suelo de 10% y coeficiente de constructibilidad 0,1.

En el caso al que se refiere el oficio N° 2271/2020, el artículo 8.2.1.4 letra b) del PRMS establece como uso de suelo permitido, en la mayor parte del terreno correspondiente, sólo equipamiento de Áreas Verdes. En ese lugar se pretende construir un centro de distribución (actividad productiva) de aproximadamente 98.000 m² construidos en un terreno de 34 ha.

Se trata entonces de un caso equivalente al señalado en el dictamen N° 25.683/2019 y por lo mismo ese dictamen, de cumplimiento obligatorio, debió ser aplicado por la Seremi Metropolitana de Vivienda. **El temerario criterio adoptado por esa seremi posiblemente se ha traducido en otras autorizaciones que, en definitiva, representan modificaciones irregulares del PRMS en el área rural de la región Metropolitana de Santiago que favorecen intereses particulares, a pesar de la abundante y reciente jurisprudencia administrativa de la Contraloría.**

Solicito entonces que el oficio N° 2271/2020 de la Seremi Metropolitana de Vivienda y Urbanismo también sea considerado en el pronunciamiento de la División de Infraestructura y Regulación en el contexto del oficio N° E56797/2020, y que, producto de eso, se tenga a bien emitir un dictamen de aplicación general pues son de público conocimiento los reiterados errores en la aplicación del artículo 2.1.17 de la OGUC en distintas regiones del país, como el ocurrido en Punta Arenas y que se menciona en el Dictamen N° E28431/2020.

Se despide atentamente,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'P' followed by a horizontal stroke and a small upward tick at the end.

Patricio Herman Pacheco
Fundación Defendamos la Ciudad



Sección Jurídica
Ingreso N° 1.401
Int. N° 120

ORD. N° 2271 /

ANT. :

- Ord. N° 10.355 de fecha 11 de junio de 2020, de la II Contraloría Regional Metropolitana de Santiago. REF N° W008465/2020
- Ord. N° 1.996, de fecha 02 de julio de 2020, de esta Secretaría Ministerial.

MAT.: PUDAHUEL: Informa en relación a la presentación deducida con reserva de identidad, por la cual solicita pronunciamiento sobre la legalidad del Ord. N° 1.338 de fecha 09 de abril del presente, emitido por esta Secretaría Ministerial.

SANTIAGO, 30 JUL 2020

DE : SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO.

A : II CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO.

En relación a su Ord. N° 10.355 de fecha 11 de junio de 2020, en virtud de cual, se requiere a esta Secretaría Ministerial Metropolitana evacuar un informe fundado al tenor de la presentación deducida con reserva de identidad, en la cual se denuncia que el Ord. N° 1.338 de fecha 09 de abril del presente, emitido por esta Secretaría Ministerial, al solicitar estudios fundados para levantar el riesgo de inundación recurrente de un predio rural, en el contexto de un desarrollo inmobiliario de la empresa Hipermercados Tottus S.A., riesgo establecido en el art. 8.2.1.4 letra b) del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) contraviene, a su juicio, el Art. 2.1.7 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) y la jurisprudencia administrativo de vuestra Sede de Control.

En relación a lo planteado por el particular, se puede informar lo siguiente:

1. Primeramente, es dable indicar que el Ord N° 1.338 de fecha 09 de abril de 2020 de esta Secretaría Ministerial, responde al Ord. N° 207 de fecha 04 de febrero de 2020, del SEIA (Sistema de Impacto Ambiental), por el cual requiere a este Servicio, en su rol de evaluador ambiental, que analice la presentación de la Empresa Hipermercados Tottus para instalar un Centro de Distribución en el sector de Loteo Santiago Poniente Sector 05, ex - Fundo La Botella, camino al Noviciado en la comuna de Pudahuel a través de un Estudio de Impacto Ambiental (EIA).
2. Una vez analizado el EIA presentado, y dentro de las observaciones realizadas, se le indica al titular que, según nuestro Instrumento de Planificación Territorial, el proyecto aparece ocupando dos áreas, a saber:
 - Un **área definida como de Interés Silvoagropecuario Mixto 1 (ISAM 1)**, cuyos usos permitidos no incluyen el bodegaje, uso coincidente con un centro de distribución.
 - En un **área de Riesgo Geofísico Asociado a Inundación Recurrente**, según el artículo 8.2.1.4 letra b) del PRMS. Estas áreas de riesgo de inundación establecen las limitaciones para los proyectos de edificación en tanto no se realicen estudios y obras de mitigación (en esta área es donde se localizarían todas las Edificaciones requeridas por el proyecto en cuestión).



Sección Jurídica
Ingreso N° 1.401
Int. N° 120

A su respecto, el titular señala que, a través de Carta de fecha 27 de septiembre de 2016, ingresada a esta Secretaría, se habría adjuntado proyectos de mitigación del área inundable aprobados por la Dirección de Obras Hidráulicas, del Ministerio de Obras Públicas en el Ord. N°247 del 27 de marzo de 2001 y recepcionados, por el mismo organismo, a través del Ord. N°0809 de fecha 04 de agosto de 2008 para el Fundo La Botella, Hijuelas 7 y 8 Sector Camino a Noviciado. En respuesta a dicho ingreso, se emitió el Ord. N° 5.789 de fecha 07 de diciembre de 2016 (adjunto), en el cual se indica que, en conformidad a las disposiciones establecidas en el Art. 4 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), y dado que el PRMS no ha establecido usos de suelo para el área en consulta, se estima que, **una vez se mitiguen los riesgos asociados a inundación recurrente**, se podrá autorizar proyectos de construcción ajenos a la agricultura, de acuerdo al procedimiento establecido en el art. 55 de la LGUC, por consiguiente, se le solicita aportar dichos estudios fundados que posibilitaron la mitigación del riesgo, y al mismo tiempo se le solicita una precisión gráfica que aclare el traslape de las áreas de las cuáles el proyecto participa.

3. Seguidamente, y en contrario a lo que señala el denunciante, las observaciones realizadas en nuestro Ord N° 1.338 del 09 de abril de 2020, tienen su fundamento en el Art. 2.1.17 de la OGUC, el cual permite que pueda autorizarse el emplazamiento de proyectos en áreas de riesgo definidas por los Instrumentos de Planificación Territorial correspondientes, siempre y cuando el particular realice un Estudio Fundado, elaborado por un profesional especialista y aprobado por el organismo competente, que dé cuenta de las obras de mitigación que deban realizarse para que dicho proyecto pueda emplazarse en dicha localización.
4. Es así que cuando el riesgo se encuentra mitigado, las normas urbanísticas aplicables, son las dispuestas en la zonificación que subyacente al área de riesgo definido por el correspondiente Plan Regulador (planificación por capas). El problema surge cuando estos territorios carecen de normas urbanísticas que aplicar, una vez que el riesgo es mitigado conforme señala el artículo 2.1.17 de la OGUC en su inciso quinto, hecho que se presenta en este caso, dado que el PRMS del año 1994 no dispuso de una zona subyacente que señale dichas normas, hecho que fue corregido a través de Resolución GORE N° 39, de fecha 29 de octubre de 1997, publicada en el Diario Oficial con fecha 12 de diciembre de 1997, (Provincia de Chacabuco) y la Resolución Gore N° 76, de fecha 10 de octubre de 2006, publicada en el Diario Oficial con fecha 24 de octubre de 2006, (Provincias de Talagante, Melipilla y las comunas de Buin y Paine), ambas que modifican el PRMS, donde sí se incorporaron las áreas de riesgo y zonas normativas subyacentes (usos de suelos).
5. En conclusión, y acuerdo a lo señalado en los puntos anteriores, esta Secretaría Ministerial adoptó el criterio, para las áreas de riesgo existentes en los territorios regulados por el PRMS de 1994 que no cuentan con normas urbanísticas subyacentes, interpretando este Instrumento de Planificación Territorial (IPT) en virtud de las facultades otorgadas por la LGUC, en el sentido de que, una vez presentado por el interesado el Estudio Fundado elaborado por profesional especialista y aprobado por el organismo competente correspondiente, debe aplicar supletoriamente las normas del Art. 55 de la LGUC, para el emplazamiento de este tipo de proyectos.

Lo anterior, en el entendido que un territorio no puede quedar sin normativa, aun cuando el IPT no lo establezca, lo cual guarda armonía con lo establecido en el art. 2.1.2 OGUC, al señalar que: "Las áreas no reguladas por Instrumentos de Planificación Territorial se regirán por las



Sección Jurídica
Ingreso N° 1.401
Int. N° 120

normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de esta Ordenanza.”) Cabe recordar que, en el caso de marras, estamos en el área rural, siendo posible entender que si los riesgos han sido mitigados, dicho terreno no queda sin norma, sino que le aplica la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y su Ordenanza General. Por consiguiente, podemos dilucidar en este caso que, la limitación de su uso está dada por el Art. 55 de la LGUC.

6. Finalmente debemos señalar que el proyecto se encuentra en la primera etapa de revisión de Evaluación, en el marco del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, faltando aún dos posibles Adenda antes de su presentación por parte del Servicio de Evaluación Ambiental a la Comisión de Evaluación Ambiental, instancia donde se propone la aprobación o rechazo del proyecto.

Es todo cuanto puedo informar,

Saluda atentamente a Usted,

MANUEL JOSE
ERRAZURIZ
TAGLE

Firmado digitalmente
por MANUEL JOSE
ERRAZURIZ TAGLE
Fecha: 2020.07.30
17:40:51 -04'00'

MANUEL JOSÉ ERRÁZURIZ TAGLE
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO

Adj. Ord. N° 5.789 de fecha 07 de diciembre de 2016, de este origen.

**ACH/MPL
DISTRIBUCIÓN**

- II Contraloría Regional Metropolitana de Santiago, (II CRMS), Teatinos N° 56, Santiago de Chile. (crm2@contraloria.cl)
- Unidad Jurídica de Infraestructura y Regulación (II CRMS). Teatinos N° 56, Santiago de Chile.
- Departamento de Desarrollo Urbano.
- Asesoría Jurídica.
- Oficina de Partes.
- Archivo 21.07.2020



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**
Equipo Desarrollo Territorial (EDT)
Interno N° 2739 -2016
Ingreso N° 0302029 de fecha 28.09.2016.

ORD. N° 5789 /

ANT.:

1. Ord. DOH R.M. N° 0247 del 27.03.2001.
2. Ord. DOH R.M. N° 0809 del 10.07.2008.
3. Su Carta MC N° 126/16 del 27.09.2016.

MAT.: PUDAHUEL: Art. 4 LGUC y Art. 8.3.2.2. OGUC. Indica normas urbanísticas.

SANTIAGO, 07 DIC 2016

DE: SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

**A: SR. GABRIEL ROJAS AGUIRRE – DIRECTOR DE GESTION URBANA
MACRO ARQUITECTURA Y GESTIÓN URBANA**

1. Esta Secretaría Ministerial recibió su presentación, individualizada en el antecedente N° 3, mediante la cual solicita que esta Secretaría Ministerial confirme la factibilidad de aprobar proyectos de acuerdo al procedimiento y usos de suelo del Art. 55 de la LGUC, en el área del predio ubicado en Camino Al Noviciado, ex Fundo La Botella, Loteo Santiago Poniente, en la comuna de Pudahuel.
2. Sobre el particular, y analizados los antecedentes en conformidad a la normativa vigente, es posible señalar lo siguiente:
 - De acuerdo al Plano RM-PRM-92-1A, que forma parte del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) y que grafica los usos de suelo de la Región, el predio en cuestión se encuentra definido con los usos: "Riesgo Geofísico Asociado a Inundación Recurrente" y "Área de Interés Silvoagropecuario Mixto, ISAM 1" (artículos 8.2.1.4. y 8.3.2.2. respectivamente), y se emplaza en el Área Rural de la Comuna de Pudahuel.
 - Conforme a los antecedentes tenidos a la vista, existe un proyecto aprobado por la Dirección de Obras Hidráulicas (DOH), mediante Ord. DOH R.M. N° 0247, de fecha 27.03.2001, y mediante Ord. DOH RM. N° 0809, de fecha 10.07.2008, se realiza la recepción de las obras mencionadas para dicho proyecto, para el sector Camino a Noviciado, Fundo La Botella e Hijuelas 7 y 8, en la comuna de Pudahuel. Mediante Ord. N° 2888, de fecha 04.08.2008, Seremi Minvu R.M., se reitera lo indicado en Ord. N° 3887, de fecha 24.10.2007, Seremi Minvu R.M., donde se señala que el predio constituye un predio con riesgo mitigado respecto de lo establecido en el Art. 8.2.1.4. del PRMS.
 - La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), en su artículo 2.1.17., inciso 4°, indica que las "áreas de riesgo" se entienden como "aquellos territorios en los cuales, previo estudio fundado, se limite determinado tipo de construcciones por razones de seguridad contra desastres naturales u otros semejantes, que requieran para su utilización la incorporación de obras de ingeniería o de otra índole suficientes para subsanar o mitigar tales efectos."



• Por otro lado, el inciso 5° del artículo antes mencionado, señala que "Para autorizar proyectos a emplazarse en áreas de riesgo, se requerirá que se acompañe a la respectiva solicitud de permiso de edificación un estudio fundado, elaborado por profesional especialista y aprobado por el organismo competente, que determine las acciones que deberán ejecutarse para su utilización, incluida la Evaluación de Impacto Ambiental correspondiente conforme a la Ley 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente, cuando corresponda. Este tipo de proyectos podrán recibirse parcial o totalmente en la medida que se hubieren ejecutado las acciones indicadas en el referido estudio.". Finalmente, indica que "En estas áreas, el Plan Regulador establecerá las normas urbanísticas aplicables a los proyectos una vez que cumplan con los requisitos establecidos en este inciso."

• De acuerdo a todo lo anterior, se puede constatar que si bien el PRMS ha definido un Área de Riesgo Asociado a Inundación Recurrente en el Área Rural de la comuna de Pudahuel, no ha establecido las normas urbanísticas aplicables a los proyectos que cumplan con los requisitos establecidos para mitigar o subsanar tales riesgos, lo que implica que el área en consulta, se trate de un área rural, que para los efectos de la aplicación del artículo 55° de la LGUC, no se han definido las normas urbanísticas de subdivisión predial mínima y uso de suelo.

3. Por lo anterior, en conformidad a las disposiciones establecidas en el Art. 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcción, y dado que el PRMS no ha establecido usos de suelo para el área en consulta, esta Secretaría Ministerial estima que, una vez que se mitiguen los riesgos asociados a inundación recurrente, se podrán autorizar proyectos de construcción ajenos a la agricultura, de acuerdo al procedimiento establecido en el artículo 55° de la LGUC.

Cabe señalar, que esta Secretaría Ministerial Metropolitana, según lo señalado en el artículo mencionado en el párrafo anterior, se remitirá a cautelar que las construcciones propuestas, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana-regional.

Saluda atentamente a usted,


ALDO RAMACIOTTI FRACCHIA
ARQUITECTO
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO

RBP/DCM/mrm.
DISTRIBUCIÓN:

Destinatario: Sr. Gabriel Rojas Aguirre – Director de Gestión Urbana
Macro Arquitectura y Gestión Urbana
Dirección: Calle San Pascual N° 357, comuna de Las Condes.
Teléfono: 224 648 545

Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo
Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
Ley de Transparencia art. 7/g.
Archivo.



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**

Equipo Gestión Intersectorial (EGI)

Interno N° 671 - 2020

Sin Ingreso

ORD. N° 1338 /

ANT.: Ordinario N° 0207 del 04.02.2020

MAT.: **PUDAHUEL:** Solicitud de Evaluación del Estudio de Impacto Ambiental proyecto "Centro de Distribución Pudahuel".

SANTIAGO, 09 ABR 2020

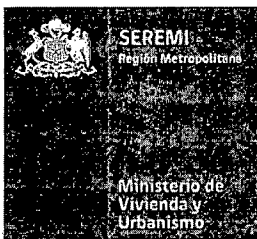
DE: SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

A : SRA. KARLA PAULINA BEATRIZ OYARZO
DIRECTORA REGIONAL DEL SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL R.M. (S)

En atención a lo solicitado en el Oficio Ordinario del Antecedente, se informa que se revisó el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto "Centro de Distribución Pudahuel" presentado por el señor Juan Luis Polanco Saiz, en representación de Hipermercados Tottus S.A.

De la revisión del documento citado anteriormente, este órgano de administración del Estado se pronuncia de la siguiente forma:

- a) Se solicita informar si se ha presentado anteriormente al SEIA y si ha obtenido alguna resolución de Calificación Ambiental.
- b) Debido a que no hay claridad respecto de la localización de proyecto se solicita que ingrese un certificado de Informaciones previas para el o los sitios que abarca el proyecto.
- c) Deberá ingresar un plano esquemático de planta a escala adecuada donde se grafique el proyecto completo, superpuesto a la normativa del PRMS, de manera de determinar la normativa a aplicar. Es necesario señalar que en Área de Interés Silvoagropecuario Mixto ISAM 1, la actividad de Centro de Distribución (bodegaje) no se encuentra entre las actividades contempladas como permitidas, respecto del área con riesgo de inundación recurrente, debe presentar los estudios fundados que le permitan levantar dichos riesgos. Además, a fin de aclarar la situación del proyecto en cada área involucrada, se le solicita indicar las superficies ocupadas por el proyecto en cada una de ellas.
- d) Se solicita incluir gráficamente en un plano de planta los estacionamientos declarados en el EIA, al mismo tiempo incluir cortes y elevaciones.
- e) Es necesario señalar que si el proyecto es factible de ser emplazado en la localización propuesta deberá:



- Obtener una calificación industrial de la Seremi de Salud R.M (PAS 161, Art 4.14.2 OGUC).
 - Solicitar aprobación del sistema de agua potable particular a la Seremi de Salud R.M.
 - Obtener informe favorable de esta Secretaría para la localización de la planta de tratamiento de aguas servidas, de acuerdo al artículo 7.2.2.1 del PRMS.
- f) El titular debe tener presente que, de aprobarse el proyecto en el presente proceso de evaluación ambiental, deberá solicitar en forma sectorial el informe favorable que emite esta Secretaría, al tenor del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones a fin de indicar las condiciones urbanísticas correspondientes.
- g) Se solicita informar respecto de las distancias del proyecto a centros poblados, límites urbanos e identificación de otras actividades productivas o de bodegaje en las áreas aledañas, para definir si el proyecto podría conformar un núcleo urbano al margen de la planificación.
- h) Se solicita el cálculo de la carga de ocupación de acuerdo al art. 4.2.4 de la OGUC.

Saluda atentamente a usted,

MAURICIO
ALFREDO
GALLARDO
SOTO

Firmado digitalmente
por MAURICIO
ALFREDO GALLARDO
SOTO
Fecha: 2020.04.09
11:41:43 -04'00'

MAURICIO GALLARDO SOTO
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO
SUBROGANTE

FKS/BAS/VCR/mmi

DISTRIBUCIÓN:

Destinatario
Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo
Departamento Desarrollo Urbano e Infraestructura
Firma Electrónica
Archivo.
Vcr32/41
26.03.2020