



Int. N° 247

**ACLARA Y RECTIFICA RESOLUCIÓN EXENTA
N° 1.533 DE FECHA 17 DE JUNIO DE 2019
DICTADA POR LA SECRETARÍA REGIONAL
MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA
Y URBANISMO.**

RESOLUCIÓN EXENTA N° 1182,

SANTIAGO, 23 SEP 2020

VISTOS:

Lo dispuesto en la Ley N° 16.391, de 1965, que crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo; en el D.L. N° 1.305 (V. y U.) de 1975, que Reestructura y Regionaliza el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo; en la Ley N° 19.880, de 2003, que Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; las facultades que me otorga el D.S. N° 397, (V. y U.), de 1977, que Fija el Reglamento Orgánico de las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo; el Decreto N° 41 de fecha 18 de diciembre de 2019 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que nombra al infrascrito como Secretario Ministerial Metropolitano de Vivienda y Urbanismo; el D.S. N° 104 de 18 de marzo de 2020, del Ministerio del Interior y Seguridad Pública, que Declara Estado de Excepción Constitucional de Catástrofe, por calamidad pública, en el territorio de Chile y sus prórrogas; la Res. Ex. N° 581 de fecha 26 de marzo de 2020 SEREMI MINVU, que Establece Tramitación Electrónica para este Servicio; y la Resolución N° 7, de 2019, de la Contraloría General de la República que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón, y:

CONSIDERANDO:

I. ANTECEDENTES DE LA RESOLUCIÓN EXENTA N° 1533 DE FECHA 17 DE JUNIO DE 2019

1. Que, con fecha 01 de febrero de 2018, esta Secretaría Ministerial, por medio de Ord. N° 490, informa desfavorablemente el proyecto Condominio Parque Capital Centro Industrial indicando que, en opinión de esta SEREMI, se formaría un núcleo urbano al margen de la planificación urbana-regional; el proyecto no cuenta con un Anteproyecto de Edificación asociado conforme lo exige el art. 2.1.19. de la OGUC; no sería factible de aplicar al proyecto lo dispuesto en el art. 2.1.21. de la OGUC por cuanto éste se encuentra emplazado en tres "áreas" definidas y descritas en el PRMS y no en "zonas o subzonas".

2. Que, con fecha 09 de febrero del año 2018, don Antonio Jalaf Sanz y don Cristián Menichetti Pilasi, ambos en representación de Parque Capital S.A. interponen recurso de reposición y recurso jerárquico en subsidio en contra del mencionado Ord. N° 490, los cuales fueron rechazados íntegramente mediante Resolución Exenta N° 2703 de fecha 07 de septiembre de 2018, en atención a los mismos argumentos esgrimidos para emitir el oficio recurrido.

3. Que con fecha 17 de junio de 2019, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 61 de la Ley N° 19.880, mediante Resolución Exenta N° 1532,

1



esta Secretaría Ministerial Metropolitana, revocó la resolución a que refiere el considerando precedente, atendido a que esta última no habría abarcado en su totalidad la problemática urbanística planteada, considerando necesario emitir un pronunciamiento que instruyera sobre la correcta aplicación de la normativa al territorio donde se emplaza el proyecto, así como de resolver diversos cuestionamientos.

4. Que, con igual fecha, esta Secretaría Ministerial, emitió la **Resolución Exenta 1.533**, a través de la cual se acogió parcialmente el recurso de reposición interpuesto el 9 de febrero de 2018, en el sentido de ordenar la modificación del Ordinario recurrido, esto es, el Ord. N° 490, de 01 de febrero de 2018, y otorgar el Informe Favorable para la Construcción exclusivamente para las obras de aguas lluvias y las obras complementarias del proyecto denominado "Obras de aguas lluvias y saneamiento interno Centro Industrial", encontrándose éstas evaluadas ambientalmente, manteniendo vigente en todo lo demás el referido pronunciamiento.

5. Que, la Res. Ex. N° 1533/2019 que el solicitante busca invalidar dispone específicamente "otorgar el Informe Favorable para la Construcción exclusivamente para las obras de aguas lluvias y las obras complementarias del proyecto denominado "Obras de aguas lluvias y saneamiento interno Centro Industrial". Es decir, al titular del Proyecto se le otorgó Informe Favorable para la Construcción sólo para las obras coincidentes con lo aprobado en la RCA N° 473/2017, de acuerdo al siguiente detalle:

- Obras de Aguas Lluvias
 - Estanques de retención al interior del predio.
 - Bajadas de Aguas Lluvias.
 - Colectores.
 - Canales interiores.
 - Ensanchamiento del Esteró Carén.

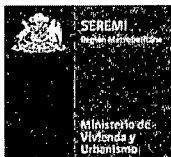
- Obras Complementarias
 - Vías pavimentadas.
 - Red y planta de agua potable.
 - Suministro eléctrico.
 - Cierre perimetral.

II. ANÁLISIS DEL REQUERIMIENTO DE INVALIDACIÓN PARCIAL DEDUCIDO EL 24 DE DICIEMBRE DE 2019 EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN EXENTA N° 1533

6. Que, con fecha 24 de diciembre de 2019, se interpuso requerimiento de invalidación parcial en contra de Resolución Ex. N° 1.533/2019, el cual fue rechazado mediante resolución de esa misma fecha. Sin perjuicio que el acto impugnado no adolece de vicios de juridicidad, a raíz del estudio y análisis del requerimiento ya referido, esta SEREMI ha considerado necesario aclarar puntos dudosos u oscuros de la Resolución impugnada y rectificar ciertos errores en su redacción, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 62 de la Ley 19.880.

7. Pues bien, el titular del Proyecto basó su requerimiento de invalidación en las siguientes consideraciones preliminares:

- a. La resolución cuya invalidación se solicita realiza declaraciones e impone condiciones que son contrarias a derecho, pues invaden la competencia de otros órganos de la administración del



estado, o bien obstaculizan el desarrollo de un Condominio Industrial ya aprobado por la Administración activa.

- b. Esta SEREMI habría resuelto con *extrapetita*, fuera de las esferas de atribuciones al emitir un parecer sobre aquellas cuestiones que no guardan relación con la solicitud de IFC.
- c. En un acto incomprensible, la SEREMI insiste en considerar que el proyecto en cuestión constituye un nuevo núcleo urbano, al margen de la planificación territorial, indicando que dentro de la calificación ambiental del Proyecto, aprobado mediante RCA favorable, esta idea habría sido "completamente desechada".
- d. De acuerdo a dicha autorización ambiental, esta SEREMI queda limitada a emitir el respectivo pronunciamiento favorable (PAS 160) dentro del marco que fijó la RCA.

8. Que, respecto a estas consideraciones preliminares, esta Secretaría Regional considera relevante aclarar que **la existencia de una RCA favorable para el desarrollo del proyecto "Obras de aguas lluvias y saneamiento interno Centro Industrial" de Parque Capital S.A. no es óbice para que esta SEREMI, en el ejercicio de sus funciones, pueda calificar que las demás etapas o construcciones que se pretendan emplazar en el predio del Proyecto sí originan un núcleo urbano al margen de la planificación.**

9. Que, a partir de dichos razonamientos, en el Capítulo II de la presentación, denominado "*Considerandos y Resuelvo cuya eliminación e invalidación venimos a solicitar*", el requirente solicita se eliminen ciertos párrafos de la Resolución impugnada:

A. Considerando 5° letra d) de la Res. Ex. 1553 de 2019:

"5. (...) d) Que el proyecto planteado no cuenta con un anteproyecto de edificación asociado, incumpliendo el art. 2.1.19 de la OGUC. – Que de acuerdo a todo lo anterior, el proyecto aprobado en el DOM, con su certificado de copropiedad inmobiliaria N° 02/14 de fecha 04 de marzo de 2014 y la Resolución N° 12/2015 de fecha 07 de mayo de 2015, no se encontraría ajustada a derecho, al no contar al momento de su aprobación municipal con el informe previo favorable por parte de esta SEREMI, transgrediendo lo dispuesto en el art. 55 de LGUC".

Solicita se invalide o elimine pues incurriría en *contradicción evidente* en el sentido de exigir por un lado anteproyecto de edificación y por otro, al resolver el recurso deducido, otorga IFC para el proyecto prescindiendo del mismo, lo que indicaría que esta exigencia no es más que un *capricho*.

Agrega en relación a este considerando que, respecto de las obras cuya aprobación se solicitó a través del IFC, no corresponde que esta SEREMI exija un anteproyecto, puesto que la solicitud se encuentra asociada a lo indicado en el inciso tercero del art. 55 de la LGUC, esto es obras de urbanización, por lo tanto, debe aplicarse el numeral 2 del artículo 2.1.19. de la OGUC 2 y no el procedimiento general establecido en el numeral 3.

Que, respecto a este punto, efectivamente esta SEREMI declaró primeramente en las "Conclusiones" N° 1 y 2 del Oficio Ord. 490/2018, y luego en el considerando N°5 letra d) de la Res. Ex. N°1533/2019 que se rechazaba la solicitud de IFC a todo el Proyecto dado que éste infringía el art. 2.1.19. de la OGUC al no contar con un anteproyecto de construcción y, asimismo, porque el Certificado de Copropiedad Inmobiliaria fue obtenido sin que previamente hubiere existido IFC por parte de este organismo.

Que, constituye un hecho pacífico el que los titulares del Proyecto no solicitaron el correspondiente IFC a esta SEREMI previo a requerir a la DOM el Certificado de Copropiedad Inmobiliaria. La emisión



de este certificado sin que se hubiere cumplido con dicha exigencia constituye una transgresión patente del inciso 3° del artículo 1° de la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria¹. Sin perjuicio de esta vulneración normativa, esta Secretaría Ministerial reconoce que la emisión por parte de la DOM de Lampa del Certificado Copropiedad Inmobiliaria N°02/14 con fecha 04-MAR-2014 y su modificación posterior mediante la Resolución N° 12/2015 con fecha 07-MAY-2015, **constituye una situación jurídica consolidada por el transcurso del tiempo, sin que pueda procederse a su invalidación en sede administrativa.**

Ahora bien, respecto a la exigencia de contar con un anteproyecto de edificación asociado a la constitución del Condominio Tipo B constituido en el predio, es del caso señalar que conforme ha instruido la División de Desarrollo Urbano del MINVU mediante la Circular N° 1065 de fecha 26 de diciembre de 2007 (**DDU 192**), basta que el titular cuente con un certificado extendido por la DOM en el que conste *“que no se requiere la ejecución de obras de urbanización o que las obras de urbanización requeridas han sido ejecutadas y aprobadas por los organismos correspondientes o, que cuenta con certificado de urbanización garantizada”*; sin que sea un requisito inexorable *“el contar paralelamente con el proyecto de obras de edificación”*. Por lo tanto, a pesar que el Permiso de Edificación N°150/2012 y sus modificaciones posteriores no tenga relación alguna con el Certificado de Copropiedad otorgado por la DOM, **esta Secretaría rectificará la resolución eliminando este considerando.**

B. Considerando 6° de la de la Res. Ex. 1553 de 2019:

“Que sobre la aprobación municipal que el proyecto tiene, no se ha obtenido de parte de la DOM de Lampa alguna respuesta a nuestro requerimiento sobre regularizar dicha situación. Que, al día de hoy, la DOM de Lampa debe verificar si se dan los supuestos indicados en el art. 53 de la Ley N° 19.880 por tanto, para efectos de esta resolución exenta, no nos referiremos a la situación actual del permiso, para la cual la DOM debe establecer su situación jurídica.”.

Indica que esta SEREMI nada puede decir sobre este punto, sin infringir abiertamente el principio de congruencia administrativo y sin resolver extrapetita.

Que, esta Secretaría no puede desconocer que la DOM de Lampa dictó la **Res. Ex. N°106 de fecha 30.OCT.2017** que inició el procedimiento de invalidación de la Res. Ex. N° 69/15, a través de la cual se modificó por segunda vez el Permiso de Edificación N°150/2012. Tampoco puede obviar que este procedimiento culminó con la dictación de la **Res. Ex. 16 de fecha 28.FEB.2018**, mediante la cual la DOM rechazó invalidar la Res. Ex. N° 69/2015 por haber existido *“situaciones jurídicas que se han consolidado como consecuencia de la aplicación de la legítima confianza en los actos emanados de la Administración...”*.

Por lo tanto, a pesar que esta Secretaría Regional Ministerial considere hasta la fecha que los permisos en materia urbanística que obtuvo el titular del proyecto fueron otorgados en contravención a las normas vigentes, **corresponde también rectificar y, por tanto, eliminar este considerando** por sí haber existido por parte de la DOM Lampa un procedimiento de invalidación de la modificación más reciente del Permiso de Edificación N°150/2012.

¹ *“Podrán acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria que consagra esta ley, las construcciones o los terrenos con construcciones o con proyectos de construcción aprobados, emplazados en áreas normadas por planes reguladores o que cuenten con límite urbano, o que correspondan a proyectos autorizados conforme al artículo 55 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, y que cumplan con los requisitos establecidos en esta ley.”.*



C. Considerando 8° de la Res. Ex. 1553 de 2019:

"Que, la superficie que abarca la primera etapa del proyecto referido a 161,57 ha, aún mantiene la condición normativa del predio donde se desarrolla el proyecto completo (399 ha) referido a que lo afectan las mismas 3 área indicadas en el punto 5 de esta resolución exenta (ISAM-6, ISAM 7 y AIAE, todas del PRMS)".

Indica que este razonamiento es errado y su origen sería el Oficio Ord. N° 490/2018, por cuanto las obras aprobadas ambientalmente no son bajo ningún aspecto edificios o edificaciones, sino que urbanizaciones y, por tanto, no se les puede asociar a alguno de los usos de suelo que establece el PRMS. Agrega que esta SEREMI no es el órgano llamado por ley a aplicar el art. 2.1.21. de la OGUC pues corresponde a la DOM respectiva, la cual ya lo habría realizado al aprobar el permiso de edificación y el certificado de copropiedad referido en el Capítulo 1 del referido recurso.

Respecto a este punto, siguiendo lo indicado en los párrafos precedentes, se debe reconocer que el titular del Proyecto Parque Capital efectivamente cuenta con un Permiso de Edificación y un Certificado de Copropiedad Inmobiliaria que, a pesar de haber sido otorgados por la DOM en contravención a la normativa urbanística, no han sido invalidados ni revocados, por lo que gozan de presunción de legalidad que este órgano no puede obviar².

Ahora bien, al observar específicamente el texto que el requirente solicita invalidar, aquél corresponde a la primera parte del primer párrafo del considerando N° 8 de la Res. Ex. N° 1533/2019. Este mismo párrafo, en su segunda parte, se refiere al alcance de la aprobación ambiental que sólo dice relación con *"la realización de obras de aguas lluvias y obras complementarias para el desarrollo de la primera etapa de un Condominio Industrial tipo B"*³.

Por lo tanto, si bien no se puede desconocer que la DOM de Lampa efectivamente aplicó el artículo 2.1.21. de la OGUC para las obras aprobadas en el Permiso de Edificación N°150/2012, el alcance de la aplicación de la referida norma – el art. 2.1.21. de la OGUC – va a estar limitado y circunscrito a las construcciones aprobadas y recibidas bajo dicho permiso, no debiendo entenderse que todos los futuros permisos de construcción que puedan otorgarse en el predio del Proyecto (o en los sitios, resultantes de la materialización de la Copropiedad Inmobiliaria en él), se encuentren amparados por la aplicación primigenia del referido artículo 2.1.21. de la OGUC, sino que deberán ser analizados en su oportunidad por el órgano competente.

Por último, a este respecto, cabe indicar que, si bien la Dirección de Obras Municipales es la facultada por ley para la aplicación normativa a los proyectos que se presentan a su conocimiento, es esta Secretaría Ministerial la facultada para revisar y pronunciarse sobre la correcta aplicación práctica que de la normativa y las disposiciones de los IPT realicen las DOM en la revisión de los expedientes municipales (Art. 4 LGUC, supervigilancia normativa).

D. Considerando 10° de la Res. Ex. 1553 de 2019:

"Que, al punto anterior, debe agregarse que al tratarse de un futuro condominio tipo B (que considera obras de construcción), ubicado en el área rural, como proyecto completo debe tramitarse mediante la obtención de Informe Favorable para la Construcción regulado en el art. 55 de la LGUC. Sin perjuicio de ello, también debe aplicarse dicho procedimiento a cada lote o unidad resultante del proyecto, según la actividad que cada unidad trate, debiendo ingresar primeramente al sistema de evaluación ambiental, como se indica en el punto

² Art. 1.1.3. de la OGUC

³ RCA N°473/2017 "Obras de aguas lluvias y saneamiento interno Centro Industrial" de fecha 25 de octubre de 2017.



precedente, como también se desprende de la propia aseveración efectuada por el titular en su Declaración de Impacto Ambiental (DIA)."

El requirente agrega que en este considerando la SEREMI MINVU excede sus facultades, cayendo en manifiesta ilegalidad dado que dispone que cada lote resultante y el proyecto (desconocido incluso para el requirente) debe ingresar al sistema de evaluación ambiental. Indica, además, que el proyecto en su totalidad, como condominio industrial, ha sido calificado favorablemente por la autoridad ambiental, a través de la respectiva RCA. Respecto a esto postula que esta SEREMI no cuenta con la facultad de enviar a calificación ambiental a priori a los proyectos, puesto que es la ley la encargada de determinar si un proyecto es susceptible de causar impacto ambiental.

Que, en relación a este punto, esta Secretaría Ministerial Metropolitana **rectifica la resolución en este punto eliminado la segunda parte del párrafo impugnado luego del punto seguido**, pues sólo le corresponde pronunciarse respecto de las normas urbanísticas aplicables al Proyecto sometido a su análisis y, en consecuencia, no procede bajo circunstancia alguna establecer exigencias que escapen de la órbita de su competencia. No obstante, lo cual, y de presentarse un proyecto de construcción en dichos terrenos deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 55 de la LGUC.

E. Resolución N° 1 de la Res. Ex. 1553 de 2019:

"...debiendo materializarse en orden a los usos de suelo y actividades permitidas para cada una de las áreas definidas en el PRMS para el predio en cuestión."

Indica que esta parte de la resolución es ilegal y debe suprimirse toda vez que se refiere a la aplicación del art. 2.1.21. de la OGUC, lo que por lo demás no fue solicitado a esta SEREMI.

Que, en relación con este punto, nos remitimos a lo señalado en la letra C) precedente respecto a la aplicación y alcance del artículo 2.1.21. de la OGUC respecto de las obras aprobadas en este proyecto.

III. CONCLUSIONES

10. Que, en base a las consideraciones precedentes esta Secretaría Regional Ministerial ha arribado a las siguientes conclusiones:

- i. Los Permisos de Edificación asociados a este Proyecto junto con el Certificado de Copropiedad Inmobiliaria que otorgó la DOM de Lampa adolecen de vicios de legalidad, pues en ninguno de ellos se solicitó previamente a su dictación IFC a esta SEREMI, contraviniendo expresamente lo dispuesto en el artículo 55 de la LGUC y en el inciso tercero del artículo 1 de la Ley N° 19.537.
- ii. Que, sin perjuicio de la conclusión anterior, el transcurso del tiempo ha consolidado una situación jurídica irregular, que junto con limitar el obrar de la Administración para proceder a su invalidación, ha generado efectos y derechos adquiridos, por lo que en atención a lo dispuesto en el inciso final del artículo 3 de la Ley N° 19.880 y en el inciso segundo del artículo 1.1.3. de la OGUC, este órgano se encuentra obligado a reputarlos válidos, gozando, en consecuencia, de imperio, obligatoriedad y exigibilidad, por cuanto se presumen válidos.

Se debe tener presente que la institución de la invalidación conlleva un deber de la autoridad administrativa en orden a corregir sus errores, de manera tal de reestablecer el imperio del



derecho en miras a dar seguridad jurídica. Luego, dicha acción reconoce límites, a saber, la existencia de terceros de buena fe que pudieran verse afectados por tal situación, si el ejercicio de esta facultad produce un mayor daño que beneficio y, por cierto, el transcurso del plazo establecido por la ley para poder ejercitar dicha facultad.

De esto se colige que, de no haberse procedido a la invalidación dentro del plazo legal, y no obstante, el origen irregular del acto a invalidar, esta situación tampoco puede mantenerse en el tiempo. De tal suerte, que es el mismo principio de la seguridad jurídica que nos compele en este caso a reconocer la validez, de hecho, de una situación como la ocurrida con los permisos de Parque Capital S.A. y, en consecuencia, reconocer los efectos que de ellos se derivan. De lo contrario, estaríamos ante una invalidación tácita, que nuestro ordenamiento jurídico no reconoce.

- iii. Que, en virtud del otorgamiento del Permiso de Edificación N°150/2012 y sus modificaciones, se aplicó sobre el predio el artículo 2.1.21. de la OGUC. Sin embargo, el efecto y alcance de dicha aplicación sólo se encuadra para las edificaciones y construcciones amparadas por el referido permiso.

Sin perjuicio que corresponderá a la DOM evaluar si procede la aplicación del mismo artículo para las nuevas edificaciones que planean construirse dentro de los límites del Proyecto y que su limitación se encuentra establecida en el inciso tercero de la misma norma, esta Secretaría Ministerial indica que la aplicación en el caso particular del art. 2.1.21 de la OGUC al predio de 399 hectáreas en donde se emplaza el Proyecto puede considerarse incompatible con el ámbito propio de la Planificación Territorial Intercomunal en atención a la envergadura del predio y sus potenciales efectos (vid. art. 2.1.7. N°3 letra d) OGUC). Entiéndase con ello, que el Instrumento de Planificación Territorial, aplicable, en este caso el PRMS, estableció para el emplazamiento de actividades productivas peligrosas una zonificación específica y limitada en la región (ISAM 6, que aplica a parte del predio), resguardando el distanciamiento a los centros urbanos cercanos, evitando posibles efectos nocivos en los asentamientos humanos, precisamente atendido el carácter de peligrosa de tales actividades. Es por ello, que en este caso la aplicación del art. 2.1.21. de la OGUC debe entenderse como una norma de excepción y aplicarse de manera restrictiva, pues al definirse una zona para estos usos, la intención del planificador, fue precisamente ello, el permitir su emplazamiento en dicha área. Luego, aplicar un uso de suelo de estas características (peligrosa) por homologación a terrenos vecinos, excluidos de la zonificación, sin lugar a dudas constituye una aplicación al menos torcida de la norma en cuestión.

- iv. Que, asociado a lo anterior, dado que en la actualidad existen 97 unidades de dominio exclusivo dentro del predio rural en el que se emplaza el Proyecto, cada propietario deberá solicitar su permiso de edificación para desarrollar las edificaciones que correspondan, debiendo en cada caso solicitar previamente el IFC a esta SEREMI por aplicación de lo dispuesto en el artículo 55 de la LGUC.

11. Que, de acuerdo con el artículo 62 de la Ley

N° 19.880, dicto la siguiente



RESOLUCIÓN:

1.- **SE ACLARA Y RECTIFICA** la Resolución Exenta N° 1.533, de fecha 17 de junio de 2019 de esta Secretaría Ministerial en los términos expuestos en la parte considerativa de esta resolución.

2.- **NOTIFÍQUESE** la presente resolución a la recurrente a través de carta certificada o, en atención a la pandemia COVID -19, de alguna de las formas contempladas en el artículo 46 de la Ley N° 19.880 que permitan su comunicación a la brevedad o dirección de correo electrónico registrada.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.

**MANUEL JOSE
ERRAZURIZ
TAGLE**

Firmado digitalmente
por MANUEL JOSE
ERRAZURIZ TAGLE
Fecha: 2020.09.22
23:51:42 -03'00'

**MANUEL JOSÉ ERRÁZURIZ TAGLE
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO**

FKS/ACH

DISTRIBUCIÓN:

- Destinatarios:
- Por correo electrónico: jfgarcia@ppqabogados.cl;
- Sección Jurídica, SEREMI RM.
- Oficina de Partes.
- Ley 20.285 art. 7 g)