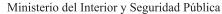
DIARIO OFICIAL

DE LA REPÚBLICA DE CHILE



LEYES, REGLAMENTOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES DE ORDEN GENERAL



Núm. 42.660 Miércoles 20 de Mayo de 2020 Página 1 de 19

Normas Generales

CVE 1762743

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

Secretaría Regional Ministerial II Región de Antofagasta

APRUEBA GUÍA DE PROCEDIMIENTO PARA DEFINICIÓN 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 ART. 55 DE LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

(Resolución)

Núm. 267 exenta.- Antofagasta, 4 de mayo de 2020.

Visto:

- 1.- Lo dispuesto en la Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, en su texto refundido mediante DFL Nº 1/19.653 del 2000.
 - 2.- La Ley 16.391, que crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
 - 3.- El DL N°1305, de 1975 que Reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
 - 4.- El DFL N°458, que aprueba la Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante LGUC).
- 5.- El decreto N°47, que fija nuevo texto de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (en adelante OGUC).
 - 6.- El DL N°3516, de 1980, establece normas sobre división de predios rústicos.
- 7.- La Ley N°19.880 que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los órganos de la administración del Estado.
- 8.- La circular N°296, de fecha 13 de mayo de 2019 del Director Nacional del Servicio Agrícola y Ganadero, que remite nueva pauta para aplicar a las solicitudes de informe de factibilidad para la construcción según inciso 4° del artículo 55 de la LGUC remitida mediante Ord. Nº 0338 de fecha 31 de mayo de 2019, es remitida por la Jefa de División de Desarrollo Urbano del MINVU, para ponderar por las Seremías a fin de establecer procedencia del informe favorable consignado en el artículo 55 de la LGUC.
- 9.- La resolución N° 7 de 26 de marzo de 2019 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 (V y U) N°38, de fecha 18 de abril de 2018, mediante el cual se nombra al infrascrito como Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Antofagasta.

Considerando:

- 1. El artículo 4 de la LGUC, en virtud del cual las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo deben supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización, conforme a esta facultad - deber todo trámite, denuncia, consulta u otro requerimiento, en los cuales se advierta incumplimientos a las normas referidas, corresponde a la SEREMI no sólo advertir y denunciarlos a la entidad competente, sino también salvaguardar su debido cumplimiento.
- 2.- Que el artículo 55 de la LGUC en su inciso 2° prescribe que serán las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, quienes deberán 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 comunal e intercomunal.

La misma norma además exige informe previo favorable de las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo cuando sea necesario subdividir y urbanizar terrenos rurales, previo a la autorización de la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura. Igualmente, respecto de construcciones industriales, infraestructura, equipamiento, turismo y poblaciones fuera de los límites urbanos, requerirían para la aprobación de la Dirección de Obras Municipales, del informe favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo y del Servicio Agrícola y Ganadero que corresponda.

- 3.- Que existen normas e instrucciones impartidas al efecto, siendo la más reciente la circular N°296 del Director Nacional del Servicio Agrícola y Ganadero, citada en los vistos, diversas circulares de la División de Desarrollo Urbano de Ministerio de Vivienda y Urbanismo, siendo la circular Ord. N° 0220 DDU 417 del 12 de abril de 2019 la última en dicha materia; el artículo 2.1.19 de la OGUC y la jurisprudencia administrativa, en la cual destaca el dictamen N°22086/2016, en el cual se valida la posibilidad de que las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo puedan establecer parámetros que les permitan ejercer la función encomendada en el artículo 55 de la LGUC, observando la normativa vigente y atingente al efecto, y considerando parámetros como escala, dimensiones y naturaleza de las obras que comprenden u otros que incidan en aspectos morfológicos, desarrollo urbano, sociales, económicos y ambientales de la región.
- 4.- Que tal como lo expone la Jefa del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la SEREMI MINVU Antofagasta, en su memorándum N°29 de fecha 31 de marzo de 2020, resulta necesario establecer parámetros para la definición de núcleo urbano en los sectores de Ayllus y Oasis de la Región de Antofagasta, para el correcto ejercicio de la facultad conferida a la SEREMI MINVU en los incisos 3° y 4° del artículo 55 de la LGUC, esto en armonía con las disposiciones contenidas en los artículos 3 y 5 de la Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, en su texto refundido mediante DFL N° 1/19.653 del 2000, los cuales disponen como uno de los principios rectores de la administración del Estado, la eficiencia y eficacia, a la cual propendemos mediante el establecimiento de procedimientos técnicos normados con claridad y objetividad suficientes que no sólo salvaguarden debidamente el cumplimiento de nuestro deber, sino además entreguen un trato transparente, igualitario y objetivo al particular solicitante.
- 5.- Que, conforme a lo expuesto resulta necesario para su debida formalización la aprobación de la presente guía.

Resuelvo:

I.- Apruébese la presente Guía de procedimiento para definición de parámetros en equipamientos turísticos que no generen núcleos urbanos en sectores de Ayllus y Oasis de la Región de Antofagasta, para su aplicación en los informes a emitir por la SEREMI MINVU en el marco del art. 55 de la LGUC.

1. Introducción

En el marco del artículo 55 de la LGUC, que indica que: "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.

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.

Con dicho objeto, cuando sea necesario subdividir y urbanizar terrenos rurales para complementar alguna actividad industrial con viviendas, dotar de equipamiento a algún sector rural, o habilitar un balneario o campamento turístico, 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, la autorización que otorgue la Secretaría Regional del Ministerio de Agricultura requerirá del informe previo favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Este informe señalará el grado de urbanización que deberá tener esa división predial, conforme a lo que establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Igualmente, 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 Vivienda y Urbanismo y del Servicio Agrícola que correspondan. El mismo informe será exigible a las obras de infraestructura de transporte, sanitaria y energética que ejecute el Estado." (Destacado propio).

Reglamentado por el artículo 2.1.19 de la OGUC, que indica alcances para división de predios rústicos que se realice de acuerdo al D.L. Nº 3.516, de 1980 (en su numeral 1), y para las subdivisiones, urbanizaciones y edificaciones que autoriza los incisos tercero y cuarto, respectivamente, del artículo 55 de la LGUC, y frente a diversos dictámenes emitidos por la Contraloría General de la República,

circulares de la División de Desarrollo Urbano del MINVU, y Circular N° 296 de fecha 13 de mayo de 2019 del Director Nacional Servicio Agrícola y Ganadero, remitido con Ord. Nº 0338 de fecha 31.05.2019 por la División de Desarrollo Urbano del MINVU¹, se hace necesario establecer parámetros para la definición de núcleo urbano en sectores de Ayllus y Oasis de la Región de Antofagasta, para el ejercicio de la facultad de esta SEREMI MINVU, conferidos en los incisos tercero y cuarto del artículo 55 de la LGUC

En este orden de ideas, es válido tener en referencia el Ord 135/2015 de la SEREMI MINVU de Tarapacá, que fue validado por la CGR a través del dictamen 22086/16, donde se indica que:

> En ese contexto, se estima procedente que en atención a dicha obligación impuesta por el legislador. las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, establezcan aquellos <u>parámetros</u> que le permitan ejercer la función en comento, observando para dichos efectos la normativa de urbanismo y construcciones vigente y aplicable a la materia.

> La jurisprudencia administrativa ha señalado la improcedencia de autorizar determinados provectos, atendido que estos conformarían un núcieo urbano al margen de la planificación. Para ello, ha descrito parámetros tales como: dimensiones y naturaleza de las obras que comprende (Dictámen Nº26.753 de fecha 18.07.2001) y obras que inciden en aspectos morfalógicos, desarrollo urbano, sociales, económicos y ambientales de la región. (Dictámen N°42.328 de fecha 04.11.1999).

2. Políticas Territoriales: Urbana - Rural.

En esta materia se presenta la mayor deficiencia a nivel País, debido a que históricamente se ha carecido de políticas públicas complementarias, coherentes, integradas y con principios comunes; lo cual se ha buscado corregir con el desarrollo de políticas en estos últimos años, teniendo en cuenta que serán bajo estos ámbitos, que se podrán establecer diversas acciones de gobierno de interés público, con el objeto de una atención efectiva a problemas públicos específicos.

En el contexto urbano, la Política Nacional de Desarrollo Urbano PNDU² que fija los principios rectores y objetivos que permitan ir ordenando las múltiples regulaciones de las políticas públicas que inciden en el desarrollo de las ciudades, no restringe las áreas urbanas, por el contrario a como está definido actualmente por la legislación, entiende los asentamientos humanos como sistemas territoriales complejos que integran áreas urbanizadas y rurales que se complementan en sus funciones, paisajes v ecosistemas.

Luego la Política de Desarrollo Rural elaborada el año 2014, y que posteriormente es reformulada en razón de nuevos estudios, establece la importancia de impulsar un desarrollo cohesionado, inclusivo y sustentable de los territorios rurales del país, en el marco del diagnóstico elaborado por OCDE3 que indicó entre muchos aspectos, que "... En el caso de Chile, dado que los atractivos turísticos están ubicados principalmente en áreas rurales, las oportunidades son más que evidentes. El turismo rural, por lo tanto, ofrece una gran oportunidad para diversificar las actividades económicas de las áreas rurales y ayudar a apoyar las economías rurales. El desarrollo de empresas turísticas en comunidades indígenas también ofrece una oportunidad tanto para diversificar fuentes de ingreso como para extender el conocimiento de su cultura entre los visitantes nacionales y extranjeros. No obstante, existen algunos desafíos para que los habitantes rurales puedan tomar ventaja plenamente de la expansión turística. Los empresarios turísticos en áreas rurales tienden a constituir negocios familiares, a veces careciendo de las capacidades de negocio o de anunciar o promocionar sus empresas. El gobierno de Chile ha marcado dos prioridades dentro de su Estrategia Nacional de Turismo 2012-2020: i) la mejora de las capacidades de los pequeños proveedores de turismo rural (algunos pequeños agricultores que tratan de diversificar sus actividades y economías) y ii) la calidad de los servicios de turismo rural...".

Con los nuevos diagnósticos y procesos participativos, se revisó y actualizó dicho documento⁴, con el propósito de orientarlo en el marco de la agenda de descentralización. Esta nueva propuesta se construye sobre la base de una resignificación y revalorización de lo rural, como parte relevante del desarrollo nacional, promoviendo el bienestar de la población a través del aprovechamiento de las potencialidades sociales, económicas y ambientales de los espacios rurales, buscando desarrollar oportunidad de desarrollo regional, bajo la premisa de la sustentabilidad del territorio, valorando la biodiversidad, paisajes, tradiciones y cultura; de esta forma acortar la brecha de oportunidades territoriales

¹ Remite nueva Pauta para aplicación a las solicitudes de informe de factibilidad para la construcción, según el inciso 4° del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones

² En adelante PNDÚ, aprobada mediante decreto supremo Nº 78, de fecha 15 de octubre de 2013, del Ministerio de Vivienda

Estudios de Política Rural de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE) Chile, 2016.
 Política Nacional de Desarrollo Rural, 2014 - 2024, elaborada por un Comité Interministerial, coordinado por SUBDERE y en la que participaron también los ministerios de Agricultura, de Economía, Fomento y Turismo, de Energía, de Obras Públicas, del Medio Ambiente y de Vivienda y Urbanismo. Basado en Diagnóstico de la OCDE.

DIARIO OFICIAL DE LA REPUBLICA DE CHILE Miércoles 20 de Mayo de 2020

entre lo rural y lo urbano, promoviendo nuevos escenarios, expectativas y desafíos de largo plazo, poniendo en valor la complejidad del territorio y sus habitantes. Definiéndose los principios rectores de la Política, cuyo objetivo principal es la diversidad de actividades, para lo cual es pertinente:

- Identificar las particularidades territoriales para impulsar y ampliar la base económica del medio rural mediante la potenciación y diversificación de actividades sustentables, competitivas y multifuncionales, promoviendo con ello la creación y aumento de la calidad del empleo.
- Fomentar el aumento del valor agregado y la industrialización para permitir la consolidación de los sectores agroalimentarios, silvícolas, pesca, minería, turismo y energía entre otros.
- Promover que los actores locales puedan desarrollar actividades económicas especializadas y/o diversificadas, complementarias entre ellas, considerando una explotación sustentable y adecuada a la capacidad de carga del territorio, así como también generando beneficios socioeconómicos, culturales y ambientales.

En este mismo contexto (Gastò 2002)⁵, se refiere al concepto de uso múltiple, el cual se funda en dos postulados básicos: la diversidad de ámbitos y ecosistemas que existen en el espacio no urbano y las múltiples necesidades y expectativas de los actores humanos en su hábitat. En este sentido el concepto de hábitat no debe entenderse sólo al espacio habitado de las poblaciones localizadas en aquellas comunas eminentemente rurales. Se debe abarcar sobre todo el espacio que la sociedad ha organizado para vivir y ejercer las actividades necesarias para el conjunto de sus requerimientos espirituales y materiales, para el desarrollo sustentable de su comunidad.

Sin embargo, y a pesar de los esfuerzos, existe una carencia en la planificación territorial en el ámbito rural "... La planificación territorial es aún una tarea pendiente en el medio rural chileno, el cual está crecientemente diversificado, sujeto a importantes transformaciones y a una importante presión ambiental. En tal sentido, al igual que en los países de la Unión Europea, los espacios rurales se han convertido en áreas vulnerables o de fragilidad, que requieren un proceso de ordenación territorial con herramientas específicas para sus particularidades. Esta política debería establecer los lineamientos fundamentales para la definición de los usos preferentes del espacio, en la perspectiva de orientar la acción pública y privada hacia la utilización racional y ambientalmente sustentable del territorio, compatibilizando las demandas de las actividades agrícolas, industriales, mineras, residenciales, turísticas, de transporte y comunicación, etc. (Márquez 1999)"6

Es fundamental en este sentido, que la Ley General de Urbanismo y Construcciones que define Instrumentos de Planificación Territorial (IPTs), que abordan y reconocen zonas urbanas, se utilicen para planificar un sistema regional y/o nacional, no siendo las herramientas adecuadas para dichos territorios, por lo cual es importante, que al pretender resolver los requerimientos rurales, no se asuma solo desde un único sector, con una visión urbana, sino que se busque la coordinación como entre diversos sectores.

3. Régimen Jurídico suelo rural en materia de construcción y urbanismo:

Cabe indicar que las políticas antes indicadas son instrumentos de poca data, que no tienen su expresión legal sincronizada, por lo cual actualmente se utiliza una normativa anterior y que no reconocen el territorio con el dinamismo expresado en las políticas antes mencionadas, sin embargo se debe aplicar la actual legislación, pero adaptando la mirada bajo el nuevo paradigma rural; siendo así, la LGUC en sus artículos 52 al 56, establece el régimen que le aplica a los suelos rurales, y luego los artículos 2.1.7, 2.1.19, 2.1.20, 2.2.10, 3.1.7, 6.2.8, 6.3.3 y 6.3.4 de la OGUC, reglamentan ciertos aspectos.

En este contexto, el artículo 52 de la LGUC, define una línea imaginaria, que delimita las áreas urbanas y de extensión urbana que conforman los centros poblados, diferenciándolos del resto del área comunal:

- Área Urbana: Territorio al interior del límite urbano (centros poblados y actividades existentes) y proyectadas en PRC⁷
- Área de Extensión Urbana: Territorio al interior del límite urbano, destinada al crecimiento urbano según PRI⁸

⁵ ARTICLE: Habitat and Territory: Coherent town planning the case of Colchagua province, Chile / Carlos Muñoz P., Matías Antonio Dziekoski R., Gabriela Soto V., Ninoska Lamilla.

⁶ Marcos regulatorios e instrumentos en materia de gestión del territorio para regular la demanda de recursos naturales, especialmente el agua en zonas rurales con escasez. Asesoría Técnica Parlamentaria, octubre 2018, Biblioteca Congreso Nacional.

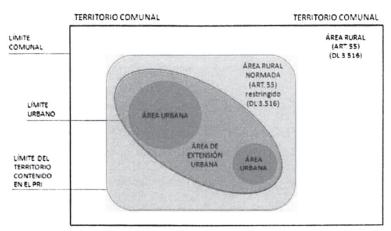
⁷ PRC Planes Reguladores Comunales.

⁸ PRI Planes Reguladores Intercomunales.

DIARIO OFICIAL DE LA REPUBLICA DE CHILE Miércoles 20 de Mayo de 2020

- Área rural normada: Territorio fuera del límite urbano normados por un PRI.
- Área rural: Territorio ubicado fuera del límite contenido en un PRI.

Fig. N° 1. Esquema de aplicación de las áreas.



Fuente: Presentación DDU MINVU. 2014.

En este contexto es relevante indicar que el D.L. 3.516 en su artículo 1° señala que: "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 y Valparaíso y del Plan Regulador Metropolitano de Concepción, podrán ser divididos libremente por sus propietarios siempre que los lotes resultantes tengan una superficie no inferior a 0,5 hectáreas físicas..." (Destacado propio). Lo anterior implica que la aplicación de la división de suelo mediante este mecanismo, es aplicable en las áreas rurales, y en las áreas rurales normadas por el Plan Regulador Intercomunal del Borde Costero de Antofagasta, debido a que la legislación es expresa en señalar tres intercomunales a nivel país, excluyendo otros instrumentos de igual ámbito.

Luego y frente al marco legal del artículo 55 de la LGUC, se procede a detallar la aplicación de los incisos que lo componen:

3.1. Aplicación inciso primero, artículo 55:

"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".

Al respecto cabe precisar que las construcciones necesarias para la explotación agrícola del inmueble, las viviendas del propietario del predio y sus trabajadores, que no requieren la aplicación del inciso tercero y cuarto del mencionado artículo, tal como lo indica la Circular Ord. N° 0220 del 12.04.2019, DDU 417.

PROHIBICIONES (REGLA GENERAL)	INDICACIÓN
Abrir calles.	Cabe tener presente la definición de calle establecida en el artículo 1.1.2 OGUC: "Vía vehicular de cualquier tipo que comunica con otras vias y que comprende tanto las calzadas como las aceras entre dos propiedades privadas o dos espacios de uso público o entre una propiedad privada y un espacio de uso público." En igual materia, complementa el Decreto Nº 397/1976, Reglamento Orgánico de las Secretarias Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, que en su articulo 11 establece que el Depto. de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la SEREMI se deberá: f) Cautelar la generación de nuevas áreas urbanas en sectores rurales, interviniendo en las operaciones que a continuación se indican, a través de autorizaciones previas: - Apertura de nuevos caminos a calles que desemboquen en caminos nacionales o regionales de las áreas intercomunales. Por consiguiente se debe cautelar de manera preventiva la creación de calles o caminos en suelo rural.

Subdividir para formar poblaciones.	Excepto cuando se deba construir aquellas que se ajusten a lo indicado en el inciso segundo del artículo 55 de la LGUC.
Levantar Construcciones.	Excepto cuando se deba construir aquellas que se ajusten a las excepciones indicadas en los incisos primero y cuarto del artículo55 de la LGUC.
ACTIVIDADES PERMITIDAS	
Construcciones necesarias para la explotación agrícola del inmueble.	De acuerdo Circular N°296/2019 del SAG, corresponde a: La explotación agricola de un inmueble y sus actividades derivadas y complementarias. Se entenderá por construcciones necesarias para dicha explotación, obras tales como: • construcciones destinadas a la crianza, engorda, lecheria, postura o reproducción de ganado. • construcciones necesarias para la producción bajo plástico, invernadero; • construcciones necesarias para el resguardo de maquinaria, insumos, equipos o implementos agricolas. • construcciones necesarias de tipo tecno estructural (casetas de riego, revestimiento de canales, infraestructura para lechar frutales, infraestructura para el control de heladas y sistemas de drenaje, infraestructura para complementar planteles de animales de engorda, crianza y lecheria). • infraestructura para tratamiento de guanos y purines provenientes de planteles de animales de engorda, crianza y lecheria del predio.
Vivienda del propietario y sus trabajadores.	La legislación no define estándares, y tampoco limitantes respecto de la cantidad de construcciones que se destinen para las viviendas de su propietario como tampoco para la de sus trabajadores. Tal como lo indica oficio Ord. N° 0437 del 29.09.15 de la DDU MINVU dirigido al DOM de Municipalidad de Paine.
Construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales.	La definición de vivienda social es la indicada en letra b) del artículo 6.1.2. OGUC., y el carácter de vivienda social será certificado por el DOM, de acuerdo al artículo 6.1.4 de la OGUC.
Construcción de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado.	De acuerdo al artículo 2.1.19 de la OGUC., para fijar el valor máximo de 1.000 UF, se deberá presentar presupuesto indicado en el permiso de edificación incrementado en un 30%. Se entenderá que las viviendas aludidas precedentemente cumplen con uno de los requisitos exigidos para obtener el subsidio del Estado, cuando se trata de conjuntos de viviendas en los términos que señala el artículo 6.1.2 OGUC. (Vivienda económica, vivienda social, vivienda progresiva).
Sin perjuicio de no estar expresamente indicado en el artículo 55 de la LGUC; en razón a lo indicado en el artículo 116 de la misma Ley, que concluye que las siguientes edificaciones se encuentran admitidas en suelo rural: Las obras de carácter militar de las Fuerzas Armadas, las de carácter policial de las Fuerzas de Orden y Seguridad Pública, las de carácter penitenciario destinadas a sus fines propios, y las instalaciones del Banco Central de Chile destinadas a sus procesos de recepción y distribución de circulante, y de almacenamiento, procesamiento y custodia de valores. Estas excepciones se extenderán igualmente, a las demás obras ubicadas dentro del mismo predio en que se emplacen las construcciones a que se refiere este inciso, aun cuando estén destinadas a su equipamiento o al uso habitacional.	Artículo 116°, inciso quinto, LGUC, indica: No les serán aplicables las limitaciones, ni autorizaciones establecidas en el artículo 55. No requieren de permiso de construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación y demolición de edificios y obras de urbanización de cualquier naturaleza, por parte de la Dirección de Obras Municipales. No estarán sometidas a inspecciones o recepciones de ningún tipo por las Direcciones de Obras Municipales mientras tengan este carácter.
Siempre admitidos los equipamientos de clase salud, educación, seguridad y culto, con carga de ocupación de hasta 1.000 personas.	Inciso tercero artículo 116 LGUC (Ley Nº 20.943). Cabe indicar en esta materia, la Circular Ord. Nº 0220 del 12.04.2019, DDU 417 En otro orden de ideas, se debe tener presente la modificación que introdujo la Ley Nº 20.943 al artículo 116º de la LGUC, donde se establece como siempre admitidas en el área rural (fuera de los límites urbanos) las construcciones de equipamiento con carga de ocupación inferior a 1.000 personas, destinadas específicamente a salud, educación, seguridad y culto. En relación a la carga de ocupación de hasta 1.000 personas, éste deberá calcularse aplicando lo reglamentado en el artículo 4.2.4, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC). Para la definición de los equipamientos precisados como siempre admitidos en el área rural, según el inciso tercero del artículo 116º de la LGUC, corresponde estarse a las definiciones de las clases y destinos de equipamiento singularizados en el artículo 2.1.33, de la OGUC, con la salvedad que solo se permiten las construcciones que se destinen a Cultor y na o Cultura) tal como se expuso en la

CVE 1762743 | Director: Juan Jorge Lazo Rodríguez Sitio Web: www.diarioficial.cl

Para las construcciones asociadas a las actividades permitidas, a excepción de las señaladas en el inciso quinto del artículo 116 de la LGUC, deberán solicitar el permiso de edificación correspondiente ante el Director de Obras Municipales, conforme lo exige el mismo artículo, acompañando los antecedentes que señala el artículo 5.1.6 de la OGUC. Dicha Autoridad lo concederá previa verificación del cumplimiento de las normas generales de edificación, sin perjuicio del pago de los derechos municipales que procedan. En caso de anteproyectos, se acompañarán los antecedentes que señala el artículo 5.1.5 de dicha Ordenanza.

Igualmente cabe señalar que la mencionada Circular Ord. Nº 0220 del 12.04.2019, DDU 417, establece que los equipamientos siempre admitidos, requerirán para tramitar su permiso de edificación ante la Dirección de Obras correspondiente:

Ahora bien, para las edificaciones destinadas a equipamiento de salud, educación, seguridad y culto con una carga de ocupación inferior a 1.000 personas, que son siempre admitidas según lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 116° de la LGUC, solo requerirá del informe previo favorable de la SEREMI MINVU, el que deberá señalar las normas urbanísticas aplicables a la edificación y las condiciones de urbanización. Aspectos estos, tratados también en la Circular Ord. N° 0075, de 02.03.2017, DDU 335.

3.2. Aplicación inciso segundo, artículo 55° LGUC:

"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-regional."

Al respecto cabe tener en consideración el Dictamen N° 26.753 del 2001, que indica: "...la subdivisión de las construcciones en los terrenos que interesan sólo proceden de modo excepcional para los fines específicos que la misma indica, cuya enunciación reviste carácter taxativo...", "...las autorizaciones especiales de los incisos 3° y 4° del artículo 55, sólo pueden otorgarse cuando los proyectos respectivos respetan esta exigencia (la no formación de núcleo urbano fuera de la planificación) que es un supuesto previo a la calificación de los demás requisitos para concederlas...".

A seguir, en el mismo dictamen, se refuerza la planificación territorial "Si hacemos una breve síntesis de los problemas reales que genera este creciente desarrollo urbano-rural (escasez de agua, pérdida de suelos agrícolas de calidad, congestión vehicular, y toda una gama de externalidades negativas aparejadas a este desarrollo inmobiliario), veremos que la utilización de estos instrumentos de Planificación Territorial se justifica plenamente, puesto que la idea matriz en su aplicación resulta ser el desarrollo armónico de estos nuevos núcleos habitacionales conciliando y promoviendo el bien común de toda la comunidad, sin pasar por sobre los derechos de los particulares con la excusa de lograr un bienestar general".

ENCARGO A LA SEREMI MINVU CAUTELAR: Prevenir, precaver, cui	ar. INDICACIÒN
Se impone expresamente a la S MINVU la obligación de caur prevenir que las subdivision construcciones en terrenos rura originen nuevos núcleos urba margen o apartándose de planificación urbana regional. Además, debe anotarse que artículo 4º de la LGUC, se preve que interesa, que a través es Secretarías Regionales Minista se deberá supervigilar disposiciones legales, reglamen administrativas y técnicas construcción y urbanización. Se establece la posibilidad de au en razón de las dimension naturaleza de las obras del prove se configura un nuevo núcleo un Se precisa que la certificación SEREMI en el marco de la tramide una concesión marítima, consuna actuación independiente informe favorable a que aluapuntado artículo 55 de la LGU	elar o es y Dictamen N° 24.262 del 2015 Dictamen N° 22.086 del 2016 Dictamen N° 29.289 del 2016 ela en el el en lo e las riales las las larias, sobre alizar es y eto, si cano. cor la acción tituye del de el

CVE 1762743

Director: Juan Jorge Lazo Rodríguez

DENOMINACIONES No hay una definición expresa en la normativa.	INDICACIÓN
 "Núcleo Urbano": Debe entenderse conceptualmente en armonía o análogamente con las denominaciones de centros urbanos y áreas urbanas contenidas en la LGUC. No existe una cantidad de viviendas o tamaño de obras. Es una estimación discrecional. 	Oficio Ord. Nº 408 del 29.09.16, de la DDU MINVU dirigido al SEREMI MINVU Región de Antofagasta.
"Al margen de la planificación urbana regional": En territorios no comprendidos en alguno de los instrumentos de planificación territorial establecidos en la normativa de urbanismo y construcciones.	En esta materia se encuentra vigente en el territorio el Plan Regional de Desarrollo Urbano, publicado en el Diario Oficial 10.06.2005, esto sin perjuicio de la Ley N° 21.074, publicada en el D.O. el 15.02.2018, que derogó el Párrafo 2º del Capítulo II del Título II, específicamente los artículos 30, 31, 32 y 33, donde se indican los alcances de dicho instrumento; debido a que la Región no ha derogado dicho Plan, por consiguiente mientras no se dicte un nuevo acto administrativo que deje sin efecto la Res. Exenta que lo aprobó, se mantiene su vigencia. Tal como lo estipula el artículo segundo transitorio: Los planes regionales de desarrollo urbano y los planes regionales de ordenamiento territorial mantendrán su vigencia mientras no se aprueben los planes regionales de ordenamiento territorial a que se refiere la presente ley. Estos últimos sólo podrán aprobarse cuando entren en vigencia la política nacional de ordenamiento territorial y el reglamento establecidos en el párrafo quinto del literal a) que introduce esta ley en el artículo 17 de la ley N°19.175, orgánica constitucional sobre Gobierno y Administración Regional. Por consiguiente se deben revisar los lineamientos de orientación del Plan Regional de Desarrollo Urbano vigente en la Región, así como cualquier Plan Regulador Intercomunal que se encuentre vigente en el territorio.

3.3. Aplicación inciso tercero, artículo 55° LGUC:

"Con dicho objeto, cuando sea necesario subdividir y urbanizar terrenos rurales para complementar alguna actividad industrial con viviendas, dotar de equipamiento a algún sector rural, o habilitar un balneario o campamento turístico, 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, la autorización que otorgue la Secretaría Regional del Ministerio de Agricultura requerirá del informe previo favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo. Este informe señalará el grado de urbanización que deberá tener esa división predial, conforme a lo que establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones".

ACTIVIDADES EXCEPCIONALMENTE PERMITIDAS. Teniendo en consideración que no será factible aplicar el DL 3.516 luego de aprobar una subdivisión por artículo 55 de la LGUC.	INDICACIÓN Dictámenes 35.926/2013 y 60.967/2014.
Complementar alguna actividad industrial con viviendas.	

CVE 1762743 | Director: Juan Jorge Lazo Rodríguez

Dotar de equipamiento a algún sector rural.	Al no estar especificado, se presumen admitidas todas las clases de equipamiento, de acuerdo a las definidas por el artículo 2.1.33 de la OGUC.
	Sin embargo, la escala de dichos equipamientos está en directa proporción a la carencia de estos en el área rural, debido a que la norma es expresa en establecer que es para "dotar" de equipamiento a algún sector rural. Por consiguiente, la escala estará condicionada al sector rural que asiste.
Habilitar "un balneario".	Dictamen N° 44.882 del 2003, señala: "por una parte, la presencia del elemento agua contenida en el mar o en un cauce natural, y por otra, su carácter eminentemente recreacional, vale decir, turístico y cuya residencia resulte meramente accidental para quienes se encuentren en élcorresponde a la segregación de un retazo de un predio de mayor cabida para los efectos de urbanizarlo y emplazar en él un centro de alojamiento, tal como un hotel o un conjunto de cabañas, el cual puede complementarse con restoranes u otras instalaciones destinadas al suministro de alimentación o con otros recintos destinados al esparcimiento o recreación de los huéspedes, emplazados en torno o en las proximidades de la playa de mar o de un cauce natural, sea de aguas corrientes o detenidas, como una fuente termal, lagos, lagunas y otros de similar naturaleza. Por el contrario, no procede considerar como tal la subdivisión y urbanización de predios rústicos, lindantes o próximos a balnearios, establecidos o no, para destinar los predios resultantes a la construcción de viviendas con fines residenciales o de descanso." En esta materia se debe tener consideración el ORD. N° 251 del 03.07.2018, de la DDU MINVU, dirigido al SEREMI MINVU Región de Los Ríos. Por lo tanto, respondiendo a su consulta, los requisitos que deben tener en consideración las Secretarias Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, para sustentar el informe requerido en el artículo 55º de la GUC son, en primer lugar determinar si el proyecto, que solicita autoristico*; en segundo lugar que el proyecto no configure un nuevo núcleo urbano al margen de la Planificación urbana intercomunal, y en tercer lugar que el proyecto de cabal cumplimiento a las disposiciones pertinentes del proyecto de cabal cumplimiento a las disposiciones pertinentes del proyecto de cabal cumplimiento a las disposiciones pertinentes del proyecto de cabal cumplimiento a las disposiciones pertinentes del
Habilitar "un campamento turístico"	Instrumento de Planificación Territorial si lo hubiere. Al respecto no existe definición en la normativa de urbanismo y construcciones, es factible aplicar ley 20.423, definiciones artículo 5°: "a) Turismo: conjunto de actividades realizadas por personas durante sus viajes y permanencias en lugares distintos al de su entorno habitual, por un periodo de tiempo consecutivo inferior a un año, por motivos diferentes al de ejercer una actividad remunerada en el lugar visitado." En esta materia, se debe tener a la vista el ORD. N°353 de fecha 24.06.2014, de la DDU, dirigida al SEREMI Metropolitano, donde se indica: Teniendo presente que el diccionario de la RAE define campamento como instalación eventual, en terreno abierto o lugar al aire libre, especialmente dispuesto para albergar viajeros, turistas, personas en vacaciones, etc., se estima oportuno reiterar lo señalado en nuestro Ord. N°0076, al enfatizar que corresponderá a esa Secretaria Ministerial ejercer las atribudones que le confiere el artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en el sentido de interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial y consecuentemente, en el mismo acto, confrontar si los proyectos de campamento turistico en consulta, se ajustan a los destinos y actividades contempladas en dichos instrumentos.
Construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales.	La definición de vivienda social es la indicada en letra b) del artículo 6.1.2. OGUC., y el carácter de vivienda social será certificado por el DOM, de acuerdo al artículo 6.1.4 OGUC.

CVE 1762743 | Director: Juan Jorge Lazo Rodríguez Sitio Web: www.diarioficial.cl

Construcción de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado.	De acuerdo al artículo 2.1.19 de la OGUC., para fijar el valor máximo de 1.000 UF, se deberá presentar presupuesto indicado en el permiso de edificación incrementado en un 30%. Se entenderá que las viviendas aludidas precedentemente cumplen con uno de los requisitos exigidos para obtener el subsidio del Estado, cuando se trata de conjuntos de viviendas en los términos que señala el artículo 6.1.2 OGUC. Igualmente tal como lo señala la DDU Esp. 62/2009 del 22.12.2009, se podrá aplicar un conjunto de viviendas o vivienda individual; siendo necesario para la subdivisión contar dentro de los antecedentes, el proyecto de viviendas para evaluar las
	el proyecto de viviendas para evaluar las características de éstas.

3.4. Aplicación inciso cuarto, artículo 55° LGUC:

"Igualmente, 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. El mismo informe será exigible a las obras de infraestructura de transporte, sanitaria y energética que ejecute el Estado".

CONSTRUCCIONES EXCEPCIONALMENTE PERMITIDAS	INDICACIÓN
Industriales.	Tipo de uso de Suelo Actividades Productivas, artículo 2.1.28. de la OGUC
Infraestructura: Edificaciones e instalaciones (excluidos redes o trazados que están siempre admitidas) destinados a transporte, sanitaria y energética, artículo 2.1.29 de la OGUC.	Circular Ord. N° 0095 del 29.04.2009, DDU 218. Para infraestructura energética, específicamente de generación eólica, tener presente Circular DDU Esp. 03/2010 Oficio Ord. N° 148 del 18.02.2010
Equipamiento, en todas sus clases.	Al no especificarse se presumen admitidas todas las clases de equipamiento, de acuerdo a las definidas por el artículo 2.1.33 de la OGUC, siendo la escala condicionada al sector rural que asiste.
Turismo	Aplicar definición artículo 5, Ley Nº 20.423. Teniendo en consideración el Oficio Ord. Nº 76 del 03.02.2014, de la DDU MINVU dirigido al SEREMI MINVU Metropolitana: " En este mismo orden de ideas, y considerando las atribuciones que el artículo 55 de la LGUC le otorga a las Secretarias Regionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo anteriormente expuestas, en opinión de esta División, corresponderá a dichas secretarias — para efectos de otorgar el informe favorable señalado en el mencionado artículo — determinar si un proyecto, que solicite autorización para emplazarse en área rural señalando corresponder a una "construcción de turismo", se ajusta o no a dicho concepto"
Poblaciones	En el marco de lo admitido por el inciso tercero del artículo 55, es decir, cuando correspondan a 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 Teniendo presente lo establecido en circular DDU Esp. 62/2009 del 22.12.2009.
Obras de infraestructura de transporte, sanitaria y energética que ejecute el Estado.	Siempre admitidas edificaciones, instalaciones, redes o trazados, artículo 2.1.29 de la OGUC, y Circular Ord. N° 0095 del 29.04.2009, DDU 218. Igualmente cabe indicar en esta materia, la Circular Ord. N° 0220 del 12.04.2019, DDU 417.

CVE 1762743 Director: Juan Jorge Lazo Rodríguez Sitio Web: www.diarioficial.cl

Además, conforme a lo dispuesto en el inciso cuarto de artículo 116º de la LGUC, también requerirán de estos informes favorables -aun cuando no requieran del permiso de la DOM-, las obras de infraestructura de transporte, sanitaria y energética que ejecute el Estado. Siendo conveniente, que ambos informes, sean enviados a la DOM correspondiente, con el fin de evitar posibles paralizaciones de obras, conforme a lo establecido en el inciso final del artículo 146º de la LGUC, esto último, se encuentra detallado en la referida Circular DDU 335.

4. Principios orientadores para definir núcleo urbano.

Bajo el contexto del artículo 55 del decreto supremo N° 458 del MINVU, el Servicio deberá emitir un informe técnico que determine en primera instancia si la solicitud de Informe Favorable de Subdivisión, denominado IFS, o Informe Favorable para la Construcción, denominado IFC, con fines ajenos a la agricultura, implica que se originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana-regional.

Frente a lo cual deberá revisar instrumentos, acciones y normas jurídicas que tienen un impacto territorial rural, y que pueden ser aplicables, siendo en primera instancia, el Decreto Ley 3.516 sobre División de Predios Rústicos.

4.1. Aplicación D.L. 3.516:

Cabe indicar en lo que importa, que el decreto señalado, instaura condiciones para la división de predios rústicos, estableciendo como límite:

ARTICULO 1º 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 y Valparaíso y del plan regulador metropolitano de Concepción, podrán ser divididos libremente por sus propietarios siempre que los lotes resultantes tengan una superficie no inferior a 0,5 hectáreas físicas.

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.

Luego teniendo a la vista, el dictamen N° 29.289 del año 2016 de la Contraloría General de la República, se precisan dichos límites, indicando que las excepciones mencionadas en el artículo 55 de la LGUC son factibles de aplicarse, esto implica que las particularidades establecidas en los incisos tercero y cuarto del mencionado artículo, son posible de aplicar en predios generados a partir de las divisiones rústicas del DL 3.516:

Puntualizado lo anterior, en lo que atañe a la primera consulta, sobre si sería procedente que un terreno derivado de una subdivisión efectuada en conformidad con el aludido artículo 1º del decreto ley Nº 3 516, se acoja posteriormente a las disposiciones del artículo 55 de la LGUC, es menester anotar, en concordancia con el parecer expuesto por la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo en su presentación que conforme al tenor del inciso séptimo de ese precepto, y en lo que concierne, los predios resultantes de una subdivisión quedarán sujetos a la prohibición de cambiar su destino en los términos que establece el citado artículo 55.

De ello se sigue que a tales predios les resulta plenamente aplicable lo dispuesto en el artículo 55 de la LGUC, en tanto prohíbe abrir calles, subdividir para formar poblaciones y levantar construcciones, con las excepciones que indica, y permite, bajo los supuestos y autorizaciones que expresa, la subdivisión y urbanización de terrenos para los fines que detalla en su inciso tercero y las construcciones mencionadas en su inciso cuarto.

Igualmente cabe destacar que, en dictamen en análisis, se reitera las facultades de las SEREMIS MINVU de fiscalizar, bajo el amparo del artículo 4 de la LGUC y artículo 3 D.L. 3.516, cuando una división autorizada en el marco del D.L. 3.516, vulnere la normativa vigente.

CVE 1762743

Director: Juan Jorge Lazo Rodríguez

Sin perjuicio de lo anterior debe, luego, recordarse que el antes citado artículo 3º, inciso tercero, de ese decreto ley prevé que corresponderá a las recién individualizadas SEREMI -al igual que al Servicio Agrícola y Ganadero y a las municipalidades- "fiscalizar el cumplimiento de lo dispuesto en el presente decreto ley", y que el también indicado artículo 2º del mismo texto legal sanciona a quienes lo infringieren "aún bajo la forma de comunidades, condominios arrendamientos o cualquier otro cuyo resultado sea la destinación a fines urbanos o habitacionales de los predios

De esta manera, y como puede apreciarse, si bien las SEREMI no han sido habilitadas por el ordenamiento para intervenir en los procesos de subdivisión de predios rústicos regulados por el decreto ley Nº 3,516, cuentan, sin embargo, con atribuciones en los términos expresados en el parrafo que antecede, en cuyo ejercicio pueden efectuar denuncias ante el Juzgado de Policia Local respectivo conforme con lo previsto en el artículo 4º de ese decreto ley y 20, inciso segundo, de la LGUC, precedentemente reseñados

Siendo así, al constatar que bajo la autorización del D.L. 3.516, se subdivide con fines habitacionales, lo cual origina nuevos "núcleos urbanos" al margen de la planificación urbana, se deberá:

Facultades DL 3.516	Facultades LGUC
Aplicar artículo3: Denunciar al Juzgado de Policía Local	Aplicar artículo 20: Denuncia ante el Juzgado de Policía Local.
Aplicar artículo3: Requerir al Consejo de Defensa del Estado que ejerza las acciones de nulidad de los actos o contratos celebrados en contravención al presente decreto ley, (sobre las compraventas sobre estos lotes).	Aplicación artículo 148: Solicitar fiscalización a DOM. Aplicación artículo 157: Ordenar la paralización y, por resolución fundada, la demolición total o parcial de las obras que se ejecuten sin haber obtenido el correspondiente permiso municipal. Aplicación artículo 136: (vinculado con artículo 138 y 139)
	Denunciar a Fiscalía si se constata que, en un predio emplazado en área rural, se crea un <i>loteo irregular</i> , vendiendo derechos sobre los sitios no urbanizados.

En esta materia, es relevante indicar que mediante este tipo de divisiones, cuya tramitación no requiere aprobación municipal⁹, basta con la autorización del SAG y una posterior inscripción en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente; generándose sitios y vías interiores a través de servidumbres de paso sobre los mismos predios, asemejándose a una especie de loteos, sin ningún tipo de exigencia respecto a los caminos creados, como anchos mínimos, condiciones mínimas de urbanización, así como tampoco se establecen requerimientos para áreas verdes ni equipamientos, semejantes a las cesiones de los loteos, dejando al propietario del terreno con amplias facultades para vender las unidades individuales como lo estime. Inclusive en algunos casos, se asemeja a la figura de un condominio, sin embargo cabe indicar que en el área rural solo es posible acogerse a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, aquellos proyectos autorizados conforme al artículo 55 de la LGUC (artículo 1° de la ley 19.537), y en la eventualidad de posteriormente incorporar estos "conjuntos" al área urbana, las vías generadas, no son susceptibles de ser materializadas en apego a la normativa, pues no constituyen bienes nacionales de uso público (debido a que su conformación es a través de servidumbres de tránsito), y tampoco tienen un responsable a quien exigírselas, generando además, un déficit adicional.

4.2. Cumplimiento artículo 55 LGUC.

Conforme al inciso segundo del citado artículo 55, se debe 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-regional, por consiguiente las autorizaciones excepcionales indicadas en los incisos tercero y cuarto de dicho artículo, sólo pueden otorgarse cuando los proyectos respectivos respeten esta exigencia, que constituye un supuesto previo a la calificación de los demás requisitos, conforme a lo indicado en el dictamen 26.753 de 18.07.2001 de la CGR "las autorizaciones especiales de los incisos 3° y 4° del artículo 55, sólo pueden otorgarse cuando los proyectos respectivos respetan esta exigencia que es un supuesto previo a la calificación de los demás requisitos para concederlas".

Por consiguiente, es fundamental establecer la definición de "nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana-regional", lo cual constituye el principal aspecto a revisar y cautelar.

Frente a lo cual la SEREMI MINVU deberá tener en consideración lo siguiente:

4.2.1.- Plan Regional de Desarrollo Urbano (Diario Oficial 10.06.2005).

Este instrumento de planificación territorial (IPT) constituye el principal lineamiento para abordar la aplicación del artículo 55 de la LGUC, y restringe la creación de nuevos núcleos urbanos.

CVE 1762743 | Director: Juan Jorge Lazo Rodríguez

⁹ En esta materia existen dictámenes de la CGR al respecto, entre ellos Dictamen 13769 del 17.03.2009

En la memoria explicativa del PRDU, se señala expresamente que éste busca "orientar la implementación en el territorio de los criterios, objetivos y acuerdos básicos adoptados en relación con el devenir de la región, en concordancia con las lineamientos o marco de referencia entregados por la Estrategia de Desarrollo Regional en lo relativo a la localización de los asentamientos humanos y a la intensidad de ocupación del territorio".

Igualmente se estableció dentro de la imagen objetivo del IPT: Estudiar en forma detallada y global las interfaces que se generan entre el potencial desarrollo de la actividad turística en la zona altiplánica, las actividades agrícolas que sustentan las culturas autóctonas de la región, y la capacidad de acogida del territorio desde un punto de vista ambiental.

En relación al reglamento del IPT, se indica en lo que importa lo siguiente:

Artículo 3. Para efectos de la definición de los grados de habitabilidad del territorio regional se distinguen los siguientes tipos de áreas: Areas Urbanas, Areas de Desarrollo Condicionado y las Areas de Restricción, como Sub-Areas de Desarrollo Condicionado.

Se identifican como **Areas** Ur**banas** todas aquellas localidades calificadas como ciudades

y pueblos por el Instituto Nacional de Estadísticas y aquellas que cuentan con Límite Urbano.

Se define como Areas de Desarrollo Condicionado al territorio donde el informe favorable de la Seremi Minvu establecido en el artículo 55º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones está condicionado al cumplimiento de los requisitos que se señalan en el art. 7 delpresente Reglamento.

Dentro del concepto global de Areas de Desarrollo Condicionado, se identifican las siguientes Sub-Areas de Desarrollo Condicionado que estarán sometidas a diferentes niveles de regulación y control:

- Areas de Protección por Conservación (APPC), aquellas en que se limita el asentamiento humano y la creación de nuevas áreas urbanas, de acuerdo a lo establecido en el art. 3 del presente Reglamento. Específicamente, son aquellas "Areas previstas en forma exclusiva para determinados usos o funciones de relevancia ambiental, de manera que quedan excluidos todos los demás usos o funciones que no sean compatibles con los usos o funciones prioritarios
- Areas de Preservación por Uso Sustentable (APUS)
 - 'Areas previstas para determinados usos o funciones de relevancia ambiental, las que deben ser mantenidas mediante un uso sustentable del territorio
- Areas de Uso Múltiple Condicionado (AUMC)

 "Areas que presentan una aptitud ambiental para desarrollar un conjunto de actividades, aunque es posible excluir algunas en particular debido a las externalidades que éstas puedan producir sobre una componente ambiental".
- Areas de Intervención Prioritaria (APT). aquellas que en razón de las condiciones definidas por el Plan deberán especificar los límites de la zonificación propuesta mediante instrumentos de planificación urbana de nivel comunal o intercomunal.

ARTÍCULO 5. En las Áreas Urbanas se distinguirán dos tipos de situaciones:

- Áreas Urbanas con Plan Regulador Vigente
- Áreas Urbanas sin Plan Regulador Vigente

Para el efecto de aplicación del presente Reglamento, se asimilarán los conceptos de "Área Urbana con Plan Regulador Vigente" a aquellas Áreas de Ciudades Pueblos y Aldeas planificadas mediante un Instrumento de Planificación; y el de "Áreas Urbanas sin Plan Regulador Vigente" al de "Centros Poblados" según definición del Instituto Nacional de Estadísticas, que no cuentan con Plan Regulador

Artículo 6. En las áreas urbanas sin Plan Regulador Vigente las obras de construcción y urbanización que en ellas se ejecuten se regularán a través de las disposiciones de Ley General de Urbanismo y Construcciones, de su Ordenanza General y de las siguientes normas específicas.

Cuadro 27: Requerimientos de Infraestructura y Edificación dentro de las Areas sin Plan Regulador Vigente

Subdivisión	livisión Urbanización				Edificació	n	
(M2)	Pavimento	Agua Potable	Alcant.	Electr.	Agrupa- miento	% Máx. Ocupación Suelo	Rasante
160 - 500	х	X	x	x	сра	50%	60°
501 - 2000	x	X	X	X	pa	45%	600
2001	x	-	-	-	a	40%	600

Fuente: Consultora CEC 1999.

Agrupamiento: c = Continua: p = Pareada: a = Aislada

Dentro de estas áreas estarán permitidos todos los usos de suelo necesarios para su desarrollo a excepción de Industria y Bodega molesta y peligrosa de acuerdo a la clasificación que determina las normas pertinentes del Ministerio de Salud Pública.

CVE 1762743

Director: Juan Jorge Lazo Rodríguez

Por consiguiente, aquellos sectores definidos como "pueblos" (inciso segundo artículo 3 PRDU) y "centros poblados" (artículo 5 PRDU) por el INE se entienden como "núcleos urbanos" amparados por el PRDU, y en ese contexto les serán aplicables las condiciones indicadas en el artículo 6 del instrumento citado, así como la aplicación del artículo 55 de la LGUC.

Al respecto es dable tener en consideración los actuales criterios utilizados por el INE, frente a la definición de urbano/rural¹⁰:

- Se entiende como entidad urbana un asentamiento humano con continuidad y concentración de construcciones en un amanzanamiento regular con población mayor a 2.000 habitantes, o entre 1.001 y 2.000 habitantes, donde menos del 50% de la población que declara haber trabajado, se dedica a actividades primarias.
- Se entiende como entidad rural un asentamiento humano como población menor o igual a 1.000 habitantes, o entre 1.001 y 2.000 habitantes, donde más del 50% de la población que declara haber trabajado se dedica a activiades primarias.

Además, se define como rural a un conjunto menor de entidades que reúnen los criterios de población para ser definidas como urbanas, pero no los requisitos de amanzanamiento, continuidad o concentración de construcciones.

Por consiguiente, la definición entre urbano y rural, se asocia a conceptos de población y actividad económica, sin embargo, las características del asentamiento, como amanzanamiento, continuidad o concentración de construcciones, se excluyen ante una definición de urbano, por lo cual, para el INE, la morfología de la ocupación física no condicionada dicha definición.

En esta materia aplican las condiciones definidas en el artículo 6 del PRDU, solo aquellas localidades que el INE defina como entidades urbanas.

A seguir, el PRDU indica en su artículo 8, las características y condiciones de las Áreas de Desarrollo Condicionado al territorio:

> ARTICULO 8. Para los efectos de la aplicación del Plan Regional de Desarrollo Urbano de la II Región y del presente Reglamento, se definen las siguientes Sub-áreas de Desarrollo Condicionado, las cuales aparecen graficadas en los Planos del presente Estudio:

- Áreas de Protección por Conservación (APPC), aquellas en que se limita el asentamiento humano y la creación de nuevas Áreas Urbanas. Específicamente, son aquellas "Áreas previstas en forma exclusiva para determinados usos o funciones de relevancia ambiental, de manera que quedan excluidos todos los demás usos o funciones que no sean compatibles con los usos o funciones prioritarios".
- Cabe hacer presente que ha sido considerado el siguiente Listado de Sitios priorizados para la Conservación de la Biodiversidad en la II Región de Antofagasta y que forman parte de la "Estrategia Regional para la Biodiversidad II Región", elaborada por CONAMA Regional.

De Primer orden:

- 1.- Península de Mejillones
- 2.- Desembocadura del Río Loa
- 3.- Valle de Quillagua
- 4.- Laguna Lejía
- 5.- Salar Aguascalientes IV

De Segundo Orden:

- 6.- Salar de Ascotán
- 7.- Cuenca Alta Río Loa
- 8.- Géisers del Tatio
- 9.- Alrededores del Volcán Licancabur
- 10.- Cuenca Salar de Atacama
- 11.- Salar Punta Negra
- 12.- Costas de Paposo
- Áreas de Preservación por Uso Sustentable (APUS)

Áreas previstas para determinados usos o funciones de relevancia ambiental, las que deben ser mantenidas mediante un uso sustentable del territorio":

Sitios Priorizados de Segundo Orden:

- 1.- Avllus de San Pedro de Atacama
- 2.- Oasis de Calama

¹⁰ Urbano/Rural: Contexto de los resultados. Diseminación Censo 2017. INE, Santiago, mayo 2018

♦ Áreas de Uso Múltiple Condicionado (AUMC)

- "Áreas que presentan una aptitud ambiental para desarrollar un conjunto de actividades, aunque es posible excluir algunas en particular debido a las externalidades que estas puedan producir sobre una componente ambiental".
- Áreas de Intervención Prioritaria (APT), aquellas que en razón de las condiciones definidas por el Plan deberán especificar los límites de la zonificación propuesta mediante instrumentos de planificación urbana de nivel comunal o intercomunal.

En éstas áreas se permitirán los siguientes usos prioritarios:

- Científico-educativo-recreacional: Se entenderá comprendidos en esta categoría aquellos usos que
 contribuyan a la preservación de los valores naturales, manteniendo e incrementando, entre otros,
 la forestación, el valor paisajístico y/o cultural, y la defensa de la flora y fauna silvestre. Se
 permiten asimismo las instalaciones destinadas a investigación científica y los observatorios
 astronómicos.
- Turismo: Se entenderán comprendidos en esta categoria los usos cuyo objetivo sea el desarrollo
 del turismo y del esparcimiento, como asimismo aquellos que tengan por finalidad el desarrollo
 del turismo ocasional y que solamente requieran del equipamiento mínimo e indispensable para
 tales efectos.
- Recreacional deportiva: Se entenderán comprendidos en esta categoría los usos que tengan por finalidad el desarrollo de áreas deportivas que requieran de equipamiento mínimo para su implementación.

En general, la normativa que regirá para estas áreas será aquella contenida en la ley N° 4363 (Ley de Bosques), Decreto Supremo N° 515 del año 1978 (Reglamento del Servicio Nacional de Turismo) y las que defina específicamente en cada caso la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, II Región, previa consulta a los organismos competentes.

En relación a las Áreas de Preservación por Uso Sustentable (APUS), relacionadas con Ayllus de San Pedro de Atacama y Oasis de Calama se deberá tener especial atención con las solicitudes de IFC para destinos turísticos, que en primera instancia se encuentra dentro de las excepciones del inciso cuarto del artículo 55 de la LGUC, corresponde a uno de los usos prioritarios admitidos por el PRDU y concuerda con promover y consolidar la diversidad económica especializada en el área rural, fijado por la Política de Desarrollo Rural.

Sin embargo, se hace necesario establecer parámetros para la definición de núcleo urbano en sectores de Ayllus y Oasis de la Región de Antofagasta, que, en relación a la dimensión y naturaleza de las obras vinculadas al equipamiento turístico, inciden en aspectos morfológicos, desarrollo urbano, sociales, económicos, ambientales y culturales en un territorio extremadamente sensible por su contexto natural.

4.2.2.- Parámetros referenciales del territorio en análisis

La SEREMI MINVU deberá evaluar, en función de las características propias de cada proyecto, conforme a criterios y parámetros fijados acorde al territorio de intervención, evitando con ello vulnerar el precepto de no originar nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación, en este contexto se buscan parámetros que permitan corroborar:

- Explotación sustentable y adecuada a la capacidad de carga del territorio y vocación del mismo.
- Usos que permitan el desarrollo turístico y esparcimiento.
- Actividad ocasional, pero que permita la permanencia por un periodo consecutivo máximo inferior a un año.
 - Equipamiento mínimo e indispensable, cuya escala está condicionada al sector rural que asiste.
- Para el caso de los Ayllus, mantener la unidad social básica de los pueblos indígenas, que implican asentamientos permanentes, con un desarrollo de la agricultura y la ganadería, a escala doméstica¹¹.

Con la premisa de mantener la sustentabilidad, y poder establecer los límites a la ocupación del territorio para que no se transforme en un núcleo fuera de la planificación, se requiere definir un parámetro coherente con la capacidad de carga del territorio, materia que no se encuentra normada en el área rural. En este sentido y revisando documentación análoga que sea factible a invocar, se establecen tres alcances:

¹¹ Guía de antecedentes territoriales y culturales de los pueblos indígenas de Chile. Ministerio de Obras Públicas, 2012.

a. Evolución histórica de la ocupación del suelo rural, se indica como ejemplo: Ley 16.640 Reforma Agraria (Derogada por artículo 40 letra a) de la ley 18.755/89) que estableció en su artículo 1, lo siguiente:

En todo caso, siempre se reputará mal explotado un predio rústico que tenga dedicada a cultivos anuales, cultivos permanentes, plantaciones o praderas artificiales, una proporción inferior al 80% de su superficie útil de riego normal, o que, en el caso de terrenos de secano o que no disponen de riego normal, la proporción de su superficie útil dedicada a cultivos anuales, cultivos permanentes, plantaciones, praderas artificiales o naturales mejoradas, sea inferior al 70%. Para los efectos de determinar la superficie útil de riego normal se deberá tener en cuenta la seguridad de riego con que cuenta el predio. Respecto de los terrenos de secano no arables comprendidos desde el río Choapa, al norte, se exigirá que, a lo menos el 50% de ellos estén dedicados a programas de recuperación de la vegetación y de los suelos o a praderas naturales mejoradas.

En lo que importa, la legislación de la época definió el máximo para un predio agrícola mal explotado, estableciendo como límite un 70% para el caso de terrenos secanos, o que no disponían agua para el riego.

b. A seguir, otra referencia a tener en consideración que corresponde a un territorio similar a los Ayllus, es el Plan Regulador Comunal de San Pedro de Atacama, publicado en el Diario Oficial el 21.09.1998, donde se crean dos zonas a tener en consideración, una denominada ZRA y ZH4, con características agrícolas, similares a los Ayllus circundantes del territorio, con las siguientes normas urbanísticas:

- ZONA ZRA: AREAS AGRO-URBANAS USOS DE SUELO a) Usos permitidos: - Vivienda unifamiliar. Construcciones propias para actividades agropecuarias. Areas Verdes Agrícolas: Agricultura y Ganadería. Vialidad: Sólo la propia para la accesibilidad al interior de la Zona y conexiones con la localidad. b) Usos prohibidos: Todos los no indicados como permitidos. NORMASESPECIFICAS Subdivisión predial: 5.000 m². a) Superficie predial mínima b) Frente predial mínimo c) Porcentaje máximo de ocupación de suelo 50 mts. d) Coeficiente de constructibilidad 0,5. e) Sistema de agrupamiento: Aislado Altura máxima de edificación: 1 piso, máximo 5 mts.

Con una segunda zona denominada ZH4 definida específicamente para equipamientos, entre ellos el "turismo y de esparcimiento", indicando las siguientes normas urbanísticas:

NORMASESPECIFICAS	
Subdivisión predial:	
a) Superficie predial mínima b) Frente predial mínimo c) Porcentaje máximo de ocupación de suelo d) Coeficiente máximo de constructibilidad e) Sistema agrupación: Pareado y/o Continuo	1.000 m². 18 mts. 30%. 0,3.
f) Altura edificación: 1 piso, máximo mínimo	5 mts. 3 mts.

CVE 1762743

Director: Juan Jorge Lazo Rodríguez

Al establecer un promedio entre la zona ZRA y ZH4 del PRC de San Pedro de Atacama, se define un máximo de ocupación de suelo de 18%.

Luego la memoria del mismo PRC establece las características generales de la localidad, definiendo los siguientes conceptos:

- Porcentaje de ocupación de suelo: Se trata de normar una baja ocupación predial para dar cabida al verde, al patio, al huerto y al alcantarillado particular.
- Coeficiente de constructibilidad: Se trata de mantener una altura homogénea, no mayor que las copas de los árboles o la Torre de la Iglesia: un piso alto (5 mts.) que rescata las formas existentes, con excepción de las zonas H1(Areas de extensión) en que se autorizan dos pisos, estas aseguran la sombra transitar.
- c. Igualmente cabe mencionar que, en el Plan Regulador Comunal de Calama, publicado en el DO 04.10.2004, cuyo territorio contiene un Oasis, definido por el instrumento como zona de restricción 1, cuyo objetivo es preservarlo y mantener el uso agropecuario, incorporando usos de suelos con normas urbanísticas que definen un volumen construido muy restringido. Dicha zona su subdivide en dos, ZR1a "Oasis Urbano" y ZR1b "Oasis rural".

NORMA	ZRIA	ZR1B
Superficie Predial Minima	5,000 M2	5.000 M2
Frente Minimo	40 M.	40 M
Ocupación Máxima de Suelo	8 %	8%
	Esparcimiento y turismo y Educación hasta 10 %	Educación hasta 15%
Coeficiente Constructibilidad	0,12	0,10
	Esparcimiento , Turismo y	Esparcimiento, Turismo
	Educación hasta 0.15	Educación hasta 0,30

Al establecer un promedio entre ambas zonas del Oasis (ZR1A y ZR1B) pertenecientes al PRC de Calama, se define un máximo de ocupación de suelo de 12,5%.

- d. Luego, al promediar el máximo de ocupación de suelo entre las zonas asimilables al territorio en estudio, pertenecientes a los Instrumentos de San Pedro de Atacama y de Calama respectivamente, se determina un valor promedio de 15%.
- e. Finalmente, como otro aspecto a tener en consideración, es la implementación de la Política Nacional de Desarrollo Urbano, que define una serie de indicadores que buscan "garantizar el acceso equitativo a los bienes públicos urbanos" (objetivo 1.1 PNDU), para lo cual era necesario fijar los "estándares mínimos de calidad y cobertura para los bienes públicos urbanos" (objetivo 1.1.1 PNDU). Bajo dicha premisa se crea el "Sistema de Estándares e Indicadores de Calidad de Vida y Desarrollo Urbano" (SIEDU), elaborado a partir de estos acuerdos en el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano, que establece una serie de indicadores de calidad de vida urbana que buscan definir metas o garantías, que permitan establecer los déficit y brechas de calidad de vida urbana, plazos que nos tomará en superarlos y los costos que ello implica. Bajo este contexto, el compromiso N°5 se denomina "Más y mejor planificación de ciudades y regiones", y plantea lo siguiente:

ID	Atributo	Indicador	Tipo de indicador	Fuente del indicad		Escala del indicador	Frecuencia actualización indicador	Estàndar
EA_32	Ocupación de usos urbanos de suelos agricolas rurales		ila ocupa-	2º orden	М	INVU / CIREN	Ārea urbana funcional	5 años

Por consiguiente, el porcentaje de suelo rural de calidad agrícola ocupado por usos urbanos es un índice a medir, entendiendo que aquellas construcciones ajenas a la actividad agrícola responden a usos distintos, que consumen dicho suelo, transformándose en un dato relevante los metros cuadrados que eso implica y el porcentaje de "uso urbano" ocupado de un predio con calidad agrícola, convirtiéndose en un indicador que requiere comenzar a cuantificarse.

CVE 1762743 | Director: Juan Jorge Lazo Rodríguez

4.2.3.- Accesibilidad

La prohibición de abrir calles, por consiguiente las aperturas de vías deben responder a las excepciones permitidas en los incisos tercero y cuarto del artículo 55 de la LGUC, teniendo en consideración que una propuesta de apertura de calle, responde preliminar y precariamente a un "loteo de terreno", concepto condicionado por la LGUC en su artículo 65 "...a la ejecución de obras de urbanización, incluyendo como tales la apertura de calles y formación de nuevos barrios o poblaciones...", lo cual implica la generación de un incipiente nuevo núcleo urbano al margen de la planificación, el cual no tiene coherencia jurídica con el territorio rural, además de no garantizarse y/o permitir la accesibilidad hacia un espacio público, que pueden provocar que "...se generan crecientes necesidades de infraestructura que el particular como oferente de nuevos proyectos inmobiliarios o habitacionales no está en condiciones de satisfacer por sí solo. Resulta indispensables una visión a largo plazo, en una palabra, planificar." (Dictamen N° 26753 del año 2001 de la Contraloría General de la República).

En esta materia, cabe tener en consideración que en la eventualidad de generarse un camino para acceder al predio en el cual se pretender la aplicación del inciso cuarto del artículo 55 de la LGUC, se deberá amparar con un acto administrativo, la creación jurídica de dicha vía.

A su turno, el artículo 68 de la LGUC, indica que "los sitios o lotes resultantes de una subdivisión, loteo o urbanización, estén edificados o no, deberán tener acceso a un espacio de uso público y cumplir con las disposiciones de la presente ley, su Ordenanza y el Plan Regulador correspondiente", siendo así los predios resultantes deben tener acceso a un espacio de uso público, por consiguiente para los caminos de acceso debiese operar alguno de los mecanismos que el ordenamiento jurídico prevé para que se incorporen al dominio nacional de uso público, o servidumbre de tránsito¹², o sea resultante de una parcelación amparada por el proceso de reforma agraria llevado a cabo en virtud de las leyes N°s. 15.020 y 16.640, o artículo 26 del decreto con fuerza de ley N° 850, de 1997, de acuerdo a lo estipulado en Dictamen Nº 61226 del año 2009 de la Contraloría General de la República.

5. Parámetros a utilizar para equipamientos turísticos

En relación con todo lo anterior, y en conformidad al artículo 3 del PRDU, donde se definen los grados de habitabilidad del territorio regional, distinguiéndose las áreas Urbanas, las Áreas de Desarrollo Condicionado y las Áreas de Restricción. Se precisa en el inciso 3 del mismo artículo, que las Áreas de Desarrollo Condicionado quedan definidas como el territorio donde el informe favorable de la SEREMI MINVU, establecido en el Artículo 55° de la LGUC, está condicionado al cumplimiento de los requisitos que señala el reglamento del Plan.

En dicho contexto, dentro del concepto global de Áreas de Desarrollo Condicionado, se identifican Sub-áreas que estarán sometidas a diferentes niveles de regulación y control, entre éstas están las Areas de Preservación por Uso Sustentable (APUS), que el inciso sexto del artículo 3 ya citado las define como "Áreas previstas para determinados usos o funciones de relevancia ambiental, las que deben ser mantenidas mediante un uso sustentable del territorio". Siendo los Ayllus de San Pedro de Atacama y el Oasis de Calama aquellos sitios priorizados que el PRDU busca resguardar en esta categoría (APUS).

En consecuencia, para los Informes Favorables de Construcción (IFC) en las Áreas de Preservación por Uso Sustentable (APUS), se establecerán parámetros de ocupación, con el objetivo de evitar intensidades de uso del territorio que desvirtúen la relevancia ambiental que se busca resguardar, especialmente respecto a las construcciones destinadas a equipamientos turísticos, evitando el desarrollo de concentraciones de usos no agrícolas, que requieren de infraestructura de transporte, sanitaria y energética, que los proyectos por sí mismos no puedan resolver, y donde los aspectos morfológicos, sociales, económicos y ambientales generen un "...núcleo urbano marginado de la planificación territorial..." (Dictamen N° 42328 del año 1999 de la Contraloría General de la República), distorsionado el uso sustentable del recurso suelo.

En este sentido se establecen los siguientes parámetros:

- a) Ocupación de suelo máxima con usos no agrícolas, un 30% del total del predio, en este porcentaje se debe incluir todas las partes del proyecto que impliquen o no, metros cuadrados construidos, en esta materia se debe incorporar el proyecto paisajístico, piscinas, áreas de estacionamiento, caminos interiores, etc., debiendo el titular establecer expresamente dicho porcentaje en el proyecto. Cuyo indicador se denominará "Porcentaje de suelo rural de calidad agrícola ocupado por usos urbanos (EA 32)"
- b) Dentro de dicho porcentaje a ocupar con usos no agrícolas, se podrá construir (superficies edificables), un máximo de 15% del predio, debiendo el Titular establecer expresamente dicho porcentaje en el proyecto.

¹² Definido en el artículo 820 del Código Civil.

- c) La altura de las edificaciones no podrá superar 5 metros.
- d) En el resto del predio se deberá desarrollar actividad asociada a la actividad agrícola.
- e) La accesibilidad al predio debe estar sustentada en un acto jurídico.

Los parámetros antes descritos, permiten dar cumplimiento a lo estipulado a lo señalado en numeral 8 de la Circular Ord. N° 0220 del 12.04.2019, DDU 417, que establece:

En este contexto, es dable advertir que las autorizaciones para construcciones en el área rural deben realizarse para cada proyecto en particular y ser evaluadas en su contexto territorial específico. En tal sentido, deben entenderse como permisos especiales requeridos para el desarrollo de ciertas actividades en el área rural, sin que, en ningún caso, su otorgamiento cambie la condición o naturaleza rural del territorio, ya que como se ha dicho, cualquiera sea la autorización que se hubiese obtenido, no ha eliminado tal categoría, considerando siempre, que puede volver a ser destinado a actividades para la explotación agrícola del inmueble.

Finalmente, los proyectos que sobrepasen los parámetros establecidos en la presente guía vulnerarán el precepto de no originar nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación y por ende no podrán ser informados favorables por esta SEREMI.

- II.- Téngase presente que la Guía precedentemente aprobada, será aplicable para los nuevos ingresos y aquellos que se encuentren actualmente con tramitación pendiente, entendiendo por tal aquella que no ha culminado con el informe favorable o de rechazo.
 - III.- Publíquese en el Diario Oficial, cumpliendo lo dispuesto en el artículo 48 de la ley N°19.880.

Anótese, comuníquese y archívese.- Julio Santander Fuentes, Secretario Regional Ministerial, Región de Antofagasta.

