

ORD.: Nº 2001 /

ANT.: Carta ingresada con fecha 19.Junio.2013, de don Nicolás Navia – Abogado, en representación de don Roberto Pérez Nuñez, dirigida al Sr. Seremi MINVU .

MAT.: Informa aplicación de la **Zona ZRI – 1** del Plan Intercomunal Valle del Auco – PRIVA, en Lote 4B, Sector Los Villares en la **Comuna de Calle Larga**

VALPARAÍSO, - 2 AGO 2013

**DE : SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL  
DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE VALPARAÍSO**

**A : NICOLÁS ANTONIO NAVIA VELÁSQUEZ**  
Huérfanos 1055, Oficina 412, Santiago  
Correo electrónico: nnavia@gmail.com

Su consulta se refiere al Lote 4-B de la Subdivisión de la Parcela N° 4 en el sector Los Villares de la comuna de Calle Larga; respecto del cual solicita se autorice una subdivisión que genere tres lotes resultantes de 300 (m2) cada uno, como mínimo, argumentando que el predio se encuentra a menos de 300 metros de una Zona de Extensión Urbana del Plan Regulador Intercomunal del Valle del Auco (PRIVA) y que no puede ser explotado con fines agrícolas, debido a la necesidad de utilizar químicos y pesticidas. Para lo cual solicita que se utilice el mismo criterio interpretativo que se consideró para la autorización de un predio vecino emplazado en la misma zona, mediante ORD. N° 2134/03.Noviembre.2009 de la SEREMI MINVU Región de Valparaíso, según el numerando 3.

**1. Antecedentes:**

1.1. De conformidad al Certificado de Informaciones Previas N° 061/30.Marzo.2012 de la Dirección de Obras Municipales de Calle Larga, el Predio 4B, Rol de Avalúo 54 – 11 ubicado en Los Villares, Manzana 2 de la Localidad El Olivar, se emplaza en la **Zona ZRI-1 – Zona de Protección del Recurso Natural** normada por el Plan Regulador Intercomunal del Valle del Auco (PRIVA), que exige una superficie de subdivisión predial mínima de 40.000 (m2) y sólo permite el uso agrícola, forestal y ganadero, la construcción de las viviendas del propietario, de los trabajadores permanentes y las instalaciones complementarias a la actividad agrícola.

1.2. El numeral 3 del ORD. N° 2134/03.Noviembre.2009 antes citado, expone:

*“Sin embargo para resolver su problema enunciado, se utilizará el criterio interpretativo en virtud de la localización de su predio, dado que éste se encuentra aproximadamente a 500 (m) de la vía principal de Calle Larga (Ruta 57 – MOP) en plena área urbana y tangente con el área de la Zona ZUI-4 (Zona de Extensión Urbana vigente del PRIAUCO); por otra parte el plan vigente en razón de la escala gráfica del plano, donde 1 (cm) representa 200 (m) de la realidad, no presenta inconveniente para considerar su predio de 8.000 (m2) inserto en dicha zona...”*

**2. Análisis:**

Respecto de la solicitud de considerar en el Lote 4B la aplicación de una superficie de subdivisión predial mínima de 300 (m2); distinta a la superficie de 40.000 (m2) que exige la Zona ZRI-1 del PRIVA, correspondiente a su predio, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, esta Secretaría Regional Ministerial informa lo siguiente:

- 2.1. Corresponde al caso en consulta, aclarar que la alteración de zonas, ya sea respecto de sus límites o normas urbanísticas asociadas a un instrumento de planificación territorial, solamente se puede efectuar mediante el proceso de Modificación del Plan Regulador respectivo, para lo cual la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones define contenidos y procedimientos, mediante los artículos 2.1.8 y 2.1.9 respectivamente.
- 2.2. Respecto de la norma que actualmente rige en el predio en comento, la Ley General de Urbanismo y Construcciones es clara en establecer que las subdivisiones prediales se deberán ajustar a los Planes Reguladores vigentes; según se expone a continuación:

*"Artículo 67º.- Los proyectos de subdivisión, loteos o urbanización de terrenos deberán ajustarse estrictamente a los trazados y normas que consulte el Plan Regulador..."*

*"Artículo 68º.- 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."*

- 2.3. A su vez, aplica lo consignado en el punto "2" letra "a" de la Circular DDU 219 de fecha 29 de Mayo de 2009, según se transcribe a continuación:

*"a. En el área rural regulada por un Plan Regulador Intercomunal, se deben requerir las autorizaciones a que se refiere el artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, debiendo la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo cautelar que se cumplan los usos de suelo que establezca para estos efectos el Plan Regulador Intercomunal."*

Lo anterior viene a establecer, conjuntamente con otros párrafos de la misma circular DDU aludida, que el territorio comunal se organiza en dos grandes áreas; la Urbana y la Rural. Sin embargo, para efectos de facultades de aprobación y exigencias, cada una de ellas tiene dos sub – áreas respectivamente, según se expone a continuación:

1. Área Urbana y Área de Extensión Urbana
2. Área Rural y Área Rural Normada

La Zona ZRI-1 corresponde a un Área Rural Normada y por consiguiente, le es aplicable el Artículo 55° de la LGUC (procedimiento para el cambio de uso de suelo en el área rural), sólo para aquellos usos de suelo que permita el instrumento regulador específico; no siendo posible admitir los demás usos contenidos en el artículo 55°.

- 2.4 Respecto de la interpretación efectuada para otro caso en la comuna de Calle Larga, mediante el ORD. 2134/2009 por usted citado, viene al caso aclarar, que de conformidad a instrucciones de la División de Desarrollo Urbano del MINVU y Dictámenes de la Contraloría General de la República, los casos que se someten a la aplicación del Artículo 55° de la LGUC, deben ser revisados caso a caso y en su mérito. Consecuentemente, los pronunciamientos respecto de un proyecto no necesariamente son aplicables a otra situación, aunque sea de naturaleza similar.

En este ámbito aplica el Dictamen 59908/2011 de la CGR:

*"Así, conforme a una interpretación armónica de la precitada normativa, es dable colegir que el mencionado artículo 55° y su reglamentación establecen un procedimiento que debe seguirse en cada situación particular respecto de las construcciones en el área rural, el cual, tratándose de áreas rurales afectas a planificación territorial, supone la consideración de los usos de suelo que el instrumento de planificación contemple (aplica dictámenes N°s 37.731, de 2007, y 71.465, de 2009)."*

**Conclusión:**

En consecuencia, según el análisis realizado y en conformidad con la facultad de interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial, que otorga a las Secretarías Regionales Ministeriales el Artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y específicamente atendiendo las últimas modificaciones practicadas al marco normativo para los instrumentos de planificación de nivel intercomunal; se concluye respecto de la materia consultada, que la Zona ZRI-1 del Plan Regulador Intercomunal del Valle del Auco – PRIVA, se emplaza en el área rural de la comuna de Calle Larga, donde es aplicable el artículo 55° de la LGUC, pero sólo para admitir los usos de suelo agrícola, forestal y ganadero, y la construcción de las viviendas del propietario, de los trabajadores permanentes y las instalaciones complementarias a la actividad agrícola. Y la superficie de subdivisión predial mínima que se debe respetar, corresponde a 40.000 (m2); de conformidad a lo instruido por la Circular DDU 219 de fecha 29 de Mayo de 2009, que precisó algunas materias para tener en cuenta al momento de la aplicación e interpretación de los instrumentos de planificación territorial de nivel intercomunal.

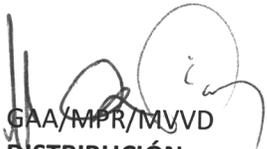
Por consiguiente informo a usted, en respuesta a su solicitud sintetizada en el primer párrafo del presente oficio, que no se encuentra dentro de las facultades de esta Secretaría, autorizar la aplicación de normas distintas a las consignadas en el respectivo Certificado de Informaciones Previas emitido por la Dirección de Obras Municipales, que para el caso, informa la Zona ZRI-1 del Plan Regulador Intercomunal del Valle del Auco – PRIVA.

Finalmente comunico a usted, que esta SEREMI MINVU se encuentra desarrollando el estudio del Plan Regulador Intercomunal del Alto Aconcagua, que contempla la revisión de los territorios normados por el Plan Regulador Intercomunal del Valle de Auco, con el propósito de evaluar situaciones como la mencionada en su presentación y ajustar según corresponda, la normativa respectiva; proceso en que su municipio se encuentra participando, a través del Director de Obras Municipales de Calle Larga, a quien podría usted transmitir su requerimiento, sin perjuicio de que se remitirá su caso a la profesional que coordina el mencionado estudio en nuestra SEREMI, a fin de que sea analizado en el contexto del ámbito de competencias y facultades de un plan regulador intercomunal.

Sin otro particular, saluda atentamente,



**MATÍAS AVSOLOMOVICH FALCÓN**  
Secretario Regional Ministerial  
de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso

  
GAA/MPR/MVVD  
**DISTRIBUCIÓN**

- Sr. Nicolás Antonio Navia Velásquez
- DOM de la Ilustre Municipalidad de Calle Larga
- Archivo