

ORD.: N° --- 1345 --- /

ANT.: ORD. N° 10/2016 Municipalidad de Putaendo

MAT.: Se pronuncia respecto al caso.

ADJ.: Copia ORD. N° 3335/2012 SEREMI BBNN

VALPARAISO, **25 MAY 2016**

**A : DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES COMUNA DE PUTAENDO**

**DE : SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL  
DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE VALPARAISO**

1. Mediante presentación referida en el antecedente de este oficio, se ha solicitado pronunciamiento de esta Secretaría Regional Ministerial en relación a la siguiente materia:
  - 1.1 La DOM de Putaendo mediante el oficio citado en el antecedentes de este oficio, consulta respecto al procedimiento adecuado para regularizar una serie de edificaciones existentes en un sector denominado Borde Río, de calidad Bien Nacional de Uso Público según esa repartición y el cual es administrado por el Municipio de Putaendo mediante Contratos de Concesión.
  - 1.2 La Municipalidad declara que estas construcciones datan de 2006. Según ha podido constatar esta SEREMI en reiteradas visitas a terreno, los usos de suelo corresponden en su mayoría a actividades de carácter comercial, tales como: talleres artesanales, aparcadero de camiones, oficinas, entre otros rubros. La superficie de terreno en la cual se realizan actualmente estas actividades, corresponden a alrededor de 4 hectáreas. También se destaca que los sitios que ocupan estas actividades comerciales se han instalado uno al lado del otro, sin contar con vías de acceso público al río.
  - 1.3 Se destaca que estas actividades se emplazan fuera de los límites urbanos fijados por el PRC vigente de la comuna (que data de 1984) y dentro de los límites de una zona típica reconocida por el Ministerio de Educación a través del Decreto 1974 Exento del 24.12.2007, "Declara Ampliación de Zona Típica o Pintoresca del Centro Histórico De Putaendo y Calle Comercio, Comuna de Putaendo".
  - 1.4 Como es de su conocimiento, esta situación fue examinada por la SEREMI de Bienes Nacionales el año 2012. Este organismo concluyó en el ORD. N°3335 de 30.05.2012, algunos aspectos que conciernen al caso y que resultan de gran relevancia:
    - La determinación del cauce del río Putaendo es un requisito fundamental para determinar los límites de la faja del río que corresponde a Bien Nacional de Uso Público. El cauce es entendido como la porción de suelo que el agua ocupa y desocupa alternativamente en sus crecidas y bajadas periódicas.

- Para determinar el cauce, es requisito realizar estudios técnicos que determinen su dimensión fundadamente. Bajo esta prerrogativa, el año 2010 se realizó un estudio de este tipo (folio 63004). Del análisis técnico de ese estudio, la DGA del MOP concluyó que se requerían mayores estudios que garantizaran la factibilidad técnica de instalar construcciones permanentes en dicho sector.
  - Además de los problemas para determinar técnica y legalmente la naturaleza de los terrenos ribereños ocupados, existen dudas respecto a que la faja ocupada por estas construcciones comerciales pudiera pertenecer a los habitantes que enfrentan la calle Alejandrina Carvajal, colindante con la zona en conflicto, en vista de que se ha tomado conocimiento de escrituras que fijan el deslinde de esas propiedades con el río Putaendo.
2. Habiendo recibido el caso y analizados los antecedentes con los que contamos, esta SEREMI ha realizado el siguiente análisis normativo, el que en todo caso se encuentra ajustado a lo establecido por nuestras potestades derivadas de la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones:
- 2.1 La ocupación por parte de estas construcciones en el borde río de Putaendo, se emplaza íntegramente fuera de los límites urbanos de la comuna, correspondiendo por lo tanto al área rural. Según la legislación vigente, toda subdivisión, urbanización o construcción con fines ajenos a la agricultura emplazada en el área rural, deberá regirse por lo establecido en el artículo 55° LGUC, que en lo pertinente dispone:
- "Las construcciones industriales, 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 corresponda".*
- Por lo tanto, las edificaciones construidas en este sector, debieron acogerse al mencionado artículo 55° LGUC, debiendo ser autorizadas previamente por esta SEREMI, en conformidad a lo preceptuado en el art. 2.1.19 y 3.1.7 de la OGUC según corresponda.
- 2.2 Asimismo, y en armonía con lo señalado, este conjunto de construcciones deben dar cumplimiento al artículo 116° de la LGUC, en donde se establece:
- "La construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación y demolición de edificios y obras de urbanización de cualquier naturaleza, sean urbanas o rurales, requerirán permiso de la Dirección de Obras Municipales, a petición del propietario".*
- Así, estas obras debieron ser autorizadas previamente a su construcción en conformidad con el artículo 5.1.6 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), referido a permisos de edificación de obras nuevas. Asimismo, es del caso hacer presente que de acuerdo al art. 5.2.7 de la OGUC, ningún

edificio podrá habitarse, antes de que se haya cursado su recepción definitiva.

- 2.3 Varias de estas actividades comerciales instaladas irregularmente en el borde río, corresponden a establecimientos industriales o de bodegaje, por lo que según el artículo 4.14.2 OGUC, debieran haber sido calificadas por la Secretaría Regional Ministerial de Salud, en consideración a los potenciales efectos negativos que pudieran generar a los vecinos de los sectores residenciales contiguos a esta área. Lo anterior es sin perjuicio de lo mandado por el artículo 4.14.4 OGUC, en referencia a los requerimientos de estudios de impacto ambiental.
- 2.4 Por otro lado, se destaca que el artículo 4.14.3 OGUC establece claramente que este tipo de usos, específicamente referidos a usos industriales y de bodegaje, deberán:

*"...establecerse en los emplazamientos que determine el instrumento de planificación territorial correspondiente, y a falta de éste, en los lugares que determine la autoridad municipal previo informe favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo y Secretaría Regional Ministerial de Salud, respectivas."*

Dicha autorización no ha sido emitida por esta SEREMI, la que debió ejecutarse en conformidad con el artículo 4.14.5 OGUC, es decir a través del artículo 55° LGUC.

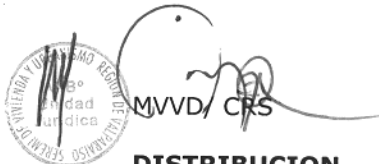
- 2.5 También es necesario destacar que existe irregularidad en relación a la obtención de patentes comerciales para las actividades que se dan en el borde río, a razón de que según establece el artículo 58° LGUC, es necesario que las patentes comerciales se encuentren en armonía con los usos de suelo admitidos por los instrumentos de planificación vigentes o en caso que no se encuentren afectos a un instrumento de planificación, se deberán acoger al artículo 55° LGUC.
- 2.6 Por último, en vista que las construcciones se encuentran dentro de los límites de una zona típica, se destaca que la Ley 17.288 y el numeral 3° del artículo 5.1.4 OGUC, exigen como requisito para la aprobación de proyectos, el sometimiento de éste ante el Consejo de Monumentos Nacionales.
3. Finalmente, en armonía con el análisis desarrollado en el punto anterior, esta SEREMI concluye lo siguiente:
- 3.1 De acuerdo al análisis efectuado en el punto anterior de este oficio, las construcciones comerciales emplazadas en el sector de borde del río Putaendo, vulneran variadas disposiciones de la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, además de otros cuerpos normativos. Por lo tanto, corresponderá a esa DOM garantizar el cumplimiento de las disposiciones reglamentarias pertinentes.

Lo anterior es sin perjuicio de las gestiones y averiguaciones que emprenda el municipio ante los organismos públicos pertinentes, a fin de definir el cauce del río Putaendo, así como la naturaleza legal de la propiedad sobre esta faja.

- 3.2 Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, para el caso particular de las construcciones existentes en el sector podrá evaluarse la pertinencia de aplicar la Ley N°20.898 que regulariza construcciones destinadas a microempresa y equipamiento social. Esta disposición corresponde a un régimen excepcional que en cualquier caso no obsta el cumplimiento de las disposiciones especiales contenidas en la ley 17.288 de Monumentos Nacionales, ni exime del requerimiento de que las construcciones a regularizar no pueden encontrarse en áreas de riesgo o protección, en terrenos declarados de utilidad pública o en bienes nacionales de uso público, por lo que la aplicabilidad de esta disposición excepcional deberá ser ponderada caso a caso.
- 3.3 Finalmente, le informamos que, con el objeto de evaluar debidamente las alternativas normativas contempladas en la LGUC y su Ordenanza, en aplicación del art. 4° de la LGUC hemos considerado oportuno remitir una solicitud de interpretación a la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en orden a establecer si es procedente la aplicación del art. 124 de la LGUC, relativo a la autorización de construcciones provisorias, a emplazarse en el área rural. Una vez recibido el pronunciamiento se lo remitiremos para conocimiento y aplicación, de ser procedente.

Saluda atentamente a Ud.,

**RODRIGO URIBE BARAHONA**  
**Secretario Regional Ministerial**  
**Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso**



**DISTRIBUCION**

- Destinatario: Alcaldía de Putaendo
  - SEREMI Bienes Nacionales, Valparaíso
  - Archivo profesional Informante (CRS)
  - Oficina de Partes
  - **Publicar Transparencia**
- SI ( ) NO ( )