

DDU 267

CIRCULAR ORD. N° 0283 /

MAT.: Transcribe dictamen N°41.619 de 2013 de Contraloría General de la República sobre la subdivisión de predios ubicados en el área rural al interior de los límites de los Planes Reguladores Metropolitanos de Santiago, Valparaíso y Concepción.

Complementa Circular Ord. N°0237, de 7 de abril de 2009, DDU 216.

PERMISOS, APROBACIONES Y RECEPCIONES, SUBDIVISIÓN. FACULTADES Y RESPONSABILIDADES, SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO.

SANTIAGO, 22 MAYO 2014

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO

1. En virtud de lo establecido en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se ha estimado necesario emitir la presente Circular en atención a lo señalado por la Contraloría General de la República en el Dictamen N°041619 de 1 de julio de 2013, con relación a la subdivisión de predios ubicados en el área rural al interior de los límites de los Planes Reguladores Metropolitanos de Santiago, Valparaíso y Concepción, especialmente en lo relativo a las competencias de los organismos públicos y los procedimientos aplicables cuando dichas subdivisiones se efectúan sin construcciones y para fines diversos a los establecidos en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
2. De acuerdo a lo anterior, se transcribe a continuación, en lo que interesa, el Dictamen N°041619 de 2013, de la Contraloría General de la República:

"Sobre el particular es menester anotar, en primer término, que el precitado artículo 55 de la LGUC dispone, en su inciso primero, que fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones, salvo aquéllas 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.

En seguida, que el artículo 1° del Decreto Ley N°3.516, de 1980, indica 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".

Por último, que el mencionado artículo 46 de la Ley N°18.755, prescribe, en lo que interesa, que para autorizar un cambio de uso de suelo en el sector rural, de acuerdo al artículo 55 de la LGUC, se requerirá informe previo del SAG, añadiendo, a continuación, que "para proceder a la subdivisión de predios rústicos, el Servicio certificará el cumplimiento de la normativa vigente".

Ahora bien, teniendo presente lo manifestado por esta Sede de Control en su dictamen N°46.812, de 1999, en orden a que la antedicha certificación sólo es exigible respecto de subdivisiones de predios que revisten la calidad de rústicos en los términos del referido artículo 1° del Decreto Ley N°3.516, de 1980, cabe concluir, en consecuencia, que tal actuación no resulta procedente tratándose de subdivisiones de terrenos rurales ubicados al interior de los límites de los PRM singularizados para fines diversos a los del artículo 55 de la LGUC -materia por la que se consulta-, toda vez que éstos no corresponden a predios rústicos de los regulados en ese Decreto Ley.

No es vano consignar, en este sentido, que corrobora lo expuesto la historia fidedigna del establecimiento del aludido artículo 46 -agregado por la Ley N°19.283, que modifica la Ley N°18.755-, de la que se aprecia que con tal incorporación no existió intención de innovar en las competencias vigentes.

Descartada entonces la aplicación del citado Decreto Ley en las subdivisiones en comento y, por tanto, la intervención del SAG en las mismas, resulta indispensable, a objeto de dilucidar la problemática planteada, determinar la preceptiva que las rige.

Para tales efectos, es relevante considerar que el artículo 34 de la LGUC señala, en lo que importa, que se entenderá por Planificación Urbana Intercomunal aquella que regula el desarrollo físico de las áreas urbanas y rurales de diversas comunas, y que ella se realizará por medio del Plan Regulador Intercomunal o del Plan Regulador Metropolitano.

Asimismo, que el artículo 2.1.7 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, sancionada por el Decreto N°47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, previene que el ámbito propio de acción de dicho nivel de planificación territorial incluye, en el área rural, entre otros aspectos, la definición de subdivisión predial mínima en los casos de los Planes Reguladores Metropolitanos de Santiago, Valparaíso y Concepción.

Como es dable colegir del tenor de tales artículos, las subdivisiones prediales de los terrenos rurales considerados por los antedichos PRM deben ajustarse, necesariamente, a la superficie de subdivisión predial mínima dispuesta por esos instrumentos de planificación territorial.

Definida la norma de superficie predial mínima exigible a las subdivisiones de los terrenos rurales en estudio, cabe ahora determinar la autoridad encargada de velar por su cumplimiento.

Al respecto, es útil recordar que de acuerdo al artículo 36 de la LGUC, "El Plan Regulador Intercomunal será confeccionado por la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo, con consulta a las Municipalidades correspondientes e Instituciones Fiscales que se estime necesario", y que, de conformidad al artículo 55 de dicho texto legal, atañe a esas Secretarías Regionales Ministeriales "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".

Luego, que según prescribe el artículo 4° de la LGUC, compete al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de sus Secretarías Regionales Ministeriales, "supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial".

En ese contexto, y en armonía con el criterio contenido en el dictamen N°40.901, de 2012, de este origen, es posible inferir que corresponde a las SEREMI de Vivienda y Urbanismo velar porque las subdivisiones de los terrenos rurales ubicados al interior de los límites de los PRM a que se ha hecho mención cumplan con la superficie predial mínima establecida en ellos, de modo que, para tales efectos, resulta procedente que dichas reparticiones certifiquen el cumplimiento de esa normativa, por cuanto tal actuación se enmarca en la esfera de sus atribuciones.

En mérito de lo expuesto, esa Subsecretaría deberá adoptar, a la brevedad, las medidas que resulten procedentes a fin de que la Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo se ciñan a lo expresado en el presente oficio.

Aclárase y complementase en lo pertinente el dictamen N°46.812, de 1999."

3. En consecuencia, por medio de la presente Circular y según lo dispuesto en el artículo 4° de la LGUC y lo señalado por la Contraloría General de la República en su Dictamen 41.619 de 2013, se instruye a las correspondientes Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, respecto de las subdivisiones de predios ubicados en el área rural de los Planes Reguladores Metropolitanos de Santiago, Valparaíso y Concepción, que solo deben verificar y certificar el

cumplimiento de la norma urbanística "superficie predial mínima", establecida en el correspondiente instrumento de planificación territorial.

Finalmente, se deja constancia que la presente Circular complementa la Circular Ord. N°0237, de 7 de abril de 2009, DDU 216, que también se refiere a los organismos competentes para autorizar la subdivisión de predios situados fuera de los límites urbanos.

Saluda atentamente a Usted,



PABLO CONTRUCCI LIRA
Jefe División de Desarrollo Urbano

Circulares vigentes de esta serie

7	9(*)	18	22	23(*)	32	33	35	54	57
59	61	72(*)	75	76	77	78	82	84	87
91	95(*)	96	105	107	109	110	112	114	115
116	117	118	123	124	126	127	129	130	132
133	135	137	138	143	144	147	148	149	155
156	157	158	160	161	163	164	165	166	168
169	170	171	172	174	175	176	178(*)	179	180
181(*)	182	184	185	188	189	191	192	194	195
197	198	199	201	202	203	204	205	206	207
208	210	212	215	216	217	218	219	220	221
222	223	224	225	226	227	229	230	231	232
233	234	235	236	237	238	239	240	241	242
244	245	246	247	248	250	252	253	254	255
256	257	259	260	261	262	263	264	265	266

(*) Ver Circular DDU 160 y Circular DDU 220.

APC / GGZ

DISTRIBUCIÓN:

1. Sra. Ministra de Vivienda y Urbanismo.
2. Sr. Subsecretario de Vivienda y Urbanismo.
3. Sr. Contralor General de la República.
4. Sres. Biblioteca del Congreso Nacional.
5. Sres. Intendentes Regionales I a XII, XIV, XV y Región Metropolitana.
6. Sres. Jefes de División MINVU.
7. Contraloría Interna MINVU.
8. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU.
9. Sres. Directores Regionales SERVIU.
10. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU).
11. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU).
12. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU).
13. Sres. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano).
14. Sres. Jefes Depto. D.D.U.
15. Sres. Jefes Depto. D. U. e I. SEREMI Regionales.
16. Cámara Chilena de la Construcción.
17. Instituto de la Construcción.
18. Colegio de Arquitectos de Chile.
19. Asociación Chilena de Municipalidades.
20. Biblioteca MINVU.
21. Mapoteca D.D.U.
22. Oficina de Partes D.D.U.
23. Oficina de Partes MINVU; Ley 20.285, artículo 7, letra g.