



ORD.: N° 000366 /

ANT.: Ordinario N°20 de fecha 11 de enero de 2023, de la Directora Regional del Servicio Agrícola y Ganadero, Región de Atacama.

MAT.: Remite pronunciamiento respecto a consulta referida a subdivisión de predio rústico denominado Fundo Valle Fértil de la Comuna de Copiapó.

ADJ. CD y PLANO.

COPIAPÓ, 27 ABR. 2023

A : DIRECTORA REGIONAL SERVICIO AGRÍCOLA Y GANADERO
REGIÓN DE ATACAMA

DE : ROCÍO DÍAZ GÓMEZ
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE ATACAMA

Junto con saludar, y en relación a su solicitud de pronunciamiento respecto del proyecto de subdivisión del predio rural denominado Lote N°1, Fundo valle Fértil, Rol N°521-16, presentado por la Inmobiliaria Valle Fértil SpA, proyecto que es regulado por el D.L. N°3.516 de 1980, puedo señalar a usted lo siguiente:

1.- El Servicio Agrícola y Ganadero de la región de Atacama basado en el principio de coordinación consagrado en los artículos 37 y 37 bis de la ley N° 19.880 y de los artículos 3 y 5 de la Ley N° 18.575, con la finalidad de efectuar en forma previa y preventiva un análisis de los antecedentes vinculados a la solicitud que se adjunta, a fin de precaver una posible vulneración del D.L. N° 3.516 de 1980.

Consulta el SAG, si la eventual materialización del proyecto de subdivisión mencionado generará un núcleo al margen de la planificación urbana, conforme a los criterios regionales establecidos para el ejercicio de la potestad de cautela que indica el artículo 55 de la LGUC, atendiendo que el proyecto consultado corresponde al desarrollo de una etapa de un proyecto de mayor cabida, previamente certificado por el SAG. Consulta además si las etapas previas de proyectos de subdivisión han sido destinadas a fines urbanos o habitacionales.

Respecto de esto último, es menester indicar que el lote en cuestión individualizado como Lote N° 1 Fundo Valle Fértil presentado por la Inmobiliaria Valle Fértil SPA de superficie 165,3 Has con una generación de 283 lotes, analizado con una imagen satelital de Google Earth se observa que dicho lote N° 1, ya se encuentra subdividido de hecho y con construcciones ejecutadas.





2.- El D.L. N° 3516, dispone en su artículo 1° 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.

Agrega el artículo 2°- “Quiénes infringieren lo dispuesto en el presente decreto ley, aun bajo la forma de comunidades, condominios, arrendamientos o cualquier otro cuyo resultado sea la destinación a fines urbanos o habitacionales de los predios señalados en el artículo primero, serán sancionados con una multa a beneficio fiscal, equivalente al 200% del avalúo del predio dividido, vigente al momento de pagarse la multa. Las multas serán aplicables de acuerdo con las normas del Capítulo IV del Título I de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. En los casos de infracción a lo dispuesto en el inciso tercero del artículo anterior, el Juez de Policía Local, conjuntamente con la aplicación de la multa, procederá a decretar la paralización de las obras o su demolición a costa del infractor, según corresponda. En caso de reincidencia, la multa establecida en este artículo se duplicará”.

Por su parte, el artículo 3° dispone que “Los actos y contratos otorgados o celebrados en contravención a lo dispuesto en el presente decreto ley serán absolutamente nulos, sin perjuicio de las demás sanciones que procedan en conformidad a la ley. Corresponderá a las Secretarías Regionales Ministeriales de la Vivienda y Urbanismo, a los Servicios Agrícolas que correspondan y a las Municipalidades respectivas, fiscalizar el cumplimiento de lo dispuesto en el presente decreto ley. El Consejo de Defensa del Estado, a requerimiento de cualquiera de los organismos señalados en el inciso anterior, ejercerá las acciones de nulidad que fueren procedentes”.

Artículo 4°- “Para el cumplimiento del presente decreto ley serán aplicables las disposiciones del Capítulo IV del Título I del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, con excepción de lo dispuesto en el inciso primero del artículo 20 de dicho cuerpo legal”.

A su turno, el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones dispone, en lo que interesa, “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.”

Agrega que “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”.



La División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de la Circular Ord. N° 220-DDU N°417, de fecha 12 de abril de 2019, y Circular Ord. N° 12 de fecha 18 de enero de 2021-DDU N° 455, además de establecer la potestad de las SEREMIS en los casos de la división de predios en el área rural, relativa a cautelar núcleo al margen de la planificación intercomunal, ha señalado que, para efectos de cumplir el mandato antes señalado, *"resulta conveniente que las Seremi Minvu establezcan o constituyan criterios objetivos, atendiendo a sus realidades territoriales, sobre los cuales ponderarán, al revisar cada caso en particular, si se genera "un nuevo núcleo urbano al margen de la planificación urbana intercomunal". Lo anterior entregará mayor certeza jurídica a los interesados que presenten las solicitudes respectivas, y resguardará que el ejercicio de esta potestad no caiga en arbitrariedades"*.

Respecto de esto último a través de la Resolución Exenta N° 126, de fecha 30.03.2022 y publicada en el Diario Oficial el día 05.04.2022 la SEREMI MINVU Atacama estableció los criterios regionales para cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales no originen núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal, conforme a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 55 de la ley general de urbanismo y construcciones.

3.- Que la facultad de "cautelar que se originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal", tiene por objeto prevenir efectos no deseados en el territorio tales como, el crecimiento urbano no regulado, asociado a las actividades humanas existentes, efectos adversos en los recursos naturales y en general, grandes transformaciones en el territorio no planificadas, la proliferación de asentamientos humanos al margen de toda planificación territorial, incompatibilidad de usos, exposición al riesgo de contaminación al medio ambiente, exposición a riesgos de salubridad para la población, exposición de población a riesgos y amenazas naturales, aportar en la escasez hídrica, alterar los sistemas o modos de vida de las personas y afectación a aspectos culturales, costos para el Estado de dotar de bienes y servicios públicos nuevos en sectores desintegrados de las áreas con dotación de servicios y equipamientos. El concepto de núcleo urbano al margen de la planificación urbana intercomunal, no responde a una definición general para el país, sino que dependerá de las características particulares de cada territorio en definición más amplia, aplicándose a las comunas, intercomunas y a la región.

En ese contexto, por las características históricas de asentamiento, territoriales y climáticas de la región de Atacama, un nuevo núcleo urbano al margen de la planificación urbana intercomunal, se puede generar a partir o en relación con la ejecución de conjunto de viviendas, proyectos habitacionales y/o inmobiliarios. Por lo tanto, los parámetros o criterios regionales para cautelar la generación de núcleos urbanos al margen de la planificación, acá establecidos se deben aplicar a los proyectos con destino vivienda, por ser esta variable la que finalmente determina, condiciona u origina la aparición en esta región, de un asentamiento humano que posibilite el desarrollo de un nuevo núcleo urbano.

4.- Por otra parte, conforme lo establece el Dictamen N°29.289/2016, de la Contraloría General de la República, la normativa no ha previsto la intervención de las SEREMIS de Vivienda en fiscalizar que las subdivisiones de predios rústicos realizadas conforme al decreto ley N° 3.516 no originen núcleos urbanos, de manera tal que las SEREMIS MINVU no participan del proceso a través de informes o autorizaciones. No obstante, lo anterior, las SEREMIS cuentan con atribuciones en los términos expresados en el párrafo que antecede, en cuyo ejercicio pueden efectuar denuncias ante el Juzgado de Policía Local respectivo conforme con lo previsto en el artículo 4° del Decreto Ley N°3.516 y, artículo 20, inciso segundo, de la LGUC.

5.- En consideración a todo lo anteriormente expuesto y, respecto al fondo de lo consultado, se entiende por esta repartición que, la facultad de cautelar por parte de esta SEREMI que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos al margen de la planificación urbana-regional, difícilmente es una facultad que pueda ejercerse en un escenario como el consultado, puesto que lo que se somete a análisis es un proyecto de subdivisión de predio rural, cuyos antecedentes formales no evidencian que la sola subdivisión vaya en el futuro a significar la creación de un núcleo urbano en suelo rural.

Sin perjuicio de lo anterior, y considerando que, en la materia, de acuerdo a lo dispuesto en la normativa aplicable y a lo establecido por la jurisprudencia de la Contraloría, es de aquellas en que se manifiesta el principio de coordinación que debe existir entre los servicios públicos, se hace presente a usted que el proyecto de subdivisión consultado cuenta con ciertas particularidades que se deben considerar para su aprobación y autorización.



El terreno denominado Lote N°1 del Fundo valle Fértil, se encuentra emplazado en 165,3 Hás, terrenos en los cuales anteriormente se han aprobado proyectos de subdivisión de predios rurales y en los cuales, una vez tramitada la subdivisión, los propietarios han transferido el dominio de los lotes resultantes y se han construido numerosas viviendas. Respecto a estas viviendas, no se cuenta con la información si ellas se encuentran con su permiso de edificación regularizado. Además, no se tiene información en esta SEREMI, sobre si los lotes resultantes de proyectos de subdivisión aprobados en el pasado, mantienen en la realidad su carácter agrícola, ganadero o forestal, de acuerdo a los usos permitidos del suelo.

Respecto al primer punto, esta SEREMI oficiará a la Dirección de Obras Municipales de Copiapó para que fiscalice la existencia de permisos de edificación de las viviendas construidas.

Lo señalado en el párrafo anterior evidencia una situación que se escapa a la normativa aplicable, ya que si bien lo que se está aprobando administrativamente es la autorización para subdividir, una vez aprobada la subdivisión, puede ocurrir que el propietario venda, ceda y transfiera a tantas personas como lotes resultantes existan, y que cada propietario adquirente de los nuevos lotes proceda a construir una o dos viviendas en una superficie de 5.000 metros cuadrados. Situación ésta que claramente generaría un núcleo poblacional con alta densidad en un terreno destinado a usos ganaderos, forestales y agrícolas. Sin embargo, esta SEREMI al no poder prever la situación antes descrita, no podría en razón de sus facultades, pronunciarse en el sentido que el proyecto origina un núcleo urbano al margen de la planificación, pues la sola subdivisión no lo genera, en este contexto como es el SAG, quien aprueba y autoriza dichas subdivisiones, mediante una Resolución propia, es el organismo que debería fiscalizar que dicha autorización efectivamente cumpla con los fines ganaderos, forestales y agrícolas con que fue otorgada.

Otro punto a considerar es lo indicado en párrafos anteriores de esta presentación, que señala que en el predio objeto del proyecto de subdivisión, no obstante, no estar autorizada la misma, ya se encuentran construidas viviendas, lo que podría ser un antecedente de lo que se hará en el terreno una vez consolidados los lotes resultantes.

Relacionado a lo anterior y como antecedente que puede ilustrar la naturaleza de la solicitud de subdivisión materia de la consulta, se debe tener presente la cantidad de lotes y su superficie, sumado a que el propietario solicitante es una persona jurídica con giro social inmobiliario, lo que podría hacer presumir el desarrollo de un proyecto de esta naturaleza en el futuro. Sin embargo, al igual que el criterio anterior, el considerar este hecho como un elemento para no autorizar la subdivisión carecería de sustento al fundarse solo en una presunción.

Por último, se debe considerar que la planificación territorial intercomunal, contenida en el Plan Regulador Intercomunal Costero, PRICOST (D.O. 27.08.2019) define el sector sobre el que se emplaza el predio que se quiere subdividir, sector como AR-4, Desarrollo Controlado, que corresponde a los territorios del área rural de Planificación que presentan ecosistemas de alta relevancia ecológica, fragilidad ambiental y presencia de elementos de valor patrimonial.

Por todo lo anteriormente expuesto, y, teniendo especial consideración en las facultades normativas que las distintas leyes y decretos entregan a los organismos públicos con facultades en la materia, esta SEREMI informa a usted que el proyecto de subdivisión denominado Lote N° 1, Fundo Valle Fértil no configura actualmente, por el solo hecho de autorizarse la subdivisión, un núcleo urbano al margen de la planificación territorial. Sin perjuicio de todas las consideraciones de hecho explicadas y expuestas a usted en el presente oficio.

Esperando buena acogida, se despide atentamente,



ROCÍO DÍAZ GÓMEZ
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL



POM/RAZ/JGJ/FAG/raz.-
DDU Interno N° 113 / 21.03.2023.-

DISTRIBUCIÓN:

- Destinatario.
- Depto. Desarrollo Urbano S.R.M.
- Oficina de Partes S.R.M
- Artículo 7, letra g) Ley de Transparencia.

