



ORD N°: 168 /

ANT.: Presentación del Sr. Germán Sánchez Ovalle de fecha 31.03.2023, respecto al rechazo emitido por la Dirección de Obras Municipales de Valdivia mediante Resolución N° 138/2023 de fecha 02.03.2023.

MAT.: DIVISIONES DE PREDIOS RÚSTICOS; SUBDIVISIONES y CONSTRUCCIONES EN EL ÁREA RURAL; FACULTADES y RESPONSABILIDADES; PERMISOS, APROBACIONES y RECEPCIONES. Se pronuncia respecto al rechazo emitido por la Dirección de Obras Municipales de Valdivia mediante Resolución N° 138/2023 de fecha 02.03.2023.

VALDIVIA, **09 FEB 2024**

**DE : DANIEL BARRIENTOS TRIVIÑOS
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE LOS RÍOS**

**A : VALERIA HIDALGO ESPINOLA
DIRECTORA DE OBRAS MUNICIPALES
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VALDIVIA**

Se ha recibido en esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, el ingreso individualizado en el documento del antecedente, por medio del cual el requirente, Sr. Germán Sánchez Ovalle, deduce reclamación ante esta SEREMI, debido al rechazo del expediente N° 2022/11422, de la propiedad ubicada en Ruta 206, Km. 10, parcela N° 10, ROL SII N° 2420-111, emitido por la Dirección de Obras Municipales de Valdivia, mediante Resolución N° 138 de fecha 02/03/2023.

Respecto al ordenamiento jurídico vigente que regula las reclamaciones interpuestas ante esta SEREMI contra las actuaciones de los Directores de Obras Municipales, se informa lo siguiente:

I. Conforme al artículo 118° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), si cumplidos los plazos para pronunciarse que tiene la Dirección de Obras Municipales, el permiso fuere denegado, el interesado podrá reclamar ante la Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, la cual dentro de los 3 días hábiles siguientes a la recepción del reclamo, deberá solicitar a la dirección de Obras Municipales que evacúe el informe correspondiente en el caso de denegación del permiso. Para estos efectos, la Dirección de Obras Municipales dispondrá de un plazo de 15 días corridos para evacuar dicho informe.

II. Denegado el permiso por la aludida Dirección, sea expresa o presuntivamente, la Secretaría Regional Ministerial, dentro del plazo de 15 días hábiles, deberá pronunciarse sobre el reclamo y si fuera procedente ordenará que se otorgue el permiso, previo pago de los derechos municipales, que al efecto se reducirán en el 50%, correspondiendo el pago previo de igual monto a la Secretaría Regional Ministerial, a beneficio fiscal. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de verificar una contravención del inciso quinto del artículo 116° de la LGUC, dicha Secretaría deberá proceder conforme al artículo 15° de la LGUC. Por su parte, el interesado contará con un plazo fatal de 30 días corridos para deducir el reclamo a que se refiere este artículo, contado desde la fecha en que se denegare expresamente el permiso.

III. En particular, para el caso en comento - expediente N° 2022/11422 - se realiza una recapitulación de las gestiones:

- 23.11.2022 Ingreso de Permiso de Edificación a la DOM de Valdivia.
- 26.12.2022 DOM emite Oficio Ord. DOM N° 954, mediante el cual emite observaciones al expediente:
“Adjuntar el pronunciamiento de MINVU Región de Los Ríos, respecto de la aplicación de IFC para este proyecto desarrollado en una división de predio rústico. En donde además se indique si las construcciones en terrenos rurales, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana”.
Normas transgredidas: Artículo 55 LGUC / Resolución Exenta MINVU N° 456 del 13.10.21.
- 02.11.2022 SAG emite Resolución Exenta N° 1482/2022 que declara inadmisibles las solicitudes que indica.
- 22.02.2023 Ingreso de subsanación de observaciones a la Dirección de Obras Municipales de Valdivia.
- 02.03.2023 DOM emite Resolución de Rechazo N° 138/2023 por no haberse subsanado observación de fecha 26.12.2022.
- 24.04.2023 Mediante Ord. N° 422, SEREMI MINVU solicita antecedentes a la DOM de Valdivia.
- 30.05.2023 Mediante Ord. N° 565, SEREMI MINVU reitera solicitud de antecedentes a la DOM de Valdivia.
- 16.05.2023 Vencimiento del plazo para pronunciarse por parte de la DOM de Valdivia. SEREMI MINVU debe pronunciarse respecto al rechazo.

IV. Como es posible advertir, para analizar la pertinencia de la Resolución de Rechazo, es preciso determinar la legalidad de requerir, para la obtención del Permiso de Edificación en cuestionamiento, un *“pronunciamiento de esta SEREMI respecto de la aplicación de un Informe Favorable de Construcción (IFC) para un proyecto desarrollado en una división de predios rústicos, donde además, se indique si las construcciones en terrenos rurales, no originan nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana”*, advirtiendo con ello una posible infracción al Decreto 3.516 y al artículo 55° de Ley General de Urbanismo y Construcciones y una vulneración a la Resolución Exenta N° 456 de fecha 13.10.2021 la cual define criterios regionales para la aplicación del artículo 55° de la LGUC.

V. En relación a lo anterior, se informa que el D.L. 3.516 de 1980, normativa aplicable a la división de predios rústicos, esto es, aquellos 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, dispone al efecto que éstos podrán ser divididos libremente por sus propietarios, siempre que los lotes resultantes tengan una superficie no inferior a 0,5 hectáreas físicas.

VI. Complementariamente, el artículo 2.1.19, numeral 1, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) dispone que estas divisiones, conforme a lo dispuesto en el artículo 46° de la Ley N° 18.755, requieren certificación del Servicio Agrícola y Ganadero (SAG) respecto del cumplimiento de la normativa vigente en la materia, sin que sea exigible autorización de la Dirección de Obras Municipales. En este mismo sentido, el inciso séptimo del artículo 1° del DL 3.516, dispone que los predios resultantes de una subdivisión acogida a sus términos, quedarán sujetos a la prohibición de cambiar su destino en los términos que establecen los artículos 55° y 56° de la LGUC. Lo anterior quiere decir que los predios resultantes deberán mantener su aptitud agrícola, ganadera o forestal.

VII. Por su parte, el numeral 3 del mencionado artículo 2.1.19. de la OGUC, se refiere, en particular, a los requisitos respecto a las construcciones necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, como asimismo, una vez obtenida la autorización a que se refiere el número anterior, 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 subsidio del Estado, a que alude el inciso primero del artículo 55° de la LGUC. Para estos casos, se deberá solicitar el Permiso de Edificación correspondiente del Director de Obras Municipales, conforme lo exige el artículo 116° de la LGUC, 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 que contempla la OGUC, 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 la OGUC.

VIII. Respecto a las prohibiciones establecidas en el inciso primero del artículo 55° de la LGUC y su relación con las construcciones necesarias para la explotación agrícola del inmueble o para la vivienda del propietario del mismo y sus trabajadores, es posible informar que la normativa vigente ha dispuesto un régimen restrictivo de aplicación general para subdivisiones de inmuebles y para la ejecución de construcciones y obras de otra naturaleza en los mismos, estableciendo prohibiciones generales y particulares, como lo puntualiza la DDU 455: *“fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones y levantar construcciones”*. Lo anterior quiere decir, que sólo se podrán realizar actos de disposición material en los inmuebles cuando éstos se enmarquen estrictamente en las excepciones tipificadas en la ley.

IX. En el mismo orden de ideas y en armonía con lo anteriormente descrito, tomando en cuenta el término “población” como “conjunto de personas que habitan en un determinado lugar”, la norma prohíbe subdividir un predio rural con el objeto o fin que un conjunto de personas habite en los predios resultantes de ese determinado lugar. En dicho sentido, el inciso tercero del mencionado artículo 55° de la LGUC, admite las subdivisiones que tienen fines habitacionales, pero sólo en los casos excepcionales que describe, es decir, 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 y previa obtención de las autorizaciones e informes que se señalan.

X. Ahora bien, sobre la prohibición de levantar construcciones, definidas éstas como “obras de edificación o de urbanización”, en el área rural se encuentra prohibido levantar obras de edificación y de urbanización, salvo las obras excepcionalmente admitidas de acuerdo al inciso primero del artículo 55° de la LGUC y aquellas que se pueden ejecutar contando con los informes favorables y autorizaciones que señalan los incisos tercero y cuarto del mismo artículo y el inciso tercero del artículo 116° de la LGUC.

XI. Así las cosas, el inciso primero del artículo 55° LGUC, admite las edificaciones necesarias para la explotación agrícola del inmueble y la vivienda del propietario del mismo y sus trabajadores, lo que se reglamenta en el artículo 2.1.19 de la OGUC, numeral 3, que señala que se deberá solicitar el permiso de edificación correspondiente del Director de Obras Municipales, conforme lo exige el artículo 116° de la LGUC, junto a los antecedentes que establece el artículo 5.1.6 de la OGUC, siendo de aplicación e interpretación restrictiva, por lo cual no pueden extenderse a otros fines distintos a los expresamente indicados.

XII. En consecuencia, de acuerdo a la normativa en análisis, es posible determinar que en estos casos - edificaciones necesarias para la explotación agrícola del inmueble y la vivienda del propietario del mismo y sus trabajadores - **no es requisito tramitar previamente informes favorables y/o autorizaciones**, por cuanto, dichas edificaciones son distintas a las excepcionalmente admitidas en el inciso cuarto del artículo 55° de la LGUC, y no tienen fines ajenos a la agricultura, en atención a que como el precepto legal lo indica, dichas edificaciones son necesarias para la correspondiente explotación agrícola del inmueble. Esta condicionante será aplicable respecto de la vivienda del propietario del predio y sus trabajadores, en la medida que las edificaciones cumplan con lo dispuesto por dicha excepción, mientras éstas no formen parte de los tipos de proyectos excepcionalmente admitidos en el inciso tercero y cuarto del artículo 55° de la LGUC, ni configuren la prohibición expresa de subdividir para formar poblaciones conforme lo establece el inciso primero del artículo 55° de la LGUC.

XIII. Ahora bien, respecto al informe solicitado por la DOM de Valdivia para que esta SEREMI se pronuncie respecto a la facultad de 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, es menester informar que el concepto de “nuevo núcleo urbano” no cuenta con una definición en la normativa de urbanismo y construcciones, no siendo posible establecerla por parte de la División de Desarrollo Urbano por la vía de una Circular instructiva a todo el territorio nacional, más aun considerando que tal ejercicio pasaría por alto las distintas realidades de cada región y de sus territorios. En virtud de aquello, es importante tener presente que la potestad que establece el inciso 2° del artículo 55° de la LGUC se ha conferido exclusivamente a las SEREMI MINVU, por lo que corresponderá a éstas ponderar “caso a caso” si se generan nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal. Tal como se indica en la Circular DDU 417, las autorizaciones o informes que emita la SEREMI MINVU respecto de los incisos 3° y 4°, así como el ejercicio de la facultad fiscalizadora que le confiere el D.L. 3.516, deberán evaluarse en función del proyecto presentado y “conforme a los criterios fijados para cada territorio”.

XIV. En consecuencia, la exigencia por parte de la Direcciones de Obras Municipales de contar con un Informe Favorable de Construcción (IFC) emitido por esta SEREMI o de un pronunciamiento respecto a la configuración de un núcleo urbano al margen de la planificación urbana intercomunal, se aparta de los requisitos establecidos para ello en la normativa vigente para determinados casos, toda vez que este organismo no evacúa dichos informes para las construcciones necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, siendo pertinente su exigencia cuando se trata de complementar alguna actividad industrial con viviendas, dotar de equipamiento a algún sector rural, habilitar un balneario o campamento turístico y para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 UF, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado.

XV. Complementariamente a ello, en este caso particular, si bien se constató en terreno la existencia de actividad agrícola en el marco de la labor de fiscalización, es deber de la competente Dirección de Obras Municipales verificar que las solicitudes de permiso de edificación que se les presentan se insertan en un proyecto que se corresponda cabalmente con la regulación aplicable, esto es, en particular, con la prohibición establecida en el inciso primero del citado artículo 55° de la LGUC y con sus excepciones, las que son de interpretación restrictiva. (Aplica Dictamen N° E404165N23 de CGR)

XVI. En conclusión, analizados los antecedentes proporcionados en la presente reclamación, esta SEREMI MINVU, haciendo uso de las facultades que le asiste el artículo 4° de la LGUC, estima que el rechazo al expediente N° 2022/11422 no se ajusta a derecho, ya que la razón que fundamenta el rechazo corresponde a la omisión por parte del interesado, de un antecedente que no constituye un requisito para la obtención del Permiso de Edificación y que no corresponde emitir por parte de este organismo de administración del Estado, por lo que se solicita a la Dirección de Obras Municipales, abstenerse de solicitar dichos informes, los que no constituyen requisitos para la obtención de Permisos de Edificación en los casos excepcionales mencionados en el numeral 3 del artículo 2.1.19. OGUC.

XVII. En el caso particular del expediente en comento, la Dirección de Obras Municipales deberá tener en consideración el Dictamen N° E404165N23 de Contraloría General de la República y ponderar los antecedentes tenidos a la vista, para resolver la solicitud presentada, constatando que dicho requerimiento se enmarca dentro de las construcciones necesarias para la explotación agrícola del inmueble en comento.

Saluda atentamente a Usted,



DBT/LEC

- **Distribución**
- Destinatario Sr. Germán Sánchez Ovalle, [REDACTED]
- Directora de Obras, I. Municipalidad de Valdivia. Srta. Valeria Hidalgo E.
- Archivo Oficina Partes Minvu Región de los Ríos.
- Archivo DDUI Seremi Minvu Región de los Ríos.

Lo tachado se procedió a efectuar en virtud de lo señalado en la Ley N° 19.628, sobre Protección de la Vida Privada.