



ORD N°.: 222

ANT.: Presentación de la Srta. Guisela Quezada Avila, respecto a la observación emitida por la Dirección de Obras Municipales de Valdivia a la Solicitud N° 2023/07363.

MAT.: DIVISIONES DE PREDIOS RÚSTICOS; SUBDIVISIONES y CONSTRUCCIONES EN EL ÁREA RURAL; FACULTADES y RESPONSABILIDADES; PERMISOS, APROBACIONES y RECEPCIONES. Se pronuncia respecto a la observación emitida por la Dirección de Obras Municipales de Valdivia a la Solicitud N° 2023/07363 .

VALDIVIA, **27 FEB 2024**

DE : MARCELO MENDEZ HENRIQUEZ
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO (S)
REGIÓN DE LOS RÍOS

A : GUISELA QUEZADA AVILA
ALVARO FICA LEAL

Se ha recibido en esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, el ingreso individualizado en el documento del antecedente, por medio del cual deduce reclamación ante esta SEREMI, debido a la observación emitida por la Dirección de Obras Municipales de Valdivia a la solicitud N° 2023/07363 correspondiente a la propiedad ubicada en Ruta T-34 Km. 3,5 Cayumapu, comuna de Valdivia, en la cual se solicita: *"Adjuntar el pronunciamiento de MINVU Región de Los Ríos, respecto de la aplicación de IFC para éste 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"*. En particular, se requiere determinar la procedencia normativa de esta observación, en atención a que actualmente cuenta con Subsidio Habitacional DS 01/2011 de este Ministerio de Vivienda y Urbanismo, para construcción en sitio propio y no es posible obtener el Permiso de Edificación respectivo que autoriza la construcción y materialización del Subsidio Habitacional.

En relación a lo enunciado, se informa lo siguiente:

1. En primera instancia es preciso hacer presente que el subsidio es un aporte económico del Estado para las familias que requieren apoyo para financiar la compra de su primera vivienda o construir una en caso de contar con sitio propio. Este aporte estatal no se restituye y para obtenerlo es necesario postular en las fechas que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo establece para cada programa habitacional.

2. Enseguida, el ordenamiento jurídico vigente, regula en el artículo 55°, inciso primero de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), la normativa aplicable fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores, señalando que 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.

3. A su turno, el inciso tercero del señalado artículo 55° de la LGUC, dispone que cuando sea necesario subdividir y urbanizar terrenos rurales para complementar alguna actividad industrial con viviendas, dotar de equipamiento a algún sector rural, o habilitar un balneario o campamento turístico, 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, la autorización que otorgue la Secretaría Regional del Ministerio de Agricultura requerirá del informe previo favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo. Este informe señalará el grado de urbanización que deberá tener esa división predial, conforme a lo que establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

3. Por su parte, el D.L. 3.516 de 1980, que regula la 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. En este mismo sentido, el inciso séptimo del artículo 1° del mencionado 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.

4. En materia de permisos y autorizaciones para construir y habitar las edificaciones, el artículo 116° de la LGUC, en su inciso primero, establece que 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, con las excepciones que señale la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

5. Para estos efectos, el artículo 2.1.19 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.

6. En particular, respecto a los alcances de las prohibiciones establecidas en el inciso primero del artículo 55° de la LGUC y su relación con 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, sobre todo en lo relacionado a la prohibición de subdividir para formar poblaciones, es posible informar que nuestro ordenamiento jurídico ha dispuesto un régimen restrictivo para subdivisiones de inmuebles y para la ejecución de construcciones y obras de otra naturaleza en los mismos, estableciendo prohibiciones generales y particulares. Así las cosas, sólo se podrán realizar actos de disposición material en los inmuebles cuando éstos se enmarquen estrictamente en las excepciones tipificadas en la ley.

7. De acuerdo a lo establecido en el artículo 55° de la LGUC, precisado en la Circular DDU 455, *“fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones y levantar construcciones”*. En relación a ello, dicha disposición establece un régimen restrictivo, de aplicación general, respecto de todas las subdivisiones y obras que se ejecuten en el área rural. 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 solo en los casos excepcionales que describe, y previa obtención de las autorizaciones e informes que se señalan.

8. De esta forma, excepcionalmente se permite subdividir y urbanizar terrenos rurales con fines específicos, para los cuales se requerirá de la autorización de la SEREMI del Ministerio de Agricultura y del Informe previo favorable de la SEREMI MINVU. Estos casos específicamente se refieren a:

- Complementar alguna actividad industrial con viviendas.
- Dotar de equipamiento a algún sector rural.
- Habilitar un balneario o campamento turístico.
- 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.

9. 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.

10. Así, el inciso primero del artículo 55° LGUC, admite 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, lo que se reglamenta en el artículo 2.1.19 de la OGUC, numeral 2, que señala que cuando sea necesario subdividir y urbanizar terrenos rurales en lotes cuyas superficies sean inferiores a 0,5 hectárea física, 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, se deberá solicitar la autorización correspondiente a la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura respectiva, la que deberá contar con el informe previo favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo.

11. Como se observa, en el caso 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, se deberá solicitar la autorización correspondiente a la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura respectiva, la que deberá contar con el informe previo favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, observando el procedimiento previsto en el artículo 3.1.7. de la OGUC. La Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo deberá señalar en su informe el grado de urbanización que deberá tener esa división predial, conforme a lo que establece la OGUC en sus artículos 2.2.10. y 6.3.3., según proceda.

12. Sobre el pronunciamiento solicitado a esta SEREMI, 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 si bien el concepto de "nuevo núcleo urbano" no cuenta con una definición en la normativa de urbanismo y construcciones, y dado que no es 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, 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*".

Así las cosas, es de opinión de esta SEREMI que el caso específico consultado se inserta dentro de las excepciones del inciso primero del artículo 55° de la LGUC, al corresponder a un caso que cuenta con los requisitos para obtener Subsidio del Estado, el cual se emplaza en un predio rústico, originado a partir de la aplicación del DL 3.516 de 1980, autorizado por el Servicio Agrícola y Ganadero, para lo cual se deberá solicitar la autorización correspondiente a la Dirección de Obras Municipales respectiva, la que resolverá conforme a los antecedentes presentados, conforme al artículo 5.1.6. de la OGUC.

Saluda atentamente a Usted,



MARCELO MENDEZ HENRÍQUEZ
SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO (S)
REGIÓN DE LOS RÍOS

MMH/LEC

- **Distribución**
- Destinatario.
- Directora de Obras de Valdivia
- 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.