

DDU 417

CIRCULAR ORD. N° 0220 /

MAT.: Instruye sobre aplicación de ciertas disposiciones del artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

**CONSTRUCCIONES EN EL ÁREA RURAL;
FACULTADES Y RESPONSABILIDADES;
PERMISOS, APROBACIONES Y RECEPCIONES.**

SANTIAGO, 12 ABR 2019

A : **SEGÚN DISTRIBUCIÓN**

DE : **JEFA DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO**

1. En cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), y en virtud de un trabajo coordinado con el Ministerio de Agricultura sobre la aplicación del artículo 55° del mismo cuerpo normativo, se ha estimado necesario emitir la presente circular con el propósito de instruir sobre aspectos técnicos para su correcto cumplimiento, en lo concerniente a la autorización para subdivisiones y construcciones en terrenos rurales.

2. Cabe señalar en primer término, que en virtud de lo prescrito en el inciso primero del artículo 55° en análisis, la regla general indica, que fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores, esto es en las áreas rurales, no está permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones.

No obstante, en tal inciso primero, se singularizan específicamente excepciones a la prohibición precedentemente mencionada. Estas son: i) aquellas construcciones necesarias para la explotación agrícola del inmueble; ii) las viviendas del propietario y sus trabajadores; y iii) 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. Por su parte, el inciso segundo del mencionado artículo 55° contiene otra regla general, que obliga a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (SEREMI MINVU) respectiva, a cautelar que las construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal.

Esta facultad es ejercida por la SEREMI MINVU, tanto al momento de ser requerida para las autorizaciones a que hacen referencia los incisos tercero y cuarto del aludido artículo 55°, así como también en su función fiscalizadora, en cuyo ejercicio pueden efectuar denuncias ante el Juzgado de Policía Local

respectivo, conforme a lo previsto en el inciso segundo del artículo 20° de la LGUC (aplica Dictamen N° 29.289 de 2016, Contraloría General de la República –CGR-).

Cabe recalcar, el imperativo legal en orden de cautelar que no se generen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana, pues ello, es materia de planificación territorial, cuya función ha sido derivada por la legislación a las potestades de los municipios y de las SEREMI MINVU según los niveles de planificación que les son propios.

4. Es necesario mencionar, que lo prescrito en los incisos tercero y cuarto del artículo 55° de la LGUC también se debe entender y aplicar como una excepción a la regla general establecida en su inciso primero, debiendo siempre cautelar que los proyectos presentados en terrenos rurales con fines ajenos a la agricultura, ya sea en el caso que se pretenda subdividir y urbanizar terrenos rurales o bien construir para los casos expresamente señalados en dichos incisos, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal.

Para estos efectos, la SEREMI MINVU debe evaluar, en función de las características propias de cada proyecto presentado y conforme a los criterios fijados para cada territorio, que no se vulnere el precepto de no originar nuevos núcleos urbanos fuera de la planificación. Conforme lo indicado en el Dictamen N° 26.753 de 18.07.2001 de la CGR "las autorizaciones especiales de los incisos 3° y 4° del artículo 55, sólo pueden otorgarse cuando los proyectos respectivos respetan esta exigencia que es un supuesto previo a la calificación de los demás requisitos para concederlas".

5. En otro orden de ideas, se debe tener presente la modificación que introdujo la Ley N° 20.943 al artículo 116° de la LGUC, donde se establece como siempre admitidas en el área rural (fuera de los límites urbanos) las construcciones de equipamiento con carga de ocupación inferior a 1.000 personas, destinadas específicamente a salud, educación, seguridad y culto. En relación a la carga de ocupación de hasta 1.000 personas, ésta deberá calcularse aplicando lo reglamentado en el artículo 4.2.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).

Para la definición de los equipamientos precisados como siempre admitidos en el área rural, según el inciso tercero del artículo 116° de la LGUC, corresponde estarse a las definiciones de las clases y destinos de equipamiento singularizados en el artículo 2.1.33. de la OGUC, con la salvedad que solo se permiten las construcciones que se destinen a Culto (y no a Cultura) tal como se expuso en la Circular Ord. N° 0075, de 02.03.2017, DDU 335.

6. Respecto de la autorización para las construcciones, subdivisiones y urbanizaciones en terrenos rurales, se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 116° de la LGUC, que exige que toda obra de construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación y demolición de edificios, y las obras de urbanización de cualquier naturaleza, localizadas tanto en las áreas urbanas como en las rurales, deberán contar con el permiso de la respectiva Dirección de Obras Municipales (DOM).

En este contexto, los permisos que otorguen las DOM fuera de los límites urbanos establecidos en los Instrumentos de Planificación Territorial (IPT), deben estarse a lo dispuesto en los incisos tercero y cuarto del antedicho artículo 55°, contando previamente:



- a) Inciso tercero: Con la correspondiente Autorización de la Secretaría Regional Ministerial del Ministerio de Agricultura (SEREMI MINAGRI), la que para otorgarla requerirá de un Informe Previo Favorable de la SEREMI MINVU, versado sobre el grado de urbanización que deberá tener la división predial, conforme a lo señalado en la OGUC, cuyas materias y procedimientos se encuentran reglamentados en su artículo 2.1.19. Esto cuando sea necesario subdividir y urbanizar terrenos con objeto de; i) complementar alguna actividad industrial con vivienda, ii) dotar de equipamiento a algún sector rural, iii) habilitar un balneario o campamento turístico, iv) construir conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta 1.000 UF con requisitos para obtener el subsidio del Estado.

Ahora bien, para las edificaciones destinadas a equipamiento de salud, educación, seguridad y culto con una carga de ocupación inferior a 1.000 personas, que son siempre admitidas según lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 116° de la LGUC, solo requerirá del informe previo favorable de la SEREMI MINVU, el que deberá señalar las normas urbanísticas aplicables a la edificación y las condiciones de urbanización. Aspectos estos, tratados también en la Circular Ord. N° 0075, de 02.03.2017, DDU 335.

- b) Inciso cuarto: Con los informes favorables de la SEREMI MINVU y del Servicio Agrícola y Ganadero cuando se trate de edificaciones; i) industriales, ii) de infraestructura, iii) de equipamiento, iv) turismo y v) poblaciones.

Además, conforme a lo dispuesto en el inciso cuarto de artículo 116° de la LGUC, también requerirán de estos informes favorables -aun cuando no requieran del permiso de la DOM-, las obras de infraestructura de transporte, sanitaria y energética que ejecute el Estado. Siendo conveniente, que ambos informes, sean enviados a la DOM correspondiente, con el fin de evitar posibles paralizaciones de obras, conforme a lo establecido en el inciso final del artículo 146° de la LGUC, esto último, se encuentra detallado en la referida Circular DDU 335.

Precisado lo anterior, es menester indicar que conforme a lo prescrito en el inciso primero del mismo artículo 55°, las construcciones necesarias para la explotación agrícola del inmueble, y las viviendas del propietario del inmueble y las de sus trabajadores, no requieren de los informes previos señalados en las letras a) y b) que anteceden. Para las autorizaciones de estas construcciones, solo será necesario el correspondiente permiso de la DOM.

7. Cabe destacar que la autorización e informes dispuestos en los incisos tercero y cuarto del artículo 55°, son acciones previas al otorgamiento de los permisos por parte de las DOM para las obras singularizadas en el inciso primero del artículo 116° de la LGUC, y deben ser concordantes con los usos de suelo establecidos en los IPT, en los casos en que el área rural esté regulada por un Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano. Por tanto, dichas acciones previas del artículo 55°, no tienen la facultad de condicionar o modificar el uso del suelo según la actividad que se autorice.

En este orden de ideas, se debe señalar asimismo que cuando se trate de subdivisiones y construcciones emplazadas en el área rural, en las que después de haber obtenido el correspondiente permiso de la DOM y antes de la recepción definitiva de las obras, sea necesario modificar o alterar el proyecto, deberá tramitarse conforme a lo reglamentado en los artículos 3.1.9. y 5.1.17. de la OGUC. Para ello, corresponderá que el interesado, previamente, solicite la



autorización y los informes contemplados en el artículo 55° de la LGUC, según corresponda.

8. Con todo y al tenor de las precisiones precedentemente expuestas, es menester destacar que las diversas autorizaciones requeridas para la materialización de proyectos emplazados en el área rural con fines ajenos a la explotación agrícola del inmueble o para las viviendas de su propietario y sus trabajadores, son de carácter y naturaleza excepcional y restrictivo.

En este contexto, es dable advertir que las autorizaciones para construcciones en el área rural **deben realizarse para cada proyecto en particular y ser evaluadas en su contexto territorial específico.** En tal sentido, deben entenderse como permisos especiales requeridos para el desarrollo de ciertas actividades en el área rural, sin que, en ningún caso, su otorgamiento cambie la condición o naturaleza rural del territorio, ya que como se ha dicho, cualquiera sea la autorización que se hubiese obtenido, no ha eliminado tal categoría, considerando siempre, que puede volver a ser destinado a actividades para la explotación agrícola del inmueble.

Saluda atentamente a Ud.,



[Handwritten signature]
PABLO SERRA FREIRE
Jefe División de Desarrollo Urbano

[Handwritten signature]
JAV / SMR / MICH / PSR / TSM / MRJ
DISTRIBUCIÓN:

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo.
2. Sr. Ministro de Agricultura.
3. Sr. Ministro de Economía, Fomento y Turismo.
4. Sr. Subsecretario de Vivienda y Urbanismo.
5. Sr. Subsecretario de Agricultura.
6. Sr. Subsecretario de Economía y Empresas de Menor Tamaño.
7. Sr. Contralor General de la República.
8. Sres. Biblioteca del Congreso Nacional.
9. Sres. Intendentes Regionales, todas las Regiones.
10. Sres. Jefes de División MINVU.
11. Contraloría Interna MINVU.
12. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU.
13. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINAGRI.
14. Sr. Director Nacional SAG.
15. Sres. Directores Regionales SAG.
16. Sres. Directores Regionales SERVIU.
17. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU).
18. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU).
19. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU).
20. Sres. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano).
21. Sres. Jefes Depto. D.D.U.
22. Sres. Jefes Depto. D. U. e I. SEREMI MINVU.
23. Cámara Chilena de la Construcción.
24. Instituto de la Construcción.
25. Colegio de Arquitectos de Chile.
26. Asociación Chilena de Municipalidades.
27. Sr. Secretario Ejecutivo Consejo de Monumentos Nacionales.
28. Biblioteca MINVU.
29. Mapoteca D.D.U.
30. Oficina de Partes D.D.U.
31. Oficina de Partes MINVU Ley 20.285, artículo 7, letra g.