



DDU – ESPECÍFICA N° 58 / 2009

CIRCULAR ORD. N° 0891 /

MAT.: Loteos de terrenos emplazados en parte en el área urbana y el resto en el área rural.

PERMISOS, APROBACIONES; LOTEOS.

SANTIAGO,

18 NOV 2009

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

1. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y ante diversas consultas, se ha estimado necesario impartir instrucciones respecto a la autoridad que le corresponde aprobar los loteos de terrenos, que se encuentren emplazados en parte en el área urbana y el resto en el área rural.
2. En primer término cabe indicar, que la normativa de urbanismo y construcciones contempla procedimientos para otorgar permisos de loteos ubicados al interior de los límites urbanos, actuaciones que deben cumplir con los requisitos establecidos en el Capítulo 1 "De los Permisos de las Obras y sus Trámites", del Título 3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
3. Por su parte, las divisiones de terrenos rurales se rigen por las siguientes disposiciones:
 - a. Artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, cuando se subdivide y urbaniza un terreno rural para los fines expresamente señalados en el inciso tercero de la referida disposición o el,
 - b. D.L. 3.516, cuando se dividen predios rústicos, conforme a las disposiciones contenidas en dicho Decreto Ley, el cual no rige en los territorios rurales comprendidos en los planes reguladores intercomunales o metropolitanos de Santiago, Valparaíso y Concepción.

En los casos de los Planes Reguladores Metropolitanos de Santiago, Valparaíso y Concepción, las subdivisiones de predios rurales deben cumplir con la superficie predial mínima establecida en dichos instrumentos de planificación.

4. Por su parte, las disposiciones contempladas en el artículo 24 de la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, cuyo texto refundido fue fijado por D.F.L. N°1 (Ministerio del Interior) de 2006, señala que a la unidad encargada de obras municipales le corresponderá, entre otras, la siguiente función específica: 1) Dar aprobación a las subdivisiones de predios urbanos y urbano-rurales. Facultad que armonizada con las disposiciones sobre urbanismo y construcciones vigente, en materia de subdivisiones, le entrega al Director de Obras Municipales, la función de autorizar subdivisiones al interior de los límites urbanos, incluyendo aquellos predios ubicados en el área urbana y en las áreas de extensión urbana, pero no así en las áreas rurales.
5. Conforme a lo anterior, cabe hacer presente que las Direcciones de Obras Municipales no tienen competencia para autorizar las subdivisiones de predios rurales, por lo que carecen de facultad para cobrar los derechos municipales a que se refiere el artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Lo anterior, fue objeto del dictamen N° 013769 del año 2009 de la Contraloría General de la República, -transcrito en la Circular Ord. N° 0237 de fecha 7.04.2009, DDU 216-, que indica que no se encuentra dentro de las facultades de los Directores de Obras Municipales la atribución de aprobar la subdivisión de predios rurales.

6. Conforme a lo anterior, en aquellos especiales casos en que parte de un terreno se encuentre emplazado en el área urbana y el resto en el área rural, en los cuales el propietario solicita la autorización para lotear sólo la parte que se encuentra en el área urbana, quedando el resto del predio -emplazado en área rural-, como el saldo resultante de esa acción, el Director de Obras Municipales tiene facultades para otorgar permiso y cobrar derechos por el loteo que se desarrollará en la parte del terreno ubicado al interior del límite urbano, en tanto el saldo de la superficie del predio, -emplazado en área rural-, que se genera como efecto jurídico de esta autorización, si requiere, posteriormente, ser dividido debe estarse a las disposiciones que regulan estas acciones en el área rural.

Saluda atentamente a Ud.,



Luis Eduardo Bresciani Lecannelier
LUIS EDUARDO BRESCIANI LECANNELIER
Jefe División Desarrollo Urbano

OFJ
1876 (83-2)

DISTRIBUCIÓN.

1. Sra. Ministra de Vivienda y Urbanismo
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo
3. Sr. Contralor General de la República.
4. Sres. Biblioteca del Congreso Nacional
5. Sres. Intendentes Regionales I a XV y Región Metropolitana
6. Sres. Jefes de División MINVU
7. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU
8. Sres. Contraloría Interna 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