

Inclusión de predios en áreas al interior de los límites de un Plan Regulador Metropolitano.

Se ha recibido su consulta en la que ha solicitado un pronunciamiento sobre el alcance del contenido de la Circular SII N° 15, de 15.03.2019, en cuanto a la inclusión de los inmuebles provenientes de subdivisiones o loteos de predios ubicados dentro de áreas reguladas por un Plan Regulador Metropolitano. Al respecto, se informa lo siguiente:

1. Conforme lo dispuesto en el artículo N°69 del D.F.L. N° 458, de 13.04.1976, sobre Ley General de Urbanismo y Construcciones, “todo plano aprobado de subdivisión, loteo o urbanización pasará automáticamente a ser parte del Plan Regulador de la comuna”: En consecuencia, con la sola aprobación por parte de la Dirección de Obras Municipales respectiva, se habilita a este Servicio a asignar e incluir un rol de avalúo por separado de su predio matriz a cada lote resultante de la subdivisión o loteo, cuando se trate de predios ubicados dentro de los límites urbanos, como se instruye en la citada Circular N° 15. En el caso de los predios agrícolas, se ha instruido que éstos deberán incluirse en el respectivo rol de avalúos, una vez que se encuentren enajenados e inscritos en el registro de dominio correspondiente, con las salvedades que se señalan.

2. Cabe tener presente que para la subdivisión de los predios ubicados fuera del límite urbano comunal, resulta aplicable las normas del D.L. N°3.516 de 1980, que dispone “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...” y a continuación dispone una serie de excepciones a esta regla, dentro de las que destaca la letra e), relativa a las divisiones o subdivisiones resultantes de la aplicación del artículo 55 de la ley General de Urbanismo y Construcciones; requiriéndose, en todos los casos, de un informe previo favorable en los términos del artículo N° 46 de la Ley N° 18.755, que Establece normas sobre el Servicio Agrícola y Ganadero.

3. Cabe recordar que el citado artículo 55 prescribe que, 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, las que deben cumplir los requisitos que la ley menciona.

4. Mediante Circular Ord. N° 0283, DDU 267, de 22.05.2014, la División de Desarrollo Urbano, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se pronunció respecto de la situación de los Permisos, Aprobaciones y Recepciones, Subdivisión y las facultades y responsabilidades de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, fundado en el dictamen N°41.619, de 2013, de la

Contraloría General de la República, que en lo medular, y refiriéndose a las funciones del Servicio Agrícola y Ganadero en esta materia, dispone lo siguiente: "...teniendo presente lo manifestado por esta Sede de Control en su Dictamen N°46.812, de 1999, en orden a que la antedicha certificación sólo es exigible respecto de subdivisiones de predios que revisten la calidad de rústicos en los términos del referido artículo 1° del Decreto Ley N°3.516, de 1980, cabe concluir, en consecuencia, que tal actuación no resulta procedente tratándose de subdivisiones de terrenos rurales ubicados al interior de los límites de los PRM singularizados para fines diversos a los del artículo 55 de la LGUC –materia por la que se consulta-, toda vez que éstos no corresponden a predios rústicos de los regulados en ese Decreto Ley."

5. Conforme lo señalado en el numeral 2 de la citada Circular Ord. N°0283, que transcribe el Dictamen N° 41.619 de la Contraloría General de la República, en especial lo referido a las funciones y atribuciones de las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda, se concluye luego, en el numeral 3, que éstas solo deberán verificar y certificar el cumplimiento de la norma urbanística "superficie predial mínima" establecida en el correspondiente instrumento de planificación territorial, y cautelar que la subdivisión no genere un nuevo núcleo urbano en sectores rurales al margen de la planificación urbana, cuando se trate de subdivisiones de predios ubicados en el área rural de los Planes Reguladores Metropolitanos de Santiago, Valparaíso y Concepción.

6. De lo anteriormente expuesto cabe colegir que las subdivisiones, loteos o urbanizaciones de predios ubicados dentro de los límites urbanos de una comuna, se entienden formar parte del Plan Regulador de la misma, conforme lo dispuesto en el citado artículo N°69 de la LGUC, una vez que han sido aprobadas por la Dirección de Obras Municipales respectiva. A contrario sensu, las subdivisiones prediales fuera de este límite, inclusive aquellas que se encuentren dentro de los límites de los Planes Reguladores Metropolitanos, no se enmarcan en lo dispuesto en el referido artículo, principalmente por no ubicarse dentro del límite urbano comunal ni contar con una aprobación de subdivisión, razón por la cual este Servicio las trata de manera diferente para los fines de la oportunidad de su inclusión en el catastro de los bienes raíces.

Saluda atte. a ud.

FERNANDO BARRAZA LUENGO

DIRECTOR

OF. ORD. N°600, DEL 03 DE MARZO DEL 2021

SUBDIRECCIÓN DE AVALUACIONES

Oficina de Normas y Casos Especiales