





Enrique Matuschka
Jefe División de Desarrollo Urbano (DDU)
Minvu

Agosto de 2021

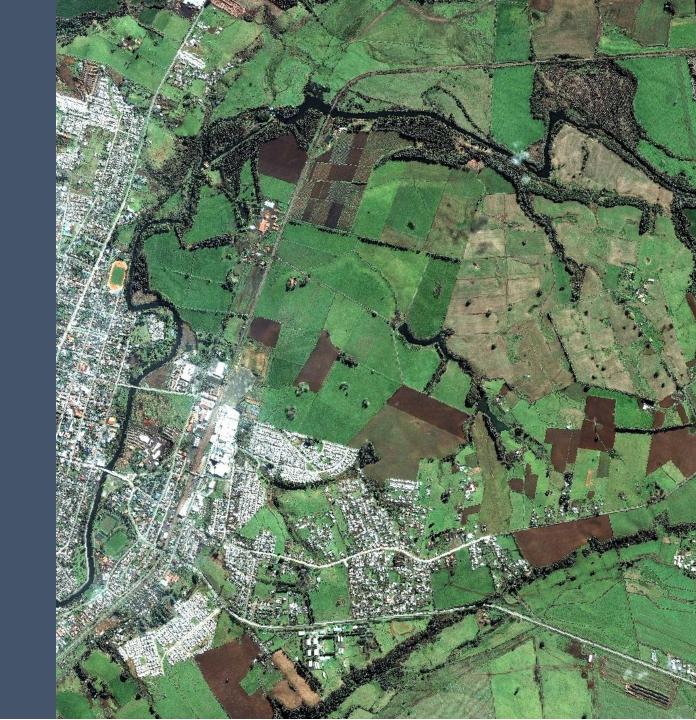






CONTENIDOS

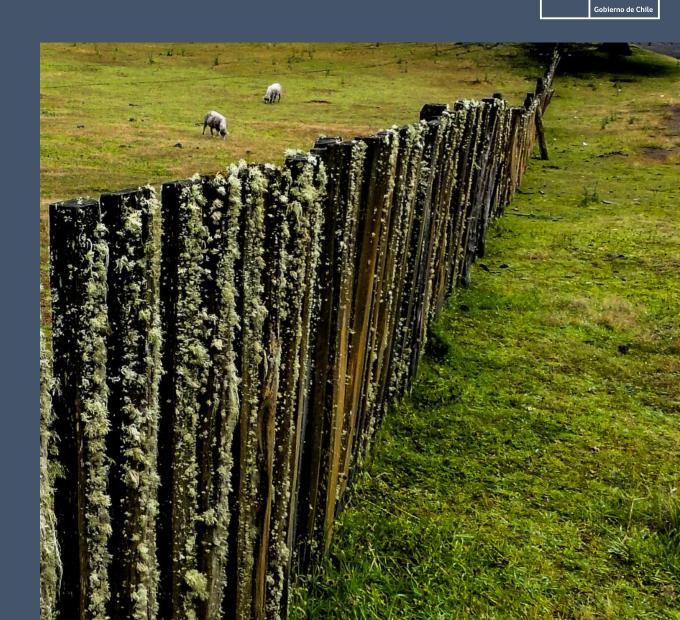
- -Regulación Normativa
- -Diagnostico Normativa
- -Articulación con Otras Leyes
- -Efectos
- -Desafíos



EXPANSIÓN HABITACIONAL EN EL ÁREA RURAL

La expansión habitacional en el área rural es un fenómeno que, por regla general, se encuentra prohibido por la legislación vigente.

Si bien la misma legislación contempla algunas excepciones, estas deben ser entendidas de manera restrictiva.





CAUSAS: REGULACIÓN EN EL ÁMBITO URBANO Y RURAL





CONTEXTO NORMATIVO – ART. 55 LGUC



Artículo 55.- 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

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.

Corresponderá a la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo respectiva 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.

Con dicho objeto, 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 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.

Igualmente, las construcciones industriales, de infraestructura, de equipamiento, turismo, y poblaciones, fuera de los límites urbanos, requerirán, previamente a la aprobación correspondiente de la Dirección de Obras Municipales, del informe favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y del Servicio Agrícola que correspondan. El mismo informe será

■ PROHIBICIÓN GENERAL

Artículo 55.- Fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones



CONTEXTO NORMATIVO – ART. 55 LGUC



Excepción a prohibición:

- Aquellas obras que fueran necesarias para la explotación agrícola del inmueble;
- Las viviendas de los propietarios y sus trabajadores;
- La construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales
- La construcción de viviendas de hasta un valor de 1.000 UF, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado.

Excepción del inciso 3 del art. 55, con informe favorable de SEREMI MINVU y SEREMI Agricultura, 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.

Potestad de cautela SEREMI: Corresponderá a la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo respectiva 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.

Excepción del inciso 4 del art. 55, con informe favorable de SEREMI MINVU y SAG, referido a las construcciones industriales, de infraestructura, de equipamiento, turismo, y poblaciones, fuera de los límites urbanos.





Habilita a SAG para autorizar divisiones de los predios rústicos, ubicados fuera de los límites urbanos o fuera de los límites de los planes reguladores intercomunales de Santiago, Valparaíso y Concepción, en lotes cuya superficie sea igual o superior a 0,5 hectárea física.

DL. 3516 de 1980

Los lotes resultantes quedan sujetos a la prohibición de cambiar de destino Rústico (Agrícola, Ganadero y Forestal).







- La normativa actual contenida en el DL 3.516 de 1980, prohíbe la destinación a fines urbanos o habitacionales de los predios rústicos (agrícolas, ganaderos y forestales).
- Los predios resultantes de una subdivisión de esta naturaleza, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso séptimo del artículo 1° del DL 3.516, "quedarán sujetos a la prohibición de cambiar su destino en los términos que establecen los artículos 55 y 56 de la ley General de Urbanismo y Construcciones" (LGUC).
- Lo anterior entra en conflicto a raíz de lo dispuesto en el artículo 55 de la LGUC, donde admite en el área rural las construcciones necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores siendo esto último el fin perseguido.
- Es decir, por una parte el DL 3516 prohíbe destinar los lotes resultantes a fines urbanos o habitacionales, pero, por otra, el art. 55 admite la posibilidad de construir la vivienda del propietario y de sus trabajadores.

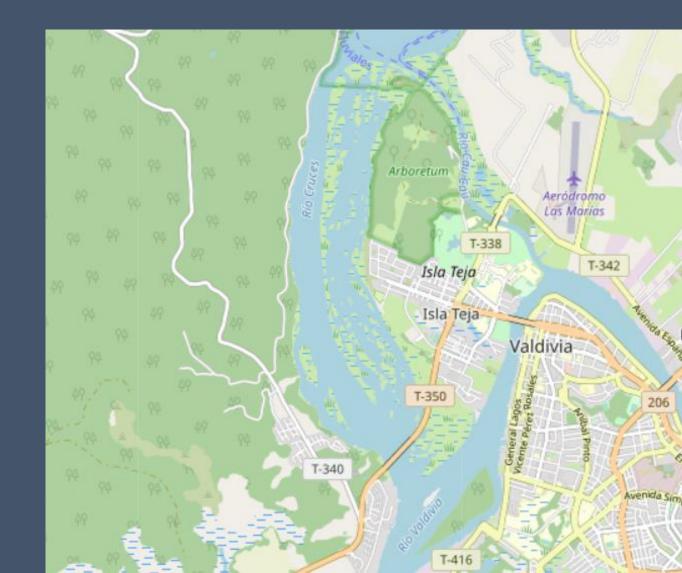






Si bien este no es un problema nuevo, la convivencia de ambas disposiciones (destinación a fines urbanos o habitacionales/vivienda del propietario) ha entrado en crisis a partir del aumento exponencial de ventas de lotes a partir de subdivisiones agrícolas lo cual ha provocado recientes pronunciamientos de la Contraloría de Los Ríos, de los Tribunales de Justicia y cuestionamientos ciudadanos sobre el daño ambiental que generan.

¿Cuándo la vivienda del propietario y de sus trabajadores esconde una destinación a fines urbanos o habitacionales?





Artículo 2º- Quienes infringieren lo dispuesto en el presente decreto ley, aun bajo la forma de comunidades, condominios, arrendamientos o cualquier otro cuyo resultado sea la destinación a fines urbanos o habitacionales de los predios señalados en el artículo primero, serán sancionados con una multa a beneficio fiscal, equivalente al 200% del avalúo del predio dividido, vigente al momento de

Artículo 3º- Los actos y contratos otorgados o celebrados en contravención a lo dispuesto en el presente decreto ley serán absolutamente nulos, sin perjuicio de las demás sanciones que procedan en conformidad a la ley.

Corresponderá a las Secretarías Regionales Ministeriales de la Vivienda y Urbanismo, a los Servicios Agrícolas que correspondan y a las Municipalidades respectivas, fiscalizar el cumplimiento de lo dispuesto en el presente decreto ley.

El Consejo de Defensa del Estado, a requerimiento de cualquiera de los organismos señalados en el inciso anterior, ejercerá las acciones de nulidad que fueren procedentes.

- En tal sentido, se evidencia un problema de interpretación que se agrava frente a la inexistencia de criterios objetivos que permitan definir cuándo se configura una infracción a lo dispuesto en el DL 3.516.
- Lo anterior se vuelve más complejo ya que la ley encomienda la fiscalización de estas infracciones a diversas instituciones; SEREMI MINVU, SAG y Municipalidades.



CONVIVENCIA DE ART 55 CON LA POLÍTICA NACIONAL DE DESARROLLO RURAL.



- La referida Política indica lo siguiente respecto a la relación urbano rural: "Los necesarios vínculos entre las áreas urbanas y rurales exigen dejar atrás la tradicional visión dicotómica urbano-rural. La constatación de flujos continuos de personas, bienes y servicios que transitan desde zonas rurales hacia zonas urbanas y viceversa, no solo hace difusos los límites tradicionales, sino que dan cuenta de la complejidad de los diversos espacios desde aquellos más cercanos a centros urbanos hasta los más aislados y remotos." (destacados nuestros).
- Lo anterior genera una presión y dificultad en la convivencia entre el art. 55 LGUC como el DL 3.516 sobre el territorio
- Si bien se comparte que es necesario modificar la visión dicotómica, actualmente la legislación vigente no entrega herramientas que permitan incorporar una visión territorial más articulada y holística al problema.

POLÍTICA NACIONAL DE DESARROLLO RURAL

Mejor calidad de vida y más oportunidades







El habitar Humano, demanda servicios urbanos

- A través de la venta de lotes resultantes de una subdivisión aprobada conforme al DL. 3516 (lotes rústicos), que luego se acogen a la excepción de "vivienda del propietario" del inciso primero del artículo 55 de la LGUC Proliferando núcleos urbanos en áreas rurales carentes de planificación.
- Estos nuevos núcleos urbanos comienzan a demandar conectividad, equipamiento e infraestructura y amplían virtualmente los limites urbanos de las ciudades impactando la sostenibilidad del territorio y la inversión pública.







- Modificaciones a nivel legislativo, que incorporen principios de la Política Nacional de Desarrollo Rural y PNDU PNOT. En tal sentido resulta totalmente insuficiente modificar sólo la superficie predial mínima de los lotes resultantes de una subdivisión aprobada conforme al DL 3516 sino conforme al destino final, geografía y criterios de sostenibilidad del territorio.
- **Dotar de herramientas ambientales** en la revisión de los proyectos que se emplacen en el área rural en atención al sensible impacto que estos puedan generar en el lugar donde se emplacen.
- Unificar criterios MINVU-MINAGRI-SAG para la definición de parámetros que permitan calificar la infracción consagrada en el artículo 2° del DL 3.516, en relación con lo admitido en el artículo 55 inciso primero de la LGUC (vivienda del propietario).
- En tal sentido, se ha conformado una **mesa de trabajo** entre dichas instituciones que se encuentra trabajando con ese objetivo.
- Definición, por parte de las SEREMI MINVU, de parámetros objetivos en base a los cuales ejercerán su potestad de cautelar que **no se generen nuevos núcleos urbanos** al margen de la planificación.

Gracias



Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Gobierno de Chile

