



## Contraloría General de la República División de Coordinación e Información Jurídica

<b>Dictamen</b>	<a href="#">029289N16</a>				
<b>Estado</b>	-	<b>Nuevo</b>	<a href="#">SI</a>	<b>Carácter</b>	<a href="#">NNN</a>
<b>NumDict</b>	<a href="#">29289</a>	<b>Fecha emisión</b>	<a href="#">19-04-2016</a>		
<b>Orígenes</b>	<a href="#">DIR, ---</a>				

### Referencias

[230127/2015, 237648/2015](#)

### Decretos y/o Resoluciones

-

### Abogados

[MISM EPA](#)

### Destinatarios

[Subsecretario de Vivienda y Urbanismo](#)

### Texto

Acerca de las facultades de las secretarías regionales ministeriales de vivienda y urbanismo en relación con lo dispuesto en el decreto ley N° 3.516, de 1980.

### Acción

### Fuentes Legales

dl 3516/80 art/1 inc/1, dl 3516/80 art/2, dl 3516/80 art/3 inc/1,  
dl 3516/80 art/3 inc/2, dl 3516/80 art/4, dfl 458/75 Vivie art/20 inc/1, dfl 458/75 Vivie art/20 inc/2,  
dfl 458/75 Vivie art/55 inc/1,  
dfl 458/75 Vivie art/55 inc/2, dfl 458/75 Vivie art/55 inc/3,  
dfl 458/75 Vivie art/55 inc/4, dl 1305/75 Vivie art/12 lt/l  
dl 1305/75 Vivie art/24, dfl 458/75 Vivie art/55 inc/7,  
dl 3516/80 art/3 inc/3, dl 3516/80 art/2, dl 3516/80 art/4,  
dfl 458/75 Vivie art/20 inc/2

### Descriptorios

[Vivienda y urbanismo, facultades, seremis, división predios rústicos](#)

### Texto completo

**N° 29.289 Fecha: 19-IV-2016**

La Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo consulta si sería procedente que un predio resultante de una subdivisión efectuada en conformidad con el artículo 1° del decreto ley N° 3.516, de 1980 -que establece normas sobre división de predios rústicos- se acoja posteriormente a las disposiciones del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC),

sancionada por el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, de esa secretaría de Estado.

Además, requiere un pronunciamiento acerca de si las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo (SEREMI), tienen atribuciones para fiscalizar que las subdivisiones autorizadas al tenor del antedicho decreto ley no generen un nuevo núcleo urbano.

Sobre el particular y habiendo recabado los pareceres de la Subsecretaría de Agricultura y del Servicio Agrícola y Ganadero, es menester consignar que el inciso primero del artículo 1° del anotado decreto ley establece que “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”.

Luego, que el artículo 2° de esa preceptiva dispone, en lo que importa, que “Quienes infringieren lo dispuesto en el presente decreto ley, aún 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 pagarse la multa. Las multas serán aplicables de acuerdo con las normas del Capítulo IV del Título I de la Ley General de Urbanismo y Construcciones”.

A continuación, que el inciso primero de su artículo 3° establece, en lo que interesa, que “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”, consignando su inciso segundo que “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”.

Finalmente, que el artículo 4° de ese texto legal prescribe que “Para el cumplimiento del presente decreto ley serán aplicables las disposiciones del Capítulo IV del Título I del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, con excepción de lo dispuesto en el inciso primero del artículo 20 de dicho cuerpo legal”.

Cabe destacar en este punto, que el inciso segundo del referido artículo 20 de la LGUC permite que las municipalidades, las SEREMI o cualquier persona puedan efectuar denuncias por incumplimientos de la normativa que indica, ante el Juzgado de Policía Local pertinente.

Por su parte, el nombrado artículo 55 prevé, en su inciso primero, 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 o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado”, mientras que su inciso segundo anota que “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-regional”.

Enseguida, con ese objeto, sus incisos tercero y cuarto regulan, respectivamente, aquellos casos en que, no obstante la prohibición establecida en el inciso primero del antedicho artículo 55, se podrá, previo cumplimiento de los procedimientos que ahí se detallan -relativos a la obtención de los informes favorables por parte de las reparticiones públicas que indican- subdividir y urbanizar terrenos rurales con los fines que precisan y realizar las construcciones que especifican, fuera de los límites urbanos.

A su vez, es necesario precisar que el decreto ley N° 1.305, de 1975 -que Reestructura y Regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo-, en su artículo 12, letra I), en relación con su artículo 24, obliga a las SEREMI a cautelar la generación de nuevas áreas urbanas en sectores rurales, interviniendo mediante autorizaciones previas, en las operaciones de subdivisiones rurales con fines ajenos a la agricultura y en la construcción en áreas rurales de equipamiento, entre otras.

Puntualizado lo anterior, en lo que atañe a la primera consulta, sobre si sería procedente que un terreno derivado de una subdivisión efectuada en conformidad con el aludido artículo 1° del decreto ley N° 3.516, se acoja posteriormente a las disposiciones del artículo 55 de la LGUC, es menester anotar, en concordancia con el parecer expuesto por la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo en su presentación, que conforme al tenor del inciso séptimo de ese precepto, y en lo que concierne, los “predios resultantes de una subdivisión quedarán sujetos a la prohibición de cambiar su destino en los términos” que establece el citado artículo 55.

De ello se sigue que a tales predios les resulta plenamente aplicable lo dispuesto en el artículo 55 de la LGUC, en tanto prohíbe abrir calles, subdividir para formar poblaciones y levantar construcciones, con las excepciones que indica, y permite, bajo los supuestos y autorizaciones que expresa, la subdivisión y urbanización de terrenos para los fines que detalla en su inciso tercero y las construcciones mencionadas en su inciso cuarto.

A continuación, acerca del segundo aspecto planteado, esto es, si las SEREMI tienen atribuciones para fiscalizar que las subdivisiones de predios rústicos realizadas conforme al antedicho decreto ley N° 3.516 no generen nuevos núcleos urbanos, es del caso anotar, primeramente, que en lo referido a tales actuaciones la normativa no ha previsto la intervención de aquellas

entidades, de manera que no participan en las mismas a través de informes o autorizaciones.

Sin perjuicio de lo anterior debe, luego, recordarse que el antes citado artículo 3°, inciso tercero, de ese decreto ley, prevé que corresponderá a las recién individualizadas SEREMI -al igual que al Servicio Agrícola y Ganadero y a las municipalidades- “fiscalizar el cumplimiento de lo dispuesto en el presente decreto ley”, y que el también indicado artículo 2° del mismo texto legal sanciona a quienes lo infringieren “aún bajo la forma de comunidades, condominios, arrendamientos o cualquier otro cuyo resultado sea la destinación a fines urbanos o habitacionales de los predios”.

De esta manera, y como puede apreciarse, si bien las SEREMI no han sido habilitadas por el ordenamiento para intervenir en los procesos de subdivisión de predios rústicos regulados por el decreto ley N° 3.516, cuentan, sin embargo, con atribuciones en los términos expresados en el párrafo que antecede, en cuyo ejercicio pueden efectuar denuncias ante el Juzgado de Policía Local respectivo conforme con lo previsto en el artículo 4° de ese decreto ley y 20, inciso segundo, de la LGUC, precedentemente reseñados.

Transcríbese a la Subsecretaría de Agricultura y al Servicio Agrícola y Ganadero.

Saluda atentamente a Ud.,

Jorge Bermúdez Soto  
Contralor General de la República

<b>Glosario</b>			
<b>Dictamen</b>	Código que identifica al documento jurídico.	<b>Nuevo</b>	Indica si el documento es nuevo o no.
<b>Estado</b>	Indica el estados del dictamen: <b>Guión</b> (si no ha habido pronunciamiento posterior) <b>Reactivado</b> (si ha sido aplicado o confirmado) <b>Alterado</b> (si ha sido aclarado, complementado, reconsiderado o reconsiderado parcialmente)	<b>NumDict</b>	Indica el número con que se identifica el dictamen.
<b>Caracter</b>	Contiene el carácter de la disposición legal o reglamentaria (NNN: sin connotación especial, BIS: de igual numeración, RES: reservado)	<b>Fecha emisión</b>	Indica la fecha de emisión del dictamen.
<b>Origen</b>	Corresponde a la sigla de la o las Divisiones de la Contraloría emisora del dictamen.	<b>Abogados</b>	Indica las iniciales del abogado informante.
<b>Destinatarios</b>	Nombre de la persona o autoridad a la que se dirige el documento.	<b>Texto</b>	Contiene un extracto del dictamen.
<b>Fuentes legales</b>	Contiene las disposiciones legales y reglamentarias asociadas con el dictamen.	<b>Descriptorios</b>	Términos relevantes y siglas de organismos pertinentes.
<b>Acción</b>	Indica todas las acciones que el dictamen ejerce sobre otros anteriores.	<b>Texto completo</b>	Contiene el texto completo del dictamen.