



ORD. ALC. N° 86 /2016

ANT.: No hay.

MAT.: Solicita pronunciamiento respecto de subdivisión en Área de Preservación Ecológica.

LO BARNECHEA, 05 FEB 2016

A: SR. JORGE BERMÚDEZ SOTO
CONTRALOR GENERAL DE LA REPÚBLICA

DE: HÉCTOR FEELEY DÍAZ
ALCALDE(S)
MUNICIPALIDAD DE LO BARNECHEA

Se ha tomado conocimiento de los ORD. N°60 del 09.01.2015, ORD. N°749 del 19.02.2015 y ORD. N°2426 del 01.06.2015, todos de la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, mediante los cuales dicha Secretaría **certifica** proyectos de subdivisión de predios rurales en la comuna de Lo Barnechea, señalando que tales presentaciones (planos) se ajustan a lo establecido en el Artículo 2.1.20 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para dicho sector (área rural)

Al respecto, solicito a usted un pronunciamiento acerca del organismo competente para autorizar las subdivisiones en predios que se encuentran ubicados fuera de los límites urbanos, pero dentro de los límites del plan regulador intercomunal (PRMS), y en particular en área de preservación ecológica y/o santuario de la naturaleza como es el caso, teniendo en consideración lo siguiente:

1. Se advierte de los oficios de la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo que no constituyen un acto aprobatorio sino que solo "certifican" el cumplimiento de una normativa referida a la superficie predial mínima de la zona. Por lo anterior, no consta que exista un acto resolutorio que apruebe estas subdivisiones, por lo que se solicita aclarar quien aprueba la



Lo Barnechea
NATURALMENTE LO MEJOR

subdivisión o si debe entenderse esta certificación de la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo como el acto resolutivo.

Lo anterior por cuanto tales certificaciones han permitido a los propietarios de los terrenos involucrados, archivar los mencionados planos en el Conservador de Bienes Raíces y exigir posteriormente a la Dirección de Obras Municipales el reconocimiento de tales como subdivisiones válidas, que a modo de ver del Municipio no cumplen con las disposiciones actualmente vigentes.

2. Cabe señalar que si bien existen dictámenes emitidos por esa Entidad de Control referidos a esta materia, todos ellos son anteriores a Ley N° 20.703 (D.O. 05.11.13) que modifica el artículo 24 de la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, en el siguiente sentido: *"1) Reemplázase el número 1 de la letra a) por el siguiente: "1) Dar aprobación a las fusiones, subdivisiones y modificaciones de deslindes de predios en las áreas urbanas, de extensión urbana, o rurales en caso de aplicación del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones;"*.

Con esto, la ley Orgánica, entrega atribuciones específicas a las Direcciones de Obras Municipales, esto es aprobar las subdivisiones en área rural, atribución que no tiene la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo por cuanto de acuerdo a las disposiciones del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), solo emite Informes Favorables, quedando las atribuciones de aprobación radicadas en la Secretaría Regional del Ministerio de Agricultura o en la Dirección de Obras Municipales, según corresponda.

3. Para mayor abundamiento, la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo señala que fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores, las disposiciones de subdivisión y otras acciones establecidas en el artículo 55 de la LGUC corresponden a disposiciones de carácter excepcional y por lo tanto deben interpretarse restrictivamente. Toda gestión vinculada a proyectos de división predial en área rural debe iniciarse, tramitarse y coordinarse a través de la Secretaría Regional del Ministerio de Agricultura.

Se debe tener en cuenta además que el artículo 55 de la LGUC, define explícitamente cuales son aquellas acciones que excepcionalmente pueden llevar a la aprobación de una subdivisión del área rural correspondiendo a: subdividir y urbanizar para complementar alguna actividad industrial con viviendas; subdividir y urbanizar para dotar de equipamiento a algún sector rural; o subdividir y urbanizar un balneario o campamento turístico.

Así mismo, la División de Desarrollo Urbano establece que corresponde a las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo 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, debiendo además señalar en su Informe Favorable, el grado de urbanización que deberá tener la subdivisión predial, situación que no ocurre en los ORD. N° 60 del 09.01.2015, ORD. N°749 del 19.02.2015 y ORD. N° 2426 del 01.06.2015 que solo se limita a certificar la norma de superficie predial mínima y no aborda bajo ningún punto de vista las condiciones de urbanización que se deben hacer exigibles a tales subdivisiones.

4. Por otra parte, existe una clara contradicción en estos oficios, toda vez que en los ORD. N°60 del 09.01.2015, ORD. N°749 del 19.02.2015 y ORD. N°2426 del 01.06.2015 de la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo se señala que, en relación al Instrumento de Planificación Territorial aplicable, no se permite la subdivisión, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 8.3.1.1. de la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago para las Áreas de Preservación Ecológica. Luego de detallar las características del proyecto, certifica que el plano de subdivisión se ajusta a lo establecido en el artículo 2.1.20 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) y certifica una subdivisión libre.

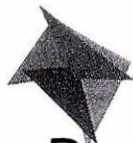
El artículo 2.1.20 de la OGUC establece que en área urbana, en el caso de que el Instrumento de Planificación Territorial (IPT) no contenga disposiciones sobre superficie predial mínima, esta será libre. En cambio, en su inciso cuarto, dispone que para las áreas rurales será la determinada por el IPT sin excepciones, no correspondiendo por tanto la aplicación del mencionado artículo 2.1.20 por cuanto este no resulta aplicable a las áreas rurales

La División de Desarrollo Urbano ha señalado que conforme al inciso cuarto del artículo 2.1.20 de la OGUC, la superficie predial mínima a considerar en divisiones acogidas al artículo 55 de la LGUC será aquella que señale explícitamente el IPT respectivo. En este caso, el PRMS es explícito en prohibir la subdivisión, por tanto, evidentemente no establece una subdivisión mínima ya que esta acción se encuentra prohibida

5. Este pronunciamiento de la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, va en contra de las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de su Ordenanza General para las subdivisiones en predios que se encuentran ubicados fuera de los límites urbanos.

Se debe tener presente que conforme a lo que establece el inciso segundo del artículo 55, la Secretaría Regional de la Vivienda y Urbanismo respectiva no ha dado cumplimiento al mandato de 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.

En el caso de la subdivisión entre Farellones y El Colorado “certificada” mediante los ORD. N° 60 del 09.01.2015, ORD. N°749 del 19.02.2015, constituye claramente la conformación de un nuevo

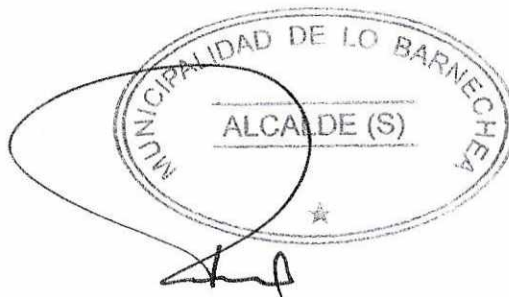


Lo Barnechea
NATURALMENTE LO MEJOR

núcleo de desarrollo con lotes que alcanzan una superficie de 1 hectárea, con un claro destino turístico y de segunda vivienda, al margen de la planificación urbana, que no resuelve accesibilidad y que afecta el sistema de localidades urbanas de codillera sin los Estudios específicos de respaldo. Además, este territorio corresponde a un área protegida, declarada oficialmente Santuario de la Naturaleza Yerba Loca y esta subdivisión no cuenta con la visación de los organismos competentes para el caso de un Monumento Nacional de esta categoría ni con la calificación ambiental respectiva de acuerdo a lo señalado en la Ley 19.300 de bases del medio ambiente, contraviniendo otras leyes del estado.

6. Por lo antes expuesto, se solicita aclarar a que organismo le corresponde aprobar las subdivisiones en predios que se encuentran ubicados fuera de los límites urbanos, pero dentro de los límites del plan regulador intercomunal, y en particular en área de preservación ecológica y/o santuario de la naturaleza como es el caso.

Sin otro particular, saluda atentamente a usted.



HÉCTOR FEELEY DÍAZ

ALCALDE(S)

MUNICIPALIDAD DE LO BARNECHEA

C.c.:

- Adm. Municipal
- Dirección Jurídica
- Dirección de Obras Municipales
- SECPLAN
- Asesoría Urbana