

LEYES, REGLAMENTOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES DE ORDEN GENERAL

Núm. 43.850

Martes 14 de Mayo de 2024

Página 1 de 4

Normas Generales

CVE 2491773

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

Secretaría Regional Ministerial Región Metropolitana

**COMPLEMENTA CRITERIOS REGIONALES PARA CAUTELAR QUE LAS
SUBDIVISIONES Y CONSTRUCCIONES EN TERRENOS RURALES DE LA REGIÓN
METROPOLITANA DE SANTIAGO NO ORIGINEN NÚCLEOS URBANOS AL
MARGEN DE LA PLANIFICACIÓN URBANA INTERCOMUNAL, ESTABLECIDOS
EN LAS RESOLUCIONES EXENTAS N° 407, DE FECHA 22.06.2022, Y N° 496, DE
FECHA 26.04.2023**

(Resolución)

Núm. 557 exenta.- Santiago, 7 de mayo de 2024.

Vistos:

1. Lo dispuesto en la Constitución Política de la República de Chile; 2. Lo dispuesto en la ley N° 18.575, Ley Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; 2. La ley N° 19.880, que establece las bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los órganos de la Administración del Estado; 3. La ley N° 16.391, de 1965, que crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y el decreto ley N° 1.305 de 1975 y sus modificaciones posteriores que reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo; 4. Lo dispuesto en el DFL N° 458 (V. y U.), del año 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones, y su Ordenanza General contenida en el DS N° 47, del año 1992; 5. la ley 21.450, sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional; 6. La circular Ord. N° 012, de 2021, de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, DDU N° 455; 7. El Dictamen N° 10.290, de la Contraloría General de la República, del año 2020; 8. El DL N° 3.516, del Ministerio de Agricultura, que establece normas sobre División de Predios Rústicos; el DS N° 297, de fecha 22 de julio de 2020, publicado en el Diario Oficial el 31 de diciembre de 2021, el cual traspasa la competencia a los Gobiernos Regionales de cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal; 9. La resolución exenta electrónica N° 407, de esta Secretaría Ministerial, de fecha 22.06.2022, que establece criterios regionales para cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales de la Región Metropolitana de Santiago, no originen núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal; 10. La resolución exenta electrónica N° 496, de esta Secretaría Ministerial, de fecha 20.04.2023, que modifica y complementa criterios regionales para cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales de la Región Metropolitana de Santiago, no originen núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal, referidos en la resolución exenta electrónica N° 407, de fecha 22.06.2022; 11. La resolución exenta N° 1.622, del Ministerio del Interior y Seguridad Pública, de fecha 29.05.2023, que inicia el procedimiento de invalidación parcial del DS N° 297, de 2020, del Ministerio del Interior y Seguridad Pública, que transfirió a los Gobiernos Regionales la competencia radicada en el Ministerio de Vivienda y Urbanismo; 12. El DS N° 397 (V. y U.), de 1976, Reglamento Orgánico de las Secretarías Regionales Ministeriales; 13. Lo dispuesto en el DS N° 28 (V. y U.), de fecha 17 de noviembre de 2023, en trámite, que designa a la infrascripta en calidad de Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana;

CVE 2491773

Director: Felipe Andrés Peroti Díaz
Sitio Web: www.diarioficial.cl

Mesa Central: 600 712 0001 Email: consultas@diarioficial.cl
Dirección: Dr. Torres Boonen N°511, Providencia, Santiago, Chile.

14. La resolución N° 7, de 2019, de la Contraloría General de la República, que fija normas de exención del trámite de Toma de Razón, y

Considerando:

1. Que, con fecha 22 de junio de 2022, esta Secretaría Ministerial, a través de su resolución electrónica exenta N° 407 estableció los criterios regionales para cautelar que las subdivisiones y construcciones en el área rural de la Región Metropolitana de Santiago, con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal, en conformidad al rol cautelar que se le otorga de conformidad con lo dispuesto en el artículo 55°, inciso segundo, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC).

Estos criterios constituyen parámetros objetivos establecidos por la autoridad en orden al ejercicio de dicha facultad cautelar, habida consideración a la transferencia de las competencias establecidas en los incisos tercero y cuarto de la disposición legal mencionada, respecto del Gobierno Regional Metropolitano de Santiago, de conformidad con las modificaciones a la Ley N° 19.175, Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional, cuya aplicación se dispuso a través del DS N° 297, de 2020, del Ministerio del Interior y Seguridad Pública.

2. Que, dichos criterios se establecían diferenciando la Macrozona de Áreas Montañasas o Protegidas respecto de aquellas establecidas en el Valle de la Región. En ambos casos se estableció que la autorización de actividades ajenas a la agricultura no podrá propender a concentrar aquellas que generen un crecimiento no planificado, ya sea adyacente al Límite de Extensión Urbana del PRMS o que pueda en el futuro provocar la conurbación entre áreas urbanas planificadas.

3. Que, dentro de la Macrozona del Valle de la Región Metropolitana, se estableció que las actividades ajenas a la agricultura deberán contemplar siempre intervenciones mínimas para su funcionamiento, con el fin de preservar la capacidad agrícola del suelo y su función productiva. Asimismo, no se permitirá la generación de actividades cuya densificación e intensidad de ocupación de suelo, se asimile a la densificación u ocupación de suelo que se advierte en las áreas urbanas contiguas.

4. Que, también en la Macrozona del Valle de la Región Metropolitana, se estableció que las subdivisiones, aun cumpliendo con la superficie de subdivisión predial mínima establecida en el PRMS, su efecto acumulado no deberá generar una fragmentación tal que pudiera intensificar la ocupación del suelo de una forma que se asemeje la de áreas urbanas o de extensión urbana contiguas o cercanas, o que aumente el requerimiento de servicios básicos o municipales de manera que pudiera asimilarse a los requerimientos de un núcleo urbano planificado. A su vez, en los terrenos que se hayan subdividido, en el marco del DL N° 3.516, de 1980, o mediante certificación de cumplimiento de superficie de subdivisión predial mínima de la Seremi Minvu, no podrán desarrollarse proyectos de edificación que no mantengan las características rurales del lugar, o que intensifiquen la ocupación del suelo de una forma similar a la de un núcleo urbano planificado contiguo o cercano.

5. Que, con fecha 20 de abril de 2023, esta Secretaría Ministerial, a través de su resolución electrónica exenta N° 496, modificó y complementó los criterios establecidos en la resolución exenta electrónica N° 407, de fecha 22.06.2022, indicando que se exceptuarán del criterio de adyacencia al Límite de Extensión Urbana, al que se hace mención en el punto 2 de la presente resolución, aquellos proyectos que cumplan con las siguientes condiciones copulativas: (i) Proyectos de Viviendas de Interés Público que cumplan con las metas establecidas en el Plan de Emergencia Habitacional; (ii) que se emplacen en comunas que no tengan Plan Regulador Comunal propio o que no se haya actualizado en al menos 10 años; y (iii) que hubieren iniciado su desarrollo antes de la entrada en vigencia de dicha resolución.

6. Que en el transcurso de los últimos años se ha intensificado la instalación y consolidación de centros industriales en el área rural, asociados principalmente a actividades de bodegaje, los cuales en términos de extensión, superficie edificada, intensidad de ocupación del suelo, fragmentación del territorio, así como de la superficie destinada a urbanizaciones privadas de vialidad, áreas verdes, infraestructura sanitaria, redes de electricidad, entre otras, los hacen asimilables a otros centros industriales emplazados en las áreas urbanas o de extensión urbana cercanas con usos de suelo industriales o de infraestructura permitidos por los respectivos instrumentos de planificación territorial. En ese sentido, cabe señalar que las áreas en donde se emplazan estos centros industriales, a diferencia de otras existentes en el área urbana, no han sido proyectadas por medio de estudios técnicos de factibilidad sanitaria, de infraestructura energética, de movilidad urbana, entre otros, que sustenten este crecimiento urbano no planificado en el área rural de manera sostenible.

7. Por otra parte, la fragmentación del territorio en el área rural se ha visto propiciada por el desarrollo de Condominios Tipo B, los cuales en el marco de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria no han requerido cumplir con la norma urbanística de superficie de subdivisión predial mínima, generando sitios de superficies inferiores a las exigidas en el PRMS. Lo anterior en concordancia a lo establecido en el artículo 8° de la Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria, que establece: “Los tamaños prediales de los sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario podrán ser inferiores a los mínimos exigidos por los instrumentos de planificación territorial, siempre que la superficie total de todos ellos, sumada a la superficie de terreno en dominio común, sea igual o mayor a la que resulte de multiplicar el número de todas las unidades de dominio exclusivo por el tamaño mínimo exigido por el instrumento de planificación territorial”, y cuyo tenor fue mantenido en el artículo 54° de la nueva ley 21.442 de Copropiedad Inmobiliaria. En algunos casos, en los sitios de dominio exclusivo de Condominios Tipo B, se han requerido Informes Favorables de Construcción (IFC) asociados a actividades productivas de almacenamiento y bodegaje, haciendo que al considerar el conjunto completo, éste pueda asimilarse a un núcleo urbano consolidado en términos de su extensión, superficie total edificada, coeficientes de ocupación de suelo, y obras de urbanización que los hacen asimilables a los existentes en áreas urbanas y de extensión urbana planificadas por el PRMS. Además, de acuerdo a lo señalado en el artículo 2.6.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), estos conjuntos “deberán contemplar superficies de terreno de dominio común destinadas a vialidad, áreas verdes y equipamiento como si se trataran de proyectos de loteo”, agregando que “el proyecto deberá asimilar los anchos de las vías conforme a la tipología que establece el artículo 2.3.4. de este mismo Título”.

8. Que, conforme a lo señalado resulta perentorio complementar en la Macrozona del Valle de la Región Metropolitana los criterios establecidos en la resolución exenta electrónica N° 407, de fecha 22.06.2022, modificados y complementados por la resolución electrónica exenta N° 496, de fecha 20 de abril de 2023, a fin de precisar y complementar algunas condiciones para cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales de la Región Metropolitana de Santiago, asociados a actividades productivas, no originen núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal.

9. En base a todas las consideraciones anteriores es que dicto la siguiente

Resolución:

1. Modifíquese resolución electrónica exenta N° 407, de esta Secretaría Ministerial, de fecha 22 de junio de 2022, modificada y complementada a su vez por la resolución electrónica exenta N° 496, de fecha 20 de abril de 2023, a fin de incorporar los siguientes criterios regionales para cautelar que las subdivisiones y construcciones en el área rural de la Región Metropolitana de Santiago, no originen núcleos urbanos asociados a la actividad productiva, al margen de la planificación urbana intercomunal:

a) Incorpórese en el numeral 10 de la parte resolutive, a continuación del mismo, en el mismo numeral, lo siguiente: “En ese sentido, las actividades productivas en el área rural no podrán generar núcleos urbanos, ya sea que estén conformados por lotes independientes como por sitios de dominio exclusivo que forman parte de una copropiedad inmobiliaria, que puedan asimilarse en términos de su Extensión (superficie de emplazamiento), Superficie Edificada y Porcentajes de Ocupación de Suelo, a los existentes en áreas planificadas colindantes o cercanas, sean éstas urbanas o de extensión urbana”.

b) Incorpórese en el numeral 11 de la parte resolutive, a continuación del mismo, en el mismo numeral, lo siguiente: “Lo anterior será también asimilable a los conjuntos que, no generando una subdivisión del suelo, generen sitios asignables en dominio exclusivo destinados a actividades productivas. Por lo que no se podrán autorizar Condominios Tipo B en el marco de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, que en cumplimiento del artículo 2.6.17. de la OGUC, deban generar obras de urbanización privadas de áreas verdes y vialidad, de dominio común, que sean asimilables en términos de Extensión (superficie de emplazamiento), Superficie Edificada y Porcentajes de Ocupación de Suelo a los de áreas urbanas o de extensión planificadas. Se exceptuarán de este criterio, aquellos proyectos que cumplan con las siguientes condiciones copulativas: (i) Proyectos de Viviendas de Interés Público que cumplan con las metas establecidas en el Plan de Emergencia Habitacional; (ii) que se emplacen en comunas que no tengan Plan Regulador Comunal propio, o que no se haya actualizado en al menos 10 años; y (iii) que hubieren iniciado su desarrollo antes de la entrada en vigencia de la resolución N° 496 de fecha 20.04.2023”.

2. Queda establecido que la resolución exenta electrónica N° 407, de fecha 22 de junio de 2022, y la resolución exenta electrónica N° 496, de fecha 20 de abril de 2023, ambas de esta Secretaría Ministerial, se mantendrán vigentes en todo lo que no ha sido modificado por el presente acto administrativo.

3. Publíquese la presente resolución exenta en el Diario Oficial, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 48 de la ley N° 19.880.

Anótese, comuníquese y cúmplase.- Carolina Casanova Romero, Secretaria Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo.

