

CIRCULAR ORD. N° _____ 0012 _____ /

MAT.: Informa, recapitulativamente, sobre los pronunciamientos emitidos por la División de Desarrollo Urbano respecto del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y del Decreto Ley N° 3.516 de 1980, y complementa las instrucciones en ellos contenidas.

Modifica y deja sin efecto las Circulares que indica en punto 6 de la presente Circular.

**DIVISIONES DE PREDIOS RÚSTICOS;
SUBDIVISIONES y CONSTRUCCIONES EN EL ÁREA
RURAL; FACULTADES y RESPONSABILIDADES;
PERMISOS, APROBACIONES y RECEPCIONES.**

SANTIAGO, 18 ENE 2021

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

En cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), que faculta a esta División para impartir instrucciones para la aplicación de dicha ley y su Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), se ha estimado necesario emitir la presente Circular, que informa recapitulativamente sobre los múltiples pronunciamientos que ha emitido la División de Desarrollo Urbano en torno a la aplicación del artículo 55 de la LGUC y el artículo 2.1.19. de la OGUC, entre otras disposiciones de la misma ordenanza. Lo anterior, en consideración a las diversas consultas recibidas a propósito de algunos pronunciamientos emitidos por la Contraloría Regional de Los Ríos y sentencias pronunciadas por la Corte de Apelaciones de Valdivia y la Excma. Corte Suprema.

Para una mejor exposición de las materias a tratar en la presente circular, se distinguirá entre las normas que regulan la división de predios en el área rural, y aquellas normas relativas a los permisos de edificación en área rural.

1. DIVISIÓN DE PREDIOS EN EL ÁREA RURAL.

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2.1.19. de la OGUC, las divisiones de predios rústicos, y las subdivisiones en el área rural, se rigen por normas distintas, a saber:

1.1. División de predios rústicos acogida al Decreto Ley N° 3.516 de 1980.

La OGUC se refiere a la división de predios rústicos, realizada de acuerdo al D.L. 3.516, en su artículo 2.1.19. De conformidad a lo dispuesto en el numeral 1 de dicho artículo, *"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, Valparaíso y Concepción, podrán ser divididos **libremente** por sus propietarios en lotes cuya superficie sea igual o superior a 0,5 hectárea física."* (Lo destacado es propio).

Para un mejor entendimiento de dicha norma, se distinguirá entre las siguientes consideraciones:

a) Autoridad competente para autorizar las divisiones acogidas al D.L. 3.516 de 1980, y obligaciones de otros servicios públicos.

El numeral 1 del artículo 2.1.19. de la OGUC establece que estas divisiones, conforme al artículo 46 de la ley N°18.755, requieren certificación del Servicio Agrícola y Ganadero, respecto al cumplimiento de la normativa vigente en la materia.

Si bien el artículo 2.1.19. establece que en esta división no es exigible la autorización de la Dirección de Obras Municipales, señala que el interesado deberá remitir copia del plano de subdivisión y de la certificación del Servicio Agrícola y Ganadero a la Dirección de Obras Municipales, para su incorporación al catastro a que se refiere la letra d) del artículo 24 de la Ley 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.

Por su parte, el Artículo 3° del D.L. 3.516, en sus incisos segundo y tercero, disponen 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."* *"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."*

b) Obligaciones específicas de las SEREMI MINVU en el marco del D.L. 3.516.

A lo señalado precedentemente, debemos agregar que las SEREMI de Vivienda y Urbanismo tienen por obligación, de acuerdo al Artículo 55 de la LGUC, *"cautelar que las subdivisiones o construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal"*, aspecto que ha sido reiteradamente abordado en Circulares emitidas por esta División, así como por diversos dictámenes de la Contraloría General de la República (CGR).

A mayor abundamiento, en el Dictamen N° 29.289 de 2016, la CGR ha señalado que dicha obligación de cautela de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo, debe ser ejercida en el marco de las divisiones de predios rústicos, a pesar que **NO** participan en dicho procedimiento a través de informes o autorizaciones.

Añade el mencionado dictamen que las SEREMI de Vivienda y Urbanismo cuentan, *"con atribuciones (...), 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.” (Destacado nuestro).

1.2. Subdivisiones y urbanizaciones acogidas al inciso tercero del Artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

a) Prohibición general del Artículo 55 LGUC.

De conformidad a lo indicado en el inciso primero del artículo 55 de LGUC, y en lo pertinente a las subdivisiones y urbanizaciones, existe una prohibición general que consiste en que *“fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones...”*.

Dicho esto, el mismo artículo 55 señala algunas excepciones a esta prohibición, las cuales se detallan en su inciso tercero.

b) Subdivisiones y urbanizaciones acogidas al inciso tercero del artículo 55 LGUC.

Esta vía excepcional para efectuar subdivisiones se regula en el inciso tercero del Artículo 55 de la LGUC, en el numeral 2 del artículo 2.1.19. de la OGUC y en el artículo 3.1.7. de la misma ordenanza.

Este tipo de subdivisiones sólo puede efectuarse para los propósitos consignados en el inciso tercero del Artículo 55 de la LGUC, vale decir, **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 balneario¹ 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.

Dado que la subdivisión y urbanización debe ir aparejada de edificaciones para los propósitos mencionados, dichas obras requerirán, al momento de tramitarse en la DOM, de los permisos respectivos, tanto para las obras de urbanización (subdivisión o loteo), como para las edificaciones. En el numeral 2. de la presente circular se hará mención a la tramitación de los permisos de edificación.

¹ Mediante Dictamen N° 44.882 del año 2003, la Contraloría General de la República se pronuncia sobre el sentido y alcance del concepto de “Balneario” a que se hace referencia en el artículo 55 de la LGUC, concluyendo que: *“Sobre la base de las consideraciones expuestas, esta Contraloría General comparte el criterio sustentado por el Ministerio de Agricultura en el oficio Ord. N° 680, de 2003, según el cual la habilitación de un balneario, en el contexto del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, corresponde a la segregación de un retazo de un predio de mayor cabida para los efectos de urbanizarlo y emplazar en él un centro de alojamiento, tal como un hotel o un conjunto de cabañas, el cual puede complementarse con restaurantes u otras instalaciones destinadas al suministro de alimentación o con otros recintos destinados al esparcimiento o recreación de los huéspedes, emplazados en torno o en las proximidades de la playa de mar o de un cauce natural, sea de aguas corrientes o detenidas, como una fuente termal, lagos, lagunas y otros de similar naturaleza.*

Por el contrario, no procede considerar como tal la subdivisión y urbanización de predios rústicos, lindantes o próximos a balnearios, establecidos o no, para destinar los predios resultantes a la construcción de viviendas con fines residenciales o de descanso.”

c) Superficies prediales de los sitios resultantes.

De acuerdo al artículo 2.1.19. de la OGUC, y a la letra e) del inciso segundo del artículo 1° del D.L. 3.516, la limitación establecida en relación a que los lotes resultantes de una subdivisión tengan 0,5 hectáreas físicas o más, no es aplicable a las subdivisiones que se tramiten según el inciso tercero del Artículo 55 de la LGUC. Por tanto, los sitios resultantes de las subdivisiones acogidas a dicho inciso, podrán tener una superficie inferior a 0,5 hectáreas, siempre y cuando cumplan con los requisitos de tramitación señalados en la letra d) de este numeral.

d) Autorizaciones e informes requeridos.

De acuerdo a lo establecido tanto en el inciso tercero del artículo 55 de la LGUC, como en el numeral 2 del artículo 2.1.19. de la OGUC, las subdivisiones y urbanizaciones acogidas a esta normativa deberán solicitar la autorización correspondiente a la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura, la que a su vez deberá contar con el informe previo favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, observando el procedimiento previsto en el artículo 3.1.7. de la misma Ordenanza. Dichos requisitos se han indicado en la Circular DDU 417 de 12.03.2019.

Para dar cumplimiento al inciso tercero del Artículo 55 de la LGUC, en lo referido a la obligación de la SEREMI MINVU de emitir informe, este debe tener presente, en primer lugar, el imperativo legal que recae sobre ellas, en orden de cautelar que no se originen "nuevos núcleos urbanos" al margen de la planificación urbana intercomunal. Al respecto, en el numeral 4 de la presente Circular, se aborda en términos generales el concepto asociado.

A su vez, en caso que el informe de la SEREMI MINVU fuere favorable, deberá señalar el grado de urbanización que deberá tener la división predial, conforme a los artículos 2.2.10. y 6.3.3. de la OGUC, según proceda.

Finalmente, conforme al numeral 5 del artículo 3.1.7. de la OGUC, los antecedentes, indicados precedentemente se presentarán al Director de Obras Municipales correspondiente, quién resolverá respecto a la división, y al permiso de urbanización, conforme al procedimiento general. En caso que el proyecto deba someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, conforme al mismo numeral, deberá adjuntarse, además, la Resolución de Calificación Ambiental favorable.

e) Exigencias del inciso primero del artículo 2.2.4. Bis de la OGUC a proyectos de subdivisiones y urbanizaciones acogidos al inciso tercero del artículo 55 LGUC.

Respecto de las solicitudes de subdivisiones y urbanizaciones que se quieran acoger al inciso tercero del artículo 55 de la LGUC, se debe considerar además el estándar que recientemente fue incorporado en la OGUC, en el inciso primero del artículo 2.2.4. Bis. Dicho artículo dispone que, cuando se trate de "**proyectos aprobados en el área rural conforme al Artículo 55 de la LGUC, desvinculados de la vialidad existente, será obligatorio que éstos se conecten con al menos una vía pública.**". Añade la misma norma que, en estos casos, "**los estándares mínimos de las obras de urbanización de la vía de conexión, dentro y/o fuera del predio, será pavimento en tierra debidamente estabilizado y compactado, con una solución para la evacuación de aguas lluvia. La conexión mencionada podrá ser una servidumbre de tránsito.**" (Destacados nuestros).

Para efectos de este artículo, cabe señalar que el artículo 1.1.2. de la OGUC, define "Proyecto" como "... conjunto de antecedentes de una obra que incluye planos, memorias, especificaciones técnicas y, si correspondiere, presupuestos". En ese sentido, corresponderá a la SEREMI de Vivienda y Urbanismo respectiva, en el marco de la revisión del expediente técnico, para efectos de emitir su informe favorable, verificar que, dentro de los antecedentes del proyecto, se indique la forma en que se dará cumplimiento a la condición de acceso descrita en el inciso primero del artículo 2.2.4 Bis.

En caso de ser favorable el informe de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo, se indicará en el mismo la manera en que el solicitante deberá dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en el art. 2.2.4. Bis.

A su vez, la Dirección de Obras Municipales correspondiente, en el marco de la autorización de subdivisiones y urbanizaciones realizadas conforme al inciso tercero del artículo 55 de la LGUC, de acuerdo lo establecido en el numeral 5 del artículo 3.1.7. de la OGUC, deberá verificar que el solicitante haya informado la manera en que dará cumplimiento a dichas obligaciones.

Al presentarse la solicitud de recepción de obras de urbanización, corresponderá a la Dirección de Obras Municipales respectiva constatar que se haya dado cumplimiento a las obligaciones del inciso primero del artículo 2.2.4. Bis, de acuerdo con lo establecido en el informe favorable de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo y en los permisos de construcción respectivos.

2. PERMISOS DE EDIFICACIÓN EN EL ÁREA RURAL.

2.1. Regla general.

La regla general respecto de las obras de edificación que requieren permiso de la Dirección de Obras Municipales, se encuentra contenida en el inciso primero del artículo 116 de la LGUC, y en el artículo 5.1.1. de la OGUC. Según la mencionada norma, requerirán de dicho permiso "*La construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación y demolición de edificios y obras de urbanización de cualquier naturaleza, sean **urbanas o rurales***" (Destacado nuestro).

Por lo tanto, cualquier construcción u obra de urbanización en el área urbana o rural requerirá del permiso de la DOM, salvo las excepciones que contempla la OGUC en su artículo 5.1.2. y el artículo 116 de la LGUC en sus incisos 4 y 5.

2.2. Reglas especiales aplicables en el área rural.

De acuerdo a lo establecido en el inciso primero del artículo 55 de la LGUC, por regla general, fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido levantar construcciones. En algunas situaciones excepcionales, el Director de Obras Municipales podrá otorgar permisos de edificación respecto de obras emplazadas en área rural, conforme se especifica en el siguiente cuadro:

Inciso del Art. 55	Regulación específica en el Art. 2.1.19. OGUC	Materia central que aborda respecto de las edificaciones y casos contemplados	Permiso de Edificación que otorgue la DOM ¿requiere autorización o informe previo de alguno de los servicios aludidos en el art. 55 de la LGUC?
Primero	Numeral 3	<p>Regla general: En el área rural no será permitido levantar construcciones.</p> <p>Excepciones: aquellas que:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o b) Para las viviendas del propietario del inmueble y sus trabajadores, o c) Para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 UF, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado. 	<p>Para el otorgamiento del permiso de edificación respectivo, para las letras a) y b) de la columna anterior, no se requerirá de los informes favorables, ni las autorizaciones previas de los servicios mencionados en los incisos tercero y cuarto del artículo 55 LGUC.</p> <p>Además, para las letras a) y b) de la columna anterior, no serán exigibles las obligaciones del inciso primero del art. 2.2.4. Bis de la OGUC, atendiendo a que dicho artículo hace referencia a "proyectos aprobados en el área rural conforme al Artículo 55 de la LGUC", y que las solicitudes de permiso de edificación para los mencionados literales se tramitan conforme a las reglas generales.</p> <p>En el caso de la letra c) de la columna anterior, SÍ se requerirá de la autorización a que se refiere el inciso tercero del artículo 55 de la LGUC de la SEREMI Agricultura, el que deberá contar con el informe favorable de la SEREMI MINVU (quien deberá cautelar que se cumpla lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 55 de la LGUC y, en caso de ser favorable, señalar el grado de urbanización).</p>
Cuarto	Numeral 4	<p>Regla general: En el área rural no será permitido levantar construcciones.</p> <p>Excepciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Las construcciones industriales, b) Las construcciones de infraestructura (incluyendo las que ejecute el Estado que no requieran permiso de la DOM, conforme lo establece el inciso cuarto del artículo 116 de la LGUC), c) Las construcciones de equipamiento, 	<p>En todos los casos de la columna anterior, para el otorgamiento del Permiso de Edificación, se requiere informe previo y favorable de:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ El SAG ▪ La SEREMI MINVU, la que deberá cautelar que se cumpla lo dispuesto en el inciso segundo del Art. 55. ▪ Las construcciones destinadas a equipamiento de salud, educación, seguridad y culto, cuya carga de ocupación sea inferior a 1.000 personas, a que se refiere el inciso tercero del artículo 116 de la LGUC se entenderán siempre admitidas en el área rural, y por lo mismo, no

		<p>d) Las construcciones de turismo, y</p> <p>e) Edificaciones destinadas a poblaciones.</p>	<p>requerirán tramitarse a través del artículo 55 de la LGUC, no obstante, para obtención del permiso de edificación, deberán contar con el informe favorable de la SEREMI MINVU, en los términos a que se refiere el mismo inciso tercero del artículo 116².</p>
--	--	--	--

2.3. Exigencias del inciso primero del artículo 2.2.4. Bis a solicitudes de permisos de edificación acogidas al inciso cuarto del artículo 55 LGUC.

Tal como se indicó respecto de las subdivisiones y urbanizaciones acogidas al inciso tercero del artículo 55 de la LGUC, para las solicitudes de permisos de edificación en área rural acogidas a las excepciones del inciso cuarto del artículo 55 se debe considerar, en los casos de inmuebles desvinculados de la vialidad existente, la obligación que estos se conecten con al menos una vía pública, y contar con el estándar que establece el inciso primero del artículo 2.2.4. Bis de la OGUC.

Para estos casos, corresponderá a la SEREMI de Vivienda y Urbanismo, en el marco de la revisión del expediente técnico, para efectos de emitir su informe favorable, verificar que, dentro de los antecedentes del proyecto, se indique la forma en que se dará cumplimiento a la condición de acceso descrita en el inciso primero artículo 2.2.4 Bis, en los casos que corresponda.

En caso de ser favorable el informe de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo, se indicará en el mismo la manera en que el solicitante deberá dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en el art. 2.2.4. Bis.

A su vez, la Dirección de Obras Municipales correspondiente, en el marco de la aprobación del permiso de edificación, deberá verificar que el solicitante haya indicado la forma en que dará cumplimiento a las obligaciones del inciso primero del art. 2.2.4. Bis, en los casos que corresponda, y luego, en la recepción final, verificar que se haya dado cumplimiento a dichas obligaciones, de acuerdo con lo establecido en el informe favorable de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo y en el permiso de construcción respectivo.

3. PRONUNCIAMIENTOS DE OTROS SERVICIOS, NO MENCIONADOS EN EL ARTÍCULO 55 DE LA LGUC, PERO ASOCIADOS A ESTE.

Existen algunos pronunciamientos que, si bien no aparecen mencionados en el artículo 55 de la LGUC, deben tenerse en cuenta, por estar expresamente contenidos en otras normas.

² El inciso tercero del artículo 116 de la LGUC establece que, en esos específicos tipos de equipamiento, "para la obtención del permiso de edificación requerirán contar con el informe previo favorable a que se refiere el inciso tercero del artículo 55 de esta ley, el que señalará, además de las condiciones de urbanización, las normas urbanísticas aplicables a la edificación". Ver Circulares DDU 335 y DDU 363.

3.1. El referido en el SEIA.

Conforme al Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA), D.S. 40 (MMA) de 2012, existen diversos permisos ambientales sectoriales³, uno de los cuales se refiere al artículo 55 de la LGUC. Dicho permiso está contenido en el artículo 160 del Reglamento del SEIA, que forma parte del párrafo 3º, que se refiere a los "Permisos ambientales sectoriales mixtos".

Específicamente, el artículo 160 del Reglamento del SEIA establece que uno de los permisos es el "Permiso para subdividir y urbanizar terrenos rurales o para construcciones fuera de los límites urbanos." y añade que **"corresponderá a la autorización e informes favorables que se establecen respectivamente en los incisos 3º y 4º del artículo 55 del Decreto con Fuerza de Ley Nº 458, de 1975, del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones."** (el destacado es nuestro).

Dado que la normativa ambiental aludida es explícita en el tratamiento que tienen los permisos ambientales sectoriales mixtos, se transcribe a continuación el artículo 108 del D.S. 40 (MMA) de 2012:

"Artículo 108.- Otorgamiento de los permisos ambientales sectoriales.

*Para efectos de este Reglamento, se distingue entre permisos ambientales sectoriales de contenidos únicamente ambientales y **permisos ambientales sectoriales mixtos, que tienen contenidos ambientales y no ambientales.***

Tratándose de permisos ambientales sectoriales de contenidos únicamente ambientales, la Resolución de Calificación Ambiental favorable dispondrá su otorgamiento por parte de los órganos de la Administración del Estado con competencia ambiental, bajo las condiciones o exigencias que en la misma se expresen. Para estos efectos, bastará que el titular del proyecto o actividad exhiba la Resolución de Calificación Ambiental para que el organismo competente otorgue el permiso sin más trámite.

Si la Resolución de Calificación Ambiental es desfavorable, dichos órganos quedarán obligados a denegar tales permisos.

Tratándose de permisos ambientales sectoriales mixtos, la Resolución de Calificación Ambiental favorable certificará que se da cumplimiento a los requisitos ambientales de dichos permisos. En tal caso, los órganos de la Administración del Estado con competencia ambiental no podrán denegar los correspondientes permisos en razón de los referidos requisitos, ni imponer nuevas condiciones o exigencias de carácter ambiental que no sean las establecidas en la Resolución de Calificación Ambiental.

Si la Resolución de Calificación Ambiental es desfavorable, dichos órganos quedarán obligados a denegar los correspondientes permisos, en razón de los requisitos ambientales, aunque se satisfagan los demás requisitos, en tanto no se les notifique de pronunciamiento en contrario.

³ El inciso primero del artículo 107 del Reglamento del SEIA dice que "Todos los permisos de carácter ambiental, que de acuerdo con la legislación vigente deban o puedan emitir los órganos de la Administración del Estado, respecto de proyectos o actividades sometidos al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, **serán otorgados a través de dicho sistema, de acuerdo a las normas de la Ley y el presente Reglamento.**" (el destacado es nuestro).

*En los permisos ambientales sectoriales mixtos, el titular **podrá presentar los antecedentes no ambientales ante el organismo del Estado de manera previa a la notificación de la Resolución de Calificación Ambiental**, indicando el proyecto o actividad que se encuentra en evaluación ambiental. Con todo, **el permiso ambiental sectorial podrá otorgarse sólo una vez que el titular exhiba la Resolución de Calificación Ambiental favorable.***” (los destacados en el artículo transcrito son nuestros).

Por su parte, el artículo 160 del Reglamento del SEIA, dispone en su inciso segundo los requisitos ambientales para otorgar el permiso ambiental sectorial para subdividir y urbanizar terrenos rurales o para construcciones fuera de los límites urbanos, según se transcribe a continuación:

*“Los requisitos para su otorgamiento consisten en **no originar nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana** y no generar pérdida o degradación del recurso natural suelo.”* (el destacado es nuestro).

Por lo tanto, los proyectos que deban someterse al SEIA y requieran del Permiso Ambiental Sectorial contenido en el artículo 160 del mencionado Reglamento, deberán tener presente dicha normativa, para los efectos de la tramitación correspondiente del artículo 55 de la LGUC.

3.2. El asociado a las Zonas de Interés Turístico.

En caso que se solicite la aplicación del inciso tercero o cuarto del Artículo 55 de la LGUC en zonas declaradas de Interés Turístico, se requerirá también informe previo del Servicio Nacional de Turismo, en conformidad al artículo 16 de la Ley N°20.423⁴.

Dicho informe del Servicio Nacional de Turismo, deberá ser solicitado por el interesado, previo a las solicitudes de pronunciamiento del artículo 55 de la LGUC.

4. CONCEPTO DE “NUEVO NÚCLEO URBANO AL MARGEN DE LA PLANIFICACIÓN URBANA INTERCOMUNAL”.

Si bien el concepto de “nuevo núcleo urbano” no cuenta con una definición en la normativa de urbanismo y construcciones, y dado que no es posible establecerla por parte de esta División por la vía de una Circular instructiva, más aun considerando que tal ejercicio pasaría por alto las distintas realidades de cada región y de sus territorios, es importante tener presente las siguientes consideraciones:

- a) La potestad que establece el inciso 2° del art. 55 de la LGUC se ha conferido exclusivamente a las SEREMI MINVU, por lo que corresponderá a éstas ponderar “caso a caso” si se generan nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal. Tal como se indica en la Circular DDU 417, las autorizaciones o informes que emita la SEREMI MINVU respecto de los incisos 3° y 4°, así como el

⁴ El artículo 16 de la Ley 20.423 establece lo siguiente: “**Artículo 16.-** Cuando se solicite la aplicación del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones fuera de los límites urbanos de las comunas con zonas declaradas de Interés Turístico, se requerirá informe previo del Servicio Nacional de Turismo.

Este último deberá evacuar su informe en un plazo de 30 días, vencido el cual podrá resolverse prescindiendo de aquél.”

ejercicio de la facultad fiscalizadora que le confiere el D.L. 3.516, deberán evaluarse en función del proyecto presentado y "conforme a los criterios fijados para cada territorio".

En tal sentido, se hace necesario tener presente lo señalado por la Contraloría General de la República en su dictamen N° 10.290 del año 2020, en el que, frente a un cuestionamiento presentado respecto de una SEREMI MINVU que estableció criterios regionales para cautelar lo instruido en el inciso segundo del referido artículo 55⁵, señaló lo siguiente:

"Pues bien, de la reseñada preceptiva es posible apreciar que a las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo se les ha asignado el deber de cautelar que no se originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal.

*En ese contexto, es dable precisar que, contrario a lo que parece entender el recurrente, no se advierte impedimento para que la autoridad a la que la ley encargó esta función **determine parámetros para su desempeño**, en tanto por cierto con ello no se contravenga el ordenamiento, siendo del caso agregar que al **haber emitido la SEREMI la mencionada resolución exenta, fijando los anotados criterios, se resguarda de mejor manera la transparencia de sus actuaciones y se precave la arbitrariedad en el ejercicio de la misma.**" (Destacados nuestros).*

- b) Por lo indicado en el punto anterior, y por ser discrecional la potestad conferida en el referido inciso 2° del art. 55, resulta conveniente que las SEREMI MINVU establezcan o constituyan criterios objetivos, atendiendo a sus realidades territoriales, sobre los cuales ponderarán, al revisar cada caso en particular, si se genera "un nuevo núcleo urbano al margen de la planificación urbana intercomunal".

Lo anterior entregará mayor certeza jurídica a los interesados que presenten las solicitudes respectivas, y resguardará que el ejercicio de esta potestad no caiga en arbitrariedades.

- c) Otro aspecto a tener presente, más allá de los criterios que cada región determine para ponderar si, en cada caso particular, se genera un nuevo núcleo urbano, es lo que se desprende del tenor literal de la mencionada norma, de acuerdo a lo ya señalado por la Circular DDU 417, en el sentido que "*Cabe recalcar, el imperativo legal en orden de cautelar que no se originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana, pues ello, es materia de planificación territorial, cuya función ha sido derivada por la legislación a las potestades de los municipios y de las SEREMI MINVU según los niveles de planificación que les son propios*", es decir, se debe resguardar que la potestad planificadora, consagrada en el artículo 27 de la LGUC⁶, sea ejercida a través de los instrumentos de planificación territorial, y no al margen de ellos, como podrían ser, desarrollos de proyectos que originen algún centro poblado no previsto en la planificación de nivel intercomunal, sea que adquiera el nombre de núcleo urbano, centro poblado, villa, pueblo o ciudad.

⁵ Resolución Exenta N° 1000 de fecha 29 de noviembre del año 2019, otorgada por la Secretaría Ministerial Regional de Vivienda y Urbanismo, Región del Libertador General Bernardo O´Higgins.

⁶ El artículo 27 de la LGUC establece en su inciso primero que "Se entenderá por Planificación Urbana, para los efectos de la presente ley, el proceso que se efectúa para orientar y **regular el desarrollo de los centros urbanos** en función de una política nacional, regional y comunal de desarrollo socio-económico." (Destacados nuestros)

- d) Si bien la norma señala, actualmente, que se debe cautelar que no se originen nuevos núcleos urbanos al margen de la **“planificación urbana intercomunal”**, anteriormente, la redacción del artículo aludía a la “planificación urbano-regional”.

Cabe señalar que el cambio de redacción de **“planificación urbano-regional”** a **“planificación urbana intercomunal”**, fue efectuado por la Ley N° 21.074, que entre otros importantes cambios en materia de ordenamiento territorial, derogó la figura de los Planes Regionales de Desarrollo Urbano⁷ (PRDU).

La importancia de esto radica en que los PRDU, entre otras facultades, debían incluir⁸ en su Diagnóstico que, *“a partir de la identificación de tendencias, permite analizar las fortalezas y debilidades para proponer alternativas de estructuración territorial, considerando grados de habitabilidad del territorio, **jerarquía de los sistemas de centros poblados**, sus áreas de influencia recíproca y relaciones gravitacionales.”* Asimismo, dentro de los Lineamientos del Plan, se debían incluir la *“Estructuración de **sistemas de centros poblados**, su conectividad y sus relaciones espaciales y funcionales.”*, y la *“Definición de los **asentamientos que pueden requerir tratamiento prioritario.**”* (Destacados nuestros)

Por otra parte, la OGUC en su artículo 2.1.6.⁹, inciso segundo, obligaba a que **“Las disposiciones del Plan Regional de Desarrollo Urbano deberán incorporarse en los Planes Reguladores Metropolitanos, Intercomunales y Comunales.”** (Destacados nuestros).

Si bien este artículo 2.1.6. que regula los PRDU se encuentra vigente en la OGUC al momento de emitir la presente Circular, debe entenderse no aplicable para elaborar nuevos PRDU, dado que la LGUC ya no los contempla; no obstante, debe tenerse presente lo dispuesto en el artículo segundo transitorio¹⁰ de la Ley N° 21.074, en orden a que los PRDU mantendrán su vigencia mientras no se aprueben los planes regionales de ordenamiento territorial (PROT) a que se refiere la Ley N° 21.074.

Por lo tanto, los criterios o lineamientos contenidos en los PRDU **vigentes** deben ser incluidos en los Planes Reguladores intercomunales o Metropolitanos, aspectos estos que bien pueden contribuir a la definición de criterios regionales para aplicar adecuadamente el inciso segundo del Artículo 55 de la LGUC.

5. CIRCULARES VIGENTES EMITIDAS POR LA DDU RESPECTO DEL ARTÍCULO 55 DE LA LGUC.

En el siguiente cuadro se detallan las Circulares vigentes que esta División ha emitido respecto de la normativa asociada, con una breve reseña de la materia principal que trata cada una de ellas, seguido del o los pronunciamientos específicos que contienen. En una última columna, se agrega la acción específica que adoptará la presente Circular, en orden a ratificar, complementar, modificar o dejar sin efecto el o los pronunciamientos, según se indica.

⁷ Con la derogación de los artículos 30, 31, 32 y 33 de la LGUC.

⁸ Conforme al texto vigente, al momento de emitir la presente Circular, contenido en el artículo 2.1.5. de la OGUC, norma que debe adecuarse a los cambios introducidos por las leyes N° 21.074 y 21.078.

⁹ Aplica mismo criterio de la nota al pie anterior.

¹⁰ “Artículo segundo. - Los planes regionales de desarrollo urbano y los planes regionales de ordenamiento territorial mantendrán su vigencia mientras no se aprueben los planes regionales de ordenamiento territorial a que se refiere la presente ley. Estos últimos sólo podrán aprobarse cuando entren en vigencia la política nacional de ordenamiento territorial y el reglamento establecidos en el párrafo quinto del literal a) que introduce esta ley en el artículo 17 de la ley N°19.175, orgánica constitucional sobre Gobierno y Administración Regional.”

	Circulares Generales	Materia(s) de la Circular y Pronunciamiento Específico asociado a las normas que aborda la presente Circular.	Acción en la presente Circular
1	DDU 449 de 2020	<p>Materia de la Circular: Informa modificaciones al DS 14 de 2017 que modifica OGUC para adecuarla a la entrada en vigencia de exigencias en plazo diferido de la Ley N° 20.958 sobre Aportes al Espacio Público.</p> <p>Pronunciamiento específico: Exigencias de mitigación (IMIV) fuera y dentro del predio en área rural, según art. 2.2.4. Bis OGUC, no podrán exigirse sino hasta noviembre de 2021</p>	Se ratifica pronunciamiento.
2	DDU 447 de 2020	<p>Materia de la Circular: Instruye sobre aplicación por la entrada en vigencia de nuevas exigencias de la Ley N° 20.958 sobre Aportes al Espacio público, para tramitación de permisos.</p> <p>Pronunciamentos específicos: (Pto. 2.4.10.3. de la Circular DDU 447):</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Casos a que se refieren inciso 3° del Art. 55 LGUC, no conllevan obligación de aportes. ▪ Casos a que se refieren incisos 1° y 4° del Art. 55 LGUC, Sí conllevan obligación de aportes. 	Se ratifican pronunciamientos.
3	DDU 435 de 2020	<p>Materia de la Circular: Pertinencia de exigir condiciones especiales de accesibilidad para proyectos tramitados por Art. 55 LGUC.</p> <p>Pronunciamentos específicos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ No puede exigirse que predios enfrenten un Bien Nacional de Uso Público. ▪ Lo anterior, sin perjuicio de las exigencias contenidas en el Art. 135 LGUC y el Art 2.2.4. Bis de la OGUC las que solo serán exigibles a contar de la fecha establecida en el DS 14 de 2017 (Decreto modificado por el DS 16 de 2020). 	Se ratifican pronunciamientos.
4	DDU 420 de 2019	<p>Materia de la Circular: Modifica Circular DDU 219 respecto de materias que puede regular el PRI o PRM¹¹ en el área rural planificada.</p>	Se ratifica pronunciamiento
5	DDU 417 de 2019	<p>Materia de la Circular: Aplicación del Art. 55 LGUC.</p> <p>Pronunciamentos específicos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Regla general N°1:</u> Fuera de los límites urbanos no está permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones. 	Se ratifica pronunciamiento.

¹¹ Plan Regulador Intercomunal o Plan Regulador Metropolitano.

	Circulares Generales	Materia(s) de la Circular y Pronunciamiento Específico asociado a las normas que aborda la presente Circular.	Acción en la presente Circular
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Regla general N°2:</u> SEREMI MINVU debe cautelar que no se originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación intercomunal. ▪ Excepciones a la regla general N°1: Las necesarias para la explotación agrícola del inmueble, la vivienda del propietario y de sus trabajadores y para la construcción de conjuntos habitacionales, contenidas en inciso 1° del Art. 55 LGUC. ▪ Excepciones a la regla general N°1: Las contenidas en incisos 3° y 4° del Art. 55 LGUC. ▪ Regla General N° 2 debe ser ejercida por las SEREMI MINVU al momento de tramitaciones según inciso 3° y 4° del Art. 55 LGUC y también en su función fiscalizadora, según dictamen CGR¹² 29.289 de 2016. ▪ Núcleos urbanos es una materia de la planificación territorial. ▪ Autorizaciones o informes incisos 3° y 4° se evalúan en función del proyecto presentado y "<i>conforme a los criterios fijados para cada territorio</i>". ▪ Equipamientos siempre admitidos en el área rural de salud, educación, seguridad y culto (que no incluye cultura) por aplicación de la Ley 20.943, son según clases y destinos del art. 2.1.33., y la carga de ocupación inferior a 1.000 personas se calcula según 4.2.4. de la OGUC. ▪ Detalla autorizaciones o informes que se deben adjuntar a la solicitud de permiso de urbanización y/o edificación ante la DOM: <ul style="list-style-type: none"> - <u>Inciso 3° del Art. 55:</u> Autorización SEREMI MINAGRI¹³, e informe previo favorable de la SEREMI MINVU¹⁴ sobre el grado de urbanización. - <u>Inciso 4° del Art. 55:</u> Informes previos favorables de la SEREMI MINVU y del SAG¹⁵. - <u>Inciso 1° del Art. 55:</u> para solicitar al DOM permiso de edificación para las construcciones necesarias para la explotación agrícola del inmueble, y la vivienda del propietario y sus trabajadores, no se requerirán las 	

¹² Contraloría General de la República.

¹³ Secretaría Regional Ministerial de Agricultura.

¹⁴ Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo.

¹⁵ Servicio Agrícola y Ganadero.

	Circulares Generales	Materia(s) de la Circular y Pronunciamento Específico asociado a las normas que aborda la presente Circular.	Acción en la presente Circular
		<p>autorizaciones e informes previos favorables mencionados.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Las autorizaciones e informes previos favorables de los incisos 3° y 4° del art. 55 son acciones previas al otorgamiento de permisos de la DOM y deben ser concordantes con los usos establecidos en los PRI o PRM en caso de que el área rural esté regulada por esos IPT. ▪ Las modificaciones de proyecto (después del permiso de la DOM y antes de la recepción), el interesado deberá, previamente, solicitar la autorización e informes previos favorables de los servicios mencionados. ▪ Autorizaciones para materializar proyectos en el área rural no cambian la condición o naturaleza rural del territorio. 	
6	DDU 363 de 2017	<p>Materia de la Circular: Aplicación de las disposiciones que introdujo la Ley 20.943 en los artículos 55, 116 y 146 de la LGUC, en relación a Complejos deportivos.</p> <p>Pronunciamento específico: Complejos deportivos con actividades de carácter educativo corresponden a equipamiento deportivo y no equipamiento de educación, por lo tanto, no pueden entenderse siempre admitidos conforme a la Ley 20.943 y deberán analizarse en su mérito y ajustarse al Art. 55 LGUC.</p>	Se ratifica pronunciamento.
7	DDU 335 de 2017	<p>Materia de la Circular: Aplicación Ley 20.943, que modificó artículos 55, 116 y 146 de la LGUC.</p> <p>Pronunciamentos específicos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Equipamientos siempre admitidos en el área rural de salud, educación, seguridad y culto cuya carga de ocupación sea inferior a 1.000 personas, solo requieren informe favorable de la SEREMI MINVU (no del SAG) que debe incluir las normas urbanísticas aplicables a las edificaciones y las condiciones de urbanización. ▪ Condiciones de urbanización aplicables a las edificaciones siempre admitidas de la ley 20.943, pueden ser: <ul style="list-style-type: none"> - Las que provienen del N° 2 del Art. 2.2.4. de la OGUC, sobre copropiedad inmobiliaria. - Las provenientes de las áreas declaradas de utilidad pública según el Art. 59 de la LGUC, en los terrenos 	Se ratifican pronunciamientos.

	Circulares Generales	Materia(s) de la Circular y Pronunciamento Específico asociado a las normas que aborda la presente Circular.	Acción en la presente Circular
		<p>destinados a vialidad en el área rural por los PRI o PRM.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Exigencias de urbanización para proyectos desvinculados de la vialidad existente regulados en el inciso 2° del Art. 134 de la LGUC.¹⁶ ▪ Infraestructura ejecutada por el Estado a la que se refiere el inciso cuarto del Art. 116 de la LGUC, aunque NO requieren permisos de la DOM, SÍ requieren de los informes previos favorables de la SEREMI MINVU y del SAG, los que deberán ser enviados a la DOM para evitar paralizaciones de obras, según el inciso final del Art. 146° de la LGUC. ▪ Destino Culto al que se refiere la ley 20.943 no incluye cultura. ▪ Excepción del inciso final del Art. 2.1.33. de la OGUC, NO aplica a los equipamientos que la Ley 20.943 considera siempre admitidos. 	
8	DDU 330 de 2017	<p>Materia de la Circular: Aplicación del artículo 124 de la LGUC en proyectos emplazados en áreas rurales.</p> <p>Pronunciamento específico: Los permisos de edificación o autorización de construcciones provisorias acogidos al Art. 124 de la LGUC que se soliciten a la DOM en el área rural, deben cumplir previa y obligatoriamente con los procedimientos contenidos en el artículo 55 de la LGUC, debiendo contar con las autorizaciones e informes favorables establecidos en dicha disposición.</p>	Se ratifica pronunciamento.
9	DDU 314 de 2016	<p>Materia de la Circular: Aplicación Ley 20.234 sobre loteos irregulares.</p> <p>Pronunciamento específico: A los loteos que se acojan a la Ley 20.234 no les es aplicable el artículo 55 de la LGUC (Pto. 2.3.1. de la Circular DDU 314).</p>	Se ratifica pronunciamento.
10	DDU 267 de 2014	<p>Materia de la Circular: Transcribe dictamen 41.619 de la CGR sobre Subdivisiones en el área rural de los PRI o PRM.</p> <p>Pronunciamento específico: La Circular concluye que, a propósito del dictamen transcrito, las SEREMI MINVU solo deben "verificar y certificar" el cumplimiento de la norma urbanística de</p>	Se modifica Circular en atención a Dictamen N°29.289 de 2016, de la CGR, según se detalla en cuadro del Pto.6 de la presente Circular.

¹⁶ Actualmente regulado en la OGUC en el Artículo 2.2.4. Bis.

	Circulares Generales	Materia(s) de la Circular y Pronunciamento Específico asociado a las normas que aborda la presente Circular.	Acción en la presente Circular
		superficie predial mínima establecida en el IPT.	
11	DDU 239 de 2010	<p>Materia de la Circular: Aplicación del Art. 55 LGUC en concesiones mineras.</p> <p>Pronunciamentos específicos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Titulares de concesiones mineras no se encuentran eximidos de los trámites del Art. 55. ▪ Actuación de la SEREMI MINVU al emitir informe previo favorable, no se conciben como un requisito para el ejercicio de la actividad (minera en este caso), sino que está orientada a cautelar que no se originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación. ▪ Pronunciamento de la SEREMI MINVU es de carácter casuístico ya que se refiere a un proyecto singular sujeto a trámite. 	Se ratifican pronunciamientos.
12	DDU 219 ¹⁷ de 2009	<p>Materia de la Circular: Instruye sobre facultades de los PRI o PRM.</p> <p>Pronunciamentos específicos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Detalla los usos de suelo que el PRI o PRM puede disponer en el área rural para efectos de aplicar el Art. 55 LGUC. (letra d. del segundo cuadro que se refiere a los ámbitos de acción del PRI o PRM en el Área Rural). ▪ En área rural regulada por los PRI o PRM, la SEREMI MINVU debe cautelar que se cumplan los usos de suelo establecidos en dichos IPT (Pto. 2 letra a.). ▪ Instalaciones o edificaciones del uso de suelo infraestructura <u>en el área rural regulada por el PRI o PRM</u> se entienden siempre admitidas, sin perjuicio que deben cumplir con Art. 55 LGUC y Ley 19.300. ▪ Instalaciones o edificaciones del uso de suelo infraestructura en el área rural <u>fuera del territorio regulado por el PRI o PRM</u> se rigen por lo dispuesto en el art. 55 LGUC, inciso final del artículo 2.1.29. y Ley 19.300 (Pto. 2 letra e.). (Este aspecto se modifica según se detalla en cuadro del Pto. 6 de la presente Circular). 	Se modifica Circular según se detalla en cuadro del Pto. 6 de la presente Circular.
13	DDU 218 ¹⁸ de 2009	Materia de la Circular: Uso de suelo Infraestructura: Disposiciones que se pueden establecer en los IPT;	Se modifica Circular según se detalla en cuadro

¹⁷ Circular modificada por la Circulares DDU 279 y DDU 420.

¹⁸ Circular modificada por la Circular DDU 287 y complementada por la Circular DDU 323.

	Circulares Generales	Materia(s) de la Circular y Pronunciamiento Específico asociado a las normas que aborda la presente Circular.	Acción en la presente Circular
		<p>componentes y tipos de infraestructura; permisos y autorizaciones asociados.</p> <p>Pronunciamentos específicos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Se refiere a criterios de localización para las infraestructuras que pueden establecer los PRDU¹⁹ para facilitar la aplicación del Art. 55 LGUC, según la Circular DDU 155. ▪ Redes y trazados de infraestructura en el área rural no requieren de las autorizaciones del Art. 55 LGUC, ya que se encuentran siempre admitidas²⁰. ▪ En las áreas rurales reguladas por los PRI o PRM se entienden siempre admitidas las <u>instalaciones o edificaciones</u> de infraestructura, por lo tanto, estos IPT no pueden regularlas, sin perjuicio que deben cumplir con el Art. 55 LGUC y Ley 19.300. ▪ En las áreas rurales NO reguladas por los PRI o PRM las <u>instalaciones o edificaciones</u> de infraestructura, deben cumplir con el Art. 55 LGUC. ▪ Las <u>instalaciones o edificaciones</u> de infraestructura, emplazadas en el área urbana o en el área rural, que contemplen un proceso de transformación, requerirán contar con la calificación previa de la SEREMI de Salud, según Art. 4.14.2. OGUC. 	<p>del Pto. 6 de la presente Circular.</p>
14	<p>DDU 216²¹ de 2009</p>	<p>Materia de la Circular: Facultades y responsabilidades SEREMI MINVU y DOM en subdivisiones fuera de los límites urbanos. Transcribe dictamen N° 13.769 de 2009 de la CGR.</p> <p>Pronunciamiento específico: El Dictamen se refiere a las subdivisiones en el área rural, pero dentro del área de planificación de un PRI y concluye que la DOM no tiene competencias para aprobar subdivisiones en el área rural, en atención al Art. 24, letra a), N° 1 de la Ley N° 18.695 <i>"precepto que, en materia de subdivisiones, limita las facultades de las Direcciones de Obras a los predios urbanos y urbano-rurales, expresión esta última, que no comprende a los</i></p>	<p>Se deja sin efecto según se detalla en cuadro del Pto. 6 de la presente Circular.</p>

¹⁹ Planes Regional de Desarrollo Urbano, que, conforme al Artículo segundo transitorio de la Ley 21.074, mantendrán su vigencia mientras no se aprueben los planes regionales de ordenamiento territorial a que se refiere la misma ley.

²⁰ Conforme al Artículo 2.1.29. de la OGUC, las redes y trazados de infraestructura se entenderán siempre admitidos, dentro o fuera de los límites urbanos, y se sujetarán a las disposiciones que establezcan los organismos competentes. Los IPT solo deben *"reconocer las fajas o zonas de protección determinadas por la normativa vigente y destinarlas a áreas verdes, vialidad o a los usos determinados por dicha normativa."*

²¹ Circular complementada por la Circular DDU 267.

	Circulares Generales	Materia(s) de la Circular y Pronunciamento Específico asociado a las normas que aborda la presente Circular.	Acción en la presente Circular
		<i>inmuebles ubicados fuera de los límites urbanos</i> ”. ²²	
15	DDU 155 de 2005	Materia de la Circular: Estructura de componentes de Plan Regional de Desarrollo Urbano. Pronunciamento específico: Se refiere, como parte del componente Lineamientos de los PRDU, a las condiciones y criterios que puede establecer este IPT, para la aplicación del artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en el ámbito del Plan, ya sea a nivel regional, o por zonas. (Que en la Circular DDU 155 aparece mencionado en la letra h) de los Lineamientos del Plan).	Se ratifica pronunciamiento en tanto resulta aplicable a los PRDU vigentes conforme a la Ley 21.074.
16	DDU 133 de 2004	Materia de la Circular: Aplicación del artículo 6.3.3., sobre las condiciones mínimas de urbanización de conjuntos de viviendas en el área rural. Pronunciamento específico: Se refiere a las condiciones de urbanización mínimas que deben cumplir los conjuntos de viviendas económicas en el área rural ²³ .	Se ratifica pronunciamiento.
17	DDU 130 de 2003	Materia de la Circular: Aplicación Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria. Pronunciamento específico: Conforme al artículo 1° de la Ley de Copropiedad, pueden acogerse, entre otros, proyectos localizados en el área rural, autorizados por el artículo 55 LGUC.	Se ratifica pronunciamiento.

	Circulares Específicas N°	Materia(s) de la Circular y Pronunciamento Específico asociado a las normas que aborda la presente Circular	Acción en la presente Circular
18	03/2010 ²⁴	Materia de la Circular: Aplicación Art. 55 LGUC y 2.1.29. OGUC, centrales de generación eléctrica eólica (Aerogeneradores). Pronunciamentos específicos:	Se ratifican pronunciamientos.

²² Se debe tener presente que el artículo 24 de la Ley 18.695 ha tenido diversas modificaciones, entre otras, por la Ley 20.703 que reemplazó el texto citado en el dictamen 13.769 transcrito. Actualmente, según la página de la Biblioteca del Congreso Nacional, <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=251693>, el numeral 1 de la letra a) del Artículo 24, que se refiere a las funciones de la unidad de obras municipales, en lo relativo a velar por el cumplimiento de las disposiciones de la LGUC y los IPT, dice: "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."

²³ Condiciones a las que deben ajustarse los informes de la SEREMI MINVU, según se establece en el numeral 2 del artículo 2.1.19. de la OGUC.

²⁴ Circular complementada por la Circular DDU 450.

	Circulares Específicas N°	Materia(s) de la Circular y Pronunciamento Específico asociado a las normas que aborda la presente Circular	Acción en la presente Circular
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reitera conceptos contenidos en Circular DDU 218: <ul style="list-style-type: none"> - Redes y trazados son siempre admitidos. - En las áreas rurales reguladas por los PRI o PRM se entienden siempre admitidas las instalaciones o edificaciones de infraestructura, por lo tanto, estos IPT no pueden regularlas. - Las <u>instalaciones o edificaciones de infraestructura</u>, emplazadas en el área urbana, de extensión urbana o en el área rural, que contemplen un proceso de transformación, requerirán contar con la calificación previa de la SEREMI de Salud, según Art. 4.14.2. OGUC. ▪ Las autorizaciones del Art. 55 LGUC deben incluir las instalaciones (uno o más aerogeneradores) así como las edificaciones (oficinas, viviendas del cuidador, garitas, etc.). ▪ No corresponde una autorización por cada aerogenerador, como tampoco que se otorgue para todo el predio. 	
19	62/2009	<p>Materia de la Circular: Aplicación Art. 55 LGUC, Viviendas de hasta 1.000 UF.</p> <p>Pronunciamento específico: Cuando el Art. 55 se refiere a "Viviendas de hasta 1.000 UF", se entiende que aplica tanto a conjuntos de viviendas como a viviendas singulares. Por dicho motivo, es posible subdividir un predio para generar un lote destinado a una vivienda individual. En este caso, la subdivisión debe necesariamente, incluir el proyecto previo de la vivienda que cumpla con los requisitos (de hasta 1.000 UF y que cuente con los requisitos para obtener subsidio del Estado).</p>	Se ratifica pronunciamiento.
20	58/2009	<p>Materia de la Circular: Loteos emplazados en parte en el área urbana y el resto en el área rural.</p> <p>Pronunciamentos específicos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Loteos al interior de los límites urbanos se rigen por Cap. 1 del Título 3 de la OGUC. ▪ Subdivisiones en el área rural se rigen por: <ul style="list-style-type: none"> - Art. 55 LGUC, cuando se subdivide y urbaniza un terreno rural para los fines expresamente señalados en el inciso 3° de dicho artículo. - D.L. 3.516, cuando se dividen predios rústicos. Esta norma no aplica en 	Se deja sin efecto según se detalla en cuadro del Pto. 6 de la presente Circular.

	Circulares Específicas N°	Materia(s) de la Circular y Pronunciamento Específico asociado a las normas que aborda la presente Circular	Acción en la presente Circular
		<p>territorios rurales regulados por los PRM de Santiago, Valparaíso y Concepción, en cuyos casos se aplica la superficie predial mínima fijada por estos.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dado que las DOM no tienen competencia para autorizar subdivisiones²⁵ en predios rurales, carecen de facultad para cobrar derechos municipales ▪ Concluye la Circular que el DOM solo puede autorizar la parte del loteo al interior del límite urbano y el saldo, ubicado en el área rural, si se requiere, debe estarse a las disposiciones que aplican (Art. 55 y D.L. 3.516). 	
21	10/2009	<p>Materia de la Circular: Aplicación Art. 2.1.29. OGUC, infraestructura en el área rural normada por un PRI.</p> <p>Pronunciamentos específicos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Por modificación del DS N° 8 de 2009 que modificó la OGUC, en las áreas rurales reguladas por los PRI o PRM se entienden siempre admitidas las instalaciones o edificaciones de infraestructura, por lo tanto, estos IPT no pueden regularlas, sin perjuicio que deben cumplir con el Art. 55 LGUC y Ley 19.300. ▪ Las áreas urbanas y de extensión urbana se encuentran al interior de los límites urbanos y el área rural es todo lo que se encuentra fuera de dichos límites, pudiendo esta área rural estar o no en un territorio regulado por un PRI o PRM. 	Se ratifica pronunciamiento.
22	02/2007²⁶	<p>Materia de la Circular: Aplicación Art. 55 LGUC y 2.1.19. OGUC y concepto de "urbanización suficiente".</p> <p>Pronunciamento específico: Se entiende que las obras de urbanización son suficientes cuando el proyecto no contempla aperturas, ensanches o prolongaciones de vías y el predio no está afecto a utilidad pública por el IPT. Exigencias de urbanización son las que se desprenden del artículo 2.2.4. y 2.2.4. bis de la OGUC.</p>	Se modifica Circular según se detalla en cuadro del Pto. 6 de la presente Circular.

²⁵ Afirmación que se desprende del mismo dictamen aludido en la Circular DDU 216. Ver Nota al pie N° 22 de esta Circular, en la que se aprecia texto vigente del numeral 1 de la letra a) del Artículo 24 de la Ley 18.695.

²⁶ Circular modificada por la Circular DDU 447.

6. MODIFICA CIRCULARES QUE INDICA.

Conforme a lo indicado en la presente Circular, se hace necesario modificar las siguientes Circulares emitidas por esta División, según se detalla a continuación:

Circular	Materia(s) que se modifica(n)	Motivo/Consideraciones
<p>DDU 267 Circular Ord. N° 0283 de fecha 22.05.2014</p>	<p>a) Elimínanse el segundo párrafo de la "Materia" y el párrafo final del punto N° 3, que aluden a que la Circular DDU 267 complementa la Circular DDU 216 (que se deja sin efecto por la presente Circular).</p> <p>b) Reemplázase en el numeral 3. la frase: "solo deben verificar y certificar el cumplimiento de la norma urbanística "superficie predial mínima", establecida en el correspondiente instrumento de planificación territorial" por la siguiente: "junto con verificar y certificar el cumplimiento de la norma urbanística "superficie predial mínima", establecida en el correspondiente instrumento de planificación territorial, deberán cautelar igualmente, que la subdivisión no genere un nuevo núcleo urbano en sectores rurales, al margen de la planificación urbana intercomunal".</p>	<p>Adecuar la Circular al criterio contenido en el Dictamen N° 29.289 de 2016, de la CGR, que se pronunció acerca de las facultades de las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo (SEREMI) en relación con lo dispuesto en el Decreto Ley N° 3.516, de 1980 y el artículo 55 de la LGUC.</p> <p>En parte señala que el "decreto ley N° 1.305, de 1975 -que Reestructura y Regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo-, en su artículo 12, letra l), 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", criterio que es concordante con lo dispuesto en el inciso segundo del Artículo 55 de la LGUC.</p>
<p>DDU 219 Circular Ord. N° 0353 de fecha 29.05.2009</p>	<p>a) Agrégase a continuación de la letra d., del segundo cuadro del punto 1 referido al Área Rural, a continuación del texto "-Las construcciones de turismo y poblaciones.", el siguiente párrafo:</p>	<p>a) Se agrega nuevo párrafo en atención a que la Ley N° 20.943 (D.O. 19.08.16) incorporó en el inciso cuarto del Artículo 55 LGUC la infraestructura.</p> <p>b) Se agrega nueva frase para adecuarla al criterio contenido</p>

Circular	Materia(s) que se modifica(n)	Motivo/Consideraciones
	<p>“Si bien el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones incluye en su inciso cuarto a las infraestructuras, debe tenerse presente que conforme al inciso cuarto del Artículo 2.1.29. <i>“En el área rural de los planes reguladores intercomunales o metropolitanos, dichas instalaciones o edificaciones estarán siempre admitidas y se sujetarán a las disposiciones que establezcan los organismos competentes, sin perjuicio del cumplimiento de la Ley 19.300 y de lo dispuesto en el artículo 55 del DFL N°458 (V. y U.), de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.”</i></p> <p>b) Agrégase al final de la letra a. del punto 2, y antes del punto final, la siguiente frase “y 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”.</p> <p>c) Elimínase la frase final de la letra e. del punto 2, que dice: “y corresponderán a equipamiento en los casos por lo dispuesto en el inciso final del artículo 2.1.29. de su Ordenanza General”</p>	<p>en el Dictamen N° 29.289 de 2016, de la CGR, que se pronunció acerca de las facultades de las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo (SEREMI) en relación con lo dispuesto en el Decreto Ley N° 3.516, de 1980 y el artículo 55 de la LGUC.</p> <p>c) Se elimina frase en letra e. del punto 2, ya que criterio señalado (contenido en el inciso final del 2.1.29.) ya no aplica según la ley N°20.943 (D.O. 19.08.16), que incluyó al uso infraestructura en el inciso final del Art. 55 LGUC.</p>
<p>DDU 218 Circular Ord. N° 0295 de fecha 29.04.2009</p>	<p>a) Elimínase la frase final del penúltimo párrafo del Pto 6c, que dice: “y corresponderán a equipamiento en los casos que no contemplen procesos productivos, si los contemplaren se</p>	<p>a) Se elimina frase en penúltimo párrafo del Pto. 6c, ya que criterio señalado (contenido en el inciso final del 2.1.29.) ya no aplica según la ley 20.943, que incluyó al uso infraestructura en el inciso final del Art. 55 LGUC.</p> <p>b) Se elimina párrafo final del Pto. 6d porque el inciso</p>

Circular	Materia(s) que se modifica(n)	Motivo/Consideraciones
	<p>considerarán como industria”.</p> <p>b) Elimínase párrafo final del pto. 6d, cuyo texto es el siguiente: “En síntesis, y siempre de acuerdo con lo establecido en el mencionado artículo 2.1.29., inciso quinto, sólo las instalaciones o edificaciones de infraestructura calificadas como molestas o inofensivas podrán emplazarse dentro de las áreas delimitadas por un límite urbano, en tanto aquellas calificadas como contaminantes y/o peligrosas deben localizarse fuera de dichos límites.”</p>	<p>mencionado del 2.1.29. fue modificado por el DS 68 D.O. del 31.12.2009 y se eliminó expresión que decía que las infraestructuras peligrosas o contaminantes debían localizarse fuera de los límites urbanos.</p>
<p>DDU 216²⁷ Circular Ord. N° 0237 de fecha 07.04.2009</p>	<p>Se deja sin efecto por completo la Circular.</p>	<p>Se deja sin efecto la Circular porque el artículo 24 de la Ley 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades ha tenido diversas modificaciones, entre otras, por la Ley 20.703 que reemplazó el texto citado en el dictamen 13.769 transcrito por la Circular. Actualmente, el numeral 1 de la letra a) del Artículo 24 de la Ley 18.695, que se refiere a las funciones de la unidad de obras municipales, en lo relativo a velar por el cumplimiento de las disposiciones de la LGUC y los IPT, dice: “1) <i>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.</i>”</p>
<p>DDU-Específica N° 58/2009 Circular Ord. N° 0891 de</p>	<p>Se deja sin efecto por completo la Circular.</p>	<p>Se deja sin efecto la Circular, por las mismas razones señaladas en el presente cuadro, para dejar sin efecto la Circular DDU 216.</p>

²⁷ La Circular DDU 216 había sido complementada por la Circular DDU 267, y en razón de que la Circular 216 se deja sin efecto en este acto, también se modifica según la Circular DDU 267 para eliminar la frase respectiva.

Circular	Materia(s) que se modifica(n)	Motivo/Consideraciones
fecha 18.11.2009		
DDU- Específica N° 02/2007 Circular Ord. N° 0182 de fecha 21.03.2007	a) Elimínase al final del primer párrafo del punto 2, la frase "disposiciones aplicables para el área urbana". b) Reemplázase en su Pto. 3 la frase "núcleo urbano al margen de la planificación urbana regional" por la siguiente: "nuevo núcleo urbano al margen de la planificación urbana intercomunal".	Se modifica Circular, en atención a a: a) Modificación introducida en el Art. 59 LGUC por la Ley N° 20.791, en lo relativo a declaratorias en el área rural por parte de los PRI. b) Modificación introducida por la Ley N° 21.074, que reemplazó en el inciso segundo del artículo 55 LGUC, la expresión "urbana-regional" por "urbana intercomunal".

Saluda atentamente a Ud.



ENRIQUE MATUSCHKA AYCAGUER
Jefe División de Desarrollo Urbano

ODM / MICH / SLB / VPQ / JAV

DISTRIBUCIÓN:

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo.
2. Sr. Ministro de Agricultura
3. Sra. Ministra del Medio Ambiente
4. Sr. Contralor General de la República.
5. Sr. Subsecretario de Vivienda y Urbanismo.
6. Sr. Director Servicio Agrícola y Ganadero
7. Sr. Director Servicio de Evaluación Ambiental
8. Sres. Intendentes Regionales I a XV y Región Metropolitana.
9. Biblioteca del Congreso Nacional.
10. Sres. Jefes de División MINVU.
11. Contraloría Interna-MINVU.
12. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU.
13. Sres. Directores Regionales SERVIU.
14. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU).
15. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU).
16. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU).
17. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano).
18. Sres. Jefes Deptos. D.D.U.
19. Sres. Jefes Depto. D. D.U. I., SEREMI MINVU Regionales.
20. Cámara Chilena de la Construcción.
21. Instituto de la Construcción.
22. Colegio de Arquitectos de Chile.
23. Asociación de Oficinas de Arquitectos de Chile (AOA).
24. Asociación Nacional de Revisores Independientes (ANRI).
25. Asociación Chilena de Municipalidades (AChM).

26. Asociación de Municipalidades de Chile (AMUCH).
27. Consejo Nacional de Desarrollo Urbano
28. Sr. Secretario Ejecutivo Consejo de Monumentos Nacionales.
29. ACPLAN A.G., Asociación de Consultores en Planificación Territorial
30. Biblioteca MINVU
31. Mapoteca D.D.U.
32. OIRS.
33. Jefe SIAC.
34. Archivo DDU.
35. Oficina de Partes D.D.U.
36. Oficina de Partes MINVU Ley 20.285