



Santiago, 11 JUL. 2012

CARTAN° 311.....

[Redacted]

En el marco de la Ley N°20.285 de Acceso a la Información Pública, se recibió en este Servicio el 9 de Julio de 2012, la solicitud Fólío N°AR-001-W-0000174, mediante la cual se solicita:

"Requiero Pauta Oficial de Aplicación del Artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcción".

En relación a su consulta, adjunto a usted el documento solicitado.

Saluda atentamente a Ud.,



G. Rojas

GUSTAVO ROJAS LE-BERT
SUBSECRETARIO DE AGRICULTURA(S)



“Construcciones ajenas a la agricultura en predios rústicos, con o sin subdivisión”

**PAUTA OFICIAL DE APLICACIÓN DEL ART. 55 DE LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES (L.G.U.C.)
COMPETENCIAS DEL MINAGRI**

El presente trabajo tiene como **objetivo central, establecer criterios de aplicación a nivel nacional**, acerca de la aplicación del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que reglamenta las competencias del Ministerio de Agricultura, que regionalmente son ejecutadas por los SEREMIS, en la autorización de construcciones ajenas a la agricultura en predios rurales, con o sin subdivisión de los mismos. La presente Pauta Oficial sustituye el documento: “Pauta de Procedimiento para autorización de cambio de uso de suelo, de 1999” del Ministerio de Agricultura y en su texto se han incorporado los aportes realizados por el SAG. Está dirigida a los funcionarios del Ministerio y a los particulares.

1. NORMATIVA APLICABLE. Las principales leyes son las siguientes:

* **MINAGRI:** D.L. 3.516 de 1980, “Establece normas sobre división de predios rústicos”. Ley 19.283 de 1994 (Art. 46) “Ley Orgánica del Servicio Agrícola y Ganadero”. D.S. N° 67, de 1982, del MINAGRI, y sus modificaciones, otorga a los Secretarios Regionales Ministeriales de Agricultura las atribuciones y facultades que indica, modificado por el D.S. 211 de 23 de Octubre de 1993.

* **URBANÍSTICA:** D.F.L. 458 de 1975 (Art. 55) “Ley General de Urbanismo y Construcciones” y “Ordenanza General de Urbanismo y construcciones”. D.S. N° 47, de 1992, del MINVU, Ordenanza de la LGUC, y sus modificaciones posteriores: D.S. N° 75, de 2001, D.S. N° 143, de 2003, otros.

* **AMBIENTAL:** Ley 19.300 de 1994, “Bases Generales del Medio Ambiente” y D.S. N° 95/2001, Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia.

* **TURÍSTICA:** Ley N° 20.423, de 2010, Del sistema institucional para el desarrollo del turismo (Art. 16).

2. CONSTRUCCIONES QUE REQUIEREN INFORME FAVORABLE DEL ART. 55, DE LA SEREMIS DE AGRICULTURA. (Art. 55 L.G.U.C. y Arts. 2.1.19; 3.1.7; 4.14.5; 6.2.8; 6.3.3.; 6.3.4; 5.1.6 de la O.G.U.C.)

2.1. Competencia de las Secretarías Regionales Ministeriales de Agricultura.

Resolver las solicitudes de construcción en predios rústicos, con o sin subdivisión, fijando condiciones mínimas de urbanización, previo informe del MINVU y, cuyos fines deben ser algunos de los que se indican en el texto legal, esto es:

- Complementar alguna actividad industrial con viviendas;
- Dotar de equipamiento a algún sector rural;

- Habilitar un balneario o campamento turístico; o
- Construir conjuntos de viviendas sociales o, conjuntos de viviendas de hasta un valor de 1.000 U.F., que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado.

2.2. Criterios técnicos.

En relación a la solicitud, la SEREMI considerará los siguientes criterios técnicos:

- a) Potencial productivo del suelo, esto es, aptitud agropecuaria del suelo basada en las características que determinan su clase de capacidad de uso (profundidad, textura, drenaje, pedregosidad; pendiente), microclima, disponibilidad y posibilidad de riego.
- b) Disponibilidad del recurso suelo con potencial agropecuario en la Región, Representatividad porcentual del suelo con el potencial productivo descrito, respecto a su presencia o disponibilidad en el área rural de la Región.
- c) Desarrollo agrícola del entorno del predio y nivel de inversiones en infraestructura productiva privada y estatal. Identificación de la existencia de construcciones, infraestructura, o aplicación de prácticas agronómicas en el predio bonificadas por Ley (Por ejemplo, Ley N° 18.450, sobre Fomento a la inversión privada en obras de riego y drenaje; o la Ley N° 20.412: que establece un "Sistema de incentivos para la sustentabilidad agroambiental de los suelos agropecuarios")

Lo anterior, se basará en la(s) clase(s) de capacidad de uso de suelo del terreno rural, indicadas en el Certificado de Avalúo del Servicio de Impuestos Internos (S.I.I), y el informe del SAG, servicio que realizará una inspección técnica al predio, a petición de la Secretaría Regional del Ministerio de Agricultura.

2.3. Procedimiento.

Ingreso: Ventanilla única. Los propietarios deberán ingresar la respectiva solicitud y los antecedentes fundantes a la SEREMI de Agricultura, directamente o a través del SAG, quien actuará como ventanilla única, remitiendo los antecedentes presentados a la SEREMI, previo registro en la Oficina de Partes.

Admisibilidad: Recibidos los antecedentes, la SEREMI realizará un examen de admisibilidad de la solicitud, que comprende determinar si esta cumple con los requisitos señalados en la presente Pauta (solicitud, documentos, planos, memoria explicativa) y si el proyecto de construcción requiere ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. (S.E.I.A.)

Informe SAG: la solicitud que sea admisible y que no requiera ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, será remitida al SAG para informe técnico, que deberá ser fundado y público y expedido dentro de los 30 días siguientes constados desde que haya sido requerido.

- Si el informe técnico concluye que la construcción con fines ajenos a la agricultura daña significativamente los recursos naturales, la solicitud será rechazada, a través de la correspondiente resolución exenta y se devolverán los antecedentes al propietario.
- Si el SAG informa que la construcción con fines ajenos a la agricultura no afectará el uso de los recursos naturales, devolverá los antecedentes a la SEREMI de Agricultura, quien los enviará al Departamento de Desarrollo Urbano del MINVU, para aprobación del proyecto de construcción y determinación de las condiciones mínimas de urbanización.

Informe MINVU: si el MINVU realiza observaciones o correcciones al proyecto, devolverá los antecedentes a la SEREMI de Agricultura, quien los comunicará al propietario, para que proceda a su corrección. Una vez ingresadas las correcciones en la SEREMI de Agricultura, ésta remitirá nuevamente la carpeta al MINVU.

Resolución: una vez aprobado el proyecto de construcción (Informe técnico MINVU más planos timbrados y firmados por el Jefe del Departamento de Desarrollo Urbano de la SEREMI del MINVU) se dictará una resolución exenta favorable por la SEREMI de Agricultura y se remitirá al propietario dicha resolución, un ejemplar de planos, y copia del informe técnico del MINVU. Asimismo, una copia de la referida resolución debe enviarse a la DOM que corresponda y otra para el archivo de la SEREMI. De las Resoluciones Exentas referidas al artículo 55 de la LGUC, deberá llevarse un registro.

SEIA: Si la solicitud para construir y urbanizar en predios rústicos, se refiere a proyectos o actividades que deban ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental¹, el procedimiento más expedito para el **titular o propietario**, es presentar a la Comisión Nacional del Medio Ambiente la solicitud, conjuntamente con la Declaración o Estudio de Impacto Ambiental, adjuntando documentos, planos y memoria explicativa, conforme al Art. 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Si el **propietario** opta por ingresar su solicitud a la SEREMI de Agricultura, ésta se admitirá a trámite, pero la resolución exenta o informe, sólo se dictará después de la Resolución de la Comisión Regional del Medio Ambiente COREMA que califique ambientalmente el proyecto.

En ambas situaciones, sea que se opte por la ventanilla única en la CONAMA o se ingrese paralelamente la solicitud en la SEREMI de Agricultura y en la CONAMA, una vez dictada la resolución de calificación ambiental favorable, **el propietario del predio** deberá ingresar a la SEREMI de Agricultura una petición, adjuntando copia autorizada de la Resolución de la COREMA, con declaración jurada del propietario acerca de la vigencia de su dominio, a fin de completar la obtención de la Resolución o Informe favorable para subdividir y urbanizar y construir, en predios rústicos.

2.4. SOLICITUD ARTICULO 55 L.G.U.C.

2.4.1. Solicitud: Dirigida al Secretario(a) Regional Ministerial de Agricultura correspondiente, firmada por el (la) (los) propietario(a) (s) y adjuntando los siguientes antecedentes:

a. Propietario: Nombre, Rut y cédula de identidad, dirección postal, dirección de contacto, teléfono y correo electrónico si lo tuviere.

- *El solicitante debe ser el propietario*, esto es, la persona que tiene una inscripción de dominio vigente, en el Registro de Propiedad, del Conservador de Bienes Raíces respectivo. La solicitud puede ser presentada personalmente, o a través de mandato simple, el que debe adjuntarse.
- Si hay más de un dueño, la solicitud deben firmarla todos los co-propietarios o uno de ellos, debidamente mandatado por el resto, mediante mandato simple.

¹ Los señalados en el Art. 10 de la Ley 19.300 de Bases del Medio Ambiente y en el Art. 3 de su Reglamento, D.S. N 95, de 2001.

- Si el propietario es un Comité de Viviendas, la solicitud debe venir firmada por su Presidente, adjuntando los documentos fundantes de su representación.
- Si el dueño es una *sociedad*, la solicitud debe firmarla el representante legal, adjuntando los documentos fundantes de su representación, copia autorizada de la escritura social, de la inscripción correspondiente y del certificado de vigencia de la misma.
- Si el dueño es una *comunidad*, la solicitud debe firmarla el representante legal, adjuntando los documentos fundantes de su representación según los estatutos, los que deben acompañarse.
- En el caso particular de las Comunidades Indígenas, se deberá atener a la Ley 17.252, modificada por la Ley 19.253, esto es: si la propiedad es indígena, la solicitud debe ser firmada por el Presidente de la Comunidad o por el propietario individual, adjuntando los respectivos Estatutos y un certificado del Registro Público de Tierras Indígenas de la CONADI, conforme a la Ley Indígena abogados).
- Si los dueños del predio son *herederos*, debe adjuntarse copia de la posesión efectiva y deben formular la solicitud todos los herederos o adjuntar mandato simple, que autorice a uno de ellos.
- Si el dueño del predio es un *Municipio*, la solicitud debe contar con aprobación del Concejo Municipal, adjuntándose copia del acta respectiva.
- Si el solicitante es el *titular de una concesión minera* y de la respectiva servidumbre, deberá adjuntar los documentos que acrediten tal calidad, y no es necesaria la autorización de el (o los) dueño (s) del predio.

b. Justificación de la solicitud: Precisar el objeto, los fundamentos y el nuevo fin, que debe ser alguna de las cuatro situaciones previstas en la ley (Art. 55).

c. Singularización del predio: Nombre, rol comunal de avalúos, superficie en hectáreas físicas, ubicación georeferenciada, inscripción en el Registro de Propiedad respectivo, indicación de la clase de suelo y señalamiento de deslindes.

La superficie y los deslindes, señalados en la solicitud y en los planos, deben ser coincidentes con la singularización del predio en su inscripción de dominio. Si ello no es así, el propietario deberá, previamente, efectuar una modificación en la respectiva inscripción de dominio.

2.4.2. Documentos:

A la solicitud, deben adjuntarse los siguientes documentos:

- a. Certificado de la Dirección de Obras de la Municipalidad respectiva, que acredite que el predio se encuentra fuera del límite urbano correspondiente, o fuera del límite urbano de extensión metropolitana del Plan Regulador Metropolitano correspondiente. Si parte del predio se encuentra dentro del límite urbano y parte de él es rural, el certificado debe precisar la superficie de ambas porciones y sus deslindes.
- b. Declaración jurada simple del propietario(s) acompañado de una copia autorizada de la inscripción de dominio del predio, o de la correspondiente inscripción especial de herencia, emanado del Conservador de Bienes Raíces respectivo.
- c. Certificado de avalúo, con clasificación de suelos, extendido por el S.I .I.
- d. Factibilidad de agua potable y alcantarillado, otorgado por la empresa de servicios sanitarios que corresponda, si ella existe.

2.4.3. "Plano de Anteproyecto de Construcción", con los siguientes contenidos:

- a. Profesional competente: arquitecto.
- b. Firmas: del propietario o su representante y del arquitecto.
- c. Copias: cuatro copias, en escala adecuada.
- d. Croquis de ubicación del terreno, a escala no inferior a 1: 5.000, con indicación de las vías o espacios públicos existentes en su proximidad y de otros elementos referenciales relevantes que faciliten su identificación: caminos, hitos de referencia, pueblos cercanos.
- e. Georeferenciación: con al menos un punto de coordenada (datum de uso regional consensuado con el SAG).
- f. Viñeta: Singularización del predio (nombre, dirección, rol); señalamiento del Norte; individualización del arquitecto (nombre, domicilio, RUT., teléfono, correo electrónico); y, nombre del anteproyecto de construcción.
- g. Emplazamiento de(l) edificio(s) o vivienda, en que aparezca su silueta en sus partes más salientes, debidamente acotada y con indicación de sus distancias hacia los deslindes respectivos o entre edificios, si correspondiera, incluyendo los puntos de aplicación de rasantes y sus cotas con relación al nivel de suelo natural, indicado además los accesos vehiculares y peatonales y demás características del ante proyecto, que permitan verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas que le sean aplicables, según su destino.
- h. Plantas esquemáticas, en que se ilustren los pisos subterráneos, el primer piso, las plantas repetitivas y demás pisos superiores, según el caso, señalando áreas comunes, si las hubiere.
- i. Siluetas de las elevaciones que ilustren los puntos más salientes, su número de pisos, la línea correspondiente al suelo natural y la rectificadora del proyecto, las rasantes en sus puntos más críticos con indicación de sus cotas de nivel y sus distanciamientos, salvo que se ilustren en forma esquemática en plano anexo.
- j. Plano comparativo de sombras, si procediere.
- k. Cuadro General de superficies edificadas, especificando las superficies parciales necesarias, según el tipo de proyecto.
- l. Espacio de 12 x 8 cms. para timbre, preferentemente en el extremo inferior derecho de la lámina.

2.4.4. Memoria explicativa del Anteproyecto de Construcción y en su caso de factibilidad: Confeccionada y suscrita por un arquitecto, debe describir el proyecto de construcción en términos constructivos, funcionales, de procedimiento y de productividad. En caso que no sea posible obtener certificado de factibilidad de la correspondiente empresa de servicios sanitarios, la memoria explicativa deberá incluir una propuesta de dotación de servicios de agua potable y alcantarillado, conforme al art. 3.1.7, letra c) de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

2.5. REQUISITOS ESPECIALES PARA CONSTRUIR Y URBANIZAR Y SUBDIVIDIR EN PREDIOS RUSTICOS.

Facultad. La subdivisión es una facultad privativa del propietario, es decir, la solicitud de informe favorable del Art. 55, (para complementar alguna actividad industrial con viviendas, dotar de equipamiento a algún sector rural y habilitar un balneario o campamento turístico) no trae como consecuencia la división del predio, salvo el caso de loteos habitacionales para la construcción de viviendas sociales y de viviendas cuyo valor no exceda de 1.000 U.F. que sean subsidiadas por el Estado, que presuponen la división de toda la superficie predial.

Requisitos especiales de las subdivisiones. Debe adjuntarse plano que contenga la situación actual y el proyecto de subdivisión. El proyecto de subdivisión debe cumplir con los requisitos señalados en el punto 2.4.3 precedente. El cuadro de superficies debe incluir los deslindes y longitud de los lotes resultantes de la subdivisión.

2.6. SOLICITUDES DE PROYECTOS DE AGROTURISMO.

Se trata de construcciones en predios rústicos, destinadas a realizar actividades turísticas, que prestan servicios a terceros, y que aprovechan los recursos naturales, sociales y productivos del lugar y que presentan las siguientes características copulativas:

- a. Que el proyecto turístico no deba ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.
- b. Que la calidad de proyecto de agroturismo haya sido calificada como tal, por la Dirección Regional del Servicio Nacional de Turismo (SERNATUR).
- c. Que el proyecto se localice en un predio rústico de una superficie total menor a 1.500 metros cuadrados y que la superficie a construir no exceda el 20 % del total de la superficie del predio con un máximo de 300 m².
En caso de dudas acerca de la calificación de proyecto turístico, se recomienda consultar a SERNATUR.

2.7 CONSTRUCCIONES EN PREDIOS RUSTICOS QUE NO REQUIEREN AUTORIZACION PREVIA DE LA SEREMI DE AGRICULTURA.

Se trata de construcciones mínimas de habitabilidad para el desarrollo de actividades agrícolas, pecuarias o forestales en un predio rural:

- a) Las necesarias para la explotación agrícola del inmueble, presten o no servicio a terceros, y siempre que no tengan la calidad de *explotación agrícola industrial, conforme al Art. 3 del Reglamento de la Ley 19.300, DS 95/2001.*
- b) Las viviendas del propietario del predio y de sus trabajadores.

El análisis legal, enriquecido por la práctica administrativa, ha permitido tipificar casos en que no es necesario informe favorable previo del Art 55 que se incluyen en anexo II.

2.8 MODIFICACIONES CONSTRUCTIVAS POSTERIORES A LA RESOLUCION FAVORABLE CONFORME AL ART 55.

La solicitud debe ser ingresada a la SEREMI, con los requisitos señalados en los puntos 2.4, quien enviará los antecedentes al Departamento de Desarrollo Urbano de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo. Una vez aprobada la modificación del proyecto por ese departamento, se dicta una resolución exenta que modifica la primitiva Resolución de la SEREMI.

2.9. SITUACIONES DE HECHO. PATENTES PROVISORIAS.

2.9.1. FISCALIZACION: El incumplimiento de la normativa del Art. 55 de la L.G.U.C. puede ser denunciada al Juzgado de Policía Local por cualquier persona que tenga conocimiento de la misma, por las municipalidades, por las SEREMIS

de Vivienda y Urbanismo. De manera que cuando el SAG, ejerciendo funciones de fiscalización, estime que existan presunciones fundadas de la existencia de una infracción, lo comunicará (con copia a la SEREMI de Agricultura) al SEREMI de Vivienda y Urbanismo, a fin que dicho servicio practique la correspondiente denuncia.

2.9.2 REGULARIZACIÓN: La SEREMI, en conocimiento de la existencia de una situación de hecho, denegará la solicitud hasta que el respectivo procedimiento infraccional se encuentre terminado. El particular podrá pedir reconsideración de la negativa, acreditando que ha sido absuelto de toda responsabilidad o, que ha dado cumplimiento a la sanción (generalmente multa) que le ha sido impuesta por el juzgado de policía local.

Es importante tener en consideración que las patentes provisorias, otorgadas por los municipios, con visto bueno de las DOM, para construcciones permanentes en predios rústicos, cuyos propietarios no cuentan con informes favorables o resoluciones de la SEREMI, no se ajusta a lo establecido en la ley pues el permiso sectorial de la SEREMI de Agricultura es previo e insustituible. Por lo tanto, es siempre necesaria la resolución exenta favorable para posteriormente pedir el permiso de construcción y proceder a construir. (Ley de Rentas Municipales y vulnera también lo establecido en el D.L. 3.516/80, y los arts. 55 y 56 de la L.G.U.C.).

3. SUBDIVISION LIBRE SIN CONSTRUCCIONES.

Esta es una competencia que hoy, por la vía de la interpretación jurídica (Contraloría Nacional de la República y División de Desarrollo Urbano) y atento lo señalado en el Inc. 1 del Art. 1 del DL 3.516, sobre subdivisión de predios rústicos, tienen las SEREMIS de la Región Metropolitana, Valparaíso y Bío-Bío, cuyo territorio cuenta con planes reguladores intercomunales, son en la actualidad las encargadas de certificar el cumplimiento de los requisitos legales de solicitudes de subdivisión libre (sin construcción ni urbanización). En este caso, la superficie predial mínima será la que determine el respectivo Instrumento de Planificación Territorial². El procedimiento incluye informe técnico del MINVU.

3.1. Conforme a los principios de transparencia activa, puntualizamos que las demás reglas materia de subdivisiones son las siguientes:

Regla general. Si el predio está ubicado 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, el propietario puede subdividirlo libremente, siempre que los lotes resultantes sean iguales o superiores a 0,5 hectáreas. En este caso, el propietario sólo debe solicitar al SAG una certificación del cumplimiento de la normativa vigente.

Los predios resultantes quedan igualmente sujetos a la prohibición de cambiar su destino, es decir, la subdivisión, por sí sola, no termina con el carácter de agrícola de los predios resultantes.

Excepciones a la Regla General de subdivisiones: Se trata de diez casos, contemplados en las letras a) a la j) del inciso segundo del artículo 1° del D.L. 3516. Su excepcionalidad consiste precisamente en que los lotes resultantes de la subdivisión pueden ser inferiores a 0,5 hás. La letra e) corresponde al Art. 55 de la L.G.U.C.

² Artículo 2.2.20, O.G.U.C. Los predios situados en el área rural del Plan Intercomunal Chillán-Chillán Viejo, no están expresamente exceptuados en la ley y por ende siguen la regla general.

a) Cuando se trate de las divisiones que deban efectuar o autorizar el SAG y el Ministerio de Agricultura, en virtud de las atribuciones que les confirieron los artículos 1° y 2° del decreto con fuerza de ley N° 78, de 1979, del Ministerio de Agricultura. En la actualidad no se aplica, ya que permitía al SAG, poner término al proceso de Reforma Agraria.

b) En las situaciones previstas en el inciso cuarto del artículo 11° del decreto ley N° 3.262, de 1980, norma que permite separar en dos unidades independientes parcelas del sitio y permite venta por separado.

c) Aplicación del D.L N° 2.695, de 1979, por el Ministerio de Bienes Nacionales, que regulariza la posesión de la pequeña propiedad raíz, tanto urbana como rural.

d) Subdivisión por el Ministerio de Obras Públicas para construir obras de regadío, de vialidad u otras que dicho Ministerio determine conforme a sus atribuciones. Se aplica para el Ministerio de Obras Públicas.

e) Tratándose de divisiones o subdivisiones resultantes de la aplicación del artículo 55° de la L.G.U.C. Este tema se tratará más adelante por ser precisamente la competencia del M. de Agricultura.

f) Enajenaciones de retazos de terrenos de un predio para anexar al predio rústico contiguo. *Requisitos:* a) Que la superficie de terreno que conserve el dueño del predio que se divide, no sea inferior a 0.5 hectáreas. b) Confección de plano. y c) Escritura pública de enajenación.

g) Transferencias o transmisiones a cualquier título a organizaciones o instituciones con personalidad jurídica y sin fines de lucro. Se aplica en el caso de organizaciones de culto. *Requisitos:* a) Confección de escritura pública. b) Confección de planos y c) Inscripción en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente.

h) Transferencias o transmisiones a cualquier título al Fisco de Chile, a las Municipalidades y a los Gobiernos Regionales.

i) Cuando se trate de transferencias o transmisiones a cualquier título a las organizaciones comunitarias regidas por la Ley N° 18.893 y a las organizaciones sindicales a las que se refiere el Libro III del Código del Trabajo.

j) Transferencias a cualquier título y por una sola vez, a un ascendiente o descendiente del propietario, por consanguinidad o afinidad hasta el primer grado inclusive, para construir una vivienda para sí mismo³.

Requisitos: a) No puede transferirse más que un lote por ascendiente o descendiente. b) La superficie de los lotes a transferir no puede ser inferior a 500 ni superior a 1.000 metros cuadrados. c) El predio a subdividirse no puede haberse originado, a su vez, en una subdivisión de acuerdo al D.L. N° 3.516 y d) El avalúo fiscal vigente del predio a la fecha de la transferencia, no puede exceder las 1.000 unidades de fomento (U.F).

Procedimiento: a) Confección de plano de subdivisión; b) Escritura pública de enajenación; c) Asignación de rol; d) Inscripción en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente.

³ Consanguinidad es el vínculo que une a una persona con otra, que descienden una de la otra (línea recta) o de un mismo progenitor (línea colateral). Afinidad, es la relación que existe entre una persona que está o ha estado casado y los ascendientes de su cónyuge.

ANEXOS

I. CONCEPTOS GENERALES.

Anteproyecto⁴: presentación previa de un proyecto de loteo, de edificación o de urbanización, en el cual se contemplan los aspectos esenciales relacionados con la aplicación de las normas urbanísticas y que una vez aprobado mantiene vigentes todas las condiciones urbanísticas del Instrumento de Planificación respectivo y de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones consideradas en aquél y con las que éste se hubiera aprobado, para los efectos de la obtención del permiso correspondiente, durante el plazo que señala esta Ordenanza.

Área rural⁵: área territorial establecida en los Instrumentos de Planificación Territorial que está fuera de los límites urbanos o de extensión urbana, en su caso.

Área urbana⁶: área territorial destinada a acoger usos urbanos, comprendida dentro de los límites urbanos establecidos por los Instrumentos de Planificación Territorial.

Asignación de rol⁷: Trámite ante S.I.I. que otorga rol a predios resultantes de la subdivisión. (Res. Ex. N° 4.553. DEL S.I.I. D.O. 30 SEPTIEMBRE DE 1996).

Balneario⁸: el legislador no ha definido este concepto, pero según el Diccionario de la Lengua Española, significa "perteneciente o relativo a los baños públicos, especialmente los medicinales", y también "Edificio con baños medicinales y en el cual suele darse hospedaje". Si bien el uso actual del término es notoriamente más extensivo que aquel proporcionado por el citado diccionario, lo cierto es que éste consta de dos elementos esenciales para su correcta delimitación, a saber: por una parte, la presencia del elemento agua contenida en el mar o en un cauce natural, sea de aguas corrientes o detenidas, como fuente termal, lagos, lagunas y otras de similar naturaleza y por otra, su carácter eminentemente recreacional, vale decir, turístico y cuya residencia resulte meramente accidental para quienes se encuentren en él.

Equipamiento⁹: construcciones destinadas a complementar las funciones básicas de habitar, producir y circular, cualquiera sea su clase o escala. Este concepto hay que relacionarlo con el artículo 2.1.27 y 2.1.33 de la O.G.U.C.

Explotación agrícola industrial¹⁰: Actividad a realizar en un predio rural que tenga las características de proyecto industrial conforme a lo señalado en la Ley de Bases Generales del Medio Ambiente y Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental en su artículo 3°, letras g.2, h, l y letra m.

⁴ Artículo 1.1.2 O.G.U.C.

⁵ Artículo 1.1.2 O.G.U.C.

⁶ Artículo 1.1.2 O.G.U.C.

⁷ Resolución Exenta N° 4553, de 30 de Septiembre de 1996, del Servicio de Impuestos Internos.

⁸ Diccionario de la lengua española, Real Academia Española, año 2001.

⁹ Artículo 1.1.2 O.G.U.C.

¹⁰ Ley N° 19.300, de 1994, de Bases Generales del Medio Ambiente y D.S. N° 95, de 2001, Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

Instrumento de Planificación Territorial¹¹: vocablo referido genérica e indistintamente al Plan Regional de Desarrollo Urbano, al Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano, al Plan Regulador Comunal, al Plan Seccional y al Límite Urbano.

Límite Urbano¹²: línea imaginaria que delimita las áreas urbanas y de extensión urbana que conforman los centros poblados, diferenciándolos del resto del área comunal.

Lote¹³: superficie de terreno continua, resultante del proceso de división y urbanización del suelo, o de modificaciones, anexiones o sustracciones de la misma.

Loteo de terrenos¹⁴: proceso de división del suelo, cualquiera sea el número de predios resultantes, cuyo proyecto contempla la apertura de nuevas vías públicas, y su correspondiente urbanización.

Modificación de proyecto¹⁵: variantes, alteraciones o cambios que se solicite introducir a un proyecto o a una obra de construcción entre la fecha del permiso y la recepción definitiva de las obras, signifiquen o no un aumento de superficie, o cambios en la clasificación o destino de las construcciones.

Predio¹⁶: denominación genérica para referirse a sitios, lotes, macrolotes, terrenos, parcelas, fundos, y similares, de dominio público o privado, excluidos los bienes nacionales de uso público.

Predio Rústico¹⁷: inmuebles de aptitud agrícola, ganadera o forestal, ubicado fuera de los límites urbanos o, fuera de los límites de los planes reguladores intercomunales de Santiago, Valparaíso y Concepción.

Proyecto¹⁸: conjunto de antecedentes de una obra que incluye planos, memorias, especificaciones técnicas y, si correspondiere, presupuestos.

Subdivisión de terrenos¹⁹: proceso de división del suelo que no requiere la ejecución de obras de urbanización por ser suficientes las existentes, cualquiera sea el número de sitios resultantes.

Tipo de uso residencial²⁰: contempla preferentemente el destino vivienda, e incluye hogares de acogida, así como edificaciones y locales destinados al hospedaje, sea éste remunerado o gratuito, siempre que no presten servicios comerciales adjuntos, tales como bares, restaurantes o discotecas, en cuyo caso requerirán que en el lugar donde se emplazan esté admitido algún uso comercial.

¹¹ Artículo 1.1.2, O.G.U.C.

¹² Artículo 52, L.G.U.C.

¹³ Artículo 1.1.2, O.G.U.C.

¹⁴ Artículo 1.1.2, O.G.U.C.

¹⁵ Artículo 1.1.2, O.G.U.C.

¹⁶ Artículo 1.1.2, O.G.U.C.

¹⁷ Artículo 1, D.L. 3516, de 1980, Establece Normas Sobre División de Predios Rústicos.

¹⁸ Artículo 1.1.2, O.G.U.C.

¹⁹ Artículo 1.1.2, O.G.U.C.

²⁰ Artículo 2.1.25, O.G.U.C.

Tipo de uso equipamiento²¹: se refiere a las construcciones destinadas a la prestación de servicios necesarios para complementar el resto de las actividades, como son las residenciales y las productivas, incluyendo las interrelaciones y actividades anexas que se generan a partir de ellas.

Tipo de uso actividades productivas²²: comprende a todo tipo de industrias y aquellas instalaciones de impacto similar al industrial, tales como grandes depósitos, talleres o bodegas industriales. El Instrumento de Planificación Territorial podrá establecer limitaciones a su instalación, sin perjuicio del cumplimiento de las normas ambientales y demás disposiciones pertinentes.

Tipo de uso infraestructura²³: edificaciones o instalaciones y a las redes o trazados destinados a:

- **Infraestructura de transporte**, tales como vías y estaciones ferroviarias, terminales de transporte terrestre, recintos marítimos o portuarios, instalaciones o recintos aeroportuarios, etc.
- **Infraestructura sanitaria**, tales como plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable o de aguas servidas, de aguas lluvia, rellenos sanitarios, estaciones exclusivas de transferencia de residuos, etc.
- **Infraestructura energética**, tales como centrales de generación o distribución de energía, de gas y de telecomunicaciones, gasoductos, etc.

Tipo de uso espacio público²⁴: sistema vial, a las plazas y áreas verdes públicas, en su calidad de bienes nacionales de uso público.

Tipo de uso área verde²⁵: parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde, que no son Bienes Nacionales de Uso Público, cualquiera sea su propietario, ya sea una persona natural o jurídica, pública o privada.

Urbanizar²⁶: ejecutar, ampliar o modificar cualquiera de las obras señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que correspondan según el caso, en el espacio público o en el contemplado con tal destino en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial o en un proyecto de loteo.

Uso de suelo²⁷: conjunto genérico de actividades que el Instrumento de Planificación Territorial admite o restringe en un área predial, para autorizar los destinos de las construcciones o instalaciones.

II. TIPIFICACION DE CASOS A LOS QUE NO SE APLICA EL ART. 55 LGUC.

1. Construcción de casas del propietario, de administración, de trabajadores, bodegas e instalaciones que fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, presten o no servicio a terceros, tales como:

- a) Explotaciones pecuarias como lecherías, crianza y engorda de animales (ganadería mayor y menor, incluyendo aves), cualesquiera sea el número de cabezas que comprenda.

²¹ Artículo 2.1.27, O.G.U.C.

²² Artículo 2.1.28, O.G.U.C.

²³ Artículo 2.1.29, O.G.U.C.

²⁴ Artículo 2.1.30, O.G.U.C.

²⁵ Artículo 2.1.31, O.G.U.C.

²⁶ Artículo 1.1.2, O.G.U.C.

²⁷ Artículo 1.1.2, O.G.U.C.

- b) Selección, embalaje y frigorífico packing, frutas y hortalizas congeladas.
 - c) Procesamiento y conservación: vitivinícolas y conserveras de frutas y hortalizas.
 - d) Plantas de tratamiento de residuos industriales líquidos y sólidos generados por las explotaciones pecuarias de agroindustria.²⁸
 - e) Explotación silvícola.
2. Construcciones para el funcionamiento de viveros y semilleros.
 3. Construcción de embalses de agua.
 4. Proyectos de turismo rural, que no requieran nuevas construcciones separadas y alejadas a las existentes.
 5. Cultivos de peces en estanques o bandejas en tierra.
 6. Instalaciones de postaciones y torres de alta tensión.
 7. Franjas de servidumbres de proyectos lineales (poliductos, de líneas de transmisión eléctricas, caminos públicos).
 8. Camping que sean considerados actividad de agroturismo, estos es, "aquellos proyectos de camping que ocupen un 20 % de la superficie total del predio, siempre que esta no exceda de 3.000 metros y que no supere los 18 sitios. En esta superficie máxima, deben incluirse las áreas de circulación, estacionamiento, áreas verdes y esparcimiento, servicios higiénicos y recinto de administración". La concurrencia de estos requisitos debe ser certificada por SERNATUR.
 9. Instalación de Plantas de Agua Potable Rural.
 10. Redes y trazados de infraestructura. Si requieren informes las instalaciones y edificaciones necesarias en los trazados de infraestructura.²⁹ (art. 2.1.29 OGUC.)
 11. Extracción de áridos.

III. RESOLUCIONES EXENTAS.

Se proponen los modelos siguientes de resoluciones:

²⁸ Oficio 980, de 22 de diciembre de 1999 del Minagri.

²⁹ Artículo 2.1.29, O.G.U.C



REF: INFORMA FAVORABLEMENTE CONSTRUCCION CONFORME
ART 55 LGUC, PREDIO RUSTICO "LOTE ...", ROL DE AVALUO, N°
..., COMUNA DE

..., .. de... de 20..

RESOLUCION EXENTA N° _____/VISTO: Lo solicitado por don(ña)...., en orden a construir (equipamiento comercial) en el predio agrícola denominado "...", cuya superficie según sus títulos, es de ...(escribir superficie con letras) hectáreas, inscrito a nombre de la solicitante a fojas ...(con letras), número ... (con letras), del Registro de Propiedad del año ... (con letras) del Conservador de Bienes Raíces de ..., rol comunal de avalúo número ..., comuna de ..., provincia ..., Región de ...; los informes del SAG y del D.D.U. del MINVU de la Región de...; y lo dispuesto en los Arts. 55 del D.F.L. N° 458, 1 del D.L. 3.516, D.S. N° 67 de 1982, y D.S. N° 61 de 1986 del Ministerio de Agricultura; y, Decreto N° 70 del Ministerio de Agricultura de 2002.

CONSIDERANDO:

1. Que el peticionario ha solicitado construir, en el predio agrícola singularizado precedentemente, ...“equipamiento comercial, consistente en un restaurante en 1.095 (mil noventa y cinco)” metros cuadrados del total de la superficie del predio.
2. Que el Informe Técnico, de ... de ... de ..., Ord. ..., del Servicio Agrícola y Ganadero de la Región del ..., concluye que el predio presenta una clase de suelo ... y que la construcción con fines a la agricultura no afectará significativamente el uso de los recursos naturales.
3. Que, se ha evacuado informe favorable del Departamento de Desarrollo Urbano de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda de la Región, N°, remitido mediante Ord...., de ... de ... de

RESUELVO:

AUTORÍCESE al propietario del predio ya singularizado para construir, de acuerdo a lo señalado en el Considerando N° 1, un proyecto de construcción de (copiar lo que dice el informe del MINVU, que es vinculante).

El Proyecto de Construcción, suscrito por Arquitecto, deberá ser presentado a la D.O.M. de ... para su aprobación definitiva, conforme con lo dispuesto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Al tenor de lo señalado en el Artículo 2.1.19. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones vigente, este Dpto. se pronuncia como sigue en adelante acerca de la dotación de servicios de agua potable, alcantarillado y electricidad: (copiar informe MINVU)

- Agua Potable: ...
- Alcantarillado: ...
- Evacuación de aguas lluvias: ...
- Electricidad: ...

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.

XXX

SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE AGRICULTURA REGION...

Distribución

- La indicada.
- Archivo Seremi



REF: AUTORIZA SUBDIVISION Y
CONSTRUCCION CONFORME ART 55 LGUC,
PREDIO RUSTICO "LOTE ...", ROL DE AVALUO,
N° ..., COMUNA DE

..., 1 de de

RESOLUCION EXENTA N°...../ VISTO: Lo solicitado por ..., en orden a subdividir y construir un loteo habitacional de viviendas sociales, en el predio agrícola denominado "Lote ...", de una superficie según su título de ... (en letras) metros cuadrados, inscrito a nombre del solicitante a fojas ... (en letras), número ... (en letras), del Registro de Propiedad del año ..., del Conservador de Bienes Raíces de ..., rol comunal de avalúo número ..., comuna de ..., provincia ..., Región del ...; los informes del SAG y del D.D.U. del MINVU Región del ...; y lo dispuesto en los Arts. 55 del D.F.L. N° 458, 1 del D.L. 3.516, D.S. N° 67 de 1982, y D.S. N° 61 de 1986 del Ministerio de Agricultura; y, Decreto N° 70 del Ministerio de Agricultura de 2002.

CONSIDERANDO:

1. Que el peticionario ha solicitado subdivisión del suelo del predio agrícola ya singularizado, para la construcción de un total de ... lotes habitacionales y ... lotes para áreas verdes, que abarcan la totalidad de la superficie del predio.
2. Que el Informe Técnico, del SAG, de ... de ... de ..., Ord. ..., establece que los suelos del predio corresponden a clase ... y que la construcción con fines ajenos a la agricultura no afecta el desarrollo agropecuario de la zona.
3. Que, se ha evacuado informe favorable del Departamento de Desarrollo Urbano de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda de la Región de....., N° ..., remitido mediante Ord. ..., de ... de ...20...

RESUELVO:

AUTORÍCESE al propietario del predio ya singularizado, para subdividirlo de acuerdo a lo señalado en el Considerando N° 1, conforme a proyecto de construcción de viviendas sociales.

El Proyecto de Construcción, suscrito por el profesional Arquitecto, deberá ser presentado a la D.O.M. de ... para su aprobación definitiva, conforme con lo dispuesto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Al tenor de lo señalado en el Artículo 2.2.10. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones vigente, se fijan las obras mínimas de urbanización según se indican en el Artículo 6.3.3. de la misma Ordenanza: COPIAR LO QUE DIGA EL INFORME MINVU, por ejemplo:

- Agua Potable: Debe implementar conexión a red pública o a la red de la empresa concesionaria de servicios sanitarios correspondiente, si existe. En su defecto, sistema de redes colectivas con fuente propia, de acuerdo a lo dispuesto en el Código Sanitario y sus reglamentos, aprobado por la autoridad sanitaria correspondiente.
- Alcantarillado: Conexión a red pública o a la red de la empresa concesionaria de servicios sanitarios correspondiente, si existe. En su defecto, redes colectivas conectadas a plantas de

tratamientos y su disposición final, conforme a lo dispuesto en el Código Sanitario y sus reglamentos, aprobado por la autoridad sanitaria correspondiente.

- Evacuación de aguas lluvias: El escurrimiento de las aguas se deberá hacer en forma natural por calles y pasajes, o por cauces naturales o artificiales de aguas o mediante pozos absorbentes, u otra solución alternativa técnicamente aceptable.
- Pavimentación: Deberá cumplir con las disposiciones establecidas en el artículo 3.2.5. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- Electricidad: Deberá materializar conexión a red pública, si la hubiere, o a generador, acorde con los requerimientos del proyecto. Todas las redes de electrificación, de alumbrado público y sus respectivas obras complementarias se ejecutarán en conformidad a las normas y especificaciones sobre diseño y construcción, de acuerdo a las normas técnicas vigentes.

En conformidad con lo dispuesto en el Art. 136 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, no podrá inscribirse en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, ninguna transferencia parcial o de dominio o adjudicación de terreno, sin un Certificado de la Dirección de Obras correspondiente, que acredite que se han cumplido y ejecutado las condiciones y obras mínimas de urbanización señaladas precedentemente; o que, su cumplimiento y ejecución ha sido garantizado en alguna de las formas indicadas en el Art. 129, del cuerpo legal citado.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.

XXXXXX

....

SEREM DE AGRICULTURA, REGIÓN DEL ...

.../.../...

Distribución.

- La indicada
- Archivo Seremi