



**Gonzalo Bustos**  
Abogado  
Coordinación de Estudios Legales CChC

## APLICACIÓN DEL DL N° 3.516 EN PREDIOS ACOGIDOS AL ARTÍCULO 55 DE LA LGUC

### Un Dictamen de reciente publicación

-N° 35.926, de 07 de junio de 2013- emitió la Contraloría General de la República, a solicitud de la Subsecretaría de Agricultura, en que se refiere a la procedencia de un predio acogido al artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) sea posteriormente subdividido en conformidad al decreto ley N° 3.516, de 1980.

En el mismo Dictamen se da respuesta, además, a una consulta la misma Subsecretaría, en relación con la intervención que para tales efectos correspondería al Servicio Agrícola y Ganadero (SAG), y si sus informes son vinculantes para las respectivas Secretarías Regionales Ministeriales de Agricultura.

Sobre el particular, señala la Contraloría, el artículo 55 de la LGUC prescribe, en su inciso primero, que fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones, salvo aquellas que fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado.

Agrega dicho artículo, en su inciso tercero, que 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 balneario, campamento turístico o residencias que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado, la autorización que otorgue la Secretaría Regional del Ministerio de Agricultura requerirá del infor-

me previo favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

En seguida, anota la Contraloría que el inciso cuarto del artículo 55 consigna que, igualmente, las construcciones industriales, de equipamiento, turismo y poblaciones, fuera de los límites urbanos, requerirán, previamente a la aprobación correspondiente de la Dirección de Obras Municipales, del informe favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y del Servicio Agrícola que correspondan.

En ese orden de ideas, cabe apuntar que según previene el artículo 3.1.7. de la OGUC -que reglamenta el procedimiento de subdivisión y urbanización del suelo- las pertinentes solicitudes deben contener, entre otros antecedentes, un "Plano de subdivisión a una escala adecuada de él o los paños respectivos, suscrito por el propietario y el arquitecto, indicando la situación existente y la propuesta, con los deslindes generales, la superficie del terreno y de los lotes resultantes, con sus características topográficas generales y las vías públicas cercanas".

Por último, señala la Contraloría, ha de tenerse presente que en conformidad al artículo 1° del decreto ley N° 3.516, de 1980, los predios rústicos, esto es, los inmuebles de aptitud agrícola, ganadera o forestal ubicados fuera de los límites urbanos o fuera de los límites de los planes reguladores intercomunales de Santiago y Valparaíso y del plan regulador metropolitano de Concepción, podrán ser divididos libremente por sus propietarios siempre que los lotes resultantes tengan una superficie no inferior a 0,5 hectáreas físicas. Añade esa disposición que tal limitación no rige, entre otros casos, tratándose de divisiones o subdivisiones resultantes de la aplicación del artículo 55 de la LGUC.

Ahora bien, del análisis de la reseñada normativa aparece que el procedimiento regulado en el antedicho artículo 55 supone la ponderación, por parte de las autoridades administrativas que en él intervienen, de di-

versos factores para los efectos de emitir sus pronunciamientos -entre ellos, los deslindes y la superficie del predio a subdividir-, constituyendo un régimen especial, diverso del contenido en el singularizado decreto ley.

En ese contexto, y en relación con el primer aspecto planteado, es dable concluir, a diferencia de lo que parece entender esa Subsecretaría de Agricultura, que no resulta procedente que un predio que hubiere sido subdividido o edificado en conformidad al procedimiento establecido en el artículo 55 sea, posteriormente, objeto de una subdivisión conforme al decreto ley N° 3.516, de 1980, toda vez que ello importaría alterar las condiciones consideradas por la Administración al momento de obrar en el marco de la LGUC.

Por otra parte, en lo que atañe a la consulta relativa a la intervención que correspondería al SAG en los procedimientos de subdivisión examinados, el Órgano de Fiscalización señala que ello se encuentra claramente regulado en la OGUC. Así, en lo que concierne a la subdivisión de predios rústicos del decreto ley N° 3.516, el artículo 2.1.19 preceptúa que para ello se requiere la certificación del mencionado servicio respecto al cumplimiento de la normativa vigente en la materia, según dispone el artículo 46 de la ley N° 18.755, que establece normas sobre el Servicio Agrícola y Ganadero.

Luego, acerca de las solicitudes de subdivisión y urbanización efectuadas al amparo del artículo 55, inciso tercero, de la LGUC, el aludido artículo 3.1.7 previene que a dicha repartición pública le corresponde informar a la Secretaría Regional del Ministerio de Agricultura, siendo del caso puntualizar que acorde a la normativa aplicable no se ha previsto que ese informe sea vinculante.

Finalmente, es preciso consignar que tratándose de las construcciones a que se refiere el inciso 4° del citado artículo 55, es necesario que previo a su aprobación por parte de la Dirección de Obras Municipales, ésta cuente con el informe favorable del SAG.