

## LEYES, REGLAMENTOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES DE ORDEN GENERAL

Núm. 43.221

Martes 5 de Abril de 2022

Página 1 de 4

### Normas Generales

CVE 2109556

#### MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

Secretaría Regional Ministerial Región de Atacama

**ESTABLECE CRITERIOS REGIONALES PARA CAUTELAR QUE LAS  
SUBDIVISIONES Y CONSTRUCCIONES EN TERRENOS RURALES NO ORIGINEN  
NÚCLEOS URBANOS AL MARGEN DE LA PLANIFICACIÓN URBANA  
INTERCOMUNAL, CONFORME A LO DISPUESTO EN EL INCISO SEGUNDO DEL  
ARTÍCULO 55 DE LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES**

**(Resolución)**

Núm. 124 exenta.- Copiapó, 30 de marzo de 2022.

Vistos:

- Lo dispuesto por la Constitución Política de la República de Chile, artículos 6° y 7°.
- Lo dispuesto en la ley N° 18.575, Ley Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, del Ministerio del Interior, de fecha 5 de diciembre de 1986, en su artículo 2°.
- La ley N° 19.880, que establece bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los órganos de la Administración del Estado.
- El decreto ley N° 1.305 (V. y U.), de 1975 y sus modificaciones posteriores, que reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- El decreto supremo N° 397 (V. y U.), de 1976, Reglamento Orgánico de las Secretarías Regionales Ministeriales.
- Lo dispuesto en el DFL N° 458 (V. y U.), del año 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones, especialmente en sus artículos 4° y 55°.
- El decreto supremo N° 47, del año 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, fija y dicta la "Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones".
- Lo establecido en la circular Ord. N° 012, de 2021, de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, DDU N° 455.
- Lo señalado por la Contraloría General de la República en su dictamen N° 10.290, del año 2020.
- Lo dispuesto en el DL 3.516, del Ministerio de Agricultura, que "Establece Normas sobre División de Predios Rústicos".
- La resolución N° 7, de 2019, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de Toma de Razón.
- Lo dispuesto en el punto 3, letra d) del artículo 2.1.7 del decreto supremo 47, del año 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, fija y dicta la "Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones"; normativa aplicable a instrumentos de nivel metropolitano e intercomunal que se encuentren vigentes.
- Resolución exenta RA N° 272/990/2021, del 19.03.2021, en relación a lo dispuesto en el decreto exento N° 152, de fecha 3 de diciembre de 2014 y publicado en el D.O. en fecha 06.12.2014, ambos de Vivienda y Urbanismo.

Considerando:

1. El artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que establece las competencias del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y en lo particular de las Secretarías Regionales Ministeriales, estableciendo que éstas deberán: "supervigilar las disposiciones

**CVE 2109556**

Director Interino: Jaime Sepúlveda O.  
Sitio Web: [www.diariooficial.cl](http://www.diariooficial.cl)

Mesa Central: 600 712 0001 Email: [consultas@diariooficial.cl](mailto:consultas@diariooficial.cl)  
Dirección: Dr. Torres Boonen N°511, Providencia, Santiago, Chile.

legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial".

2. El artículo 55° del mismo cuerpo legal establece las disposiciones a aplicar fuera de las áreas urbanas de los Planes Reguladores, detallando en su inciso segundo que: "Corresponderá a la Secretaría Regional de la Vivienda y Urbanismo respectiva cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal".

3. El decreto ley N° 1.305, de 1975, en su artículo 12, letra l), 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. Luego, la letra f) del artículo 11, del decreto N° 397, de 1976, de este Ministerio -que detalla las atribuciones del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de estas Secretarías Regionales-, apunta también la de "Cautelar la generación de nuevas áreas urbanas en sectores rurales, interviniendo en las operaciones" que a continuación indica, a través de autorizaciones previas, entre otras, de subdivisiones y construcción en áreas rurales de nuevas poblaciones, industrias o equipamiento.

4. Que, por su parte, el decreto ley N° 3.516, del año 1980, del Ministerio de Agricultura, que establece normas sobre división de predios rústicos, establece en su artículo 3° inciso segundo 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."

5. Que, la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de la Circular Ord. N° 220-DDU N° 417, de fecha 12 de abril de 2019, y circular Ord. N° 12, de fecha 18 de enero de 2021-DDU N° 455, ha señalado que, para efectos de cumplir el mandato antes señalado, "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".

6. La jurisprudencia administrativa del Órgano Contralor sobre aquellos parámetros para que las respectivas Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo velen para que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la Planificación urbana intercomunal. Para ello, ha descrito parámetros tales como dimensiones y naturaleza de las obras que comprende (Dictamen N° 26.753 de fecha 18.07.2001) y obras que inciden en aspectos morfológicos, desarrollo urbano, sociales, económicos y ambientales de la región (Dictamen N° 42.328 de fecha 04.11.1999). Es de particular relevancia también, lo dispuesto en el Dictamen N° 10.290, de fecha 22.06.2020, en que la Contraloría General de la República no advierte impedimentos para que las Seremi Minvu determinen parámetros regionales para cautelar la generación de núcleos urbanos al margen de la planificación, pues aun cuando no los haya formalizado de manera previa, el mismo Ente de Control ha informado que de acuerdo a la reseñada preceptiva antes transcrita, a las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo se les ha asignado tal deber de cautela.

7. Que la facultad de "cautelar que se originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal", tiene por objeto prevenir efectos no deseados en el territorio tales como el crecimiento urbano no regulado, asociado a las actividades humanas existentes, efectos adversos en los recursos naturales y en general, grandes transformaciones en el territorio no planificadas, la proliferación de asentamientos humanos al margen de toda planificación territorial, incompatibilidad de usos, exposición al riesgo de contaminación al medio ambiente, exposición a riesgos de salubridad para la población, exposición de población a riesgos y amenazas naturales, aportar en la escasez hídrica, alterar los sistemas o modos de vida de las personas y afectación a aspectos culturales, costos para el Estado de dotar de bienes y servicios públicos nuevos en sectores desintegrados de las áreas con dotación de servicios y equipamientos.

8. Que, el concepto de núcleo urbano al margen de la planificación urbana intercomunal, no responde a una definición general para el país, sino que dependerá de las características particulares de cada territorio en definición más amplia, aplicándose a las comunas, intercomunales y a la región.

En ese contexto, por las características históricas de asentamiento, territoriales y climáticas de la Región de Atacama, un nuevo núcleo urbano al margen de la planificación urbana

intercomunal, se puede generar a partir o en relación con la ejecución de conjunto de viviendas, proyectos habitacionales y/o inmobiliarios.

Por lo tanto, los parámetros o criterios regionales para cautelar la no generación de núcleos urbanos al margen de la planificación acá establecidos, se deben aplicar a los proyectos con destino vivienda, por ser esta variable la que finalmente determina, condiciona u origina la aparición en esta región, de un asentamiento humano que posibilite el desarrollo de un nuevo núcleo urbano.

9. La normativa urbana vigente y las facultades en ella asignada a las Seremi Minvu, al amparo de la cual se establecen los siguientes principios relacionados al carácter de los pronunciamientos asociados a la labor de cautela en la generación de núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal son:

**Excepcionalidad:** Las autorizaciones que esta Seremi otorgue en el área rural tendrán el carácter de excepcionales, atendiendo al tenor literal del inciso primero del artículo 55° de la LGUC.

**Discrecionalidad:** Los pronunciamientos de esta Seremi Minvu en el área rural, sin perjuicio de los criterios establecidos en la presente resolución, serán siempre fruto de un análisis casuístico en el cual se ponderan una serie de situaciones de hecho; por lo tanto, obedecen a una autorización fundada atingente a un proyecto específico, asociada tanto a las características del mismo como al análisis del territorio en que dicho proyecto se emplaza.

10. Que en virtud de todo lo anteriormente expuesto:

Resuelvo:

I. Establézcase los siguientes criterios regionales para cautelar que las subdivisiones en predios rústicos y construcciones de viviendas en terrenos rurales no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal:

a. **Accesibilidad:** Todo proyecto deberá conectarse a través de una vía pública, con las respectivas excepciones contempladas en la Ley y su Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, las que deben estar debidamente acreditadas por el organismo competente. Esta conexión deberá cumplir con los estándares mínimos establecidos en el artículo 2.2.4. bis de la OGUC.

b. **Exposición y riesgo:** Todo proyecto deberá como regla general, evitar instalarse en zonas susceptibles de amenazas naturales o antrópicas (Pasivos Ambientales Mineros) y en su área de influencia.

c. **Protección ambiental y patrimonial:** Sin perjuicio de la normativa sectorial que resulte aplicable según sea el caso, y cumpliendo con las disposiciones que hubiesen fijado al efecto los respectivos Instrumentos de Planificación Territorial, todo proyecto deberá respetar y ser compatible y como regla general evitar instalarse en áreas, zonas o elementos de valor natural y/o patrimonial cultural protegidos por el ordenamiento jurídico vigente, así como también aquellos atributos u objetos de protección identificados por los instrumentos de planificación territorial, los sitios prioritarios para la conservación de la biodiversidad, estrategias de preservación de servicios ecosistémicos y/o todas aquellas políticas, planes o estrategias referidas al ordenamiento territorial que tengan por objeto el resguardo y preservación medioambiental.

d. **Localización y cobertura de infraestructura:** Los proyectos deberán considerar un emplazamiento que considere o posibilite la cobertura de Equipamientos de Salud, Educación y Seguridad, de acuerdo con los estándares de cobertura de los respectivos Ministerios. El proyecto deberá contar con una adecuada cobertura de infraestructura sanitaria asociada a sistemas de agua potable y alcantarillado, energía, y de telecomunicaciones, sin que su ejecución requiera de nuevas obras por parte del Estado para su funcionamiento.

e. **Compatibilidad de usos de suelo:** Todo proyecto deberá ser compatible con los usos ya consolidados en el área de emplazamiento en su funcionamiento y operación, evitando generar conflictos entre los usos de suelo existentes y los proyectados en el área de influencia.

f. **Aplicabilidad de subsidios del estado:** Todo proyecto habitacional debe estar asociado a un grupo de beneficiarios de algún tipo de subsidio para vivienda que otorga este Ministerio a través del Serviu y que cuenten con los requisitos definiciones y criterios que este establece para obtenerlos.

Estos criterios se aplicarán en el desempeño de la función de cautela, tanto en las solicitudes de informes, certificaciones, acciones de supervigilancia, y cualquier otra asignación que la legislación le encargue al Gobierno Regional de Atacama y a esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, en el marco de las intervenciones en el área rural, pudiendo evaluarse los proyectos en cuanto a un criterio en particular o en base a un análisis copulativo.

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

Anótese, comuníquese y publíquese.- Rocío Díaz Gómez, Secretaria Regional Ministerial Región de Atacama (S).

