

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

Núm. 43.163

Jueves 27 de Enero de 2022

Página 1 de 4

### Normas Generales

CVE 2077881

#### MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

Secretaría Regional Ministerial Región de Magallanes y Antártica Chilena

#### DEFINE CRITERIOS REGIONALES PARA LA APLICACIÓN DEL ARTÍCULO N° 55 DEL DECRETO CON FUERZA DE LEY N° 458 DE 1975, LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES, PARA LA REGIÓN DE MAGALLANES Y DE LA ANTÁRTICA CHILENA

(Resolución)

Núm. 20 exenta.- Punta Arenas, 21 de enero de 2022.

Vistos:

- Los artículos 6, 7 y 19 N° 8 de la Constitución Política de la República de Chile;
- Ley N° 16.391 que crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo;
- El decreto ley N° 1.305 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, publicada en el Diario Oficial de fecha 19 de febrero de 1976, que Reestructura y Regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
- Ley N° 18.575, Ley Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, del Ministerio del Interior, publicada en el Diario Oficial de fecha 5 de diciembre de 1986;
- Ley N° 19.880, que Establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado;
- Decreto supremo N° 397 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, del año 1976, publicado en el Diario Oficial el 8 de febrero de 1977, que establece el Reglamento Orgánico de las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, incluidas todas sus modificaciones;
- El decreto de nombramiento N° 31, de fecha 18 de abril de 2018, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
- Resolución N° 7 de 6 de noviembre de 2019, de Contraloría General de la República, que fija normas de exención del trámite de toma de razón;
- Decreto con fuerza de ley 458 del 18 de diciembre de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que aprueba la Ley General de Urbanismo y Construcciones;
- Decreto supremo N° 47, del 5 de junio de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que fija nuevo texto de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones;
- Decreto ley N° 3.516 del 1 de diciembre de 1980, del Ministerio de Agricultura, que establece normas sobre división de predios rústicos;
- Circular ordinario N° 220 (DDU 417), de fecha 12 de abril de 2019, de Jefa de División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que instruye sobre aplicación de ciertas disposiciones del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones;
- Circular ordinario N° 12 (DDU 455), de fecha 18 de enero de 2021, de Jefe de División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que informa recapitulativamente, sobre 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;
- Decreto 78, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, publicado en el Diario Oficial el 4 de marzo de 2014, que aprueba Política Nacional de Desarrollo Urbano y crea Consejo Nacional de Desarrollo Urbano;
- Decreto 19, del Ministerio del Interior y Seguridad Pública, publicado en el Diario Oficial el 5 de mayo de 2020, que aprueba Política Nacional de Desarrollo Rural;

CVE 2077881

Director: Juan Jorge Lazo Rodríguez  
Sitio Web: www.diarioficial.cl

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

- p) Dictamen de Contraloría General de la República N° 26.753 de fecha 18 de julio de 2001;
- q) Dictamen de Contraloría General de la República N° 10.290 de fecha 22 de junio de 2020;
- r) Resolución exenta N° 266 de 11 de agosto de 2020, del Gobierno Regional de Magallanes y de la Antártica Chilena, que declara situación de emergencia climática y medioambiental en toda la Región;
- s) Oficio N° 196 de la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo de Magallanes y de la Antártica Chilena, de fecha 16 de abril de 2021, donde solicita informe sobre criterios de nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal del Art. 55 de la LGUC;
- t) Oficio N° 317 de la Ilustre Municipalidad de San Gregorio, de la Región de Magallanes y de la Antártica Chilena, de fecha 14 de mayo de 2021, donde informa criterios o parámetros relevantes y pertinentes para la definición o que se entiende por nuevos núcleos urbanos, al margen de la planificación urbana intercomunal, en función del Art. 55 de la LGUC;
- u) Oficio N° 266 del Servicio Agrícola y Ganadero Oficina Regional de Magallanes, de fecha 31 de mayo de 2021, donde informa criterios aplicados por el SAG en trámites de SDPR e IFC y los nuevos núcleos urbanos generados al margen de la planificación urbana intercomunal;
- v) Oficio N° 30 de la Secretaría Regional de Agricultura de Magallanes y de la Antártica Chilena, de fecha 3 de junio de 2021, donde informa lo solicitado;
- w) Resolución exenta N° 1.000, de fecha 29 de noviembre de 2019, de la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo del Libertador General Bernardo O'Higgins, donde define criterios regionales para cautelar lo instruido en el inciso segundo artículo N° 55 del decreto con fuerza de ley N° 458 de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, para la Región de O'Higgins;
- x) Resolución exenta N° 550, de fecha 31 de agosto de 2021, de la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo de Coquimbo, donde define criterios regionales para cautelar lo instruido en el inciso segundo artículo N° 55 del decreto con fuerza de ley N° 458 de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, para la Región de Coquimbo;
- y) Resolución exenta N° 456, de fecha 13 de octubre de 2021, de la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo de Los Ríos, donde define criterios regionales para la aplicación del artículo N° 55 del decreto con fuerza de ley N° 458 de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, para la Región de Los Ríos;

Considerando:

- z) Que, el decreto con fuerza de ley N° 458 de 1975, que aprueba la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en adelante también LGUC, en el inciso 2° de su artículo 55, prescribe que serán las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, serán quienes deberán 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. La misma norma además exige informe previo favorable de las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo cuando sea necesario subdividir y urbanizar terrenos rurales, previo a la autorización de la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura. Igualmente, respecto de construcciones industriales, infraestructura, equipamiento, turismo y poblaciones fuera de los límites urbanos, requerirían para la aprobación de la Dirección de Obras Municipales, del informe favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo y del Servicio Agrícola y Ganadero que corresponda.
- aa) Que, el decreto con fuerza de ley N° 458 de 1975, que aprueba la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en su artículo 27, indica que se entenderá por Planificación Urbana, 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, la cual se efectuará en tres niveles de acción, que corresponden a tres tipos de áreas; nacional, intercomunal y comunal, según lo dispone el artículo 28 del mismo cuerpo normativo.
- bb) Que, a su vez, 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, indica que corresponderá a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo 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.
- cc) Que, acogerse al artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, constituye un mecanismo de excepción, siendo una atribución específica de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo al momento de informar acerca de la solicitud de autorización para construir en terrenos rurales, siempre en función de las características propias de cada territorio y proyecto presentado.

dd) 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".

ee) Que, de acuerdo con lo establecido en el dictamen N° 26.753 del año 2001 de Contraloría General de la República, indica entre otros aspectos, que las autorizaciones especiales de los incisos 3° y 4° del artículo 55 de la LGUC, sólo pueden otorgarse cuando los proyectos respectivos respetan esta exigencia, es decir, que no se originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana, que es un supuesto previo a la calificación de los demás requisitos para concederlas.

ff) Que, de acuerdo con lo establecido en el dictamen N° 10.290 del 22 de junio de 2020 de Contraloría General de la República, indica entre otros aspectos, que la Seremi posee la autoridad que le encarga la ley respecto de la función de determinar parámetros para su desempeño, en tanto por cierto con ello no se contravenga el ordenamiento, y advirtiendo el resguardo de la transparencia de las actuaciones y precaviendo la arbitrariedad en el ejercicio de la misma.

gg) 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 copulativamente a las comunas, intercomunas y a la región.

hh) 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.

ii) Que la interpretación armónica de los Vistos y Considerandos precedentes determina la dictación de la siguiente resolución:

Resuelvo:

jj) Defínase los Criterios Regionales, para la Región de Magallanes y de la Antártica Chilena, para la evaluación de solicitudes en el marco del artículo 55° de la LGUC, a fin de cautelar lo instruido en su inciso segundo, esto es, "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", los cuales corresponden a los siguientes 6 criterios de análisis que permiten identificar la probabilidad de originar nuevos núcleos urbanos en el territorio de la Región de Magallanes y de la Antártica Chilena:

kk) Infraestructura y Urbanización: Todo proyecto que se emplace fuera de los límites urbanos establecidos por los instrumentos de planificación comunal, deberán cumplir las condiciones mínimas de urbanización establecidas en la OGUC, respecto del acceso a agua potable, alcantarillado, evacuación de aguas lluvias, pavimentación y electricidad, por lo que se deberán presentar los documentos y/o certificados que respalden dichas soluciones aprobadas por la autoridad pertinente, de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.2.10 OGUC.

ll) Intensidad de uso y ocupación: Los proyectos deberán considerar no generar nuevas concentraciones de población respecto del contexto territorial en que se emplacen. Para lo anterior, se tendrán en referencia los indicadores establecidos por el Instituto Nacional de Estadísticas (INE) para los distintos tipos de localidades pobladas.

mm) Localización: 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 señalar la existencia

de cobertura de servicios sanitarios y energéticos, dentro del área de influencia y capacidad de los equipamientos rurales y cobertura de agua potable rural. Este criterio analiza la dependencia funcional y la conectividad con el o los centros urbanos consolidados desde el punto de vista del acceso a los servicios y equipamientos necesarios para promover un desarrollo sostenible del territorio, evitando así generar crecientes necesidades de infraestructura que los particulares no están en condiciones de satisfacer por sí solos.

Este criterio dice relación con el emplazamiento del proyecto y su relación con la ciudad o centro urbano más cercano, la dependencia funcional y conectividad desde el punto de vista de los servicios y equipamientos que requiere un nuevo asentamiento. En ese sentido, se analizará la cercanía a Equipamientos de Salud, Educación y Seguridad, cercanía con industrias y/o actividades productivas y el entorno construido.

nn) Variable ambiental: Los proyectos deberán propender a evitar alteraciones negativas y permanentes al medio natural y, por ende, mantener una relación armónica con el entorno, atendiendo a las condiciones territoriales del sector en el cual se emplaza, respetando la normativa ambiental referida a bosques, agua, suelo agrícola, amenazas naturales o antrópicas, patrimonio natural y cultural, evaluación ambiental cuando corresponda, entre otras.

Este criterio considera el análisis de la presencia o relación con áreas sensibles desde el punto de vista ambiental, áreas de valor protegido, ya sea cultural, de acuerdo a la Ley 17.288, Pueblos Originarios de acuerdo a la información de Conadi, o natural, de acuerdo a la normativa vigente, la presencia de amenazas de origen natural o antrópico, presencia de cuerpos de agua, humedales y similares y zonas de interés turístico, el cual debe ser coherente con el Plan de Manejo correspondiente. Desde la perspectiva del paisaje, y debido a la importancia de estos sitios para la dotación de agua, cuidado del suelo y los recursos naturales del territorio, se incorpora esta condición en el análisis.

Se deberán considerar criterios ambientales que permitan equilibrar la conservación y manejo de los ecosistemas acuáticos con las necesidades de seguridad de agua para el consumo humano y sus actividades. Se entiende como criterios ambientales elementos como caudales ecológicos, normas de calidad de agua, entre otros. Además se deberá promover la identificación de las áreas rurales vulnerables a riesgos de desastres y cambio climático, analizando su grado de exposición a las amenazas presentes en el territorio y promoviendo medidas de prevención, adaptación y mitigación que permitan reducir el riesgo, con el objetivo de aumentar la seguridad, la calidad de vida, la resiliencia y el desarrollo sostenible de los territorios.

oo) Compatibilidad de usos: Los proyectos deberán evitar generar nuevos y altos costos para el Estado destinados a la ejecución de infraestructura y equipamientos críticos (salud, educación, seguridad, vialidad) y servicios básicos, para nuevos asentamientos humanos no equipados o fuera de las áreas de cobertura de los mismos. Para estos efectos se considerarán los antecedentes disponibles y criterios planteados por el Servicio de Impuestos Internos (SII).

pp) Accesibilidad y Conectividad: Los proyectos deberán contar con accesibilidad y conectividad a los servicios públicos esenciales como sanitarios, viales y energéticos entre otros, con el fin de que no generen requerimientos de Infraestructura adicionales que no sean capaces de satisfacer por sí mismos. Por otra parte, deberán dar cumplimiento a los requerimientos señalados en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en adelante también OGUC, respecto a conectividad vial y urbanización en los casos de los proyectos habitacionales acogidos al inciso 3° y 4° del Art. 55 de la LGUC. De acuerdo a lo descrito, los proyectos deberán contar con acceso a la vía pública y dar respuesta a la circulación continua de acuerdo a los estándares establecidos en el artículo 2.2.4 y demás de la OGUC.

Este criterio considera el análisis morfológico que dé cuenta de la estructura y configuración funcional del proyecto. De acuerdo a lo descrito, dichos aspectos se refieren principalmente a la estructura vial, a tipología de manzanas o macrolotes que pudiera contener, la presencia de espacios comunes, edificaciones relativas a infraestructura sanitaria, eléctrica u otro tipo, presencia de equipamientos y las características de la urbanización que se considera ejecutar, este último aspecto de acuerdo al Art. 134° de la LGUC.

qq) Publíquese la presente resolución en el Diario Oficial para fines de conocimiento general.

Anótese, comuníquese y cúmplase.- José Miguel Horcos Guarachi, Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Magallanes y Antártica Chilena.