

---

---

LEYES, REGLAMENTOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES DE ORDEN GENERAL

---

---

Núm. 43.052

Sábado 11 de Septiembre de 2021

Página 1 de 5

---

Normas Generales

---

CVE 2008182

---

---

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

Secretaría Regional Ministerial Región de Coquimbo

**DEFINE CRITERIOS REGIONALES PARA CAUTELAR LO DISPUESTO EN EL  
INCISO SEGUNDO DEL ARTÍCULO N° 55 DEL DECRETO CON FUERZA LEY  
N°458, DE 1975, LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES, PARA LA  
REGIÓN DE COQUIMBO**

(Resolución)

La Serena, 31 de agosto de 2021.- Con esta fecha se ha dictado la siguiente:  
Núm. 550 exenta.

Vistos:

- a) Lo dispuesto por la Constitución Política de la República de Chile, artículos 6° y 7°;
- b) El decreto ley N°1.305, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, publicado en el Diario Oficial de fecha 19 de febrero de 1976, que Reestructura y Regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
- c) Lo dispuesto en la ley N°18.575, Ley Orgánica Constitucional de Bases de la Administración del Estado, del Ministerio del Interior, publicada en el Diario Oficial de fecha 5 de diciembre de 1986, en su artículo 2°;
- d) La ley 19.880, sobre Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado;
- e) Las facultades que confiere el 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;
- f) El decreto 78, y sus modificaciones, que aprueba la Política Nacional de Desarrollo Urbano y crea el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano, publicado en el DO el 04 de marzo de 2014.
- g) El decreto 19, que aprueba la Política Nacional de Desarrollo Rural, publicado en el DO el 5 de mayo de 2020.
- h) Lo dispuesto por el decreto con fuerza de ley N°458, del 18 de diciembre de 1975, y sus modificaciones, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que “Aprueba Ley General de Urbanismo y Construcciones”;
- i) El decreto ley 3.516, del 1 de diciembre de 1980, y sus modificaciones, del Ministerio de Agricultura, que “Establece Normas sobre División de Predios Rústicos”;
- j) El decreto supremo N°47, del 5 de junio de 1992, y sus modificaciones, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que fija nuevo texto de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones;
- k) La ley N°20.943 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, publicada con fecha 19 de agosto de 2019, que modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones, incorporando un nuevo inciso tercero al artículo 116, permitiendo construcciones emplazadas en el área rural destinadas a equipamiento de salud, educación, seguridad y culto, cuya carga de ocupación sea inferior a 1.000 personas.
- l) Resolución N°7, del 29 de marzo de 2019, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de Toma de Razón;
- m) El decreto supremo N° 7, de fecha 25 de febrero de 2021, que nombró al suscrito Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Coquimbo;

---

**CVE 2008182**

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

Mesa Central: +562 2486 3600 Email: consultas@diariooficial.cl  
Dirección: Dr. Torres Boonen N°511, Providencia, Santiago, Chile.

Considerando:

1. Que, el decreto con fuerza de ley N°458, del 18 de diciembre 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 socioeconómico, las cuales se efectuarán en tres niveles de acción, que corresponden a tres tipos de áreas: nacional, intercomunal y comunal, según dispone el artículo 28 del mismo cuerpo legal.

A su vez, en su artículo 55° inciso segundo señala que corresponderá a la Secretaría Regional de 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.

2. Que, de igual forma, el decreto ley N°1.305, del 26 de diciembre de 1975, del Minvu, 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 Secretarías Regionales Ministeriales 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;

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

4. Que, acogerse al artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, constituye un mecanismo de excepción, siendo una atribución específica de las Secretarías Regionales de Vivienda y Urbanismo al momento de informar acerca de una solicitud de autorización para urbanizar y construir en terrenos rurales, siempre en función de las características propias de cada territorio y proyecto presentado;

5. Que, el concepto de núcleo urbano al margen de la planificación intercomunal no responde a una definición general para el país, sino que dependerá de las características particulares de cada Territorio en su definición más amplia, aplicándose articuladamente a las comunas, intercomunas y a la región;

6. Que, de acuerdo con lo establecido en el dictamen N°26.753, del 18 de julio de 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 núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal, que es un supuesto previo a la calificación de los demás requisitos para concederlas;

7. Que, en referencia a establecer criterios regionales para cautelar lo instruido en el inciso segundo del artículo 55 de la LGUC, el dictamen 10.290, del 22 de junio de 2020, de Contraloría General de la República, concluye en lo medular que “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.”;

8. Que, teniendo presente, además, que dicho dictamen indicado en el considerando anterior manifiesta que el artículo 55 pretende poner fin a la proliferación inorgánica de núcleos urbanos, y en este sentido indica que:

“Ciertamente, todo este auge en el nacimiento de nuevos núcleos urbanos no puede desarrollarse de una manera inorgánica, toda vez que se generan crecientes necesidades de infraestructura que el particular como oferente de nuevos proyectos inmobiliarios o habitacionales no está en condiciones de satisfacer por sí solo. Resulta indispensable una visión a largo plazo, en una palabra, planificar.

Para ello, el Estado cuenta con las herramientas jurídicas que le permiten orientar este desarrollo, y la iniciativa privada, sin que ello signifique una imposición o restricción a su

derecho de propiedad o a desarrollar una actividad económica lucrativa, respetando las normas legales que la regulan. Estas herramientas son los denominados “Instrumentos de Planificación Territorial” contemplados en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y demás leyes complementarias.

Si hacemos una breve síntesis de los problemas reales que genera este creciente desarrollo urbano-rural (escasez de agua, pérdida de suelos agrícolas de calidad, congestión vehicular, y toda una gama de externalidades negativas aparejadas a este desarrollo inmobiliario), veremos que la utilización de estos instrumentos de Planificación Territorial se ajustan plenamente, puesto que la idea matriz en su aplicación resulta ser el desarrollo armónico de estos nuevos núcleos habitacionales conciliando y promoviendo el bien común de toda la comunidad, sin pasar por sobre los derechos de los particulares con la excusa de lograr un bienestar general”.

9. Que, en atención a lo expuesto en los considerandos anteriores se hace necesario definir Criterios Regionales para cautelar lo instruido en el inciso segundo del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, para considerar al momento de informar un proyecto que pretende acogerse a las excepciones de este artículo en la Región de Coquimbo, y así evitar las externalidades negativas al entorno inmediato o circundante del proyecto presentado;

10. Que, para la definición de estos criterios, se ha tenido en consideración la necesaria coherencia con la Política Nacional de Desarrollo Urbano, en particular los objetivos generales dentro de cinco ámbitos temáticos, como son el de Integración Social, Desarrollo Económico, Equilibrio Ambiental, Identidad y Patrimonio e Institucionalidad y Gobernanza;

11. Que de igual forma, para la definición de los criterios mencionados, se ha tenido en consideración la necesaria coherencia con la Política Nacional de Desarrollo Rural, en particular en lo referido a los siguientes ámbitos, con sus respectivos ejes y lineamientos:

- Bienestar Social, disminuyendo las brechas de acceso a bienes y servicios.
- Oportunidades Económicas, mejorando el desempeño y dinamismo local.
- Sustentabilidad Medioambiental, valorando los espacios naturales y gestionando sus riesgos.
- Cultura e Identidad, resguardando y poniendo en valor su patrimonio material e inmaterial.

12. Teniendo en consideración la coherencia con los Instrumentos de Planificación Territorial de nivel Intercomunal, en particular referido a los lineamientos y estrategias de ocupación del territorio rural, establecidos en su normativa y memoria de los Planes respectivos, en el sentido de evitar entre otros:

- Procesos de fragmentación y segregación físico-social.
- La fricción y conflictos de ocupación sobre suelo agrícola de alta calidad agronómica.
- Actividades incompatibles en el espacio rural y/o que generen efectos ambientales sobre los terrenos circundantes.
- La generación de conjuntos habitacionales que generan unidades monofuncionales altamente dependientes de centros urbanos principales de mayor jerarquía comunal, y con dificultades de accesibilidad a los principales centros de abastecimiento, sin contar con las coberturas de infraestructura, equipamientos y servicios básicos necesarios para la habilitación residencial.

Debiendo promover en su lugar, el desarrollo y concentración de conjuntos habitacionales adyacentes a límites de extensión urbana de centros poblados de carácter rural de menor jerarquía, que cuentan con infraestructura sanitaria rural, equipamientos y servicios suficientes para densidades adecuadas al contexto rural en el cual se emplazan;

13. Que la interpretación armónica de los Vistos y Considerandos señalados precedentemente determina la dictación de la siguiente:

Resolución:

1. Constitúyase como Criterios Regionales para cautelar que no se originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal, según lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 55 del decreto con fuerza de ley N°458, del 18 de diciembre de 1975, que aprueba la Ley General de Urbanismo y Construcciones, lo que se informa a continuación:



## a) ACCESIBILIDAD:

Todo proyecto deberá conectarse a través de, al menos, una vía pública, con las respectivas excepciones contempladas en la Ley y su Ordenanza General, la que debe estar debidamente acreditada por el organismo competente y contar con las autorizaciones respectivas, cumpliendo al menos con los estándares mínimos de las obras de urbanización de la vía de conexión, dentro y/o fuera del predio, conforme a los estándares establecidos en la OGUC, de acuerdo al tipo de proyecto que se trate y los requisitos de accesibilidad universal según corresponda.

## b) CONDICIONES DE INFRAESTRUCTURA Y URBANIZACIÓN:

Todo proyecto deberá cumplir con las condiciones de infraestructura y urbanización dispuestas en los artículos 2.2.10. y/o 6.3.3., así como lo establecido en los artículos 6.2.8. y 2.2.4. bis, todos ellos de la Ordenanza General de Urbanismo, según corresponda.

## c) VULNERABILIDAD Y RIESGOS CIRCUNDANTES:

Todo proyecto, como regla general, deberá evitar emplazarse en áreas de riesgo, en caso de situaciones excepcionales donde esto sea inevitable, deberá considerarse la elaboración de un estudio de riesgos desarrollado por profesional especialista y aprobado por el organismo competente, que determine las acciones que deberán ejecutarse para subsanar o mitigar tales riesgos, conforme a las exigencias de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, deberá acompañarse en la tramitación del permiso correspondiente en la Dirección de Obras Municipales respectiva.

## d) CARACTERÍSTICAS RURALES DEL ENTORNO:

Todo proyecto deberá respetar las características rurales de su entorno, respecto a su densificación habitacional e intensidad de ocupación del territorio rural, coherentes con los programas habitacionales, y concordantes con la red vial y sistemas de transporte local.

## e) CERCANÍA A LÍMITE URBANO:

Todo proyecto habitacional deberá emplazarse distante al límite de las áreas urbanas de los instrumentos de planificación territorial, ya sean de nivel comunal o intercomunal de "Ciudades" de mayor jerarquía comunal, conforme a definición del INE (1), a modo de evitar desvirtuar e influir en el crecimiento del límite urbano planificado, aplicable a instrumentos de una antigüedad inferior a los 10 años. Excepcionalmente, podrá autorizarse cuando se emplace en una zona urbana o de extensión urbana de un instrumento de planificación territorial que se encuentre en etapa final, tras aprobación del Concejo municipal o los Consejeros regionales según corresponda.

## f) DISTANCIAMIENTO A EQUIPAMIENTOS:

Todo proyecto en área rural, que consulte densificación habitacional, deberá propender a ubicarse en el área de influencia de los equipamientos básicos existentes o proyectados (salud, educación, seguridad), evitando que su instalación signifique un aumento que supere la dotación mínima y/o signifique la necesidad de ampliación de estos, o adyacentes a límites de extensión urbana de "Pueblos" o "Aldeas" de menor jerarquía comunal, según definición INE (2). Lo anterior en coherencia con la política habitacional rural que se aplica en localidades menores a 5.000 habitantes.

---

(1) Definición INE, "Ciudades, pueblos, aldeas y caseríos", Censo de Población y de Vivienda.

• Ciudad: entidad urbana que cuenta con más de 5.000 habitantes, con la excepción de las entidades urbanas que tienen menos de 5.000 habitantes, pero que cumplen con la característica político-administrativa de capital regional o provincial.

(2) Definición INE, "Ciudades, pueblos, aldeas y caseríos", Censo de Población y de Vivienda.

• Pueblo: entidad urbana que cuenta con una población que fluctúa entre 2.001 y 5.000 habitantes o entre 1.001 y 2.000 habitantes, donde menos del 50% de la población que declara haber trabajado, se dedica a actividades primarias.

• Aldea: entidad rural, cuya población fluctúa entre 301 y 2.000 habitantes, o entre 1.001 o 2.000 habitantes, con más del 50% de su población dedicada a actividades primarias. Presenta generalmente amanzanamiento y/o continuidad de viviendas en torno a una vía de comunicación estructurante. De acuerdo con lo anterior, las aldeas se clasifican en concentradas y semiconcentradas.

## g) CONSIDERACIONES EN ÁREAS SENSIBLES AMBIENTALMENTE:

Todo proyecto que se emplace dentro o próximo a áreas sensibles ambientalmente, de los cuales se tenga antecedente de su protección oficial, o que estén en algún estado de trámite conducente a la protección oficial, deberá considerar las características ambientales existentes; el alcance de la intervención y sus implicancias territoriales, ambientales y sociales; los impactos detectados y las medidas a implementar de modo de no afectar significativamente los valores ambientales de dichas áreas.

## h) COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO:

Todo proyecto deberá considerar la compatibilidad de usos de suelo en su funcionamiento y operación, evitando generar conflictos entre los usos de suelo existentes y los proyectados en el área de influencia.

## i) COMPATIBILIDAD TERRITORIAL DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS:

Todo proyecto destinado a actividad productiva en área rural, deberá atender y respetar los usos de suelo preexistentes del entorno, cautelando para el caso de las actividades productivas molestas, insalubres, contaminantes o peligrosas la distancia adecuada a sectores habitacionales rurales y/o equipamientos de salud, deporte, esparcimiento, social, culto, cultura y educación de modo de no generar conflictos y/o impactos significativos sobre aquellos.

2. Publíquese la presente resolución en el Diario Oficial para fines de conocimiento general. Los criterios entrarán en vigencia para los ingresos a trámite con fecha posterior a dicha publicación.

Anótese, comuníquese, publíquese, aplíquese y archívese.- Abel Espinoza Muñoz, Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Coquimbo.

