

(PCHJ)(EPL) - ESTABLECE CRITERIOS REGIONALES PARA CAUTELAR QUE LAS SUBDIVISIONES Y CONSTRUCCIONES EN TERRENOS RURALES DE LA REGION METROPOLITANA DE SANTIAGO, NO ORIGINEN NUCLEOS URBANOS AL MARGEN DE LA PLANIFICACION URBANA INTERCOMUNAL

SANTIAGO, 22 JUN. 2022

RESOLUCIÓN EXENTA Nº 407

**VISTOS:**

- República de Chile, artículos 6º y 7º.
- a. Lo dispuesto en la Constitución Política de la
- b. Lo dispuesto en la ley Nº18.575, 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 2º.
- c. La Ley Nº 19.880, que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado.
- d. El Decreto Ley Nº1.305 (V. y U.), de 1975 y sus modificaciones posteriores que reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- e. El Decreto Supremo Nº397 (V. y U.), de 1976, Reglamento Orgánico de las Secretarías Regionales Ministeriales.
- f. Lo dispuesto en el DFL Nº458 (V y U), del año 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones, especialmente en sus artículos 4º y 55º.
- g. El Decreto Supremo Nº47, del año 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, fija y dicta la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- h. Lo establecido en la Circular Ord. Nº 012, de 2021 de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, DDU Nº455.
- i. Lo señalado por la Contraloría General de la República en su dictamen Nº10.290 del año 2020.
- j. Lo dispuesto en el artículo 1º del D.L. Nº3.516 del Ministerio de Agricultura, que establece normas sobre División de Predios Rústicos.
- k. Lo dispuesto en el punto 3, letra c) y d) del artículo 2.1.7 del Decreto Supremo Nº47, 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.
- l. El Decreto Nº297, de fecha 22 de julio de 2020, publicado en el Diario Oficial el 31 de diciembre de 2021, el cual traspasa la competencia a los Gobiernos Regionales de cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal, conforme al inciso 2º del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y lo dispuesto en su artículo 3º.
- m. El D.S. Nº 20 (V. y U) de fecha 6 de marzo de 2022, que designa a la infrascrita como Secretaria Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo.
- n. La Resolución Nº7 de 2019 de la Contraloría General de la República, que fija norma sobre exención del trámite de Toma de Razón, y

**CONSIDERANDO:**

1. Que, el artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), establece las competencias del Ministerio de Vivienda y Urbanismo sobre la aplicación de ésta y su Ordenanza (OGUC) y, en particular, faculta a sus Secretarías Regionales Ministeriales (SEREMI) a *“supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los Instrumentos de Planificación Territorial”*.
2. Que, el artículo 55 de la LGUC, establece las disposiciones legales a aplicar fuera de las áreas urbanas de los Planes Reguladores, detallando en su inciso 2º 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”*.
3. Que, el Decreto Ley Nº1.305 de 1975 en su artículo 12, letra l), obliga a la 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 2º del artículo 55 de la LGUC. Luego, la letra f) del artículo 11 del Decreto N°397 de 1976 de este Ministerio, detalla las atribuciones del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de estas Secretarías Regionales y apunta también la de *“cautelar la generación de nuevas áreas urbanas en sectores rurales, interviniendo en las operaciones”* que a continuación se indica, a través de autorizaciones previas, entre otras, de subdivisiones y construcción en áreas rurales de nuevas poblaciones, industrias o equipamientos.

4. Que, la jurisprudencia administrativa contenida en diversos dictámenes de la Contraloría General de la República, referida a aquellos parámetros que las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo pueden utilizar para cumplir con su obligación de velar por 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. Al efecto, entre otros, dichos pronunciamientos mencionan 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). Particularmente relevante resulta lo dispuesto en el Dictamen N°10.290 de fecha 22.06.2020, donde la Contraloría no advierte impedimentos para que las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo 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 SEREMIS MINVU se les ha asignado tal deber de cautela.

5. Lo establecido en el Dictamen N°41.619 de fecha 01.07.2013 de la Contraloría General de la República, en el cual se indica que corresponde a las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo velar por que la subdivisión de los terrenos rurales para fines diversos a los del artículo 55 de la LGUC, ubicados al interior de los límites de los Planes Reguladores Metropolitanos, cumplan con la superficie predial mínima establecida en ellos, de modo que, para tales efectos, resulta procedente que dichas reparticiones certifiquen el cumplimiento de esa normativa, por cuanto tal actuación se enmarca en la esfera de sus atribuciones.

6. Lo establecido en los Dictámenes N°39.397 de 1997, N°12.516 de 2017 y N°25.175 de 2019 de la Contraloría General de la República, en orden a que los Instrumentos de Planificación Territorial tienen un propósito definido, el cual se expresa en los distintos componentes que lo conforman, avalando así *“la intención de la planificación establecida tanto en la memoria, como en la ordenanza y planos del instrumento de planificación vigente”*.

7. Lo instruido en la Circular DDU 267, modificada por la reciente DDU 455 de 18.01.2021, que establece que *“según el artículo 4º de la LGUC y lo señalado por la Contraloría General de la República en su Dictamen N° 41.619 de 2013, se instruye a las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, respecto de las subdivisiones ubicadas en el área rural de los Planes Reguladores de Santiago, Valparaíso y Concepción que junto con verificar y certificar el cumplimiento de la normativa urbanística “superficie de subdivisión predial mínima”, establecida en el correspondiente instrumento de planificación territorial, deberán cautelar igualmente, que la subdivisión no genere un nuevo núcleo urbano en sectores rurales, al margen de la planificación intercomunal”*.

8. La normativa vigente para las áreas rurales 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:

- EXCEPCIONALIDAD: Las autorizaciones que esta SEREMI otorgue en el área rural tendrán el carácter de excepciones, atendiendo el tenor literal del 1º inciso del artículo 55 de la LGUC el que indica *“[f]uera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones”*.
- DISCRECIONALIDAD: Los pronunciamientos de esta SEREMI MINVU en el área rural, sin perjuicio de los criterios establecidos en la presente Resolución, son 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, al área normativa en la que se emplaza, como también al análisis del territorio en que dicho proyecto se emplaza.

9. La vigencia del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), aprobado por Resolución GORE N°20 de fecha 06.10.1994, publicado en el Diario Oficial de fecha 04.11.1994 y sus modificaciones posteriores, que regula el territorio de la totalidad de la Región Metropolitana de Santiago, diferenciando las áreas al interior del Límite Urbano del área rural, y estableciendo en estas últimas, diferentes objetivos de planificación que, en general, apuntan a la preservación y conservación de los recursos naturales del territorio.

10. Que, en ese contexto, dentro de los objetivos de planificación del PRMS expresados en la Memoria Explicativa, que se deben relevar en relación con la habitabilidad de los territorios de la Región Metropolitana, considerando sus características para su uso racional y equilibrado, se puede mencionar los siguientes:

Objetivo General:

Mejorar la relación entre la ciudad y su entorno, protegiendo el medio ambiente y los recursos naturales del sistema intercomunal para asegurar mejores condiciones de habitabilidad, orientando racional y convenientemente el crecimiento urbano, a objeto de preservar el patrimonio natural.

Procurará, asimismo, que el crecimiento en extensión de la ciudad se oriente hacia las áreas con mejores condiciones de habitabilidad, accesibilidad y facilidades de dotación de equipamientos y servicios, siguiendo secuencias que permitan lograr la consolidación de estas nuevas áreas y su integración al sistema metropolitano.

#### Objetivos específicos del Plan:

- Establecer dentro del análisis del ámbito intercomunal una clara delimitación entre los territorios susceptibles de acoger asentamientos humanos y aquellos que presentan restricciones para su implementación. Esto, buscando la seguridad e incremento en los niveles de habitabilidad de la población, como la seguridad, preservación, conservación y rehabilitación de los recursos naturales y los resguardos necesarios de las instalaciones que lo requieren para un buen servicio a la ciudad.
- Dar el mejor aprovechamiento a los terrenos que en el área definida en el Plan corresponde al área urbanizable, considerando su escasez, su acelerada ocupación y su condición de recurso agotable y no reproducible.
- Generar las condiciones para la localización de las actividades que constituyen la base productiva y el empleo, se realice en armonía con la actividad residencial y con el medio ambiente, controlando el volumen de emisiones fumígenas, sonoras, residuos industriales, aguas servidas y el impacto sobre la vialidad.

11. Que, en ese marco, revisados diversos Dictámenes de la Contraloría General de la República, así como también Circulares DDU relacionadas con edificaciones en áreas rurales, se concluye que, atendiendo a la *"intención planificadora del PRMS"*, se diferenciará el territorio de la Región Metropolitana, en dos macrozonas con el objeto de resguardar a través de los criterios de la presente Resolución, las zonas *"por su especial naturaleza"*, estas son:

- a. La macrozona de Áreas Montañasas o Protegidas de la Región Metropolitana compuesta por las siguientes áreas:
  - Áreas de Preservación Ecológica (APE)
  - Áreas de Protección Ecológica con Desarrollo Controlado (PEDC)
  - Áreas de Rehabilitación Ecológica
  - Áreas de Protección Prioritaria
  - Áreas Restringidas por Cordones Montañasos
- b. La macrozona del Valle de la Región Metropolitana compuesta por las siguientes áreas:
  - Área de Interés Agropecuario Exclusivo
  - Área de interés Silvoagropecuario Mixto (ISAM), numeradas de la 1 a 13.

12. En base a todas las consideraciones anteriores es que:

### **R E S O L U C I Ó N:**

**1º ESTABLÉZCANSE** los siguientes criterios regionales para cautelar que las subdivisiones y construcciones en el área rural de la Región Metropolitana de Santiago, no originen núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal, de acuerdo con lo siguiente:

#### **Macrozona de Áreas Montañasas o Protegidas de la Región Metropolitana**

1. Cualquier actividad que se desarrolle en el área rural deberá conservar las características del entorno natural, las intervenciones necesarias que de ellas se generen, deberán evitar el menoscabo del lugar donde se emplacen, además de mantener o incrementar el valor paisajístico del lugar.
2. Las habilitaciones de caminos interiores o privados, relacionadas con las actividades ajenas a la agricultura, deben propender a mantener las características del entorno rural, debiendo evitar asimilarse a las urbanizaciones exigidas en el área urbana.
3. En el caso de las áreas de recursos de valor natural legalmente protegidas, se deberá asegurar que la actividad que solicita autorización sea compatible con la categoría de protección que las defina.
4. La autorización de actividades ajenas a la agricultura no podrá propender a concentrar aquellas que generen un crecimiento no planificado, ya sea adyacente al Límite de Extensión Urbana del PRMS o que pueda en el futuro provocar la conurbación entre áreas urbanas planificadas, asimismo, deberán contemplar siempre intervenciones mínimas para su funcionamiento, con el fin de preservar el valor natural de estas áreas.
5. No se permitirá la generación de actividades cuya densidad o intensidad de ocupación de suelo se asimile a la densidad o intensidad de ocupación de suelo que se advierte en las áreas urbanas contiguas o más cercanas al sector que se proponga intervenir.
6. Aun cuando las subdivisiones cumplan con la superficie predial mínima establecida, se deberá cautelar que su efecto acumulado no genere una fragmentación tal que pudiera intensificar la ocupación del suelo de una forma que asemeje la de áreas urbanas contiguas o cercanas, o que aumente el requerimiento de servicios básicos o municipales de manera que pudieran asimilarse a los requeridos por un núcleo urbano planificado.
7. En los terrenos que se hayan subdividido en el marco del Decreto Ley N°3516 de 1980 o mediante certificación de cumplimiento de superficie de subdivisión predial mínima de la SEREMI MINVU, no podrán desarrollarse proyectos de edificación que no mantengan las características rurales del lugar

o que intensifiquen la ocupación del suelo de una forma tal que asemeje la de áreas urbanas contiguas o cercanas, o que aumente el requerimiento de servicios básicos o municipales de manera que pudieran asimilarse a los requeridos por un núcleo urbano planificado.

8. Las excepciones dispuestas en los artículos 55 de la LGUC y 2.1.29 de la OGUC, deberán considerar dentro de su materialización las características de las áreas de valor natural, las áreas de riesgo natural y por actividades peligrosas, las áreas verdes y las vialidades con declaratoria de utilidad pública establecidas por el artículo 59 de la LGUC.

#### **Macrozona del Valle de la Región Metropolitana**

9. La autorización de actividades ajenas a la agricultura no podrá propender a concentrar actividades que generen un crecimiento no planificado, ya sea adyacente al Límite de Extensión Urbana del PRMS o que pueda en el futuro provocar la conurbación entre áreas urbanas planificadas, asimismo, deberán contemplar siempre intervenciones mínimas para su funcionamiento, con el fin de preservar la capacidad agrícola del suelo y su función productiva.
10. No se permitirá la generación de actividades cuya densidad o intensidad de ocupación de suelo, se asimile a la densificación o intensidad de ocupación de suelo que se advierte en las áreas urbanas contiguas o cercanas.
11. Aun cuando las subdivisiones cumplan con la superficie predial mínima establecida, se deberá cautelar que su efecto acumulado no genere una fragmentación tal que pudiera intensificar la ocupación del suelo de una forma que asemeje la de áreas urbanas contiguas o cercanas, o que aumente el requerimiento de servicios básicos o municipales de manera que pudieran asimilarse a los requeridos por un núcleo urbano planificado.
12. En los terrenos que se hayan subdividido en el marco del Decreto Ley N°3516 de 1980 o mediante certificación de cumplimiento de superficie de subdivisión predial mínima de la SEREMI MINVU no podrán desarrollarse proyectos de edificación que no mantengan las características rurales del lugar o que intensifiquen la ocupación del suelo de una forma tal que asemeje la de áreas urbanas contiguas o cercanas, o que aumente el requerimiento de servicios básicos o municipales de manera que pudieran asimilarse a los requeridos por un núcleo urbano planificado.
13. Las excepciones dispuestas en los artículos 55 de la LGUC y 2.1.29 de la OGUC, deberán considerar dentro de su proyección las características de las áreas de valor natural, las áreas de riesgo natural y por actividades peligrosas, las áreas verdes y las vialidades con declaratoria de utilidad pública establecidas por el artículo 59 de la LGUC.

**2º NOTIFÍQUESE LO RESUELTO** al Gobierno Regional Metropolitano de Santiago, sirviendo la presente resolución exenta como suficiente y atento oficio remitido.

**3º PUBLÍQUESE** la presente Resolución Exenta en el Diario Oficial, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley N°19.880.

### **ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE**

**ROCIO ANDRADE CASTRO**  
**SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO**

LPC/PCJ/AVO/XSS/FKS

#### DISTRIBUCIÓN:

- SR. CLAUDIO ORREGO LARRAÍN - GOBERNADOR REGIONAL  
DOCUMENTAL@GOBIERNOSANTIAGO.CL CORREGO@GOBIERNOSANTIAGO.CL
- DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO MINVU
- SECRETARÍA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO
- DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA
- OFICINA DE PARTES