

---

---

LEYES, REGLAMENTOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES DE ORDEN GENERAL

---

---

Núm. 43.072

Jueves 7 de Octubre de 2021

Página 1 de 3

---

Normas Generales

---

CVE 2021549

---

---

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

Secretaría Regional Ministerial Región del Maule

**MODIFICA RESOLUCIÓN N° 436 EXENTA, DE 2019, QUE INFORMA 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 DEL MAULE**

(Resolución)

Núm. 952 exenta.- Talca, 1 de octubre de 2021.

Vistos:

- a) Artículos 6 y 7 de la Constitución Política de la República;
- b) Ley Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, Ley N° 18.575;
- c) Ley número 19.880, que establece las bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de la administración del Estado.
- d) Lo dispuesto en el DS N° 1.305 (V. y U.), de 1975, que reestructura y regionaliza el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo;
- e) Decreto con fuerza de ley 458 de 1975, que aprueba la Ley General de Urbanismo y Construcciones;
- f) Decreto ley N° 3.516 de 1980, que establece normas sobre división de predios rústicos;
- g) El decreto supremo N° 47 del año 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que fija y dicta la "Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones";
- h) Lo dispuesto en los Arts. 4° y 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), reglamentada a través del Art. 2.1.19., entre otros, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC);
- i) La ley N° 20.943 del Minvu, publicada con fecha 19.08.2019, 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.
- j) La resolución exenta N° 436 de fecha 23 de abril de 2019, mediante la cual se informan criterios regionales para la aplicación del artículo N° 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones;
- k) Lo dispuesto en el decreto supremo N° 30 del 18 de abril de 2018, que me nombra en el cargo de Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región del Maule;
- l) La resolución N° 7 de 2019, de la Contraloría General de la República, que establece normas sobre exención de toma de razón.

Considerando:

- a) Que, mediante la resolución exenta N° 436 de fecha 23 de abril de 2019, se informaron criterios regionales para la aplicación del artículo N° 55 del decreto con fuerza de ley 458 de 1975, que aprueba la Ley General de Urbanismo y Construcciones;
- b) 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

---

**CVE 2021549**

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.

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;

c) Que, teniendo presente, además, que dicho dictamen indicado en el considerando anterior manifiesta que el artículo 55° LGUC 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 e incoherente, 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 justifica 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".

d) Que, en atención a lo expuesto en los considerandos anteriores, la realidad actual, la jurisprudencia administrativa, se hace necesario modificar los Criterios Regionales para la aplicación del artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones informados mediante la resolución exenta N° 436, de fecha 23 de abril de 2019;

e) Que, por razones de buen servicio,

Resuelvo:

1) Modifíquese la resolución exenta N° 436, de fecha 23 de abril de 2019, que informa criterios regionales para la aplicación del artículo N° 55 del decreto con fuerza de ley 458 de 1975, que aprueba la Ley General de Urbanismo y Construcciones, según se exponen a continuación los siguientes criterios modificados:

**Accesibilidad:** Todo proyecto debe acceder a través de una calle o camino que corresponda a un Bien Nacional de Uso Público (BNUP) con las respectivas excepciones contempladas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, las que deben estar debidamente acreditadas.

Ahora bien, cuando se trate de proyectos de subdivisión emplazados al costado de las calles o caminos referidos en el párrafo anterior, solo se autorizará, en principio, un máximo de 4 lotes continuos que accedan de manera directa. Este número podría variar en consideración a su relación con los demás criterios de la presente resolución. No obstante lo anterior, se propiciará la materialización de loteos con vías de distribución y/o desaceleración necesarias para dar accesibilidad a los lotes. Estas vías deben cumplir al menos con las características de un pasaje.

**Localización:** Todo proyecto debe mantener una distancia del límite urbano planificado, cuando exista, que evite desvirtuar e incidir negativamente en su desarrollo y crecimiento.

No obstante lo anterior, a fin de evitar la colonización de territorios rurales con usos o actividades ajenas a la explotación agrícola, no se aceptará la instalación de proyectos aislados y/o desvinculados. Estarán exentos de cumplir con esta condición los proyectos correspondientes al uso de suelo Infraestructura.

**Compatibilidad de Uso:** Para entender que un proyecto cuenta con compatibilidad de uso, deberá considerar de acuerdo a su naturaleza, en su operación o funcionamiento, evitar la generación de conflictos o efectos desfavorables con los usos y actividades existentes en su área de influencia.

Además de lo anterior, y según corresponda a la actividad de que se trata, deberá respetar y armonizar con las condiciones propias de su entorno al menos en los siguientes puntos:

- Red de transporte local y el sistema vial circundante.
- Densificación habitacional o carga de ocupación pertinente.
- Áreas de riesgo.
- Áreas o fajas de protección.

**Factibilización:** Todos los proyectos de conjunto habitacional deberán además ubicarse en las áreas de influencia de equipamientos de Salud y Educación compatibles con el proyecto, y a una distancia recorrible a pie a través de una calle o camino que corresponda a un Bien Nacional de Uso Público (BNUP), con las respectivas excepciones contempladas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, las que deben estar debidamente acreditadas.

2) En todo lo no modificado por este acto se mantiene la resolución exenta N° 436 de fecha 23 de abril de 2019.

3) Publíquese en el Diario Oficial.

Anótese, publíquese, comuníquese y archívese.- Gonzalo Montero Viveros, Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región del Maule.

