

LEYES, REGLAMENTOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES DE ORDEN GENERAL

Núm. 44.269

Miércoles 8 de Octubre de 2025

Página 1 de 4

Normas Generales

CVE 2708464

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

Secretaría Regional Ministerial Región Metropolitana

ESTABLECE COORDINACIÓN Y PROTOCOLO EN EL PROCEDER DE REVISIÓN DE SOLICITUDES DE PROYECTOS EN LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN PRIORITARIA NORMADAS EN EL ARTÍCULO 8.3.1.4. Y ÁREA RESTRINGIDA POR CORDONES MONTAÑOSOS REGULADAS EN EL ARTÍCULO 8.3.3. AMBAS DE LA ORDENANZA PRMS

(Resolución)

Núm. 2.052 exenta.- Santiago, 30 de septiembre de 2025.

Vistos:

- Lo dispuesto en 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 las 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° 12, 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 artículo 1° del DL N° 3.516 del Ministerio de Agricultura, que establece normas sobre División de Predios Rústicos.
- Lo dispuesto en el punto 3, letras c) y d) del artículo 2.1.7 del decreto supremo N° 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.
- La modificación del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) aprobada por resolución N° 76 de fecha 10.10.06 y publicada en el Diario Oficial con fecha 24.10.060, que incorpora las provincias de Melipilla y Talagante, junto a las comunas de Buín y Paine a su regulación, estableciendo entre otras, las Área de Protección Prioritaria y los Cordones Montañosos, dentro de su normativa.
- El DS N° 20 (V. y U.) de fecha 6 de marzo de 2022, que designa a la infrascrita como Secretaria Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo.
- La resolución N° 36 de 19 de diciembre de 2024 (D.O. 23.12.2024) de la Contraloría General de la República, que fija norma sobre exención del trámite de toma de razón, y

CVE 2708464

Director: Felipe Andrés Peroti Díaz
Sitio Web: www.diarioficial.cl

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

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N°19.799 e incluye sellado de tiempo y firma electrónica avanzada. Para verificar la autenticidad de una representación impresa del mismo, ingrese este código en el sitio web www.diarioficial.cl

Considerando:

1. Que el Artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), establece las disposiciones legales a aplicar fuera de las áreas urbanas de los Planes Reguladores, detallando en su inciso 2° 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, el decreto ley N° 1.305 de 1975 en su artículo 12, letra I), 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 2° 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.

3. 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 Seremi Minvu se les ha asignado tal deber de cautela.

4. 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.

5. 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".

6. Lo instruido en la circular DDU 267, modificada por la reciente DDU 455 de 18.01.2021, que establece que "según el artículo 4° 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".

7. La normativa vigente para las áreas rurales y las facultades en ella asignada a la 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 1° inciso del artículo 55 de la LGUC el

que indica "fuera 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 atinente 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.

8. Las resoluciones emitidas por esta Secretaría para efectos de dar cumplimiento a las facultades otorgadas en el 2° inciso del artículo 55 LGUC, son las siguientes:

- Resolución exenta N°407 de fecha 22.06.2022 (D.O. de 29.06.2022), que establece criterios regionales para cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales de la Región Metropolitana de Santiago, no originen núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal.

- Resolución exenta N°496 de fecha 20.04.2023 (D.O. de 26.04.2023), que modifica y complementa criterios regionales para cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales de la Región Metropolitana de Santiago, no originen núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal, en el sentido que se indica, referidos en resolución electrónica N°407 exenta, de fecha 22.06.2022, de esta Secretaría Ministerial.

- Resolución exenta N°557 de fecha 07.05.202 (D.O. de 14.05.2024), que complementa criterios regionales para cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales de la Región Metropolitana de Santiago, no originen núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal, establecidos en las resoluciones exentas N°407, de fecha 22.06.2022 y N°496, de fecha 26.04.2023.

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, 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. La solicitud de la Seremi de Agricultura mediante su Ord. N° 89 de fecha 14.04.2025 a través del que se dirige a esta Secretaría para relevar la importancia que reviste para esa cartera de contar con una coordinación y protocolo en relación al proceder en atención a las solicitudes de revisión de proyectos/actividades en las zonas denominadas "Áreas de Protección Prioritaria" normadas en el Artículo 8.3.1.4. y "Área Restringida por Cordones Montañosos" reguladas en el Artículo 8.3.3. ambas de la ordenanza PRMS, y solicita considerar en ese orden, la aplicabilidad de las resoluciones exentas indicadas en el punto 8 anterior, considerando que dicha normativa señala que los proyectos que se desarrollen en estas áreas, previo al permiso que otorgue la Municipalidad respectiva, deberán contar con el informe favorable de la Seremi de Vivienda y Urbanismo y de la Seremi de Agricultura.

Resolución:

1°. Establézcase el siguiente protocolo de coordinación de emisión de informes de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo y la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura, en el marco de las atribuciones conferidas en el segundo inciso del Artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), el Artículo 2.1.19 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), demás disposiciones mencionadas en los considerandos de la presente resolución, y del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS).

2°. Para la aplicabilidad de las disposiciones del Artículo 8.1.3.4 Áreas de Protección Prioritaria y Artículo 8.3.3 Cordones Montañosos, ambos de la ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), los proyectos que se desarrollen en estas áreas deberán cumplir con lo siguiente:

1. En los casos de los proyectos señalados en el 1° inciso del Artículo 55 de la LGUC, es decir, "las construcciones que fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores".

Previo a la solicitud del permiso de edificación ante la Dirección de Obras respectiva, el interesado deberá requerir informe a la Seremi de Vivienda y Urbanismo en el marco del inciso

segundo del artículo 55 LGUC, referido a "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, sobre conformación de núcleo urbano".

Si el informe es favorable, es decir, si se concluye que no se genera un nuevo núcleo urbano al margen de la planificación, entonces el interesado podrá solicitar el pronunciamiento de los demás organismos respecto a los estudios exigidos por el PRMS, en ambos artículos, a saber: estudios para determinar medidas de control y conservación de suelo; estudios de cálculo y mecánica de suelo así como proyectos y obras específicas de defensa y contención que resulten necesarios en caso de proyectos que se presenten sobre el 22% de pendiente promedio; Plan de Manejo del DL 701 en caso que el proyecto implique corta o explotación de vegetación considerada "bosque", de acuerdo a la definición establecida en el DL 701/74 del Ministerio de Agricultura sobre Fomento Forestal el que requerirá la autorización de Conaf; y un Plan de Manejo de Forestación que dé cuenta del cumplimiento de los porcentajes mínimos de arborización exigidos en el propio predio aprobado por la Seremi de Agricultura fundado en los informes técnicos de el o los servicios competentes de Minagri, según corresponda, que señale tipo de especies, densidad arbórea, período de riesgo, entre otros. Lo anterior, sin perjuicio de otras exigencias derivadas de la legislación ambiental vigente.

2. En los casos de los proyectos señalados en los incisos 3° y 4° del Artículo 55 de la LGUC, es decir, "para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener subsidio del Estado"; y también, "Para las construcciones industriales, de infraestructura, de equipamiento, turismo y poblaciones, fuera de los límites urbanos, que no contemplen procesos de subdivisión".

Los interesados deberán proceder solicitando el trámite regular de Informe Favorable para las Construcciones (IFC), ante Seremi Minagri, SAG y Seremi Minvu, según sea el caso, no obstante, en los territorios regulados por el Artículo 8.3.3 y Artículo 8.3.1.4 del PRMS, deberán obtener previo al permiso de edificación además los pronunciamientos específicos de los demás organismos respecto a los estudios exigidos por el PRMS, a saber: medidas de control y conservación de suelo; corta o explotación de vegetación considerada "bosque", de acuerdo a la definición establecida en el DL 701/74 del Ministerio de Agricultura sobre Fomento Forestal, requerirán la autorización de Conaf, a través de un Plan de Manejo del DL 701, etc. Así como también, los porcentajes mínimos de arborización en el propio predio exigidos, los que deberán contar con aprobación previa del plan de manejo otorgada por la Seremi de Agricultura y/o los servicios competentes de Minagri.

3. En ambos casos señalados en los dos puntos anteriores, cuando la evaluación del proyecto presentado ante este organismo en base a las atribuciones conferidas en el segundo inciso del artículo 55 de la LGUC, y demás disposiciones mencionadas en los considerandos de la presente resolución, concluya que conforma un núcleo urbano al margen de la planificación intercomunal, esta Secretaría emitirá su pronunciamiento desfavorable, el que será remitido al interesado, informando de ello con copia al Director de Obras Municipales correspondiente, a la Seremi de Agricultura, al SAG y Conaf para su conocimiento por corresponder a organismos pertinentes en la materia.

4°. Notifíquese a los Directores de Obras Municipales de las comunas de Buin, Paine, Padre Hurtado, Peñaflor, Talagante, Isla de Maipo, El Monte, Curacaví, María Pinto, Melipilla, San Pedro y Alhué correspondiente al territorio donde aplican los artículos asociados al presente Protocolo de coordinación de emisión de informes de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo y la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura, respecto del procedimiento y su cumplimiento previo al Permiso de Edificación correspondiente, además de su consideración para efectos de la emisión de los Certificados de Informaciones Previas correspondientes.

5°. Notifíquese lo resuelto a la Seremi de Agricultura, al Servicio Agrícola y Ganadero (SAG) y al Gobierno Regional Metropolitano de Santiago, sirviendo la presente resolución exenta como suficiente y atento oficio remitir.

6°. Publíquese la presente resolución exenta en el Diario Oficial, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48 de la ley N° 19.880.- Carolina Casanova Romero, Secretaria Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo.