

LEYES, REGLAMENTOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES DE ORDEN GENERAL

Núm. 44.385

Miércoles 25 de Febrero de 2026

Página 1 de 6

Normas Generales

CVE 2770099

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

Secretaría Regional Ministerial Región de Valparaíso

EXTRACTO

Mediante la resolución N° 84 exenta, de fecha 2 de febrero de 2026, se actualizan los criterios regionales para 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, conforme lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y reemplaza Res. Ex. N° 2.478/2021, se dictó lo siguiente:

Vistos:

- a) Lo dispuesto por la Constitución Política de la República de Chile, artículos 6° y 7°.
- b) 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°.
- c) La ley N° 19.880, que establece bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los órganos de la Administración del Estado.
- d) 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.
- e) El decreto supremo N° 397 (V. y U.) de 1976, Reglamento Orgánico de las Secretarías Regionales Ministeriales.
- f) 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°.
- g) El decreto supremo N° 47, 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. N° 012 de 2021 de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, DDU N° 455.
- i) Lo señalado por la Contraloría General de la República en su dictamen N° 10.290 del año 2020.
- j) Lo dispuesto en el artículo 1° del DL 3.516 del Ministerio de Agricultura, que "Establece Normas sobre División de Predios Rústicos".
- k) La resolución N° 36 de 2024 de la Contraloría General de la República, que Fija Normas sobre Exención del Trámite de Toma de Razón.
- l) La resolución exenta N° 2.478, de fecha 21.12.2021 de esta Seremi Minvu, publicada en el Diario Oficial con fecha 31.12.2021, que estableció criterios regionales para cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales no originen núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal.
- m) Las facultades que me confiere el DS N° 22 (V. y U.) de fecha 6 de mayo de 2022, que nombra a la suscrita en el cargo de Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso.

Considerando:

I. Los principios, ejes estratégicos, objetivos y directrices contenidos en la Política Nacional de Ordenamiento Territorial (PNOT), decreto N° 469 de 2019, publicada en el Diario Oficial con fecha 05.07.2021; y el objetivo general, principios y ámbitos de la Política Nacional de Desarrollo Rural (PNDR), decreto N° 19 de 2020, publicada con fecha 05.05.2020.

CVE 2770099

Director: Felipe Andrés Peroti Díaz
Sitio Web: www.diarioficial.clMesa Central: 600 712 0001 Email: consultas@diarioficial.cl
Dirección: Dr. Torres Boonen N°511, Providencia, Santiago, Chile.

II. El artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), que establece las competencias del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y en lo particular de las Secretarías Regionales Ministeriales, estableciendo que estas deberán: “supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial”.

III. El artículo 55° del mismo cuerpo legal que establece las disposiciones a aplicar fuera de las áreas urbanas de los Planes Reguladores, detallando en su inciso segundo que: “Corresponderá a la Secretaría Regional de la 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”.

IV. El decreto ley N° 1.305, de 1975 en su artículo 12, letra l), que obliga a las Seremi Minvu 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 segundo del artículo 55 de la LGUC. Luego, la letra f) del artículo 11, del decreto N° 397, de 1976, de este Ministerio –que detalla las atribuciones del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de estas Secretarías Regionales–, apunta también la de “Cautelar la generación de nuevas áreas urbanas en sectores rurales, interviniendo en las operaciones” que a continuación indica, a través de autorizaciones previas, entre otras, de subdivisiones y construcción en áreas rurales de nuevas poblaciones, industrias o equipamiento.

V. Lo establecido en dictamen N° 41.619 de fecha 01.07.2013 de la Contraloría General de la República, corresponde a las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, velar porque 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.

VI. Lo instruido por la circular DDU 267 –modificada por la DDU 455 de 18.01.2021– que establece que “según lo dispuesto en el artículo 4° de la LGUC y lo señalado por la Contraloría General de la República en su dictamen 41.619 de 2013, se instruye a las correspondientes Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, respecto de las subdivisiones de predios ubicados en el área rural de los Planes Reguladores Metropolitanos de Santiago, Valparaíso y Concepción, que junto con verificar y certificar el cumplimiento de la norma urbanística “superficie 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 urbana intercomunal”.

VII. La jurisprudencia administrativa del Órgano Contralor sobre aquellos parámetros para que las respectivas Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo velen por que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la Planificación urbana intercomunal (NUAMP). Para ello, ha descrito 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). Es de particular relevancia también, lo dispuesto en el dictamen N° 10.290 de fecha 22.06.2020, en que la Contraloría General de la República no advierte impedimentos para que las Seremi Minvu determinen parámetros regionales para cautelar la generación de núcleos urbanos al margen de la planificación.

VIII. Que las subdivisiones prediales en el territorio rural tienen diversas características e improntas de acuerdo a la cantidad de predios que generan. En este sentido, de acuerdo a la experiencia adquirida por los equipos técnicos de esta Seremi Minvu en la certificación del cumplimiento de la norma de superficie de subdivisión predial mínima, las subdivisiones rurales que corresponden a procesos habituales de fraccionamiento territorial propios del quehacer silvoagropecuario y los procesos hereditarios se enmarcan entre los 2 y los 5 sitios resultantes.

IX. Que el Instituto Nacional de Estadísticas (INE) en su documento “Ciudades, Pueblos, Aldeas y Caseríos 2019” establece categorías censales con rangos referenciales y estandarizados de tipologías de centros poblados de acuerdo a la cantidad de habitantes que llegan a determinar entidades urbanas y rurales. Respecto a lo anterior, se identifica que la categoría de “Aldea” corresponde a una entidad rural que se entiende como tal a partir de los 300 habitantes, lo que es estimando un estándar de 4 habitantes por vivienda, con lo cual las “Aldeas” se conforman desde las 75 viviendas. Si bien la categoría de “Aldea” se inscribe teóricamente como una entidad rural conforme el documento del INE, se considera para efectos del análisis que sustenta la presente

resolución que una concentración de población de estas características ya implica la transformación de las dinámicas silvoagropecuarias propias del territorio rural.

X. Que, habiendo transcurrido más de cuatro años desde su publicación, se revisó y evaluó el funcionamiento y aplicación de la res. ex. N° 2.478, de fecha 21.12.2021, publicada en el Diario Oficial con fecha 31.12.2021, la cual establece Criterios Regionales para cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales no originen núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal conforme lo dispuesto en el inciso segundo del Art. 55° de la LGUC (en adelante Resolución Criterios NUAMP). En dicho ámbito, considerando que si bien la resolución de Criterios NUAMP ha dado cumplimiento al objetivo de cautelar que las subdivisiones en terrenos rurales con fines ajenos a la agricultura no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal, esta revisión y evaluación se realizó con el objetivo de optimizar la revisión de los proyectos que se presentan a ésta Seremi Minvu, reconociendo nuevas situaciones y escenarios en el marco del ordenamiento territorial regional. Estos nuevos escenarios dicen relación con las siguientes necesidades: reconocer el contexto de implementación del Plan de Emergencia Habitacional y procesos territoriales extraordinarios, incorporar criterios desarrollados en la planificación urbana intercomunal en curso, relevar la labor de cautela en la generación de NUAMP, admitir la consulta a otros servicios con pertinencia sectorial, poner foco en las iniciativas que generen alto impacto territorial, entre otras; tendiendo de esa forma, a resguardar de mejor manera la transparencia de nuestros pronunciamientos, y reduciendo posibles márgenes de arbitrariedad de los mismos. Atendido lo anterior, se plantea una propuesta actualizada, considerando las conclusiones del análisis de su aplicación en el tiempo.

Resuelvo:

1. Actualícese y reemplácese la resolución exenta N° 2.478, de fecha 21.12.2021, publicada en el Diario Oficial con fecha 31.12.2021, que estableció criterios regionales para cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales no originen núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal para la Región de Valparaíso, por la presente resolución, que pasa a dejar sin efecto la mencionada Res. Ex. N° 2.478/2021.

2. Establézcase como ámbito de aplicación de estos criterios, el desempeño de la labor de cautela del inciso segundo del Art. 55° de la LGUC para todo tipo de tramitaciones realizadas por esta Seremi Minvu, lo que incluye la emisión de informes, certificaciones o acciones de supervigilancia, sirviendo como criterios orientadores para todo pronunciamiento que se efectúe respecto al territorio rural de la Región de Valparaíso, pudiendo evaluarse los proyectos en cuanto a un criterio en particular o a varios de ellos. Sin perjuicio de lo anterior, el contenido de esta resolución podrá ser utilizado como referencia para el ejercicio de otras competencias relacionadas, como el deber de fiscalización contemplado en el Art. 3° del DL 3.516 de 1980.

3. Establézcanse los siguientes principios relacionados al carácter preventivo de los pronunciamientos asociados a la labor de cautela en la generación de núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal:

- Excepcionalidad: Los informes que esta Seremi Minvu emita en el área rural para el desarrollo de subdivisiones o construcciones tendrán el carácter de excepciones, atendiendo al tenor literal del inciso primero del artículo 55° de la LGUC.

- Singularidad: Los pronunciamientos de esta Seremi Minvu en el área rural, sin perjuicio de los criterios establecidos en la presente resolución, serán 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, como al análisis del territorio en que dicho proyecto se emplaza.

4. Defínanse los siguientes criterios regionales para cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales no originen núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal:

- a. Rangos y umbrales: Sin perjuicio de lo dispuesto en los demás criterios contenidos en esta resolución, para los proyectos que requieran subdivisiones prediales se considerarán los siguientes rangos de sitios resultantes para la evaluación de NUAMP:

- 2 a 5 predios resultantes: No serán considerados NUAMP a menos que se verifique el supuesto de atomización predial progresiva contenido en el criterio "Fragmentación".

- 6 a 75 predios resultantes: Se ponderará la condición de NUAMP de cada proyecto en mérito de su análisis y de conformidad a uno o más criterios contenidos en esta resolución.
- Más de 76 predios resultantes: Serán considerados NUAMP a menos que se trate de proyectos enmarcados en el criterio “Criterios especiales para proyectos definidos en programas estatales y situaciones extraordinarias”.

En el caso de proyectos de subdivisión emplazados en territorios regulados por instrumentos de planificación territorial de menos de 10 años de antigüedad, y que contemplen una norma de superficie de subdivisión predial mínima pormenorizada para el área rural, sólo se considerarán NUAMP si se “g. Subdivisiones con destinación a proyectos inmobiliario”.

b. Compatibilidad de usos: Todo proyecto deberá ser compatible con los usos, características y condiciones existentes en el territorio donde se emplace, evitando generar alteraciones sustanciales o menoscabo al entorno rural y la actividad agropecuaria, e impactos negativos sobre el medio ambiente y medio humano de su entorno.

c. Dimensiones urbanas comparadas: Se deberá propender a no generar nuevas concentraciones de población, tamaños de intervención y/o intensidades de ocupación de suelo que sobrepasen magnitudes existentes respecto a centros poblados emplazados en su área de influencia; tales como: carga de ocupación, densidad habitacional o superficie. Lo anterior, tanto para el caso de proyectos que admitan usos residenciales, como aquellos referidos a equipamientos, infraestructura o actividades productivas.

Para evaluar lo dispuesto en el inciso precedente, se podrá comparar cada proyecto con los centros poblados que hayan sido reconocidos como urbanos o de extensión urbana por los instrumentos de planificación territorial de escala comunal o intercomunal vigentes o en proceso de aprobación, o bien aquellos existentes que cuenten con categoría de Ciudad, Pueblo o Aldea en los términos descritos por el Instituto Nacional de Estadísticas (INE) en sus entidades censales.

d. Fragmentación: Se deberá evitar generar procesos de atomización predial progresiva a través de subdivisiones sucesivas en el tiempo, ya sea de forma extensiva (expansión de subdivisiones en predios contiguos) o intensiva (subdivisión interna de predios cada vez en menor superficie). Para efectos de inhibir estos procesos se revisará la velocidad de fragmentación utilizando como parámetro para la revisión de subdivisiones sucesivas un umbral de 5 años, y siempre que no se verifiquen los supuestos contenidos en los demás criterios de esta resolución.

El umbral de 5 años corresponde al plazo estimado como promedio para la elaboración de un Instrumento de Planificación Territorial y, por tanto, el periodo de tiempo mínimo que el Estado debe disponer para dar un margen de ordenamiento territorial a los espacios rurales en proceso de fragmentación.

Del mismo modo, se evitará promover la densificación o saturación de territorios rurales en donde se ha detectado la conformación de asentamientos no planificados. En estos casos, se deberá cautelar que los proyectos de subdivisión, independiente de su magnitud, no signifiquen la expansión o consolidación de un núcleo urbano al margen de la planificación urbana intercomunal, ni den paso a la habilitación de suelo que promueva o facilite el desarrollo de asentamientos informales como tomas de terreno, loteos irregulares o “loteos brujos”.

e. Resguardo de elementos de valor natural y cultural: Se deberá cautelar no sólo el resguardo de áreas, zonas o elementos de valor natural, agropecuario y/o patrimonial cultural protegidos por el ordenamiento jurídico vigente, sino también aquellos atributos u objetos de protección identificados por los instrumentos de planificación territorial, los sitios prioritarios para la conservación de la biodiversidad, estrategias de preservación de servicios ecosistémicos y/o todas aquellas políticas, planes o estrategias que identifiquen y promuevan el resguardo y preservación del patrimonio natural y cultural de la región, así como de la actividad agropecuaria.

Del mismo modo, se podrá tomar como referencia criterios de planificación que reconozcan o resguarden elementos de valor ambiental, paisajístico, patrimonial o de productividad silvoagropecuaria en Estudios de Planificación Territorial que se encuentren en proceso de elaboración, siempre que hayan sido sancionados en alguna etapa intermedia en su proceso de formulación, como la consulta de Imagen Objetivo, Anteproyecto o Informe Ambiental.

Para efectos de evaluar efectivamente la cautela expresada en este criterio, y atendiendo al principio de coordinación en la Administración del Estado, se podrá solicitar el pronunciamiento de otros servicios públicos con competencia en la materia, así como a los Municipios respectivos, en los casos en que se tenga indicios de afectación de estos atributos; sin que la solicitud de estos informes sea obligatoria para la emisión de nuestros pronunciamientos.

En lo que refiera a la evaluación de proyectos en que otros servicios públicos con competencia sectorial se hayan pronunciado previamente acreditando que el proyecto no impacta los atributos ambientales y/o culturales del entorno, primará la postura que dicho servicio exprese en el marco de sus tramitaciones habituales, por sobre la evaluación que pueda realizar esta Seremi Minvu.

f. Amenaza de riesgos naturales y/o antrópicos: Se deberá contar con un emplazamiento y disposición espacial que garantice una utilización segura frente a amenaza de riesgos naturales como remoción en masa, inundación por desborde de cauces o tsunamis, así como de riesgos de origen antrópico como incendio forestal y de interfaz urbano forestal, o contaminación de agua, aire y/o suelo, presencia de relaves, contenedores de materiales explosivos u otros. Se podrá tomar como referencia estudios de amenaza elaborados o calificados por los organismos técnicos competentes, estudios de riesgo de instrumentos de planificación territorial en proceso de aprobación o registro de antecedentes históricos.

Del mismo modo, todos los proyectos emplazados en el área rural que den cabida expresa o potencialmente a usos con población residente o usuaria deberán contar con una adecuada accesibilidad que garantice procesos de evacuación expedita y segura en caso de emergencias.

Con todo, este criterio no será aplicable en el caso de proyectos que deban mitigar los riesgos a los que se encuentren expuestos, de conformidad a los instrumentos de planificación territorial vigentes, de conformidad a lo establecido en el Art. 2.1.17 de la OGUC.

g. Subdivisiones con destinación a proyectos inmobiliarios: Todo proyecto de carácter inmobiliario destinado a la venta de viviendas, sitios, lotes o parcelas, que sea identificado como tal mediante la participación de una empresa inmobiliaria en la elaboración del mismo o bien la presencia de tipologías urbanísticas propias de un condominio, población y/o conjunto de parcelas, deberá dar estricto cumplimiento a la excepción contenida en el Art. 55° de la LGUC, referido a que en el área rural sólo estarán admitidos: “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 el subsidio del Estado”. Lo anterior implica evitar la evasión en el cumplimiento de las obligaciones del urbanizador mediante la presentación de subdivisiones de carácter aparentemente agrícola, pero que deriven en la construcción de conjuntos inmobiliarios bajo la forma de comunidades de parcelas, condominios, arrendamientos o cualquier otro.

h. Cobertura de equipamientos e infraestructura: Los proyectos que admitan usos residenciales deberán garantizar un adecuado acceso a equipamientos y servicios urbanos, al menos, de tipo salud, educación y comercio; debiendo encontrarse en el área de influencia de ellos, sin que esto implique un aumento de dotación o ampliación de los mismos, evitando configurar núcleos residenciales que impliquen una excesiva movilidad al depender funcionalmente de otros centros poblados.

Del mismo modo, los proyectos de este tipo deberán emplazarse en un entorno que contemple una adecuada cobertura de infraestructura vial, sanitaria asociada a sistemas de agua potable y alcantarillado, energética, de telecomunicaciones, protección ante riesgos naturales y/o antrópicos, etc. O bien, considerar dentro de su desarrollo la ejecución de dichas obras, sin que se requiera de nuevas inversiones por parte del Estado para garantizar su funcionamiento.

Todo proyecto deberá considerar, de acuerdo a sus magnitudes y características, la disponibilidad hídrica del sector en que se emplaza, siendo la ausencia de ésta, un factor gravitante en la evaluación de las autorizaciones requeridas.

i. Accesibilidad: Se deberá garantizar una adecuada y expedita accesibilidad a redes interurbanas, evitando la configuración de frentes prediales o lotes destinados a circulación que impidan la operatividad vial interior, o bien, impidan el acceso de vehículos de emergencia. En ese entendido, y conforme a lo dispuesto en la Circular de la División de Desarrollo Urbano Ord. N° 605 de 2024, DDU N° 511, en el caso de subdivisiones y loteos, se deberá verificar que los sitios resultantes cuenten con un acceso a través de un frente predial no inferior a 4 m. de ancho.

En el caso de proyectos de subdivisión que no se enmarquen en los loteos descritos en el inciso 3° del Art. 55° de la LGUC se deberá garantizar una circulación vehicular fluida, con dimensiones viales acorde a las magnitudes de cada conjunto, presentando alternativas de circulación y de acceso a las redes interurbanas, evitando configuraciones tipo “espina de pez” o “fondo de saco”.

j. Reconocimiento de límites urbanos IPT: Se deberá resguardar que no se vulneren los Límites Urbanos establecidos en los Instrumentos de Planificación Territorial vigentes, ya sea a través de emplazamientos adyacentes a dichos límites, mediante la generación de un crecimiento no planificado del tejido o trama urbana, o la consolidación de conurbaciones no contempladas por el ordenamiento territorial intercomunal. Se ponderarán de manera diferenciada, y siempre que se encuentre debidamente justificado, los proyectos insertos en planes o programas

habitacionales de este Ministerio, así como los proyectos desarrollados en comunas que no hayan actualizado en más de 15 años su límite urbano o que cuenten con tramas urbanas desagregadas.

k. Criterios especiales para proyectos definidos en programas estatales y situaciones extraordinarias: No serán considerados núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal aquellos proyectos habitacionales promovidos y/o priorizados por este Ministerio en el marco del Plan de Emergencia Habitacional u otras políticas gubernamentales tendientes a la disminución del déficit habitacional en la comuna de emplazamiento del proyecto, así como equipamientos e infraestructura estratégica promovida por el Estado tendiente a la provisión de servicios de interés público, siempre que como mínimo no se incumplan los supuestos contenidos en los criterios: “Resguardo de elementos de valor natural y cultural”, “Amenaza de riesgos naturales y/o antrópicos”, “Cobertura de equipamientos e infraestructura” y “Accesibilidad”.

Del mismo modo, se podrán abordar con criterios excepcionales situaciones extraordinarias asociadas a procesos hereditarios, juicios de partición u otras situaciones de alta complejidad, debiendo para ello el evaluador ponderar siempre los alcances de su pronunciamiento teniendo como fin último el cautelar que no se generen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal.

5. Establézcase mediante orden de servicio la definición de los formatos y requisitos mínimos a presentar para las solicitudes de informes y certificaciones de proyectos que se presenten a evaluación de esta Seremi Minvu, donde concurran la aplicación de los criterios definidos.

6. Publíquese la presente resolución en el Diario Oficial, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48 de la ley N° 19.880, y en portal de Transparencia Activa de este Ministerio.

Anótese, comuníquese, publíquese y archívese, Javier Calderón Calderón, Secretario Regional de Vivienda y Urbanismo (S) Región de Valparaíso.

