

LEYES, REGLAMENTOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES DE ORDEN GENERAL

Núm. 44.402

Martes 17 de Marzo de 2026

Página 1 de 3

Normas Generales

CVE 2782295

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

Secretaría Regional Ministerial Región Metropolitana

PRECISA CRITERIOS TÉCNICOS DE EVALUACIÓN TERRITORIAL PARA LA APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 55 DE LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES EN SITUACIONES DE CONFINAMIENTO ESPACIAL ABSOLUTO EN LA MACROZONA DEL VALLE DE LA REGIÓN METROPOLITANA Y COMPLEMENTA RESOLUCIONES QUE INDICA

(Resolución)

Núm. 346 exenta.- Santiago, 10 de marzo de 2026.

Vistos:

Lo dispuesto en Constitución Política de la República; en la Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; en la ley N° 19.880, de 2003, que Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; en la ley N° 16.391, de 1965, que crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo; en el decreto ley N° 1.305 de 1975, que Reestructura y Regionaliza el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo; el DFL N° 458 de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones; en la ley N° 21.450, sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional; en la ley N° 21.741, que reconoce y regula los fenómenos urbanos consolidados; en el decreto supremo N° 47, de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; en las facultades que me confiere el decreto supremo N° 397 (V. y U.) de 1976, que fija el Reglamento Orgánico de las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo; en el dictamen N° 10.290, de 2020, de la Contraloría General de la República; resolución exenta electrónica N° 407, de fecha 22.06.2022, de esta Secretaría Ministerial; en la resolución exenta electrónica N° 496, de fecha 20.04.2023, de esta Secretaría Ministerial; en la resolución exenta N° 557, de fecha 07.05.2024, de esta Secretaría Ministerial; en el decreto supremo N° 28 (V. y U.), de fecha 17 de noviembre de 2023, que designa a la infrascripta como Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana; en la resolución electrónica exenta N° 1.258, de fecha 5 de septiembre de 2023, de esta Secretaría Ministerial, que establece tramitación electrónica para este Servicio; y la resolución N° 36, de 2024, de la Contraloría General de la República, y

Considerando:

- Que, conforme a lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, corresponde a las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo cautelar que las subdivisiones y construcciones que se desarrollen en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal.
- Que, en ejercicio de dicha potestad cautelar, esta Secretaría Regional Ministerial dictó la resolución exenta electrónica N° 407, de 22 de junio de 2022, mediante la cual se establecieron criterios regionales destinados a orientar la evaluación técnica de proyectos emplazados en el área rural de la Región Metropolitana, con el objeto de identificar situaciones susceptibles de generar núcleos urbanos no planificados.
- Que, posteriormente, mediante resoluciones exentas N° 496, de 2023, y N° 557, de 2024, se introdujeron modificaciones y complementos a dichos criterios regionales, incorporando

CVE 2782295

Directora (S): Pamela Urra Sepúlveda
Sitio Web: www.diarioficial.cl

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

parámetros adicionales de evaluación territorial que permitan dotar de mayor certeza técnica, transparencia y objetividad al ejercicio de la potestad cautelar conferida por el citado artículo 55.

4. Que, dichos criterios regionales reconocen la existencia de macrozonas territoriales diferenciadas dentro del territorio rural de la Región Metropolitana, entre ellas la Macrozona de Áreas Montañosas o Protegidas y la Macrozona del Valle, atendidas sus características geográficas, ambientales y funcionales.

5. Que la ley N° 21.741 ha incorporado en el ordenamiento jurídico el reconocimiento de fenómenos urbanos consolidados y sectores poblados, reconociendo la existencia de áreas que, aun ubicadas fuera de los límites urbanos, presentan procesos históricos de consolidación territorial derivados de dinámicas de ocupación del suelo y dependencia funcional de servicios urbanos.

6. Que la evolución reciente de los patrones de ocupación territorial en la Región Metropolitana ha permitido identificar situaciones en que determinados predios rurales quedan delimitados o confinados por infraestructuras públicas mayores, áreas protegidas o accidentes geográficos relevantes, configurando espacios territoriales intersticiales cuya capacidad de expansión o propagación territorial se encuentra materialmente restringida.

7. Que en dichos casos la configuración física del territorio puede constituir un elemento relevante para la evaluación del riesgo de generación de núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal, en la medida que la existencia de barreras físicas estructurales o naturales impide la continuidad territorial, vial y funcional necesaria para la expansión de asentamientos humanos hacia el entorno rural circundante.

8. Que, desde la perspectiva del principio de razonabilidad y proporcionalidad en el ejercicio de la potestad administrativa, resulta necesario distinguir entre aquellas situaciones en que un proyecto puede actuar como factor de expansión territorial no planificada y aquellas en que su emplazamiento se produce en áreas territorialmente confinadas cuya materialización implica únicamente la consolidación de vacíos territoriales preexistentes.

9. Que el dictamen N° 10.290, de 2020, de la Contraloría General de la República, reconoce la facultad de los órganos de la Administración del Estado para establecer parámetros técnicos objetivos destinados a orientar el ejercicio de sus competencias, siempre que dichos criterios se ajusten al marco legal vigente y no constituyan innovaciones normativas.

10. Que el ejercicio de la potestad cautelar prevista en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones corresponde a una evaluación técnica del riesgo de generación de asentamientos humanos con características urbanas fuera de la planificación territorial vigente, debiendo dicha evaluación sustentarse en parámetros objetivos verificables que permitan reducir la discrecionalidad administrativa.

11. Que, en consecuencia, se estima necesario precisar un criterio técnico complementario de evaluación territorial aplicable a aquellos casos en que la configuración física del territorio genere una condición de confinamiento espacial absoluto, particularmente en sectores de la Macrozona del valle de la Región Metropolitana.

12. Que el presente acto administrativo no tiene por objeto establecer excepciones normativas al régimen previsto en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, ni modificar los límites urbanos o usos de suelo definidos en los instrumentos de planificación territorial vigentes, sino únicamente precisar criterios técnicos de ponderación territorial para el ejercicio de la potestad cautelar que la ley entrega a esta autoridad.

13. Que, de acuerdo con lo expresado, razonamientos expuestos y consideraciones precedentes dicto la siguiente

Resolución:

1. Incorpórase, como criterio técnico de evaluación territorial complementando a los establecidos en las resoluciones exentas N° 407, N° 496 y N° 557 de esta Secretaría Ministerial Metropolitana, el siguiente parámetro de ponderación aplicable a proyectos emplazados en áreas rurales de la Región Metropolitana, en la Macrozona del valle, que presenten condiciones de confinamiento espacial absoluto:

DE LA EVALUACIÓN DE PROYECTOS EN SITUACIÓN DE CONFINAMIENTO ESPACIAL ABSOLUTO

Para la emisión de Informes Favorables bajo el artículo 55 de la LGUC, esta Seremi ponderará como factor de mitigación crítica la condición de Confinamiento Espacial Absoluto. Se entenderá que un proyecto no tiene aptitud para originar un "Núcleo Urbano al margen de la

planificación" cuando el predio se encuentre físicamente segregado del tejido rural productivo por barreras que impidan la continuidad vial, funcional y de asentamiento.

Criterios de Calificación:

Para que un proyecto sea evaluado bajo este criterio, el solicitante deberá acreditar técnicamente el cumplimiento copulativo de al menos 2, de las siguientes condiciones:

1. Consolidación urbana del entorno: Que el proyecto se emplaza en un entorno consolidado en cuyo contexto, su ejecución, solo viene a complementar o terminar de consolidar la vocación del entorno, sin extenderse más allá del confinamiento en que se encuentra.

2. Solución sanitaria ad hoc: El proyecto deberá acreditar una solución sanitaria que permita dar cobertura a la carga de uso asociada a su desarrollo, la que debe ser en armonía con la de ese entorno.

3. Barreras de Infraestructura Estructural: Existencia de Infraestructura como de autopistas públicas o concesionadas, fajas ferroviarias activas, acueductos matrices o infraestructura energética de alta tensión, que se configuren como barreras de borde, que no permitan el traspaso de flujos locales y en general cualquier infraestructura asimilable en términos de impedir estos flujos.

4. Barreras Geográficas y Naturales: Existencia de barreras naturales infranqueables, como pendientes superiores a 45°, cauces de agua con protección de ribera, esteros o quebradas profundas que imposibiliten la conectividad técnica y legal con la ribera opuesta o el entorno rural continuo.

En general, la ponderación de estas 4 condiciones, deberán acreditar que el proyecto, una vez ejecutado, tiene un efecto de Consolidación de Vacío, vale decir que cumpliendo copulativamente con al menos 2 de estos cuatro criterios es capaz de demostrar que su ejecución implica la "completitud" de un área remanente ya impactada por el entorno, y que su aprobación no constituye una "punta de lanza" para futuras solicitudes en predios adyacentes, dada la naturaleza cerrada del polígono en el que el perímetro colindante lo constituyen Barreras de Borde Infranqueables.

Criterio de resolución

En estos casos, la Seremi podrá considerar que el riesgo de crecimiento inorgánico, se encuentra mitigado por la propia configuración física del territorio. Por tanto, acreditado el confinamiento, la evaluación se centrará en la suficiencia de la urbanización interna y la mitigación de impactos locales, sin que la intensidad de uso o la proximidad al límite urbano, sean por sí solas, causales de rechazo por formación de núcleo urbano, dada la imposibilidad material de expansión del fenómeno.

2. Establécese que la aplicación del criterio técnico señalado deberá fundarse en antecedentes técnicos verificables que acrediten la existencia de condiciones efectivas de confinamiento espacial absoluto, tales como cartografía oficial, estudios topográficos, antecedentes de infraestructura pública, informes técnicos territoriales u otros antecedentes equivalentes.

3. Déjase establecido que el criterio incorporado mediante la presente resolución constituye un parámetro técnico de ponderación territorial en el marco del ejercicio de la potestad cautelar establecida en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, no constituyendo una excepción normativa ni una modificación de los límites urbanos o usos de suelo definidos por los instrumentos de planificación territorial vigentes.

4. Manténgase vigente lo dispuesto en las resoluciones exentas N° 407, 496 y 557, todas de esta Seremi, en aquello que no haya sido expresamente complementado por el presente acto administrativo.

5. Publíquese la presente resolución, en el Diario Oficial, un periódico de circulación nacional y en el sitio web de la Seremi Metropolitana de Vivienda y Urbanismo.

Carolina Casanova Romero, Secretaria Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo.