

LEYES, REGLAMENTOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES DE ORDEN GENERAL

Núm. 44.545

Martes 8 de Septiembre de 2026

Página 1 de 4

Normas Generales

CVE 2865190

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

Secretaría Regional Ministerial Región de Coquimbo

**LA RESOLUCIÓN N° 768 EXENTA, DE FECHA 26 DE AGOSTO DE 2026,
QUE MODIFICA RESOLUCIÓN N° 550 EXENTA, DE FECHA 31 DE AGOSTO DE
2021, QUE DEFINE CRITERIOS REGIONALES PARA CAUTELAR LO DISPUESTO
EN EL INCISO SEGUNDO DEL ARTÍCULO 55 DE LA LEY GENERAL DE
URBANISMO Y CONSTRUCCIONES PARA LA REGIÓN DE COQUIMBO**

(Extracto)

Cuyo considerando y resuelvo prescriben lo siguiente:

Considerando:

1. Que, el decreto con fuerza de ley N° 458, de 18 de diciembre de 1975, que aprueba la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en su artículo 27°, indica que se entenderá por Planificación Urbana, el proceso que se efectúa para orientar y regular el desarrollo de los centros urbanos en función de una política nacional, regional y comunal de desarrollo social, económico, cultural y medioambiental, la que debe contemplar, en todos sus niveles, criterios de integración e inclusión social y urbana, las cuales se efectuará en tres niveles de acción, que corresponden a tres tipo de áreas: nacional, intercomunal y comunal, según dispone el artículo 28 del mismo cuerpo legal.

A su vez, en su artículo 55° inciso segundo señala 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, de igual forma, el decreto ley N° 1.305, de 26 de diciembre de 1975, del Minvu, que Reestructura y Regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en su artículo 12, letra L), en relación con su artículo 24, obliga a las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo 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;

3. Que, la Estrategia Regional de Desarrollo Coquimbo 2030 contempla entre sus lineamientos la seguridad hídrica, la conectividad y movilidad regional, el bienestar socio territorial y la preparación frente al riesgo, los que deben ser considerados frente a procesos de ocupación del territorio rural que puedan generar nuevas demandas sobre la infraestructura y los servicios básicos, aumentar la exposición de personas y bienes a amenazas naturales o profundizar condiciones de vulnerabilidad territorial.

4. Que, la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de la circular Ord. 220 - DDU N° 417, de fecha 12 de abril de 2019, y circular Ord. N° 0012, de fecha 18 de enero de 2021 - DDU N° 455 ha señalado que, para efectos de cumplir el mandato antes señalado, "resulta conveniente que las Seremi Minvu establezcan o constituyan criterios objetivos, atendiendo a sus realidades territoriales, sobre los cuales ponderarán, al revisar cada caso en particular, si se genera "un nuevo núcleo urbano al margen de la planificación urbana intercomunal". Lo anterior entregará mayor certeza jurídica a los interesados que presenten las solicitudes respectivas, y resguardará que el ejercicio de esta potestad no caiga en arbitrariedades;

5. Que, acogerse al artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, constituye un mecanismo de excepción, siendo una atribución específica de las Secretarías Regionales de Vivienda y Urbanismo al momento de informar acerca de una solicitud de

CVE 2865190

Director: Giovanni Calderón Bassi
Sitio Web: www.diarioficial.cl

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

autorización para urbanizar y construir en terrenos rurales, siempre en función de las características propias de cada territorio y proyecto presentado;

6. Que, el concepto de núcleo urbano al margen de la planificación intercomunal no responde a una definición general para el país, sino que dependerá de las características particulares de cada Territorio en su definición más amplia, aplicándose articuladamente a las comunas, intercomunas y a la región;

7. Que, de acuerdo con lo establecido en el dictamen N° 26.753, de 18 de julio de 2001, de Contraloría General de la República, indica entre otros aspectos, que las autorizaciones 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;

8. Que, en referencia a establecer criterios regionales para cautelar lo instruido en el inciso segundo del artículo 55 de la LGUC, el dictamen 10.290, del 22 de junio de 2020, de Contraloría General de la República, concluye en lo medular que “no se advierte impedimento para que la autoridad a la que la ley encargó esta función determine parámetros para su desempeño, en tanto por cierto con ello no se contravenga el ordenamiento, siendo del caso agregar que al haber emitido la Seremi la mencionada resolución exenta, fijando los anotados criterios, se resguarda de mejor manera la transparencia de sus actuaciones y se precave la arbitrariedad en el ejercicio de la misma”.

9. Que, teniendo presente, además, que dicho dictamen indicado en el considerando anterior manifiesta que el artículo 55 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, 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 ajustan 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”.

10. Que, en atención a lo expuesto en los considerandos anteriores se hace necesario definir Criterios Regionales para cautelar lo instruido en el inciso segundo del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, para considerar al momento de informar un proyecto que pretende acogerse a las excepciones de este artículo en la Región de Coquimbo, y así evitar las externalidades negativas al entorno inmediato o circundante del proyecto presentado;

11. Que, para la definición de estos criterios, se ha tenido en consideración la necesaria coherencia con la Política Nacional de Desarrollo Urbano, en particular los objetivos generales dentro de cinco ámbitos temáticos, como son el de Integración Social, Desarrollo Económico, Equilibrio Ambiental, Identidad y Patrimonio, e Institucionalidad y Gobernanza;

12. Que, de igual forma, para la definición de los criterios mencionados, se ha tenido en consideración la necesaria coherencia con la Política Nacional de Desarrollo Rural, en particular en lo referido a los siguientes ámbitos, con sus respectivos ejes y lineamientos:

- Bienestar Social, disminuyendo las brechas de acceso a bienes y servicios.
- Oportunidades Económicas, mejorando el desempeño y dinamismo local.
- Sustentabilidad Medioambiental, valorando los espacios naturales y gestionando sus riesgos.
- Cultura e Identidad, resguardando y poniendo en valor su patrimonio material e inmaterial.

13. Teniendo en consideración la coherencia con los Instrumentos de Planificación Territorial de Nivel Intercomunal, en particular referido a los lineamientos y estrategias de ocupación del territorio rural, establecidos en su normativa y memoria de los planes respectivos, en el sentido de evitar entre otros:

- Procesos de fragmentación y segregación físico social.
- La fricción y conflictos de ocupación sobre suelo agrícola de alta calidad agronómica.
- Actividades incompatibles en el espacio rural y/o que generen efectos ambientales sobre los terrenos circundantes.
- La generación de conjuntos habitacionales que generen unidades monofuncionales altamente dependientes de centros urbanos principales de mayor jerarquía comunal, y con dificultades de accesibilidad a los principales centros de abastecimiento, sin contar con las coberturas de infraestructura, equipamientos y servicios básicos necesarios para la habilitación residencial.

Debiendo promover en su lugar, el desarrollo y concentración de conjuntos habitacionales adyacentes a límites de extensión urbana de centros poblados de carácter rural de menor jerarquía, que cuentan con infraestructura sanitaria rural, equipamientos y servicios suficientes para densidades adecuadas al contexto rural en el cual se emplazan;

14. Que, la ley N° 21.364 establece que la Gestión del Riesgo de Desastres constituye un proceso permanente orientado al conocimiento, prevención, mitigación y reducción del riesgo, promoviendo que las decisiones públicas incorporen las amenazas, exposiciones y vulnerabilidades existentes en cada territorio. En esa línea de trabajo la Región de Coquimbo cuenta con el Plan Regional de Reducción de Riesgo de Desastres y el Plan Regional de Emergencias, aprobados por resolución exenta N° 423, de 23 de abril de 2025, de la Delegación Presidencial Regional de Coquimbo;

15. Que, la ley N° 21.455 dispone que los órganos de la Administración del Estado deberán propender a la adaptación al cambio climático, reduciendo la vulnerabilidad territorial y aumentando la resiliencia frente a eventos climáticos extremos, considerando especialmente aquellos territorios expuestos a riesgos hidrometeorológicos, sequía, desertificación, incendios forestales, remociones en masa e inundaciones, siendo la visión estratégica del Plan de Acción Regional de Cambio Climático (PARCC) Coquimbo “transformar la Región de Coquimbo en un territorio sustentable y resiliente”. (Resolución Ex. N° 1.123, de 28 de octubre de 2025, Delegación Presidencial Regional de Coquimbo, Publicación D.O. 7 de noviembre de 2025);

16. Que, la Región de Coquimbo ha experimentado durante julio de 2026 diversos eventos climáticos extremos que han generado afectaciones a viviendas, conectividad, infraestructura crítica y cursos naturales de agua, evidenciando la necesidad de reforzar los criterios territoriales aplicables a proyectos que se emplacen en áreas rurales;

17. Que, resulta necesario complementar el criterio regional referido a vulnerabilidad y riesgos circundantes, incorporando una evaluación integral de amenazas naturales, riesgos climáticos actuales y futuros, y condiciones de accesibilidad para respuesta ante emergencias, con el objeto de evitar la generación de asentamientos expuestos a condiciones de riesgo incompatibles con un desarrollo territorial sustentable;

Resuelvo:

1. Modifícase la letra c) “Vulnerabilidad y Riesgos Circundantes” del numeral 1 de la resolución exenta N° 550, de 31 de agosto de 2021, reemplazándola por la siguiente:

c) VULNERABILIDAD, GESTIÓN DEL RIESGO DE DESASTRES Y RIESGOS CIRCUNDANTES

Todo proyecto deberá evitar emplazarse en áreas expuestas a amenazas naturales o antrópicas susceptibles de comprometer la seguridad de las personas, bienes, infraestructura, servicios esenciales o el adecuado funcionamiento del territorio.

Para estos efectos, deberán considerarse, entre otros, los riesgos asociados a inundaciones, anegamientos, desbordes y quebradas activas, remociones en masa, aluviones, erosión, subsidencia, incendios forestales, marejadas, tsunamis, sequía severa, desertificación y aquellos derivados del cambio climático o identificados o por los organismos técnicos para el monitoreo de las amenazas (artículo 4° del decreto 86 del Ministerio del Interior y Seguridad Pública. D.O. 17-10-2023).

Cuando el proyecto se emplace en territorios con presencia o susceptibilidad de riesgo, establecidos en el Instrumento de Planificación Territorial e identificados en el Certificado de Informaciones Previas emitido por la Dirección de Obras Municipales, así como también en cartografía oficial tales como Mapas de Amenaza o Mapas de Riesgo (artículos 35° y 36° del decreto 86 del Ministerio del Interior); se deberá acompañar en la Memoria Explicativa del proyecto, antecedentes técnicos elaborados por profesional competente que acrediten:

- a) La identificación y caracterización de amenazas presentes y futuras.
- b) La evaluación de exposición y vulnerabilidad de las edificaciones, infraestructura y población potencialmente afectada.
- c) La compatibilidad del proyecto con los instrumentos, planes y cartografía oficial de Gestión del Riesgo de Desastres, Cambio Climático y Planificación Territorial vigentes.
- d) La existencia de condiciones adecuadas de accesibilidad para evacuación, atención de emergencias y continuidad operacional de servicios básicos.
- e) Las medidas de mitigación, adaptación o reducción del riesgo que resulten necesarias para resguardar la seguridad de las personas y disminuir la vulnerabilidad territorial.

Asimismo, actuando coordinadamente con otros organismos del Estado y de la Administración a fin de procurar el cumplimiento de la normativa, conforme lo permiten los artículos 9 y 32 de la Ley N° 19.880, de Procedimiento Administrativo, la evaluación de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Coquimbo, podrá considerar la consulta de otros organismos competentes como el Servicio Nacional de Prevención y Respuesta ante Desastres (Senapred), la Dirección General de Aguas, Sernageomin, Conaf, Dirección Meteorológica de Chile, Ministerio de Obras Públicas y demás organismos sectoriales competentes, cuando corresponda.

La sola presentación de medidas de mitigación no constituirá fundamento suficiente para la aprobación del proyecto cuando la magnitud del riesgo residual resulte incompatible con un desarrollo seguro y resiliente del territorio, cuando las medidas propuestas puedan generar o incrementar riesgos o externalidades negativas sobre las comunidades, infraestructura, servicios o territorios circundantes, o cuando el proyecto pueda favorecer la generación de nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal.

2. Publíquese la presente resolución en el Diario Oficial para fines de conocimiento general. Los criterios entrarán en vigencia para los ingresos a trámite con fecha posterior a dicha publicación.

Anótese, comuníquese, publíquese, aplíquese y archívese.- Pablo Cuadra Corrales, Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Coquimbo.