SEREMI
Región de Atacama

Ministerio de Vivienda y Urbanismo

TRABAJANDO
PARA USTED

ORD. N° 000882 /

ANT.: -Ord. N° 354, de fecha 20.07.2026, de la Directora Regional (S) del Servicio Agrícola y Ganadero, Región de Atacama.

MAT.: Remite pronunciamiento respecto a consulta referida a subdivisión de predio rústico denominado "Lote 3-B", en la Comuna de Caldera.

COPIAPO, 29 SEP 2026

A : DIRECTORA REGIONAL SERVICIO AGRÍCOLA Y GANADERO (S)
REGIÓN DE ATACAMA

DE : MAXIMILIANO BARRIONUEVO GARCÍA
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE ATACAMA

Esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, en atención a su solicitud de pronunciamiento respecto del proyecto de subdivisión del predio rural denominado denominado "Lote 3-B", ubicado en la comuna de Caldera, Rol N°521-6, presentado por el Sr. Juan Manuel Medina Echegaray. Basado en el principio de coordinación consagrado en los artículos 37 y 37 bis de la ley N° 19.880 y de los artículos 3 y 5 de la Ley N° 18.575, con la finalidad de efectuar en forma previa y preventiva un análisis de los antecedentes vinculados a la solicitud que se adjunta, a fin de precaver una posible vulneración del D.L. N° 3.516 de 1980, al respecto, informa a usted:

Primeramente, y para un correcto análisis del caso, además de los criterios establecidos por la SEREMI MINVU Atacama en la Resolución Exenta N° 124, de fecha 30.03.2022, este Organismo ha debido tener en consideración lo establecido en el punto 8 de la misma Resolución, a saber:

> *La normativa urbana vigente y las facultades en ella asignada a las 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 excepcionales, atendiendo al tenor literal del inciso primero del artículo 55º de la LGUC.*
>
> *DISCRECIONALIDAD: 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.*

En relación a los puntos consultados en su presentación, para el predio rural denominado denominado "Lote 3-B", que cuenta con una superficie de 18,18 Hás. y que presenta una subdivisión de 32 lotes, al respecto esta SEREMI informa lo siguiente:

1.- *Si la eventual materialización del proyecto de división generará un núcleo urbano al margen de la planificación urbana intercomunal, conforme a los criterios regionales establecidos para el ejercicio de la potestad de cautela que indica el artículo 55º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.*

Que la facultad de "cautelar que se originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal", tiene por objeto prevenir efectos no deseados en el territorio tales como, el crecimiento urbano no regulado, asociado a las actividades humanas existentes, efectos adversos en los recursos naturales y en general, grandes transformaciones en el territorio no planificadas, la proliferación de asentamientos humanos al margen de toda planificación territorial, incompatibilidad de usos, exposición al riesgo de contaminación al medio ambiente, exposición a riesgos de salubridad para la población, exposición de población a riesgos y amenazas naturales, aportar en la escasez hídrica, alterar los sistemas o modos de vida de las personas y afectación a aspectos culturales, costos para el Estado de dotar de bienes y servicios públicos nuevos en sectores desintegrados de las áreas con dotación de servicios y equipamientos. El concepto de núcleo urbano al margen de la planificación urbana intercomunal, no responde a una definición general para el país, sino que dependerá de las características particulares de cada territorio en definición más amplia, aplicándose a las comunas, intercomunas y a la región.

En ese contexto, por las características históricas de asentamiento, territoriales y climáticas de la región de Atacama, un nuevo núcleo urbano al margen de la planificación urbana intercomunal se puede generar a partir o en relación con la ejecución de conjunto de viviendas, proyectos habitacionales y/o inmobiliarios. Por lo tanto, los parámetros o criterios regionales para cautelar la generación de núcleos urbanos al margen de la planificación, se deben aplicar a los proyectos con destino vivienda, por ser esta variable la que finalmente determina, condiciona u origina la aparición en esta región, de un asentamiento humano que posibilite el desarrollo de un nuevo núcleo urbano.

No obstante lo anterior, si bien este es un proyecto de subdivisión de un predio rural, que no incorpora en la solicitud el emplazamiento de viviendas, el hecho de que la normativa posibilite la construcción de las viviendas del propietario y del cuidador del predio en cada uno de los lotes resultantes, ha tenido como consecuencia, según se ha podido constatar en el tiempo y en toda la región, que estas parcelaciones, en especial aquellas que consideran superficies de subdivisión predial cercanas o iguales a la mínima permitida (entre media y una hectárea), han ya originado conjuntos de viviendas en área rural que, inevitablemente, y por la cantidad de lotes que comprende la solicitud (32 lotes), es susceptible de transformarse también en un núcleo urbano al margen de la planificación.

Teniendo en cuenta la condición antes descrita, y considerando que esta Secretaría tiene el deber de cautelar (precaver, prevenir, evitar, tomar precauciones...), que se originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal, por ello de acuerdo a los criterios regionales establecidos para el ejercicio de la potestad de cautela, esta Secretaría informa que se estarían vulnerando los criterios de "Accesibilidad", "Localización y cobertura de infraestructura".

2.- *Si el plano y demás antecedentes del proyecto consultado contienen elementos que evidencien una destinación a fines urbanos o habitacionales de los futuros predios resultantes del proyecto de división.*

Respecto del plano y los antecedentes con que esta presentado el proyecto de subdivisión, se observa que la ubicación, cantidad, disposición y emplazamiento de los lotes, la servidumbre y la forma que estructuran su distribución, y adicionalmente el hecho de que la mayoría de los lotes presentan una superficie de subdivisión predial mínima permitida (media o una hectárea), se puede concluir que, corresponde más bien a un proyecto residencial, o inmobiliario destinado a fines habitacionales que a una subdivisión rural con fines agrícolas ganaderos o forestales. Cabe destacar que en este contexto como es el SAG, quien aprueba y autoriza dichas subdivisiones, mediante una Resolución propia, es el organismo que debería fiscalizar que dicha autorización efectivamente cumpla con los fines ganaderos, forestales y agrícolas con que fue otorgada.

3.- *Si en general, la documentación del proyecto consultado, incluido el plano o los antecedentes materiales de que disponga su institución (como por ejemplo denuncias de comunidades, actas de fiscalización, entre otros), dan cuenta del posible cambio de destino de la totalidad o parte de los futuros lotes resultantes de la división, en los términos de los artículos 55º y 56º de la LGUC.*

Si bien, este es un proyecto de subdivisión que no contempla la instalación de viviendas en la solicitud, la mayoría de los proyectos de subdivisión rural aprobados en la región y en las comunas de Vallenar, Huasco y Copiapó, con lotes que presentan una superficie de subdivisión predial cercana o igual a la mínima permitida, han ido convirtiéndose posteriormente a la aprobación de la subdivisión, en asentamientos habitacionales o con usos residenciales, que no estarían cumpliendo con los fines agrícolas, ganaderos y forestales conforme la autorización otorgada, generando invariablemente núcleos urbanos al margen de la planificación.

Todo lo anterior, y considerando la facultad de cautelar o precaver de esta SEREMI, permite suponer que esta subdivisión tiene como finalidad el desarrollo inmobiliario que es lo que ha venido ocurriendo hasta ahora, transformándose en proyectos habitacionales de uso residencial y no para los fines para los cuales han sido establecido el DL 3.516, es decir, agrícolas forestales o ganaderos.

4.- *Si existen denuncias formuladas por comunidades u otros interesados a esa Secretaría Regional Ministerial en contra de obras de construcción ejecutadas en el terreno objeto de división, o si ese Organismo ha formulado denuncias ante el respectivo juzgado de Policía Local por incumplimiento a las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, su Ordenanza, o el D.L. 3.516 en contra de construcciones erigidas en el predio objeto de certificación.*

Este organismo no ha recibido denuncias formuladas por comunidades o particulares por obras ejecutadas en el terreno en comento, tampoco ha formulado denuncias ante el juzgado de Policía Local por incumplimiento de las disposiciones de la normativa.

5.- *Cualquier otro antecedente que se considere relevante para ser ponderado por el SAG en el marco de la división de predios rústicos conforme a lo dispuesto en el D.L. N° 3.516 de 1980.*

Considerando que esta Secretaría Regional Ministerial tiene el deber de cautelar (que en su significado más amplio significa precaver, prevenir, evitar, tomar precauciones...), que se originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal, es que, se estima por esta repartición pública que, la misma situación que generaron otras subdivisiones en ese territorio, provocando que se pueda transformar en un sector con presencia de uso solo residencial, más concordante con proyectos inmobiliarios habitacionales que a subdivisiones rurales destinadas a fines agrícolas ganaderos o forestales, por ello considerando la facultad de cautelar o precaver con que

cuenta esta SEREMI, a partir de lo ya ocurrido y en la obligación de tomar precauciones al respecto, sobre todo por los costos que posteriormente se le exigen al Estado para dotar de infraestructura, bienes y servicios públicos nuevos en sectores desintegrados de las áreas con dotación de servicios y equipamientos, es que se permite suponer que esta subdivisión también tiene como finalidad el desarrollo inmobiliario, que es lo que ha venido ocurriendo hasta ahora en el sector norte de la comuna de Vallenar, transformándose en proyectos habitacionales de uso residencial y no para los fines para los cuales han sido establecido el D.L. N°3.516, es decir, agrícolas forestales o ganaderos.

En general se debe tener en cuenta que, aunque lo que está aprobando administrativamente el SAG es la autorización para subdividir un predio agrícola, una vez aprobada dicha subdivisión y sobre todo cuando contempla en su mayoría lotes con la superficie predial mínima permitida, puede ocurrir que el propietario venda, ceda y transfiera a tantas personas como lotes resultantes existan, y que cada propietario adquirente de los nuevos lotes proceda a construir una o varias viviendas en una superficie entre media y una hectárea, lo cual habitualmente ha ido ocurriendo en todos estos tipo de subdivisión, dando origen a un núcleo poblacional urbano en terrenos destinados a fines agrícolas, forestales o ganaderos.

Sin otro particular, saluda atentamente a usted

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGION ATACAMA
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL

MAXIMILIANO BARRIONUEVO GARCÍA
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL

Distribución
- Destinataria
- Depto. Desarrollo Urbano S.R.M.
- Unidad Jurídica S.R.M.
- Oficina de Partes S.R.M.
- Artículo 7 letra g), ley de Transparencia

RAZ/FAG/JGJ/jgj (DDU 2026/Prontos/Pron.SAG_3.516 Lote3B LaVirgCaldera)
DDU INTERNO N°462