

• 001307

ORD. N° _____/

ANT.: -Carta N° 182 de fecha 18.06.2025, del Sr. Jaime Hidalgo Aránguiz, en representación de Consultora Ambiente Esencial SpA

MAT.: Se pronuncia en relación a notificación por regularización y permiso de edificación de un lote en el Sector de Barranquilla, Caldera.

COPIAPO, 16 DIC. 2025

A : SR. JAIME HIDALGO ARANGUIZ - CONSULTORA AMBIENTE ESENCIAL SPA
CORREO: ambienteesencial@gmail.com
FREIRINA N° 396
CALDERA

DE : ROCIO DIAZ GOMEZ
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE ATACAMA

Esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, en relación con su solicitud de pronunciamiento acerca de la notificación realizada por la DOM de Caldera para la regularización y permiso de edificación de las construcciones del Lote 1, Manzana 4G, sector Playa Barranquilla e Islote Blanco, comuna de Caldera, al respecto informa a Ud., lo siguiente:

1.- Consignar primeramente que el Lote en comento es resultante de una subdivisión de predios rústicos (Decreto Ley N° 3.516 de 1980), del sector Playa Barranquilla e Islote Blanco, realizado por el Ministerio de Bienes Nacionales (BBNN) y aprobado por el Servicio Agrícola y Ganadero (SAG), mediante Certificado N° 50/2021 de fecha 29.09.2021, en el marco del Plan de Normalización del Borde Costero llevado a cabo por esa Secretaría Regional.

De acuerdo a lo anterior, y teniendo en cuenta la notificación por parte de la DOM para regularizar las construcciones en este sector, cabe señalar que corresponden a viviendas de veraneo emplazadas, previamente a la precitada división de predios, y además, no se encuentran dentro del área normada por algún Instrumento de Planificación y se sitúan en el área rural de la comuna de Caldera.

2.-Respecto a la División de predios rústicos acogida al Decreto Ley N° 3.516 de 1980, que es aplicable al caso, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) establece en su artículo 2.1.19, lo siguiente:

La OGUC se refiere a la división de predios rústicos, realizada de acuerdo al D.L. 3.516, en su artículo 2.1.19. De conformidad a lo dispuesto en el numeral 1 de dicho artículo, *"los predios rústicos, esto es, los inmuebles de aptitud agrícola, ganadera o forestal ubicados fuera de los límites urbanos o fuera de los límites de los planes reguladores intercomunales de Santiago, Valparaíso y Concepción, podrán ser divididos libremente por sus propietarios en lotes cuya superficie sea igual o superior a 0,5 hectárea física."*

Por otro lado, el Artículo 3° del D.L. 3.516, en sus incisos segundo y tercero, disponen que: *"Corresponderá a las Secretarías Regionales Ministeriales de la Vivienda y Urbanismo, a los Servicios Agrícolas que correspondan y a las Municipalidades respectivas, fiscalizar el cumplimiento de lo dispuesto en el presente decreto ley."*

Esto quiere decir que las SEREMI de Vivienda y Urbanismo tienen por obligación *"cautelar que no se originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación"*, y fiscalizar que dichas divisiones prediales no sean destinadas a fines urbanos o habitacionales, situación que, en la especie, ya ha ocurrido, inclusive de manera previa a la subdivisión antes citada, ya que, en el momento en que se autoriza con el fin de regularizar estas ocupaciones irregulares, se formaliza o establece como un núcleo urbano al margen de la planificación.

A mayor abundamiento, en el Dictamen N° 29.289 de 2016, la CGR ha señalado que dicha obligación de cautela de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo, debe ser ejercida en el marco de las divisiones de predios rústicos, a pesar que NO participan en dicho procedimiento a través de informes o autorizaciones.

De acuerdo a lo anteriormente señalado, considerando además la subdivisión y venta de predios rústicos realizado por BBNN, la localidad de Barranquilla ya constituye un núcleo urbano a margen de la planificación, y no cumple en la práctica con lo establecido en el D.L. 3.516, pues estarían destinadas a fines urbanos o habitacionales, por lo tanto, requiere que se aborde desde ese aspecto en particular (Planificación Territorial) para resolver y/o regularizar los permisos de edificación y las urbanizaciones correspondientes que no se pueden obtener en el marco de este D.L.



3.- Por otro lado, respecto a las subdivisiones, urbanizaciones (loteos) y edificaciones en el área rural, acogidas al 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), dispone lo siguiente:

De conformidad a lo indicado en su inciso primero y en lo pertinente a las subdivisiones y urbanizaciones, existe una prohibición general que consiste en que *"fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones..."*. Este tipo de subdivisiones sólo puede efectuarse para los propósitos consignados en el inciso tercero del mismo artículo, vale decir, cuando sea necesario subdividir y urbanizar terrenos rurales en lotes cuyas superficies sean inferiores a 0,5 hectárea física, solamente para:

- Complementar alguna actividad industrial con viviendas,
- Dotar de equipamiento a algún sector rural, o
- Habilitar un balneario o campamento turístico, o
- 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 el subsidio del Estado.

Al respecto y dado que la situación del sector en comento no corresponde a ningunos de estos propósitos, no es posible tramitar la regularización de las construcciones ni la urbanización correspondiente, acogiéndose a las disposiciones del artículo 55° de la LGUC.

4.- Siendo consecuente con las disposiciones indicadas precedentemente, esta Secretaría informa que no es posible regularizar las edificaciones y la urbanización correspondiente con la normativa actual que rige los lotes resultantes de Playa Barranquilla e Islote Blanco, teniendo en cuenta además que con dicha subdivisión de predios rústicos y venta por parte de BBNN, se ha transformado ya en un núcleo urbano al margen de la planificación, validando su desarrollo, pero que no cuenta con normas urbanísticas, vialidad estructurante, declaratorias de utilidad pública, ni con estudios de riesgo que permitan su correcta ocupación.

Por todo ello es que se hace necesario que el sector cuente con una planificación territorial pertinente y otorgarle características de área urbana e incluirla en el Plan Regulador Comunal de Caldera, como condición necesaria para la regularización de las edificaciones existentes y las urbanizaciones correspondientes, además de reglamentar y ordenar el desarrollo urbano posterior de este asentamiento costero que se encuentra en crecimiento sin regulación.

Cabe señalar que la planificación territorial necesaria que consiste en una Modificación del Plan Regulador Comunal de Caldera, que incluya como área urbana o extensión urbana, el sector de Playa Barranquilla e Islote Blanco, corresponde a una atribución que pertenece de manera exclusiva y excluyente a la Ilustre Municipalidad de Caldera, tal como lo establece el artículo 2.1.10 de la OGUC, que señala: *"El Plan Regulador Comunal será confeccionado, en calidad de función privativa, por la Municipalidad respectiva "*

5.- Lo indicado en este pronunciamiento es extensivo a todos los Lotes que contemplen o no viviendas y que son resultantes de la subdivisión de predios rústicos (Decreto Ley N° 3.516 de 1980), del sector Playa Barranquilla e Islote Blanco, realizado por el Ministerio de Bienes Nacionales y aprobado por el Servicio Agrícola y Ganadero (SAG), mediante Certificado N° 50/2021 de fecha 29.09.2021.

Sin otro particular, saluda atentamente a Usted,



ROCIO DIAZ GOMEZ
SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL

Distribución

- Interesado
- DOM Ilustre Municipalidad de Caldera (c.i.)
- Depto. Desarrollo Urbano S.R.M.
- Oficina de Partes S.R.M.
- Artículo 7 letra g), ley de Transparencia

POM/RAZ/JGJ/jgj (DDU 2025/Prontos/Pron. AmbEsenc_RegulBarranquilla)
DDU INTERNO N° 608

