SEREMI
Región de Atacama

Ministerio de Vivienda y Urbanismo

TRABAJANDO
PARA USTED

ORD. N° 000948 /

ANT.: -Carta N° 241 de fecha 27.07.2026, de la Sra. Yasna Rodriguez Castillo, Presidenta de Junta de Vecinos Quebradita de Compañía.

MAT.: Se pronuncia acerca de la solicitud de reconocimiento como zona de riesgo y requerimiento de medidas de mitigación.

COPIAPO, 20 OCT 2026

A : SRA. YASNA RODRIGUEZ CASTILLO
PRESIDENTA DE JUNTA DE VECINOS QUEBRADITA DE COMPAÑÍA.
TELEFONO: +56 9 6507 2342
VALLENAR

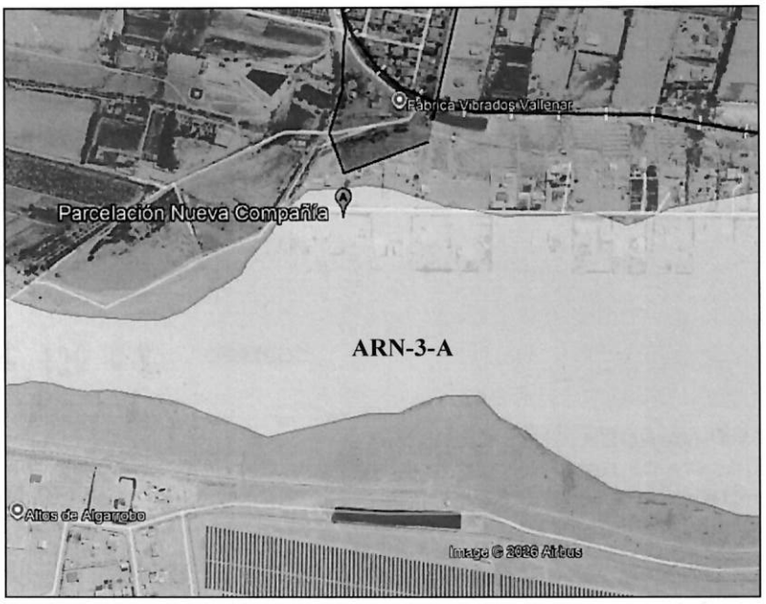
DE : MAXIMILIANO BARRIONUEVO GARCÍA
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE ATACAMA

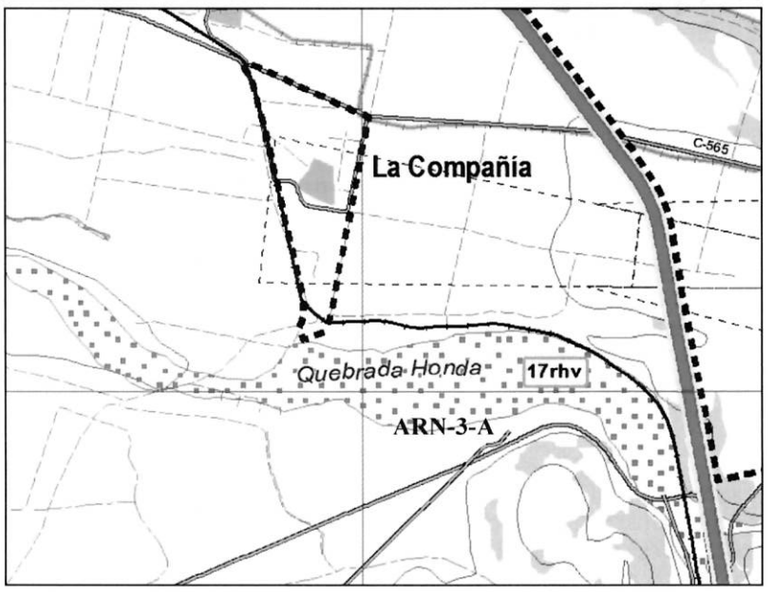
Junto con saludar cordialmente, y en atención a la carta individualizada en el antecedente, mediante la cual se solicita el reconocimiento del sector Quebradita de Compañía como zona de riesgo, y requerimiento de medidas de mitigación, esta Secretaría Regional Ministerial efectuó una revisión de los antecedentes técnicos disponibles y de los estudios de riesgos con que cuenta este Servicio, así como de la información sectorial reglamentaria aplicable al área consultada, al respecto informa a usted, lo siguiente:

1.- El sector Quebradita de Compañía se encuentra ubicado fuera del límite urbano del Plan Regulador Comunal de Vallenar, por lo tanto, se emplaza en el area rural de dicha comuna, en un terreno no regulado ni planificado por algún Instrumento de Planificación, al respecto cabe señalar que los predios que se observan no corresponden a un loteo o urbanización con fines habitacionales de acuerdo a la normativa vigente, si no que a una subdivisión de predios rústicos acogida al Decreto Ley N° 3.516 de 1980, aprobado y autorizado solamente por el Servicio Agrícola y Ganadero (SAG), con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

No obstante, lo anterior y en relación con el riesgo potencial del sector, se informa que en el año 2015 se inició el proceso de elaboración del Plan Regulador Intercomunal de Huasco, (Instrumento en desarrollo y que no se encuentra publicado en Diario Oficial, por lo que tiene un alcance referencial), el cual quedó paralizado en el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica, al respecto conforme a la zonificación contenida en el Estudio de Riesgos del precitado Plan, este sector se encuentra localizado en la Zona de Riesgo *"ARN-3-A"* correspondiente a *"Zonas propensas a aluviones por flujos de detritos"*, la cual presenta peligro por inundación asociado a la activación de una quebrada lateral tributaria de Quebrada Honda, de acuerdo a las siguientes imágenes:







Teniendo en cuenta la información del Estudio, que es de un nivel territorial mayor, para el caso particular de inundación por quebradas laterales o tributaria de una quebrada mayor, se recomienda solicitar un pronunciamiento técnico más detallado a la Dirección de Obras Hidráulicas (DOH) del Ministerio de Obras Públicas.

2.- Como se indicó anteriormente, este conjunto de viviendas en predios rurales, no corresponde a un Loteo, sino más bien a una subdivisión predial, sujeta al Decreto Ley 3.516, certificada por el Servicio Agrícola Ganadero, para actividades agrícolas, forestales o ganaderas, y que no tiene un fin de urbanización porque se rige estrictamente por la normativa de división de predios rústicos fuera de los límites urbanos, a diferencia de un loteo que estaría regulado por la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), las razones técnicas y legales principales son:

- Conservación del destino agrícola/rural: El DL 3.516 exige que los retazos resultantes (de una superficie mínima de 0,5 hectáreas o 5.000 m²) mantengan de forma permanente su aptitud y destino agrícola, ganadero, forestal o de conservación. La ley prohíbe explícitamente cambiar dicho destino para la creación de núcleos urbanos o villas de viviendas.
- Ausencia de aperturas de vías públicas: Un loteo (artículo 134 y siguientes de la LGUC) implica la apertura de calles, pasajes o avenidas que se ceden al dominio público municipal, junto con áreas verdes y equipamiento. En la subdivisión predial por DL 3.516 no existen cesiones públicas, ni apertura de calles, ni obras de mitigación de riesgos; los accesos se estructuran únicamente mediante servidumbres de tránsito privadas entre particulares.
- Falta de redes e infraestructura sanitaria/eléctrica urbana: La subdivisión predial autorizada por el SAG solo divide la propiedad del suelo. No contempla ni autoriza la ejecución de obras de urbanización masiva (pavimentación, red colectora de alcantarillado público, red de agua potable urbana o alumbrado público centralizado) aprobadas por la Dirección de Obras Municipales (DOM) o las empresas sanitarias.
- Prohibición de densificación habitacional: La norma prohíbe la construcción de múltiples viviendas con fines habitacionales o inmobiliarios de tipo residencial/urbano. Cada predio resultante queda sujeto a la restricción del Artículo 55° de la LGUC, lo que impide edificar salvo para la vivienda del propietario o trabajadores agrícolas, a menos que se tramite una autorización excepcional ante el SAG y MINVU.

- Organismo aprobatorio distinto: El SAG se limita a certificar que la división cumple con la superficie mínima de 5.000 m² y el marco de predios rústicos. No aprueba ni evalúa proyectos habitacionales, de urbanización, y de obras de mitigación por riesgo.

3.- Respecto a la División de predios rústicos acogida al Decreto Ley N° 3.516 de 1980, que es aplicable al caso, se debe tener en cuenta que, de acuerdo a sus disposiciones, no permite construir loteos o conjuntos habitacionales, a saber:

"Artículo 1° 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."

"Artículo 2°- Quienes infringieren lo dispuesto en el presente decreto ley, aun bajo la forma de comunidades, condominios, arrendamientos o cualquier otro cuyo resultado sea la destinación a fines urbanos o habitacionales de los predios señalados en el artículo primero, serán sancionados con una multa a beneficio fiscal,..."

4.- Se informa que ante subdivisiones otorgadas y aprobadas por el SAG como la que se consulta, esta SEREMI no se ha podido pronunciar en su momento, ni aprobar o revisar sus condiciones de manera previa a su autorización, ya que no fue consultada, por lo tanto, no pudo ejercer la facultad de cautelar o precaver la aparición de núcleos urbanos al margen de la planificación, en especial por riesgos naturales como es el caso.

Esta parcelación fue aprobadas por el SAG mediante el DL 3.516 y una vez otorgada o autorizada, en estricto rigor reglamentario, la empresa responsable de la subdivisión vende una parcela y el usuario puede construir en ella una vivienda, lo cual está permitido por la normativa, es por ello que ante la proliferación de estas parcelaciones que se transforman en conjuntos habitacionales en el tiempo, el SAG desde el año 2023, y con base 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, realiza la consulta a esta SEREMI suponiendo un fin inmobiliario, esta repartición ha remitido pronunciamientos referidos a consultas de solicitudes de subdivisión de predios rústicos en área rural, con la finalidad de efectuar en forma previa y preventiva un análisis de los antecedentes vinculados a la solicitudes ingresadas al SAG, a fin de precaver una posible vulneración del D.L. N°3.516 de 1980.

Al respecto cabe destacar que, a la fecha se han informado negativamente al SAG, más de 50 solicitudes de subdivisión predial en área rural, al considerarse potenciales núcleos urbanos al margen de la planificación territorial, en varios casos por encontrarse además en Zonas de Riesgo.

5.- De acuerdo a lo anterior, cabe señalar que, si en su momento el SAG hubiera consultado a esta Secretaría por la subdivisión predial en comento, a la luz de los antecedentes con que se dispone, y en especial al criterio de riesgo, se hubiera informado negativamente, considerando que dicha subdivisión se emplazaba en el curso de una quebrada tributaria de una mayor y teniendo en cuenta además los siguientes fundamentos:

La mayoría de los proyectos de subdivisión rural aprobados en la región y en las comunas de Vallenar y Huasco, con lotes que presentan una superficie de subdivisión predial cercana o igual a la mínima permitida (media hectárea), se han ido convirtiendo 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 urbana.

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 Secretaría, 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, además de la exposición al riesgo por su emplazamiento en zona de lechos de inundación de cauces, quebradas, cursos y cuerpos de agua de origen natural y sus áreas adyacentes propensas a inundación, subdivisiones que tienen 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 aprueba administrativamente el SAG es la autorización para subdividir un predio agrícola, una vez aprobada dicha subdivisión y sobre todo cuando contempla lotes con la superficie predial mínima permitida, puede ocurrir que el propietario o empresa 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.

Este crecimiento urbano no regulado, asociado a las actividades humanas existentes, genera efectos adversos en los recursos naturales y en general, grandes transformaciones en el territorio no reguladas, 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, con la consecuente exigencia de costos para el Estado para dotar de bienes y servicios públicos nuevos, o medidas de mitigación de riesgos, en sectores desintegrados de las áreas con dotación de servicios, equipamientos y obras urbanas de seguridad, que corresponden a las zonas urbanas habitacionales.

6.- Se recomienda solicitar directamente a SENAPRED la incorporación de este sector en los protocolos de monitoreo, prevención y alerta, considerando que esta subdivisión de predios rústicos fue otorgada mediante el Decreto Ley N° 3.516, y no se encuentra emplazada en el ámbito de un Instrumento de Planificación.

7.- Cabe informar que esta Secretaría no cuenta con atribuciones para fiscalizar el cumplimiento de las medidas de mitigación por parte de la empresa responsable de la venta de los predios, ya que al corresponder está a una subdivisión de predios rústicos acogida al Decreto Ley N° 3.516 de 1980, aprobada y autorizada solamente por el Servicio Agrícola y Ganadero (SAG), con fines agrícolas, forestales o ganaderos, correspondiendo este a un procedimiento en que esta SEREMI no participó ni tampoco fue en su momento consultada.

Las obras de mitigación u otras condiciones comprometidas por el vendedor particular de dichos predios rurales, se deben solicitar o requerir iniciando alguna acción legal ante los Tribunales de Justicia respectivos.

Sin otro particular, saluda atentamente a usted,

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGION ATACAMA
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL

MAXIMILIANO BARRIONUEVO GARCÍA
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL

Distribución
- Interesada
- DOM Vallenar
- SENAPRED (c.i.)
- DOH SEREMI de Obras Publicas (c.i.)
- Depto. Desarrollo Urbano S.R.M.
- Oficina de Partes S.R.M.
- Artículo 7 letra g), ley de Transparencia

RAZ/FAG/JGJ/jgj (DDU 2026/Prontos/Pron. YasRodrig_RiesQuebCompañia)
DDU INTERNO Nº 495