



11

RECHAZA SOLICITUDES DE CERTIFICACIÓN DE SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA, CONFORME AL PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE CONCEPCIÓN, RESPECTO DE LOS INMUEBLES "LOTE 25-J", ROL 1581-131; "LOTE 25-L", ROL 1581-133; Y "LOTE 25-O", ROL 1581-137, TODOS DE LA COMUNA DE HUALQUI.

RESOLUCIÓN EXENTA N° 15

CONCEPCIÓN, 19 ENE. 2026

VISTOS:

El D.F.L. N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, LGUC); el D.S. N° 47 (V. y U.) de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, OGUC); el Decreto Ley N° 1.305, que reestructura y regionaliza el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo; el Decreto Ley N° 3.516, que establece normas sobre división de predios rústicos; la Ley N° 19.880, sobre Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado; la Circular DDU N° 267, del 22.05.2014; el D.S. N° 19 (interior) de 2020, que Aprueba la Política Nacional de Desarrollo Rural; la Circular DDU N° 371, del 29.08.2017; la Circular DDU N° 455, del 18.01.2021; el dictamen N° 41.619 de la Contraloría General de la República, del 01.07.2013; el dictamen N° 29.289 de la Contraloría General de la República, del 19.04.2016; el dictamen N° 10.290 de la Contraloría General de la República, del 22.06.2020; la Resolución N° 171 del Gobierno Regional de la Región del Biobío, de 2002, que promulgó el Plan Regulador Metropolitano de Concepción (en adelante, PRMC); la Resolución Exenta N° 282 de esta SEREMI, de fecha 17.04.2023; el D.S. N° 397 (V. y U.) de 1976, que establece el Reglamento Orgánico de las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo; la Resolución N° 36 de la Contraloría General de la República, de 2024, que fija normas sobre la exención del trámite de toma de razón; el Decreto Exento RA N° 272/16/2024, de fecha 15.03.2024, que establece orden de subrogación para la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo para la Región del Biobío; y

CONSIDERANDO:

- 1) Que, se han presentado ante esta Secretaría Regional Ministerial, tres solicitudes de certificación de superficie predial mínima de subdivisiones de predios emplazados en el Fundo Centinela de la comuna de Hualqui, a saber:
 - a. Con fecha 22.09.2025, el Sr. _____, en representación de Carpo y Lagos SpA, propietaria según consta en Certificado de Dominio Vigente, ingresó en esta SEREMI una solicitud de certificación de superficie predial mínima, conforme al PRMC, respecto de la subdivisión propuesta del inmueble "Lote 25-J" del Fundo Centinela, Rol 1581-131, ubicado en la comuna de Hualqui.
 - b. Con fecha 23.07.2025, la Sra. _____, propietaria según consta en Certificado de Dominio Vigente, ingresó en esta SEREMI una solicitud de certificación de superficie predial mínima, conforme al PRMC, respecto de la subdivisión propuesta del inmueble "Lote 25-L" del Fundo Centinela, Rol 1581-133, ubicado en la comuna de Hualqui.
 - c. Con fecha 12.08.2025, el Sr. _____, propietario según consta en Certificado de Dominio Vigente, ingresó en esta SEREMI una solicitud de certificación de superficie predial mínima, conforme al PRMC, respecto de la subdivisión propuesta del inmueble "Lote 25-O" del Fundo Centinela, Rol 1581-137, ubicado en la comuna de Hualqui.
- 2) Que, conforme al dictamen N° 41.619 de la Contraloría General de la República, de fecha 01.07.2013, se resolvió que *"corresponde a las SEREMI de Vivienda y Urbanismo velar porque las subdivisiones de los terrenos rurales ubicados al interior de los límites de los PRM a que se ha hecho mención cumplan con la superficie predial mínima establecida en ellos, de modo que, para tales efectos, resulta procedente que dichas reparticiones certifiquen el cumplimiento de esa normativa, por cuanto tal actuación se enmarca en la esfera de sus atribuciones"*. Cabe precisar que, en este último supuesto, la subdivisión se perfecciona con la sola

inscripción del acto administrativo de certificación de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo en el respectivo Conservador de Bienes Raíces, sin la intervención posterior de otra autoridad que examine y apruebe la solicitud de subdivisión y sus consecuencias.

- 3) Que, por su parte, el Decreto Ley N° 1.305, de 1975, en su artículo 12, letra l), en relación con su artículo 24, obliga a la SEREMI de Vivienda y Urbanismo a 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 y en la construcción en áreas rurales de nuevas poblaciones, industrias o equipamiento. Asimismo, la letra f) del artículo 11, del decreto N° 397, de 1976, del D.S. N° 397 (V. y U.) de 1976, apunta también la obligación de *"Cautelar la generación de nuevas áreas urbanas en sectores rurales, interviniendo en las operaciones"* que indica, a través de autorizaciones previas, entre otras, de subdivisiones y construcción en áreas rurales de nuevas poblaciones, industrias o equipamiento. Por último, el inciso 2° del artículo 55 LGUC, dispone: *"Corresponderá a la Secretaría Regional de la 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"*. La obligación descrita ha sido ratificada por la jurisprudencia de la Contraloría General de la República, a través de sus dictámenes N° 29.289, del 19.04.2016; N° 10.290, del 22.06.2020, y N° 4657, del 13.01.2025.
- 4) Que, en lo que dice relación con el concepto de "núcleo urbano", tal como indica la Circular DDU N° 455 de 2021 *"la potestad que establece el inciso 2° del art. 55 de la LGUC se ha conferido exclusivamente a las SEREMI MINVU, por lo que corresponderá a éstas ponderar "caso a caso" si se generan nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal"...* *"Por ello, 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"*.
- 5) Que, analizados los antecedentes de las solicitudes señaladas en considerando N° 1), el Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura (en adelante, DDUI) ha elaborado los informes técnicos, en idéntico tenor, adjuntos al Memorándum N° 134, de fecha 30.12.2025, estableciendo en ellos lo siguiente:
 - a) Que, los predios singularizados como "Lote 25-J", Rol 1581-131; "Lote 25-L", Rol 1581-133; y "Lote 25-O", Rol 1581-137, todos del Fundo Centinela, se emplazan en el sector rural Quilacoya de la comuna de Hualqui, fuera del límite urbano del Plan Regulador Comunal de dicha comuna, pero dentro de los límites del PRMC, en una Zona de Asentamiento Agrícola (ZAA). Los predios "Lote 25-J" y "Lote 25-L" tienen una superficie total de 5.040 metros cuadrados, y el "Lote 25-O" tiene una superficie total de 6.269 metros cuadrados. Los tres lotes se proponen subdividir en 4 lotes cada uno. Todos estos posibles lotes acceden a un camino público a través de servidumbres de tránsito interiores, definidas como Avenida las Perdices y Avenida Centinela.
 - b) Que, al revisar los proyectos de subdivisión de los predios "Lote 25-J", "Lote 25-L", y "Lote 25-O", se reparó en que dichos lotes tuvieron su origen en una subdivisión de un predio mayor, certificada por el Servicio Agrícola y Ganadero el 20.07.1999, la cual generó 286 lotes resultantes, con una superficie mínima de 0,5 ha. cada uno. Teniendo presente que actualmente la superficie predial mínima, establecida del sector en donde se emplazan los predios ya singularizados, de acuerdo al PRMC, es de 0,1 ha., la cantidad de lotes que se podrían llegar a generar es de 1430 lotes.
 - c) Siendo factible que los 1430 lotes se transfieran a terceros, los cuales, legítimamente pretenderían construirse una vivienda en su terreno, y estimando que cada vivienda puede albergar a un promedio de 4 personas, el proyecto de subdivisión, potencialmente, sumaría 5720 nuevas personas en la superficie del predio loteado, cantidad de población que, de acuerdo a los parámetros establecidos por el Instituto Nacional de Estadísticas, corresponde a un pueblo, entidad urbana que habitualmente presenta un amanzanamiento y/o continuidad de viviendas en torno a una vía de comunicación estructurante, con existencia de servicios diversos.

Así las cosas, señala el informe, las condiciones que fueron consideradas para la certificación de la subdivisión en el predio matriz (Fundo Centinela), se alteran al proyectar quintuplicar la cantidad de predios en la zona.
 - d) Relacionado con lo anterior, a través de la Resolución Exenta N° 282 de esta SEREMI, de fecha 17.04.2023, se establecieron criterios para cautelar que las propuestas de subdivisión de predios

situados fuera de los límites urbanos de los planes reguladores comunales, y dentro del PRMC, no originen núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal. Dentro de esos criterios, podemos mencionar la **“Densidad de ocupación de suelo”**, el que busca resguardar condiciones tales como densidad rural, equilibrio territorial y asentamientos poblados de menor tamaño, a fin de no afectar sus dinámicas, costumbres e intensidad de uso del suelo rural; y **“Accesibilidad y Trama de Circulaciones”**, en que se evalúa si los accesos generados por la propuesta de subdivisión, por su extensión, cantidad de predios a los que sirven y la trama de circulaciones que originan, tienen características que los asemejan a los accesos urbanos; por último, la misma resolución señala que para certificar la superficie predial, se deberá considerar la vulnerabilidad del territorio materia de subdivisión, en cuanto a presentar amenazas naturales o antrópicas, tales como inundaciones, desplazamiento en masa de materiales, condiciones topográficas desfavorables, incendios u otros.

Para el caso en análisis, al presentarse subdivisiones de los lotes resultantes de la subdivisión del lote matriz (Fundo Centinela), generaría características de densidad de ocupación de suelo que afectarían las condiciones armónicas del sector por la cantidad de lotes existentes, la cantidad de personas viviendo en el sector, así como el aumento de tránsito vehicular. Además, la subdivisión del Fundo Centinela está sorteada en sus deslindes por tres esteros, a saber, Quilacoya, Recreo y Conihueco, y mantiene un único acceso a través de servidumbre de tránsito, por lo que al densificar la zona, no sería capaz de absorber un gran flujo vehicular en caso de emergencia y evacuación de personas.

- e) Por último, el informe concluye que los proyectos de subdivisión predial al ser planteados sobre lotes resultantes de la subdivisión predial del Fundo Centinela, cumple con al menos dos criterios de la Resolución Exenta N°282 del 17.04.2023 (D.O.16.05.2023), documento que permite la identificación de nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación intercomunal según la facultad otorgada por el segundo inciso del artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- 6) Que, de acuerdo a la actual Política Nacional de Desarrollo Rural, aprobada por el D.S.N° 19 (interior) de 2020, que entrega un marco de lineamientos comunes que facilita la coordinación de actores y variables que inciden en el desarrollo de las áreas rurales, valorando el potencial que tienen para el desarrollo comunal, regional y nacional, establece como uno de sus ejes en los asentamientos rurales “1.1. Propiciar el desarrollo de los asentamientos poblados de menor tamaño....”, lo que resulta contradictorio con las propuestas de certificación.
- 7) Que, del análisis de los antecedentes presentados por los requirentes, así como de los informes emanados del Departamento de Desarrollo urbano e Infraestructura de esta Seremi, se puede concluir que los proyectos subdivisiones ingresadas a esta SEREMI, aumentarían exponencialmente la cantidad de lotes en la subdivisión del Fundo Centinela, llevándolo ineludiblemente a formar un núcleo urbano al margen de la planificación, incentivando un asentamiento poblado con mayor densificación; implicando, además, que todas las personas que habiten el sector rural no contarían con los servicios que corresponden a un asentamiento humano de ese tamaño, con el eventual riesgo a su integridad física ante catástrofes o emergencias, ya que la totalidad de los lotes se conectarán a través de caminos interiores y/o servidumbres de tránsito hacia una sola salida. Así las cosas, los Órganos de la Administración del Estado deben adoptar medidas y decisiones antes que los hechos o impactos negativos ocurran.
- 8) Que, en atención a que las solicitudes de certificación tienen relación con la misma subdivisión original del Fundo Centinela que se emplaza en el sector rural Quilacoya de la comuna de Hualqui, y que el análisis para el rechazo es análogo, considerando el territorio y subdivisiones preexistentes y proyectadas, se emitirá un solo acto administrativo, de conformidad a lo establecido en el artículo 9° de la Ley 19.880.
- 9) Que, de lo expuesto precedentemente, y en ejercicio de las facultades ya descritas, se concluye que las solicitudes de certificación señaladas en el considerando N° 1) de la presente resolución, constituyen una propuesta que puede generar un núcleo urbano al margen de la planificación, en el sector rural de la comuna de Hualqui comprendido dentro del PRMC, por lo que procedo a dictar la siguiente,

RESOLUCIÓN

1.- **RECHÁZASE** la solicitud de certificación de superficie predial mínima, conforme al PRMC, respecto de la subdivisión propuesta del predio "Lote 25-J" del Fundo Centinela, Rol 1581-131, ubicado en la comuna de Hualqui, realizada por el Sr. _____, en representación de Carpo y Lagos SpA, atendido lo señalado en la parte considerativa de la presente resolución.

2.- **RECHÁZASE** la solicitud de certificación de superficie predial mínima, conforme al PRMC, respecto de la subdivisión propuesta del predio "Lote 25-L" del Fundo Centinela, Rol 1581-133, ubicado en la comuna de Hualqui, realizada por la Sra. _____, atendido lo señalado en la parte considerativa de la presente resolución.

3.- **RECHÁZASE** la solicitud de certificación de superficie predial mínima, conforme al PRMC, respecto de la subdivisión propuesta del predio "Lote 25-O" del Fundo Centinela, Rol 1581-137, ubicado en la comuna de Hualqui, realizada por el Sr. _____, atendido lo señalado en la parte considerativa de la presente resolución.

4.- **DEVUÉLVASE**, por parte del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de esta SEREMI, los expedientes de las solicitudes a los interesados, para los fines que estime pertinentes.

ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y ARCHÍVESE




MIGUEL ÁNGEL HERNÁNDEZ AGUAYO
ARQUITECTO
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL (S)
SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DEL BIOBÍO

MHA/AMM /OGC/CVV/SAL/PTP

Distribución:

- Sr. _____ (correo electrónico)
- Sra. _____ (correo electrónico)
- Sr. _____ (correo electrónico)
- Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura.
- Sección Jurídica.
- Transparencia Activa
- Oficina de Partes.

**LO QUE TRANSCRIBO A UD. PARA SU
CONOCIMIENTO Y FINES PERTINENTES**


PATRICIO OYARCE LAGOS
MINISTRO DE FE
SECRETARÍA REGIONAL MINVU
REGIÓN DEL BIO BÍO