

ORD. Nº 808 /

ANT. : Su oficio N°9973, de fecha 21 de octubre de 2025.

MAT. : Clasificación autorizaciones sectoriales de Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley N°21.770, Ley Marco de Autorizaciones Sectoriales.

SANTIAGO, 23 DIC 2025

A : MINISTRO DE ECONOMIA, FOMENTO Y TURISMO.

DE : SUBSECRETARIA DE VIVIENDA Y URBANISMO.

Por medio del presente, en base a lo solicitado en el oficio del Antecedente, referente a la clasificación de autorizaciones sectoriales de las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo (SEREMI MINVU), de acuerdo a lo dispuesto en la Ley N°21.770, Ley Marco de Autorizaciones Sectoriales (LMAS), podemos señalar lo siguiente:

I. Cuestión previa.

Previo a pronunciarnos sobre la propuesta de clasificación de autorizaciones sectoriales, resulta necesario realizar algunos comentarios en relación con los distintos actos administrativos que emiten las SEREMI MINVU en el marco de la normativa de urbanismo y construcciones.

En el ámbito de esta normativa sectorial, históricamente se ha utilizado la expresión "autorización" en un sentido más restrictivo al propuesto por la LMAS (entendiéndola como un acto administrativo que habilita el ejercicio de un derecho subjetivo preexistente). Lo anterior sin perjuicio de que el legislador ha utilizado dicha expresión en diversos sentidos.

Por una parte, la autorización para la demolición o refacción de edificios existentes, que corresponden a Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) o se emplacen en Zonas de Conservación Histórica (ZCH), tiene por finalidad que la SEREMI MINVU resguarde que las obras no afecten el carácter y valores patrimoniales del inmueble o de la zona. Esta autorización, que encuentra su fuente normativa en el artículo 60 de la LGUC y el artículo 5.1.4. de la OGUC, corresponde a un antecedente necesario que se debe presentar junto con la solicitud de permiso de edificación respectiva ante la DOM.

Sin perjuicio de que las disposiciones antes indicadas hacen referencia a "autorizaciones" de la SEREMI MINVU, somos de la opinión que estos actos administrativos no califican dentro de la categoría de "Autorización sectorial":

- El artículo 5 de la LMAS define "Autorización sectorial o autorización" como "todo **acto administrativo decisorio y terminal**, emanado de un órgano sectorial, dictado en el marco de un procedimiento administrativo preestablecido, que se exija de forma previa para el desarrollo de un proyecto o actividad sujeto a

limitaciones regulatorias, otorgado tras la verificación del cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa aplicable" (el énfasis es propio).

- Las autorizaciones de la SEREMI MINVU para obras en ICH o en inmuebles que se emplacen en ZCH no tienen el carácter de acto administrativo decisorio y terminal, ya que solo corresponden a un antecedente que se requiere para solicitar el permiso respectivo ante la DOM. No tienen un carácter directamente habilitante, el solicitante podría contar con la "autorización" de la SEREMI MINVU, pero sin el permiso de la DOM, no podrá ejecutar la obra.

Considerando lo anterior, somos de la opinión que las "autorizaciones" para obras en ICH o en inmuebles emplazados en ZCH deberían ser excluidas del listado de autorizaciones sectoriales.

En relación a los informes favorables para la construcción (IFC), que establecen los incisos tercero y cuarto del artículo 55 de la LGUC, es importante señalar lo siguiente:

- En el inciso primero del artículo 55 de LGUC se dispone lo siguiente:
"Fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones, salvo aquellas que fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, 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."
- Luego, excepcionalmente, se podrán realizar subdivisiones o ejecutar urbanizaciones o construcciones cuando se cuente con las autorizaciones o informes favorables que se indican en los incisos tercero y cuarto del artículo 55 de la LGUC:
 - o De acuerdo con lo indicado en el **inciso tercero del artículo 55** de la LGUC y el numeral 5 del artículo 3.1.7. de la OGUC, cuando sea necesario subdividir y urbanizar terrenos rurales 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, la autorización que otorgue la Secretaría Regional del Ministerio de Agricultura requerirá del informe previo favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Luego, los antecedentes se presentarán al Director de Obras Municipales correspondiente, quién resolverá respecto a la división y al permiso de urbanización conforme al procedimiento general.
 - o Conforme a lo señalado en el **inciso cuarto del artículo 55** de la LGUC y al numeral 4 del artículo 2.1.19. de la OGUC, las construcciones industriales, de infraestructura, de equipamiento, turismo, y poblaciones, fuera de los límites urbanos, requerirán, en forma previa a la aprobación correspondiente de la Dirección de Obras Municipales, del informe favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y del Servicio Agrícola que correspondan.
- Para efectos de otorgar los IFC, de acuerdo a lo establecido en el **inciso segundo del artículo 55** de la LGUC, corresponderá a la SEREMI MINVU 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.

Por lo tanto, se advierte que los IFC no tienen un efecto directamente habilitante para subdividir, urbanizar o construir, el cual solo se produce con el permiso o la autorización que otorgará la DOM. Por lo tanto, desde la División de Desarrollo Urbano se ha estimado que los IFC no corresponden a una autorización (desde una concepción tradicional).

Incluso considerando la definición de autorización sectorial, del artículo 5 de la LMAS, somos de la opinión que los IFC no entran dentro de dicha categoría. El IFC no tiene el carácter de acto administrativo decisorio y terminal para el desarrollo de un proyecto o actividad, ya que están orientados, principalmente, a que la SEREMI MINVU constataste que el proyecto respectivo no genera un nuevo núcleo urbano al margen de la planificación urbana intercomunal. El carácter terminal, para el desarrollo del proyecto, lo detenta el permiso de construcción de la DOM. Es más, en el caso del inciso tercero del artículo 55 de la LGUC, el informe de la SEREMI MINVU es solo un antecedente previo para la "autorización" de la SEREMI de Agricultura (que posteriormente se tendrá que presentar ante la DOM).

A lo anterior cabe agregar que la jurisprudencia administrativa vigente ha sostenido que las actuaciones de las reparticiones mencionadas *"no se encuentra concebida como un requisito para el ejercicio de una determinada actividad, sino que apunta a un objetivo diverso, cual es, según expresamente consigna el precepto en comento, el de 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 regional"* (dictamen N° 48036 de fecha 19 de agosto de 2010 de la Contraloría General de la República).

Dado lo anterior, consideramos necesario evaluar excluir a los IFC, señalados en los incisos tercero y cuarto del artículo 55 de la LGUC, del listado de autorizaciones sectoriales.

II. Sobre la propuesta de clasificación del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo.

Sin perjuicio de lo expuesto en el punto anterior, para el escenario en que se opte por mantener los actos administrativos mencionados en su oficio dentro del listado de autorizaciones sectoriales, y en el espíritu de lograr la correcta implementación de la LMAS, se proponen los siguientes cambios a la propuesta de clasificación (no hay observaciones cuando la celda se encuentre vacía):

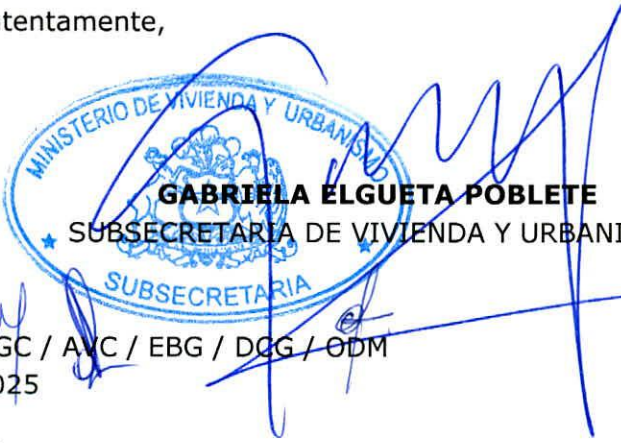
Propuesta Ministerio de Economía, Fomento y Turismo	Respuesta Ministerio de Vivienda y Urbanismo
Autorización sectorial [021-003]: Autorización para la ampliación, restauración, remodelación, reparación o rehabilitación en inmueble de conservación histórica	
Denominación de la autorización: Autorización para la ampliación, restauración, remodelación, reparación o rehabilitación en inmueble de conservación histórica	Denominación de la autorización: Autorización para la demolición, alteración, restauración, rehabilitación o remodelación en edificios existentes que corresponden a inmuebles de conservación histórica o se emplacen zonas de conservación histórica.
Fuente legal o reglamentaria: DFL N°458/1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, aprueba Nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones, art. 60; Decreto N°47/1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, fija nuevo texto de la Ordenanza General de la Ley General de	Fuente legal o reglamentaria: DFL N°458/1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, aprueba Nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones, art. 60; Decreto N°47/1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, fija nuevo texto de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, art. 2.6.4. inciso 1°, número

Propuesta Ministerio de Economía, Fomento y Turismo	Respuesta Ministerio de Vivienda y Urbanismo
Urbanismo y Construcciones, art. 2.6.4. inciso 1º, número 3, letra a) inciso 2º.	3, letra a) inciso 2º; art. 5.1.4. N° 3 del inciso primero e incisos cuarto y quinto.
Clasificación propuesta: Autorización de localización	
Justificación de la propuesta: Esta autorización se clasifica en la tipología de localización porque su objeto principal es autorizar intervenciones tales como ampliaciones, restauraciones, remodelaciones o rehabilitaciones en inmuebles declarados de conservación histórica, asegurando que las obras sean compatibles con su valor patrimonial. Se diferencia de la tipología de administración o disposición, porque el objeto central no es habilitar el uso o explotación de bienes fiscales, bienes nacionales de uso público o servicios de interés público; de la tipología de proyecto, porque el objeto central no es aprobar un diseño, plan o programa técnico previo a la ejecución o construcción de un proyecto o actividad; de la tipología de funcionamiento, porque el objeto central no es autorizar la operación o entrada en funcionamiento de un proyecto ya construido o instalado; y de la tipología de profesional o servicio, porque el objeto central no es la idoneidad o competencias del titular.	
Autorización sectorial [021-001]: Permiso para construcciones o subdivisiones fuera de los límites urbanos	
Denominación de la autorización: Permiso para construcciones o subdivisiones fuera de los límites urbanos	Denominación de la autorización: Informe favorable para subdividir y urbanizar terrenos rurales, para los fines que se indican en el inciso tercero del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
Fuente legal o reglamentaria: DFL N°458/1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, aprueba Nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones, art. 55 inciso 4º; Decreto N°47/1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, fija nuevo texto de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, art. 3.1.7.; Decreto N°297/2020, del Ministerio del Interior y Seguridad Pública, transfiere la competencia radicada en el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a que alude el numeral 5 del artículo 1º del Decreto Supremo N°62, de 2019, del Ministerio del Interior y Seguridad Pública, a los Gobiernos Regionales que indica, art. 2.	Fuente legal o reglamentaria: DFL N°458/1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, aprueba Nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones, art. 55 incisos 2º y 3º; Decreto N°47/1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, fija nuevo texto de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, art. 2.1.19. N°4, y art. 3.1.7.; (El Decreto N°297/2020 ya no aplica)
Clasificación propuesta: Autorización de localización	
Justificación de la propuesta:	Justificación de la propuesta:

Propuesta Ministerio de Economía, Fomento y Turismo	Respuesta Ministerio de Vivienda y Urbanismo
Esta autorización se clasifica en la tipología de localización porque su objeto principal es autorizar la ejecución de construcciones o subdivisiones en terrenos ubicados fuera de los límites urbanos establecidos en los instrumentos de planificación territorial. Se diferencia de la tipología de administración o disposición, porque el objeto central no es habilitar el uso o explotación de bienes fiscales, bienes nacionales de uso público o servicios de interés público; de la tipología de proyecto, porque el objeto central no es aprobar un diseño, plan o programa técnico previo a la ejecución o construcción de un proyecto o actividad; de la tipología de funcionamiento, porque el objeto central no es autorizar la operación o entrada en funcionamiento de un proyecto ya construido o instalado; y de la tipología de profesional o servicio, porque el objeto central no es la idoneidad o competencias del titular.	Esta autorización se clasifica en la tipología de localización porque su objeto principal es aprobar el emplazamiento de construcciones y subdivisiones en terrenos ubicados fuera de los límites urbanos establecidos en los instrumentos de planificación territorial.
Autorización sectorial [021-002]: Permiso para subdivisiones fuera de los límites urbanos	
Denominación de la autorización: Permiso para subdivisiones fuera de los límites urbanos	Denominación de la autorización: Informe favorable para la construcción fuera de los límites urbanos, para los fines que se indican en el inciso cuarto del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
Fuente legal o reglamentaria: DFL N°458/1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, aprueba Nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones, art. 55 inciso 3°; Decreto N°47/1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, fija nuevo texto de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, art. 3.1.7.; Decreto N°297/2020, del Ministerio del Interior y Seguridad Pública, transfiere la competencia radicada en el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a que alude el numeral 5 del artículo 1° del Decreto Supremo N°62, de 2019, del Ministerio del Interior y Seguridad Pública, a los Gobiernos Regionales que indica, art. 2.	Fuente legal o reglamentaria: DFL N°458/1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, aprueba Nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones, art. 55 incisos 2° y 4°; Decreto N°47/1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, fija nuevo texto de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, art. 2.1.19. N°4. (El Decreto N°297/2020 ya no aplica)
Clasificación propuesta: Autorización de localización	
Justificación de la propuesta: Esta autorización se clasifica en la tipología de localización porque su objeto principal es aprobar subdivisiones prediales que se efectúen en terrenos rurales o situados fuera de los límites urbanos, a fin de evitar la formación de núcleos urbanos irregulares. Se diferencia de la tipología de administración o disposición, porque el objeto central no es habilitar el uso o explotación de bienes fiscales, bienes nacionales de uso público o	Justificación de la propuesta: Esta autorización se clasifica en la tipología de localización porque su objeto principal es aprobar el emplazamiento de construcciones en terrenos ubicados fuera de los límites urbanos establecidos en los instrumentos de planificación territorial

Propuesta Ministerio de Economía, Fomento y Turismo	Respuesta Ministerio de Vivienda y Urbanismo
servicios de interés público; de la tipología de proyecto, porque el objeto central no es aprobar un diseño, plan o programa técnico previo a la ejecución o construcción de un proyecto o actividad; de la tipología de funcionamiento, porque el objeto central no es autorizar la operación o entrada en funcionamiento de un proyecto ya construido o instalado; y de la tipología de profesional o servicio, porque el objeto central no es la idoneidad o competencias del titular.	

Saluda atentamente,



GABRIELA ELGUETA POBLETE
★ SUBSECRETARIA DE VIVIENDA Y URBANISMO
SUBSECRETARIA

VBS / JAV / MFGC / AVC / EBG / DCG / ODM
2012 y 2013-2025

DISTRIBUCIÓN:

1. Destinatario
2. Gabinete Ministro.
3. Depto. Planificación y Normas D.D.U.
4. Secretarías y Secretarios Regionales Ministeriales MINVU.
5. Jefas y jefes Depto. D.D.U.I. de todas las SEREMI MINVU.
6. Oficina de Partes D.D.U.