

DDU 294

CIRCULAR ORD. N° 0372 /

Deja sin efecto Circular Ord. N° 362 de
fecha 25.06.2026, DDU 547

MAT.: Aplicación artículo 2.3.6. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

TRAZADOS VIALES URBANOS, SERVIDUMBRES DE TRÁNSITO.

SANTIAGO, 20 AGO. 2015

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

1. Teniendo presente lo previsto en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y las consultas presentadas a esta División, se ha estimado necesario emitir la presente Circular sobre la aplicación de las normas contenidas en el artículo 2.3.6. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, relativa a la posibilidad de constituir servidumbres de tránsito en lotes interiores resultantes de una subdivisión o loteo de un predio urbano.
2. En efecto, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en su Capítulo 3, De los Trazados Viales Urbanos, artículo 2.3.6. establece lo siguiente: "En zonas urbanas, todo lote resultante de una subdivisión o loteo deberá contar con acceso a una vía de uso público existente, proyectada o prevista en el Instrumento de Planificación Territorial, destinada a circulación vehicular.
3. Excepcionalmente, en los casos de predios interiores se podrá aceptar que accedan a la vía de uso público a través de servidumbres de tránsito, sólo si éstas son asimilables a las condiciones, características y estándares de diseño establecidos en el artículo 2.3.3. de esta Ordenanza y cumplan con las condiciones de accesibilidad para el tipo de uso que se construirá en el predio servido y se ejecuten las obras como si se tratara de una urbanización conforme al artículo 134° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones."
4. En consideración a las disposiciones legales y reglamentarias que regulan la materia, cabe señalar en primer término, que el artículo 2.3.6. de la Ordenanza General, debe aplicarse con arreglo a las disposiciones que sobre las servidumbres de tránsito, contiene el Código Civil.

En este contexto y teniendo como premisa que las servidumbres de tránsito constituyen un gravamen impuesto sobre un predio en utilidad de otro predio de distinto dueño, el artículo 2.3.6. de la Ordenanza General, al disponer que excepcionalmente se podrán aceptar predios gravados con servidumbres de tránsito,

sito, no hace otra cosa que imponerles condiciones de accesibilidad y de urbanización en concordancia con el uso correspondiente al proyecto que se construirá en el predio dominante o servido, de tal forma que éstas cumplan con las características de diseño y exigencias de urbanización impuestas para los trazados viales urbanos en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General.

5. Al tenor de lo expresado y en armonía con lo dispuesto en el artículo 68º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones cabe señalar, que si alguno de los lotes resultantes de una subdivisión o loteo de un predio urbano, no cuenta con acceso directo a una vía de uso público, excepcionalmente podrá acceder a ella a través de una servidumbre de tránsito, de conformidad con lo regulado en el inciso segundo del artículo 2.3.6. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, debiendo ésta ajustarse a lo siguiente:

- a) Cumplir con lo dispuesto en el Código Civil, en el sentido que la servidumbre de tránsito debe constituirse sobre un predio en utilidad de otro predio de distinto dueño.
- b) Cumplir con las condiciones, requisitos y estándares de diseño establecidos en el artículo 2.3.3. de la Ordenanza General, que regula las vías de uso público para la circulación peatonal.

En tal sentido, deberán respetar las longitudes máximas y anchos mínimos establecidos en el citado artículo 2.3.3., como asimismo cumplir con todas las condiciones específicas de accesibilidad que dicho artículo establece.

- c) Ejecutar las obras como si se tratara de una urbanización, conforme a lo dispuesto en el artículo 134º de la Ley General. Por lo anterior, en las servidumbres de tránsito, se deberán ejecutar los pavimentos, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias y las obras de defensa y de servicio del terreno.
- d) Cumplir con las condiciones de accesibilidad para las características del proyecto que se construirá en el predio dominante o servido. En tal sentido, deberá cumplirse con el penúltimo párrafo del Numeral 1 del artículo 2.3.3., en el sentido que no podrán considerarse como acceso para los usos de suelo de infraestructura, actividades productivas, equipamiento y residencial, con excepción del destino de vivienda. En este último caso los pasajes no podrán servir de acceso exclusivo a viviendas que excedan los dos pisos de altura más mansarda.

6. En consecuencia, para los efectos de dar aplicación a la norma excepcional establecida en el inciso segundo del artículo 2.3.6. todas las servidumbres de tránsito deberán cumplir con las exigencias mencionadas en el citado artículo.

Saluda atentamente a Ud.,



PABLO CONTRUCCI LIRA
Jefe División de Desarrollo Urbano

BAV/PCC

DISTRIBUCIÓN.

1. Sra. Ministra de Vivienda y Urbanismo.
2. Sr. Subsecretario de Vivienda y Urbanismo.
3. Sr. Contralor General de la República.
4. Biblioteca del Congreso Nacional.
5. Sres. Intendentes Regionales I a XV y Región Metropolitana.
6. Sres. Jefes de División MINVU.
7. Contraloría Interna MINVU.
8. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU.
9. Sres. Directores Regionales SERVIU.
10. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU).
11. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU).
12. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU).
13. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano).
14. Sres. Jefes Depto. D.D.U.
15. Sres. Jefes Depto. D. U. e I. SEREMI Regionales.
16. Cámara Chilena de la Construcción.
17. Instituto de la Construcción.
18. Colegio de Arquitectos de Chile.
19. Asociación Chilena de Municipalidades.
20. Sr. Secretario Ejecutivo Consejo de Monumentos Nacionales.
21. Biblioteca MINVU
22. Mapoteca D.D.U.
23. Archivo DDU.
24. Oficina de Partes D.D.U.
25. Oficina de Partes MINVU Ley 20.285 artículo 7 letra g.