Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Gobierno de Chile

Modificada por Circular Ord. N°0444 - DDU 447 de fecha 13.11.2020.
Se modifica la frase del último párrafo del punto 3, cuyo texto es el siguiente: "Lo anterior, sin perjuicio de aquellas que se derivarán a futuro, cuando sean exigibles las mitigaciones viales y aportes al espacio público que establece la ley N° 20.958", por la siguiente: "Lo anterior, sin perjuicio de aquellas que se derivarán a futuro, cuando sean exigibles las obligaciones que establece la ley N°20.958".

DDU 371

CIRCULAR ORD. Nº 0332 /

MAT.: Aplicación de los artículos 65, 67, 68, 70, 134, 135 y 140 de la LGUC, y de los artículos 2.2.1. y 2.2.4. de la OGUC.

PERMISOS, APROBACIONES Y RECEPCIONES; FRANJAS AFECTAS A UTILIDAD PÚBLICA; TIPOS DE PERMISOS DE URBANIZACIÓN Y CASOS EN QUE RESULTA OBLIGATORIO URBANIZAR UN PREDIO.

SANTIAGO, 29 AGO. 2017

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

DE : JEFE DE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), y ante diversas consultas sobre la materia, se ha estimado necesario emitir la presente Circular, con el objeto de instruir sobre la aplicación de los artículos 65, 67,68, 70, 134, 135 y 140 del D.F.L. 458, que contiene el texto de la LGUC, y de los artículos 2.1.1. al 2.2.4 del D.S. 47, (V. y U.) de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), en relación a las obligaciones de ceder y urbanizar terrenos conforme a la normativa de urbanismo y construcciones.

En primer término, es necesario exponer las consideraciones generales que se desprenden de la normativa vigente.

I.- CONSIDERACIONES GENERALES.

1. Se debe tener presente que la LGUC, en el Capítulo V del Título II, *"De la subdivisión y la Urbanización del Suelo"*, establece en su artículo 65 que el proceso de subdivisión y urbanización del suelo comprende tres casos (los destacados son nuestros):

a) Subdivisión de terrenos, **sin que se requiera la ejecución de obras de urbanización**, por ser suficientes las existentes;

b) Loteos de terrenos, **condicionados a la ejecución de obras de**

urbanización, incluyendo como tales la apertura de calles y formación de nuevos barrios o poblaciones;

c) Urbanización de loteos existentes, cuyas obras de infraestructura sanitaria y energética y de pavimentación no fueron realizadas oportunamente.

2. Por su parte, la OGUC, en su artículo 2.2.1., dispone que la urbanización comprende dos tipos de gestión, según se indica a continuación (los destacados son nuestros):

a) La ejecución de obras de urbanización al interior de un predio **por parte de su propietario**.

b) La ejecución de **obras de urbanización en el espacio público**, por parte de los **municipios u otros organismos públicos**.

Agrega el mencionado artículo, que los casos en que corresponde la obligación consignada en la letra a) anterior, son los que establece el artículo 2.2.4. del mismo Capítulo.

3. A partir de lo anterior, se precisan a continuación los tipos de permisos de urbanización que existen conforme a la legislación vigente, así como los casos en que se deben exigir ceder y/o urbanizar:

3.1. SUBDIVISIÓN. La subdivisión de terrenos es el proceso de división del suelo **que no requiere la ejecución de obras de urbanización** por ser suficientes las existentes, cualquiera sea el número de sitios resultantes.[1]

Conforme a lo anterior, no existe en este proceso, ejecución de obras de urbanización ni cesión de terrenos.

Para estos efectos, se entiende que son suficientes las obras de urbanización existentes, cuando el proyecto no contempla la **apertura, ensanche** o **prolongación de vías públicas** y el predio **no está afecto a utilidad pública** por el Instrumento de Planificación Territorial.[2]

En atención a lo señalado, no puede aprobarse una subdivisión si la solicitud considera alguna de las acciones que se indican en los puntos anteriores, ya que de ser así, deberá aprobarse un loteo, una división afecta o algunas de las otras acciones que se desarrollan más adelante.

Los derechos municipales a pagar por esta subdivisión, conforme a lo previsto en el artículo 130 de la LGUC, corresponden al 2,0% del avalúo fiscal del terreno.

---

[1] Conforme al artículo 1.1.2. de la OGUC, *la **Subdivisión de terrenos** corresponde a un "proceso de división del suelo que no requiere la ejecución de obras de urbanización por ser suficientes las existentes, cualquiera sea el número de sitios resultantes.".*

[2] Conforme al artículo 2.2.2. de la OGUC, la **subdivisión del suelo** corresponde a *"la gestión que tiene por objeto dividir un predio, sin que el propietario esté obligado a urbanizar, por ser suficientes las obras de urbanización existentes. Para estos efectos, se entiende que son suficientes las obras de urbanización existentes, cuando el proyecto **no contempla** la apertura, ensanche o prolongación de vías públicas y el predio no está afecto a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial.".*

3.2. **LOTEO**. El Loteo de terrenos es el proceso de división del suelo, cualquiera sea el número de predios resultantes, cuyo proyecto contempla la apertura de nuevas vías públicas, y su correspondiente urbanización.[3]

Conforme a lo anterior, cuando se aprueba un loteo, existe por definición, la ejecución de obras de urbanización por parte del propietario, estando obligado a ejecutar, a su costa, el pavimento de las calles y pasajes, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y aguas lluvia, y las obras de defensa y de servicio del terreno, conforme a la regulación contenida en el N°1 del artículo 2.2.4. de la OGUC.

Los derechos municipales a pagar por el loteo conforme a lo previsto en el artículo 130 de la LGUC corresponden al 2,0% del avalúo fiscal del terreno.

3.3. **PROYECTOS ACOGIDOS A LA LEY Nº 19.537, AFECTOS A UTILIDAD PÚBLICA POR EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL**.

Cuando se trate de proyectos acogidos a la Ley Nº 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, cuyo predio esté afecto a utilidad pública por el IPT, se deberá urbanizar y ceder, únicamente, la superficie del predio afecta a utilidad pública indicada en el citado instrumento.[4]

El procedimiento para solicitar el permiso de ejecución de obras de urbanización en estos casos es el descrito en el artículo 3.1.6. de la OGUC, y se efectúa al momento de extender el certificado que lo declare acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria.

Los derechos municipales a pagar por dicho concepto, conforme a lo previsto en el artículo 130 de la LGUC corresponden a 1 cuota de ahorro CORVI, derechos que por cierto, no incluyen los referidos al permiso de edificación.

3.4. **DIVISIÓN DE UN PREDIO QUE ESTÁ AFECTO A UTILIDAD PÚBLICA POR EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL**:

Este proceso es aquel en que el propietario solo divide el predio, **sin generar por su iniciativa, ninguna apertura de nuevas calles**, salvo de aquellas que se consideran en el instrumento de planificación territorial, ya sea por ensanche o apertura de vías públicas, por estar afectas a utilidad pública por dicho instrumento.

En tal caso, con anterioridad a que el Director de Obras Municipales autorice la enajenación de los sitios resultantes, el propietario estará obligado a urbanizar y ceder, únicamente, la superficie del predio afecta a utilidad pública indicada en IPT, con un **máximo del 30% de la superficie total del predio** objeto de la división afecta.

---

[3] Según la definición contenida en el artículo 1.1.2. de la OGUC, ***"Loteo de terrenos"*** *corresponde al "proceso de división del suelo, cualquiera sea el número de predios resultantes, cuyo proyecto contempla la apertura de nuevas vías públicas, y su correspondiente urbanización.".*

[4] Numeral 2 del artículo 2.2.4. de la OGUC.

Para dichos efectos, junto con la solicitud de aprobación de la división afecta, se deberán presentar los documentos a que hace referencia el artículo 3.1.6. de la OGUC, y los derechos municipales a pagar por este concepto, corresponden según lo previsto en el artículo 130 de la LGUC, al 2,0% del avalúo fiscal del terreno.

3.5. **URBANIZACIÓN DE LOTEOS EXISTENTES:** Este proceso se refiere a loteos de terrenos "existentes", es decir que fueron aprobados y recibidos, o garantizadas sus obras de urbanización e incluso enajenados, sin embargo, en su momento, por alguna circunstancia, sus obras de infraestructura sanitaria, energética u obras de pavimentación, no fueron realizadas oportunamente.

En estos casos, la ejecución de obras de urbanización cuando se trate de espacios públicos generados por esos loteos, corresponde sean realizados por parte de **los municipios u otros organismos públicos**, conforme a lo regulado en el N° 2 del inciso segundo del artículo 2.2.1. de la OGUC.

Lo señalado en el párrafo anterior, no será aplicable a los casos de loteos existentes que no han sido recibidos por no cumplir las exigencias de urbanización, los cuales podrán ser normalizados conforme a la regulación contenida en la Ley Nº 20.234 que "Establece un Procedimiento de Saneamiento y Regularización de Loteos" o, conforme a las reglas generales que regulan estas materias.

Lo anterior, es sin perjuicio de las exigencias que debe cumplir el propietario cuando se trate de mitigaciones viales que deba realizar conforme a la regulación vigente, o como contribución de pavimentación según la ley N°8.946[5].

Conforme a lo dispuesto en el artículo 126 de la LGUC, estos permisos de urbanización estarán exentos de derechos.

En los casos anteriores, en que corresponda la ejecución de obras urbanización conforme a lo previsto en el artículo 134 de la LGUC, cuando se curse la recepción por la Dirección de obras Municipales, según el artículo 135 de dicha ley, se considerarán, por este solo hecho, incorporadas al dominio nacional de uso público, todas las calles, avenidas, áreas verdes y espacios públicos en general, contemplados como tales en el proyecto y, al dominio municipal, los terrenos cedidos de conformidad al artículo 70 de la LGUC para localizar equipamientos.

Lo anterior, es sin perjuicio de la subdivisión terrenos en lotes de 2 o más hectáreas, conforme a la regulación especial contenida en el art. 140 LGUC, que corresponde a un proceso especial de subdivisión, el cual genera obligaciones al propietario de ceder los espacios de uso público, considerados en los IPT, y permite la enajenación traspasando la obligación de urbanizar al adquiriente del respectivo lote, en los términos indicados en dicha disposición. Cabe señalar que la aplicación de esta normativa especial, es facultad de la Dirección de Obras Municipales. Los derechos municipales a pagar por esta subdivisión conforme a lo

[5] Inciso cuarto del artículo 2.2.1. de la OGUC.

previsto en el artículo 130 de la LGUC, corresponden al 2,0% del avalúo fiscal del terreno.

Conforme a lo regulado en la normativa de urbanismo y construcciones vigente, el Director de Obras Municipales no está facultado para aprobar permisos de urbanización distintos a los señalados en la normativa aludida, y por ende, tampoco para recibir obras de urbanización que no hayan sido aprobadas en alguno de los permisos asociados a las actuaciones antes mencionadas. ~~Lo anterior, sin perjuicio de aquellas que se derivarán a futuro, cuando sean exigibles las mitigaciones viales y aportes al espacio público que establece la ley Nº20.958.~~

"Lo anterior, sin perjuicio de aquellas que se derivarán a futuro, cuando sean exigibles las obligaciones que establece la ley N°20.958".

4. **OBLIGACIÓN DE ENFRENTAR UN BNUP.** Cabe señalar que en todos los casos de permisos de urbanización que regula la legislación vigente, los sitios o lotes resultantes, estén edificados o no, deben tener acceso a un espacio público[6], esto es un **bien nacional de uso público**, destinado a circulación y esparcimiento, entre otros.

Lo anterior, en armonía con lo señalado en el artículo 68 de la LGUC que establece: "Los sitios o lotes resultantes de una subdivisión, loteo o urbanización, estén edificados o no, deberán tener acceso a un espacio de uso público y cumplir con las disposiciones de la presente ley, su Ordenanza y el Plan Regulador correspondiente.".

Sobre el particular, cabe reiterar que no es posible dividir un terreno, de un mismo propietario, mediante caminos interiores que se generan como "**servidumbres**", ya que las servidumbres son una **autorización excepcional** que debe ser entregada por un predio en favor de "otro predio" de distinto dueño, y que además, los terrenos que enfrentan servidumbres tienen limitaciones referidas a los **usos de suelo** que se pueden aprobar en aquellos, entre otros aspectos detallados en la Circular **DDU 294** de fecha 20.08.2015.

II.- RESPECTO DE LAS CONSULTAS RECIBIDAS.

Precisado lo anterior, se indican a continuación las diversas consultas que se han recibido en esta División, así como sus respuestas, que motivan esta Circular.

1. En la aplicación de la normativa indicada, se han planteado distintas interrogantes, como por ejemplo, respecto de un predio que proviene de una división afecta a utilidad pública por el IPT que enfrenta dos vías, pasando una de ellas por el terreno y la otra solo colindando, en el sentido de que sea clarificado si es obligación urbanizar esta última.

Asimismo, se ha consultado si respecto de un predio sometido una división afecta, por estar afecto a declaratoria de utilidad pública por una vía cuyo perfil pasa completo por el sitio, cuánto de la aludida circulación es obligación urbanizar por parte del propietario.

---

[6] Conforme al artículo 1.1.2. de la OGUC: *"Espacio público": bien nacional de uso público, destinado a circulación y esparcimiento entre otros.*

1.1. Sobre la materia en consulta, es dable señalar que el artículo 70 de la LGUC dispone que en toda urbanización de terrenos se debe ceder gratuita y obligatoriamente para circulación, áreas verdes, desarrollo de actividades deportivas y recreacionales, y para equipamiento las superficies reglamentadas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Luego, el artículo 2.2.4 lista los casos en los que propietario de un predio estará obligado a ejecutar obras de urbanización, refiriéndose el numeral 3 a la división de un predio afecto a utilidad pública. El citado numeral dispone que: *"En tal caso, con anterioridad a que el Director de Obras Municipales autorice la enajenación de los sitios resultantes, el propietario deberá urbanizar y ceder, únicamente, la superficie del predio afecta a utilidad pública indicada en el citado instrumento, con un máximo del 30% de la superficie de éste".*

1.2. Según lo expuesto, cabe concluir lo siguiente:

a) Sobre si es necesario urbanizar la vía que sólo colinda con el predio, cabe indicar que las normas señaladas y en general la normativa aplicable no establecen esta obligación, estando el propietario por lo tanto, obligado a ceder y urbanizar solo la calle afecta que pasa al interior de su predio, y no respecto de urbanizar la vía que colinda.

b) Sobre qué porcentaje de la vía debe ceder y urbanizar el predio de una división afecta, pudiendo encontrarse todo o parte del perfil de la vía dentro del citado predio, cabe indicar que según lo dispone el artículo 2.2.4. de la OGUC, serán todas las áreas afectas con un porcentaje máximo de un **30% de la superficie del predio que se divide**.

2. También se ha consultado, sobre los efectos que se producen, a consecuencia del incumplimiento de lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 2.2.4. de la OGUC en referencia a los casos contemplados en los números 2. y 3. de su inciso primero, que dispone el procedimiento para exigir la ejecución de obras de urbanización, es el siguiente:

a) Conforme a la normativa citada, la Dirección de Obras Municipales (DOM) debe incluir en el Certificado de Informaciones Previas (CIP) el perfil del área afecta a la obligación de urbanizar, previamente definido por el Plan Regulador Comunal o Plano Seccional, señalando además las obras de urbanización correspondientes a dicha área.

b) Cumplido el requisito precedente, la DOM podrá exigir que en el expediente de permiso se incluyan los planos y especificaciones de las obras de urbanización que corresponda ejecutar.

2.1. En el evento de que exista una omisión por parte de la DOM respectiva y no se haya incluido en el CIP el perfil del área afecta a la obligación de urbanizar y/o las obras de urbanización correspondientes a dicha área, se deberá entender que dicho certificado fue mal extendido, por no ajustarse a la obligación impuesta en la letra a) del inciso segundo del artículo 2.2.4. recién aludido. Lo anterior, sin perjuicio que el interesado pueda solicitar un pronunciamiento a la Secretaría

Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo que corresponda[7], la que, de confirmar la omisión mencionada, deberá solicitar la instrucción del correspondiente sumario administrativo a la Contraloría General de la República, conforme lo dispone el artículo 15 de la LGUC.

En cuanto a los efectos derivados de la omisión señalada, estos deberán determinarse para cada caso en particular, debiendo la DOM respectiva iniciar el correspondiente procedimiento de invalidación del CIP para subsanar las omisiones.

Con todo, el hecho de que no se haya incluido en el CIP el perfil del área afecta a la obligación de urbanizar, no exime al propietario de las obligaciones de carácter legal de ceder y urbanizar dichas superficies, establecidas en los artículos 70 y 134 de la LGUC, respectivamente. Lo anterior, en el entendido que no por el hecho que se haya emitido un CIP omitiendo los requisitos prescritos en la letra a) del inciso segundo del artículo 2.2.4. de la OGUC, pueda entenderse que la ley permita prescindir de éstos.

3. Asimismo, se ha consultado sobre el tipo de permiso o autorización que corresponde solicitar cuando se requiere urbanizar "voluntariamente" dentro del predio una franja afecta a Declaratoria de Utilidad Pública, ya sea por una vía que pasa íntegramente por su terreno o que afecta a parte del mismo, en su frente, por el ensanche de una vía consultada en un Plan Regulador.

Se solicita además, el pronunciamiento de esta División, respecto de si esta urbanización correspondería a un "proceso independiente", exento del pago de derechos, que no requiere que obligatoriamente sea solicitado de forma conjunta con una división afecta a utilidad pública o con el resto de actuaciones asociadas a los casos señalados en el artículo 2.2.4. de la OGUC.

3.1. Respecto de la materia consultada, cabe señalar en primer lugar que, de acuerdo a lo expuesto en los puntos anteriores, la normativa vigente de urbanismo y construcciones no contempla las "*urbanizaciones voluntarias*" como parte de los procesos de urbanización que se detallan en el punto I-3 de esta Circular, por cuanto dependiendo del escenario en que se enmarque la división necesaria para segregar, ceder y urbanizar el área afecta a declaratoria, corresponderá que ésta sea tramitada como una **división de un predio que está afecto a utilidad pública** o, conforme al procedimiento reglado para los **proyectos acogidos a la Ley Nº 19.537**, afectos a utilidad pública por el instrumento de planificación territorial, e incluso como **loteo** cuando se contemplen además, aperturas de nuevas vías públicas por iniciativa del propietario, debiendo en tales casos ajustarse a lo indicado en el referido numeral I-3 de esta Circular y pagarse los derechos que corresponden para cada una de estas actuaciones, conforme a lo establecido en el artículo 130 de la LGUC.

A mayor abundamiento, cabe señalar que por regla general la gestión de división y urbanización del suelo supone siempre la voluntad del propietario del predio de realizar alguna de las acciones que la regulación vigente establece, para ejecutar obras de urbanización al interior de un predio y, conforme a ello, en el evento que requiera ejecutarlas, debe estarse a las exigencias normativas que tanto la LGUC,

[7] En atención a lo dispuesto en el inciso final del artículo 1.4.4. de la OGUC.

como su OGUC imponen para cada actuación, conforme a lo señalado en la presente Circular. En relación con lo anterior, podemos advertir que la única acción que no depende de la voluntad del propietario, es la expropiación de un terreno, la que se encuentra regulada por diversas leyes que facultan a ciertos organismos del Estado a expropiar.

Saluda atentamente a Ud.

PABLO CONTRUCCI LIRA
Jefe División de Desarrollo Urbano

JAV / PCC / MCA / AVC
228(13-2)
878 (52-2)

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. OIRS.
24. Jefe SIAC.
25. Archivo D.D.U.
26. Oficina de Partes D.D.U.
27. Oficina de Partes MINVU Ley 20.285 artículo 7 letra g.