

DDU 487

CIRCULAR ORD N° 3 9 2 /

MAT.: Sentido y alcance de la expresión "acceso" del artículo 68 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y el artículo 2.3.6. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

**PERMISOS, SUBDIVISIONES, LOTEOS,
URBANIZACIONES.**

SANTIAGO, 0 3 OCT 2023

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO

1. Conforme a las facultades establecidas en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), y en atención a una presentación realizada por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de Ñuble, se ha estimado necesario emitir la presente circular con el objeto de instruir acerca del sentido y alcance de las expresiones "*acceso a un espacio de uso público*", del artículo 68° de la LGUC, y "*acceso a una vía de uso público*", del artículo 2.3.6. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).
2. Para abordar esta materia, en primer lugar, resulta pertinente señalar que las exigencias de acceso son distintas según se trate de permisos de subdivisión y loteo o urbanización o de permisos de edificación. Así, respecto de permisos de subdivisión, loteo o urbanización, se exige que los sitios o lotes resultantes deben tener acceso a un espacio de uso público. Respecto de permisos de edificación, en cambio, se establecen otras exigencias (por ejemplo, lo dispuesto en el artículo 2.3.3. o lo dispuesto en el Capítulo 4 de los estacionamientos, accesos y salidas vehiculares, del Título 2 de la OGUC).

De esta manera, las instrucciones de la presente Circular dicen relación únicamente con los permisos de subdivisión y loteo o urbanización.

3. El artículo 68 de la LGUC establece la regla general sobre la materia al disponer que *"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 dicha Ley, su Ordenanza y el Plan Regulador correspondiente"*.

4. Luego, la OGUC, en el artículo 2.3.6. reglamenta el artículo 68° antes mencionado, disponiendo que *"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.***

***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"** (lo destacado es propio).*

5. Es importante señalar que la normativa urbanística no ha definido la expresión "acceso", de manera que, para efectos de interpretar las disposiciones citadas, nos valdremos de la segunda acepción que entrega el Diccionario de la Real Academia Española, donde se define como "entrada o paso".

6. Sobre la materia es preciso señalar que esta División emitió la Circular Ord. N° 332 del 29.08.2017, **DDU 371**, la cual instruyó, en el acápite I.4 "OBLIGACIÓN DE ENFRENTAR UN BNUP", 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, esto es, **un bien nacional de uso público, destinado a circulación y esparcimiento entre otros**"* (lo destacado es propio).

7. Complementando lo anterior, el punto 5 de la Circular Ord. N° 0372 del 20.08.15, **DDU 294**, dispone 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"** (Lo destacado es propio).*

8. Sobre lo expuesto, podemos destacar además que la Contraloría General de la República se pronunció mediante el dictamen N° E202.558 de 2022, respecto de la exigencia de enfrentar un bien nacional de uso público (BNUP), que recae sobre los lotes o sitios resultantes de un loteo o subdivisión, coincidiendo con lo indicado en la circular **DDU 371**. Al respecto señaló que *"la obligación de que se trata tiene por objeto **cautelar que los lotes que se generan a consecuencia del proceso de subdivisión y urbanización cuenten de forma permanente con un acceso que les permita incorporarse en la red vial de la respectiva localidad**"*. Luego señala *"que no se aprecian elementos de interpretación jurídica que permitan afirmar que el ante dicho artículo 68, reglamentado por el mencionado artículo 2.3.6., no se refiera a bienes*

nacionales de uso público, sino a terrenos que están en «uso de la comunidad en general», teniendo en cuenta por lo demás, **que este último prevé, solo de manera excepcional, que los casos de predios interiores se podrá aceptar que se acceda a la vía de uso público a través de servidumbres de tránsito**" (lo destacado es propio).

De esta manera, la Contraloría General de la República confirma que el acceso de los lotes o sitios resultantes debe permitir, de forma permanente, que éstos se incorporen a la red vial.

9. Lo anterior es relevante, ya que implica que la exigencia establecida en el artículo 68 de la LGUC, y reglamentada en el artículo 2.3.6. de la OGUC, no se cumple con el sólo hecho de enfrentar un bien nacional de uso público destinado a circulación, sino que debe tratarse de un acceso que garantice la incorporación en la red vial.
10. En opinión de esta División, la LGUC establece un principio general en la materia, en virtud del cual todo lote o sitio debe contar con un acceso adecuado que le permita incorporarse a la red vial.

Esto se desprende no sólo del artículo 68, sino que también del inciso tercero del artículo 134 de referido cuerpo legal, donde señala que "*La Ordenanza General establecerá los estándares mínimos de obras de urbanización exigibles fuera del terreno propio, cuando se trate de proyectos desvinculados de la vialidad existente, **para los efectos de su adecuada inserción urbana**, o su conectividad cuando se trate de proyectos en el área rural conforme al artículo 55*" (Lo destacado es propio). Es decir, la LGUC mandata a su Ordenanza General, señalando que, incluso respecto de lotes o sitios desvinculados de la vialidad existente, se debe garantizar su adecuada inserción urbana.

11. Así, a partir de lo anterior, esta División es de la opinión que, para que los sitios o lotes resultantes de una subdivisión o loteo cumplan con la exigencia de acceso que establece el artículo 68 de la LGUC y el artículo 2.3.6. de la OGUC, éstos deben contar con un acceso que permita, a lo menos, la entrada o paso al mismo y que garantice una adecuada inserción urbana.
12. En relación a las características del acceso, lo primero que se debe precisar es que el mínimo a garantizar es el acceso peatonal. Las condiciones mínimas de circulación y desplazamiento que establece la OGUC (definidas en los artículos 2.3.3. y 2.3.4.) son las peatonales, por lo tanto, al no existir mención expresa sobre esta materia, se debe recurrir a aquellas.
13. Sumado a dicho mínimo, la excepción contemplada en el inciso segundo del artículo 2.3.6. de la OGUC, sobre predios interiores indica que se permitirá que estos predios 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 la OGUC.** Si bien el cumplimiento de las condiciones, características y estándares del artículo 2.3.3. están referidos a la servidumbre de paso, esta exigencia apunta tanto a que la servidumbre como el acceso a ella garantice la adecuada inserción urbana del predio.

Así, si la OGUC estableció el cumplimiento de estas condiciones de circulación desde el espacio público hacia el predio para la excepción (predios interiores), con el objetivo de resguardar la adecuada inserción urbana, se deben exigir, a lo menos, las mismas condiciones para las solicitudes que se amparan en la regla general (inciso primero del artículo 2.3.6. de la OGUC), que deben velar por el mismo objetivo.

14. Por lo tanto, las Direcciones de Obras Municipales al revisar solicitudes de permisos de subdivisión y loteo deberán verificar que los lotes o sitios resultantes cuenten con accesos que garanticen la adecuada inserción urbana y que permitan la circulación y desplazamiento peatonal desde y hacia el lote o sitio.
15. Si bien la forma en que se realizará dicha verificación no está reglamentada, siendo por tanto dicha potestad eminentemente discrecional, las DOM deberán fundamentar debidamente sus pronunciamientos.

Para esos efectos, las DOM podrán utilizar como parámetro los 4 metros que define el N° 2 del artículo 2.3.3. de la OGUC. Si bien dicha disposición señala el ancho entre líneas oficiales que deben cumplir los pasajes en pendiente elevada, en opinión de esta División, dicho ancho es también la condición mínima que define la OGUC para permitir la circulación peatonal.

16. Por otro lado, respecto a los permisos de subdivisión y loteo que se acogen a la norma de excepción que contempla el inciso segundo del artículo 2.3.6. de la OGUC, de interpretación restrictiva, se considera que el carácter de predio interior sólo lo tienen aquellos predios que no enfrentan directamente un bien nacional de uso público (BNUP).
17. De esta manera, en opinión de esta División, siguiendo el criterio expuesto en la circular **DDU 294**, un sitio o lote resultante que enfrenta un BNUP y que no cumple con la condición mínima que define la OGUC para permitir la circulación peatonal, no podría acogerse a la norma de excepción del inciso segundo del artículo 2.3.6. de la OGUC, por no tener el carácter de predio interior.
18. Luego, para que la servidumbre permita dar cumplimiento a la exigencia de acceso en predios interiores, deberán observarse los requisitos descritos en el inciso segundo del artículo 2.3.6. de la OGUC, los cuales fueron abordados en el punto 5. de la circular **DDU 294**.

Saluda atentamente a usted,


VICENTE BURGOS SALAS
Jefe División de Desarrollo Urbano



PMS/ODM

DISTRIBUCIÓN:

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo.
2. Sr. Contralor General de la República.
1. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo.
2. Sres. Gobernadores, todas las regiones.
3. Biblioteca del Congreso Nacional.
4. Sres. Jefes de División MINVU.
5. Contraloría Interna MINVU.
6. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU.
7. Sres. Directores Regionales SERVIU.
8. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU).
9. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU).
10. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU).
11. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano).
12. Sres. Jefes Deptos. D.D.U.
13. Sres. Jefes Depto. D. D.U. I., SEREMI MINVU Regionales.
14. Ministerio del Medio Ambiente
15. Cámara Chilena de la Construcción.
16. Instituto de la Construcción.
17. Colegio de Arquitectos de Chile.
18. Asociación de Oficinas de Arquitectos de Chile (AOA).
19. Asociación Nacional de Revisores Independientes (ANRI).
20. Asociación Chilena de Municipalidades (AChM).
21. Asociación de Municipalidades de Chile (AMUCH).
22. Consejo Nacional de Desarrollo Urbano
23. Sr. Secretario Ejecutivo Consejo de Monumentos Nacionales.
24. Centro de Documentación (CEDOC) MINVU
25. OIRS.
26. Jefe SIAC.
27. Archivo DDU.
28. Oficina de Partes D.D.U.
29. Oficina de Partes MINVU Ley 20.285