

DDU 536

CIRCULAR ORD. N° 136 /

Modificada por Circular Ord. N°362 de fecha 25.06.2026, DDU 547.

En el punto 2, se reemplaza la nota al pie N°2

**MAT.:** CAPÍTULO II De la ejecución de obras de urbanización, edificación e instalaciones complementarias, Párrafo 4° de las obligaciones del urbanizador de la LGUC. Artículo 15 de la ley N° 20.234 que Establece un procedimiento de saneamiento y regularización de loteos.

Imparte instrucciones para impedir la proliferación de los denominados "loteos brujos".

**URBANIZACIÓN; OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DEL PROPIETARIO.**

SANTIAGO, 06 MAR 2026

**A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.**

**DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.**

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4° del D.F.L. N° 458, de 1975 Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), y artículo 12 de la Ley N° 20.234 que Establece un procedimiento de saneamiento y regularización de loteos, se ha considerado necesario impartir instrucciones para la aplicación de las normas referidas a las obligaciones del urbanizador, a propósito de la proliferación de los denominados "loteos irregulares" y el rol que cabe en su prevención a los auxiliares de justicia conforme a la normativa de urbanismo y construcciones.

**I. ANTECEDENTES**

2. En primer lugar, si bien ni la LGUC ni la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) utilizan la expresión loteo irregular, a partir de las definiciones de los términos "loteo de terrenos"<sup>1</sup>, y "urbanizar"<sup>2</sup> contenidas en el artículo 1.1.2. de la OGUC es posible entregar un concepto general.

Para estos efectos, podemos entender que un loteo irregular involucra acciones impetradas por una o más personas, destinadas a la división del suelo sin cumplir con la normativa de urbanismo y construcciones que le resulta aplicable. En el caso de los loteos irregulares es posible distinguir a un tercero que agencia como "loteador irregular", cuestión que lo diferencia de otras formas de ocupación irregular de terrenos. Asimismo, es importante mencionar que, si bien la transgresión a la normativa destaca fuera de los límites urbanos definidos en los instrumentos de planificación territorial, también pueden ocurrir dentro del área urbana; por lo tanto, los loteos irregulares pueden surgir tanto en el área urbana como en el área rural.

2. Urbanizar: ejecutar las obras señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de acuerdo a las exigencias y sujeta a los efectos que determine dicha ley y esta Ordenanza, en el espacio público o al interior de un predio.

<sup>1</sup> Loteo de terrenos: 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.

<sup>2</sup> Urbanizar: ejecutar, ampliar o modificar cualquiera de las obras señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en el terreno propio, en el espacio público o en el contemplado con tal destino en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial o en un proyecto de loteo, y fuera del terreno propio en los casos del inciso cuarto del artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.



3. Dentro de los incumplimientos a la normativa de urbanismo y construcciones que pueden verificarse, ya sea de manera conjunta o alternativa, podemos distinguir:
- a) Obligaciones de urbanización: de acuerdo con el artículo 134 de la LGUC, la urbanización corresponde a la ejecución de obras -que se especifican más adelante en esta circular- que proveen a los predios de los servicios básicos que permitirán la edificación posterior. Nuestra normativa distingue las obras de urbanización que se deben ejecutar al interior del predio y aquellas que se ejecutan en el exterior 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. Se profundizará en el incumplimiento de estas obligaciones en el siguiente apartado.
  - b) Legalidad urbanística: obtención de las autorizaciones o informes previos favorables -tratándose del área rural-, o los permisos que se requieren para proceder a la división del suelo, o que, contando con permiso, las obras de urbanización no se encuentran ejecutadas, y o recepcionadas de forma definitiva total por la respectiva Dirección de Obras Municipales. Este ámbito del derecho urbanístico es esencial no solo desde la perspectiva de la legalidad, sino también, porque nuestro ordenamiento jurídico concibe la recepción definitiva de las obras de urbanización como el mecanismo de provisión de suelo público por antonomasia vinculado con la norma "cesiones" y el artículo 70 de la LGUC, asunto que abordaremos más adelante.
  - c) Normas urbanísticas y las condiciones necesarias para su aplicación: tales como superficie predial mínima, frente predial mínimo, acceso a una vía pública de tránsito vehicular, o cesiones.
4. De esta forma, los incumplimientos a la normativa urbanística que se producen en los procesos irregulares de división del suelo afectan radicalmente el ordenamiento del territorio y la vida de las personas. Se produce carencia de acceso a servicios básicos, problemas de higiene, seguridad y de accesibilidad al espacio público, precarización del entorno urbano, exposición a amenazas naturales o antrópicas, entre otros muchos efectos. Por tal razón, la urbanización se concibe como una acción previa que produce como resultado sitios o predios aptos para ser edificados y para ser enajenados a terceros.

Considerando que la urbanización constituye uno de los procesos urbanísticos más relevantes, nuestro ordenamiento jurídico sanciona con especial severidad el incumplimiento de la normativa aplicable contemplando sanciones tanto civiles como penales.

## **II. MARCO NORMATIVO**

### **A. Las obligaciones de urbanización**

5. La LGUC contempla dentro del CAPÍTULO II De la ejecución de obras de urbanización, edificación e instalaciones complementarias, un Párrafo 4º "de las obligaciones del urbanizador", con diversos artículos (70, 134 y 135) los que, junto con lo establecido en el artículo 2.2.4. de la OGUC, determinan que la urbanización es un procedimiento reglado, obligatorio y que se encuentra unido al proceso de división del suelo<sup>3</sup>. Dicho de otro modo, la división del suelo y la generación de nuevos lotes se encuentra condicionada a la ejecución previa de obras de urbanización.
6. De acuerdo con el inciso primero del artículo 70 de la LGUC, en toda urbanización de terrenos se cederá gratuita y obligatoriamente para circulación, áreas verdes, desarrollo de actividades deportivas y recreacionales, y para equipamiento, las superficies que señale la Ordenanza General, las que no podrán exceder del 44% de la superficie total del terreno original. Establece, adicionalmente, que las

<sup>3</sup> Salvo en el caso de las urbanizaciones voluntarias, incorporadas en nuestro ordenamiento jurídico por la ley N°21.558.



urbanizaciones de terreno podrán voluntariamente ceder superficies que excedan dicho porcentaje, sujeto siempre a aprobación previa de la municipalidad respectiva.

7. Por su parte, el artículo 134 de la misma Ley, y en lo pertinente, estipula que, para urbanizar un terreno, el propietario del mismo deberá 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 de aguas lluvias, y las obras de defensa y de servicio del terreno.

Añade la mencionada norma, que las plantaciones y obras de ornato deberán ser aprobadas y recibidas por la Dirección de Obras Municipales respectiva.

Por último, el mencionado artículo 134 mandató a la OGUC establecer 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.

8. Seguidamente, el artículo 135 de la LGUC dispone que una vez terminados los trabajos a que se refiere el artículo 134 o las obras de edificación, en su caso, el propietario y el arquitecto solicitarán su recepción al Director de Obras Municipales. Cuando la Dirección de Obras Municipales acuerde la recepción indicada, se producen importantes efectos jurídicos:

- a) Las calles, áreas verdes y espacios públicos en general contemplados en el proyecto, pasan por este solo hecho al dominio nacional de uso público.
- b) Asimismo, pasan por el solo ministerio de la ley al dominio municipal, los terrenos cedidos para localizar equipamientos<sup>4</sup>.
- c) Los lotes o sitios resultantes de un loteo podrán ser enajenados
- d) Los planos de loteo pasan a formar parte del plan regulador (artículo 69 de la LGUC y 2.2.9. de la OGUC)

9. El artículo 136 dispone que mientras en una población, apertura de calles, formación de un nuevo barrio, loteo o subdivisión de un predio, no se hubieren ejecutado todos los trabajos de urbanización que exigen los dos artículos precedentes y la Ordenanza General, no será lícito al propietario, loteador o urbanizador de los terrenos correspondientes, enajenarlos, acordar adjudicaciones en lote, celebrar contratos de compraventa, promesas de venta, reservas de sitios, constituir comunidades o sociedades tendientes a la formación de nuevas poblaciones o celebrar cualquier clase de actos o contratos que tengan por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio de dichos terrenos.

Agrega dicha norma que la venta, promesa de venta o cualquier otro acto o contrato que tengan análoga finalidad sobre un predio no urbanizado, en favor de una comunidad, se presumirá que tiene por objeto la subdivisión del mismo sin la necesaria urbanización.

Continúa el artículo comentado indicando que, no podrá inscribirse en el Conservador de Bienes Raíces ninguna transferencia parcial del dominio o adjudicación de terrenos sin un certificado de la Dirección de Obras, que acredite que la calle o avenida en que se halla situado el predio está debidamente urbanizado o que su urbanización ha sido garantizada en la forma prescrita en el artículo 129 de la LGUC.

10. Como se advierte, la normativa de urbanismo y construcciones contempla la obligación de ejecutar obras de urbanización vinculadas a la división del suelo, y la generación de lotes. Junto a lo anterior, el urbanizador deberá ceder gratuitamente

<sup>4</sup> Para el solo efecto de mantener la historia de la propiedad raíz, dichos terrenos se inscribirán a nombre del municipio respectivo, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces, presentando el certificado de recepción definitiva. La Ordenanza General indicará las menciones que deberá incluir el certificado para poder ser inscrito en el mencionado Registro



-para satisfacer las necesidades de las personas que ocuparán dichos sectores-, las vías públicas contempladas en el proyecto, así como las áreas verdes, mientras que los terrenos destinados a equipamiento se cederán a dominio municipal, con el tope legal (respecto a las cesiones obligatorias) dispuestas en el artículo 70 de la LGUC.

11. Así, la urbanización es la acción fundamental que provee de las condiciones sanitarias, de pavimentación y espacio público necesarias para que el suelo quede habilitado para la edificación. La urbanización del suelo es además el proceso que genera el espacio público en las ciudades, como las calles y las áreas verdes, no solo para el beneficio de quienes habitarán el nuevo suelo urbanizado, sino que para la comunidad toda.

#### **B. Normas de la ley 20.234 que establece un procedimiento de saneamiento y regularización de loteos**

12. El artículo 15 de la ley 20.234 -incorporado por la ley N°21.477-, establece que, conforme a las restricciones establecidas en los artículos 55, 136 y 137 de la LGUC, **los notarios** no pueden autorizar escrituras ni los **conservadores de bienes raíces** inscribir títulos que impliquen la formación de nuevas poblaciones, barrios, loteos o subdivisiones de terrenos sin cumplir los requisitos legales exigidos para cada caso.

Si el conservador **detecta indicios** de que el acto busca transferir dominio sobre un terreno no urbanizado, **debe rechazar la inscripción**, aplicando la presunción legal del referido artículo 136. Se enumeran como indicios la falta de autorizaciones, certificados, múltiples transferencias parciales, referencias a superficies específicas, futuras adjudicaciones o la existencia de planos de lotes individuales.

No obstante, el interesado puede desvirtuar la presunción presentando los certificados o acreditando que el acto obedece a supuestos legales permitidos.

Según la historia fidedigna de la ley 21.477, en el primer informe de la Comisión de Vivienda se señala que la disposición comentada *"constituye la esencia del proyecto pues se trata de situaciones de hecho que se han producido durante años por la venta de derechos e inscripción de ellos en el Conservador de Bienes Raíces"*.

En el Segundo informe de la Comisión de Vivienda del Senado, el asesor legislativo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo resaltó la *"importancia de reforzar el rol de notarios y conservadores de bienes raíces para impedir la conformación de loteos irregulares, cuestión de la que se hace cargo una de las indicaciones presentadas, la que establece ciertos indicios que permiten presumir la existencia de este tipo de operaciones"*.

El aludido asesor del MINVU indicó además que *"se trata de una disposición muy relevante, que apunta a impedir la proliferación de los denominados "loteos brujos", cuestión que concitó la preocupación de la Comisión. Resaltó que esta redacción fue revisada por los asesores parlamentarios, teniéndose a la vista documentos emanados de la propia asociación gremial que reúne a los conservadores de bienes raíces"*.

(...) Se *"precisó que lo que se regula, sustancialmente, es la situación en que hay un terreno cuya inscripción vigente en el conservador de bienes raíces contiene determinados deslindes y cabida y concurre una persona a inscribir derechos por un porcentaje del mismo y, más aún, en alguna parte del instrumento, éstos se radican en un determinado sector. Sostuvo que, en esos casos, lo más probable es que se trate de una subdivisión irregular y se proceda de esa forma a fin de vulnerar la normativa, por ejemplo, subdividiendo el terreno en porciones inferiores a las exigidas por el plan regulador o, tratándose de sectores rurales, porque no se ha dado cumplimiento a lo previsto en el artículo 55 de la LGUC."*

*Hizo hincapié en que el objetivo es poner freno a este tipo de loteos irregulares en que se otorgan escrituras con una aparente legalidad, pero que constituyen un engaño, haciendo creer a las personas que están adquiriendo un sitio, en*



*circunstancias de que solo formarán parte de una comunidad y sus derechos jurídicamente no estarán radicados en un espacio específico”.*

*El Honorable Senador señor Navarro recalcó que deben distinguirse dos momentos. Uno, es el descrito, en que la persona concurre al conservador de bienes raíces a inscribir un derecho y, otro, que sucede con antelación, se da cuando se suscribe un instrumento ante un notario, ocasión en que, incluso, puede haberse realizado el pago.*

*Apuntó que ocuparse solo de la inscripción no evitará el fraude, por lo que estimó indispensable establecer alguna disposición que apunte al momento de la suscripción del contrato.*

*El Honorable Senador señor Sandoval compartió lo expuesto, teniendo presente que, muchos de los adquirentes, son familias modestas que suponen que la suscripción de un documento perfecciona todo lo obrado.*

*La Comisión estuvo conteste en la conveniencia de perfeccionar el texto sugerido, obligando tanto a notarios como a conservadores de bienes raíces, en los términos expuestos (...).”.*

### **III. PROHIBICIONES Y CONSECUENCIAS CIVILES Y PENALES**

13. Conforme a las normas expuestas, por regla general mientras se encuentran pendientes las obligaciones de urbanizar, sobre el propietario de los terrenos pesan limitaciones al dominio que se resumen a continuación:

**A. Prohibición general.** Conforme con el artículo 136 de la LGUC, los sitios o lotes no podrán ser enajenados mientras no estén ejecutadas y recepcionadas de manera definitiva las obras de urbanización, sea parcial o total, según corresponda<sup>5</sup>. Para estos efectos la ley dispone que la formación de nuevas poblaciones o la celebración de cualquier clase de actos o contratos que tengan por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio de terrenos en que no se hubieren ejecutado todos los trabajos de urbanización que exigen los artículos 134 y 135 de la LGUC se encuentran prohibidos por ley (*no serán lícitos*).

**B. Sanción civil.** En caso de transgredirse la prohibición de celebrar actos o contratos sobre sitios o lotes cuyas obras de urbanización no se encuentre recepcionada, dichos actos o contratos adolecerán de objeto ilícito conforme a lo dispuesto en el artículo 1446 del Código Civil, pues constituyen actos prohibidos por ley (artículo 136 de la LGUC), y de acuerdo con el artículo 1682 del mismo Código, serán nulos, de nulidad absoluta.

El citado artículo 136 de la LGUC en su inciso segundo contiene una presunción simplemente legal, conforme a la cual se presume que dichos actos tienen por objeto la subdivisión del terreno sin la necesaria urbanización.

Conforme con el artículo 15 de la Ley 20.234, el interesado podrá desvirtuar dicha presunción legal, insertando en el título las autorizaciones o certificados faltantes, o bien, acreditando ante el Conservador de Bienes Raíces que la inscripción de derechos sobre un inmueble o la inscripción de acciones en una comunidad o sociedad no implicaría la subdivisión de un terreno sin la necesaria urbanización, sino que tendría su origen en supuestos admitidos por la ley, como por ejemplo una partición hereditaria o la liquidación de una sociedad conyugal.

**C. Sanción penal.** El artículo 138 de la LGUC sanciona con la pena de presidio menor en su grado máximo a presidio mayor en su grado mínimo, al propietario,

<sup>5</sup> Conforme al artículo 129, excepcionalmente los lotes podrán enajenarse sin encontrarse recepcionada la urbanización si su ejecución que se encuentra garantizada. Sobre la materia se ha emitido la Circular Ord. N° 371 de 26 de julio de 2024 **DDU 504**.



ocupante, poseedor<sup>6</sup>, loteador o urbanizador que realice cualquier clase de actos o contratos que tengan por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio, tales como ventas, promesas de venta, reservas de sitios, adjudicaciones en lotes o constitución de comunidades o sociedades tendientes a la formación de nuevas poblaciones, en contravención a las reglas de urbanización contenidas en el párrafo 4° de las obligaciones de urbanización.

Esta figura penal es conocida como el delito de "loteos brujos", y de su tenor se advierte que no involucra solo la transgresión de la prohibición de celebrar actos o contratos sobre predios respecto a los cuales no se ha dado cumplimiento a las obligaciones de urbanización; sino que dichos actos deben ser tendientes a la formación de nuevas poblaciones en contravención a dichas normas.

Considerando que la LGUC no consagra una definición de "poblaciones", para estos efectos, nos remitiremos a la acepción más pertinente del diccionario de la Real Academia, cual es *Conjunto de personas que habitan en un determinado lugar*.

También, debe tenerse presente que el artículo 139 de la LGUC dispone que las Municipalidades, los secretarios o secretarías regionales ministeriales de seguridad pública y los Servicios Regionales o Metropolitano del Sector Vivienda estarán obligados a ejercitar las correspondientes acciones penales cuando tengan conocimiento de la comisión de alguno de los delitos descritos en el artículo 138 de la LGUC.

Dichas autoridades y entidades gozarán del privilegio de pobreza en las querellas y denuncias que presenten para perseguir a los responsables de tales delitos, y estarán exentas de las obligaciones de rendir fianza de calumnia y de ratificar las querellas respectivas ante el Tribunal

**D. Delitos económicos:** Ley 21.595 de delitos económicos, en su artículo 2° considera delitos económicos de segunda categoría, entre otros, los hechos previstos en los artículos 138 y 140 de la LGUC, siempre que el hecho fuere perpetrado en ejercicio de un cargo, función o posición en una empresa, o cuando lo fuere en beneficio económico o de otra naturaleza para una empresa.

14. Acerca de las formas en que se cometen estas infracciones, podemos mencionar que según se ha podido recabar de las experiencias regionales, estas se producen principalmente a través de la venta de derechos a distintas personas, o acciones dentro de sociedades creadas con dichos fines. Estas ventas en muchos casos radican los porcentajes de derechos cedidos en espacios específicos del terreno, emulando la configuración de "lotes" en planos informales, lo que además no cumplen con normas tales como la superficie predial mínima, el frente predial mínimo o la de acceder a un espacio de uso público. Lo anterior contraviene la normativa toda vez que la venta de derechos se relaciona con una cuota ideal, y en ningún caso con un predio o lote en particular, que incluso no es susceptible de ser enrolado por el Servicio de Impuestos Internos.

Al respecto, debe precisarse que nuestro ordenamiento jurídico de orden civil consagra la posibilidad de vender una cuota ideal o derechos sobre un inmueble, no obstante, dicha operación no puede realizarse con el fin de formar poblaciones respecto de lotes no urbanizados. Para dichos efectos, el legislador ha optado por establecer una presunción simplemente legal en orden a que la conformación de comunidades (es decir, la venta de derechos), o la adopción de cualquier otra medida con dicho fin sobre lotes no urbanizados, se presume que tiene por objeto su división sin cumplir con las obligaciones de urbanización, cuestión que ya hemos explicado.

<sup>6</sup> La ley N° 21.633 que regula los delitos de ocupación ilegal de inmuebles, fija penas y formas comisivas e incorpora mecanismos eficientes de restitución, entre otras, modificó el artículo 138 de la LGUC, agregando las expresiones ocupante y poseedor.



Finalmente, debe mencionarse que nuestro ordenamiento jurídico consagra excepciones a las reglas antedichas, las cuales, deben aplicarse restrictivamente y solo a las situaciones expresas a que se refieren. A modo ilustrativo, podemos resumir de la siguiente manera:

| Artículo de la LGUC | Tipo de excepción                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Circulares DDU emitidas                                                                                                           |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 129                 | Lotes cuyas obras de urbanización se encuentran garantizadas mediante boleta de garantía, o en el caso de terrenos SERVIU, mediante carta de resguardo, pueden transferirse contando con certificado de urbanización garantizada. La obligación de urbanizar se mantiene en el propietario original.                                                                                                                                                               | Circular Ord. N° 304 de fecha 18 de junio de 2024 <b>DDU 502</b> . Circular Ord. N° 371 de fecha 26 de julio 2024, <b>DDU 504</b> |
| 137                 | Transferencia de terrenos a cooperativas de vivienda, sin cumplir con las obligaciones de urbanización. Las cooperativas asumen la obligación de ejecutar las obras de urbanización pendientes en dos etapas, y mientras dichas obras no se ejecuten ni recepcionen, no podrán adjudicarse las viviendas a los socios de éstas.                                                                                                                                    | -                                                                                                                                 |
| 140                 | Autorización para subdividir y enajenar terrenos cuyos lotes resultantes sean de dos hectáreas cada uno, a lo menos, frente a calles existentes sin cumplir con las exigencias de urbanización, siempre que: <div>             a) el propietario ceda gratuitamente los espacios de uso público contemplados en el plan regulador, y             b) el adquirente de los lotes rinda garantía de urbanización por la parte del lote que adquiere.           </div> | Circular Ord. N° 0353 de 25 de septiembre de 2017 <b>DDU 377</b>                                                                  |

**IV. ROL DE LOS AUXILIARES DE JUSTICIA. NOTARÍAS Y CONSERVADORES DE BIENES RAÍCES**

15. Como ha quedado en evidencia, la urbanización tiene un rol fundamental en la constitución y crecimiento de los asentamientos humanos, habilitando la creación de lotes para ser edificados, y proveyendo del espacio público necesario para el crecimiento de los territorios, sean urbanos o rurales. De lo anterior deriva la importancia que nuestro ordenamiento jurídico le otorga y las limitaciones que se imponen al propietario del suelo en tanto las obras en cuestión no sean recepcionadas.

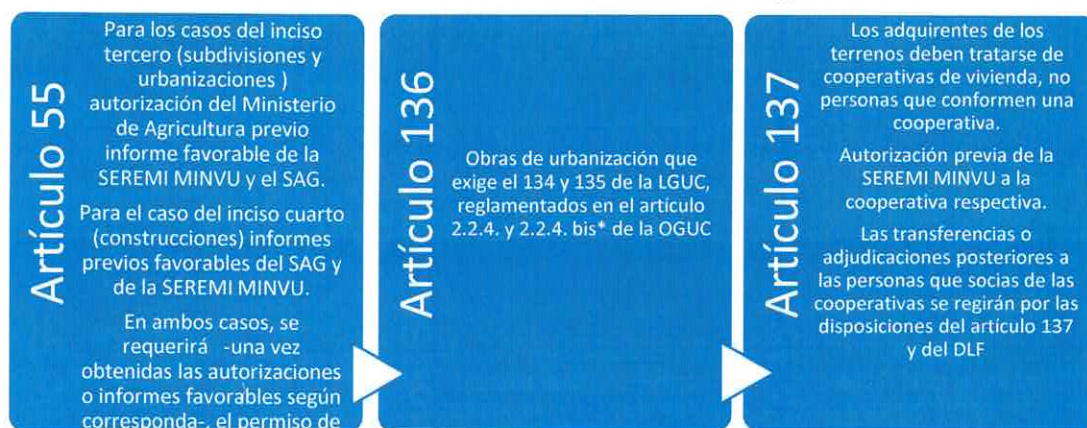
Desde esta perspectiva, con fines preventivos, la LGUC otorga un rol fundamental a ciertos auxiliares de la administración de justicia, en particular los notarios y conservadores de bienes raíces, para evitar que los actos jurídicos tendientes a la formación de ocupaciones sin urbanización se formalicen.

- Según el artículo 136 de la LGUC, el Conservador de Bienes raíces no puede inscribir transferencias parciales o adjudicaciones de terrenos sin un certificado de la Dirección de Obras que acredite la urbanización o garantía de la calle o avenida donde está el predio, según lo estipula el artículo 129. Conforme a la regulación del título en el cual se inserta la norma, el mencionado certificado será requisito en el caso de terrenos sobre los cuales existía obligación de urbanizar según lo disponen los artículos 70, 134, 135, 136, 137 de la LGUC y artículo 2.2.4. de la OGUC.



Lo anterior se ve refrendado en el artículo 3.4.6. de la OGUC, el cual dispone que, en el caso de los loteos, los notarios no podrán autorizar las escrituras y los Conservadores de Bienes Raíces no inscribirán transferencias de dominio de los lotes si en el plano de loteo aprobado no figura la autorización expresa del Director de Obras Municipales para transferir el dominio de los lotes resultantes por encontrarse ejecutadas o garantizadas las obras de urbanización correspondientes.

- Por su parte, De acuerdo con el artículo 15 de la ley 20.234, los notarios no podrán autorizar las escrituras y los conservadores de bienes raíces deberán denegar la inscripción de aquellos títulos que directa o indirectamente pudieren implicar la formación de una nueva población, barrio, loteo o subdivisión de un predio, sin que conste el cumplimiento de los requisitos, exigencias y/o excepciones contempladas en los artículos 55, 136 y 137. Los requisitos mencionados en cada caso se refieren en síntesis a los siguientes:



\* Actualmente se encuentra en trámite en la Contraloría General de la República el decreto supremo N° 05 de 2025 que modifica la OGUC en materia de Urbanizaciones Voluntarias, el que modifica la numeración y el contenido de los artículos que se citan.

Para que el Conservador de Bienes Raíces rechace la inscripción, bastará que detecte en el título algún indicio de que el acto o contrato que se solicita inscribir tiene como finalidad última o inmediata la formación de una nueva población, barrio, loteo o subdivisión mediante la transferencia parcial del dominio sobre un predio no urbanizado y/o la conformación de una comunidad sobre él, y aplicará a su respecto la presunción establecida en el inciso segundo del referido artículo 136 de la LGUC, conforme a la cual se presume que dicho acto tiene por objeto la subdivisión del terreno sin la necesaria urbanización.

16. Tales indicios podrán corresponder a:

- la ausencia de las autorizaciones especiales contempladas en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones;
- la falta del certificado del Director de Obras Municipales que acredite que el predio está debidamente urbanizado o que su urbanización ha sido garantizada en la forma prescrita en el artículo 129 de la misma ley;
- la existencia de diversas transferencias parciales de derechos sobre un mismo terreno;
- la mención a una determinada superficie o ubicación específica en su interior, distintas a la superficie total del predio sobre el que recae la inscripción y sus deslindes;
- la alusión a radicaciones o futuras adjudicaciones;
- la existencia de algún plano o listado de sitios o lotes, entre otras circunstancias o antecedentes que el Conservador aprecie al calificar el título.



## V. ROL DE LAS SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO Y LAS MUNICIPALIDADES

17. Las Municipalidades en el ejercicio de sus facultades de fiscalización de las obras que se ejecutan en las comunas, y las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo en cumplimiento de su deber de supervigilancia de la normativa de urbanismo y construcciones, si tienen conocimiento de la conformación de un loteo irregular podrán impetrar las denuncias en los juzgados de policía local o penales según corresponda, conforme con lo dispuesto en el artículo 21, 22, y 139 de la LGUC .

Asimismo, podrán ordenar la paralización o la demolición de las obras que se hubieren ejecutado, según corresponda (artículos 146, 147, 148, y 157 de la LGUC).

No obstante, para estos efectos, las medidas preventivas y la coordinación entre los diversos organismos públicos con competencias en la materia resulta esencial y más efectiva que cualquier medida posterior.

Un ejemplo de buena práctica lo constituye la experiencia de la región de Valparaíso, donde se conformó una mesa regional de loteos irregulares con el objetivo de abordarlos desde una gestión más estratégica, eficiente y coordinada entre los servicios y entidades involucradas y sus respectivas responsabilidades. Dicha instancia establece una vinculación directa con distintos actores regionales como el Gobierno Regional, Delegación Presidencial, Ministerio del Interior, Fiscalía, notarios y Conservadores de Bienes Raíces.

En el contexto del funcionamiento de la mesa referida, la respectiva Seremi ofició a la I. Corte de Apelaciones de Valparaíso, informando además de la realidad regional y los casos más emblemáticos. La Corte de Apelaciones -en respuesta a la información entregada- acordó en el pleno en febrero de 2026 oficiar a Notarios y Conservadores de Bienes Raíces, y Tribunales con Competencia Civil de la jurisdicción, entre otras medidas de gestión interna dentro de esa Corte, para difundir la materia tratada y organizar instancias de capacitación y exposición por parte de Secretaría Ministerial

Junto con reconocer y felicitar la gestión llevada a cabo por la referida SEREMI de la región de Valparaíso, se hace presente que esta medida de gestión resulta potencialmente replicable a nivel nacional por las respectivas secretarías regionales ministeriales para abordar de mejor manera y con énfasis preventivo la conformación de asentamientos irregulares que acarrear graves dificultades sociales y en los territorios.

Saluda atentamente a Ud.,



VICENTE BURGOS SALAS

JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO

JAV / MFGC

### DISTRIBUCIÓN:

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo.
2. Sra. Ministra de Agricultura
3. Sr. Ministro de Bienes Nacionales
4. Sra. Ministra del Medio Ambiente.
5. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo.
6. Sra. Contralora General de la República.
7. Sres. Gobernadores Regionales, todas las regiones.
8. Director Nacional del Servicio Agrícola y Ganadero (SAG)
9. Director Nacional del Servicio Nacional de Turismo (SERNATUR)
10. Biblioteca del Congreso Nacional.
11. Sres. Jefes de División MINVU.
12. Contraloría Interna MINVU.
13. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU.
14. Sres. Directores Regionales SERVIU.
15. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU).



16. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU).
17. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU).
18. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano)
19. Sres. Jefes Depto. D.D.U.
20. Sres. Jefes Depto. D.D.U.I. SEREMI MINVU Regionales.
21. Consejo Nacional de Desarrollo Territorial.
22. Sr. Secretario Ejecutivo Consejo de Monumentos Nacionales
23. Asociación de Notarios y Conservadores
24. Instituto de la Construcción.
25. Colegio de Arquitectos de Chile.
26. Cámara Chilena de la Construcción.
27. Asociación de Oficinas de Arquitectos de Chile (AOA)
28. Asociación Nacional de Revisores Independientes (ANRI)
29. Asociación Chilena de Municipalidades (AChM)
30. Asociación de Municipalidades de Chile (AMUCH)
31. Asociación de desarrolladores inmobiliarios (ADI)
32. Centro de Documentación (CEDOC) MINVU
33. OIRS
34. Jefe SIAC
35. Archivo DDU
36. Oficina de Partes DDU
37. Oficina de Partes MINVU Ley 20.285