

DDU 547

CIRCULAR ORD. N° 3 6 2 /

Modificada por Circular Ord. N°438 de fecha
12.08.2026 DDU 549
"Agrega en el último párrafo de la letra c) del
numeral 8.3. (página 15 de 25), la siguiente frase"

MAT.: Imparte instrucciones sobre Decreto Supremo N°5, (V. y U.), de 2025, que modifica la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en materia de **urbanizaciones voluntarias**.

Deja sin efecto y modifica circulares según se indica.

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

SANTIAGO, 2 5 JUN 2026

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) que faculta al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de la División de Desarrollo Urbano, a interpretar las disposiciones de la mencionada Ley y su Ordenanza General, así como impartir las instrucciones que sean necesarias para su aplicación mediante circulares, se ha estimado necesario emitir la presente Circular con el objeto de informar los cambios introducidos por el Decreto Supremo N°5, (V. y U.), de fecha 9 de abril de 2025 (en adelante, DS 5), que modificó la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) en materia de **urbanizaciones voluntarias** incorporando, asimismo, ajustes al régimen general de urbanización. Dicho decreto fue publicado en el Diario Oficial con fecha 22 de mayo de 2026 y, conforme a lo dispuesto en su artículo transitorio, entró en vigencia el 22 de junio de 2026.

Asimismo, con el objeto de facilitar la comprensión del **régimen general de urbanización**, se ha estimado pertinente recapitular y sistematizar (a partir del punto 3), en un único instructivo, los aspectos más relevantes de esta materia, con especial énfasis en las modificaciones incorporadas por el DS 5 a la OGUC. Para ello, se hace necesario dejar sin efecto algunas circulares cuyas materias se agregan a la presente Circular, y modificar otras para ajustarlas a los cambios normativos.

1. **ÍNDICE:**

2. MARCO NORMATIVO: 3

3. ¿QUÉ ES LA URBANIZACIÓN?..... 4

4. HIPÓTESIS Y TIPOS DE GESTIÓN QUE COMPRENDE LA URBANIZACIÓN:..... 5

5. OBRAS DE URBANIZACIÓN AL INTERIOR DE UN PREDIO POR PARTE DE SU PROPIETARIO, VINCULADAS AL PROCESO DE DIVISIÓN DEL SUELO..... 6

5.1. LOTEOS 6

5.2. PROYECTOS QUE SE ACOJAN AL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA, CUYO PREDIO ESTÉ AFECTO A UTILIDAD PÚBLICA POR EL IPT..... 6

5.3. DIVISIÓN AFECTA A DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA POR EL IPT Y QUE NO CONTEMPLA APERTURAS DE NUEVAS VÍAS PÚBLICAS POR INICIATIVA DEL PROPIETARIO..... 7

5.4. ASPECTO GENERAL EN LAS URBANIZACIONES VINCULADAS AL PROCESO DE DIVISIÓN DEL SUELO: CESIONES OBLIGATORIAS Y CESIONES VOLUNTARIAS. 7

6. OBRAS DE URBANIZACIÓN EN EL ESPACIO PÚBLICO, POR PARTE DE LOS MUNICIPIOS U OTROS ORGANISMOS PÚBLICOS: 9

7. OBRAS DE URBANIZACIÓN VOLUNTARIAS EJECUTADAS EN EL ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE POR PARTE DE UN INTERESADO O AL INTERIOR DE UN PREDIO POR PARTE DE SU PROPIETARIO, DESVINCULADAS DEL PROCESO DE DIVISIÓN DEL SUELO: 10

7.1. OBRAS DE URBANIZACIÓN VOLUNTARIA EN EL ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE. 10

7.2. OBRAS DE URBANIZACIÓN VOLUNTARIA AL INTERIOR DE UN PREDIO POR PARTE DE SU PROPIETARIO..... 11

7.3. REGLAS COMUNES A TODA URBANIZACIÓN VOLUNTARIA DESVINCULADA DEL PROCESO DE DIVISIÓN DEL SUELO. 12

8. PERMISOS DE URBANIZACIÓN. 13

9. EXIGENCIA DE ACCEDER A UN BIEN NACIONAL DE USO PÚBLICO: 15

10. RECEPCIÓN DEFINITIVA DE OBRAS DE URBANIZACIÓN 17

11. OTRAS MODIFICACIONES QUE REALIZÓ EL DS 5: 19

11.1. CERTIFICADOS DE INFORMACIONES PREVIAS. 19

11.2. CONJUNTOS ARMÓNICOS..... 19

11.3. AJUSTES DS 28 DE 2024 QUE MODIFICÓ LA OGUC PARA FAVORECER LA RECONSTRUCCIÓN. 20

11.4. ESTÁNDARES MÍNIMOS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN EXIGIBLES FUERA DEL TERRENO PROPIO. 20

12. CIRCULARES QUE SE DEJAN SIN EFECTO O SE MODIFICAN:..... 20

2. MARCO NORMATIVO:

- 2.1. Con fecha 25 de abril de 2023, se publicó en el Diario Oficial la Ley N°21.558, que modificó diversos cuerpos normativos para adecuarlos al plan de emergencia habitacional y facilitar la ejecución de obras urbanas. En lo pertinente, dicha ley realizó distintas modificaciones en la LGUC con el objetivo de introducir las urbanizaciones voluntarias desvinculadas del proceso de división del suelo y, al mismo tiempo, habilitar en las urbanizaciones vinculadas a los procesos de división del suelo, cesiones que excedan el porcentaje de superficie de cesión obligatoria¹.
- 2.2. Con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley N°21.558, la urbanización era un procedimiento reglado de carácter obligatorio, que se encontraba vinculado directamente a la división del suelo. Por consiguiente, no era posible considerarla de forma independiente o al margen de las disposiciones que regulan las obligaciones inherentes a la división del suelo.

Luego, con las modificaciones introducidas por dicha ley al artículo 65 de la LGUC, se crea un nuevo régimen que habilita la ejecución de obras de urbanización de carácter voluntario y desvinculadas del proceso de división del suelo, siempre y cuando concurren los supuestos y se cumplan los requisitos definidos por la LGUC y la OGUC.
- 2.3. Por otra parte, la Ley N°21.558 introdujo también una modificación relevante respecto de las obras de urbanización vinculadas a procesos de división del suelo, al establecer que, en tales casos, el propietario podrá ceder y urbanizar voluntariamente superficies que excedan el porcentaje de cesión obligatoria conforme a lo previsto en la frase final del inciso primero del artículo 70 de la LGUC.
- 2.4. Con el objetivo de reglamentar los cambios introducidos por la Ley N°21.558, en materia de urbanización, se dictó el DS 5. Dicho decreto fue publicado el 22 de mayo de 2026 en el Diario Oficial y en su artículo transitorio señaló que sus disposiciones comenzarán a regir transcurridos treinta días contados de la fecha de su publicación –es decir, el **22 de junio de 2026**-. Con todo, las modificaciones introducidas por el DS 5 solo serán aplicables respecto de solicitudes y presentaciones ante las Direcciones de Obras Municipales (DOM) que se realicen con posterioridad a su entrada en vigencia.
- 2.5. En los apartados siguientes se desarrollarán en detalle las modificaciones que el citado decreto introdujo en la OGUC, tanto en materia de régimen general de urbanización, como en lo referido a las urbanizaciones voluntarias y a la posibilidad de ceder y urbanizar superficies por sobre el porcentaje máximo de cesiones obligatorias.

¹ En el **artículo 65** de la LGUC, se incorpora un nuevo literal d) que agrega un nuevo supuesto dentro de los procesos de urbanización que contempla la posibilidad de ejecutar obras de urbanización tanto en el espacio público como al interior de un predio por parte de su propietario, aun cuando estas no se encuentren vinculadas directamente a la división del suelo.

En el **artículo 70** de la misma ley, se agregó al final del inciso primero, un nuevo párrafo que habilita al propietario que debe ejecutar urbanizaciones, a ceder voluntariamente superficies que excedan el porcentaje de cesión obligatoria, sujeto siempre a aprobación previa de la municipalidad respectiva.

En el **artículo 134** de la LGUC se incorporó un nuevo inciso final que establece que la OGUC determinará las situaciones que comprenden requisitos y efectos de aquellas urbanizaciones que excedan el porcentaje máximo de cesiones dispuesto en el artículo 70; y de aquellas urbanizaciones que no se encuentren vinculadas directamente a la división del suelo, contenidas en el literal d) del artículo 65.

En el **artículo 135** de la LGUC, se agregó un nuevo inciso final que sujeta las urbanizaciones voluntarias y las que excedan el porcentaje máximo de cesiones obligatorias al mismo procedimiento y efectos definidos por dicha ley para las demás urbanizaciones.

3. ¿QUÉ ES LA URBANIZACIÓN?

3.1. 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. 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 toda².

3.2. La LGUC no define expresamente qué debe entenderse por “urbanización”, sin embargo, regula en diversos preceptos sus hipótesis, efectos y las obras que comprende. En este contexto, resulta pertinente destacar los siguientes:

- Artículo 65 inciso primero: *“El proceso de subdivisión y urbanización del suelo comprende cuatro casos:*
 - 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.*
 - d) Urbanizaciones voluntarias ejecutadas en el espacio público o al interior de un predio por parte de su propietario, desvinculadas del proceso de división del suelo, sujetas siempre a aprobación previa de la municipalidad respectiva.”.*
- Artículo 70, inciso primero: *“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. Las urbanizaciones de terreno podrán voluntariamente ceder superficies que excedan dicho porcentaje, sujeto siempre a aprobación previa de la municipalidad respectiva.”.*
- Artículo 134, inciso primero: *“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.”.*

3.3. Por su parte, en el artículo 1.1.2. de la OGUC se define “Urbanizar” en los siguientes términos:

“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”³.

² En estos términos se indica qué se entiende por urbanización en el punto 11 de la Circular Ord. N°136 de fecha 06 de marzo de 2026, DDU 536.

³ Con el objetivo de armonizar la definición de “Urbanizar” y lo que se entiende por urbanización, mediante el DS 5 se modificó la definición del artículo 1.1.2. de la OGUC -quedando su redacción final en los términos expuestos- y se eliminó la descripción del inciso primero del artículo 2.2.1. de la OGUC (que indicaba qué debía entenderse por urbanización).

4. **HIPÓTESIS Y TIPOS DE GESTIÓN QUE COMPRENDE LA URBANIZACIÓN:**

- 4.1. En el inciso primero del artículo 2.2.1. de la OGUC⁴ se precisa como regla general que las obras de urbanización solo se ejecutarán en el área urbana. Excepcionalmente podrán ejecutarse dichas obras en el área rural, solo cuando se autorizan conforme al artículo 55 de la LGUC (inciso tercero).
- 4.2. Luego, en el inciso segundo del mismo artículo se detallan los tipos de gestión que comprende la urbanización. Dicho precepto es de gran importancia ya que delimita los únicos supuestos de urbanización, respecto de los cuales la LGUC y la OGUC determinan expresamente las exigencias y efectos aplicables⁵.
- 4.3. Por lo tanto, la urbanización solo comprende los siguientes tipos de gestión:

TIPO DE GESTIÓN	CASOS QUE COMPRENDE:
La ejecución de obras de urbanización al interior de un predio por parte de su propietario, vinculadas al proceso de división del suelo (Art. 2.2.1. N°1 de la OGUC).	1. Loteos (Art. 2.2.4. N°1 de la OGUC). 2. Proyectos que se acojan al régimen de copropiedad inmobiliaria, cuyo predio esté afecto a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial (IPT) (Art. 2.2.4. N°2 de la OGUC). 3. División afecta a declaratoria de utilidad pública por el IPT y que no contemple aperturas de nuevas vías públicas por iniciativa del propietario (Art. 2.2.4. N°3 de la OGUC).
La ejecución de obras de urbanización en el espacio público, por parte de los municipios u otros organismos públicos (Art. 2.2.1. N°2 de la OGUC).	Cualquiera de las obras de urbanización contempladas en el artículo 134 de la LGUC, conforme a las atribuciones de cada organismo.
La ejecución de obras de urbanización voluntarias ejecutadas en el espacio público existente por parte de un interesado o al interior de un predio por parte de su propietario, desvinculadas del proceso de división del suelo (Art. 2.2.1. N°3 de la OGUC).	1. Obras de urbanización voluntarias en el espacio público existente. 2. Obras de urbanización voluntarias al interior de un predio por parte de su propietario.

⁴ Tal como se señaló anteriormente, el DS 5 de 2025 eliminó la descripción de lo que debía entenderse por urbanización en el inciso primero del artículo 2.2.1. de la OGUC, para armonizarlo con la definición de “Urbanizar” del artículo 1.1.2. de dicha Ordenanza. En su reemplazo, estableció la regla general en materia de obras de urbanización.

⁵ La Contraloría General de la República ha señalado, en el Dictamen N°E219182 de 2022, que la normativa aplicable determina las hipótesis de urbanización, las obras que comprende y las consecuencias de su recepción, por lo que no es dable inferir, que en forma paralela a ese régimen exista otro, desregulado, que permita realizar algunas o todas esas obras, fuera de esas situaciones y sin que se determinen con exactitud los efectos de ellas.

5. **OBRAS DE URBANIZACIÓN AL INTERIOR DE UN PREDIO POR PARTE DE SU PROPIETARIO, VINCULADAS AL PROCESO DE DIVISIÓN DEL SUELO.**

5.1. 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 urbanización⁶.

Conforme a lo anterior, cuando se aprueba un loteo, lleva aparejada, por definición, la ejecución de obras de urbanización por parte del propietario, quien está 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.

El porcentaje máximo a ceder gratuita y obligatoriamente, para dichos efectos, se debe calcular según el artículo 2.2.5. 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.

5.2. PROYECTOS QUE SE ACOJAN AL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA, CUYO PREDIO ESTÉ AFECTO A UTILIDAD PÚBLICA POR EL IPT

Cuando se trate de proyectos que se acojan al régimen de 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, con un máximo del 44% de la superficie de este⁷.

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.

La LGUC no contempla el pago de derechos municipales para el permiso de urbanización en estos casos, conforme a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 126. Lo anterior se entiende sin perjuicio de los derechos que se deben pagar respecto del permiso de edificación y/o del certificado de copropiedad inmobiliaria.

Por otro lado, se debe tener presente que cuando el permiso de ejecución de obras de urbanización de los terrenos afectos a utilidad pública se solicite conjuntamente con el permiso de edificación que se acogerá al régimen de copropiedad inmobiliaria, la recepción de las obras de urbanización deberá ser requerida en forma previa o conjunta con la solicitud de recepción definitiva de las obras de edificación respectivas (artículo 3.4.1. inciso quinto de la OGUC).

⁶ Según la definición de loteo de terrenos contenida en el artículo 1.1.2. de la OGUC.

⁷ Con el DS 5 se precisó que, en esos casos, el propietario estará obligado a urbanizar y ceder, únicamente, la superficie del predio afecta a utilidad pública indicada en el IPT con un máximo del 44% de la superficie de este (sin perjuicio que el propietario podrá voluntariamente urbanizar y ceder superficies que excedan a aquellos porcentajes de urbanización y cesión obligatoria). Lo anterior, va en línea con los porcentajes de cesión obligatoria que se indican en el inciso primero del artículo 70 de la LGUC.

5.3. DIVISIÓN AFECTA A DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA POR EL IPT Y QUE NO CONTEMPLA APERTURAS DE NUEVAS VÍAS PÚBLICAS POR INICIATIVA DEL PROPIETARIO

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 IPT, 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 el IPT, con un máximo del 30 % de la superficie total del predio objeto de la división afecta.

Para dichos efectos, junto con la solicitud de aprobación de la división afecta, se deberán presentar los documentos a que hace referencia el artículo 3.1.5. 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.

Lo anterior es sin perjuicio de la subdivisión de terrenos en lotes de 2 o más hectáreas, conforme a la regulación especial contenida en el artículo 140 de la LGUC, que corresponde a un proceso especial de subdivisión. Este procedimiento genera la obligación para el propietario de ceder los espacios de uso público considerados en los IPT, y permite la enajenación traspasando la obligación de urbanizar al adquirente del respectivo lote, en los términos indicados en dicha disposición. Sobre esta materia, esta División se pronunció en la Circular Ord. N°353, de fecha 25 de septiembre de 2017, **DDU 377**.

5.4. ASPECTO GENERAL EN LAS URBANIZACIONES VINCULADAS AL PROCESO DE DIVISIÓN DEL SUELO: CESIONES OBLIGATORIAS Y CESIONES VOLUNTARIAS

En los casos que se detallan en el artículo 2.2.4. de la OGUC, el propietario de un predio estará obligado a ejecutar obras de urbanización, no siendo posible extender dicha obligación a otros casos. En línea con ello, en el inciso primero del artículo 2.2.3. de la misma Ordenanza se dispone que la construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación o demolición de edificios, no generan, por sí solas, obligación de ejecutar obras de urbanización en el espacio público, sin perjuicio de las reposiciones que corresponda realizar por eventuales daños producidos en los pavimentos, mobiliario urbano y otros elementos existentes en el espacio público, por las faenas de construcción propias del proyecto.

Luego, tal como se indicó, en el inciso primero del artículo 70 de la LGUC se señala que 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 OGUC, las que no podrán exceder del 44% de la superficie total del terreno original. Con todo, las urbanizaciones de terreno podrán voluntariamente ceder superficies que excedan dicho porcentaje, sujeto siempre a aprobación previa de la municipalidad respectiva.

Esto significa que, en las obras de urbanización que se indican en el inciso primero del artículo 2.2.4. de la OGUC, podrá urbanizarse y cederse voluntariamente

superficies que excedan los porcentajes de cesión obligatoria⁸. Dado lo anterior, para efectos de determinar las cesiones de un proyecto de urbanización, resulta necesario distinguir entre:

- Urbanizaciones y cesiones obligatorias: corresponden a la urbanización de terrenos que se tiene que ceder gratuita y obligatoriamente para circulación, áreas verdes, desarrollo de actividades deportivas y recreacionales, y para equipamiento, de acuerdo con lo que indique la OGUC.

Para los loteos, el porcentaje máximo de terreno a ceder para ejecutar las urbanizaciones se calculará de acuerdo con el artículo 2.2.5. de dicha Ordenanza.

Para proyectos que se acojan al régimen de copropiedad inmobiliaria, cuyo predio esté afecto a utilidad pública por el IPT, el propietario estará obligado a urbanizar y ceder, únicamente, la superficie del predio afecta a utilidad pública indicada en el citado instrumento, con un máximo del 44% de la superficie de este.

Para la división afecta a declaratoria de utilidad pública por el IPT, el propietario deberá urbanizar y ceder la superficie del predio afecta a utilidad pública indicada en dicho instrumento, con un máximo del 30% de la superficie de éste.

- Urbanizaciones y cesiones que exceden aquellos porcentajes de urbanización y cesión obligatoria: En todos los casos de obras de urbanización señalados en el inciso primero del artículo 2.2.4. de la OGUC, el propietario podrá voluntariamente urbanizar y ceder superficies que excedan aquellos porcentajes de urbanización y cesión obligatoria que para cada caso se establece, sujeto siempre a aprobación previa de la municipalidad respectiva (que es una autorización distinta y previa al permiso de urbanización de la DOM)⁹.

En consecuencia, una vez determinadas las superficies que deben urbanizarse y cederse obligatoriamente conforme a la OGUC —según se precisó en el apartado anterior—, toda urbanización y cesión que exceda dichas superficies deberá entenderse comprendida en el supuesto regulado por el inciso final del artículo 2.2.4. de la OGUC.

Dicho precepto dispone que las urbanizaciones y cesiones, sean obligatorias o voluntarias, quedarán sujetas a las mismas exigencias, procedimientos y efectos, y la ejecución de las obras se autorizará en un solo permiso. De ello se sigue lo siguiente:

- No se requiere de un permiso adicional de la DOM para las urbanizaciones y cesiones que excedan el porcentaje máximo de cesión obligatoria. Lo anterior, sin perjuicio que la respectiva solicitud de aprobación de loteo, de la división afecta o de las obras de urbanización para el caso de copropiedad, debe explicitar el porcentaje máximo obligatorio y el porcentaje del predio que se cede voluntariamente.

⁸ Que excedan el porcentaje calculado según el artículo 2.2.5. de la OGUC para el caso de los loteos, o los establecidos en el artículo 2.2.4. de la OGUC para el caso de las copropiedades con afectación y las divisiones afectas.

⁹ Inciso final del artículo 2.2.4. de la OGUC.

- Todas las obras de urbanización deberán cumplir los estándares y exigencias contenidas en el Capítulo 3 del Título 2 y del Capítulo 2 del Título 3 de la OGUC, y por consiguiente, deberán contar con la recepción definitiva en conformidad al artículo 3.4.1. de la OGUC.
- Todas las superficies que se urbanicen se cederán gratuitamente, lo que se perfeccionará al momento de la recepción definitiva de las obras de urbanización¹⁰, de acuerdo con el inciso primero del artículo 135 de la LGUC¹¹.
- Será aplicable lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 136 de la LGUC (garantizar obras de urbanización pendientes)¹² para todas las urbanizaciones, tanto las que den origen a cesiones obligatorias como a cesiones voluntarias.

6. OBRAS DE URBANIZACIÓN EN EL ESPACIO PÚBLICO, POR PARTE DE LOS MUNICIPIOS U OTROS ORGANISMOS PÚBLICOS:

- 6.1. De acuerdo con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 3.1.1. de la OGUC, la ejecución de obras de urbanización en el espacio público, por parte de los municipios u otros organismos públicos, no requiere permiso de la DOM.
- 6.2. Dichas obras son sin perjuicio de la obligación de los propietarios de pagar, con carácter de contribución de pavimentación, el valor de las obras de pavimentación frente al predio que correspondan conforme a la Ley N°8.946, sobre pavimentación comunal, en los casos que se indican en el inciso cuarto del artículo 2.2.1. de la OGUC¹³. En esos casos, la elaboración del proyecto, su aprobación y la ejecución de las obras corresponderán al municipio u otro organismo público.
- 6.3. Lo señalado en los puntos anteriores 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 regularizados conforme a la regulación contenida en la Ley N°20.234, que "Establece un Procedimiento de Saneamiento y Regularización de Loteos", o bien, conforme a las reglas generales que regulan estas materias, sobre la cual esta División se pronunció en las Circulares Ord.

¹⁰ En el inciso segundo del artículo 135 de la LGUC se dispuso que "Al mismo procedimiento y efectos (lo señalado en el inciso primero del mismo artículo) se sujetarán las urbanizaciones que excedan el porcentaje máximo de cesiones dispuesto en el artículo 70, así como aquellas contenidas en la letra d) del artículo 65".

¹¹ Inciso primero del artículo 135 de la LGUC: *Terminados los trabajos a que se refiere el artículo anterior, 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 considerarán, por este solo hecho, incorporadas:*

a) *Al dominio nacional de uso público, todas las calles, avenidas, áreas verdes y espacios públicos en general, contemplados como tales en el proyecto, y*
b) *Al dominio municipal, los terrenos cedidos de conformidad al artículo 70 de esta ley para localizar equipamientos. 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.*

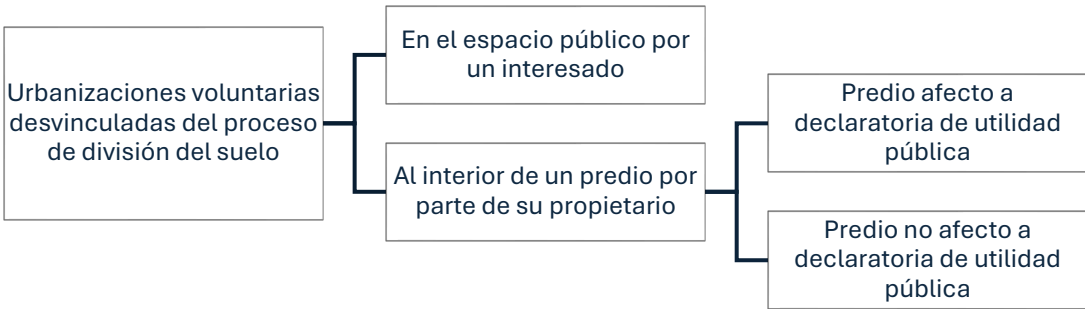
¹² Inciso tercero del artículo 136 de la LGUC: *"No obstante, la Dirección de Obras podrá autorizar las ventas y adjudicaciones, extendiendo el correspondiente certificado de urbanización, previo otorgamiento de las garantías que señala el artículo 129°, por el monto total de las obras de urbanización pendientes".*

¹³a) Cuando no se haya pagado anteriormente el valor de las obras de pavimentación frente al predio, en cuyo caso el propietario deberá pagar el costo de las soleras, del pavimento de la acera hasta un ancho de 3 m, y el pavimento de la calzada hasta un ancho de 5 m, o hasta el eje de la calzada si su ancho es menor;
b) Cuando se trate de obras de repavimentación posteriores al plazo de duración del pavimento, en lo que corresponda a la carpeta de rodado inscrita en el área señalada en la letra a) anterior;
c) Cuando se trate de ensanches de calles, en las áreas que faltaren hasta completar los anchos indicados en la letra a) anterior.

7. **OBRAS DE URBANIZACIÓN VOLUNTARIAS EJECUTADAS EN EL ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE POR PARTE DE UN INTERESADO O AL INTERIOR DE UN PREDIO POR PARTE DE SU PROPIETARIO, DESVINCULADAS DEL PROCESO DE DIVISIÓN DEL SUELO:**

En el artículo 1.1.2. de la OGUC se define “Urbanización voluntaria” como “la ejecución de obras de urbanización en el espacio público existente por parte de un interesado o al interior de un predio por parte de su propietario, desvinculada del proceso de división del suelo, sujeta siempre a la aprobación previa de la municipalidad respectiva”.

Es importante destacar que las urbanizaciones voluntarias desvinculadas del proceso de división del suelo solo estarán permitidas en los casos que se detallan en el inciso tercero del artículo 2.2.4. Bis de la OGUC y cuando se cumplan las exigencias particulares que se disponen para cada uno de estos. Para efectos de determinar cuáles son esas exigencias se debe realizar la siguiente distinción:



7.1. OBRAS DE URBANIZACIÓN VOLUNTARIA EN EL ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE.

Se trata de obras en un bien nacional de uso público, destinado a circulación y esparcimiento, entre otros, que se ejecutan por un interesado distinto a la Municipalidad o al Órgano Público que lo administra. Es importante reiterar que, si dichas obras se ejecutan por las reparticiones antes mencionadas, corresponde aplicar lo dispuesto en el Nº2 del artículo 2.2.1. de la OGUC (punto 6 de esta Circular).

En estos casos, se deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Las obras deberán ajustarse estrictamente a los trazados contemplados en el Instrumento de Planificación Territorial respectivo. En aquellos casos en que las obras se encuentren contempladas en un plan de inversiones en infraestructura de movilidad y espacio público, se deberá observar lo señalado en dichos planes.
- b) Cuando se trate de obras destinadas a circulación, la superficie a urbanizar deberá quedar conectada con otra vía existente cuyo ancho de calzada sea igual o superior.
- c) El interesado deberá presentar una garantía, por el plazo de ejecución de obras, que cubra el monto total de las mismas, de acuerdo con el proyecto completo de los trabajos y al presupuesto correspondiente que entregue a la DOM respectiva para su calificación y aprobación. Por esta última razón, la

garantía deberá ser presentada antes de que el Director de Obras Municipales otorgue el permiso a que se hace referencia en el artículo 3.1.8. de la OGUC.

7.2. OBRAS DE URBANIZACIÓN VOLUNTARIA AL INTERIOR DE UN PREDIO POR PARTE DE SU PROPIETARIO.

En estos casos, es el propietario quien opta por ejecutar obras de urbanización en su predio¹⁴, sujetándose a los efectos que se indican en el artículo 135 de la LGUC. Para definir los requisitos que deberán verificarse para permitir estas obras se distingue:

a) Si se trata de obras en predios que están afectos a declaratoria de utilidad pública, los requisitos son los siguientes:

a.1) Deberán ajustarse estrictamente a los trazados contemplados en el Instrumento de Planificación Territorial respectivo.

a.2) Cuando se trate de urbanizaciones voluntarias destinadas a plazas, parques y áreas verdes públicas, deberán ejecutarse en aquellas superficies de terreno afectas a declaratoria de utilidad pública que el IPT haya contemplado para tales fines.

a.3) Las superficies que se urbanizan y ceden no podrán fragmentar el predio en 2 o más partes, en cuyo caso deberá estarse al procedimiento contemplado para las divisiones afectas a que se refiere el numeral 3 del artículo 2.2.4. de la OGUC. En otras palabras, no se podrá aprobar el permiso para ejecutar las obras de urbanización voluntarias y el propietario deberá, en cambio, tramitar la división afecta.

a.4) Si las obras ejecutadas quedan desvinculadas de la vialidad existente, deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 2.2.4. Bis A. de la OGUC.

b) Si se trata de obras en predios que no están afectos a declaratoria de utilidad pública, los requisitos son los siguientes:

b.1) La superficie resultante del predio, una vez descontada el área que se urbaniza y cede, deberá cumplir con la superficie predial mínima establecida en el Instrumento de Planificación Territorial respectivo para el tipo de uso de suelo y la zona donde se emplaza el proyecto.

b.2) Si la cesión de las superficies que se urbanizan fragmenta el predio en 2 o más partes, la DOM solo podrá otorgar el permiso de urbanización cuando se haya acreditado el perfeccionamiento de la subdivisión del predio¹⁵.

b.3) Las obras que se ejecuten y cedan no podrán quedar desvinculadas del espacio público existente destinado a vialidad.

b.4) Sólo serán admisibles en las áreas urbanas.

¹⁴ Sea en un bien privado, municipal o fiscal, quedando fuera los que tienen el carácter de Bien Nacional de Uso Público.

¹⁵ El perfeccionamiento de la subdivisión se deberá acreditar presentando una constancia de que el plano del permiso de subdivisión se encuentra archivado en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

b.5) Cuando las obras se destinen a circulación vehicular, estas podrán tener una distancia entre líneas oficiales máxima de 30 m.

7.3. REGLAS COMUNES A TODA URBANIZACIÓN VOLUNTARIA DESVINCULADA DEL PROCESO DE DIVISIÓN DEL SUELO.

Para ambos casos –obras en el espacio público existente o al interior de un predio– en el inciso segundo del artículo 2.2.4. Bis de la OGUC se indica que, sin perjuicio de que las urbanizaciones voluntarias no constituyen una carga vinculada al proceso de división del suelo, el interesado o propietario que las ejecute estará sujeto a las obligaciones que se indican en ese artículo. Dichas obligaciones son las siguientes:

- a) Obtener la aprobación previa de la municipalidad respectiva. En el inciso final del artículo 2.2.4. Bis de la OGUC se indica que, para efectos de solicitar la autorización previa de la municipalidad, el interesado o el propietario deberá presentar -junto con la solicitud respectiva-:
 - i. Un plano que incluya el perfil del área a urbanizar, la distancia entre líneas oficiales y la superficie que se cederá, según corresponda;
 - ii. Una memoria explicativa, en la que se expongan en detalle los antecedentes que motivan la solicitud, para una adecuada ponderación por parte de la Municipalidad;
 - iii. Cuando se trate de obras destinadas a circulación vehicular al interior de un predio que no está afecto a declaratoria de utilidad pública, se deberá señalar, además, la categoría de la vía que se propone, aplicando los criterios del artículo 2.3.2. de la OGUC en lo relativo a anchos mínimos de sus calzadas pavimentadas y distancia entre líneas oficiales.

Sin perjuicio de que ni la LGUC ni la OGUC lo establecieron como requisito, es recomendable que el Director de Obras Municipales y el Asesor Urbanista puedan entregar su opinión técnica antes de la ponderación que debe efectuar la Municipalidad, con el objeto de prever posibles transgresiones a la normativa.

- b) Obtener posteriormente el permiso de la DOM. Para dichos efectos, deberá darse cumplimiento a lo señalado en el punto 8 de esta Circular, sin perjuicio de los requisitos señalados en el artículo 2.2.4. Bis de la OGUC para cada tipo de urbanización voluntaria.
- c) Por consiguiente, dichas obras deberán contar con la recepción definitiva en conformidad con el artículo 3.4.1. de la OGUC.

En los casos de obras de urbanización voluntarias al interior de un predio por parte de su propietario, las superficies que se urbanizan deberán cederse gratuitamente, lo que se perfeccionará al momento de la recepción definitiva de las obras de urbanización, cuando se entenderán incorporadas al dominio nacional de uso público (artículo 135 de la LGUC) y además pasarán a ser parte del Plan Regulador Comunal (artículo 2.2.9. de la OGUC y artículo 69 de LGUC).

Los originales de los planos de obras de urbanización voluntarias al interior de un predio deberán archivar en la DOM y una copia oficial de los mismos en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, enviándose además copias

del mismo tenor, cuando no exista Plan Regulador Comunal, al Gobierno Regional, a la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y a la respectiva Secretaría Regional Ministerial del mismo Ministerio (inciso final del artículo 2.2.9. de la OGUC).

- d) El interesado o propietario deberá contemplar todas aquellas obras de urbanización señaladas en el artículo 134 de la LGUC que corresponda ejecutar conforme a la naturaleza del proyecto y a las características del espacio público o predio donde se ejecuten (inciso cuarto del artículo 2.2.4. Bis de la OGUC).
- e) La ejecución de obras de urbanización voluntarias deberá cumplir con los estándares y exigencias contenidas en el Capítulo 3 del Título 2 (de los trazados viales urbanos) y del Capítulo 2 del Título 3 (de la ejecución de las obras) de la OGUC (inciso quinto del artículo 2.2.4. Bis de la OGUC).
- f) No procederá el otorgamiento del certificado de urbanización garantizada, de acuerdo con el inciso tercero del artículo 136 de la LGUC, respecto de las obras de urbanización voluntarias señaladas en el artículo 2.2.4. Bis (inciso final del artículo 3.3.1. de la OGUC).
- g) Cuando se trate de obras de urbanización al interior de un predio por parte de su propietario, estas podrán ejecutarse en las superficies que corresponda ceder de acuerdo con el artículo 2.2.5. Bis de la OGUC (inciso séptimo del artículo 2.2.4. Bis de la OGUC).

8. PERMISOS DE URBANIZACIÓN.

8.1. De conformidad con el inciso primero del artículo 3.1.1. de la OGUC, requerirán permiso de la DOM:

- La subdivisión (la cual no contempla obras de urbanización);¹⁶
- La división afecta;
- El loteo;
- La urbanización de predios afectos a utilidad pública cuando se trate de proyectos que se acojan al régimen de copropiedad inmobiliaria; y
- La urbanización voluntaria desvinculada del proceso de división del suelo.

Por su parte, tal como se indicó anteriormente, la ejecución de obras de urbanización a que se refiere el numeral 2 del artículo 2.2.1. de la OGUC no requerirán permiso de la DOM.

8.2. Para solicitar dichos permisos se deberán presentar ante la DOM, junto con la solicitud respectiva, los siguientes documentos:

- Para las subdivisiones, se deberán presentar los documentos indicados en el artículo 3.1.2. de la OGUC.

¹⁶ 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 (artículo 1.1.2. de la OGUC). Conforme a lo anterior, en este proceso no existe 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 IPT (art. 2.2.2. de la OGUC). En atención a lo señalado, no puede aprobarse una subdivisión si la solicitud considera alguna de las acciones indicadas en los puntos anteriores, ya que, de ser así, deberá aprobarse un loteo, una división afecta u otro permiso de urbanización.

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.

- Para los loteos o divisiones afectas, el legajo de antecedentes estará constituido por los documentos señalados en el artículo 3.1.5. de la OGUC¹⁷.
- Para la urbanización de predios afectos a utilidad pública cuando se trate de proyectos que se acojan al régimen de copropiedad inmobiliaria (numeral 2 del artículo 2.2.4. de la OGUC) y la urbanización voluntaria desvinculada del proceso de división del suelo (artículo 2.2.4. Bis de la OGUC), junto con la solicitud se deberán presentar los documentos indicados en el artículo 3.1.6. de la OGUC.

8.3. Luego, en relación con dichas actuaciones, en el inciso primero del artículo 3.1.8. de la OGUC¹⁸ se dispone que el Director de Obras Municipales concederá el permiso requerido si, de la revisión de los antecedentes acompañados a la solicitud, verifica lo siguiente¹⁹:

- a) Que los proyectos cumplen con las normas urbanísticas y las condiciones necesarias para aplicarlas, vigentes a la fecha de presentación de la solicitud.

Si el Director de Obras Municipales verifica que no se cumple con lo anterior, deberá poner en conocimiento del solicitante -en un solo acto y dentro del plazo máximo para pronunciarse- un acta donde señale la totalidad de las observaciones que estime deben ser aclaradas o subsanadas para aprobar la solicitud, e indicará con claridad la o las normas no cumplidas. En el evento de que el solicitante no subsane o aclare las observaciones dentro del plazo de 60 días corridos, el Director de Obras Municipales deberá emitir una resolución rechazando la solicitud y devolverá todos los antecedentes al solicitante, debidamente timbrados. En relación con este aspecto, resulta aplicable lo indicado por esta División en la Circular Ord. N°6, de fecha 10 de enero de 2025, **DDU 513**, en sus puntos 12.3.8. al 12.3.11.

- b) Que se han acompañado aquellos antecedentes exigidos para conceder el permiso o autorización que acreditan el cumplimiento de disposiciones legales y reglamentarias distintas de las indicadas en la letra a) precedente, vigentes a la fecha de presentación de la solicitud.

En el caso que no se acompañen estos antecedentes, deberá rechazarse el ingreso de la solicitud, aspecto que fue abordado en la Circular Ord. N°6, de fecha 10 de enero de 2025, **DDU 513**, en sus puntos 12.4.

- c) Que se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 68 de la LGUC, es decir, que los sitios o lotes resultantes de una subdivisión, loteo o urbanización, estén edificadas o no, tengan acceso a un espacio de uso público²⁰ y cumplan con las disposiciones de la LGUC, su Ordenanza y el Plan

¹⁷ Con la modificación introducida por el DS 5 de 2025 en el enunciado del artículo 3.1.5. los permisos de división afecta deberán tramitarse bajo las normas de este artículo a partir de la entrada en vigencia del DS 5. Con anterioridad a dicha modificación correspondía aplicar el artículo 3.1.6. de la OGUC.

¹⁸ El artículo 3.1.8. de la OGUC fue modificado por el DS 5 de 2025 para armonizarlo con las modificaciones que realizó la Ley N°21.718, sobre agilización de permisos de construcción, en el artículo 116 inciso sexto de la LGUC.

¹⁹ Sin perjuicio de lo señalado en el artículo 3.1.8. de la OGUC, se debe tener presente lo señalado en el punto 15 de la Circular Ord. 413 de fecha 26 de septiembre de 2025, **DDU 528**: "Las ordenanzas municipales solo pueden contemplar normas referidas al tratamiento del espacio público, exclusivamente cuando están asociadas a proyectos con obligación de ejecutar obras de urbanización (loteos, condominios con afectación a utilidad pública y divisiones afectas) o a las urbanizaciones voluntarias, pero solo en aquellas superficies que se cederán a uso público por el proyecto, relativas a mobiliario urbano, iluminación, pavimentos peatonales y vegetación adecuada al clima, incluida su correspondiente solución de riego, cuyo cumplimiento deberá ser verificado por parte del Director de Obras Municipales al momento de conceder el permiso respectivo o en la recepción definitiva de las obras, según corresponda en cada caso".

²⁰ Aplica Dictamen N° E202558 de 2022 y OF59326 de 2026, en los cuales se 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 de urbanización cuenten de forma permanente con un acceso que les permita incorporarse en la red vial de la respectiva localidad".

Regulador correspondiente. Lo anterior, solo deberá verificarse por la DOM cuando se trate de las siguientes solicitudes:

- Loteo
- Subdivisión
- División afecta
- Urbanizaciones voluntarias señaladas en el numeral 2 del inciso tercero del artículo 2.2.4. Bis de la OGUC (Obras de urbanización al interior de un predio por parte de su propietario).

En caso de que no se dé cumplimiento a la exigencia de que los sitios o lotes resultantes tengan acceso a un espacio de uso público -materia que se profundiza en el punto 9 siguiente-, no será posible aprobar el permiso o autorización respectiva.

Asimismo, tampoco será posible aprobar el permiso o autorización cuando el predio que se solicita dividir o lotear tiene su origen en un loteo o división afecta que no se encuentra perfeccionado (es decir, las obras de urbanización respectivas no cuentan con recepción definitiva otorgada por la DOM)²¹.

"Ello, sin perjuicio de las excepciones que se establecen en el segundo párrafo el punto 2 de la Circular Ord. N°390 e fecha

8.4. Sin perjuicio de lo anterior, en el inciso undécimo del artículo 116 de la LGUC se dispone, en lo pertinente, que podrán someterse a la aprobación del Director de Obras Municipales anteproyectos²² de loteo o de urbanización. El anteproyecto aprobado mantendrá su vigencia respecto de todas las condiciones urbanísticas del IPT respectivo y de las normas de la OGUC consideradas en aquél y con las que se hubiere aprobado, para los efectos de la obtención del permiso correspondiente, durante los plazos que se indican en el artículo 1.4.11. de la OGUC.

Para estos efectos, en el artículo 3.1.4. de la OGUC se señala el procedimiento que debe seguirse para la aprobación de anteproyectos de loteo y los antecedentes que deben presentarse junto con la solicitud respectiva. La OGUC no contempló la posibilidad de aprobar un anteproyecto en los demás casos del artículo 2.2.4., ni para las urbanizaciones voluntarias contenidas en el artículo 2.2.4. Bis.

9. EXIGENCIA DE ACCEDER A UN BIEN NACIONAL DE USO PÚBLICO:

9.1. En relación con lo dispuesto en la letra c) del artículo 3.1.8. de la OGUC antes indicado, cabe señalar que en todos los casos de permisos de urbanización que regula la legislación vigente y en las autorizaciones de subdivisión, el o los sitios o lotes resultantes, estén edificados o no, deben tener acceso a un espacio público; esto es, un bien nacional de uso público (BNUP) destinado a la circulación

²¹ Esta materia fue abordada por la Circular DDU-Específica N° 22/2007 y por la CGR, que señaló en el dictamen N° OF69812 de 2026, lo siguiente: "Cabe anotar que, de los antecedentes tenidos a la vista, se advierte que el terreno de la recurrente, sobre el cual se solicitó el aludido permiso de loteo con construcción simultánea, corresponde a un predio resultante de una subdivisión afecta a utilidad pública, cuyas obras de urbanización, sin embargo, no han sido recepcionadas por la DOM.

En consecuencia, y coincidiendo con lo informado por la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, esta Sede de Control no advierte irregularidades en lo obrado por la DOM y la SEREMI, **considerando que la subdivisión afecta de que se trata no se encuentra perfeccionada, lo que impide la división de los predios resultantes en tanto ello no se verifique**" (lo destacado es propio).

²² En el artículo 1.1.2. de la OGUC se define "Anteproyecto" como la "presentación previa de un proyecto de loteo, de edificación o de urbanización, en el cual se contemplan los aspectos esenciales relacionados con la aplicación de las normas urbanísticas y que una vez aprobado mantiene vigentes todas las condiciones urbanísticas del Instrumento de Planificación respectivo y de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones consideradas en aquél y con las que éste se hubiera aprobado, para los efectos de la obtención del permiso correspondiente, durante el plazo que señala esta Ordenanza".

y al esparcimiento, entre otros fines. Lo anterior, en armonía con lo señalado en el artículo 68 de la LGUC, que establece:

"Artículo 68. Los sitios o lotes resultantes de una subdivisión, loteo o urbanización, estén edificadas 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."

9.2. Por su parte, en el artículo 2.3.6. de la OGUC se indica:

"Artículo 2.3.6. 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 134º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones."

9.3. De esta manera, la regla general consiste en que todo lote resultante debe contar con acceso a una vía de uso público, lo que tiene por objeto cautelar que dichos 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. Sobre esta exigencia, resulta relevante destacar que la Contraloría General de la República ha indicado 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 en los casos de predios interiores se podrá aceptar que se acceda a la vía de uso público a través de servidumbres de tránsito"*²³.

9.4. La única excepción a lo anterior es la señalada en el inciso segundo del artículo 2.3.6. de la OGUC, que permite a los predios interiores acceder a la vía de uso público a través de servidumbres²⁴. Dado que esta norma es de carácter excepcional, su aplicación debe ser restrictiva a los casos allí indicados.

Conforme a lo anterior, cabe aclarar que no resulta procedente aprobar una subdivisión, loteo o división afecta de un terreno cuando el acceso de uno o más de los lotes resultantes a una vía de uso público pretenda resolverse mediante servidumbres de tránsito que no se encuentren previamente constituidas. Ello, por cuanto dichas servidumbres no forman parte de las actuaciones o condiciones que corresponda aprobar al Director de Obras Municipales en el respectivo permiso o autorización, y porque podría implicar, eventualmente, una forma de eludir la regla general aplicable a la división del suelo, así como las obligaciones de urbanizar y ceder terrenos que correspondan conforme a la normativa vigente.

²³ Dictamen N° E202.558 de 2022 de la Contraloría General de la República.

²⁴ De acuerdo con el artículo 820 del Código Civil la "Servidumbre predial, o simplemente servidumbre, es un gravamen impuesto sobre un predio en utilidad de otro predio de distinto dueño".

Lo anterior, sin perjuicio de las limitaciones que en el futuro pueden acarrear los terrenos a los cuales se accede mediante servidumbres como, por ejemplo, la imposibilidad de emplazar un condominio en ellos²⁵.

9.5. Finalmente, se advierte que la Ley N°21.718 en su artículo quinto transitorio señaló que la incorporación del frente predial mínimo como nueva norma urbanística solo producirá efectos respecto de solicitudes de permiso de subdivisión, loteo o urbanización de predios regidos por instrumentos de planificación territorial que hayan definido dicha norma con posterioridad a la fecha de publicación de dicha ley – es decir desde el 29 de noviembre de 2024-. Con todo, respecto de estas solicitudes, la accesibilidad mínima a un predio deberá contemplar, al menos, cuatro metros de ancho y cumplir con las exigencias que actualmente establece la LGUC y la OGUC. La División de Desarrollo Urbano se pronunció sobre este artículo transitorio en el punto 7.2. de la Circular Ord. N°605 de fecha 29 de noviembre de 2024, **DDU 511**.

10. RECEPCIÓN DEFINITIVA DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

10.1. Terminadas las obras que contempla el permiso de urbanización, o parte de él que pueda habilitarse independientemente, el propietario y el arquitecto solicitarán su recepción definitiva total o parcial a la DOM²⁶.

10.2. Para estos efectos, el urbanizador deberá presentar los planos aprobados por los servicios competentes y los antecedentes que establece el artículo 3.4.1. de la OGUC. Será de responsabilidad del urbanizador la tramitación y obtención de las aprobaciones y la certificación de la ejecución de las obras que contemplen los proyectos, ante los servicios, empresas u organismos técnicos competentes, en forma previa a la solicitud de recepción.

10.3. A la solicitud de recepción definitiva deberá adjuntarse, además, el plano definitivo de loteo, de la división afecta a utilidad pública, de la urbanización del predio afecto a utilidad pública que se acoge al régimen de copropiedad inmobiliaria o de la urbanización voluntaria desvinculada del proceso de división del suelo, según corresponda, que incluirá:

- Todas las modificaciones que se hayan introducido al plano aprobado durante la ejecución de las obras;
- Las servidumbres que hayan considerado las obras por recibirse.

10.4. En caso de cumplirse los requisitos exigidos, se cursará la recepción definitiva solicitada y se levantará un acta firmada por el Director de Obras Municipales, el propietario y el arquitecto. Se entenderá por recibido el loteo, la división afecta a utilidad pública, la urbanización del predio afecto a utilidad pública que se acoge al régimen de copropiedad inmobiliaria o la urbanización voluntaria desvinculada del proceso de división del suelo cuando la DOM emita el correspondiente certificado de recepción definitiva de las obras de urbanización.

²⁵ El inciso segundo del artículo 59 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria establece que "El terreno en que estuviere emplazado un condominio deberá tener acceso directo a un bien nacional de uso público. Respecto a las unidades y/o edificaciones colectivas que contemple el condominio, dicho acceso podrá ser directo o a través de circulaciones de dominio común cuya longitud no exceda los 400 metros de recorrido peatonal, medidos desde algún acceso al condominio."

²⁶ De acuerdo con el inciso primero del artículo 135 de la LGUC y el artículo 3.4.1. de la OGUC.

- 10.5. Tratándose de recepción parcial, el Director de Obras Municipales emitirá un certificado de recepción definitiva parcial de las obras efectivamente ejecutadas. En los casos que corresponda, la DOM estampará, en el plano respectivo aprobado, su autorización expresa para transferir el dominio de los lotes resultantes, la cual solo podrá recaer sobre la parte cuyas obras de urbanización se han ejecutado.
- 10.6. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 135 de la LGUC, cuando la DOM acuerde la recepción indicada²⁷, se considerarán, por este solo hecho, incorporadas:
- a) Al dominio nacional de uso público, todas las calles, avenidas, áreas verdes y espacios públicos en general, contemplados como tales en el proyecto, y
 - b) Al dominio municipal, los terrenos cedidos de conformidad al artículo 70 de LGUC para localizar equipamientos. 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.
- 10.7. Las superficies destinadas a pasajes, calles, avenidas, áreas verdes y espacios públicos en general, consultadas como tales en los proyectos de loteo y demás casos contemplados en el artículo 2.2.4. y en el numeral 2 del artículo 2.2.4. Bis de la OGUC, pasarán a ser parte del Plan Regulador Comunal al cursarse la recepción definitiva de las obras de urbanización, momento en el cual se entenderá aprobado el plano respectivo para efectos de lo indicado en el artículo 69 de la LGUC²⁸.
- 10.8. Finalmente se debe indicar que las obras de urbanización de un loteo, una división afecta a utilidad pública o una urbanización de predio afecto a utilidad pública que se acoge al régimen de copropiedad inmobiliaria, pueden ser garantizadas conforme a lo dispuesto en los artículos 129 y 136 inciso tercero de la LGUC y en el artículo 3.3.1. de la OGUC, procediendo en estos casos que el Director de Obras Municipales postergue la emisión del certificado de recepción hasta su ejecución y, entretanto, emita un certificado de urbanización garantizada. Luego, en el inciso final del artículo 3.3.1. de la OGUC, se dispone que no procederá el otorgamiento del certificado de urbanización garantizada respecto de las obras de urbanización voluntarias desvinculadas del proceso de división del suelo.

Sobre dicha materia, esta División se pronunció en las Circulares Ord. N°491 de fecha 15 de junio de 2007, **DDU-ESPECÍFICA N°42/2007**; Ord N°7 de fecha 7 de enero de 2022, **DDU 464**; y Ord. N°371 de fecha 26 de julio de 2024, **DDU 504**; entre otras.

²⁷ En los casos de obras de urbanización voluntarias en el espacio público existente por un interesado si bien es exigible la recepción definitiva de la DOM, no serán aplicables los efectos previstos en el artículo 135 de la LGUC, ya que se trata de superficies que ya tienen el carácter de bien nacional de uso público.

²⁸ De acuerdo con lo señalado en el artículo 2.2.9 de la OGUC. En los incisos segundo y tercero del mismo artículo se dispone que: *"En las comunas en que subsidiariamente cumplan la función de Plan Regulador Comunal las disposiciones del Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano, los espacios públicos señalados en el inciso anterior pasarán a ser parte de dicho Plan, hasta que entre en vigencia el Plan Regulador Comunal, oportunidad en que se entenderán automáticamente incorporados a este último.*

Los originales de los planos de loteo, de subdivisión y los que correspondan a los demás casos contemplados en el artículo 2.2.4. y en el numeral 2 del artículo 2.2.4. bis de la OGUC, deberán archivar en la DOM y una copia oficial de los mismos en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, enviándose además copias del mismo tenor, cuando no exista Plan Regulador Comunal, al Gobierno Regional, a la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y a la respectiva Secretaría Regional Ministerial del mismo Ministerio".

11. OTRAS MODIFICACIONES QUE REALIZÓ EL DS 5:

11.1. CERTIFICADOS DE INFORMACIONES PREVIAS.

Se elimina el inciso segundo del artículo 2.2.4. de la OGUC²⁹, para aclarar que **la obligación de urbanizar no está condicionada a que el Certificado de Informaciones Previas (CIP) incluya el perfil del área afecta a utilidad pública**, sin perjuicio que subsiste la obligación de la DOM de incluirlo en el CIP, señalando las obras de urbanización que se deben ejecutar en dicha área.

Al respecto, se debe recordar que el inciso décimo del artículo 116 de la LGUC dispone, en lo pertinente, que la DOM, a petición del interesado, emitirá un CIP que contenga las condiciones aplicables al predio de que se trate, de acuerdo con las normas urbanísticas derivadas del IPT respectivo. Luego, en el artículo 1.4.4. de la OGUC se reglamenta el contenido de dicho certificado señalando, en lo pertinente, que cada CIP identificará la zona o subzona en que se emplace el predio y las normas que lo afecten, de acuerdo a lo señalado en el IPT respectivo y proporcionará, entre otros: la declaración de utilidad pública que afecta al predio; la indicación de los requisitos de urbanización, para los efectos de lo dispuesto en el artículo 65 de la LGUC; y las exigencias de plantaciones y obras de ornato en las áreas afectas a utilidad pública.

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 declaratoria de utilidad pública y/o las obras de urbanización correspondientes a dicha área, se deberá entender que dicho certificado fue mal extendido, por no ajustarse a lo dispuesto en el inciso décimo del artículo 116 de la LGUC y en el artículo 1.4.4. de la OGUC. Lo anterior, sin perjuicio que el interesado pueda solicitar un pronunciamiento a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo que corresponda, de conformidad con lo señalado en el inciso final del artículo 1.4.4. de la OGUC.

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 cuando corresponda.

Por lo tanto, el hecho de que no se haya incluido en el CIP el perfil del área afecta a declaratoria a utilidad pública y/o las obras de urbanización correspondientes a dicha área, 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.

11.2. CONJUNTOS ARMÓNICOS.

El DS 5 precisó en el inciso segundo del artículo 2.6.4. de la OGUC que, para dar cumplimiento al requisito indicado en la letra a) de ese inciso³⁰, el ensanche de

²⁹ Dicho inciso disponía: *En los casos contemplados en los números 2. y 3. anteriores, para los efectos de exigir la ejecución de obras de urbanización, se deberá observar el siguiente procedimiento:*

a) La Dirección de Obras Municipales deberá incluir en el Certificado de Informaciones Previas 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 Dirección de Obras Municipales podrá exigir que en el expediente de permiso se incluyan los planos y especificaciones de las obras de urbanización que corresponda ejecutar.

³⁰ Que obliga a que el terreno en que se emplazan los conjuntos armónicos "enfrente en al menos 20 metros a una vía existente o proyectada en el Plan Regulador respectivo, de un ancho mínimo de 20 m., con calzada de no menos de 14 m."

la calzada que no se encuentre materializada deberá ejecutarse por el proyecto en el terreno propio.

Además, en los incisos segundo y tercero del mismo artículo se reemplaza la referencia a planos seccionales por planos de detalle.

Finalmente, se agregó que la ejecución de las obras que se deban realizar para dar cumplimiento a los requisitos del inciso segundo del artículo 2.6.4. de la OGUC, deberán tramitarse en conformidad con el artículo 3.1.6. de la OGUC.

11.3. AJUSTES DS 28 DE 2024 QUE MODIFICÓ LA OGUC PARA FAVORECER LA RECONSTRUCCIÓN.

El DS 5 eliminó la palabra “existentes” contenida en los incisos primero y segundo del artículo 7.2.1. de la OGUC y en el epígrafe que antecede al artículo 7.2.2. de la misma Ordenanza, para precisar que la aplicación de los preceptos relativos a regularización de construcciones en zonas decretadas afectadas por catástrofe no refiere a las “edificaciones existentes”, en apego a la definición contenida en el artículo 1.1.2.³¹. Por lo tanto, no es un requisito para la regularización de construcciones, que se cuente con permiso y recepción definitiva, por cuanto es una condición contrapuesta con el concepto de regularización.

Con el mismo objetivo, se eliminó el vocablo “existente” contenido en la letra b) del inciso cuarto del artículo 7.2.2. y en el inciso final del artículo 7.3.3.

11.4. ESTÁNDARES MÍNIMOS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN EXIGIBLES FUERA DEL TERRENO PROPIO.

La incorporación del nuevo artículo 2.2.4. Bis a la OGUC, relativo a las urbanizaciones voluntarias desvinculadas del proceso de división del suelo, implicó la reenumeración del anterior artículo 2.2.4. Bis que pasó a ser el nuevo artículo 2.2.4. Bis A. Con todo, se advierte que no se introdujeron cambios sustanciales en dicha materia.

12. **CIRCULARES QUE SE DEJAN SIN EFECTO O SE MODIFICAN:**

12.1. Considerando las modificaciones introducidas en la OGUC por el DS 5 y, además, la necesidad de refundir algunas instrucciones en esta Circular, se dejan sin efecto las siguientes circulares:

Nº CIRCULAR	Nº ORD	FECHA	MATERIA DE LA CIRCULAR	MOTIVOS / CONSIDERACIONES
Específica 78-07	818	10-09-07	Aplicación de los artículos 2.6.4., inciso segundo letra b), y 2.6.19. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.	Expiró el plazo que se informaba para que los planes reguladores apliquen la facultad del artículo 2.6.19. mediante procedimiento simplificado. Asimismo, los cambios normativos que se informaban al artículo 2.6.4. ya no se ajustan en su texto al modificado por el DS 5.

³¹ **“Edificación existente”**: edificio que cuenta con permiso y recepción definitiva o aquel construido con anterioridad a la entrada en vigencia de la ley Nº 4.563.”

224	643	19-08-09	Aplicación de los artículos 2.2.4., 3.1.4., 3.1.5., 3.1.6, 3.4.1., 3.4.2., 3.4.3. y 3.4.6. de la OGUC, en relación a las normas aplicables a la división de un predio a utilidad pública para efectos de su aprobación y recepción.	Se aborda esta materia en la presente circular. Circular DDU 224 quedó desactualizada por las modificaciones introducidas por el DS 5.
294	372	20-08-15	Aplicación artículo 2.3.6. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.	Se aborda esta materia en la presente circular.
371	332	29-08-17	Aplicación de los artículos 65, 67, 68, 70, 134, 135, 140 de la LGUC, y de los artículos 2.2.1. y 2.2.4. de la OGUC.	Se aborda esta materia en la presente circular. Circular DDU 371 quedó desactualizada por las modificaciones introducidas por la ley N°21.558 y el DS 5.
476	105	22-03-23	Modifica Circular Ord. N° 0332, de fecha 29.08.2017, DDU 371, que instruye sobre las obligaciones de ceder y urbanizar terrenos conforme a la normativa de urbanismo y construcciones.	Se aborda esta materia en la presente circular. Circular DDU 476 quedó desactualizada por las modificaciones introducidas por el DS 5.

12.2. En atención a los cambios normativos, se modifican las siguientes Circulares en la forma que se indica:

DDU N°	N° ORD	FECHA	MATERIA	MODIFICACIONES
Específica 22-07	390	03-05-07	Aplicación artículo 2.2.4. N°3 de la OGUC.	Se elimina la siguiente frase del numeral 3: "se debe recordar que mediante las instrucciones impartidas en la Circular Ord. N° 169 del 04.05 2005, DDU 150 , punto 3," Lo anterior, en atención a que la circular DDU 150 que allí se menciona, fue dejada sin efecto por la Circular DDU 220.
Específica 89-07	948	07-11-07	Aplicación artículos 2.6.4. y 2.6.15. de la OGUC. Conjunto armónico, división en partes de un predio con proyecto de conjunto armónico.	1. En el punto 2, en el segundo párrafo del primer apartado, se reemplaza frase "ensanchada por el proyecto" por "ensanchada por el proyecto en el terreno propio". 2. En el punto 2, en el segundo apartado, se reemplaza frase "plano seccional" por "plano de detalle". Asimismo, se reemplaza la frase "planos seccionales" por "planos de detalle".
Específica 11-09	384	11.06.09	Aplicación del inciso segundo, letra a), del artículo 2.6.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, sobre el requisito que debe cumplir la vía que enfrenta un proyecto acogido a "conjunto armónico"	1. En el punto 2, se reemplaza frase "ensanchada por el proyecto" por "ensanchada por el proyecto en el terreno propio". 2. Se reemplaza el punto 5 por el siguiente: "5. Complementariamente a lo señalado, cuando un proyecto que se acoja a lo dispuesto en el artículo 2.6.4. antes citado contemple la ejecución de obras de urbanización para materializar la calzada, deberá tramitarse en conformidad al artículo 3.1.6. de la OGUC, sin perjuicio de la tramitación del permiso de edificación acogido a conjunto armónico. En el mismo contexto, las obras de urbanización que se deban realizar para el cumplimiento de este requisito deberán ejecutarse y contar con recepción final en forma previa o conjunta con las obras de edificación acogidas a conjunto armónico".

Específica 55-09	867	10-11-09	Aplicación artículos 2.2.4. y 3.2.11. de la OGUC, obligación de ejecutar plantaciones y obras de ornato como parte de las obligaciones del urbanizador	1. En el punto 2, se reemplaza la frase "el artículo 2.2.4." por "los artículos 2.2.4. y 2.2.4. Bis"
				2. Se reemplaza el punto 4 por el siguiente: <i>"Por su parte, los artículos 3.1.5. y 3.1.6. de la OGUC —que se refieren al legajo de antecedentes anexo a las solicitudes de permiso de urbanización— establecen que el proyecto de plantaciones y obras de ornato, con sus respectivas especificaciones técnicas, forma parte de los antecedentes anexos a la solicitud de permiso."</i>
241	3	14-01-11	Artículo 134 de la LGUC, respecto de obligación de ejecutar obras de urbanización para ciclovías	1. En el punto 2, se reemplaza la frase " <i>plano seccional</i> " por " <i>plano de detalle</i> ".
				2. En el punto 3, se reemplaza el literal b. por el siguiente: <i>"b. En la ejecución de obras de urbanización que se realicen en el espacio público, por parte de los municipios u otros organismos públicos, o por un interesado cuando se trate de urbanizaciones voluntarias."</i>
				3. En el punto 4, se reemplaza la frase "en el artículo 2.3.2." por la siguiente: "en los artículos 2.3.2. y 2.3.2. bis"
435	228	20-05-20	Pertinencia de exigir condiciones especiales de accesibilidad en las autorizaciones a que alude el artículo 55 de la LGUC y aplicación del artículo 2.2.4. bis de la OGUC.	En la Materia de dicha Circular y en los puntos 1, 4 y 5 se reemplaza la frase "artículo 2.2.4. bis" por "artículo 2.2.4. Bis A".
449	453	23-11-20	Informa modificaciones introducidas por el DS N° 16 (V. y U.) de 2020 al DS 14 (V. y U.) de 2017, que a su vez modifica la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, para efectos de la implementación de la Ley N° 20.958 que establece un Sistema de Aportes al Espacio Público.	En el último párrafo del punto 3 se reemplaza la frase "artículo 2.2.4. bis" por "artículo 2.2.4. Bis A".

455	12	18.01.21	Informa, recapitulativamente, sobre los pronunciamientos emitidos por la División de Desarrollo Urbano respecto del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y del Decreto Ley N°3.516 de 1980, y complementa las instrucciones en ellos contenidas. Modifica y deja sin efecto las Circulares que indica en punto 6 de la presente Circular.	En la letra e) del punto 1.2. (en el encabezado y en los párrafos que le siguen); en el punto 2.2.; en el punto 2.3. (en el encabezado y en los párrafos que le siguen); en el punto 5 y en la nota al pie 16 del punto 5 se reemplaza la frase "2.2.4. bis", todas las veces que se verifique, por "2.2.4. Bis A".
502	304	18-06-24	Inciso tercero del artículo 129° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC). Carta de resguardo en urbanizaciones que ejecuten los Servicios de Vivienda y Urbanización (SERVIU).	1. En el punto 5, se reemplaza la frase "/los literales b), c) y d)" por "los literales b) y c)" 2. En el punto 6, en su enunciado, se reemplaza la frase " <i>subdivisión afecta</i> " por " <i>división afecta</i> ". 3. En el punto 6, se reemplaza la letra b) por la siguiente: "La emisión de los respectivos Certificados de Informaciones Previas (CIP) de los lotes resultantes. Lo anterior es coherente, a su vez, con lo dispuesto en el inciso décimo del artículo 116 de la LGUC, el cual prevé que: " <i>Los certificados de informaciones previas que se otorguen respecto de los lotes resultantes de divisiones afectas y loteos con urbanización garantizada mantendrán su vigencia mientras no se modifiquen el plano de subdivisión, loteo o urbanización, o las normas urbanísticas legales o reglamentarias.</i> ".
528	413	26-09-25	Normativa aplicable al Tratamiento de espacio público.	1. Se reemplaza el punto 5 por el siguiente: "5. <u>Obras de urbanización:</u> El artículo 134 de la LGUC, en sus tres primeros incisos, dispone que: "Artículo 134°.- 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 de terreno. Las plantaciones y obras de ornato deberán ser aprobadas y recibidas por la Dirección de Obras Municipales respectiva. 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." El artículo 1.1.2. de la OGUC define el vocablo "Urbanizar": " <i>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</i> ".

				Luego, el artículo 2.2.4. de la OGUC establece expresamente los tres casos en que el propietario de un predio se encuentra obligado a ejecutar obras de urbanización: en loteos, en proyectos que se acogen al régimen de copropiedad inmobiliaria en predios afectos a utilidad pública y en divisiones afectas. A su vez, el primer inciso del artículo 3.2.11. de la OGUC señala que <u>"el urbanizador deberá ejecutar a su costa las plantaciones y obras de ornato correspondientes, como parte de las obras de urbanización señaladas en los artículos 2.2.4. y 2.2.4. Bis de esta Ordenanza, referentes a mobiliario urbano, iluminación, pavimentos peatonales y vegetación adecuada al clima, incluida su correspondiente solución de riego, sin perjuicio de las normas que sobre estas materias puedan contemplar las ordenanzas municipales."</u> (el subrayado es propio). Luego, el inciso tercero del mismo artículo preceptúa que será necesaria la presentación de un proyecto que señale las obras e instalaciones indicadas, las que serán aprobadas y recibidas por la DOM respectiva de conformidad a lo establecido en el artículo 134º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones." 2. En el punto 6, se reemplaza la frase "artículo 2.2.4. bis" por la frase "artículo 2.2.4. Bis A". 3. En el punto 15, se elimina la nota al pie N°2.
536	136	06-03-26	CAPÍTULO II De la ejecución de obras de urbanización, edificación e instalaciones complementarias, Párrafo 4º 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 evitar la proliferación de los denominados "loteos brujos".	En el punto 2, se reemplaza la nota al pie N°2 por la siguiente: ""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".

Saluda atentamente a ud.



JUAN DIEGO IZQUIERDO HEVIA
JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

JAV / RRA / JCB / DCG / NIAM / JPB / ODM

DISTRIBUCIÓN:

- 1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo.
- 2. Sra. Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo.
- 3. Sra. Contralora General de la República.

4. Sres. Gobernadores Regionales, todas las regiones.
5. Biblioteca del Congreso Nacional.
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 Infraestructura y Mantenimiento de la Corporación Administrativa del Poder Judicial.
14. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano).
15. Sres. Jefes Depto. D.D.U.
16. Sres. Jefes Depto. D.D.U.I. SEREMI MINVU Regionales.
17. Sr. Jefe de la Oficina de Autorizaciones Sectoriales e Inversión del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo.
18. Colegio de Arquitectos de Chile.
19. Instituto de la Construcción.
20. Cámara Chilena de la Construcción.
21. Asociación Chilena de Municipalidades (AChM).
22. Asociación de Municipalidades de Chile (AMUCH).
23. Asociación de Oficinas de Arquitectos de Chile (AOA).
24. Asociación Nacional de Revisores Independientes (ANRI).
25. Asociación Chilena de Revisores Independientes (ARICH).
26. Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI).
27. Sr. Secretario Ejecutivo Consejo de Monumentos Nacionales.
28. Centro de Documentación (CEDOC) MINVU.
29. OIRS.
30. Jefe SIAC.
31. Archivo DDU.
32. Oficina de Partes DDU.
33. Oficina de Partes MINVU Ley 20.285.