



ORD.: N° 1156/

ANT.: No hay

MAT.: Aplicación de artículo 2.3.6. O.G.U.C. en relación a subdivisión que genera servidumbres de tránsito

ADJ.: Ord. N° 588 de fecha 11-11-2014 de jefe División Desarrollo Urbano.

ARICA, 26 NOV 2014

DE : SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO (S)  
REGIÓN DE ARICA Y PARINACOTA.

A : SRA. ROSA DIMITSTEIN ARDITI  
DIRECTORA DE OBRAS I.M.A.

Junto con saludar cordialmente y en atención a aclaración solicitada a la División de Desarrollo Urbano del MINVU, respecto a la aprobación de Subdivisión Predial mediante Servidumbres de paso. Se informa lo siguiente:

Mediante Ord N° 588 de fecha 11 de Noviembre de 2014, el Jefe de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo reitera Ord. DDU N° 0116 de fecha 13.02.2014, respecto a la aplicación de los artículos 2.3.6. y 2.3.3. de la O.G.U.C.

En oficio mencionado se indica que el artículo 2.3.6. de la O.G.U.C, que reglamenta el artículo 68 de la L.G.U.C, dispone en su inciso primero, que en zonas urbanas, todo lote resultante de una subdivisión o loteo deberá contar con acceso a una vía de uso público existente, proyectada o prevista por el Instrumento de Planificación Territorial, destinada a circulación vehicular,

Este mismo artículo en su inciso segundo establece, que excepcionalmente en los casos de predios interiores se podrá aceptar que acceden a la vía de uso público a través de servidumbres de tránsito, sólo si estas son asimilables a las condiciones, características y estándares de diseño establecidas en el artículo 2.3.3. O.G.U.C. y cumplan con las condiciones de accesibilidad para el tipo de uso que se construirá en el predio servido y se ejecuten las obras como si se tratara de una urbanización conforme al artículo 134 de la L.G.U.C.

De acuerdo a lo anteriormente señalado, es preciso hacer presente que la preceptiva de excepción aludida, debe aplicarse en armonía con las disposiciones que sobre servidumbres de Tránsito establece el Código Civil en su Titulo XI "De las Servidumbres". En especial con lo establecido en su artículo 820 que señala servidumbre predial o simplemente servidumbre, **es un gravamen impuesto sobre un predio en utilidad de otro predio de distinto dueño**".

De las disposiciones analizadas, es dable sostener que los sitios que se propongan en un proyecto de división de terrenos o de loteos, según sea el caso, deben tener acceso a una vía de uso público existente, en acuerdo con lo dispuesto en el artículo 68 de la L.G.U.C., el artículo 2.3.6. y teniendo presente la definición " subdivisión de terrenos " contenidos en el artículo 1.1.2. de la O.G.U.C, por lo cual, **no es posible proyectar sitios accediendo a la vía de uso público a través de una servidumbre de tránsito**, toda vez que ello se aparta de las normas mencionadas.

En virtud de Artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, dispone que, a la Secretarías Regionales Ministeriales, le corresponderá supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial, es que se ha detectado un incumplimiento en la aplicación de la normativa por parte de esa D.O.M. Por lo que se solicita tomar las medidas correctivas correspondientes tanto con los particulares como en el Conservador de Bienes Raíces e informar a esta Seremi respecto del proceso en un plazo máximo de 60 días.

Los expedientes que esta Seremi ha detectado que se han aprobados en forma irregular se detallan a continuación:

| Nº | PROPIETARIO                       | UBICACION                                                                  | RESOLUCION APROBACION | FECHA      | RESOLUCION RECTIFICATORIA |
|----|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------|---------------------------|
| 1  | ALFREDO FERRADA AVILA             | ISABEL RIQUELME 241                                                        | 3320                  | 02/12/2010 | 3521/3678                 |
| 2  | LUIS PEREZ CARREÑO                | ISABEL RIQUELME 111                                                        | 3382                  | 04/05/2011 | 3529                      |
| 3  | JUAN ACUÑA FUENTES                | PEDRO LAGOS 110                                                            | 3398                  | 18/05/2011 |                           |
| 4  | CARLOS VALLEJOS VELIZ             | RAFAEL DURAN 6030                                                          | 3418                  | 01/07/2011 |                           |
| 5  | SOC. OLGUIN Y CIA LTDA            | JTA DE ADELANTO 262                                                        | 3476                  | 07/11/2011 |                           |
| 6  | SOLARI HNOS. S.A.                 | JUNTA DE ADELANTO 211                                                      | 3582                  | 26/04/2012 | 3623                      |
| 7  | HENRY YPANAQUE AREAS              | RAFAEL DURAN 6040                                                          | 3638                  | 31/07/2012 |                           |
| 8  | DIEGO SOLARI PRENAFETA            | CDTE SAN MARTIN 226                                                        | 3701                  | 26/11/2012 |                           |
| 9  | SOC. OLGUIN Y CIA LTDA            | JTA DE ADELANTO 262                                                        | 3713                  | 03/12/2012 |                           |
| 10 | MATILDE BELTRAN FIGUEROA          | RAFAEL DURAN S/N                                                           | 3730                  | 10/01/2013 |                           |
| 11 | JUANA GRAMUNT FUENTES             | PEDRO LAGOS S/Nº                                                           | 3731                  | 10/01/2013 | 3762                      |
| 12 | JOSE OTAROLA CARRASCO             | ISABEL RIQUELME 131                                                        | 3770                  | 11/03/2013 |                           |
| 13 | MARIA FLORES QUISPE               | RAFAEL DURAN 6110                                                          | 3788                  | 23/04/2013 |                           |
| 14 | ERIKA LAGOS ZUÑIGA Y OTROS        | JTA DE ADELANTO 272                                                        | 3789                  | 23/04/2013 |                           |
| 15 | PATRICIO ROJAS RETAMAL            | CDTE. SAN MARTIN 102                                                       | 3794                  | 26/04/2013 |                           |
| 16 | TRANSPORTE CHINCHORRO LTDA        | CDTE SAN MARTIN 225                                                        | 3803                  | 06/06/2013 |                           |
| 17 | SOC. COMERCIAL LAS HIDALGAS LTDA. | MANZANA L LOTE0 ZONA INDUSTRIAL EL TENIENTE, LA PAZ, CHAPIQUIÑA, ANDACOLLO | 3046                  | 01/06/2009 |                           |

Este listado no obsta de otras revisiones que pueda hacer su Servicio y que estén aprobadas en forma irregular, con los mismos problemas.

Sin otro particular, se despide atentamente,



**FERNANDO ROBLEDO HOJOSA**  
**SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA. Y URBANISMO(S)**  
**REGIÓN DE ARICA Y PARINACOTA**

FRH/GPC  
 DISTRIBUCIÓN:

- Sr. Alcalde I.M.A.
- Asesoría Jurídica
- Auditoría Interna
- Dpto. Desarrollo Urbano
- Oficina de Partes

ORD. N° 0588

**ANT.:** Su oficio Ord. N°0953 del 20.10.14.

**MAT.:** Reitera Ord. DDU N°0116 del 13.02.14 sobre aplicación de artículo 2.3.6. de la OGUC, en relación con subdivisión que genera servidumbres de tránsito.

**SANTIAGO, 11 NOV. 2014**

**A : SRA. SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO  
REGION DE ARICA Y PARINACOTA.**

**DE : JEFE DIVISION DE DESARROLLO URBANO.**

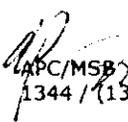
1. Me refiero a su oficio del antecedente, mediante el cual, a la luz de casos detectados por esa Secretaría sobre subdivisiones que a su juicio no estarían cumpliendo con la normativa atingente, lo informado por esta División en nuestro oficio Ord. N°0116 del 13.02.14 -sobre la aplicación del artículo 2.3.6. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC)- y lo tratado al respecto en el taller de normativa urbana realizado el 27.06.14, requiere de esta División un pronunciamiento legal a fin de que esa Secretaría solicite aplicar las medidas correctivas que corresponda.
2. Respecto de las atribuciones que le toca a esa Secretaría Regional, me permito hacer presente que el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) dispone que, a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, le corresponde supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial, por tanto esa Secretaría cuenta con las facultades y atribuciones para resolver sobre autorizaciones o permisos respecto de los cuales surjan discrepancias de lo resuelto por el Director de Obras Municipales, como asimismo le cabe la facultad de aplicar el artículo 15 de la LGUC cuando estime pertinente.
3. Sobre el tema en consulta, se reitera nuestro oficio aludido, en particular cuando indica que los sitios que se propongan en un proyecto de subdivisión de terreno, deben tener acceso a una vía de uso público existente, conforme dispone el artículo 68 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y por tanto no es posible proyectar sitios de una subdivisión, solucionando el acceso a la vía de uso público a través de una servidumbre de tránsito, toda vez que aquello se aparta de la normativa vigente. Lo anterior se encuentra corroborado por la Contraloría General de la República, en los dictámenes N°19365 del 2010 y N°13113 de 2009 y específicamente en el dictamen 029987 de 2005, el cual ante un caso similar referido a una división en lotes, en que para darle el carácter de bienes nacionales de uso público a las vías que daban acceso a cada sitio, dispuso que se regularizara como si se tratara de un loteo aplicándole a éste toda la normativa atingente. \*

4. Siendo ello así, corresponderá que esa Secretaría ejerza las atribuciones y potestades que le otorga la normativa ya mencionada a fin de solicitar las medidas que corresponda en los casos que hubiera detectado de incumplimiento a la normativa aplicable.

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.,



**PABLO CONTRUCCI LIRA**  
Jefe División de Desarrollo Urbano



APC/MSB  
1344 / (135-1)

**DISTRIBUCIÓN:**

1. SEREMI MINVU Región de Arica y Parinacota.
2. Depto. Planificación y Normas Urbanas D.D.U.
3. Oficina de Partes D.D.U.