



ORD.: **0132**
ANT.: Oficio N° 2531 de fecha 23-12-2013 de D.O.M. y Carta del 30-01-2014.
MAT.: Adjunta pronunciamiento de la División de Desarrollo Urbano del nivel Central acerca de la exigencia de obras de urbanización en servidumbres de tránsito.
ADJ.: Ord. N° 116 de fecha 13-02-2014 de D.U.I.
Expediente de Permiso de Subdivisión Predial
ARICA, **24 FEB 2014**

DE: SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE ARICA Y PARINACOTA

A: DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES (S).

Junto con saludar cordialmente y en atención a consulta realizada en mediante Ord. N° 2531 de fecha 19 de Diciembre de 2013 en relación a la aplicación de las excepción dispuesta en el Art. 2.3.6. O.G.U.C. sobre las condiciones mínimas de urbanización exigibles para las servidumbres de tránsito, se adjunta pronunciamiento de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Sin perjuicio de lo anterior, se reitera que ante distintas presentaciones de esa D.O.M. ante esta Seremi, que corresponde a la Dirección de Obras pronunciarse sobre los Permisos de Construcción, Subdivisiones prediales entre otros, de acuerdo al Art 24° de la Ley 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades y ante discrepancias, a la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo conforme a lo dispuesto en los Art. 4°, 12° y 118° de la L.G.U.C.

No obstante lo anterior es preciso aclarar que el Art. 65° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones establece **sólo tres casos** para la Subdivisión y Urbanización de suelos:

- 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.

El Art. 2.3.6 del O.G.U.C. en su inciso segundo establece condiciones de excepción, para el **acceso a una vía de uso público**, para lo cual se indica que las servidumbres de tránsito deben asimilarse a las condiciones, características y estándares de diseño establecidos en el artículo 2.3.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

Al respecto el Art. 2.3.6. O.G.U.C. establece las condiciones que deberá cumplir la vía en cuanto a dimensiones, largos, radios de giro, usos de suelo, etc.

Asimismo el mismo Art. 2.3.6. O.G.U.C. en su última sección establece:
...y se ejecuten las obras como si se tratara de una urbanización conforme al artículo 134° de la ley general de urbanismo y construcciones

Al respecto el Art. 134° L.G.U.C. establece:

" 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."

De las disposiciones analizadas es posible concluir, que las servidumbres de tránsito es una norma de excepción **sólo** para el acceso a una vía de uso público, y no lo es para el proceso de Subdivisión y Urbanización de suelos, las cuales se encuentran contenidas en el Art. 65 de la L.G.U.C.

Asimismo el Artículo 2.3.6. O.G.U.C. establece que las obras correspondientes a las Servidumbres de Tránsito deben asimilarse a la obras de urbanización las cuales son de cargo del propietario del terreno.

En atención al documento señalado y de la revisión de la presentación realizada por el Arquitecto Sr. Fermín Mateo, es posible inferir que la vía propuesta no cumple con las exigencias mínimas establecidas en el Art. 2.3.3. de la O.G.U.C. sobre anchos mínimos de las vías, largos máximos, radio de giro interior que permita el giro de un vehículo en 180 °, incluidos los de emergencia. Al respecto se sugiere revisar DDU Específica 05/2011 de fecha 04 de Julio de 2011, sobre la aplicación del numeral 1 del Artículo 2.3.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones , sobre pasajes en general.

El expediente presentado no corresponde a una Subdivisión Predial ya que involucra obras de urbanización producto de la servidumbre de tránsito propuesta por lo que deberá adjuntar la antecedentes contemplados en el Art. 3.1.5. O.G.U.C.

Sin otro particular, saluda a Usted,


KVR/GPC
DISTRIBUCION

- Destinatario
- Arquitecto Sr. Fermin Mateo 18 de Septiembre 2440
- Unidad Jurídica SEREMI-MINVU
- Oficina de Partes



ORD. Nº 0116 /

ANT.: Su Oficio N°0039 de fecha 17.01.14.

MAT.: Informa sobre aplicación artículo 2.3.6. de la OGUC sobre servidumbres de tránsito.

SANTIAGO, 13 FEB. 2014

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

DE : JEFA DIVISION DE DESARROLLO URBANO (S).

1. Me refiero a su oficio del antecedente mediante el cual solicita de esta División de Desarrollo Urbano le sea aclarado la aplicación de las disposiciones contenidas en el artículo 2.3.6. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) respecto de la obligatoriedad que tendría el propietario de cumplir con las condiciones impuestas en el mismo artículo y ejecutar obras de urbanización.
2. Al respecto, me permito hacer presente que en virtud de lo dispuesto por el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) esta División no se pronunciará sobre el caso en particular que motiva su consulta, toda vez que pronunciarse sobre casos específicos, es una facultad consagrada en el artículo 24 de la Ley N°18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades a las Direcciones de Obras Municipales y ante discrepancias, a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva conforme a lo dispuesto en los artículos 4°, 12 y 118 de la misma Ley General.
3. No obstante lo anterior, el artículo 2.3.6. de la OGUC, que reglamenta el artículo 68 de la LGUC, 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 en el Instrumento de Planificación Territorial, destinada a circulación vehicular.

Dicho artículo establece en su inciso segundo, que excepcionalmente en los casos de predios interiores se podrá aceptar que accedan a la vía de uso público a través de servidumbres de tránsito, solo si estas son asimilables a las condiciones, características y estándares de diseño establecidos en el artículo 2.3.3. de la OGUC 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 LGUC.

4. A la luz de las normas antes señaladas, es preciso hacer presente que la preceptiva de excepción antes aludida, debe aplicarse en armonía con las disposiciones que sobre servidumbres dispone el Código Civil en su Título 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.**"

5. De las disposiciones analizadas, es dable sostener que los sitios que se propongan en un proyecto de subdivisión de terrenos o de loteo, 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 LGUC, el artículo 2.3.6. y teniendo presente la definición del vocablo "subdivisión de terrenos", contenido en el artículo 1.1.2. de la OGUC, y en tal sentido, 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.
6. No obstante lo anterior, y, en la circunstancia que exista un predio interior, vale decir, aquel que se encuentra privado de acceso a una vía de uso público, será posible acogerse a las disposiciones contenidas en el inciso segundo del artículo 2.3.6. de la OGUC, en tanto la servidumbre de tránsito se constituya en estricto apego a lo dispuesto en el Código Civil y con lo señalado en el artículo 2.3.6. de la OGUC, norma que expresamente establece que la servidumbre de tránsito deberá cumplir con lo preceptuado en el artículo 134 de la LGUC, respecto de las obras de urbanización que corresponda ejecutar en ella, y **sus condiciones, características y estándares de diseño sean asimilables a lo dispuesto en el artículo 2.3.3.** de la OGUC, artículo referido a los pasajes en general.

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.,



ANGELA PRADO CONCHA
Jefa División de Desarrollo Urbano
Subrogante

APC/M8B
70/(141-7)

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.