



**DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO**

-----233--

**ORD.:** N° \_\_\_\_\_/

**ANT.:** Consulta ingresada por OFPA el 11.12.2017 de parte de Meneses y Asociados Arqtos.

**MAT.:** Se pronuncia en el marco del Art. 4° LGUC

VALPARAISO, 18 ENE 2018

**DE : SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL  
DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE VALPARAISO**

**A : ARQTO. GONZALO MENESES**

1. Mediante presentación referida en el antecedente de este oficio, se ha solicitando orientación técnica a esta Secretaría Regional Ministerial en relación a lo siguiente:

1.1 El requirente consulta respecto a la pertinencia de las observaciones realizadas por la DOM de Los Andes a una solicitud de subdivisión con fines industriales, consignadas en el acta de observaciones del ingreso 3031/2017.

El predio objeto de la solicitud se localiza en Av. San Rafael N° 2157 de la comuna de Los Andes, tiene una superficie de 112.923,22 m<sup>2</sup>, Rol SII 503-46 y pertenece a Parque Industrial Los Andes S.A. Es preciso destacar que al predio le afecta un gravamen de utilidad pública en Av. San Rafael, según el PRC vigente de la comuna.

Las observaciones N° 2 y 3 de la mencionada acta, cuestionan que la solicitud corresponda a una subdivisión, debiendo por tanto realizar las cesiones correspondientes a un loteo y urbanizar la superficie afecta a ensanche proyectado en Av. San Rafael.

1.2 Como principal argumento, el particular sostiene que el lote N° 17, que permite el acceso a 14 de los lotes, no constituye una apertura de vía pública sino una servidumbre. Lo anterior, por efecto del artículo 881 del Código Civil, el cual permite el establecimiento de un servicio continuo y aparente a favor de otro predio que le pertenece al mismo dueño, lo que se denomina "destinación del padre de familia", no pudiendo de esta forma, a juicio del requirente, considerar este proyecto de subdivisión como un loteo, sino como una subdivisión con acceso a través de una servidumbre.

1.3 Mediante nuestro Ord. N° 3727/2017, se solicitó informe a la DOM de Los Andes, el que fuera remitido a esta SEREMI mediante el Ord. N° 02/2018. En dicho documento, la DOM argumenta que el proyecto corresponde a un loteo por efecto de la aplicación del artículo 2.2.2 OGUC y cita la Circ. DDU N° 371/2017. En lo medular, argumenta que no es posible acoger la solicitud a la "destinación del padre de familia", dado que la servidumbre no se constituye a favor de otro predio perteneciente al mismo dueño.

2. Habiendo recibido la consulta y analizados los antecedentes con los que se cuentan, esta SEREMI ha realizado el siguiente análisis normativo:

2.1 En primer lugar, y coincidiendo con lo indicado por la DOM en su informe, el Código Civil en el referido artículo 881, establece claramente que la servidumbre debe realizarse en favor de un predio distinto perteneciente al mismo dueño. Este supuesto no se cumpliría en la solicitud, ya que la servidumbre que se pretende constituir (lote N° 17) no se encuentra establecida previamente a través de un gravamen otorgado a otro predio perteneciente al mismo dueño, sino

que ésta se constituiría a favor de los futuros propietarios de los 14 lotes que requieren acceder por la servidumbre, situación que se aleja de la condición para aplicar la señalada norma.

- 2.2 Despejada esta materia, cabe señalar que los artículos: 65° LGUC, 2.2.2 OGUC y 1.2.1 OGUC, indican que una subdivisión de terrenos no requiere ejecutar obras de urbanización por ser suficientes las existentes. Por otra parte el mencionado artículo 1.2.1 OGUC define como "loteo de terrenos", el proceso de división del suelo que contempla apertura de nuevas vías públicas. Al respecto, cabe señalar que la Circ. DDU N° 371/2017 aborda estas materias, reiterando la diferenciación conceptual señalada anteriormente.

En conclusión, dado que tal como se analizó en el punto 2.1 de este oficio, el proyecto en cuestión no puede considerar al lote N° 17 como una servidumbre ya constituida que garantice el acceso a los lotes, el proyecto obligatoriamente requiere la apertura de una vía de acceso, tratándose por lo tanto, de un loteo con fines industriales.

- 2.3 Dado que el proyecto de división del suelo corresponde a un loteo y no a una subdivisión, el particular deberá cumplir con las exigencias de urbanización del numeral 1° del artículo 2.2.4 OGUC, 70° LGUC y 2.2.5 OGUC, es decir deberá urbanizar y ceder las superficies destinadas a equipamiento, áreas verdes, deporte y recreación de este último artículo, debiendo materializar estas cesiones preferentemente en la superficie afecta a utilidad pública por el PRC vigente.
- 2.4 Respecto a la intención manifestada por el particular de contar con acceso controlado a los predios industriales del loteo, es preciso destacar que el proyecto podría acogerse a Ley de Copropiedad Inmobiliaria como Condominio Tipo B. Sin embargo, y tal como indica el artículo 2.6.17 OGUC, deberá cumplir igualmente con las cesiones a utilidad pública del artículo 2.2.5 OGUC.

3. En atención al análisis efectuado en el punto 2 de este oficio, esta SEREMI concluye que las observaciones de la DOM resultan atingentes a este caso.

Saluda atentamente a Ud.,



MVVD / CRS

**DISTRIBUCION**

- Destinatario
  - Archivo profesional Informante
  - Oficina de Partes
  - **Publicar Transparencia**
- SI ( ) NO (x)

**RODRIGO URIBE BARAHONA**  
Secretario Regional Ministerial  
Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso

