

197

ORD.Nº:

345

ANT:

-Carta de Jeanette Rojas Gonzalez, en materia;  
"Solicitud de subdivisión Luis Castro Galvez a  
Municipalidad de Olivar".  
-Oficio Ordinario N° 103/2022 SEREMI MINVU  
OHIGGINS.  
-Oficio Ordinario N°20/2022 DOM Olivar.

MAT:

**ARTICULO 4° L.G.U.C.:** Emite respuesta a  
Jeanette Rojas González, en atención a solicitud  
de pronunciamiento en materia de subdivisión  
predial en la comuna de Olivar.

ADJ:

-Carta de Jeanette Rojas Gonzalez, en materia;  
"Solicitud de subdivisión Luis Castro Galvez a  
Municipalidad de Olivar".  
-Oficio Ordinario N° 103/2022 SEREMI MINVU  
OHIGGINS.  
-Oficio Ordinario N°20/2022 DOM Olivar.

10 MAR 2022

A: JEANETTE ROJAS GONZALEZ

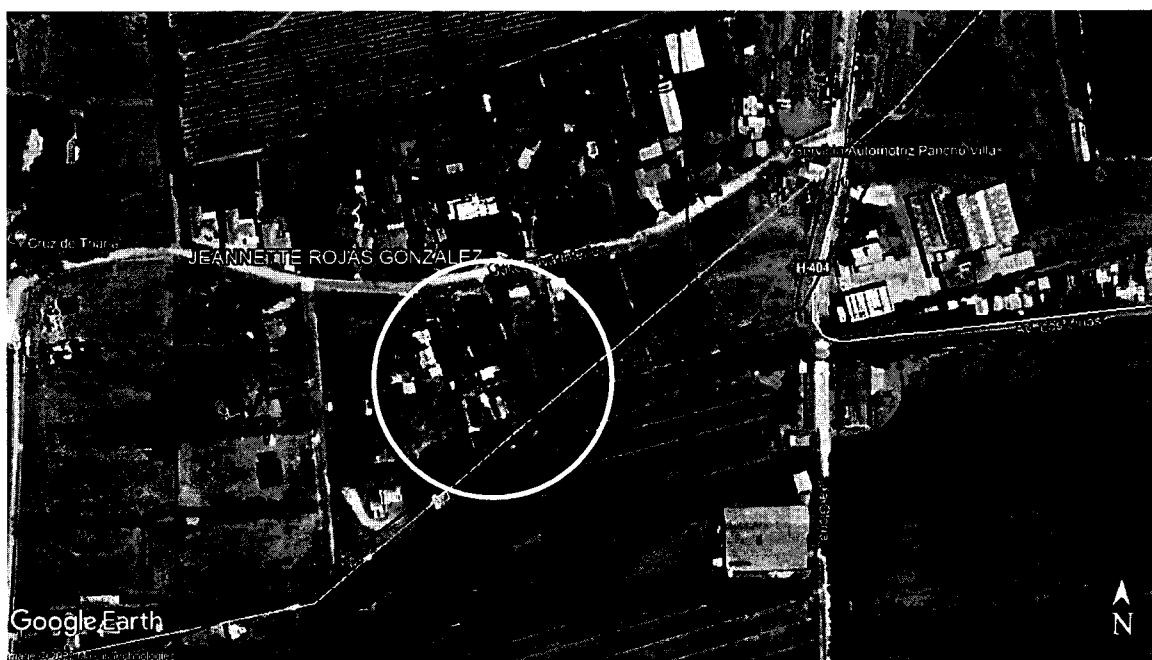
[idelcrojasg@gmail.com](mailto:idelcrojasg@gmail.com)

DE: FRANCISCO JAVIER RAVANAL GONZÁLEZ

Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo,  
Región del Libertador General Bernardo O'Higgins.

Junto con saludar, y en atención a su presentación indicada en antecedentes, y además de nuestro rol establecido en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial, se cumple en informar y reiterar a usted lo siguiente;

En conocimiento que el predio objeto de análisis se encuentra emplazado en Calle Julio Silva N°268, correspondiendo esto a zona de extensión urbana según Plan Regulador Comunal de Rancagua 2010, se consideran las siguientes consideraciones técnicas;



1. En primera instancia, para analizar el caso particular planteado se deberá observar lo dispuesto por el artículo 68° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) en concordancia con el artículo 2.3.6 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC). Particularmente, el artículo 2.3.6 de la OGUC señala 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.
2. Por su parte, el artículo 68° de la LGUC, establece que los sitios o lotes resultantes de una subdivisión, loteo o urbanización, estén edificados o no, deberán tener acceso a un espacio de uso público y cumplir con las disposiciones de la LGUC, su Ordenanza y el Plan Regulador correspondiente.
3. Se debe tener en cuenta la definición que la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones otorga al proceso de subdivisión de terreno; especificándola como “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”. A su vez el artículo 2.2.2 del mismo cuerpo legal señala que la subdivisión del suelo es la gestión que tiene por objeto dividir un predio, sin que el propietario esté obligado a urbanizar, por ser suficientes las obras de urbanización existentes.
4. 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 Instrumento de Planificación Territorial.
5. Por lo anteriormente señalado, se deriva que para que el proceso de división del suelo sea considerado una subdivisión y no requiera la ejecución de obras de urbanización, es fundamental velar por el cumplimiento del artículo 68° de la LGUC, respecto al carácter de vía de uso público del acceso a los lotes resultantes. Esto último, explicado en el numeral 1 del presente documento.
6. Como se puede advertir, y según los preceptos indicados anteriormente, no es posible proyectar sitios resultantes accediendo a una vía que no se considera incorporada al dominio nacional de uso público, ya que ello contraviene las disposiciones anteriormente señaladas.
7. Lo anterior, ya que si bien conforme a lo graficado en el Plano adjunto, la servidumbre denominada “Unidad D” compuesta por los vértices “G-B-J-K-G”, no consta la ejecución ni recepción de las obras de urbanización que señala el artículo 134° de la LGUC, y por lo tanto, conforme lo señala el artículo 135° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, no se considera incorporada al dominio nacional de uso público.
8. No obstante lo anterior, y reconociendo las condiciones actuales de accesibilidad a los lotes propuestas a través del referido “camino Unidad D” es posible informar, que de acuerdo al artículo 2.3.6 de la OGUC, en zonas urbanas, dada la existencia de que un predio privado de acceso a una vía de uso público, se podrá aceptar de manera excepcional que acceda a ésta a través de una servidumbre de tránsito, observando lo establecido en el inciso segundo del artículo 2.3.6 de la OGUC, es decir, que se ejecuten las obras como si se tratara de una urbanización conforme al artículo 134° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de acuerdo a los estándares de diseño asimilables a aquellos señalados en el artículo 2.3.3 de la OGUC referido a Pasajes.
9. Así también, conforme a la Circular Ord. N° 0372 del 20.08.15, DDU 294, que otorga criterios de aplicación del artículo 2.3.6 de la OGUC, particularmente respecto a la posibilidad de constituir servidumbres de tránsito en lotes interiores resultantes de una subdivisión o loteo de un predio urbano, dicho artículo debe aplicarse con apego a las disposiciones que sobre las servidumbres de tránsito, contiene el Código Civil, considerando como antecedente que las servidumbres de tránsito constituyen un gravamen impuesto sobre un predio en utilidad de otro predio de distinto dueño.
10. Siendo así, la excepción contenida en el artículo 2.3.6 de la OGUC, impone condiciones de accesibilidad y de urbanización en concordancia con el uso correspondiente al proyecto que se construirá en el predio servido, de tal forma que éstas cumplan con las características de diseño y exigencias de urbanización impuestas para los trazados viales urbanos en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza. En consecuencia, si alguno de los lotes resultantes de una subdivisión no cuenta con acceso directo a una vía de uso público, podrá acceder a ella a través de una servidumbre de tránsito, ajustándose a lo siguiente:

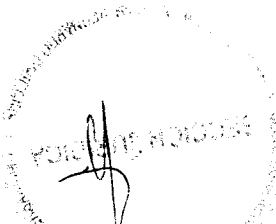
*Cumplir con lo dispuesto en el Código Civil, es decir, constituirse sobre un predio en utilidad de otro predio de distinto dueño.*

*Cumplir con el artículo 2.3.3 de la OGUC, que regula vías de uso público para circulación peatonal, cautelando las longitudes máximas y anchos mínimos señalados en dicho artículo.*

*Ejecutar obras como si se tratara de una urbanización, según lo señalado en el artículo 134° LGUC. Se deberán ejecutar pavimentos, plantaciones y obras de ornato, instalaciones energéticas y sanitarias con sus obras de alimentación, desagües de aguas servidas y de aguas lluvias y las obras de defensa y de servicio del terreno.*

*Cumplir con condiciones de accesibilidad para las características del proyecto que se construirá en el predio dominante o servido. Teniendo en cuenta que los pasajes sólo pueden considerarse como acceso para viviendas, siempre y cuando éstas no excedan los dos pisos de altura más mansarda.*

Esperando nuestra información le haya sido de utilidad, y sin otro particular, saluda atentamente a usted,



V°B° Sección Jurídica

FJRG/HPOC/NIAM/niam

DISTRIBUCIÓN:

Destinatario:

Citado.

DOM Olivar.

ARCHIVO SEREMI.

ARCHIVO UDUI.

ARCHIVO NIAM 19/2022.

**FRANCISCO JAVIER BARRANTAL GONZÁLEZ**  
Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo,  
Región del Libertador General Bernardo O'Higgins