



Int: 521

ORD :: 1187

ANT :: Carta de fecha 16 de junio de 2025, ingresada por correo electrónico con fecha 26 de junio del Arquitecto Adolfo Loayza Huerta (ingreso Ofpa 01.07.2025) para SEREMI MINVU O'Higgins.

MAT :: **Las Cabras: artículo 4° L.G.U.C.**, complementa pronunciamiento sobre aplicación del artículo 68° L.G.U.C. y 2.3.6. de la O.G.U.C.

ADJ :: • DDU 511, Circular Ordinario N° 0605 de fecha 29.11.2024 del MINVU.

Rancagua, 11 JUL 2025

A: **ADOLFO LOAYZA HUERTA**
Arquitecto U. Ch. ICA 12341

A: **PAOLA PINO MORÁN**
Directora de Obras de la I. Municipalidad de Las Cabras

DE: **LUIS ALBERTO BARBOZA QUINTANILLA**
Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo
Región del Libertador General Bernardo O'Higgins

Esta Secretaria Regional, junto con saludar y esperando se encuentren bien, recibió su carta citada en el ANT., mediante la cual, se presentó una denuncia a la Directora de Obras Municipales de la comuna de Las Cabras por aplicación de artículo 12°, 15°, 22° y 118 Bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en atención a la Resolución de Rechazo N° 29 de fecha 29 de mayo de 2025 de la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Las Cabras al Expediente N° 138/2024, por incumplimiento del artículo 2.3.6. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (O.G.U.C.). Señala que dicho rechazo, no cumplió con los plazos establecidos de revisión de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y no acató las instrucciones de las DDU 278-14 y DDU 284-15, en la que sólo se le permite revisar la norma urbanística vigente a la fecha de ingreso de la solicitud (en la que no había exigencia de frente predial mínimo).

Con respecto a la formalidad de la solicitud presentada a esta Secretaria Regional, debemos indicar que de acuerdo a lo establecido en el artículo 12° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (L.G.U.C.) corresponde a este Servicio resolver las reclamaciones interpuestas por particulares interesados en contra de las resoluciones dictadas por el Director de Obras Municipales y de los rechazos señalados en el inciso tercero del artículo 118° (L.G.U.C.), por contravenir las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas sobre **construcción y urbanización** contenidas en esta ley, su Ordenanza General o los instrumentos de planificación territorial, o normas técnicas de aplicación obligatoria. Sin embargo, la definición de "**Subdivisión**" del artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (O.G.U.C.) señala que 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**". Así mismo define "**Construcción**" como "**obras de edificación o de urbanización**" y finalmente el concepto de "**Urbanizar**" se define como "**ejecutar, ampliar o modificar cualquiera de las obras señaladas en el artículo 134° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en el terreno propio, en el espacio público o en el contemplado con tal destino en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial o en un proyecto de loteo, y fuera del terreno propio en los casos del inciso cuarto del artículo 134° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones**".

De acuerdo a lo anterior, no corresponde aplicar a la presente reclamación los procedimientos indicados en los artículos 12°, 118° ni 118° bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.



Con respecto a los plazos de revisión del procedimiento de aprobación de proyectos de subdivisión, este no contempla plazos, por cuanto el plazo señalado en el artículo 118° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones corresponde a los “permisos de construcción”.

Con respecto a la norma de frente predial mínimo, la Resolución de Rechazo N° 29 de fecha 29 de mayo de 2025 de la D.O.M. de Las Cabras, no la exige ni es causal de rechazo.

Análisis:

1. La reclamación citada en el antecedente del presente Oficio ha incluido un pronunciamiento de la SEREMI MINVU O'Higgins, correspondiente al ORD. N° 1462 de fecha 26 de septiembre de 2022 con respecto a la aplicación del artículo 68° de la L.G.U.C. y artículo 2.3.6. de la O.G.U.C., el cual es ratificado por el presente oficio y además complementado de acuerdo con las nuevas disposiciones que estableció Ley N° 21.718 de fecha 29.11.2024 sobre Agilización de Permisos de Construcción, que introdujo el “frente predial mínimo” dentro del listado de normas urbanísticas del artículo 116° (inciso nueve) de la L.G.U.C.
2. De acuerdo al artículo quinto transitorio de la Ley N° 21.718 / 2024, *“...lo dispuesto en el nuevo inciso noveno del artículo 116° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en lo relativo al frente predial mínimo como 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 la presente ley en el Diario Oficial. **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 Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General**”.*
3. La DDU 511, Circular Ordinario N° 0605 de fecha 29.11.2024 del MINVU señala que; *“...el frente predial mínimo es una nueva norma urbanística que se incorpora en el listado taxativo del inciso noveno (inciso séptimo antes de la Ley N°21.718) del artículo 116 de la L.G.U.C., que solo será exigible respecto de solicitudes de permisos de subdivisión, loteo o urbanización -no aplicable por lo tanto respecto de solicitudes de permiso de edificación, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación o demolición- y solo producirá efectos en predios regidos por instrumentos de planificación territorial que hayan definido dicha norma con posterioridad al 29.11.2024 (fecha de publicación de la ley N°21.718 en el Diario Oficial).”*
4. En razón de lo anterior, la DDU 511, precisa la aplicación de este artículo en el punto 7.2 letra b) señalando que *“las normas de frente predial mínimo que se hayan aprobado en instrumentos de planificación territorial con anterioridad a la mencionada fecha (29.11.2024), no podrán ser exigidas respecto de ninguna solicitud de permiso de construcción”.*
5. Finalmente, *“las solicitudes de permiso de subdivisión, loteo o urbanización, que se presenten a partir de la fecha de publicación de la Ley N°21.718 y hasta antes de la entrada en vigencia del IPT que incorpore la norma de frente predial mínimo, deberán cumplir con una accesibilidad mínima a cada predio resultante de al menos cuatro (4) metros de ancho, y con las demás exigencias que establece la L.G.U.C. y su Ordenanza General, de acuerdo con lo definido en el artículo quinto de las disposiciones transitorias. **La mencionada exigencia de accesibilidad mínima, que es distinta a la norma de frente predial mínimo que se mide en el deslinde común con la línea oficial, se debe entender en consonancia con lo dispuesto en el artículo 68 de la L.G.U.C. para garantizar que los lotes que se generen a consecuencia del proceso de división y urbanización cuenten de forma continua con un acceso desde y hacia un espacio público que les permita la utilización del predio y la conexión con la red vial pública**”.*



6. Respecto de lo anterior, la exigencia de accesibilidad mínima a cada predio resultante de al menos cuatro (4) metros de ancho, no sería aplicable en cuanto a los cuatro metros de ancho a su caso, por cuanto el ingreso del Expediente N° 138/2024 fue con fecha 22.11.2024. Sin embargo, si procede dar cumplimiento al ORD. N° 1462 de fecha 26 de septiembre de 2022 de esta SEREMI MINVU O'Higgins con respecto a la aplicación del artículo 68° de la L.G.U.C., es decir, *“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 presente ley, su Ordenanza y el Plan Regulador correspondiente”*, y al artículo 2.3.6. de la O.G.U.C., que establece con claridad 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”*. Con respecto a la definición de “Vía”, el artículo 1.1.2. de la O.G.U.C. señala que es el **espacio destinado a la circulación de vehículos motorizados y no motorizados y/o peatones**. Es decir, la definición de “Vía” no discrimina respecto del tipo de vehículo, o a la forma de circular por ella, sino que los incluye a todos en un mismo espacio. Por otro lado, el artículo 2.3.6. de la O.G.U.C. establece la necesidad de acceso a una vía de circulación vehicular de manera específica como requisito.
7. Con respecto al caso presentado, y de acuerdo con lo instruido por la DDU 144, Circular ORD. 0136 de fecha 15.04.2005 del MINVU y al artículo quinto transitorio de la Ley N° 21.718 / 2024, no aplica en este caso la norma de frente predial mínimo del Plan Regulador Comunal de Las Cabras, de la Zona Z3. Sin embargo, la planimetría presentada incorpora una combinación de normas que no corresponde sean aplicadas de manera simultánea, esto es, el concepto de servidumbre, que podría corresponder a la excepción señalada en el segundo inciso del artículo 2.3.6. de la O.G.U.C., y la accesibilidad a cada lote como si correspondiera a un frente predial o a un acceso de 1,00 metro (promedio aprox.) de ancho para cada lote desde la vía de uso público destinada a circulación vehicular.
8. El inciso segundo del artículo 2.3.6. de la O.G.U.C. señala lo siguiente; *“...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. El artículo 2.3.3. de la O.G.U.C. en su primer inciso y en su numeral 1, establece las normas a aplicar para las vías de uso público para la circulación peatonal, es decir, los pasajes en general, los cuales están destinados a la circulación de peatones y al tránsito eventual de vehículos. En el tercer párrafo del numeral 1 del primer inciso del mismo artículo, señala que; *“...los pasajes sin salida corresponden a aquellos a los cuales se accede sólo por uno de sus extremos desde una vía de circulación vehicular continua y contemplan en el otro extremo un área pavimentada que permita el giro en 180º de vehículos, incluidos los de emergencia, cuyo radio interior no sea inferior a 6 metros”*.
10. Con respecto a lo anterior, la normativa contempla la situación expuesta en su presentación con respecto a dar accesibilidad a predios interiores mediante servidumbres de tránsito que cumplan con lo establecido en el artículo 2.3.3. de la O.G.U.C. y al artículo 134° de la L.G.U.C. El cumplimiento del artículo 2.3.3. implica además condiciones de seguridad para los predios interiores como el acceso de los vehículos de emergencia (bomberos, carabineros, ambulancias). Con respecto al plano presentado, cada lote debe permitir este tipo de accesibilidad, sin embargo, se aprecia en el dibujo accesos de un ancho promedio de 1,00 metro.



11. Siguiendo con el cumplimiento del artículo 68° de la L.G.U.C., es decir, *“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 presente ley, su Ordenanza y el Plan Regulador correspondiente**”*, se observa la necesidad de dar cumplimiento a las condiciones de accesibilidad universal, concepto definido en el artículo 1.1.2. de la O.G.U.C. como *“...la condición que deben **cumplir los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos o instrumentos, herramientas y dispositivos, para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas, en condiciones de seguridad y comodidad, de la forma más autónoma y natural posible**”*. Para este caso, la ruta accesible que define el artículo 4.1.7. de la O.G.U.C., corresponde a un ancho mínimo de 1.10 mts., para el tramo comprendido entre el acceso del edificio y el espacio público (numeral 1, segundo párrafo, del inciso primero del artículo 4.1.7. O.G.U.C.).

De acuerdo a la presentación efectuada, el plano permite visualizar que el largo de la posible servidumbre excede los 50 mts., razón por la cual no sería posible asimilar la servidumbre de tránsito a un pasaje, en ese sentido, las posibilidades son la reconfiguración de la subdivisión, o el establecimiento de acceso a cada predio por una vía local, o reformular la subdivisión de acuerdo al pronunciamiento de esta Secretaria Regional Ministerial mediante el ORD. N° 1462 de fecha 26 de septiembre de 2022, considerando la definición de “Vía”, señalada anteriormente, y además la necesidad de poder implementar las condiciones de seguridad con respecto a la accesibilidad de vehículos de emergencia para los predios interiores y la respectiva accesibilidad universal, es decir, que “cada 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”, y el ancho de este acceso permitirá la accesibilidad de vehículos tanto motorizados como no motorizados indistintamente (incluido vehículos de emergencia), y la respectiva ruta accesible por el mismo espacio como requisitos mínimos.

Sin otro particular, saluda atentamente a Usted;



LUIS ALBERTO BARBOZA QUINTANILLA
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGION DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O'HIGGINS

MPCA / ARC
Distribución:

- **Destinatario:** [REDACTED]
- **Destinatario:** Dirección de Obras de I. Municipalidad de Las Cabras, (Av. José Miguel Carrera N° 355, Las Cabras, Región de O'Higgins, Chile).
- **Destinatario:** Copia a Contraloría Regional de O'Higgins (Gamero N° 261, Rancagua)
- Archivo Seremi de Vivienda y Urbanismo Región de O'Higgins.
- Archivo Departamento Desarrollo Urbano e Infraestructura Seremi de Vivienda y Urbanismo Región de O'Higgins.
- Archivo ARC 397-2025.
- Art. 7° / G Ley de Transparencia.