

ORD N° 000483 /

ANT.: ORD. N°132 de fecha 31 de marzo 2026, de Don Guillermo Aravena C, Director de Obras Municipalidad de Huasco.

MAT.: Se pronuncia respecto a exigencias técnicas de urbanización en servidumbres de tránsito.

COPIAPO, 18 MAY 2026

A : **GUILLERMO ARAVENA C**
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES – COMUNA DE HUASCO

DE : **MAXIMILIANO BARRIONUEVO GARCÍA**
SECRETARIO MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE ATACAMA

Esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, en relación a la solicitud de pronunciamiento solicitada en ORD. del ANT. respecto del expediente de subdivisión que contempla la apertura de servidumbres de tránsito, ingresado a esa Dirección de Obras Municipales, el cual está emplazado en una zona de extensión urbana, frente a ruta C-470, camino a carrizal bajo, sector Estancia Zuleta y Avalos, correspondiente al rol de avalúo N° 144-490, al respecto analizado los antecedentes señalo a usted lo siguiente:

1. La Ley General de Urbanismo y Construcciones Conforme lo señala en su artículo 68° "*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*".
2. Agrega el artículo 2.3.6. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones 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*".
"*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 134° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones*".

3. En relación a lo anterior, respecto de las siguientes materias consultadas a una servidumbre de tránsito:
- 3.1. Si los proyectos asociados a dichas obras de urbanización deben someterse a la aprobación de los organismos competentes, en condiciones equivalentes a las exigidas para las obras de urbanización de un loteo.
Efectivamente, la respuesta es sí. Según lo establecido en la LGUC, la OGUC y ratificado por la DDU 294, los proyectos de obras de urbanización (ya sean de vialidad, redes sanitarias o de alumbrado público) deben someterse a la aprobación de los organismos competentes bajo el estándar de un loteo.
- 3.2. Si resulta procedente la transferencia de dichas obras a la administración municipal u otros organismos una vez ejecutadas.
El Artículo 129 de la LGUC establece que las redes de servicios (agua potable, alcantarillado, etc.) y las obras de urbanización se entienden transferidas al dominio municipal o de la empresa de servicio correspondiente solo cuando estas se ubican en espacios públicos (calles, plazas, bienes nacionales de uso público).
Una servidumbre de tránsito es, por definición legal, una carga sobre un predio privado. El terreno sigue siendo de propiedad privada; solo se concede un derecho de paso.
Al no ser un espacio público, el municipio no puede recibir ni mantener obras en terrenos privados, pues incurriría en una falta a la probidad o uso indebido de recursos públicos en propiedad particular.
- 3.3. ¿Los lotes resultantes de una subdivisión que contempla servidumbres de tránsito pueden ser transferidas a terceros antes de la ejecución de las obras de urbanización exigidas?
De acuerdo a la LGUC (Art. 129 y 136), la OGUC, la respuesta es no, por regla general, a menos que se cumplan condiciones específicas de garantía.
- 3.4. ¿Las servidumbres deben cumplir exactamente los mismos estándares que una vía pública (calzada, aceras, iluminación, aguas lluvias) o existe margen de gradualidad?
Las urbanizaciones de la servidumbre de tránsito deben cumplir con las condiciones, características y estándares de diseño establecidos en el artículo 2.3.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- 3.5. ¿Resulta admisible la ejecución de pavimentos en base a bischofita para este tipo de obras?
Por regla general SERVIU exige "pavimentos definitivos" para la recepción de obras de urbanización (hormigón o asfalto). La Bischofita es considerada un tratamiento superficial o supresor de polvo, pero no un pavimento definitivo. Por lo tanto, el SERVIU usualmente no aprobará un proyecto de pavimentación basado solo en bischofita para áreas urbanas, ya que no garantiza la durabilidad ni el estándar de servicio exigido para la transferencia de infraestructura.

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.




MAXIMILIANO BARRIONUEVO GARCÍA
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL

DDUI Interno N° 265/2026

RAZ/FAZ/raz. -
TRANSCRIBIR A:

- Interesado
- DDUI Seremi MINVU
- Sección Jurídica S.R.M.
- Oficina de Partes S.R.M.
- Art. 7 letra g) Ley de Transparencia.