

CIRCULAR ORD. N° 4 1 3 /

MAT.: Normativa aplicable al Tratamiento de espacio público.

PERMISOS, APROBACIONES, RECEPCIONES URBANIZACIÓN, TRATAMIENTO DEL ESPACIO PÚBLICO; LOTEOS, DIVISIONES AFECTAS; URBANIZACIONES VOLUNTARIAS; FACULTADES Y RESPONSABILIDADES DIRECTORES DE OBRAS MUNICIPALES.

SANTIAGO, 26 SEP 2025

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), se ha estimado necesario emitir la presente circular para impartir instrucciones, en atención a diversas consultas que ha recibido esta División relacionadas con la juridicidad de una serie de exigencias para los proyectos de construcción, por parte de algunas municipalidades que implicarían mayores requisitos y restricciones que los considerados en la normativa urbanística, al alero de lo que se ha denominado como "Tratamiento de Espacio Público" (TEP).
2. Sobre la materia, conviene señalar que la Contraloría General de la República (CGR) emitió recientemente el dictamen N° E111407/2025, de fecha 03.07.2025, en el que se pronunció sobre el mencionado tipo de exigencias, del cual se desprende que si bien existen algunas derivadas de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), ellas deben ser requeridas y recibidas por los organismos que detentan las competencias para ello, no pudiendo además formularse otras exigencias que no se encuentran contempladas en la normativa urbanística, ni como condición para el otorgamiento de permisos de construcción por parte de la Dirección de Obras Municipales (DOM), ni para la recepción definitiva de las obras de que se trate.

En ese contexto, señala que:

"En efecto, diversas disposiciones de la OGUC regulan aspectos vinculados al tratamiento del espacio público, tales como el artículo 3.2.11, relativo a plantaciones y obras de ornato como parte de obras de urbanización; 5.2.6, en lo referente a la reposición de pavimentos; y 1.5.1, alusivo a los informes de mitigación de impacto vial, de modo que podrían generarse obligaciones de ejecución de obras en el espacio público, cuya verificación corresponde a la DOM, de acuerdo con lo establecido en la letra a) del artículo 24 de la ley N° 18.695."

3. De lo anterior, se podría concluir, en términos generales, que:
 - a) Existen algunas obras que pueden ser exigibles como parte de las obras de urbanización, tales como las del artículo 3.2.11. de la OGUC;
 - b) Existen otras obras que pueden ser exigidas a las edificaciones, como la reposición de pavimentos contenida en el artículo 5.2.6. de la OGUC;

- c) Existen algunas medidas de mitigación de impacto vial que también deben cumplirse en el espacio público, y que;
 - d) El cumplimiento de todas ellas debe ser verificado por el DOM en la oportunidad que corresponda.
4. A continuación, se profundizará en los aspectos antes mencionados, en especial, las obras que forman parte del proceso de urbanización en el espacio público en el marco de la LGUC y la OGUC. En dicho contexto, se hará una mención a la ley N°18.695 en cuanto a la potestad normativa de las Municipalidades y las facultades de los DOM, y su vinculación con la normativa urbanística.

I. TRATAMIENTO DEL ESPACIO PÚBLICO EN LA LGUC Y EN LA OGUC.

5. Obras de urbanización:

El artículo 134 de la LGUC, en sus tres primeros incisos dispone que:

"Artículo 134º.- 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.

Las plantaciones y obras de ornato deberán ser aprobadas y recibidas por la Dirección de Obras Municipales respectiva.

La Ordenanza General establecerá los estándares mínimos de obras de urbanización exigibles fuera del terreno propio, cuando se trate de proyectos desvinculados de la vialidad existente, para los efectos de su adecuada inserción urbana, o su conectividad cuando se trate de proyectos en el área rural conforme al artículo 55."

El artículo 2.2.1 de la OGUC dispone que la urbanización se entiende como *"la ejecución o ampliación de las obras de infraestructura y ornato señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que se ejecutan en el espacio público existente, al interior de un predio en las vías contempladas en un proyecto de loteo, o en el área del predio que estuviere afecta a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial respectivo."*

Luego, el artículo 2.2.4. de la OGUC establece expresamente los tres casos en que el propietario de un predio se encuentra obligado a ejecutar obras de urbanización: en loteos, en proyectos acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria afectos a utilidad pública y en divisiones afectas.

A su vez, el primer inciso del artículo 3.2.11. de la OGUC señala que *"el urbanizador deberá ejecutar a su costa las plantaciones y obras de ornato correspondientes, como parte de las obras de urbanización señaladas en el artículo 2.2.4. de esta Ordenanza, referentes a mobiliario urbano, iluminación, pavimentos peatonales y vegetación adecuada al clima, incluida su correspondiente solución de riego, sin perjuicio de las normas que sobre estas materias puedan contemplar las Ordenanzas Municipales."* (el subrayado es propio).

Luego, el inciso tercero del mismo artículo preceptúa que será necesaria la presentación de un proyecto que señale las obras e instalaciones indicadas, las que serán aprobadas y recibidas por la DOM respectiva de conformidad a lo establecido en el artículo 134º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

6. Obras de urbanización fuera del terreno propio:
Conforme al artículo 2.2.4. bis. de la OGUC, tratándose de los proyectos que allí se indica, y que estén desvinculados de la vialidad existente, se exigirán los estándares mínimos de obras de urbanización exigibles fuera del terreno propio que en este artículo se señalan.
7. Reposición de pavimentos:
El artículo 5.2.6. de la OGUC, establece, en lo pertinente, los requisitos que deben cumplirse para la obtención de la recepción definitiva de una obra, enlistando para ello todos los antecedentes y documentos que deben acompañarse en el expediente. Entre ellos, dispone su inciso quinto que *"El Director de Obras Municipales, para cursar la recepción definitiva, deberá verificar la reposición de los pavimentos y obras de ornato existentes con anterioridad al otorgamiento del permiso, en el espacio público que enfrenta el predio."* (el destacado es propio).
Esta materia fue abordada por esta División a través de la Circular Ord. N° 527 del 22.12.2016, **DDU 326**, complementada por la Circular Ord. N° 435 del 27.11.2017, **DDU 384**.
8. Medidas de Mitigación derivadas de los Impactos sobre la Movilidad Local:
A través de la ley N° 20.958 se modificaron diversos cuerpos legales con el objeto de establecer un Sistema de Aportes al Espacio Público (Ley de Aportes), cuya principal modificación consistió en la incorporación de un nuevo Título V en la LGUC, titulado "De las Mitigaciones Directas y Aportes al Espacio Público", dentro del cual se incluyó un Capítulo II, titulado "De las Mitigaciones Directas".
La reglamentación de estas disposiciones quedó contenida tanto i) en el decreto supremo N° 30, de 2017, del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones (MTT), que aprueba el Reglamento sobre Mitigación de Impactos al Sistema de Movilidad Local Derivados de Proyectos de Crecimiento Urbano; como ii) en la OGUC, principalmente en el Capítulo 5 del Título 1, Disposiciones Comunes a los Permisos de Urbanización y Edificación para Proyectos en Relación con los Informes de Mitigación de Impacto Vial.
Así, en el artículo 1.5.1. de la OGUC quedó establecido que los proyectos que conlleven crecimiento urbano por densificación o por extensión, y que ocasionen impactos relevantes sobre la movilidad local, deberán presentar y aprobar un IMIV en el Sistema de Evaluación de Impacto en la Movilidad (SEIM), conforme a lo establecido en los artículos de la LGUC 170 al 174 y al reglamento que se refiere el artículo 171.
Cabe mencionar que en los artículos 1.3.1. y 1.3.2. del D.S. N° 30 (MTT) de 2017 se encuentran indicadas las mitigaciones obligatorias que debe contemplar un Informe de Mitigación de Impacto a la Movilidad (IMIV). No obstante, sobre todo en los casos de IMIV intermedios y mayores, el proyectista podría proponer mitigaciones adicionales con el fin de garantizar que luego de la ejecución y operación del proyecto que genera la obligación de mitigar, se mantenga el estándar existente de movilidad.
Aclarado lo anterior, cabe hacer presente que las obras contempladas en un IMIV, son definidas y aprobadas conforme al procedimiento antes indicado, en el cual participan diversos organismos públicos con competencia sectorial en la materia, entre ellos la municipalidad respectiva, que podrían incidir en bienes nacionales de uso público existentes, y que deben estar ejecutadas antes de la recepción definitiva correspondiente, sin perjuicio de la posibilidad de otorgar una caución que las garantice.

II. ATRIBUCIONES NORMATIVAS DE LAS MUNICIPALIDADES.

9. La potestad normativa de las Municipalidades tiene su fuente legal en el artículo 12 de la ley N° 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades¹ (LOCM), que establece, en lo que interesa:

“Las resoluciones que adopten las municipalidades se denominarán ordenanzas, reglamentos municipales, decretos alcaldicios o instrucciones.

Las ordenanzas serán normas generales y obligatorias aplicables a la comunidad. En ellas podrán establecerse multas para los infractores, cuyo monto no excederá de cinco unidades tributarias mensuales, las que serán aplicadas por los juzgados de policía local correspondientes.

Los reglamentos municipales serán normas generales obligatorias y permanentes, relativas a materias de orden interno de la municipalidad.

Los decretos alcaldicios serán resoluciones que versen sobre casos particulares.

Las instrucciones serán directivas impartidas a los subalternos”.

En efecto, de acuerdo a lo establecido en el artículo 3º, letras c) y f), de dicha Ley Orgánica, corresponde a estas, en el ámbito de su territorio, entre otras funciones privativas, la promoción del desarrollo comunitario y el aseo y ornato de la comuna, atribuciones que ejercen precisamente en el marco de la administración de los bienes municipales y nacionales de uso público incluido el subsuelo, emplazados en el territorio de su jurisdicción, cuya tutela detentan, al ahero de lo consignado en el artículo 5º, letra c), del mismo texto legal.

III. ATRIBUCIONES DE LA UNIDAD ENCARGADA DE OBRAS MUNICIPALES.

10. El artículo 24, letra a), de la LOCM, consigna que a la unidad encargada de obras municipales le corresponde, entre otras funciones, velar por el acatamiento de las disposiciones de la LGUC y su Ordenanza General junto con los instrumentos de planificación territorial pertinentes, para cuyo efecto gozará de las atribuciones que anota, entre ellas, *“Recibirse de las obras y autorizar su uso, previa verificación de que estas cumplen con los aspectos a revisar de acuerdo a la Ley General de Urbanismo y Construcciones”.*
11. A su vez, cabe recordar que las Direcciones de Obras Municipales deben aplicar las normas legales sobre edificación y urbanización en la comuna, *“en los términos que disponga la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su respectiva Ordenanza General”.*

IV. CRITERIOS JURISPRUDENCIALES

12. En relación a la clase de actos administrativos singularizados en el citado artículo 12 de la LOCM, es necesario precisar que la jurisprudencia de la CGR, contenida, entre otros, en los dictámenes N°s. 6.271 y 76.619, ambos de 2013, ha señalado *“que no corresponde que mediante este tipo de cuerpos normativos se regulen materias propias de la Ley General de Urbanismo y Construcciones o de su ordenanza u otros cuerpos normativos, y se remitan o reproduzcan sus disposiciones, apartándose, por lo demás, en algunos aspectos de aquellas”*, (el subrayado es propio).
13. La relevancia del postulado de la CGR, estriba en que las exigencias que puedan contemplarse en la normativa municipal, no deben interferir con la aplicación tanto de la LGUC como de su Ordenanza, debiendo entenderse que las disposiciones municipales se aplican en armonía con lo señalado en el artículo 1.4.2. de la OGUC que señala: *“Los documentos y requisitos exigidos*

¹ Cuyo Texto Refundido, Coordinado y Sistematizado fue fijado por DFL N°1 (Interior) de 2006.

en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en esta Ordenanza para la obtención de permisos, recepciones, aprobación de anteproyectos y demás solicitudes ante las Direcciones de Obras Municipales, constituyen las únicas exigencias que deben cumplirse, sin perjuicio de requisitos que, en forma explícita y para los mismos efectos, exijan otras leyes.", (el destacado es nuestro).

14. Conforme a lo anterior, una ordenanza municipal no puede contemplar reglas que sean contradictorias con disposiciones de la LGUC o la OGUC, que vulneren lo establecido en el instrumento de planificación territorial respectivo o que impongan requisitos por sobre los contemplados en la normativa urbanística, así como tampoco incorporar trámites no previstos en la normativa aplicable que alteren la ordenación o secuencia procesal establecida, (aplica criterio contenido en dictamen N° E318970 de 2023 de la Contraloría General de la República).

V. CONCLUSIONES.

15. Conforme a lo expuesto, las ordenanzas municipales solo pueden establecer exigencias asociadas a las obras de urbanización relativas a *"las plantaciones y obras de ornato correspondientes, como parte de las obras de urbanización señaladas en el artículo 2.2.4. de esta Ordenanza, referentes a mobiliario urbano, iluminación, pavimentos peatonales y vegetación adecuada al clima, incluida su correspondiente solución de riego"*. Lo anterior, dado que la OGUC solo abre la posibilidad de que *"estas materias"* puedan ser abordadas en normas contenidas en las *"Ordenanzas Municipales"*.

Dicho de otro modo, en el contexto de lo analizado, las ordenanzas municipales solo pueden contemplar normas referidas al tratamiento del espacio público, exclusivamente cuando están asociadas a los proyectos con obligación de ejecutar obras de urbanización (loteos, condominios con afectación a utilidad pública y divisiones afectas) o las urbanizaciones voluntarias², pero solo en aquellas superficies que se cederán a uso público por el proyecto, *relativas a mobiliario urbano, iluminación, pavimentos peatonales y vegetación adecuada al clima, incluida su correspondiente solución de riego*, cuyo cumplimiento deberá ser verificado por parte del Director de Obras Municipales al momento de conceder el permiso respectivo o a la recepción definitiva de las obras, según corresponda en cada caso.

Lo anterior, también en consideración a lo establecido en el artículo 7° de la LGUC que establece, en lo que interesa, que *"Las disposiciones de la presente ley prevalecerán sobre cualquiera otra que verse sobre las mismas materias, sin perjuicio de las disposiciones que contenga el Decreto Ley de Reestructuración del Ministerio de Vivienda y Urbanismo."*

Por consiguiente, las ordenanzas municipales no pueden establecer condiciones especiales adicionales que correspondan a materias propias reguladas en la LGUC y la OGUC -cuando se trate de permisos de edificación o de urbanización, o para acoger proyectos al régimen de copropiedad-, como sería el establecer exigencias que incidan en la parte del predio que no es objeto de las obras de urbanización inherentes al proyecto de que se trate y que no fueron solicitadas al tiempo de otorgar el permiso de la especie en el marco de una norma de carácter especial distinta a la LGUC u OGUC, como

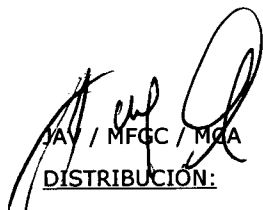
² Debe tenerse presente que al momento de la emisión de esta Circular, solo son aplicables las cesiones y urbanizaciones voluntarias a que hace referencia el artículo 70 de la LGUC (que establece que *"Las urbanizaciones de terreno podrán voluntariamente ceder superficies que excedan dicho porcentaje, sujeto siempre a aprobación previa de la municipalidad respectiva"*), no obstante, las referidas en el artículo 65 de la LGUC, que se refieren a las urbanizaciones voluntarias desvinculadas de la división del suelo, requieren de la reglamentación en la OGUC para su aplicación.

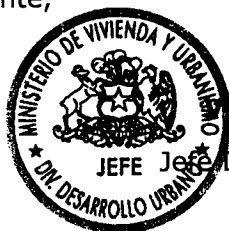
por ejemplo requerir murales en cierros provisorios, ello en concordancia con lo expresado en el dictamen N° E111407

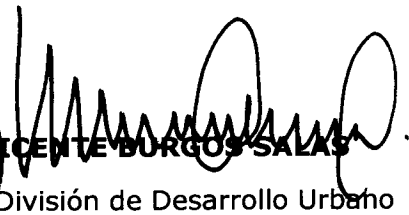
De igual modo, no corresponde que mediante ordenanzas municipales se establezcan obras, medidas o condiciones especiales adicionales a las contempladas tanto en la LGUC, OGUC y el D.S. 30 (MTT) de 2017, como si fueran parte de las medidas de mitigación por impacto en la movilidad local, más aún si dichas obras pretendieran resolver déficits históricos, cuestión contraria al principio de universalidad establecido en el artículo 168 de la LGUC.

16. Finalmente, cualquiera de las obras que deban ejecutarse en el espacio público –o en las áreas que se transformarán en tales- deben ser recibidas por el Director de Obras Municipales en el mismo acto y dentro de los plazos en que se reciben las obras de urbanización y/o edificación del proyecto que forman parte. Tratándose de recepciones definitivas parciales, deberá respetarse la regla en virtud de la cual la parte que se recibe pueda habilitarse independientemente, conforme con lo establecido en los artículos 3.4.1. y 5.2.5. de la OGUC.

Saluda atentamente,


JAV / MFGC / MGA




VICENTE BURGOS SALAS
JEFE División de Desarrollo Urbano

DISTRIBUCIÓN:

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo.
2. Sra. Contralora General de la República.
1. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo.
2. Sres. Gobernadores Regionales, todas las regiones.
3. División de Normas y Operaciones del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones.
4. Biblioteca del Congreso Nacional.
5. Sres. Jefes de División MINVU.
6. Contraloría Interna MINVU.
7. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU.
8. Sres. Directores Regionales SERVIU.
9. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU).
10. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU).
11. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU).
12. Comisión Interministerial de Ciudad, Vivienda y Territorio (COMICIVYT)
13. Consejo Nacional de Desarrollo Territorial.
14. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano).
15. Sres. Jefes Deptos. D.D.U.
16. Sres. Jefes Depto. D. D.U. I., SEREMI MINVU Regionales.
17. Cámara Chilena de la Construcción.
18. Instituto de la Construcción.
19. Colegio de Arquitectos de Chile.
20. Asociación de Oficinas de Arquitectos de Chile (AOA).
21. Asociación Nacional de Revisores Independientes (ANRI).
22. Asociación Chilena de Municipalidades (AChM).
23. Asociación de Municipalidades de Chile (AMUCH).
24. Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI)
25. Asociación de Consultores en Planificación Territorial (ACPLAN)
26. Sr. Secretario Ejecutivo Consejo de Monumentos Nacionales.
27. Biblioteca MINVU
28. Mapoteca D.D.U.
29. OIRS.
30. Jefe SIAC.
31. Archivo DDU.
32. Oficina de Partes D.D.U.
33. Oficina de Partes MINVU Ley 20.285