

ORD N° 000388 /

ANT.: Correo Electrónico N° 02 de fecha 07.01.2026 Don Kevin Varela, Hotel Modular, Comuna de Diego de Almagro.

MAT.: Remite respuesta a solicitud de pronunciamiento respecto a urbanizar servidumbres de paso.

COPIAPO, 21 ABR 2026

A : KEVIN VARELA – NORTE ALMAGRO GROUP
kvarela@hoteleranortealmagro.cl

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

Junto con saludar cordialmente, informo a Ud. que en relación a la solicitud de pronunciamiento respecto de saber cuál es el procedimiento administrativo para urbanizar una faja que no es bien nacional de uso público, pero que es exigida por la DOM para otorgar permisos y además indicar que normativa o circular específica regula la relación entre la urbanización privada y la definición de líneas oficiales en este contexto, al respecto señalo a usted:

1. El artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones dispone que *"La construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación y demolición de edificios y obras de urbanización de cualquier naturaleza, sean urbanas o rurales, requerirán permiso de la Dirección de Obras Municipales a solicitud del propietario. Con todo, la Ordenanza General señalará las excepciones que no requieren permiso de la Dirección de Obras Municipales y aquellas en que se habilita su ejecución mediante el uso de otras técnicas, las que en ningún caso podrán implicar una carga administrativa mayor para el propietario que la obtención de los permisos a que se refiere este inciso"*.
2. Por otra parte, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones dispone en el artículo 2.2.3. que *"La construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación o demolición de edificios, no generan, por sí solas, obligación de ejecutar obras de urbanización en el espacio público, sin perjuicio de las reposiciones que corresponda realizar por eventuales daños producidos en los pavimentos, mobiliario urbano y otros elementos existentes en el espacio público, por las faenas de construcción propias del proyecto. Sin embargo, se deberán considerar las obras de infraestructura sanitaria, tales como plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable, aguas servidas, aguas grises; de infraestructura energética, tales como electricidad, gas y telecomunicaciones que, de acuerdo a los requerimientos del proyecto, se deban ejecutar conforme a la legislación vigente."*
3. Por otra parte, el proyecto de arquitectura con destino bodegaje (según plano adjunto) se emplaza en el predio N° 9 cuyo rol de avalúo es N° 535-9, al cual se accede por servidumbre de tránsito a través del predio N° 3, de 5 metros de ancho desde Avenida Diego de Almagro.

4. Conforme lo anterior, por regla general, las autorizaciones relacionadas con el Permiso de Edificación y la Recepción definitiva no obligan a ejecutar obras de urbanización.
5. Sin embargo, respecto de la servidumbre de tránsito, 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"*.
6. 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".
7. Sin perjuicio de lo anterior, conforme al destino de bodegaje expresado en planos adjuntos, corresponde al uso de suelo Actividad Productiva (pabellón bodega N° 1 y pabellón bodega N° 2, lavandería y caseta de guardia) y en tal circunstancia es aplicable lo dispuesto en el inciso quinto del artículo 2.3.3. referido a pasajes de la OGUC, el cual dispone que *"Con todo, los pasajes no podrán considerarse como acceso para los usos de suelo de infraestructura, actividades productivas, equipamiento y residencial, con excepción de los equipamientos vecinales de clase social, y del destino de vivienda. En este último caso los pasajes solo podrán servir de acceso exclusivo a viviendas unifamiliares que no excedan los dos pisos de altura más mansarda"*.
8. En mérito de lo expuesto, cabe concluir que el emplazamiento del proyecto en el lote N° 9, no se ajusta a la normativa vigente.

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.,



MAXIMILIANO BARRIONUEVO GARCÍA
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL

DDUI Interno N° 213/2026

POM/RÁZ/FAG/raz. -

TRANSCRIBIR A:

- Destinatario.
- Director de Obras Municipales de Diego de Almagro (c.i.)
- DUI Seremi MINVU
- Sección Jurídica S.R.M.
- Oficina de Partes S.R.M.
- Art. 7 letra g) Ley de Transparencia.