

CIRCULAR ORD. N° 3 6 6 /

MAT.: Artículos 59, 59 bis, y 121 de la LGUC, y artículo 2.1.31. de la OGUC. Terrenos declarados de utilidad pública para parque comunal o intercomunal.

Deja sin efecto circular Ord. N° 0027 de fecha 23 de enero de 2020, **DDU 428**.

NORMAS URBANÍSTICAS; DECLARATORIAS DE UTILIDAD PÚBLICA.

SANTIAGO, 29 AGO 2025

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4° del D.F.L. N° 458, de 1975 Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), y ante consultas recibidas respecto al régimen urbanístico aplicable a los terrenos declarados de utilidad pública, y en particular, a aquellos destinados a "parques" por un plan regulador intercomunal, metropolitano o comunal, el uso de suelo aplicable a estos, y los alcances de la escritura pública de renuncia a que alude el artículo 121 de la LGUC, se ha estimado necesario emitir la presente Circular.

Para una mejor exposición del tema, en primer lugar, se hará una referencia general al marco normativo atinente; en segundo lugar, se abordará el régimen general aplicable a los terrenos declarados de utilidad pública conforme al artículo 59 de la LGUC; en tercer lugar, nos referiremos a aspectos puntuales del artículo 121 de la LGUC que han generado dudas en su aplicación, y finalmente se destacaran las particularidades de aquellos terrenos cuya destinación según el Instrumento de Planificación Territorial (IPT) corresponda a parque.

I. MARCO NORMATIVO

2. En primer término, cabe consignar que el artículo 59 de la LGUC, declara de utilidad pública, en lo que interesa, "*todos los terrenos consultados en los planes reguladores comunales, planes reguladores intercomunales y planes seccionales destinados a circulaciones, plazas y parques, incluidos sus ensanches, en las áreas urbanas, así como los situados en el área rural que los planes reguladores intercomunales destinen a vialidades*".
3. A su vez, el artículo 59 bis¹ de esa ley dispone, en lo que atañe, que entretanto se procede a la expropiación o adquisición de los terrenos a que se refiere el artículo 59

¹ "Artículo 59 bis.- Entretanto se procede a la expropiación o adquisición de los terrenos a que se refiere el artículo precedente, la parte afectada del inmueble estará sujeta a las siguientes reglas:

a) Si a la fecha de la declaratoria existieran construcciones, no podrá aumentarse su volumen, salvo para las excepciones que autoriza el artículo 62 de esta ley y siempre que hubieren contado con los permisos respectivos.

de la LGUC, la parte afectada del inmueble estará sujeta a las restricciones y reglas que se detallan en sus letras a) y b), distinguiendo si a la fecha de la declaratoria, existían o no construcciones.

Seguidamente, en la letra c) del mismo artículo, se consigna que, excepcionalmente, la Dirección de Obras Municipales (DOM) podrá permitir otras construcciones o alteraciones en las construcciones existentes, -distintas a las admitidas en las letras a) y b) antes indicadas-, en los términos y con las limitaciones prescritos en el artículo 121 de ese cuerpo legal.

4. Por su parte, el artículo 121, ubicado bajo el "PÁRRAFO 2º.- De las autorizaciones especiales para edificación" del mismo Capítulo II de la LGUC, prescribe, en su inciso primero, que la DOM podrá, previa aprobación del municipio, permitir nuevas construcciones u otras alteraciones en las construcciones existentes en los terrenos a que se refiere el artículo 59 de la LGUC, distintas de las que admite el artículo 59 bis, siempre que el propietario del inmueble renuncie por escritura pública a toda indemnización o pago por tales mejoras u obras, cuando se lleve a cabo la expropiación.

Agrega ese precepto que "En dicha escritura se fijará el valor de expropiación y el plazo dentro del cual deberá adoptarse la línea oficial, siendo de su cargo la demolición. La escritura será inscrita en el Registro de Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces y la renuncia afectará a todos los sucesores del renunciante, a cualquier título, en el dominio del inmueble".

5. Por otra parte, el artículo 2.1.30 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) regula el uso de suelo "espacio público" que se refiere al sistema vial, a las plazas, parques y áreas verdes públicas, en su calidad de bienes nacionales de uso público; mientras que el artículo 2.1.31., del mismo reglamento, norma el uso de suelo "área verde", que se refiere a los parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde, que no son Bienes Nacionales de uso público, cualquiera sea su propietario, ya sea una persona natural o jurídica, pública o privada.
6. Finalmente, cabe tener presente que el inciso noveno del artículo 116º de la LGUC enlista dentro de las normas urbanísticas que afectan a las edificaciones, divisiones afectas, subdivisiones, fusiones, loteos, urbanizaciones y modificaciones de deslindes, en lo pertinente, a los usos de suelo, cesiones y franjas afectas a declaratoria de utilidad pública.

II. RÉGIMEN APLICABLE A LOS TERRENOS AFECTOS A DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA

7. Conforme a las normas expuestas, los terrenos declarados de utilidad pública por el artículo 59 de la LGUC se encuentran sujetos a un régimen especial, conformado por los artículos 59 bis y 121 de la LGUC. Lo anterior, es sin perjuicio de las limitaciones establecidas en otras disposiciones de la LGUC o en otras leyes, que resulten aplicables.
8. Las reglas aplicables a estos terrenos dispuestas en el artículo 59 bis de la LGUC, pueden sintetizarse de la siguiente forma:

8.1. Régimen general: Contenido en la letra a) y b) del artículo 59 bis. Contempla dos escenarios: terrenos con y sin construcciones, según se explica a continuación.

i) Terrenos con construcciones (letra a) del artículo 59 bis): Si a la fecha de la declaratoria- esto es a la fecha de entrada en vigor del instrumento de

No obstante, si producto de un caso fortuito o fuerza mayor las construcciones existentes experimentasen daños que las dejen inutilizables, podrá autorizarse su reconstrucción hasta completar el volumen de la edificación que existía previamente, siempre que ésta hubiere contado con los permisos respectivos.

Con todo, tratándose de viviendas podrá aumentarse el volumen o reconstruirse hasta dos pisos, conforme a lo señalado en la letra siguiente.

b) *Si a la fecha de la declaratoria no existieran construcciones, sólo se admitirá la edificación de una vivienda de hasta dos pisos de altura en los lotes recepcionados a la fecha de la declaratoria, conforme a las reglas que establezca la Ordenanza General. Construida ésta, quedará sujeta al régimen de la letra precedente. En las referidas viviendas se permitirán las actividades que admite el artículo 162 de esta ley.*

c) *Excepcionalmente, la Dirección de Obras Municipales podrá permitir otras construcciones o alteraciones en las construcciones existentes, en los términos y con las limitaciones prescritos en el artículo 121.*

Lo dispuesto en este artículo será sin perjuicio de las limitaciones establecidas en otras disposiciones de esta ley o en otras leyes."

planificación que destinó el terreno para las finalidades dispuestas en el artículo 59 de la LGUC-, existieran en los terrenos construcciones que obtuvieron en su oportunidad la recepción definitiva², no podrá aumentarse el volumen de dichas construcciones, salvo para las excepciones que autoriza el artículo 62 de la LGUC. Dichas excepciones, corresponden a aumentos que tengan por objeto preciso mitigar los impactos ambientales adversos que provoque su actividad productiva, como, asimismo, las obras destinadas a mejorar la calidad de su arquitectura, de sus estructuras y de sus instalaciones, incluidas aquéllas que tengan un sentido estético que contribuya a mejorar su aspecto. Respecto a las excepciones del artículo 62 de la LGUC y su alcance, ver circular Ord. 0384 de fecha 30 de agosto de 2021, **DDU 460**³.

Por otra parte, si, encontrándose vigente la declaratoria a utilidad pública las construcciones existentes hubieren experimentado daños que las dejen inutilizables producto de un caso fortuito o fuera mayor, podrá autorizarse su reconstrucción, hasta completar el volumen de la edificación que existía previamente. Para lo anterior, deberá estarse a la información del permiso y recepción que amparó la construcción original que se reconstruye. Cabe indicar también que esta regla no restringe el uso o destino de la construcción que podría reconstruirse.

Para este caso, la ley alude a que los daños a las construcciones deben ser resultado de un caso fortuito o fuera mayor. Es decir, conforme a la definición del artículo 45 del Código Civil, a un imprevisto imposible de resistir.

Por último, tratándose de viviendas existentes en el predio antes de la declaratoria de utilidad pública, tanto el aumento de volumen conforme a las excepciones del artículo 62 de la LGUC, como su reconstrucción por daños provocados por caso fortuito o fuerza mayor, solo podrá ser de hasta dos pisos. Se advierte del tenor de la norma que la limitación del número de pisos en el caso de reconstrucción de las construcciones existentes en los terrenos solo está establecida para el caso de viviendas.

- ii) Terrenos sin construcciones** (letra b) del artículo 59 bis): Si a la fecha de la declaratoria no existieran construcciones, solo se admitirá la edificación de una vivienda de hasta dos pisos de altura, en los lotes recepcionados a la fecha de la declaratoria. Para estos efectos, por lotes "recepcionados" deben entenderse aquellos inscritos en el Conservador de Bienes Raíces, o con subdivisiones o fusiones aprobadas por el DOM, o que, siendo producto de un loteo, o subdivisión afecta a utilidad pública, sus obras de urbanización se encuentren recibidas de forma definitiva- total o parcial según corresponda- por parte de la respectiva Dirección de Obras, antes de la entrada en vigor de la afectación a utilidad pública.

Construida la vivienda en estos términos, esta quedará sujeta al régimen de la letra a) del artículo 59 bis; es decir, no podrá aumentarse su volumen salvo en los casos de las excepciones del artículo 62 de la LGUC, y si sufre daños por caso fortuito o fuerza mayor podrá ser reconstruida, con el límite de hasta dos pisos. En estas viviendas, se permitirán las actividades del artículo 162 de la LGUC, es decir, pequeños comercios, pequeños talleres artesanales, o el ejercicio de una actividad profesional, siempre que su principal destino subsista como habitacional.

- 8.2. Excepciones:** contenida en la letra c) del artículo 59 bis de la LGUC. Excepcionalmente, la DOM podrá permitir otras construcciones o alteraciones en las construcciones existentes, conforme al artículo 121 de la LGUC, cuyo contenido en particular se abordará en el punto III de esta circular.

² En conformidad a la definición de "Edificación existente" contenida en el artículo 1.1.2. de la OGUC, que establece que es aquel "edificio que cuenta con permiso y recepción definitiva o aquel construido con anterioridad a la entrada en vigencia de la ley N° 4.563".

³ Si bien el artículo 62 fue modificado recientemente por la ley N° 21.636, en lo que refiere al efecto del congelamiento urbanístico en materia de recintos penitenciarios (inciso segundo), lo instruido por la circular **DDU 460** no se ve alterado.

9. Para las construcciones individualizadas en las letras a) y b) del artículo 59 bis se requerirá solicitar directamente el permiso ante la DOM. Para tal efecto, corresponderá al interesado acreditar que se cumple con los requisitos del supuesto que corresponda, como, por ejemplo, presentando las recepciones definitivas de las edificaciones existentes en el terreno, o aquellos antecedentes que acrediten la ocurrencia de un caso fortuito o fuerza mayor, como un incendio o una inundación.

La DOM por su parte, deberá verificar dichos requisitos, pues ellos se enmarcan en el cumplimiento de la norma urbanística "declaratoria de utilidad pública"; por lo tanto, dicha verificación se encuentra dentro de su ámbito de competencias. Lo anterior, se ajusta a la expresión acuñada por el inciso sexto letra a) del artículo 116 de la LGUC -agregado por la ley N° 21.718-, referido a que las DOM, para otorgar un permiso, deberán verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas y las condiciones necesarias para su aplicación.

En estos casos (letras a) y b) del artículo 59 bis), estas construcciones no requieren obtener la autorización municipal previa, ni el propietario suscribir la escritura pública de renuncia que señala el artículo 121 de la LGUC, a la que se hará mención más adelante (punto III de esta circular).

III. EXCEPCIONES: APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 121 DE LA LGUC

10. En relación con la aplicación del artículo 121 de la LGUC cabe precisar tres aspectos, vinculados al i) tipo de construcciones que pueden autorizarse bajo sus términos, ii) los requisitos para acogerse a esta excepción, y iii) la obligación de suscribir la escritura pública de renuncia:

- i) En primer lugar, este artículo es una excepción al régimen general aplicable a los terrenos declarados de utilidad pública, pues, bajo las condiciones que indica, permite *otras construcciones*, es decir, distintas a aquellas admitidas de forma especial en las letras a) y b) del artículo 59 bis.

La ley por su parte no circunscribe el tipo, destino, superficie ni otras características de las construcciones o alteraciones a las existentes que pueden autorizarse bajo este supuesto. Asimismo, la disposición en comento no distingue entre terrenos con o sin construcciones a la fecha de la declaratoria de utilidad pública.

- ii) En segundo lugar, para acogerse a esta excepción, se requiere cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Autorización del municipio. Este requisito supone la obtención de un acuerdo del respectivo concejo municipal, de forma previa a la obtención del permiso de edificación por parte de la DOM (criterio contenido en el dictamen N°32.846 de 2019 de la Contraloría General de la República). Lo anterior, implica que las autorizaciones para estas construcciones no se otorgan únicamente en el marco de un procedimiento reglado tramitado ante la respectiva DOM, sino que se requiere de la anuencia anterior del concejo municipal. El concejo municipal en este caso ejerce una competencia de carácter discrecional, y no se encuentra obligado a autorizar la construcción que se someta a su consideración con ocasión de la aplicación del artículo 121 de la LGUC.

- b) Suscripción de una escritura pública. Asimismo, la norma exige que el propietario del inmueble suscriba una escritura pública en la cual renuncie a toda indemnización o pago por dichas mejoras u obras, cuando posteriormente se lleve a cabo la expropiación. Al respecto, cabe aclarar que la escritura aludida no es de cesión al dominio público del terreno declarado de utilidad pública, sino que se trata de una escritura pública de renuncia al valor por las obras que se autorizará -en caso de que se autorice según la letra anterior) a erigir en el terreno por aplicación del artículo 121 de la LGUC.

En relación con lo anterior, se hace presente que la renuncia del propietario recae solo sobre el monto asociado al valor de las construcciones u obras que se autoricen conforme al mencionado artículo, y no sobre el terreno afecto a

expropiación ni las construcciones existentes antes de la vigencia de la declaratoria.

Por su parte, aspectos tales como la fijación definitiva de la indemnización dentro del procedimiento expropiatorio, la demolición, o el uso que se dará a las construcciones que se hubieren autorizado bajo los términos de la disposición legal en comento una vez expropiado o adquirido el bien, son aspectos a definir por la entidad expropiante dentro del procedimiento de expropiación regulado por el decreto ley N° 2.186 ley orgánica de procedimiento de expropiaciones, por lo tanto, no cabe a esta División emitir pronunciamiento a su respecto.

- c) Permiso de edificación del DOM. Cumplidos los antedichos requisitos, corresponderá ingresar la solicitud de permiso ante la DOM, quien deberá verificar que ella se ajuste al proyecto autorizado por el municipio, se cuente con la escritura pública de renuncia al valor de la expropiación por las mejoras y obras autorizadas, y cumpla con las normas urbanísticas de la LGUC o su Ordenanza General que les sean aplicables, tales como distanciamientos, adosamientos, rasantes y cesiones (aportes al espacio público⁴). El cumplimiento de los requisitos indicados, constituyen condiciones necesarias para la aplicación de la norma urbanística "franjas afectas a declaratoria de utilidad pública"

- iii) En tercer lugar, revisada la normativa atingente se advierte que la ley no establece excepciones en torno a la calidad pública o privada del propietario del terreno declarado de utilidad pública que pretenda acogerse a la disposición excepcional del artículo 121 de la LGUC. En consecuencia, en aquellos casos en que los terrenos afectos sean de propiedad de un órgano de la administración del Estado, no es procedente omitir alguno de los mencionados requisitos, entre ellos, la suscripción de la escritura pública requerida en el artículo citado (criterio contenido en el dictamen N°s. 73.045, de 2014, y 38.629, de 2016, y N° E170178 de 2021).

11. Finalmente, conforme a lo sostenido por esta División en la circular Ord. N° 0444 de fecha 12 de noviembre de 2020, **DDU 447**, los permisos que se acojan a autorizaciones especiales como el artículo 59 bis o 121 de la LGUC que generen crecimiento urbano por densificación deberán dar cumplimiento al artículo 70 y 175 de la LGUC mediante cesiones o aportes según corresponda. No obstante, se reitera que la autorización previa del concejo municipal y escritura de renuncia explicadas en el numeral anterior, no son aplicables a las construcciones admitidas por el artículo 59 bis letras a) y b), por las razones ya explicadas en esta circular.

IV. CONSIDERACIONES PARTICULARES PARA LOS TERRENOS DECLARADOS DE UTILIDAD PÚBLICA DESTINADOS A PARQUES.

12. Como se ha expuesto, la LGUC ha definido un régimen especial para las construcciones en los terrenos afectos a declaratoria de utilidad pública por el artículo 59 de la LGUC, mientras se procede a su expropiación o adquisición, a los que les resultan aplicables las restricciones contempladas en el nombrado artículo 59 bis, que permite construcciones solo bajo las condiciones que ahí se detallan (dictamen E263242, de 2022, de la Contraloría General de la República). Asimismo, excepcionalmente, se admitirán otras construcciones distintas a aquellas permitidas en las letras a) y b) del artículo citado precedentemente, conforme con el artículo 121 de la LGUC,
13. En tal sentido, los terrenos declarados de utilidad pública destinados a parques no son excepción a la regla anterior, y se someten al régimen antedicho, y explicado en esta circular.

En consecuencia, debe aclararse que, para efectos definir las construcciones que pueden erigirse, a dichos terrenos no les resulta aplicable el uso de suelo área verde regulado en el artículo 2.1.31. de la OGUC; ni tampoco el uso de suelo espacio público regulado en el artículo 2.1.30 del mismo texto reglamentario. Este último uso de suelo le será

⁴ Ver Circular DDU 447, en especial el punto 2.4.5.

aplicable una vez que el predio hubiese adquirido la calidad de bien nacional de uso público, ya sea por expropiación u otro mecanismo jurídico.

14. En relación con lo señalado, no debe confundirse la norma urbanística "uso de suelo" con la norma "franjas afectas a declaratoria de utilidad pública", cuyos regímenes son distintos. El uso de suelo, conforme con el artículo 1.1.2. de la OGUC corresponde al conjunto genérico de actividades que el Instrumento de Planificación Territorial admite o restringe en un área predial, para autorizar los destinos de las construcciones o instalaciones.

Tratándose de terrenos declarados de utilidad pública, es la propia LGUC la que ha definido las reglas aplicables a los terrenos entretanto se procede a su expropiación o adquisición, por lo tanto, los destinos de las construcciones o instalaciones que pueden emplazarse en tales predios, no se rigen por un *uso de suelo en particular*, sino por las posibilidades de aprovechamiento que la propia LGUC ha definido de manera especial, para tales efectos. Lo anterior no se ve alterado en los casos en que el terreno de que se trate hubiere estado regulado por el uso de suelo área verde – conforme con el artículo 2.1.31. de la OGUC-, u otro uso de suelo, de manera previa a ser declarado de utilidad pública conforme al respectivo IPT y el artículo 59 de la LGUC.

V. DEJA SIN EFECTO CIRCULAR QUE INDICA

Debido a lo expuesto, particularmente lo dispuesto en el literal iii) del punto 10, se deja sin efecto la circular Ord. N° 0027 de fecha 23 de enero de 2020, **DDU 428**.

Saluda atentamente a Ud.,



VICENTE BURGOS SALAS
JEFE DE DIVISION DE DESARROLLO URBANO

DISTRIBUCIÓN:

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