

Base de Dictámenes

MUN, subdivisión terrenos, permisos de urbanización, acceso red vial, terrenos en uso de la comunidad en general

E202558N22

NUEVO:

SI

RECONSIDERADO:

NO

ACLARADO:

NO

APLICADO:

NO

COMPLEMENTADO:

NO

FECHA DOCUMENTO

08-04-2022

REACTIVADO:

NO

RECONSIDERADO

PARCIAL:

NO

ALTERADO:

NO

CONFIRMADO:

NO

CARÁCTER:

NNN

DICTAMENES RELACIONADOS

Aplica dictámenes 3503/2014, 41252/2017,

Acción	Dictamen	Año
Aplica	003503	2014
Aplica	041252	2017

FUENTES LEGALES

DFL 458/75 vivie art/4 DFL 458/75 vivie art/68 DFL 458/75 vivie art/70 DFL 458/75 vivie art/134 DFL 458/75 vivie art/135 DFL 458/75 vivie art/140 inc/1 DTO 47/92 vivie art/2/3/1 DTO 47/92 vivie art/2/3/6 inc/1

MATERIA

El oficio circular N° 332, de 2017 (DDU 371), de la División de Desarrollo Urbano, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se ajusta a derecho al indicar la exigencia de enfrentar un bien nacional de uso público en los permisos de urbanización.

DOCUMENTO COMPLETO

Nº E202558 Fecha: 08-IV-2022

Se ha dirigido a esta Contraloría General el señor Guillermo Monsalve Mercadal, en representación de Inmobiliaria Independencia S.A., solicitando un pronunciamiento sobre la juridicidad de lo expresado en el oficio circular Nº 332, de 2017 (DDU 371), de la División de Desarrollo Urbano, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que consigna, en lo atinente, que en los casos de permisos de urbanización que regula la legislación vigente, los sitios o lotes resultantes deben tener acceso a un “espacio público, esto es un bien nacional de uso público” (BNUP), en circunstancias que, a su juicio, la preceptiva que detalla solo requiere tal acceso a un “espacio de uso público” y a una “vía de uso público”, es decir, “que en relación a su destino se encuentre en uso de la comunidad general”, sin atender a quien sea su propietario.

Agrega, que por ello resultaría improcedente el reparo que en tal sentido se ha efectuado en las actas de observaciones que menciona, de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Talca.

Recabados sus pareceres informaron el aludido municipio y la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo.

Sobre el particular, cabe anotar que el artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), contenida en el decreto con fuerza de ley Nº 458, de 1975, del mencionado ministerio, dispone que a dicha cartera le corresponde a través de la División de Desarrollo Urbano “impartir las instrucciones para la aplicación de las disposiciones de esta Ley y su Ordenanza General, mediante circulares, las que se mantendrán a disposición de cualquier interesado”.

A su vez, el artículo 68 de la LGUC -en el Título II, Capítulo V, “De la Subdivisión y la Urbanización del Suelo”- prescribe que “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”.

Enseguida, el artículo 70 de la reseñada ley preceptúa, en su inciso primero, en lo que atañe, que “En toda urbanización de terrenos se cederá gratuita y obligatoriamente para circulación, áreas verdes, desarrollo de actividades deportivas y recreacionales, y para equipamiento, las superficies que señale la Ordenanza General” con la limitación que indica.

A continuación, el artículo 134 de la LGUC dispone, en lo que importa, que para urbanizar un terreno, el propietario del mismo, deberá ejecutar a su costa, las obras que ahí se

detallan, y su artículo 135, añade, también en lo que incumbe, que terminados los trabajos correspondientes a la urbanización, el propietario y el arquitecto solicitarán su recepción, y que cuando la Dirección de Obras Municipales acuerde la recepción indicada, se considerarán, por este solo hecho incorporadas al dominio nacional de uso público, todas las calles, avenidas, áreas verdes y espacios públicos en general, contemplados como tales en el proyecto.

Luego, el artículo 140 de esa ley, establece, en su inciso primero, que la Dirección de Obras Municipales podrá, excepcionalmente y sólo en las zonas urbanas, autorizar la subdivisión y enajenación de terrenos en lotes de dos hectáreas cada uno, a lo menos, frente a calles existentes, sin cumplir con las exigencias de urbanización establecidas en este párrafo, siempre que el propietario ceda gratuitamente los espacios “de uso público” contemplados en los Planes Reguladores o Planes Seccionales y sus Ordenanzas.

A su turno, el artículo 2.3.1. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) -sancionada por el decreto N° 47, de 1992, del referido ministerio- consigna, en lo pertinente, que la red vial pública será definida en los Instrumentos de Planificación Territorial correspondientes, fijando el trazado de las vías y su ancho, medido entre líneas oficiales, lo que se graficará en el plano respectivo.

Seguidamente, el artículo 2.3.6. de la OGUC dispone, en su inciso primero, 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, agregando en su segundo inciso que, excepcionalmente, en los casos de predios interiores se podrá aceptar que accedan a la vía de uso público a través de servidumbres de tránsito.

Por último, que la citada DDU 371, indica en su apartado I, N° 4 “Obligación de enfrentar un BNUP”, y en lo que interesa, que “en todos los casos de permisos de urbanización que regula la legislación vigente, los sitios o lotes resultantes, estén edificados o no, deben tener acceso a un espacio público, esto es un bien nacional de uso público, destinado a circulación y esparcimiento, entre otros”.

Puntualizado lo anterior, es dable manifestar que de la preceptiva reseñada se advierte que la obligación de que se trata tiene por objeto cautelar que los lotes que se generan a consecuencia del proceso de subdivisión y de urbanización cuenten de forma permanente con un acceso que les permita incorporarse en la red vial de la respectiva localidad.

En tal contexto -coincidiendo con lo informado por Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo-, no se aprecian elementos de interpretación jurídica que permitan afirmar que el antedicho artículo 68, reglamentado por el mencionado artículo 2.3.6., no se refiera a bienes nacionales de uso público, sino a terrenos que están en “uso de la comunidad en general”, teniendo en cuenta, por lo demás, que este último prevé, solo de manera excepcional, que en los casos de predios interiores se podrá aceptar que se acceda a la vía de uso público a través de servidumbres de tránsito (aplica criterio del dictamen N° 3.503 de 2014 de

traves de servidumbres de tránsito (aplica criterio del dictamen N° 3.503, de 2014, de este origen).

Adicionalmente, es necesario precisar que el dictamen N° 41.252, de 2017 -contrario a lo que parece entender el recurrente en el sentido de que sería “posible que se efectúe una subdivisión en que los lotes resultantes tengan acceso a través de un camino Cora de uso público”-, expresa que la subdivisión predial pretendida enfrenta una vía destinada a circulación vehicular “prevista” en el instrumento de planificación territorial que se indica, la que además consideraba una calzada de dos pistas -una por sentido-, pavimentada en toda su extensión, por lo que cumplía con el citado artículo 2.3.6.

Finalmente, en cuanto a los argumentos esgrimidos por el reclamante relativos al alcance de los artículos 24 y 26 del decreto con fuerza de ley N° 850, de 1997, del Ministerio de Obras Públicas, es del caso señalar, en armonía con lo indicado por la anotada subsecretaría, que no resultan atingentes, dado que corresponden a un cuerpo legal diverso y que se establecen para regular los caminos públicos, en un contexto y con una finalidad distinta.

En consecuencia, no se advierte reproche que formular al apartado I, N° 4, de la DDU 371, en el aspecto alegado, entendiendo que lo ahí apuntado debe considerarse en armonía con lo reglamentado en el reseñado artículo 2.3.6.

Saluda atentamente a Ud.,

JORGE BERMÚDEZ SOTO

Contralor General de la República