



MINUTA

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN A LA ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES EN MATERIA DE URBANIZACIONES VOLUNTARIAS

Departamento de Planificación y Normas Urbanas
División de Desarrollo Urbano

I. PROBLEMA O NECESIDAD QUE MOTIVA LA MODIFICACIÓN

El artículo 3° de la ley N°21.558 (D.O. 25.04.2023) introdujo diversas modificaciones en el decreto con fuerza de ley N°458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC). En lo pertinente, se modificaron los artículos 65, 70, 134 y 135, para incorporar dentro de la regulación de urbanismo y construcciones una nueva institución denominada “urbanizaciones voluntarias”, lo cual se destaca a continuación (en amarillo lo modificado o agregado):

Artículo 65°.- El proceso de subdivisión y urbanización del suelo comprende cuatro casos:

- a) Subdivisión de terrenos, sin que se requiera la ejecución de obras de urbanización, por ser suficientes las existentes;
- b) Loteos de terrenos, condicionados a la ejecución de obras de urbanización, incluyendo como tales la apertura de calles y formación de nuevos barrios o poblaciones;
- c) Urbanización de loteos existentes, cuyas obras de infraestructura sanitaria y energética y de pavimentación no fueron realizadas oportunamente.
- d) Urbanizaciones voluntarias ejecutadas en el espacio público o al interior de un predio por parte de su propietario, desvinculadas del proceso de división del suelo, sujetas siempre a aprobación previa de la municipalidad respectiva.

El proceso de transferencia de los terrenos estará sujeto a que el propietario de los mismos cumpla con los requisitos que se determinan en el Párrafo 4º, Capítulo II, del Título III de esta ley, y en su Ordenanza General.

Artículo 70°.- 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, las que no podrán exceder del 44% de la superficie total del terreno original. Si el instrumento de planificación territorial correspondiente contemplare áreas verdes de uso público o fajas de vialidad en el terreno respectivo, las cesiones se materializarán preferentemente en ellas. La municipalidad podrá permutar o enajenar los terrenos recibidos para equipamiento, con el objeto de instalar las obras correspondientes en una ubicación y espacio más adecuados. Las urbanizaciones de terreno podrán voluntariamente ceder superficies que excedan dicho porcentaje, sujeto siempre a aprobación previa de la municipalidad respectiva.

La exigencia establecida en el inciso anterior será aplicada proporcionalmente en relación con la intensidad de utilización del suelo que establezca el correspondiente instrumento de planificación territorial, bajo las condiciones que determine la Ordenanza General de esta ley, la que fijará, asimismo, los parámetros que se aplicarán para las cesiones cuando se produzca crecimiento urbano por densificación.

Artículo 134°.- 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.

Asimismo, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones establecerá las situaciones que comprenden requisitos y efectos de aquellas urbanizaciones que excedan el porcentaje máximo de cesiones dispuesto en el artículo 70 y de aquellas urbanizaciones que no se encuentren vinculadas directamente a la división del suelo, contenidas en la letra d) del artículo 65.

Artículo 135°.- Terminados los trabajos a que se refiere el artículo anterior, o las obras de edificación, en su caso, el propietario y el arquitecto solicitarán su recepción al Director de Obras Municipales. Cuando la Dirección de Obras Municipales acuerde la recepción indicada, se considerarán, por este solo hecho, incorporadas:

- a) Al dominio nacional de uso público, todas las calles, avenidas, áreas verdes y espacios públicos en general, contemplados como tales en el proyecto, y
- b) Al dominio municipal, los terrenos cedidos de conformidad al artículo 70 de esta ley para localizar equipamientos. Para el solo efecto de mantener la historia de la propiedad raíz, dichos terrenos se inscribirán a nombre del municipio respectivo, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces, presentando el certificado de recepción definitiva. La Ordenanza General indicará las menciones que deberá incluir el certificado para poder ser inscrito en el mencionado Registro.

Al mismo procedimiento y efectos se sujetarán las urbanizaciones que excedan el porcentaje máximo de cesiones dispuesto en el artículo 70, así como aquellas contenidas en la letra d) del artículo 65.

Previo a la publicación de la mencionada ley, la Jurisprudencia Administrativa señalaba que *“la urbanización es un procedimiento reglado, de carácter obligatorio y cuyas disposiciones determina específicamente las circunstancias o supuestos bajo los cuales será procedente la ejecución de las obras que comprende y las consecuencias que trae consigo su recepción”...“la urbanización se encuentra vinculada directamente a la división del suelo, por cuanto la ejecución de obras de urbanización se desarrolla en el marco de dichos procesos sin que sea posible considerarla de forma independiente”*¹ (Lo destacado es propio).

Así, las modificaciones introducidas por la ley N°21.558 implican un importante cambio en la materia, ya que extiende la urbanización a nuevos casos no contemplados anteriormente, pero con una importante diferencia: estarán sujetos siempre a la aprobación previa de la municipalidad respectiva.

Es relevante destacar además que la nueva regulación distingue 2 casos, dependiendo a si están

¹ Dictamen N°E219.182/2022 CGR.

vinculadas o no al proceso de división del suelo:

- Vinculadas al proceso de división del suelo, cuando el urbanizador quiera exceder, voluntariamente, el porcentaje máximo de cesiones dispuesto en el artículo 70 de la LGUC, caso en que, a las urbanizaciones, que corresponden a aquellas en que existe la carga de urbanizar, de acuerdo con el artículo 2.2.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), se agregan las obras de urbanización asociadas a los porcentajes de cesión adicionales.
- Urbanizaciones voluntarias, desvinculadas del proceso de división del suelo, respecto de las cuales, resulta necesario distinguir entre:
 - o Aquellas ejecutadas en el espacio público, es decir, en un bien nacional de uso público, destinado a circulación y esparcimiento entre otros.
 - o Aquellas ejecutadas al interior de un predio por parte de su propietario.

II. OBJETIVO DE LA PROPUESTA

En base a lo anteriormente expuesto, el objetivo de la presente propuesta de modificación es adecuar la reglamentación sobre urbanizaciones, de conformidad con los cambios introducidos por la Ley N°21.558; y definir las situaciones que comprenden requisitos y efectos de los distintos tipos de urbanizaciones voluntarias, considerando las autorizaciones y permisos de construcción requeridos para su ejecución, y los procedimientos administrativos respectivos.

III. PRINCIPALES ASPECTOS DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA Y LOS EFECTOS ESPERADOS

1. Adecuación de la reglamentación vigente en materia de urbanizaciones:

EFECTOS ESPERADOS:

- o Actualizar la definición de urbanización.
 - o Incorporar como nuevo tipo de gestión de urbanización la ejecución de aquellas obras, desvinculadas del proceso de división del suelo, en el espacio público existente por parte de un interesado o al interior de un predio por parte de su propietario.
 - o Ajustar el régimen de permisos de urbanización.
2. Definir en la OGUC las situaciones que comprenden requisitos y efectos de las urbanizaciones voluntarias conforme a lo delega la Ley.

EFECTOS ESPERADOS:

- o Establecer requisitos, exigencias y efectos, distinguiendo los distintos tipos de urbanizaciones voluntarias.
- o Respecto de las cesiones que excedan los porcentajes calculados conforme al artículo 70 de la LGUC y las urbanizaciones asociadas a dichos porcentajes y que se agregan a las vinculadas al proceso de división del suelo:
 - Se sujetan a las mismas exigencias, procedimientos y efectos aplicables a las

- urbanizaciones en terrenos de cesión obligatoria, y su ejecución se autorizará en el mismo permiso.
- Se incorporan nuevas exigencias para solicitar la aprobación de anteproyectos de loteo, permisos de loteo o división de predios afectos a declaratoria de utilidad pública y permisos de urbanización de predios afectos a utilidad pública que se acogerán al régimen de copropiedad inmobiliaria, aplicables a aquellos proyectos que contemplen estas urbanizaciones voluntarias.
- Respecto de las urbanizaciones voluntarias, desvinculadas del proceso de división del suelo:
- Se define que estarán sujetas siempre a aprobación previa de la municipalidad respectiva y a la obtención del permiso de la Dirección de Obras Municipales, con el objeto de asegurar que se cumplan los estándares y exigencias contenidas en el Capítulo 3 del Título 2 y del Capítulo 2 del Título 3 de la OGUC, y por consiguiente, deberán contar con la recepción definitiva en conformidad al artículo 3.4.1. de la mencionada Ordenanza. Dado que estas urbanizaciones no suponen la división del suelo y que la Ley no estableció un derecho municipal asociado, estarán exentas de pagar derechos municipales.
 - Se precisa el contenido mínimo de la solicitud de autorización previa de la Municipalidad, para garantizar que dicha entidad cuente con los elementos necesarios para su adecuada resolución incluyendo, entre otros, una memoria explicativa, en la cual se deberá declarar cuáles son los intereses, individuales y/o colectivos, que motivan la solicitud.
 - Las urbanizaciones voluntarias son una herramienta excepcional. En consonancia con ello, se definen los casos en que estarán permitidas y las exigencias particulares para cada uno de estos, distinguiendo entre aquellas obras que se ejecutan en el espacio público existente por un interesado y aquellas obras que se ejecutan al interior de un predio por parte de su propietario. Además, se deja claramente establecido que la urbanización voluntaria NO reemplaza otros permisos de subdivisión o urbanización.
 - Se establece expresamente que no será aplicable lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 136 de la LGUC, respecto de urbanizaciones voluntarias desvinculadas del proceso de división del suelo.
 - Las urbanizaciones voluntarias en predios afectos a utilidad pública deberán ajustarse estrictamente a los trazados contemplados en el Instrumento de Planificación Territorial respectivo.
 - Se define que las urbanizaciones voluntarias en predios que no están afectos a utilidad pública son doblemente excepcionales, razón por la cual están sujetas a mayores exigencias y restricciones.

3. Otras adecuaciones en materia de urbanización que se estiman necesarias a la luz de la incorporación de las nuevas reglas.

EFECTOS ESPERADOS:

- Establecer expresamente que para efectos de dar cumplimiento a los requisitos establecidos en el inciso segundo del artículo 2.6.4. de la OGUC, sobre conjuntos armónicos, podrán aplicarse las normas relativas a urbanizaciones voluntarias desvinculadas el proceso de división del suelo, descartándose la posibilidad de que en estas gestiones se puedan incluir urbanizaciones voluntarias en otros predios como parte del mismo procedimiento.
- Eliminar el inciso segundo del artículo 2.2.4. de la OGUC y despejar dudas respecto de que la carga de urbanizar no está sujeta a que el Certificado de Informaciones Previas incluya el perfil del área afecta.
- Definir expresamente el porcentaje máximo de cesión obligatoria, y urbanización asociada, de predios afectos a declaratoria de utilidad pública que se acogerán al régimen de copropiedad inmobiliaria.
- Incorporar en los artículos correspondiente a las solicitudes de permiso y de recepción las urbanizaciones voluntarias que se agregan a la normativa.

Departamento de Planificación y Normas Urbanas, septiembre 2024.
