



Base de Dictámenes

MUN, DOM, rechazo solicitud permiso de loteo con construcción simultánea, subdivisiones afectas a utilidad pública, obras de urbanización, requisitos

NÚMERO DICTAMEN OF69812N26	FECHA DOCUMENTO 13-04-2026
NUEVO: SI	REACTIVADO: NO
RECONSIDERADO: NO	RECONSIDERADO PARCIAL: NO
ACLARADO: NO	ALTERADO: NO
APLICADO: NO	CONFIRMADO: NO
COMPLEMENTADO: NO	CARÁCTER: NNN
ORIGEN: DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN _	
CRITERIO: GENERA JURISPRUDENCIA	

DICTAMENES RELACIONADOS

Acción	Dictamen	Año
--------	----------	-----

FUENTES LEGALES

DFL 458/75 vivie art/70 DFL 458/75 vivie art/134 DFL 458/75 vivie art/135 DFL 458/75 vivie art/136 DTO 47/92 vivie art/2/2/4 DTO 47/92 vivie art/3/4/3

MATERIA

Mientras las obras de urbanización derivadas de una subdivisión afecta a utilidad pública no cuenten con recepción definitiva, los lotes resultantes no pueden ser objeto de una nueva división.

DOCUMENTO COMPLETO

N° OF69812 Fecha: 13-04-2026

I. Antecedentes

La señora Ingrid Rodas Krause, en representación de Inmobiliaria Viviendas 2000 SpA., reclama por el rechazo de la Dirección de Obras Municipales de Coquimbo (DOM) -ratificado por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Coquimbo (SEREMI)-, de su solicitud de Permiso de Loteo con Construcción Simultánea relativo al lote que indica.

Expone, en lo medular, que dicho rechazo se fundó en la circunstancia de que el indicado lote tenía su origen en una subdivisión afecta a utilidad pública cuyas obras de urbanización, si bien se encontraban garantizadas, no estaban recepcionadas por esa unidad municipal.

En tal contexto, estima que las mencionadas reparticiones le habrían impuesto exigencias no previstas en la legislación, y que la SEREMI, además, habría aplicado erróneamente las circulares de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo vinculadas con la materia.

Además, sostiene que la DOM emitió una serie de observaciones respecto de su solicitud en forma extemporánea, en virtud de las cuales sustentó su rechazo, vulnerando el procedimiento aplicable.

Requerida de informe, la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo señaló, en síntesis, que en tanto no se hayan ejecutado y recibido las obras de urbanización de la subdivisión afecta, dicho proceso no se encuentra perfeccionado, por lo cual no advierte fundamento normativo para sostener que los lotes resultantes puedan ser divididos antes de verificarse tal circunstancia.

Informaron, además, la Municipalidad de Coquimbo y la SEREMI.

II. Fundamento jurídico

La Ley General de Urbanismo y Construcciones -contenida en el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio del ramo- previene, en su artículo 70, 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”.

Luego, su artículo 134 dispone que, para urbanizar un terreno, su propietario 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 v desahües de aguas servidas v de aguas lluvias. v las obras de

urbanización, alcantarillas de aguas servidas y de aguas lluvias, y las obras de defensa y de servicio del terreno.

A su turno, el artículo 135 establece, en lo que importa, que terminados los trabajos a que se refiere el citado artículo 134, el propietario y el arquitecto solicitarán su recepción, y que cuando la Dirección de Obras Municipales acuerde la recepción indicada, se entenderán incorporadas, por este solo hecho, al dominio nacional de uso público todas las calles, avenidas, áreas verdes y espacios públicos en general, contemplados como tales en el proyecto.

Seguidamente, el artículo 136 indica, en lo pertinente, que mientras en un loteo o subdivisión de un predio no se hubieren ejecutado todos los trabajos de urbanización que exige ese cuerpo legal y su ordenanza, no será lícito al propietario, loteador o urbanizador de los terrenos correspondientes, enajenarlos o celebrar cualquier clase de actos o contratos que tengan por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio de dichos terrenos.

Agrega que “No obstante, la Dirección de Obras podrá autorizar las ventas y adjudicaciones, extendiendo el correspondiente certificado de urbanización, previo otorgamiento de las garantías que señala el artículo 129°, por el monto total de las obras de urbanización pendientes”.

Por su parte, el artículo 2.2.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones -sancionada en el decreto N° 47, de 1992, de la cartera del ramo- prevé que el propietario de un predio estará obligado a ejecutar obras de urbanización, entre otros casos, “Cuando se trate de la subdivisión afecta a declaratoria de utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial y que no contemple aperturas de nuevas vías por iniciativa del propietario; en caso contrario corresponderá a loteo”.

Finalmente, el artículo 3.4.3. de ese reglamento agrega, en lo que incumbe, que “Se entenderá por recibido un loteo, cuando el Director de Obras Municipales emita el correspondiente certificado de recepción definitiva de las obras de urbanización” y que “Lo anterior será igualmente aplicable a los demás casos contemplados en el artículo 2.2.4. de esta Ordenanza”.

III. Análisis y conclusión

Como es posible colegir de la preceptiva reseñada, las subdivisiones afectas a utilidad pública obligan al propietario a la ejecución de las obras de urbanización vinculadas con la declaratoria que afecta al terreno.

Asimismo, que tales procesos de subdivisión concluyen con la recepción de las referidas obras por parte de la Dirección de Obras Municipales, y que en virtud de esa actuación se incorporan al dominio nacional de uso público todas las calles, avenidas, áreas verdes y espacios públicos que correspondan.

Además, conforme a esa normativa, mientras no se hubieren ejecutado las obras de urbanización, el propietario se encuentra impedido de enajenar o celebrar cualquier clase de actos o contratos que tengan por finalidad la transferencia del dominio de los terrenos resultantes.

Ello, sin perjuicio de lo previsto en el citado artículo 136, en orden a que la Dirección de Obras Municipales podrá autorizar ventas y adjudicaciones, en caso de que el propietario garantice el monto total de las obras de urbanización pendientes.

Establecido lo anterior, cabe anotar que de los antecedentes tenidos a la vista se advierte que el terreno de la recurrente, y sobre el cual se solicitó el aludido Permiso de Loteo con Construcción Simultánea, corresponde a un predio resultante de una subdivisión afecta a utilidad pública, cuyas obras de urbanización, sin embargo, no han sido recepcionadas por la DOM.

En consecuencia, y coincidiendo con lo informado por la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, esta Sede de Control no advierte irregularidades en lo obrado por la DOM y la SEREMI, considerando que la subdivisión afecta de que se trata no se encuentra perfeccionada, lo que impide la división de los predios resultantes en tanto ello no se verifique.

No obsta a lo anterior la circunstancia de que sus obras de urbanización hayan sido garantizadas conforme a lo dispuesto en el citado artículo 136, pues dicha norma, de carácter excepcional, tiene por finalidad permitir las ventas y adjudicaciones de los lotes resultantes, siendo improcedente extenderla a situaciones diversas.

Finalmente, en lo que atañe a la reclamación respecto del procedimiento administrativo, esta Sede de Control es del parecer que la comunicación de la DOM por la que se reclama solo tuvo por finalidad precisar las observaciones contenidas en la respectiva acta de observaciones, por lo cual no se advierten reparos que formular.

En mérito de lo expuesto, no procede acoger la reclamación planteada.

Saluda atentamente a Ud.,

Por orden de la Contralora General de la República

VÍCTOR HUGO MERINO ROJAS

Subcontralor General

