

# Moción parlamentaria que propone modificar el artículo 140 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones

---

Comisión de Vivienda y Urbanismo, Senado  
15 de septiembre de 2020

## DISPOSICIONES GENERALES (LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES)

- Artículo 59:** *Decláranse de utilidad pública 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.*
- 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.*
- Artículo 136:** *Mientras en una población, apertura de calles, formación de un nuevo barrio, loteo o subdivisión de un predio, **no se hubieren ejecutado todos los trabajos de urbanización** que exigen los dos artículos precedentes y la Ordenanza General, **no será lícito al propietario, loteador o urbanizador de los terrenos correspondientes, enajenarlos**, acordar adjudicaciones en lote, celebrar contratos de compraventa, promesas de venta, reservas de sitios, constituir comunidades o sociedades tendientes a la formación de nuevas poblaciones o celebrar cualquier clase de actos o contratos que tengan por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio de dichos terrenos.*

## EL ARTÍCULO 140 DE LA LGUC CONTEMPLA UNA EXCEPCIÓN A LA REGLA GENERAL

**Artículo 140:** *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. Será necesario, sin embargo, que el adquiriente del respectivo lote rinda garantía de urbanización por la parte del lote que adquiere, en la forma prevista en el artículo 129º.*

En resumen, el artículo 140 confiere al propietario que subdivide el predio, la posibilidad de **traspasar su obligación de urbanizar a los adquirentes de los respectivos lotes**, sujeto a los siguientes requisitos:

- Que el propietario que divide el terreno ceda gratuitamente las superficies afectas, como requisito para que opere el procedimiento descrito y no como una consecuencia de la recepción definitiva de las obras de urbanización.
- Que los adquirentes de los respectivos lotes presenten la correspondiente garantía de urbanización, con el objeto de resguardar que las respectivas obras serán ejecutadas (además, los lotes que se transfieran deben tener una superficie mínima de 2 hectáreas y enfrentar calles existentes).

# MOCIÓN PARLAMENTARIA QUE MODIFICA EL ARTÍCULO 140, PARA FAVORECER EL ACCESO A TERRENOS DESTINADOS A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS SOCIALES (13.717-14)

## Fundamentos

- *No siempre es justo imponerle a quien subdivide un terreno, la carga de garantizar la urbanización, ya que en muchas ocasiones el objeto de la venta de terrenos dentro de los radios urbanos, especialmente en las comunas de tamaño intermedio y pequeñas, es para ayudar a vecinos que procuran resolver sus demandas habitacionales.*
- *Se debe considerar excepciones a dicha regla general, especialmente cuando se tratan de terrenos que se destinarán a la construcción de conjuntos habitacionales financiados con fondos públicos, a través de la entrega de subsidios de vivienda*

## Contenido: Intercalar el siguiente inciso segundo, nuevo

- *La garantía por las obras de urbanización que señala el inciso anterior, no será exigible cuando en la escritura de compraventa para la enajenación de los lotes, se señale expresamente que estos lotes serán destinados, en su totalidad, para la construcción de viviendas financiadas a través de alguno de los Programas Habitacionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Por lo anterior, el Conservador de Bienes Raíces respectivo, deberá practicar las inscripciones correspondientes, cuando en la escritura de compraventa de los lotes, conste expresamente, que estos últimos serán destinados para los fines señalados precedentemente.*

## OBSERVACIONES

- Se estima pertinente contemplar normas legales o excepciones que promuevan o favorezcan la construcción de viviendas sociales.
- Sin perjuicio de lo anterior, **surgen algunas interrogantes** en cuanto a la norma propuesta:
  - Partiendo del supuesto que lo que se busca no es eliminar la necesidad de que se ejecuten las correspondientes obras de urbanización (pavimentación, servicios domiciliarios, etc.), **¿cómo se resguarda que éstas efectivamente se ejecuten?** Permitir la enajenación de lotes sin urbanizar y eximir al adquirente de la obligación de garantizar las obras, sin señalar con claridad quién asumirá esta obligación, podría suponer un déficit que perjudique a quienes habiten el sector y a la ciudad en general.
  - **¿Cómo se resguarda que el lote adquirido bajo la modalidad propuesta sea efectivamente destinado a la construcción de “viviendas financiadas a través de alguno de los Programas Habitacionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo”?** El proyecto plantea que el Conservador de Bienes Raíces debe proceder a inscribir las transferencias, pero nada señala respecto a que tales lotes queden gravados por una determinada condición o prohibición.
- El artículo 140 está concebido como una excepción a la regla general sobre ejecución de obras de urbanización, pero **existen también otras normas excepcionales en ese título que debieran tenerse a la vista al analizar este proyecto de ley**, pues contemplan otros resguardos, como la carta de resguardo para proyectos SERVIU (artículo 129), o el traspaso de terrenos a cooperativas de viviendas (artículo 137).