

CIRCULAR ORD. Nº 00067 /

MAT.: Garantías obras de urbanización y enajenación de predios en loteos D.F.L. N°2 con construcción simultánea.

LOTEOS D.F.L. N° 2 CON CONSTRUCCIÓN SIMULTÁNEA.

SANTIAGO, 11. MARZO. 2004

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN

1. En cumplimiento del artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y debido a las consultas presentadas ante esta División y habiendo sido requerido el informe legal de la División Jurídica de este Ministerio, parte del cual se transcribe en la presente Circular, se ha estimado necesario dejar sin efecto la Circular Nº 576 DDU 98 de fecha 23.11.01, referida a la posibilidad de garantizar las obras de urbanización de los loteos D.F.L. N°2 con construcción simultánea.

En virtud de lo cual, se emite la presente instrucción que reemplaza la Circular individualizada en el párrafo anterior.

2. En primer término cabe señalar que el D.S. Nº 75 sustituyó la definición del vocablo **“Construcción simultánea”** contenido en el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, estableciendo que son **“obras de edificación que se ejecutan conjuntamente con la subdivisión y las obras de urbanización del suelo, cuyos permisos y recepciones definitivas parciales o totales se otorgan y cursan, respectivamente, en forma conjunta.”**

Esta nueva definición, a diferencia de la anterior, no exige que los permisos y recepciones de los proyectos de construcción simultánea se otorguen y cursen en un sólo acto, sino en forma “conjunta”, esto es “unida o contigua a otra cosa”, “juntamente”, “a un mismo tiempo”.

3. Por su parte, el artículo 6.2.5. del Título 6 “Reglamento Especial de Viviendas Económicas” de la Ordenanza General prescribe que el **proyecto de loteo con construcción simultánea**, sus condiciones generales definidas por el arquitecto autor del proyecto y el proyecto de las viviendas, **serán aprobados en un solo acto**. Estos loteos se denominarán “Loteos D.F.L. N° 2”.
4. De las disposiciones transcritas se advierte, que la definición de **Loteo D.F.L. N° 2** mantiene la exigencia de que en **un solo acto** sean aprobados el proyecto de loteo, sus condiciones generales y el proyecto de las viviendas, en tanto que **los loteos con construcción simultánea** requieren que los permisos y recepciones se otorguen y cursen en forma conjunta.
5. Adicionalmente, de la disposición contenida en el artículo 3.4.3. de la Ordenanza General se infiere que el certificado de urbanización garantizada **no reemplaza la ejecución material de las obras** para los efectos de su recepción, pues según lo preceptúa la citada disposición, el Director de Obras Municipales postergará la emisión del certificado de recepción y entretanto otorgará un certificado de urbanización garantizada.
6. Dispone también la Ordenanza General, en el artículo 2.2.4. que cuando se trate de **“loteos con construcción simultánea”**, se seguirán las mismas reglas de dicho artículo. No obstante, según lo dispone el inciso segundo del artículo 5.2.6., **para la recepción de las edificaciones** deberán haberse recibido previamente las obras de urbanización, salvo que se solicite una recepción conjunta, en ambos casos de conformidad a los artículos 3.4.3. y 5.2.5. de la Ordenanza General. Asimismo, el artículo 5.2.6. dispone en su inciso séptimo que...”tratándose de proyectos de loteo con construcción simultánea, se recepcionarán simultáneamente las obras de edificación y de urbanización, salvo que éstas últimas se hubieren recepcionado en forma anticipada”.
7. De las disposiciones correlacionadas precedentemente es dable concluir que, **no es factible garantizar las obras de urbanización** para recepcionar las edificaciones en los loteos con construcción simultánea, ya que la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones **exige que la recepción de la urbanización sea previa a la recepción de la edificación o que ambas recepciones**, tanto las de las obras de urbanización como las de las obras de edificación, **se otorguen y cursen conjuntamente**. No obstante ello, dicha limitación no es suficiente para negar a los propietarios del respectivo loteo con construcción simultánea la posibilidad de garantizar las obras de urbanización para así enajenar su predio, de conformidad a la disposición contenida en el artículo 129º de la Ley General, **pues ello importaría una limitación a su dominio no sustentada en la Ley** y que adicionalmente se aparta del objetivo de la prohibición de enajenar, cual es el cumplimiento efectivo de las obligaciones que pesan sobre el urbanizador.

Saluda atentamente a Ud.,

LUIS EDUARDO BRESCIANI LECANNELIER
Jefe División de Desarrollo Urbano

circulares vigentes de esta serie

1	3	4	6	7	9	10	12	14	15
16	17	18	19	20	21	22	23	26	27
28	29	30	31	32	33	35	36	37	38
39	40	42	43	44	45	48	50	51	52
53	54	55	56	57	58	59	60	61	62
63	64	66	69	71	72	73	74	75	76
77	78	79	81	82	83	84	85	86	87
89	90	91	92	95	96	97	99	101	102
103	104	105	106	107	108	109	110	111	112
113	114	115	116	117	118	119	120	121	122
123	124	125	126	127	128	129	130	131	

MRSch/JKP/OFJ.

DISTRIBUCIÓN

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo
3. Sres. Intendentes Regionales I a XII y Región Metropolitana
4. Sres. Jefes de División MINVU
5. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU
6. Sres. Directores Regionales SERVIU
7. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU)
8. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU)
9. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU)
10. Sres. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano)
11. Sres. Unidad de Patrimonio Urbano (UPU). Subsecretaría.
12. Sres. Jefes Depto. D.D.U.
13. Sres. Jefes Depto. D. U. e I. SEREMI Regionales
14. Cámara Chilena de la Construcción
15. Colegio de Arquitectos de Chile
16. Asociación Chilena de Municipalidades
17. Biblioteca MINVU
18. Mapoteca D.D.U.
19. Oficina de Partes D.D.U.
20. Oficina de Partes MINVU.