

CIRCULAR ORD. N° 0124

**MAT.:** Aplicación de artículos 116 Bis y 118 LGUC a loteos con construcción simultánea cuando concurre Revisor Independiente en el permiso de edificación.

**LOTEOS CON CONSTRUCCIÓN SIMULTÁNEA; PLAZOS DE REVISIÓN.**

SANTIAGO, 21 MAR. 2006

**DE :** JEFE DIVISION DE DESARROLLO URBANO.

**A :** SEGUN DISTRIBUCION.

1. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y ante reiteradas consultas hechas a esta División respecto del plazo que tiene el Director de Obras Municipales para pronunciarse en las solicitudes de loteos con construcción simultánea, en los casos en que se acompaña informe favorable de un Revisor Independiente para el permiso de edificación, se ha estimado necesario transcribir parte del informe aprobado por la División Jurídica de este Ministerio, que analiza las disposiciones establecidas en los artículos 116 bis y 118 del referido cuerpo legal, el que es compartido por esta División:
2. Cabe tener presente que según el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones "Construcción simultánea" son obras de edificación que se ejecutan conjuntamente con la subdivisión y las obras de urbanización del suelo. Los permisos y recepciones definitivas parciales o totales se otorgan y cursan respectivamente en forma conjunta. Se entenderá también que existe construcción simultánea en aquellos loteos en que previa autorización del Director de Obras Municipales, se garantiza la ejecución de las obras de urbanización del suelo, siempre que las obras de edificación hayan sido ejecutadas y las edificaciones puedan habilitarse independientemente.
3. Por su parte el artículo 6.2.5. de la Ordenanza General dispone en su inciso primero que los proyectos de loteo con construcción simultánea de viviendas, que se emplacen en terrenos de una superficie igual o superior a 1 ha, podrán alterar las normas del Instrumento de Planificación Territorial respectivo, con excepción de aquellas consignadas en el inciso primero del artículo 6.1.8. de dicha Ordenanza, siempre que cumplan los requisitos que señala el inciso segundo del mismo artículo. Agrega en su inciso segundo que el proyecto de loteo, 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. Por lo anterior es que esta División Jurídica que al constituir la construcción simultánea una figura especial en que las aprobaciones son otorgadas por el Director de Obras Municipales conjuntamente o en la forma indicada por el citado artículo 1.1.2. de la Ordenanza General, no es factible aplicar lo dispuesto en el artículo 118 que reduce a quince días el plazo para pronunciarse sobre el permiso de edificación cuando se acompaña informe favorable del Revisor Independiente, porque tal disposición está referida a las situaciones en que se solicita solamente un permiso de edificación y no cuando éste forma parte de un proyecto mayor que comprende, además, la subdivisión y urbanización del suelo, aspectos en que actualmente no interviene el Revisor Independiente.

5. Corrobora lo expuesto la circunstancia que el artículo 3.1.8. de la Ordenanza General, que dispone expresamente en su inciso segundo que las solicitudes de permiso para las acciones a que se refiere el Capítulo "De los Permisos de las Obras y sus Trámites", del Título III "De la Urbanización", deben ser resueltas dentro de 30 días, contados desde la presentación de la solicitud, plazo que se reducirá a 15 días si a la solicitud se acompaña informe favorable de un revisor independiente, se encuentra tácitamente derogado en su parte final y en proceso de modificación.
6. Adicionalmente, debe señalarse que no existe una disposición que obligue al Director de Obras a reducir el plazo para pronunciarse sobre los permisos de subdivisión, loteo y de urbanización y que no es factible hacer una interpretación extensiva del inciso segundo del artículo 118 de la Ley General a casos no previstos por él ya que en la medida que contempla una excepción a la regla general de 30 días, constituye una norma de aplicación restrictiva.
7. De ahí entonces que al no existir concordancia en los plazos que tiene el Director de Obras para pronunciarse respecto de los permisos de edificación y los permisos de subdivisión, loteo y urbanización como lo establecía la legislación anterior al permitir la intervención del Revisor Independiente en ambas instancias, no es factible por vía de interpretación reducir estos en los loteos con construcción simultánea por la sola circunstancia de acompañar informe favorable del Revisor Independiente al permiso de edificación.
8. En consecuencia, mientras no exista una disposición que expresamente permita reducir el plazo, debe aplicarse la regla general de 30 días."

Saluda atentamente a Ud.,

**LUIS EDUARDO BRECCIANI LECANNELIER**  
 Jefe División de Desarrollo Urbano

7	9*	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26*	27	28	29	30	31	32	33	34	35																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
37*	43	48	52	57	61	64	67	70	73	76	79	82	85	88	91	94	97	100	103	106	109	112	115	118	121	124	127	130	133	136	139	142	145	148	151	154	157	160	163	166	169	172	175	178	181	184	187	190	193	196	199	202	205	208	211	214	217	220	223	226	229	232	235	238	241	244	247	250	253	256	259	262	265	268	271	274	277	280	283	286	289	292	295	298	301	304	307	310	313	316	319	322	325	328	331	334	337	340	343	346	349	352	355	358	361	364	367	370	373	376	379	382	385	388	391	394	397	400	403	406	409	412	415	418	421	424	427	430	433	436	439	442	445	448	451	454	457	460	463	466	469	472	475	478	481	484	487	490	493	496	499	502	505	508	511	514	517	520	523	526	529	532	535	538	541	544	547	550	553	556	559	562	565	568	571	574	577	580	583	586	589	592	595	598	601	604	607	610	613	616	619	622	625	628	631	634	637	640	643	646	649	652	655	658	661	664	667	670	673	676	679	682	685	688	691	694	697	700	703	706	709	712	715	718	721	724	727	730	733	736	739	742	745	748	751	754	757	760	763	766	769	772	775	778	781	784	787	790	793	796	799	802	805	808	811	814	817	820	823	826	829	832	835	838	841	844	847	850	853	856	859	862	865	868	871	874	877	880	883	886	889	892	895	898	901	904	907	910	913	916	919	922	925	928	931	934	937	940	943	946	949	952	955	958	961	964	967	970	973	976	979	982	985	988	991	994	997	1000

(\*) Ver Circular DDU 160 Nº 006 de 20.01.06.

OF. JMSB

**DISTRIBUCIÓN.**

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo
3. Sres. Intendentes Regionales I, 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. Instituto de la Construcción.
16. Colegio de Arquitectos de Chile
17. Asociación Chilena de Municipalidades
18. Biblioteca MINVU
19. Mapoteca D.D.U.
20. Oficina de Partes D.D.U.
21. Oficina de Partes MINVU