



GOBIERNO DE
CHILE

MINISTERIO DE
VIVIENDA Y URBANISMO

DDU 237

CIRCULAR ORD. N° 0550 /

Deja sin efecto por DDU 535
Circular Ord. N°130 de 05-03-2026

MAT.: Dictamen Contraloría General de la República N° 031251 de fecha 11 junio del 2010 respecto de la aprobación de un anteproyecto de ordenamiento por la Dirección de Obras Municipales, en áreas de protección de recursos de valor natural.

ANTEPROYECTO, APROBACIÓN DE ANTEPROYECTOS EN ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR NATURAL.

SANTIAGO, 12 AGO 2010

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se emite la presente Circular en virtud de lo señalado en el Dictamen N° 031251 (11 de junio 2010) de la Contraloría General de la República, referido a la aprobación de un anteproyecto, por parte de la Dirección de Obras Municipales, en aquellas áreas de protección de recursos de valor natural, en las cuales existen elementos naturales protegidos por el ordenamiento jurídico vigente.

1. Al respecto, el artículo 1.18 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, establece que se entenderá por "áreas de protección de recursos de valor natural" a aquellas en que existan zonas o elementos naturales **protegidos por el ordenamiento jurídico vigente**, tales como: bordes costeros marítimos, lacustres o fluviales, parques nacionales, reservas nacionales y monumentos naturales. Tema abordado en Circular **DDU 230** (Circular Ord. N° 0166 de fecha 24 de febrero 2010) de esta División de Desarrollo Urbano.
2. Por su parte, el artículo 1.4.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, establece que los documentos y requisitos exigidos en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en esta Ordenanza para la obtención de permisos, recepciones, aprobación de anteproyectos y demás solicitudes ante las Direcciones de Obras Municipales, **constituyen las únicas exigencias** que deben cumplirse, sin perjuicio de requisitos que, en forma explícita y para los mismos efectos, exijan otras leyes.

3. En este contexto, y en virtud de lo señalado por la Contraloría General de la República en el Dictamen indicado en el punto 1, cabe concluir que no existe impedimento jurídico para que las municipalidades puedan otorgar los correspondientes permisos en las "Áreas de Protección de Recursos de Valor Natural", antes que la autoridad ambiental dicte la resolución que califica ambientalmente el proyecto o actividad en que inciden; sin embargo, las Direcciones de Obras Municipales no podrán otorgar la recepción definitiva si los proyectos o actividades sometidos a dicho Sistema no acreditan haber obtenido una resolución de calificación ambiental favorable.
4. En atención a lo expuesto, se cumple con transcribir el Dictamen N° 03125 del 11 de junio del 2010, - que si bien trata de un caso particular -, resultando importante dar a conocer su contenido, ya que se pronuncia respecto de las exigencias que deben requerir los Directores de Obras Municipales en las zonas o elementos naturales protegidos por el ordenamiento jurídico vigente:

"(...) se ha dirigido a esta Contraloría General consultando si resulta procedente que su Dirección de Obras apruebe el anteproyecto de loteo D.F.L. N° 2, a que alude (...), sin que, previamente, su titular haya obtenido la **autorización** a que se refiere el artículo 2° del decreto N° 82, de 1974, del Ministerio de Agricultura, que prohíbe la corta de árboles y arbustos en la zona de precordillera y cordillera andina que señala, exigible en la especie.

Por su parte, don (...), en representación de (...), también se ha dirigido a este Ente de Control, señalando que, a su juicio, y por las razones que expone, la no obtención de la aludida autorización no constituiría un impedimento en orden a aprobar el anteproyecto antes individualizado.

Al respecto resulta menester puntualizar que el citado artículo 2° establece que la corta de árboles y arbustos dentro de los límites fijados en el artículo 1° del decreto antes mencionado, requiere ser previamente autorizada, por la autoridad competente, en las condiciones que el mismo precepto indica.

En seguida, debe considerarse, a fin de dilucidar la consulta que se formula, que el artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, dispone, en lo que interesa, que podrán someterse a la aprobación del Director de Obras Municipales, anteproyectos de loteo, de edificación o de urbanización, y que el anteproyecto aprobado mantendrá su vigencia respecto de todas las condiciones urbanísticas del instrumento de planificación territorial respectivo y de las normas de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones consideradas en aquél y con las que se hubiere aprobado, para los efectos de la obtención del permiso correspondiente, durante el plazo que determine la misma Ordenanza (en adelante OGUC).

Asimismo, que el último cuerpo reglamentario aludido preceptúa, en su artículo 1.4.11., que podrá solicitarse al Director de Obras Municipales la aprobación de anteproyectos de loteos o de obras de edificación, para lo cual deberán

acompañarse los antecedentes exigidos en sus artículos 3.1.4. y 5.1.5., respectivamente.

Por su parte, el citado artículo 3.1.4. establece los documentos que se deben acompañar para la aprobación de anteproyectos de loteo (tales como solicitud firmada por el propietario del terreno y el arquitecto proyectista, original o copia autorizada ante Notario del certificado de avalúo fiscal vigente, fotocopia del Certificado de Informaciones Previas, y otros de similar naturaleza), así como que los referidos anteproyectos contemplarán los trazados de nuevas vías y sus alineamientos con vías existentes, la singularización de lotes y las superficies de uso público, los antejardines y las zonas de protección y de riesgo que puedan afectarles, y dispone que en el caso de Loteos D.F.L. N° 2 con construcción simultánea, se aprobarán, además, las viviendas y sus condiciones urbanísticas, en conformidad al artículo 6.2.5. de la misma OGUC.

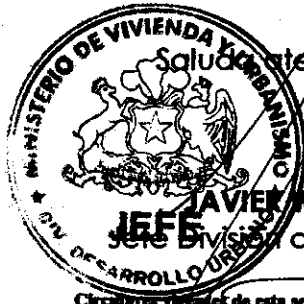
Siendo así, se debe tener presente el artículo 1.4.2. de la OGUC, en cuanto establece que "Los **documentos y requisitos** establecidos en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en esta Ordenanza para la obtención de permisos, recepciones, aprobación de anteproyectos y demás solicitudes ante las Direcciones de Obras Municipales, **constituyen las únicas exigencias** que deben cumplirse, sin perjuicio de requisitos que, en forma explícita y para los mismos efectos, exijan otras leyes".

En ese contexto, es dable concluir que la sola circunstancia de que el titular del anteproyecto por el que se consulta no haya obtenido la autorización regulada por el artículo 2° del referido Decreto N° 82, de 1974, antes de que la competente Dirección de Obras se pronuncie sobre aquél, no obsta a su aprobación, toda vez que ni la normativa urbanística citada ni el referido decreto N° 82, han establecido dicha autorización como requisito previo a la referida aprobación municipal.

A mayor abundamiento, cabe consignar que lo anterior resulta armónico con el contenido y finalidad de los anteproyectos, por cuanto, acorde con el artículo 1.4.2. de la OGUC, éstos sólo deben contemplar los aspectos esenciales relacionados con la aplicación de las normas urbanísticas y no tienen otro objeto -una vez aprobados- que el de mantener vigentes todas las condiciones urbanísticas del Instrumento de Planificación respectivo y de la OGUC consideradas en aquél, para los efectos de la posterior obtención del permiso correspondiente, durante el plazo que indica la misma Ordenanza.

Finalmente, y en diverso orden de consideraciones, dado que ese municipio parece entender que la circunstancia de que el proyecto inmobiliario de la especie se encuentre **sometido al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental**, impediría que su Dirección de Obras apruebe el respectivo anteproyecto, es del caso manifestar que de lo dispuesto en el artículo 25 bis de la ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente -en orden a que **las Direcciones de Obras Municipales no podrán otorgar la recepción definitiva** si los proyectos o actividades sometidos a dicho Sistema no acreditan haber obtenido una **resolución de califi-**

cación ambiental favorable-, aparece que **no hay impedimento jurídico** para que las municipalidades **puedan otorgar los correspondientes permisos antes** que la autoridad ambiental dicte la resolución que califica ambientalmente el proyecto o actividad en que inciden, conclusión que, con mayor razón, es aplicable tratándose de la aprobación de los anteproyectos como el de la especie, atendido su contenido y finalidad, precedentemente consignados.". (Negritas y subrayados nuestros).



Circulars de esta serie

7	9(*)	18	22	23(*)	32	33	35	54	57
59	61	72(*)	75	76	77	78		84	87
91	95(*)	96	105	107	109	110		114	115
116	117	118	123	124	126	127	129	130	132
133	135	137	138	143	144	147	148	149	155
156	157	158	160	161	163	164	165	166	168
169	170	171	172	174		176	178(*)	179	180
181(*)	182	184	185	186	188	189	191	192	194
195	197	198	199	200	201	202	203	204	205
206	207	208	210	211		213	214	215	216
217	218	219	220	221		223	224	225	226
227	228	229	230	231	232	233	234	235	236

(*) Ver Circular DDU 160 y Circular DDU 220.

OFJ / MEBP / ASH
DISTRIBUCIÓN.

1. Sra. Ministra de Vivienda y Urbanismo
2. Sr. Subsecretario de Vivienda y Urbanismo
3. Sr. Contralor General de la República.
4. Sres. Biblioteca del Congreso Nacional
5. Sres. Intendentes Regionales VII, XII, XIV, XV y Región Metropolitana
6. Sres. Jefes de División MINVU
7. Contraloría Interna MINVU
8. Sres. Secretarías Personales Ministeriales MINVU
9. Sres. Directores Regionales SERVIU
10. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU)
11. Sres. Inspectores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU)
12. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU)
13. Sres. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano)
14. Sres. Depto. D.D.U.
15. Sres. Jefes Depto. D. U. e I. SEREMI Regionales
16. Cámara Chilena de la Construcción
17. Instituto de la Construcción.
18. Colegio de Arquitectos de Chile
19. Asociación Chilena de Municipalidades
20. Biblioteca MINVU
21. Mapoteca D.D.U.
22. Oficina de Partes D.D.U.
23. Oficina de Partes MINVU, Ley 20.285, artículo 7, letra g.