

CIRCULAR ORD. N° 0007 /

**ANT.:** Dictamen de la Contraloría General de la República N° 26.306 del 03 de octubre de 2019.

**MAT.:** Modifica Circular Ord. N° 0491, de 15 junio de 2007, **DDU Específica N°42/2007**, referida a la aplicación del inciso tercero del artículo 136 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

**URBANIZACIONES. 07 ENE 2022**

**SANTIAGO,**

**A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.**

**DE : JEFE DE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.**

1. En virtud de lo establecido en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), y en atención a lo señalado por la Contraloría General de la República en su Dictamen N°26.306 de 03 de octubre de 2019, se procede a emitir la presente Circular, con el objeto de modificar la Circular Ord. N° 0491, de junio de 2007, **DDU Específica N°42/2007** emitida por esta División, para adecuar su contenido a lo instruido por el Órgano Contralor en el referido dictamen.
2. De acuerdo a lo anterior, se transcribe a continuación, en lo que interesa, el Dictamen N° 26.306 de 03.10.2019, de Contraloría General de la República:

*"Sobre el particular, es menester precisar que la mencionada DDU señala, en su punto 3° respecto del citado artículo 136, inciso tercero, que "constituye una norma de excepción, y por tanto de uso restrictivo, que faculta al Director de Obras Municipales para que en circunstancias calificadas por él y de modo discrecional; es decir, de propia y libre voluntad, sin expresión de causa y con las limitaciones que la propia Ley General de Urbanismo y Construcciones le ha conferido, permita al propietario, loteador o urbanizador garantizar las obras de urbanización que le sean aplicables, en vez de ejecutarlas completamente como le correspondería de acuerdo a la obligación emanada directamente del ordenamiento jurídico".*

*Luego, es dable consignar que, en relación con la materia, el artículo 129, inciso primero, del mencionado cuerpo legal, dispone, en lo que interesa, que la garantía de urbanización por el monto total de las obras, "que exige esta ley para el efecto de autorizar ventas y adjudicaciones de lotes antes de estar ejecutada y recibida la urbanización", podrá consistir indistintamente en valores hipotecarios reajustables u otros garantizados por el Estado, boletas bancarias o pólizas de seguros".*

Luego del análisis de los artículos 129 y 136, ambos de la LGUC; asimismo del Capítulo 4 "De la recepción de las obras y sus transcripciones e inscripciones" del Título 3 "De la urbanización", de la Ordenanza General de Urbanismo y

Construcciones (OGUC), sancionada por el decreto N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el dictamen señala:

*“En este contexto, cumple este Órgano Contralor con manifestar que de una interpretación armónica de las normas indicadas se desprende – contrariamente a lo que se sostiene en la individualizada DDU- que la expresión “podrá” empleada en el mencionado artículo 136, inciso tercero, **no puede interpretarse en el sentido de que se trate de una facultad discrecional de los directores de obras municipales**”.* (lo destacado es nuestro).

*En efecto, al respecto, debe tenerse en cuenta que, en la especie, la disposición de cuyo alcance se trata se enmarca en un procedimiento reglado – vinculado a la recepción de las obras y sus transferencias e inscripciones- en el cual la LGUC, mediando el pertinente certificado de urbanización garantizada, permite las mencionadas ventas y adjudicaciones, de modo tal que la locución **“podrá”** utilizada en el antedicho inciso tercero del artículo 136, **ha de entenderse referida a que las direcciones de obras municipales se encuentren legalmente habilitadas para, si concurren los supuestos que en la misma disposición se indican**, extender el pertinente certificado de urbanización garantizada que autorice las actuaciones ya reseñadas.* (lo destacado es nuestro).

*En mérito de lo expuesto, es dable concluir que la aludida DDU Específica N° 42 no se ajusta a derecho, por lo que esa subsecretaría deberá adoptar las medidas tendientes a adecuar su contenido a lo anotado precedentemente (...).”*

3. En consecuencia, conforme al criterio expuesto en el citado dictamen, se modifica la Circular **DDU Específica N°42/2007**, en los siguientes términos:

a) Se reemplaza el numeral 3, por el siguiente:

“Al respecto, cabe señalar que tal disposición constituye una norma de excepción, y por tanto de aplicación restrictiva, que faculta al Director de Obras Municipales para autorizar las ventas y adjudicaciones de lotes antes de estar ejecutada y recibida la urbanización, en las circunstancias descritas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General. En este sentido, la locución “podrá”, utilizada en el inciso tercero del artículo 136 de la Ley General, habilita legalmente a las Direcciones de Obras Municipales, para, si concurren los supuestos que se indican en los artículos 129 y 136 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, así como en el artículo 3.3.1. de su Ordenanza General, extender el certificado de urbanización garantizada que autorice las mencionadas ventas y adjudicaciones.

Sin perjuicio de lo anterior, es dable señalar que el propietario siempre **mantendrá la obligación de urbanizar**, y que las Direcciones de Obras Municipales, deberán evaluar la procedencia de extender el pertinente certificado de urbanización garantizada, exigiendo para ello, el cumplimiento de los supuestos establecidos en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General.

Para este efecto, debe tenerse en consideración lo preceptuado en el artículo 3.3.1. de la Ordenanza General, en cuya virtud, de acuerdo a su inciso primero, cuando las Direcciones de Obra, en uso de la facultad en referencia, acepten que se les garanticen las obras de urbanización pendientes, **deben fijar un plazo de ejecución de las mismas**, vencido el cual, sin que las obras se hubieren ejecutado, procederán a hacer efectivos los documentos de garantía correspondientes.

Por otra parte, el inciso segundo del artículo en referencia, dispone que las garantías **deben cubrir el monto total de las obras a ejecutar, de acuerdo al proyecto**

**completo de los trabajos** autorizados por el permiso respectivo, **y al presupuesto** correspondiente que el interesado entregará a la dirección de obras municipales **para su calificación y aprobación.**

Luego, el inciso tercero, preceptúa que, durante el plazo de ejecución de las obras, **y en la medida en que éstas se ejecuten efectivamente**, el interesado podrá solicitar el reemplazo de los documentos de garantía a fin de que su valor se ajuste al monto real de las obras pendientes a la fecha, lo cual podrá ser autorizado por la respectiva Dirección, **previa recepción parcial de las obras efectivamente ejecutadas.**

Finalmente, en lo pertinente a la materia abordada en la presente Circular, cabe agregar que, conforme lo dispone el inciso cuarto del artículo 3.3.1. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, el interesado podrá solicitar un nuevo plazo, si por **razones de fuerza mayor o caso fortuito, debidamente acreditado** ante la Dirección de Obras Municipales, el plazo originalmente otorgado resultara insuficiente. En estos casos, el Director de Obras Municipales, podrá otorgar un nuevo plazo siempre que el interesado entregue **nuevas garantías de acuerdo al monto real** que representen las obras por ejecutar **a la fecha**".

Saluda atentamente a Ud.,



**ENRIQUE MATUSCHKA AYCAGUER**  
Jefe División de Desarrollo Urbano

*MICH / RMS / MFCG / UCB*

**DISTRIBUCIÓN:**

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo.
2. Sr. Contralor General de la República.
1. Sr. Subsecretario de Vivienda y Urbanismo.
2. Sres. Intendentes Regionales I a XV y Región Metropolitana.
3. Biblioteca del Congreso Nacional.
4. Sres. Jefes de División MINVU.
5. Contraloría Interna MINVU.
6. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU.
7. Sres. Directores Regionales SERVIU.
8. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU).
9. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU).
10. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU).
11. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano).
12. Sres. Jefes Deptos. D.D.U.
13. Sres. Jefes Depto. D. D.U. I., SEREMI MINVU Regionales.
14. Cámara Chilena de la Construcción.
15. Instituto de la Construcción.
16. Colegio de Arquitectos de Chile.
17. Asociación de Oficinas de Arquitectos de Chile (AOA).
18. Asociación Nacional de Revisores Independientes (ANRI).
19. Asociación Chilena de Municipalidades (AChM).
20. Asociación de Municipalidades de Chile (AMUCH).
21. Consejo Nacional de Desarrollo Urbano
22. Sr. Secretario Ejecutivo Consejo de Monumentos Nacionales.
23. ACPLAN A.G., Asociación de Consultores en Planificación Territorial
24. Biblioteca MINVU
25. Mapoteca D.D.U.
26. OIRS.
27. Jefe SIAC.
28. Archivo DDU.
29. Oficina de Partes D.D.U.
30. Oficina de Partes MINVU Ley 20.285