

DDU – ESPECÍFICA N° 25 /2008

CIRCULAR ORD. N° 0644 /

ANT.: Carta de particular de 16.06.2008.

MAT.: Aplicación del artículo 129 de la LGUC y 2.4.3 de la OGUC en relación a la procedencia de garantizar obras derivadas del EISTU.

**PERMISOS, APROBACIONES Y RECEPCIONES;
URBANIZACIÓN**

SANTIAGO, 13 AGO 2008

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

1. De conformidad a las facultades dispuestas en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se ha dirigido a esta División un particular solicitando un pronunciamiento sobre la posibilidad de garantizar o no las obras de mitigación que resulten de un Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano EISTU aprobado, para la recepción de un permiso de edificación.
2. Sobre la materia, es pertinente señalar que la obligación de urbanizar –o en su caso, garantizar las obras de urbanización- establecida por regla general como exigencia previa a obtener la recepción definitiva de proyectos, se desprende de la interpretación armónica de lo dispuesto en diversas normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), entre las que destacan sus artículos 65 y siguientes, 116 y siguientes, 129, 134 y 136, y el artículo 3.4.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).
3. De ellos se concluye -para el caso de urbanizaciones- que no obstante el Director de Obras podrá emitir un “Certificado de Urbanización Garantizada” para efectos de autorizar ventas y adjudicaciones de sitios, deberá postergar su recepción definitiva hasta que dichas obras de urbanización se encuentren ejecutadas.
4. Al tenor de la normativa citada, queda claro que si bien el Director de Obras no puede otorgar la recepción definitiva, parcial o total, sin estar ejecutadas las obras de urbanización correspondientes, si puede emitir el certificado mencionado para los efectos descritos.
5. Por su parte, el art. 2.4.3 de la OGUC establece el umbral de estacionamientos que hace exigible la presentación de un Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano (EISTU) **aprobado** en los términos señalados en su inciso final, junto a la solicitud de permiso de un proyecto, señalando además que el cumplimiento de las mitigaciones que señale dicho estudio se harán exigibles a la recepción definitiva de la

edificación, **no siendo aplicable a estos casos las disposiciones del artículo 129 de la LGUC sobre garantías de obras.**

6. Sobre el particular, debe entenderse que las obras de urbanización que exige el art. 134 de la LGUC son de una especie distinta de las obras a que se refiere el artículo 2.4.3 de la OGUC, ya que éstas no son obras de urbanización adicionales, sino de mitigación del impacto vial generado por el propio proyecto. Ambas, en todo caso, deben estar ejecutadas antes de la recepción definitiva correspondiente.
7. En relación a la posibilidad de recepcionar parcialmente obras de edificación estando parcialmente ejecutadas las obras de mitigación del EISTU, ello es posible, atendiendo al criterio del artículo 5.2.6 de la OGUC. Sin embargo, para definir la proporción de dichas obras que permitan habilitar en forma independiente la parte a recepcionar, debe considerarse el pronunciamiento que al respecto emita la correspondiente SEREMI de Transportes que aprobó el EISTU en su oportunidad.

Saluda atentamente a Ud.



LUIS EDUARDO BRESCIANI LECANNELIER
Jefe División de Desarrollo Urbano


OFJ / PEM
(1425 / 29-7)

DISTRIBUCIÓN.

1. Sra. Ministra de Vivienda y Urbanismo
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo
3. Sr. Contralor General de la República.
4. Sres. Biblioteca del Congreso Nacional
5. Sres. Intendentes Regionales I a XII y Región Metropolitana
6. Sres. Jefes de División MINVU
7. Sres. Contraloría Interna Minvu
8. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU
9. Sres. Directores Regionales SERVIU
10. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU)
11. Sres. Asesores 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. Jefes 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. Sr. Luis Alvarado Guerrero
21. Biblioteca MINVU
22. Mapoteca D.D.U.
23. Oficina de Partes D.D.U.
24. Oficina de Partes MINVU