

DDU – ESPECÍFICA N° 31 / 2010

CIRCULAR ORD. N° 0742 /

**MAT.:** Instruye sobre loteos DFL N° 2 en que se pretende generar lotes sin edificación, para equipamiento y reserva del propietario.

Deroga Circular Ord. N° 0407, DDU-ESPECÍFICA N° 15, de fecha 17.06.2009 y Circular Ord. N° 0212, DDU-ESPECÍFICA N° 10, de fecha 23.03.2010.

#### VIVIENDAS ECONÓMICAS.

SANTIAGO, 28 OCT. 2010

**DE :** JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO

**A :** SEGÚN DISTRIBUCIÓN

1. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y ante diversas consultas dirigidas a esta División, se ha estimado necesario emitir el presente instructivo respecto de la procedencia de generar, en un loteo DFL N° 2, lotes sin edificación con destino reserva del propietario y equipamiento, distinto del normado por el artículo 2.2.5. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Complementariamente, se precisa el vínculo que existe entre lo reglamentado en el inciso segundo del artículo 3° del DFL N° 2 con lo preceptuado por el artículo 2.2.5. sobre las cesiones que se deban efectuar en el loteo respectivo.

2. Al respecto, es preciso señalar que, conforme establece el artículo 6.2.5. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, los proyectos de loteo con construcción simultánea de viviendas económicas que se emplacen en una superficie igual o superior a 1 ha -"Loteos D.F.L. N°2"-, corresponden a aquéllos en que el proyecto de loteo, sus condiciones generales definidas por el arquitecto autor del proyecto y el proyecto de las viviendas, son aprobados en un **solo acto**.

En tal sentido, para que aquellos loteos cumplan con el requisito de "construcción simultánea" las **obras de edificación** deben ejecutarse conjuntamente con la **subdivisión y obras de urbanización** del suelo, cuyos permisos y recepciones definitivas parciales o totales se otorgan y cursan respectivamente en forma conjunta, aspectos abordados en profundidad en la Circular Ord. N° 00067 del 11.03.04, **DDU 132**.

3. Por su parte, la disposición contenida en el artículo 3, del D.F.L. N° 2, de 1959, fue incorporada en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, mediante el artículo 165, el cual establece que los grupos de Viviendas Económicas podrán tener locales destinados a comercio y profesionales, estacionamientos y bodegas, servicios públicos o de beneficio común, siempre que no excedan los siguientes porcentajes:
  - a. **20% del total de la superficie construida** en los conjuntos habitacionales de viviendas con terreno propio de uno o dos pisos, o conjuntos mixtos con viviendas en altura;
  - b. **30% del total de la superficie edificada** en los conjuntos habitacionales formados exclusivamente por edificios de departamentos de 3 o más pisos, pudiendo estos locales ubicarse solamente en el primer piso, o hasta el segundo piso en su caso.
4. En otro orden de materias el artículo 2.2.5. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones establece que para satisfacer las necesidades de áreas verdes, equipamiento, actividades deportivas y recreacionales y circulación, a que se refiere el artículo 70° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en los **loteos** se deberá **ceder gratuitamente las superficies de terreno** que resulten de la aplicación de la tabla contenida en dicha disposición, estableciendo, adicionalmente, que para el cálculo de la densidad de los proyectos de loteo de viviendas con construcción simultánea, como el caso en análisis, se aplicará la densidad del proyecto, considerando 4 habitantes por vivienda.
5. De las disposiciones citadas es posible inferir lo siguiente:
  - a. Tratándose de un "loteo DFL N° 2", no resulta procedente generar lotes sin que en éstos se apruebe conjuntamente una edificación, con las siguientes excepciones:
    - a.1. En las superficies de terreno que resultan de las obligaciones de cesión que establece el artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, puede no existir construcciones, siendo sólo obligatorio construir en los terrenos cedidos para equipamiento comunitario, en los casos de conjuntos de viviendas sociales, viviendas progresivas e infraestructuras sanitarias, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 6.2.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
    - a.2. En las superficies de terreno que el urbanizador ceda -en forma voluntaria- por sobre las superficies mínimas que establece el artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en cuyo caso deberá tener presente que la suma de las superficies a ceder no deberá exceder el 44% de la superficie total del terreno original señalada en dicho artículo.

- a.3. En los casos en que la propiedad donde se proyecta el loteo contenga porciones de terreno declaradas áreas verdes, éstas se reglamentarán de acuerdo a lo señalado en el artículo 2.1.31. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, relativo al uso Área Verde.
- a.4. En los casos en que la propiedad donde se proyecta el loteo DFL N°2 contenga porciones de terreno declaradas por los planes reguladores como áreas restringidas al desarrollo urbano por constituir un peligro potencial para los asentamientos humanos, -denominadas "zonas no edificables" o bien, "áreas de riesgo", según sea el caso, como se indica en el artículo 2.1.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones-, la utilización de las áreas de riesgo estará condicionada a la incorporación de obras de ingeniería o de otra índole, suficientes para subsanar o mitigar tales efectos.

Es así como para autorizar el emplazamiento de edificaciones en las áreas de riesgo, se requerirá acompañar a la respectiva solicitud de permiso de edificación un estudio fundado, elaborado por un profesional especialista y aprobado por el organismo competente. Una vez que dichas porciones de terreno, cumplan con los requisitos establecidos por el respectivo estudio, les serán aplicables a los proyectos las normas urbanísticas establecidas en el plan regulador.

- b. Los conjuntos habitacionales de viviendas económicas con terreno propio de uno o dos pisos, o conjuntos mixtos con viviendas en altura, pueden destinar como máximo un 20% de la superficie construida para estos fines, a locales de comercio y profesionales, estacionamientos y bodegas, servicios públicos o de beneficio común, disposición que es plenamente aplicable a los "loteos DFL N° 2".

En este último caso, se debe cumplir con el requisito establecido por la normativa vigente para los "loteos DFL N° 2", relativo a que las obras de edificación destinadas a esas actividades, se deben ejecutar conjuntamente con la subdivisión y obras de urbanización del suelo; los permisos deben ser aprobados en un solo acto y las recepciones definitivas parciales o totales se deben otorgar y cursar respectivamente en forma conjunta.

- c. Los conjuntos habitacionales de viviendas económicas formados exclusivamente por edificios de departamentos de 3 o más pisos pueden destinar como máximo un 30% de la superficie construida, a locales de comercio y profesionales, estacionamientos y bodegas, servicios públicos o de beneficio común, debiendo cumplirse con lo señalado en el párrafo segundo de la letra anterior.
- d. Finalmente, es dable hacer presente que las obligaciones de cesiones gratuitas de terreno que deben cumplir los loteos, en conformidad al artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, tienen una naturaleza distinta a los porcentajes de los conjuntos habitacionales que pueden ser destinados a locales de comercio y profesionales, estacionamientos y bodegas, servicios públicos o de beneficio co-

mún, conforme al artículo 165 de la mencionada ley, por lo que no existe vinculación entre ambas disposiciones.

6. En consecuencia, quedan sin efecto la Circular Ord. N° 0407, DDU-ESPECIFICA N° 15, de fecha 17.06.2009 y la Circular Ord. N° 0212, DDU-ESPECIFICA N° 10/2010, de fecha 23.03.2010.

Sin otro particular, saluda atentamente a Usted,



JKP/MEB/M38/CRR  
1531-81-9

Art. 165 LGUC. Art. 2.2.5, 6.2.5. OGUC. DFL N° 2

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 I a XV 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. 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