

CIRCULAR ORD. N° 0643 /

MAT.: Aplicación de los artículos 2.2.4., 3.1.4., 3.1.5., 3.1.6., 3.4.1., 3.4.2., 3.4.3. y 3.4.6. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en relación a las normas aplicables a la división de un predio afecto a utilidad pública para efectos de su aprobación y recepción.

PERMISOS, APROBACIONES Y RECEPCIONES; DIVISIÓN DE UN PREDIO AFECTO A UTILIDAD PÚBLICA.

SANTIAGO, 19 AGO. 2009

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, se ha estimado necesario emitir instrucciones sobre las disposiciones contenidas los artículos 2.2.4., 3.1.4, 3.1.5., 3.1.6., 3.4.1., 3.4.2., 3.4.3. y 3.4.6. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en lo que dice relación con los procedimientos a seguir para la aprobación de la división de un predio afecto a utilidad pública, en especial sobre la ejecución de las obras de urbanización y su recepción.
2. Sobre esta materia, y de conformidad a lo señalado en el numeral 3 del artículo 2.2.4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, el propietario se encuentra obligado a **ceder y ejecutar obras de urbanización**, cuando se trate de la división de un predio que está afecto a utilidad pública por el instrumento de planificación territorial, siempre que no contemple aperturas de nuevas vías públicas por iniciativa del propietario. En caso de contemplarlas corresponderá tramitar esta actuación y hacerle todas las exigencias que establece la normativa de urbanismo y construcciones para los loteos.

Siendo ello así, cuando se trate de la división de un predio que está afecto a utilidad pública por el instrumento de planificación territorial el propietario se encuentra obligado a ceder y urbanizar, -con anterioridad a que el Director de Obras Municipales autorice la enajenación de los sitios resultantes-, únicamente, la superficie del predio afecta a utilidad pública indicada en dicho instrumento, con un máximo del 30% de la superficie de éste.

3. Para realizar estas exigencias, la Dirección de Obras Municipales deberá incluir en el Certificado de Informaciones Previas **el perfil del área afecta a la obligación de urbanizar**, de conformidad a lo que se establezca en el Plan Regulador Comunal o Plano Seccional, señalando además las obras de urbanización correspondientes a dicha área.
4. Los antecedentes que se deben presentar a la Dirección de Obras Municipales para la aprobación de la división de un predio que está afecto a utilidad pública por el instrumento de planificación territorial, corresponden -de conformidad a lo establecido en el numeral 2 del artículo 3.1.6. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones-, a los siguientes:

APROBACIÓN DE ANTEPROYECTOS DE LA DIVISIÓN DE UN PREDIO QUE ESTÁ AFECTO A UTILIDAD PÚBLICA:

- a. Solicitud firmada por el propietario del terreno y el arquitecto proyectista, en la cual se incluirá una declaración jurada simple del propietario como titular del dominio.
- b. Original o copia autorizada ante Notario del certificado de avalúo fiscal vigente.
- c. Fotocopia del Certificado de Informaciones Previas, salvo que en la solicitud se indique su número y fecha.
- d. Plano en que se grafique la situación actual del predio, con sus respectivos roles, a una escala adecuada para su comprensión, indicando las medidas de cada uno de los deslindes con los vecinos.
- e. Plano del anteproyecto de la división afecta, a escala no menor de 1:1.000, suscrito por el propietario y el arquitecto, que deberá contener:
 - Curvas de nivel cada 1 metro para pendientes promedio de hasta 25%, y cada 5 metros para pendientes superiores. Los planos deberán señalar los cursos naturales y canales de agua, líneas de tendido eléctrico y ductos de otras instalaciones que atraviesen o enfrenten el terreno.
 - Numeración de los nuevos lotes con sus dimensiones respectivas.
 - Trazados geométricos de las nuevas vías que sitúen sus ejes y establezcan sus anchos, y los empalmes con vías existentes, en que se deberán definir tanto los trazados en planta como los perfiles transversales.

- Graficación de los terrenos correspondientes a las cesiones afectas a utilidad pública por el instrumento de planificación territorial, con sus dimensiones y superficies.
 - Áreas de restricción o de riesgos que afecten el terreno y sus respectivas obras de protección cuando corresponda.
 - Cuadro de superficies de los lotes resultantes y de las cesiones afectas a utilidad pública por el instrumento de planificación territorial.
 - Ubicación del terreno, a escala no inferior 1:5.000, con indicación de las vías y/o espacios públicos existentes en su proximidad y de otros elementos referenciales relevantes que faciliten su identificación.
- f. Medidas de prevención de riesgos provenientes de áreas colindantes y/o del mismo terreno, cuando el Director de Obras Municipales lo exija en el certificado de informaciones previas.
- g. Las firmas del propietario que se requieren en los puntos 1. y 5. del inciso primero de este artículo, no serán exigibles en el caso previsto en el inciso tercero del artículo 1.2.2.

APROBACIÓN DE PERMISO DE LA DIVISIÓN DE UN PREDIO QUE ESTÁ AFECTO A UTILIDAD PÚBLICA:

- a. Los antecedentes señalados en el artículo 3.1.4., con excepción de los correspondientes a la letra e. anterior, o anteproyecto de la división afecta aprobado.
- b. Plano de la división afecta con las características indicadas en la letra e. anterior.
- c. Planos de los proyectos de urbanización, debidamente firmados por los profesionales competentes, incluyendo, cuando el proyecto consulte tales instalaciones, los correspondientes a redes de agua potable y alcantarillado de aguas servidas y aguas lluvias, redes de electrificación, alumbrado público, gas, telecomunicaciones, pavimentación y sus obras complementarias, plantaciones y obras de ornato, y obras de defensa del terreno, todos ellos con sus respectivas especificaciones técnicas.
- d. Certificado de factibilidad de dación de servicios de agua potable y alcantarillado, para la densidad propuesta, emitido por la empresa de servicios sanitarios correspondiente. De no existir empresa de servicios sanitarios en el área se deberá presentar un proyecto de agua potable y alcantarillado, aprobado por la autoridad respectiva.
- e. Memoria explicativa de la división afecta.

APROBACIÓN DE PROYECTOS ACOGIDOS A LA LEY 19.537, DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA, CON PREDIO AFECTO A UTILIDAD PÚBLICA:

De conformidad a lo señalado en el numeral 2 del artículo 2.2.4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, el propietario se encuentra obligado a **ceder y ejecutar obras de urbanización**, cuando se trate de proyectos que se acojan a la Ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, cuyo predio esté afecto a utilidad pública por el instrumento de planificación territorial.

En estos casos, para solicitar el permiso de ejecución de obras de urbanización de los terrenos afectos a utilidad pública, se deberán presentar los planos de los proyectos de las obras de urbanización definidas por el Director de Obras Municipales, de conformidad al inciso segundo del artículo 2.2.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, debidamente firmados por los profesionales competentes, debiendo, dichas obras ser recepcionadas por la Dirección de Obras Municipales de conformidad a lo establecido en el artículo 3.4.1. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

De este modo, cuando el permiso de ejecución de obras de urbanización de los terrenos afectos a utilidad pública, se solicite conjuntamente con el permiso de edificación acogido a las disposiciones de la Ley N° 19.537, la recepción de las obras de urbanización deberá ser requerida en forma previa o conjunta con la solicitud de recepción definitiva de las obras de edificación respectivas.

5. Por otra parte, y terminadas las obras que contempla la urbanización de la división de un predio que está afecto a utilidad pública por el instrumento de planificación territorial o la parte que pueda habilitarse independientemente, corresponderá solicitar su recepción total o parcial al Director de Obras Municipales.

Para estos efectos, el urbanizador deberá presentar los planos aprobados por los servicios competentes y los antecedentes que establece el artículo 3.4.1. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

A la solicitud de recepción definitiva deberá adjuntarse, además, el plano definitivo de la división afecta a utilidad pública, que incluirá todas las modificaciones que se hayan introducido al plano aprobado durante la ejecución de las obras y que incluirá las servidumbres que hayan considerado las obras por recibirse.

En caso de cumplirse los requisitos exigidos, se cursará la recepción definitiva solicitada y se levantará un acta firmada por el Director de Obras Municipales, el propietario y el arquitecto.

Será de responsabilidad del urbanizador, la tramitación y obtención de las aprobaciones y la certificación de la ejecución de las obras que contemplen los proyectos, ante los servicios, empresas u organismos técnicos competentes, en forma previa a la solicitud de recepción.

Se entenderá por recibida la división de un predio que está afecto a utilidad pública por el instrumento de planificación territorial cuando el Director de Obras Municipales emita el correspondiente certificado de recepción definitiva de las obras de urbanización.

Tratándose de **recepción parcial**, el Director de Obras Municipales emitirá un certificado de recepción definitiva parcial de las obras efectivamente ejecutadas. En estos casos, la autorización para transferir sólo podrá recaer sobre la parte cuyas obras de urbanización se han ejecutado o garantizado.

Si la ejecución de las obras de urbanización hubiere sido garantizada, el Director de Obras Municipales postergará la emisión del certificado de recepción hasta su ejecución y entretanto emitirá un certificado de **urbanización garantizada**. Junto con la emisión de cualquiera de los certificados aludidos, el Director de Obras Municipales estampará, en el plano de división del predio afecto a utilidad pública aprobado, su autorización expresa para transferir el dominio de los lotes resultantes.

Todos los aspectos señalados en el numeral 5 de la presente circular, se encuentran debidamente reglamentados en los artículos 2.2.4., 3.4.1., 3.4.2., 3.4.3. y 3.4.6. todos de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

6. Cabe hacer presente que, en conformidad a lo previsto en el artículo 135 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, por el solo hecho de emitirse por parte del Director de Obras Municipales el correspondiente certificado de recepción **definitiva total o parcial** de las obras de urbanización de los terrenos afectos a utilidad pública, quedarán incorporadas al dominio nacional de uso público las superficies cedidas gratuitamente, correspondientes a pasajes, calles, avenidas, áreas verdes y espacios públicos en general, contempladas como tales en el proyecto, las cuales, en este caso particular, se derivan de las declaratorias de utilidad pública contenidas en el instrumento de planificación territorial.
7. Finalmente, de todo lo anteriormente indicado cabe concluir que las obras de urbanización de la división de un predio que está afecto a utilidad pública por el instrumento de planificación territorial, pueden ser garantizadas conforme a las disposiciones reguladas en el artículo 129 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, procediendo en estos casos que el Director de Obras Municipales postergue la emisión del certificado de recepción hasta su ejecución y emitiendo entretanto un certificado de **urbanización garantizada**.

Del mismo modo cabe concluir que las obras de urbanización de la división de un predio que está afecto a utilidad pública por el instrumento de planificación territorial, pueden ser objeto de **recepción definitiva total o parcial**, procediendo que en este último caso el Director de Obras Municipales emita un certificado de recepción definitiva parcial de las obras efectivamente ejecutadas.

En ambos casos la autorización para transferir sólo podrá recaer sobre la parte cuyas obras de urbanización se han ejecutado o garantizado.

Si la ejecución de las obras de urbanización hubiere sido garantizada, el Director de Obras Municipales postergará la emisión del certificado de recepción hasta su ejecución y entretanto emitirá un certificado de **urbanización garantizada**. Junto con la emisión de cualquiera de los certificados aludidos, el Director de Obras Municipales estampará, en el plano de división del predio afecto a utilidad pública aprobado, su autorización expresa para transferir el dominio de los lotes resultantes

Saluda atentamente a Ud.,



LUCIANO BRESCIANI LECANNELIER
Jefe División de Desarrollo Urbano

Circulares vigentes de esta serie

7	9(*)	18	22	23(*)	32	33	35	54	55(*)
57	59	61	72(*)	75	76	77	78	82	84
87	91	95(*)	96	105	107	109	110	112	114
115	116	117	118	123	124	126	127	129	130
132	133	135	137	138	143	144	147	148	149
154	155	156	157	158	160	161	163	164	165
166	168	169	170	171	172	174	175	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	212	213	214
215	216	217	218	219	220	221	222	223	

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

OFJ / MEBP / CRR

1361 (55-9)

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, XIV, XV y Región Metropolitana
6. Sres. Jefes de División MINVU
7. 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.