

CIRCULAR ORD. N° 3 7 1 /

MAT.: Recepción definitiva de edificaciones en loteos con construcción simultánea cuyas obras de urbanización se encuentran garantizadas.

Deja sin efecto Circular Ord. N° 00067 de fecha 11 de marzo de 2004 (**DDU 132**)

**PERMISOS, APROBACIONES Y RECEPCIONES.
LOTEOS CON CONSTRUCCIÓN SIMULTÁNEA.
GARANTÍA DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.
RECEPCIÓN DEFINITIVA.**

SANTIAGO, 26 JUL 2024

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

1. Conforme a las facultades establecidas en el artículo 4° del D.F.L. N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), que faculta a esta División a impartir instrucciones para la aplicación de dicha ley y de su Ordenanza General, aprobada por D.S N° 47, de 1992 (OGUC), y ante consultas recibidas al respecto, se ha estimado necesario emitir la presente circular con el objeto de precisar si es posible otorgar la recepción definitiva de edificaciones -y si ello es factible, en qué términos- en loteos con construcción simultánea cuyas obras de urbanización no están recibidas, pero se encuentran garantizadas.

A. NORMATIVA APLICABLE

2. El artículo 136 de la LGUC establece en lo pertinente, que mientras en un loteo o subdivisión de un predio no se hubieren ejecutado todos los trabajos de urbanización exigidos por las normas respectivas, no será lícito al propietario, loteador o urbanizador de los terrenos, enajenarlos, y en general, celebrar cualquier clase de actos o contratos que tengan por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio de dichos terrenos; agregando en sus incisos tercero y cuarto que:

*"No obstante, la Dirección de Obras podrá autorizar las ventas y adjudicaciones, extendiendo el correspondiente **certificado de urbanización**, previo otorgamiento de las garantías que señala el artículo 129°, por el monto total de las obras de urbanización pendientes.*

***El depósito de estas garantías permitirá a la Dirección de Obras Municipales efectuar la recepción definitiva de los edificios.** (El destacado es propio).*

3. Por su parte, el artículo 129 de la LGUC dispone en su inciso primero 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"; mientras que el inciso octavo del artículo 116 del mismo cuerpo legal establece que "Los certificados de informaciones previas que se otorguen respecto de los lotes resultantes de subdivisiones afectas y loteos con urbanización garantizada mantendrán su vigencia mientras no se modifiquen el plano de subdivisión, loteo o urbanización, o las normas urbanísticas legales o reglamentarias".

4. Por otro lado, el artículo 1.1.2. de la OGUC define "construcción simultánea" como:

*"Obras de edificación que se ejecutan conjuntamente con la subdivisión y las obras de urbanización del suelo, cuyos permisos y recepciones definitivas parciales o totales se otorgan y cursan respectivamente en forma conjunta. Se entenderá también que existe construcción simultánea en aquellos loteos en que previa autorización del Director de Obras Municipales, se **garantice la ejecución de las obras de urbanización del suelo, siempre que las obras de edificación hayan sido ejecutadas y las edificaciones puedan habilitarse independientemente**". (El destacado es propio).*

5. En relación con el concepto antes anotado, cabe recordar que su tenor actual corresponde a aquel incorporado por el D.S. N°183, publicado en el D.O. el 22.03.05¹. En dicha modificación se incorporó, dentro de la definición de "construcción simultánea", una hipótesis adicional a la que existía -que se refería al otorgamiento conjunto de permisos y **recepciones** definitivas de las obras de edificación y urbanización-, consistente en que también se entenderá que existe construcción simultánea en aquellos loteos en que "previa autorización del Director de Obras Municipales, **se garantice la ejecución de obras de urbanización del suelo, siempre que las obras de edificación se encuentren ejecutadas y las edificaciones puedan habilitarse independientemente.**".

Asimismo, el referido decreto supremo modificó en el mismo sentido antes indicado los artículos 2.2.4. numeral 1°. y 3.3.1. (nuevo inciso sexto), en los términos que a continuación se expresan, normas que por lo demás, siguen vigentes a la fecha de esta Circular.

6. El artículo 2.2.4. de la OGUC dispone que el propietario de un predio estará obligado a ejecutar obras de urbanización en los casos que allí enumera, consagrando en el numeral 1 y 3 lo siguiente:

"1. Cuando se trata de un loteo, esto es, la división de un predio en nuevos lotes que contempla la apertura de vías públicas. En tales casos el propietario estará obligado a ejecutar, a su costa, el pavimento de las calles y pasajes, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y aguas lluvia, y las obras de defensa y de servicio del terreno".

*(...) "Cuando se trate de **"loteos con construcción simultánea"**, se seguirán las mismas reglas de este artículo. No obstante, **para la recepción de las edificaciones deberá haberse recibido o garantizado previamente las obras de urbanización**, salvo que se solicite una recepción conjunta, de conformidad a lo establecido en los artículos 3.3.1., 3.4.3. y 5.2.5. de esta Ordenanza". (El destacado es propio).*

"3. Cuando se trate de la subdivisión afecta a declaratoria de utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial y que no contemple aperturas de nuevas vías públicas por iniciativa del propietario; en caso contrario corresponderá a loteo (...)"

¹ Antes de esa fecha, regía la definición de "construcción simultánea" establecida mediante el D.S. N° 75 de 2001, la cual fue reemplazada por aquella actualmente vigente, mediante el D.S. N°183.

7. En armonía con lo anterior, bajo el Capítulo 3 "DE LAS GARANTÍAS DE LAS OBRAS", su artículo 3.3.1. – modificado por el mencionado decreto N° 183- dispone en su inciso penúltimo que:

"En los loteos con construcción simultánea y en los Loteos D.F.L. N° 2, las Direcciones de Obras podrán autorizar que se garantice la ejecución de las obras de urbanización pendientes, siempre que las obras de edificación respectivas hayan sido ejecutadas y las edificaciones puedan habilitarse independientemente".

8. Por otra parte, el artículo 3.4.1. de la OGUC dispone en su inciso primero que:

"Terminadas todas las obras que contempla un permiso de ejecución de obras de urbanización o parte de él que pueda habilitarse independientemente, se solicitará su recepción definitiva total o parcial al Director de Obras Municipales. Para estos efectos, el urbanizador deberá presentar los planos aprobados por los Servicios competentes, y los siguientes antecedentes, según sea el caso".

9. Finalmente, el artículo 3.4.3. de la OGUC dispone, en lo pertinente, que "Se entenderá por recibido un loteo, cuando el Director de Obras Municipales emita el correspondiente certificado de recepción definitiva de las obras de urbanización", y en su inciso cuarto, indica que "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".

B. EFECTOS DERIVADOS DE LA GARANTÍA DE URBANIZACIÓN

10. Conforme a las normas expuestas, la garantía por el total de las obras de urbanización (a las que se refiere el artículo 134 de la LGUC) no ejecutadas que se encuentren pendientes en loteos o subdivisiones afectas, -caso en el cual la DOM deberá emitir un certificado de urbanización garantizada-, podrá habilitar para:

- a) La emisión de un certificado de informaciones previas respecto de los lotes resultantes de subdivisiones afectas y loteos con urbanización garantizada. Dicho certificado mantendrá su vigencia mientras no se modifiquen el plano de subdivisión, loteo o urbanización, o las normas urbanísticas legales o reglamentarias aplicables al predio (artículo 116 inciso octavo de la LGUC y artículo 1.4.4. de la OGUC).
- b) Autorizar ventas y adjudicaciones de lotes antes de estar ejecutada y recibida la urbanización en aquellos casos en que el propietario se encuentra obligado a urbanizar².
- c) La obtención de permiso de edificación respecto de los lotes resultantes³.
- d) Respecto a las recepciones definitivas de las obras de edificación en loteos o subdivisiones afectas cuyas obras de urbanización se hubieren garantizado: Por regla general, resultará aplicable lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 5.2.6. de la OGUC, el cual dispone que "No podrá solicitarse ni efectuarse recepción definitiva alguna de una obra en sectores urbanos, si no estuviere recibida la urbanización del barrio o población en que estuviere ubicada". Debido a lo anterior, para la recepción de las edificaciones, se

² Se recuerda que conforme al criterio establecido en la circular Ord. N° 0390 de 3 de mayo de 2007, **DDU-ESPECÍFICA N° 22/2007**, no es posible dividir un lote resultante mientras no se haya perfeccionado el procedimiento del cual este se origina, es decir, mientras no hayan ejecutado las obras de urbanización correspondientes.

³ Lo anterior es concordante tanto con el citado artículo 116 de la LGUC- en lo referido al certificado de informaciones previas-, como con lo dispuesto en el artículo 2.2.3. de la OGUC, el cual dispone en lo pertinente, en su inciso primero, que "la construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación o demolición de edificios, no generan, por sí solas, obligación de ejecutar obras de urbanización (...)" y lo señalado entre otros, en el artículo 5.1.6. de la misma Ordenanza, que exige para efectos de la solicitud de permiso de obra nueva, en lo pertinente, la presentación de un certificado de informaciones previas.

requerirá que las obras de urbanización se encuentren ejecutadas y recibidas definitivamente por la respectiva DOM.

Excepcionalmente, y solo en el caso de loteos con construcción simultánea - incluidos los Loteos D.F.L. N° 2-, la garantía de urbanización y el correspondiente certificado de urbanización garantizada podrá habilitar para la recepción definitiva de las edificaciones, siempre que ellas puedan habilitarse independientemente, con las precisiones que se indicarán en el siguiente apartado. Lo anterior, conforme a lo dispuesto en el artículo 136 inciso cuarto de la LGUC y lo reglamentado en los artículos 1.1.2. -en lo relativo a la definición de "construcción simultánea-, artículo 2.2.4. numeral 1° y artículo 3.3.1. inciso penúltimo de la Ordenanza General.

C. RECEPCIÓN DEFINITIVA DE LAS EDIFICACIONES EN LOTEOS CON CONSTRUCCIÓN SIMULTÁNEA CON SUS OBRAS DE URBANIZACIÓN GARANTIZADA.

11. En primer lugar, corresponde precisar que, a diferencia de lo que ocurre con la autorización para ventas y adjudicaciones de lotes antes de estar ejecutada y recibida la urbanización, la recepción de las obras de edificación en un loteo con construcción simultánea no procede por el solo hecho de garantizarse las obras de urbanización pendiente y emitirse el certificado de urbanización garantizada, si no que deberán cumplirse requisitos adicionales. Así, para la recepción definitiva de edificaciones en el caso en análisis se requerirá:

- i) Que se haya garantizado la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización del permiso;
- ii) Que las obras de edificación cuya recepción se solicita se encuentren ejecutadas, y se cumpla con los requisitos propios y necesarios para su recepción definitiva, sea esta total o parcial;
- iii) Que la edificación que se recibe pueda "habilitarse independientemente", según se explicará en los siguientes numerales.

En consecuencia, encontrándose las obras de urbanización garantizadas en un loteo con construcción simultánea, de ello no necesariamente se sigue que puedan recibirse las obras de edificación consideradas en el proyecto.

12. Conforme a lo señalado, en estos casos, se requerirá ingresar a la DOM la solicitud de recepción definitiva de las obras de edificación, siempre que hayan sido ejecutadas y se encuentren terminadas todas las partidas indicadas en el expediente del permiso de edificación respectivo, acompañándose el legajo de antecedentes que comprende el expediente completo del proyecto construido, en que se encuentren incluidos la totalidad de las modificaciones y los certificados de recepción de las instalaciones contempladas en las especificaciones técnicas aprobadas, junto con los documentos y el cumplimiento de los requisitos que para dicho efecto dispone la normativa, en particular, el artículo 5.2.6. de la OGUC. En este sentido, el certificado de urbanización garantizada no exime de la obligación de cumplir con los requisitos correspondientes a la recepción definitiva de las edificaciones consideradas en el loteo con construcción simultánea.

13. Adicionalmente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.1.2. y 3.3.1. inciso penúltimo de la OGUC, deberán acompañarse los antecedentes que permitan verificar que las edificaciones cuya recepción definitiva se solicita, puedan habilitarse independientemente. En relación con este requisito, debe indicarse que ni la LGUC ni la OGUC definen en qué casos una edificación que forma parte de un loteo con construcción simultánea podría habilitarse independientemente, encontrándose las obras de urbanización pendientes de ejecutar y garantizadas, por

lo tanto, dicha ponderación deberá llevarse a cabo de manera fundada por la administración activa- en este caso la DOM- con base a los antecedentes de que disponga en cada caso concreto.

14. No obstante lo anterior, es posible circunscribir dicha ponderación en base a los siguientes criterios mínimos:

- i) Dentro de los requisitos que dispone el artículo 5.2.6. de la OGUC para la recepción definitiva de una edificación, en sus numerales 2 y 3 se encuentran los certificados de instalaciones de agua potable y alcantarillado, emitido por la Empresa de Servicios Sanitarios que corresponda o por la autoridad sanitaria, según proceda; así como la documentación que acredita las instalaciones eléctricas interiores o instalaciones interiores de gas, cuando corresponda. De esta forma, la provisión de servicios de agua potable, alcantarillado y electricidad siempre deberá acreditarse ante la DOM para cursar la recepción definitiva de las edificaciones, aun tratándose de loteos con construcción simultánea cuyas obras de urbanización se encuentren garantizadas.
- ii) De acuerdo con el diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, el verbo "habilitar" dice relación con "*Hacer a alguien o algo hábil, apto o capaz para una cosa determinada*", mientras que el adjetivo "hábil" implica "*Apto o adecuado para algo*". Por su parte, el adjetivo "independientemente" significa que "*no tiene dependencia, que no depende de otro*", y es sinónimo de "autosuficiencia" o "autonomía".

Conforme a lo anterior, la edificación que se recibe bajo estos supuestos debe ser apta para ser utilizada de forma autónoma, en particular, sin sujeción a las obras de urbanización que no se han ejecutado y se encuentran garantizadas. Para determinar dicha suficiencia, puede ser útil analizar en abstracto el supuesto de que las obras pendientes, no se ejecuten, y que, en tal situación, la edificación pueda continuar habitada o destinada al uso que corresponda. Lo anterior, podría ocurrir, por ejemplo, si la edificación cuenta con acceso a una vía existente con independencia de las circulaciones que se contemplan en el proyecto de loteo con construcción simultánea aún no ejecutadas. En este sentido, no sería posible entender que una edificación pudiere habilitarse independientemente si no tiene acceso a un espacio público de tránsito vehicular, o no se permite circular desde ella hacia el espacio público.

15. Sin perjuicio de lo señalado, se hace presente que la normativa de urbanismo y construcciones, conforme a lo dispuesto en el artículo 144 inciso primero de la LGUC⁴, admite la posibilidad alternativa de efectuar una recepción definitiva de forma parcial, tanto las obras de urbanización como las de edificación. Lo anterior, siempre que la parte que se recibe- en este caso tanto del loteo y sus obras de urbanización, como de las edificaciones que correspondan- pueda habilitarse independientemente, caso en el cual no será requerido garantizar las obras de urbanización pendiente de aquella parte que no se ha recibido de forma definitiva. Con todo, esto no exime de la recepción definitiva por el total de las obras.

D. SOBRE LA RECEPCIÓN DEFINITIVA DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

16. Por otra parte, es importante indicar que la garantía por las obras de urbanización pendiente no habilita a la recepción definitiva del loteo o subdivisión afecta, debiendo en dicho caso postergarse la recepción definitiva y emitirse en su reemplazo un certificado de obras de urbanización garantizada. En consecuencia,

⁴ Artículo 144.- Terminada una obra o parte de la misma que pueda habilitarse independientemente, el propietario y el arquitecto solicitarán su recepción definitiva por la Dirección de Obras Municipales. Sin perjuicio de las recepciones definitivas parciales, habrá, en todo caso, una recepción definitiva del total de las obras.

mientras la urbanización no se materialice y reciba definitivamente por la DOM, el plano de loteo no pasa a ser parte del plan regulador conforme al artículo 69 de la LGUC⁵, y los espacios públicos proyectados en el loteo no se transfieren al dominio nacional de uso público ni a dominio municipal según corresponda, de acuerdo con el artículo 135 de la LGUC⁶.

17. Debido a lo anterior, y atendida la relevancia de los efectos que se producen con la garantía de las obras de urbanización, se reitera lo indicado en la circular Ord. N° 0007 de fecha 7 de enero de 2022 **DDU 464**, que modificó la circular Ord. N° 0491 de fecha 15 de junio de 2007, **DDU-ESPECÍFICA N° 42/2007** en orden a que, en tal caso, el propietario mantendrá la obligación de urbanizar, por cuanto el certificado de urbanización garantizada no reemplaza la obligación de materializar las obras de urbanización pendientes para efectos de su recepción.

En este sentido, la OGUC en el artículo 3.3.1. es clara al disponer que, cuando las Direcciones de Obras acepten que se les garanticen las obras de urbanización, deberán fijar un plazo de ejecución de las mismas. Para dicho efecto, la DOM deberá verificar que, de acuerdo con las características de las obras de urbanización de que se trate, dicho plazo sea el suficiente y necesario para materializarlas, conforme a los antecedentes que al efecto presente el propietario. Asimismo, deberá verificar que las garantías cubran el monto total de las obras por ejecutar, de acuerdo al proyecto completo de los trabajos y al presupuesto que el interesado deberá entregar para su calificación y aprobación por parte de la referida Dirección.

Luego, el mismo artículo dispone que si, por razones de fuerza mayor o caso fortuito debidamente acreditados ante la Dirección de Obras Municipales, el plazo otorgado para la ejecución de las obras resultare insuficiente, el interesado podrá solicitar un nuevo plazo. Lo anterior refuerza la excepcionalidad de la norma en comento, pues el nuevo plazo para ejecutar las obras de urbanización solo podrá otorgarse por razones que no sean imputables al propietario, debidamente acreditadas. En tal caso, el interesado deberá entregar nuevas garantías de acuerdo al monto real que representen las obras por ejecutar a esa la fecha.

18. Con lo anterior, queda en evidencia que las garantías son otorgadas con la finalidad de caucionar el cumplimiento de la obligación de ejecutar las obras de urbanización, y si ellas no son ejecutadas dentro del plazo otorgado al efecto, la municipalidad como acreedora legal debe requerir oportunamente de las instituciones bancarias o aseguradoras que las hubieren emitido, el pago de los valores garantizados. Dichos valores deberán ser utilizados en ejecución de las obras de urbanización caucionadas y en otros gastos que sean consecuencia directa de dicho proceso⁷.

De esta forma, el vencimiento del plazo otorgado para la ejecución de las obras de urbanización habiéndose ellas garantizado y encontrándose pendiente su materialización, sin perjuicio del cobro de las respectivas garantías, coloca al loteador en una situación de infracción de la normativa de urbanismo y construcciones relacionadas con las obligaciones de urbanizar, con las consecuentes responsabilidades, pudiendo ser aplicables entre otros, el artículo 1.3.2. de la OGUC.

⁵ El artículo 69 de la LGUC dispone que "Todo plano aprobado de subdivisión, loteo o urbanización pasará automáticamente a ser parte del Plan Regulador de la Comuna". Por su parte el artículo 2.2.9. inciso primero de la OGUC, dispone en lo pertinente que, al momento de cursarse la recepción definitiva de las obras de urbanización, se entenderá aprobado el plano respectivo para efectos de lo indicado en el artículo 69 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

⁶ El artículo 135 del citado cuerpo legal, dispone, en síntesis, que terminados los trabajos de urbanización a que se refiere el artículo 134 de la misma ley, el propietario y el arquitecto solicitarán su recepción al Director de Obras Municipales, y cuando este acuerde la recepción indicada, se considerarán, por ese solo hecho, incorporadas al dominio nacional de uso público las calles, avenidas, áreas verdes y espacios públicos en general contemplados en el proyecto, y a dominio municipal los terrenos cedidos para equipamiento

⁷ Criterio contenido en los dictámenes N°7191 de 1977 y 19.344 de 2002.

E. CIRCULARES QUE SE MODIFICAN O SE DEJAN SIN EFECTO.

19. De conformidad a lo expuesto, y por haber sido emitida antes de la entrada en vigencia del decreto N° 183, déjese sin efecto la Circular N° 00067 de fecha 11 de marzo de 2004, **DDU 132**.

Saluda atentamente a Ud.,


VICENTE BURGOS SALAS
JEFE Jefe División de Desarrollo Urbano

MAN/MFGC
DISTRIBUCIÓN:

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo.
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo.
3. Sra. Contralora (S) General de la República.
4. Sres. Gobernadores, todas las regiones.
5. Biblioteca del Congreso Nacional.
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. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano).
14. Sres. Jefes Deptos. D.D.U.
15. Sres. Jefes Depto. D. D.U.I., SEREMI MINVU Regionales.
16. Consejo Nacional de Desarrollo Territorial
17. Asociación Chilena de Municipalidades (ACHM).
18. Asociación de Municipalidades de Chile (AMUCH).
19. Instituto de la Construcción.
20. Cámara Chilena de la Construcción.
21. Colegio de Arquitectos de Chile.
22. Asociación de Oficinas de Arquitectos de Chile (AOA).
23. Asociación Nacional de Revisores Independientes (ANRI).
24. ACPLAN A.G; Asociación de Consultores en Planificación Territorial
25. Centro de Documentación (CEDOC) MINVU
26. OIRS.
27. Jefe SIAC.
28. Archivo DDU.
29. Oficina de Partes D.D.U.
30. Oficina de Partes MINVU Ley 20.285.