

DDU 377

CIRCULAR ORD. Nº 0353 _____/

MAT.: Aplicación del artículo 140° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC).

**PERMISOS, APROBACIONES Y RECEPCIONES;
SUBDIVISIÓN, GARANTÍAS DE URBANIZACIÓN.**

SANTIAGO, 25 SET. 2017

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

1. De conformidad a lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), y en atención a consultas recibidas sobre el asunto citado en la materia, se ha estimado necesario emitir la presente circular con el fin de precisar la aplicación del artículo 140° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), respecto de las garantías de urbanización correspondientes a subdivisiones afectas de lotes urbanos.
2. En primer lugar, cumple informar que, el inciso primero del artículo 140° de la LGUC dispone que: *"La Dirección de Obras Municipales podrá, excepcionalmente y sólo en las zonas urbanas, autorizar la subdivisión y enajenación de terrenos en lotes de dos hectáreas cada uno, a lo menos, frente a calles existentes, sin cumplir con las exigencias de urbanización establecidas en este párrafo, siempre que el propietario ceda gratuitamente los espacios de uso público contemplados en los planes reguladores o planes seccionales y sus ordenanzas. Será necesario, sin embargo, que el adquirente del respectivo lote rinda garantía de urbanización por la parte del lote que adquiere, en la forma prevista en el artículo 129°."*
3. Al respecto, cabe hacer presente que el artículo en cuestión corresponde a una norma de excepción, que como tal, debe ser expresamente invocada y solicitada por quien quiere acogerse a ella, siendo facultativo para el DOM autorizar que la gestión se lleve a cabo amparada en tal norma.
4. En lo que respecta a la autorización para la enajenación o transferencia de los lotes resultantes de la subdivisión de un predio conforme al artículo 140° de la LGUC, como excepción al régimen general, confiere al propietario que divide el terreno -en la medida que el Director de Obras Municipales acepte la aplicación de este procedimiento- la posibilidad de traspasar su obligación de urbanizar a los adquirentes de los respectivos lotes, siempre que éstos presenten la correspondiente garantía de urbanización.

Junto con lo anterior, el mencionado artículo exige que el propietario que divide el terreno ceda gratuitamente las superficies afectas a utilidad pública, como requisito para que opere este procedimiento y no como una consecuencia de la recepción definitiva de las obras de urbanización.

5. Por otra parte, es dable señalar que tanto el proyecto y los planos de subdivisión que se acogen a este procedimiento excepcional, así como la resolución que aprueba la subdivisión, deben establecer y graficar con claridad los deslindes y superficie de cada uno de los lotes resultantes, incluyendo los terrenos que por estar afectos a utilidad pública se ceden gratuitamente y cuyas obras de urbanización corresponda garantizar a cada lote. Lo anterior, con el fin de que los adquirentes de los lotes tengan claridad de las garantías de las obras de urbanización que les corresponden, existiendo certeza respecto de lo que adquirirán y de las obligaciones que asumirán.
6. Adicionalmente, cumple manifestar que todos los lotes resultantes deberán enfrentar una vía existente y tener una superficie mínima de 2 hectáreas cada uno (aplica criterio dictámenes N°12.272 del 03-04-2002 y N°23.501 del 06-05-2009 de Contraloría General de la República). Al respecto, es dable precisar que dicha superficie debe cumplirse respecto de lo que se transferirá a cada uno de los adquirentes, es decir, descontadas las áreas declaradas de utilidad pública que se ceden.
7. Finalmente, se hace presente que, atendido el carácter excepcional del artículo 140° de la LGUC, su correcta aplicación requiere de un procedimiento administrativo efectuado adecuadamente, que cumpla con los contenidos mínimos requeridos y con los resguardos establecidos en los incisos segundo a cuarto de la citada norma. De lo contrario, no podría concluirse que la obligación de urbanizar ha sido traspasada a un tercero distinto del propietario original ni que las referidas franjas afectas han sido debidamente cedidas.

Saluda atentamente.



PABLO CONTRUCCI LIRA

Jefe División de Desarrollo Urbano

JAV / ABO
1344 (86-4)

DISTRIBUCIÓN:

1. Sra. Ministra de Vivienda y Urbanismo.
2. Sr. Subsecretario de Vivienda y Urbanismo.
3. Sr. Contralor General de la República.
4. Biblioteca del Congreso Nacional.
5. Sres. Intendentes Regionales I a 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. 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. Secretario Ejecutivo Consejo de Monumentos Nacionales.
21. Biblioteca MINVU
22. Mapoteca D.D.U.
23. OIRS.
24. Jefe SIAC.
25. Archivo DDU.
26. Oficina de Partes D.D.U.
27. Oficina de Partes MINVU Ley 20.285 artículo 7 letra g.