

CIRCULAR ORD. N° 0169 /**MAT.:** Aplicación artículo 2.2.4. N°3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.**DIVISION AFECTA DE TERRENOS.****SANTIAGO, 04 MAYO 2005****DE :** JEFE DIVISION DE DESARROLLO URBANO.**A :** SEGÚN DISTRIBUCION.

1. De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se ha estimado conveniente emitir la presente Circular con la finalidad de impartir instrucciones sobre las disposiciones contenidas en el artículo 2.2.4. N°3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
2. Al respecto y frente a una consulta formulada por una Dirección de Obras Municipales, referente a la forma de aplicar el referido artículo 2.2.4. N°3, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, esta División estimó pertinente solicitar previamente un pronunciamiento en derecho a la División Jurídica de este ministerio, estimándose oportuno transcribir los aspectos más relevantes de su opinión, la que es compartida por esta División de Desarrollo Urbano, lo que permitirá uniformar procedimientos en los casos de solicitudes de división de un predio, que está afecto a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial.
 - “1. Se ha solicitado a esta División un pronunciamiento en derecho respecto a qué calificación correspondería otorgar a la situación prevista en el artículo 2.2.4. N°3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en relación con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones relativo al proceso de subdivisión y urbanización del suelo. Además, se consulta sobre la procedencia que a aquellas subdivisiones les sea aplicable el artículo 129 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en concordancia con lo dispuesto en el artículo 134 de la misma.
 2. Con relación a la calificación que correspondería a la situación consultada es necesario tener presente, en primer término, que el artículo 2.2.4. del D.S. N°47, (V. y U.), de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, fue reemplazado por el D.S. N°75, (V. y U.), de 2001, que modificó gran parte del articulado de la citada Ordenanza General, y su texto fue producto de un extenso debate en el que participaron tanto funcionarios de este Ministerio como otros agentes vinculados a las tareas de planificación y edificación. Posteriormente fue modificado por el D.S. N°217, (V. y U.), de 2002 que reemplazó el inciso primero del número 1 y la letra a) del número 3, y por el D.S. N°177, (V. y U.), de 2002,

1 y la letra a) del número 3, y por el D.S. N°177, (V. y U.), de 2002, que reemplazó el inciso 2 del número 2. Atendido que la Contraloría General de la República tomó razón de los citados D.S. N°75, (V. y U.), de 2001, D.S. N°217, (V. y U.), de 2002 y 177, (V. y U.), de 2003, esta disposición goza de una presunción de legalidad, constituyendo actualmente derecho vigente. De ahí entonces que a la correspondiente Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo le compete supervisar su cumplimiento y a la División de Desarrollo Urbano impartir instrucciones para su aplicación, si ello fuere necesario.

3. Ahora bien, a juicio de esta División, para comprender la citada disposición contenida en el artículo 2.2.4. N°3 de la Ordenanza General es preciso considerar el contexto dentro del cual ella se encuentra en la Ordenanza General, esto es, el Capítulo 2 “De las Normas de Urbanización”, del Título II “De la Planificación”.
4. El citado Capítulo 2 del Título II de la Ordenanza General, comienza con el artículo 2.2.1. que reglamenta qué se entiende por obras de urbanización, esto es, la ejecución o ampliación de las obras de infraestructura y ornato señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones que se ejecutan en el espacio público existente, al interior de un predio en las vías contempladas en un proyecto de loteo, o en el área del predio que estuviere afectada a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial respectivo.
5. El artículo 134 de la Ley General describe cuáles son estas obras estableciendo al efecto que para urbanizar un terreno, el propietario del mismo deberá 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 de aguas lluvias, y las obras de defensa y de servicio de terreno.
6. Por su parte el artículo 2.2.4 de la Ordenanza General reglamenta los casos en que el propietario de un predio está obligado a urbanizar, siguiendo el mismo orden que estableció el citado artículo 2.2.1., disponiendo, en síntesis, los siguientes casos: 1) Cuando se trata de un loteo, esto es, la división de un predio en nuevos lotes que contempla la apertura de vías públicas. 2) Cuando se trate de proyectos acogidos a la Ley N°19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, cuyo predio esté afecto a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial y 3) Cuando se trate de la división de un predio que está afecto a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial.
7. En esta última situación la norma reglamentaria contenida en la Ordenanza delimita la obligación de urbanizar y ceder que recae sobre el propietario, fijando para ello que le corresponderá hacerlo únicamente respecto a la superficie afectada a utilidad pública indicada en el citado instrumento, con un máximo de 30% de la superficie de éste. Lo anterior exige, además, que el Director de Obras Municipales cumpla con el procedimiento previsto en la citada disposición.
8. Cabe recordar que según la Ordenanza General urbanizar es ejecutar, ampliar o modificar cualquiera de las obras señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones que correspondan según el caso, en el espacio público o en el contemplado con tal destino en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial o en un proyecto de loteo.

9. En tal sentido y en una interpretación armónica de las disposiciones contenidas en la Ordenanza General, debe señalarse que el numeral 3 del artículo 2.2.4. se refiere a la urbanización de la parte afecta a utilidad pública, lo que debe entenderse conforme a lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de lo que se sigue que tal obligación podría recaer sobre un predio gravado con vialidad o uno gravado exclusivamente con una área verde de las descritas en el citado artículo, que declara de utilidad pública, por los plazos que se indican en el mismo los terrenos localizados en áreas urbanas y de extensión urbana destinados a vías expresas, troncales, colectoras, locales y de servicio y parques intercomunales y comunales.
10. Al respecto se advierte que un predio afectado únicamente por la utilidad pública derivada de su destinación a parque no respondería de modo alguno al concepto de loteo dispuesto en la normativa vigente al no prever la apertura de nuevas vías. Además, en la situación prevista en el numeral 3 del artículo 2.2.4. la vía que debe ejecutarse y cederse debe ser una vía contemplada en el respectivo plan regulador y no una nueva vía proyectada por el urbanizador.
11. De todo lo anterior se desprende que la norma del citado artículo 2.2.4. N°3 se refiere en términos genéricos a “la división de un predio”, por lo que en opinión de esta División Jurídica corresponde su aplicación cuando concurren los supuestos de hecho en ella indicados.
12. Lo anterior debido a que dicho numeral no responde en todos los supuestos a las definiciones que de subdivisión y loteo se contemplan en la Ordenanza General ya que la subdivisión exige que el propietario no esté obligado a urbanizar, por ser suficientes las obras de urbanización existentes, sin embargo, siempre estará obligado a hacerlo si el predio está afecto a utilidad pública según lo dispuesto en el artículo 2.2.2 de la citada Ordenanza General, que define cuándo son suficientes las obras de urbanización existentes; en tanto que el loteo de terrenos exige siempre que el proyecto contemple la apertura de nuevas vías públicas, y su correspondiente urbanización, al tenor de la definición que del mismo contiene el artículo 1.1.2. de referida Ordenanza General, que dispone al efecto que loteo de terrenos es el proceso de división del suelo, cualquiera sea el número de predios resultantes, cuyo proyecto contempla la apertura de nuevas vías públicas, y su correspondiente urbanización.
13. En tal circunstancia configurándose los supuestos de hecho establecidos en la norma del artículo 2.2.4. N°3, en opinión de esta División correspondería que el Director de Obras diera aplicación a la misma, ya que al reglamentar ese precepto tres casos distintos, es dable presumir que el espíritu de su autor ha sido que se aplicaran a casos previstos en los tres numerales del artículo 2.2.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y no el establecer una norma dentro de ese artículo que no produzca efecto alguno.
14. En cuanto a la factibilidad de garantizar las obras en conformidad a lo dispuesto en el artículo 129 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones a la situación prevista en el artículo 2.2.4. N°3, estima esta División que no existiría inconveniente para que se aplicara la citada disposición ya que su objeto es autorizar las ventas y adjudicaciones de sitios antes de estar ejecutada y recibida la urbanización. “.

3. En mérito de lo expuesto precedentemente, tratándose de la división de un predio que se encuentre afectado con declaratoria de utilidad pública por el trazado o ensanche de una vía prevista en el plan regulador, o a parques intercomunales y comunales definidos en dicho instrumento, corresponderá que con anterioridad a que el Director de Obras Municipales autorice la enajenación de los sitios resultantes, el propietario urbanice y ceda únicamente la superficie del predio afecta a utilidad pública indicada en el instrumento de planificación territorial, con un máximo del 30% de la superficie de éste, o garantice las obras, de conformidad con lo establecido en el artículo 129 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Saluda atentamente a Ud.,

LUIS EDUARDO BRESCIANI LECANNELIER
Jefe División de Desarrollo Urbano

circulares vigentes de esta serie

1	3	4	6	7	9	10	12	14	15
16	17	18	19	20	21	22	23	28	29
30	31	32	33	35	36	37	38	39	40
42	43	44	45	48	50	51	52	53	54
55	56	57	58	59	60	61	62	63	64
66	69	71	72	73	74	75	76	77	78
79	81	82	83	84	85	86	87	89	90
91	92	95	96	97	99	101	102	103	104
105	106	107	108	109	110	111	112	113	114
115	116	117	118	119	120	121	122	124	125
126	127	128	129	130	131	132	133	134	135
136	137	138	139	140	141	142	143	144	145
146	147	148	149						

OFJ/MLC/ mmb

DISTRIBUCIÓN:

1. Sra. Ministra de Vivienda y Urbanismo.
2. Srta. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo.
3. Sres. Intendentes Regionales I a XII y Región Metropolitana.
4. Sres. Jefes de División MINVU.
5. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU.
6. Sres. Directores Regionales SERVIU.
7. Sres. Directores de Obras Municipales. (a/c SEREMI MINVU)
8. Sres. Asesores Urbanistas. (a/c SEREMI MINVU)
9. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación. (a/c SEREMI MINVU)
10. Sres. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. (GORE Metropolitano)
11. Sres. Unidad de Patrimonio Urbano. (UPU). Subsecretaría.
12. Sres. Jefes Depto. D.D.U.
13. Sres. Jefes Depto. D. U. e I. SEREMI Regionales.
14. Cámara Chilena de la Construcción.
15. Colegio de Arquitectos de Chile.
16. Asociación Chilena de Municipalidades.
17. Biblioteca MINVU
18. Mapoteca D.D.U..
19. Oficina de Partes D.D.U.
20. Oficina de Partes MINVU.