

DDU – ESPECÍFICA N° 15 / 2009

CIRCULAR ORD. N° 0407 /

ANT.: Oficio del 25.05.09.

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

VIVIENDAS ECONÓMICAS.

SANTIAGO, 17 JUN. 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, se ha solicitado a esta División emitir un pronunciamiento respecto de la factibilidad 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.

Consulta además, si lo reglamentado en el inciso segundo del artículo 3° del DFL N° 2 se vincula con lo preceptuado por el artículo 2.2.5. sobre las cesiones que deba efectuar 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 de "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" deben ejecutarse las **obras de edificación** 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, incorporada en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, establece -en su artículo 165-, 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 la sola excepción de aquellas superficies de terreno que resultan de las obligaciones de cesión que establece el artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en las cuales puede no existir construcciones.
  - 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 para estos fines, 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 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 común, conforme al artículo 165 de la mencionada ley, por tanto no existe vinculación entre ambas disposiciones.

Saluda atentamente a Ud.,



OFJ / MEB / MSB.

1064/(43-11)

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

#### 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 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.