

DDU – ESPECÍFICA N° 43 / 2009

CIRCULAR ORD. N° 0695 /

**MAT.:** Aplicación artículo 2.2.5., 6.2.2. y 6.2.5. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en lo relativo a cesiones de terrenos para equipamiento en loteos con construcción simultánea y loteos DFL-2.

**PERMISOS, APROBACIONES Y RECEPCIONES,  
LOTEO CON CONSTRUCCION SIMULTÁNEA.**

**SANTIAGO, 03 SET. 2009**

**DE :** JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO (S).

**A :** SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

1. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y ante diversas consultas se ha estimado necesario emitir un pronunciamiento respecto de la factibilidad que el propietario de un loteo con construcción simultánea, así como en el caso de un loteo con construcción simultánea de viviendas sociales, pueda proyectar y construir obras en el lote destinado a cesión de equipamiento municipal.
2. Conforme establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, los proyectos de loteo con construcción simultánea de viviendas, denominados "Loteos D.F.L. N°2", corresponden a aquellos 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 cumpliendo con las disposiciones del artículo 6.2.5.

En tal sentido, para que aquellos loteos cumplan con el requisito de "construcción simultánea", las obras de edificación deben ejecutarse conjuntamente con la subdivisión y obras de urbanización del suelo y sus permisos y recepciones definitivas parciales o totales deben otorgarse y cursarse respectivamente en forma conjunta.

3. Por su parte, el artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, dispone que en toda urbanización de terrenos se debe ceder gratuita y obligatoriamente para circulación, áreas verdes, desarrollo de actividades deportivas y recreacionales y para equipamiento, las superficies que señala la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Los porcentajes de superficies de terrenos para cumplir con dicho mandato legal, se reglamentan en el artículo 2.2.5. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, estableciendo que los loteos con construcción simultánea deberán ceder gratuitamente las **superficies de terreno** que resulten de la aplicación de la tabla que establece los porcentajes en función de la densidad del proyecto.

4. Si bien la regla general para cesiones de equipamiento que establece la normativa vigente, se refiere sólo a superficies de terreno, en el caso especial de los conjuntos de viviendas sociales, viviendas progresivas e infraestructuras sanitarias, se establece como requisito que en estos terrenos se deberá construir el equipamiento comunitario, de acuerdo a lo reglamentado en el artículo 6.2.2. de la Ordenanza General.

Los requisitos que se deben cumplir para la materialización del equipamiento, se encuentran establecidos en los diversos programas de este Ministerio dirigidos a la construcción de dichas viviendas.

5. Cabe señalar, que el artículo 135 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones determina que por el sólo hecho de recepcionar las obras de urbanización y/o de edificación, serán incorporados al dominio municipal los terrenos cedidos para equipamiento de conformidad al artículo 70 de la misma ley, y que sólo para mantener la historia de la propiedad raíz, dichos terrenos se inscribirán en el Conservador de Bienes Raíces respectivo a nombre de la Municipalidad correspondiente, de acuerdo con lo reglamentado en el artículo 2.2.7. de la Ordenanza General.
6. En consecuencia, en los loteos con o sin construcción simultánea, los terrenos que el urbanizador está obligado a ceder para equipamiento pasarán a ser patrimonio del Municipio cuando se otorgue la recepción definitiva parcial o total del respectivo loteo, por lo que le corresponderá a dicho municipio determinar el equipamiento que se construirá en dichos terrenos o bien determinar su enajenación o permuta para ubicar el equipamiento en un terreno más adecuado, conforme lo establece el artículo 2.2.6. de la misma Ordenanza General.

Se exceptúan de lo anteriormente señalado, los conjuntos de viviendas sociales, viviendas progresivas e infraestructuras sanitarias, respecto de los cuales la Ordenanza General indica que en ellos se deberá construir el equipamiento comunitario, y que éste tendrá que cumplir con los requerimientos establecidos en los Decretos Supremos que regulan los diversos programas de este Ministerio.

Saluda atentamente a Ud.,



**ORIANA FONCEÁ JIMÉNEZ**  
JEFE División de Desarrollo Urbano  
Subrogante

*ul*  
OFJ/MEB/CRR  
1539/(67-6)

Art. 2.2.5., 6.2.2. y 6.2.5. OGUC terrenos cedidos para equipamiento en loteos con construcción simultánea.

#### DISTRIBUCIÓN.

1. Sra. Ministro 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 y Región Metropolitana
6. Sres. Jefes de División MINVU

7. Sres. 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