

**CIRCULAR ORD. N° 304** /

**MAT.:** Inciso tercero del artículo 129° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC). Carta de resguardo en urbanizaciones que ejecuten los Servicios de Vivienda y Urbanización (SERVIU).

**PERMISOS, APROBACIONES Y RECEPCIONES. FACULTADES Y RESPONSABILIDADES, URBANIZACIÓN.**

**SANTIAGO, 18 JUN 2024**

**A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN**

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

1. Conforme a las facultades establecidas en el artículo 4° de la 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, se ha estimado necesario emitir la presente Circular con el propósito de precisar los alcances del inciso tercero del artículo 129° de la LGUC, referido a las **cartas de resguardo** que pueden otorgar los Servicios Regionales o Metropolitano del Sector Vivienda (SERVIU), y aclarar cuáles son las actuaciones que las Direcciones de Obras Municipales (DOM) pueden realizar o autorizar bajo dicho precepto.
2. En primer lugar, cabe señalar que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 136 de la LGUC, por regla general, 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. El mismo artículo agrega en lo pertinente, en su inciso tercero, 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".*
3. Por su parte, el inciso tercero del artículo 129° de la LGUC -en su actual tenor modificado por la ley N°21.558-, establece una norma de excepción en materia de garantías de obras de urbanización:

*"En las urbanizaciones que ejecuten los Servicios Regionales o Metropolitano del Sector Vivienda, por sí o a través de terceros, bastará que dichas Instituciones otorguen a la respectiva Municipalidad una carta de resguardo que garantice que las obras de urbanización se ejecutarán conforme a los proyectos aprobados, para que la Dirección de Obras Municipales proceda a la autorización de*

*ventas y adjudicaciones de lotes antes de estar ejecutada y recibida la urbanización, o a la emisión de certificados de informaciones previas de ellos, o a la recepción definitiva de las viviendas, locales comerciales y obras de equipamiento comunitario que se encuentren terminadas y ejecutadas conforme a los correspondientes permisos o sus modificaciones. Se señalará en estos casos, en los certificados de recepción, que las obras de urbanización se han garantizado conforme a lo dispuesto en este inciso."*

4. El primer aspecto que cabe advertir sobre los alcances de la preceptiva reseñada, es que la carta de resguardo constituye un mecanismo excepcional y extraordinario de garantía que sólo es aplicable en tanto las obras de urbanización del proyecto en cuestión sean ejecutadas directamente por el SERVIU –o a través de terceros mandatados por dicho Servicio–, entendiéndose, para tales efectos, que la obligación de urbanizar debe recaer en ese Servicio, aun cuando las obras las lleve a cabo un tercero<sup>1</sup>.
5. A continuación, otro aspecto a aclarar es la utilización de la expresión "urbanizaciones" –en un sentido genérico–, para delimitar el ámbito de aplicación de esta norma.

Siendo así, dicho término debe entenderse en su sentido amplio, sin que se desprenda de la redacción de la norma alguna distinción respecto a qué tipo de obras de urbanización podrían acogerse a esta excepción, pudiendo éstas corresponder a cualquiera de las previstas en los literales b), c) y d) del artículo 65° de la LGUC, como también las detalladas en el artículo 2.2.4. de la OGUC.

6. Respecto a las actuaciones que las DOM pueden realizar o autorizar en un loteo o subdivisión afecta, en el evento que SERVIU extienda a la respectiva Dirección de Obras Municipales la carta de resguardo para garantizar las obras de urbanización de un proyecto, se encuentran:
  - a) La autorización de ventas y adjudicaciones de los lotes resultantes del proyecto antes de estar ejecutadas y recibidas las obras de urbanización, sin que por ello se extinga la obligación que recae en el SERVIU de ejecutar dichas obras.
  - b) La emisión de los respectivos Certificados de Informaciones Previas (CIP) de los lotes resultantes. Lo anterior, es coherente a su vez con lo dispuesto en el inciso octavo del artículo 116 de la LGUC, el cual prevé 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.*"
  - c) El otorgamiento de permisos de edificación en dichos lotes. Lo anterior es factible por cuanto, si el propio inciso tercero del artículo 129 de la LGUC permite la recepción de edificaciones, para que ello sea posible, debe existir previamente un permiso de edificación. Además, es concordante tanto con el citado artículo 116° de la LGUC- en lo referido al certificado de informaciones previas-, lo señalado entre otros, en el artículo 5.1.6. de la OGUC, que exige la presentación de dicho certificado para efectos de la solicitud de permiso de obra nueva; como con 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 (...)*".
  - d) La recepción definitiva de las viviendas, locales comerciales y obras de equipamiento comunitario asociadas/os a los permisos de edificación antes aludidos. En este último caso, los certificados de recepción definitiva deberán señalar que las obras de urbanización de dichos proyectos fueron

<sup>1</sup> Lo anterior, sin perjuicio de que alguna disposición legal habilite a dichos Servicios a otorgar carta de resguardo para otros casos.

garantizadas conforme a lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 129° de la LGUC.

No obstante, cabe advertir que esta posibilidad de otorgar la recepción definitiva de las viviendas, locales comerciales y obras de equipamiento comunitario, solo puede darse cuando se ingrese 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 respectivo. Deberá acompañarse 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, la carta de resguardo emitida por SERVIU no exime de la obligación de cumplir con los requisitos correspondientes a la recepción definitiva de las edificaciones.

A mayor abundamiento, dentro de los requisitos que dispone el artículo 5.2.6. de la OGUC para la recepción definitiva de una obra (no así para su urbanización), 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 o subdivisiones afectas cuyas obras de urbanización se encuentren garantizadas por un SERVIU mediante la respectiva carta de resguardo.

7. En lo meramente formal, una carta de resguardo emitida por un SERVIU consiste en un acto administrativo -que puede consistir en un oficio ordinario dirigido al Director de Obras Municipales-, en el que dicho Servicio garantiza en forma explícita, que financiará y ejecutará la totalidad de las obras de urbanización correspondientes conforme a los proyectos aprobados, para lo cual podrá hacer referencia a uno o más documentos del legajo de antecedentes del permiso de loteo o de subdivisión afecta. Al respecto se hace presente que en este caso, de acuerdo al tenor literal del inciso tercero del artículo 129° de la LGUC, bastará con la presentación de la carta de resguardo, y no será necesario acompañar un presupuesto detallado de las obras que se garantizan, a diferencia de lo que ocurre en el resto de los casos regulados por el inciso primero del artículo 129° de la LGUC y artículo 3.3.1. de la OGUC.

Saluda atentamente a Ud.



**MATIAS DELPIANO KAEMPFER**  
Jefe División de Desarrollo Urbano (S)

JAV/MFGC/JPB

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. Cámara Chilena de la Construcción.
18. Colegio de Arquitectos de Chile.
19. Instituto de la Construcción.
20. Asociación de Oficinas de Arquitectos de Chile (AOA).
21. Asociación Nacional de Revisores Independientes (ANRI).
22. Asociación Chilena de Municipalidades (AChM).
23. Asociación de Municipalidades de Chile (AMUCH).
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.