Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Gobierno de Chile

DDU 447

CIRCULAR ORD. N° Nº 0444 /

MAT.: Imparte instrucciones para la tramitación de permisos ante las DOM, conforme a las nuevas exigencias de la Ley N°20.958 que Establece un Sistema de Aportes al Espacio Público.

Modifica y deja sin efecto Circulares que indica en punto 3 de la presente Circular.

LEY N° 20.958 QUE ESTABLECE UN SISTEMA DE APORTES AL ESPACIO PÚBLICO; REVISIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS: CESIONES, TERRENOS AFECTOS A DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA, SISTEMAS DE AGRUPAMIENTO, ANTEJARDINES; PERMISOS EDIFICACIÓN y RECEPCIÓN; MODIFICACIÓN DE PROYECTOS; DEMOLICIONES; DOCUMENTOS EXIGIDOS; ANTEPROYECTOS; LOTEOS, SUBDIVISIONES AFECTAS, COPROPIEDAD INMOBILIARIA, OBLIGACIONES URBANIZADOR; EISTU; IMIV; CONJUNTOS ARMÓNICOS; LEYES REGULARIZACIONES; REVISORES INDEPENDIENTES.

SANTIAGO, 13 NOV 2020

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

En cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), en el artículo 1° bis de la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria y en el artículo 16 de la Ley N° 20.898, que facultan a esta División para impartir instrucciones para la aplicación de dichas leyes, así como de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), se ha estimado necesario emitir la presente Circular, con el objeto de uniformar criterios para la tramitación de permisos ante las Direcciones de Obras Municipales (DOM), conforme a las nuevas exigencias de la Ley N°20.958 que Establece un Sistema de Aportes al Espacio Público, que modificó la LGUC.

La presente Circular aborda en términos generales las exigencias que derivan de la Ley N°20.958 (en adelante también "Ley de Aportes"), relacionadas con las mitigaciones directas y los aportes al espacio público, haciendo especial énfasis en estas últimas.

Las materias relacionadas con los Planes de Inversiones en Infraestructura de Movilidad y Espacio Público, serán tratadas en la Circular DDU 448, elaborada por esta División de Desarrollo Urbano.

ÍNDICE

1. ASPECTOS GENERALES DE LA LEY N°20.958. 4

1.1. REGLAMENTACIONES ASOCIADAS 4

1.2. FECHAS A PARTIR DE LAS CUALES COMIENZAN A SER EXIGIBLES LAS NUEVAS OBLIGACIONES 4

1.3. PRINCIPIOS DE LA LEY. 5

2. NUEVAS OBLIGACIONES QUE IMPONE LA LEY. 5

2.1. DOS OBLIGACIONES DISTINTAS 5

2.2. CRECIMIENTO URBANO POR EXTENSIÓN O POR DENSIFICACIÓN 6

2.2.1. Crecimiento urbano por extensión 6

2.2.2. Crecimiento urbano por densificación 6

2.3. MITIGACIONES DIRECTAS. 7

2.3.1. Reemplazo del sistema de evaluación de impactos y mitigaciones. 7

2.3.2. Nuevo sistema de evaluación de impactos y mitigaciones. 7

2.3.3. Requisitos que debe verificar la DOM al ingreso de solicitudes. 7

2.4. APORTES AL ESPACIO PÚBLICO. 8

2.4.1. Forma de cumplimiento alternativo a las cesiones. 9

2.4.2. Tipos de Aportes 9

2.4.2.1. Aportes en dinero 10

2.4.2.2. Aportes en Estudios, proyectos, medidas u obras 10

2.4.3. Cumplimiento de la obligación a través de cesiones directas 10

2.4.3.1. Obligación de ceder 11

2.4.3.2. Decisión del propietario 11

2.4.4. La obligación de cesión es independiente de la obligación de urbanizar 12

2.4.5. Tipos de proyectos que pueden generar aportes 13

2.4.6. Tipos de proyectos o actuaciones que quedan excluidos de cesión o aporte 14

2.4.7. Requisitos que debe verificar la DOM según actuación. 15

2.4.8. Cómo se calcula el porcentaje de cesión o el aporte 16

2.4.8.1. Carga de ocupación 17

2.4.8.2. Consideraciones especiales con la carga de ocupación para los efectos del cálculo 17

2.4.8.3. Densidad de Ocupación 18

2.4.8.4. Aplicación de la tabla y la fórmula incluida para obtener el porcentaje de cesión 18

2.4.8.5. Determinación del monto del aporte 19

2.4.8.6. Aumento del avalúo fiscal por incremento del coeficiente de constructibilidad, derivado de la aplicación de un beneficio normativo. 20

2.4.8.7. Determinación de la superficie del terreno a ceder 20

2.4.8.8. Cumplimiento combinando aportes y cesiones 20

2.4.9. A quién corresponde efectuar y revisar los cálculos 21

a) Cálculo de la carga de ocupación 21

b) Cálculo de la densidad de ocupación 21
c) Cálculo del porcentaje de cesión 21
d) Cálculo del monto de los aportes 22
2.4.10. Situaciones especiales: 22
2.4.10.1. Condominios 22
2.4.10.2. Conjuntos armónicos en más de un predio 23
2.4.10.3. Proyectos en el área rural (tramitados según el artículo 55 de la LGUC o no) 23
2.4.10.4. Cesiones o aportes no pueden imputarse al cumplimiento de condiciones para acceder a los beneficios urbanísticos 24
2.4.11. Recaudación y Destino de los aportes en dinero 24
2.4.11.1. Consideraciones generales 24
2.4.11.2. Los aportes no constituyen derechos municipales 25
2.4.12. Ejemplos de cálculo según tipo de actuación 25
2.4.12.1. Caso 1: Permiso de Edificación de Obra Nueva 26
2.4.12.2. Caso 2: Permiso de Ampliación (primera) del edificio Caso 1 27
2.4.12.3. Caso 3: Permiso de Ampliación (segunda) del edificio Caso 1 28
2.4.12.4. Caso 4: Permiso de Ampliación (tercera) del edificio del Caso 1, pero ahora se modificó el terreno (se agregó más superficie) 29
2.4.12.5. Caso 5: Permiso de Ampliación (primera) de un edificio existente que no cedió ni aportó (anterior al régimen de aportes, Ej. año 2019). 30
2.4.12.6. Caso 6: Permiso de Edificación de Alteración 31
2.4.12.7. Caso 7: Permiso de Reconstrucción 32
3. DEJA SIN EFECTO Y MODIFICA CIRCULARES QUE INDICA 32

1. ASPECTOS GENERALES DE LA LEY N°20.958.

La Ley N°20.958 modificó diversos cuerpos legales, dentro de los cuales se encuentra la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), en la que se incorporó un nuevo Título V, denominado "De las Mitigaciones y Aportes al Espacio Público". Dicho Título contiene cinco capítulos que tratan las siguientes materias:

CAPÍTULO I	Principios aplicables a las mitigaciones y aportes.
CAPÍTULO II	De las mitigaciones directas.
CAPÍTULO III	De los aportes al espacio público.
CAPÍTULO IV	De la mitigación y los incentivos en los instrumentos de planificación territorial.
CAPÍTULO V	De los aportes urbanos reembolsables.

Tal como se indicó en la parte introductoria de esta Circular, y en consideración a que el artículo primero transitorio de la Ley N° 20.958 dispone que las mitigaciones viales y los aportes al espacio público que establecen los Capítulos I, II y III del Título V de la LGUC, sólo serán exigibles luego de transcurrido el plazo indicado (contado desde que se publique en el Diario Oficial el reglamento a que se refiere el artículo 171 del mismo cuerpo legal, es decir el DS 30 (MTT) de 2017), la presente Circular abordará las materias contenidas en los 3 capítulos indicados, haciendo especial énfasis en las exigencias relacionadas con el Capítulo III, referido a los aportes al espacio público.

1.1. REGLAMENTACIONES ASOCIADAS

Para la implementación de la Ley N° 20.958, se requiere de diversos reglamentos para hacer operativas las exigencias que de ella derivan. Los más relevantes son:

a) **Decreto 30** (MTT) de 2017, publicado en el D.O. el día 17.05.2019, Reglamento Sobre Mitigación de Impactos al Sistema de Movilidad Local Derivados de Proyectos de Crecimiento Urbano.

b) **Decreto 14** (V. y U.) de 2017, publicado en el D.O. el día 22.02.2018, que Modifica la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para Actualizar sus Normas a las Disposiciones de la Ley N° 20.958.

c) **Reglamento de consultores IMIV** que establece los requisitos y procedimientos de solicitudes de inscripciones y de modificaciones al registro, conforme al artículo 5° de la ley N° 18.696. En proceso de elaboración por parte del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones (MTT).

1.2. FECHAS A PARTIR DE LAS CUALES COMIENZAN A SER EXIGIBLES LAS NUEVAS OBLIGACIONES.

Conforme se desprende del artículo primero transitorio de la Ley N° 20.958, al que se hizo alusión en el punto 1 de esta Circular, las fechas a partir de las cuales se hacen exigibles las mitigaciones viales y los aportes al espacio público, son las siguientes:

a) Cesiones o Aportes al espacio público : **18 de noviembre de 2020**

b) Mitigaciones viales (o mitigaciones directas) : **18 de noviembre de 2021**[1]

Lo anterior implica que, atendiendo lo dispuesto en el artículo 1.1.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en el sentido que todas las solicitudes de aprobaciones o permisos ante las DOM serán evaluadas y resueltas conforme a las normas vigentes en la fecha de su ingreso, todas las solicitudes que se presenten a partir de esa fecha, o con posterioridad a la misma, deberán cumplir con las mitigaciones y las cesiones o aportes, según corresponda.

Conforme a la mencionada regla, a las solicitudes de permiso de proyectos que conlleven crecimiento urbano por densificación, que se presenten a partir de la fecha señalada en la letra a), sustentadas en un anteproyecto aprobado y vigente, no les serán exigibles el cumplimiento de las exigencias de cesiones o aportes que deriven de la Ley N°20.958, en consideración a que la norma de cesión es norma urbanística, susceptible de ser resguardada por un anteproyecto.

Dado que las Mitigaciones Viales o Mitigaciones Directas, no son norma urbanística, un anteproyecto aprobado antes de la fecha indicada en el literal b), no libera al proyecto del cumplimiento de estas exigencias, si la solicitud de permiso es posterior a la fecha en que comienzan a ser exigibles las nuevas obligaciones.

1.3. PRINCIPIOS DE LA LEY.

Todas las actuaciones que deriven de la Ley N° 20.958, sean estas las reglamentaciones, las instrucciones, los permisos, las autorizaciones o los pronunciamientos, deben ajustarse a los 3 principios contenidos en el artículo 168° de la LGUC:

- **Universalidad**: Todos los proyectos inmobiliarios públicos y privados deberán mitigar y/o aportar según corresponda.
- **Proporcionalidad**: Las mitigaciones serán equivalentes a las externalidades generadas por el proyecto y no se harán cargo de los déficits históricos de infraestructura. Los aportes se ajustarán a la densidad y el destino del proyecto.
- **Predictibilidad**: Las mitigaciones y aportes se calcularán según métodos objetivos y en base a procedimientos y plazos predefinidos y estandarizados. La Administración velará porque puedan conocerse en forma oportuna las obras y aportes que se exigirán.

2. NUEVAS OBLIGACIONES QUE IMPONE LA LEY.

2.1. DOS OBLIGACIONES DISTINTAS

La Ley N° 20.958 dispuso dos obligaciones distintas, con diferentes fuentes legales, y que tienen procedimientos y métodos de cálculo específicos para cada uno. Nos referimos a:

- Las **Mitigaciones Directas**, que deben cumplir tanto los proyectos que generen crecimiento urbano por extensión como los proyectos que conlleven crecimiento

[1] Fecha determinada en conformidad a la modificación introducida a la Ley N° 20.958 por la ley N° 21.284 publicada en el D.O. con fecha 12 de noviembre de 2020.

urbano por densificación. Su fuente legal específica se encuentra en el Capítulo II del Título V (artículos 170 al 174) de la LGUC.

- Los **Aportes al Espacio Público,** que deben cumplir solo los proyectos que conlleven crecimiento urbano por densificación. Su fuente legal específica se encuentra en el Capítulo III del Título V (artículos 175 al 182) de la LGUC, Capítulo en el que se tratan los planes de inversiones en infraestructura de movilidad y espacio público (artículos 176 al 178 de la LGUC), los que únicamente se vinculan con los Aportes al Espacio Público y no con las Mitigaciones Directas.

Conforme a lo dispuesto en el inciso final del artículo 169, estas obligaciones se aplicarán a los proyectos ubicados tanto dentro de los límites urbanos, como a los ubicados fuera de ellos, es decir, tanto en el área urbana como rural.

2.2. CRECIMIENTO URBANO POR EXTENSIÓN O POR DENSIFICACIÓN

La Ley de Aportes entrega una definición general de estos dos conceptos, incorporados en el artículo 169 de la LGUC, el que establece en su inciso primero que *"Para los efectos de este Título se entenderá por crecimiento urbano por extensión el proceso que incorpora nuevo suelo urbanizado a consecuencia de un loteo; y por crecimiento urbano por densificación, el proceso que incrementa la intensidad de ocupación del suelo, sea como consecuencia del aumento de sus habitantes, ocupantes o edificación."*

Por su parte, el decreto 14 (V. y U.) de 2017 que modifica la OGUC, establece una definición específica para cada uno de ellos:

2.2.1. Crecimiento urbano por extensión

Definición de la OGUC: ***""Crecimiento urbano por extensión":*** *el proceso que incorpora nuevo suelo urbanizado a consecuencia de un loteo, dentro de los límites urbanos o fuera de ellos, en los casos autorizados conforme a la Ley General de Urbanismo y Construcciones."*[2]

De lo anterior se desprende que este tipo de proyectos sólo se refiere a loteos, que pueden ser con o sin construcción simultánea.

Siguen cediendo terrenos según el artículo 70 de la LGUC y 2.2.5. de la OGUC.

En atención al artículo 175[3] de la LGUC, **este tipo de proyectos no puede hacer aportes.**

Además de la obligación de ceder terrenos, tienen la obligación de urbanizar, según el artículo 134 de la LGUC y numeral 1 del artículo 2.2.4. de la OGUC.

2.2.2. Crecimiento urbano por densificación

Definición de la OGUC: ***""Crecimiento urbano por densificación":*** *el proceso que incrementa la intensidad de ocupación del suelo, sea como consecuencia del aumento de sus habitantes, de sus ocupantes o de su edificación, dentro de los límites urbanos o fuera de ellos, en los casos autorizados conforme a la Ley General de Urbanismo y Construcciones."*[4]

---

[2] Definición que se incorpora al artículo 1.1.2. de la OGUC.

[3] ***"Artículo 175.-*** *Los proyectos que conlleven crecimiento urbano por densificación deberán dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 70, directamente, o a través de un aporte equivalente al avalúo fiscal del porcentaje de terreno a ceder..."* (destacado nuestro)

[4] Definición que se incorpora al artículo 1.1.2. de la OGUC.

Según esta definición, y la fórmula de cálculo de los porcentajes a ceder o aportar contenida en el artículo 2.2.5. Bis de la OGUC[5], se desprende que este tipo de proyectos son todos aquellos que incrementen la carga de ocupación (dentro o fuera de los límites urbanos), es decir, aquellos que aumenten la cantidad de personas en un mismo predio.

El aumento de la carga de ocupación (en proyectos con crecimiento urbano por densificación) puede darse a través de una Obra Nueva, una Ampliación (sea mayor o menor a 100 m2), una Reconstrucción, alguna de las modalidades de Alteración, un Cambio de Destino, modificaciones o ampliaciones del giro de la patente comercial de una propiedad, proyectos de condominios tipo A o B, o la mezcla de ambos. (Ver en detalle en el cuadro del punto 2.4.5 de esta Circular).

Todos los tipos de proyectos mencionados, que generen crecimiento urbano por densificación, tienen la obligación de ceder o aportar conforme a la Ley N°20.958, con las excepciones que se mencionan en el punto 2.4.6 de esta Circular.

2.3. MITIGACIONES DIRECTAS.

2.3.1. Reemplazo del sistema de evaluación de impactos y mitigaciones.

Con la entrada en vigencia del Capítulo II del Título V de la LGUC, incorporada por la Ley de Aportes, se reemplazará, a partir del 18 de noviembre de 2021, el sistema de evaluación de impactos y mitigaciones asociadas[6], mediante el cual, los proyectos que superaran los umbrales establecidos de estacionamientos, debían hacer Estudios de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano (EISTU), por un sistema que determinará los impactos según los viajes inducidos por el proyecto, de acuerdo a sus características.

2.3.2. Nuevo sistema de evaluación de impactos y mitigaciones.

Según la Ley N°20.958, los proyectos que generen tanto crecimiento urbano por extensión como por densificación, que ocasionen impactos relevantes sobre la movilidad local, deberán mitigarlos dentro de su área de influencia, a través de la ejecución de medidas relacionadas con la gestión e infraestructura del transporte público y privado, y los modos no motorizados, y sus servicios conexos.

Tales medidas, conforme lo dispone el artículo 170 de la LGUC, incluyen soluciones como las siguientes: pistas exclusivas para buses, terminales, paraderos, semaforización, señalización, habilitación de ciclovías y mejoramientos o adecuaciones a la vialidad, las que se propondrán en un Informe de Mitigación de Impacto Vial (IMIV).

Para determinar si se debe elaborar un IMIV, todos los proyectos[7] deberán registrarse en el Sistema de Evaluación de Impacto en la Movilidad (SEIM)[8], con la información que determina el decreto 30 de 2017, del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones (MTT), publicado en el D.O. el 17 de mayo de 2019.

2.3.3. Requisitos que debe verificar la DOM al ingreso de solicitudes.

[5] Nuevo artículo que incorpora el DS 14 de 2017 a la OGUC.
[6] Cuyo sustento normativo se encuentra radicado en el artículo 2.4.3. de la OGUC, que será derogado por el DS 14 de 2017, en concordancia con los plazos establecidos en el artículo primero transitorio de la Ley N° 20.958.
[7] Que generen tanto crecimiento urbano por extensión como por densificación
[8] A cargo del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones.

A partir de la fecha indicada en la letra b) del primer párrafo del punto 1.2 de esta Circular, esto es, desde el 18 de noviembre de 2021, las solicitudes de permiso de loteo, de permiso de edificación, de modificación de proyecto, de recepción definitiva o de otras autorizaciones correspondientes, deberán acompañar la siguiente documentación[9] adicional, para efectos de la mitigación directa:

Tipo de Proyectos	Instancia	Antecedentes asociados
Loteos O Proyectos con Crecimiento Urbano por Densificación	**Anteproyecto**	-
	Permiso	• Junto con la solicitud se deberá acompañar Comprobante de ingreso del IMIV o certificado que acredite que no requiere ese informe. (3.1.5., 3.1.7. y 5.1.6. OGUC[10]) • En los casos que requiera IMIV, para otorgar el Permiso, se debe acompañar la Resolución que apruebe el informe, o certificación de silencio positivo. (3.1.5., 3.1.7. y 5.1.6.OGUC)
	Modificación de Proyecto	• Certificado acredite suficiencia mitigaciones o si no son suficientes, nuevo comprobante ingreso IMIV. (5.1.17.[11] OGUC) • Si no requirió informe al permiso, deberá acompañar certificado que proyecto modificado no requiere. En caso contrario, acompañar certificado. (5.1.17.OGUC)
	Recepción Definitiva	• Solicitud debe acompañar documentos que acrediten ejecución de las medidas o boleta bancaria o póliza de seguro que garantice ejecución (3.4.1., 5.2.5. y 5.2.6. OGUC[12])

Se reitera que, dado que la exigencia sobre mitigaciones directas no corresponden a una norma urbanística, en el anteproyecto no se requiere adjuntar certificación o información alguna asociada, y por lo mismo, la aprobación de un proyecto, sobre la base de un anteproyecto aprobado, no lo libera de esta nueva obligación, tal como se indicó en el numeral 1.2 de esta Circular.

Cuando se trate de cambios de destino, o modificaciones o ampliaciones de giro de una patente, que generen crecimiento urbano por densificación, junto con la solicitud respectiva, deberá acompañarse el comprobante de ingreso al SEIM, o el certificado emitido por dicho sistema, que acredite que el proyecto no requiere de dicho informe. Cuando deba elaborarse el informe aludido, será requisito para el otorgamiento de la autorización respectiva, que se adjunte la resolución que lo apruebe. Lo anterior, en conformidad al inciso final del artículo 172 de la LGUC.

2.4. APORTES AL ESPACIO PÚBLICO.

Si bien la Ley N° 20.958 lleva por nombre, aquella que "Establece un Sistema de Aportes al Espacio Público", lo que hace la ley en términos generales, es disponer dos obligaciones distintas -tal como se expresó en el punto 2.1 de esta Circular- una relacionada con las mitigaciones directas, y otra, asociada a los **Aportes al Espacio Público** que, conforme a lo establecido en el artículo 175 de la LGUC y en el artículo

[9] La documentación señalada, corresponde a la requerida por la OGUC, modificada por el DS 14 de 2017.
[10] Artículos modificados por el DS 14 de 2017.
[11] Artículo modificado por el DS 14 de 2017.
[12] Artículos modificados por el DS 14 de 2017.

2.2.5. Bis B -incorporado a la OGUC por el DS 14 de 2017-, constituye una forma alternativa para dar cumplimiento a la obligación de "cesión" contenida en el artículo 70 de la LGUC.

2.4.1. Forma de cumplimiento alternativo a las cesiones.

El **artículo 70**[13] de la LGUC (que no fue modificado por la Ley N° 20.958), establece en su inciso primero la obligación de que toda urbanización[14] debe **ceder**, gratuita y obligatoriamente, terrenos para circulaciones, áreas verdes y otras. En su inciso segundo señala a su vez, que esta exigencia también será aplicable a los proyectos que generen **crecimiento urbano por densificación**[15].

El **Artículo 175**[16] de la LGUC (incorporado por la Ley N° 20.958), establece que los proyectos que conlleven crecimiento urbano por densificación deben dar cumplimiento al Artículo 70 de la LGUC *"directamente, o a través de un **aporte** equivalente al avalúo fiscal del porcentaje de terreno a ceder a la municipalidad respectiva, para las finalidades y en la forma que se establecen en los artículos siguientes."*.

Respecto a esta obligación, resulta ilustrativo aludir a uno de los objetivos del proyecto de ley que dio origen a la Ley 20.958, cuando se señaló en el Mensaje que *"Este objetivo, apunta a obtener un sistema que haga posible el cumplimiento de la obligación de cesiones de terrenos por parte de todos los proyectos de construcción, incluidos los edificios y proyectos tales como los centros comerciales o de servicios, y otras edificaciones que por su envergadura o características requieren de un mejoramiento o aumento de capacidad del espacio público y equipamiento que afectan y del cual se sirven."*[17]

Acorde con lo anterior, el **Artículo 2.2.5. Bis B**[18], establece que la obligación de ceder terrenos indicada en el artículo 2.2.5. Bis. (que se refiere al artículo 70) también se puede cumplir a través de un aporte, en cualquiera de las dos modalidades: en dinero, o a través de estudios, proyectos, medidas u obras.

2.4.2. Tipos de Aportes

De la Ley de Aportes, así como específicamente de la definición que se incorpora en el artículo 1.1.2.[19] de la OGUC, a través del DS 14 de 2017, se indica que existen dos

---

[13] El artículo 70 es el siguiente: *"**Artículo 70**.- En toda urbanización de terrenos se cederá gratuita y obligatoriamente para circulación, áreas verdes, desarrollo de actividades deportivas y recreacionales, y para equipamiento, las superficies que señale la Ordenanza General, las que no podrán exceder del 44% de la superficie total del terreno original. Si el instrumento de planificación territorial correspondiente contemplare áreas verdes de uso público o fajas de vialidad en el terreno respectivo, las cesiones se materializarán preferentemente en ellas. La municipalidad podrá permutar o enajenar los terrenos recibidos para equipamiento, con el objeto de instalar las obras correspondientes en una ubicación y espacio más adecuados.*

La exigencia establecida en el inciso anterior será aplicada proporcionalmente en relación con la intensidad de utilización del suelo que establezca el correspondiente instrumento de planificación territorial, bajo las condiciones que determine la Ordenanza General de esta ley, la que fijará, asimismo, los parámetros que se aplicarán para las cesiones cuando se produzca crecimiento urbano por densificación."

[14] Loteos y subdivisiones afectas

[15] Ver definición y concepto en el punto 2.2.2 de esta Circular.

[16] El artículo 175 es el siguiente: *"**Artículo 175**.- Los proyectos que conlleven crecimiento urbano por densificación deberán dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 70, directamente, o a través de un aporte equivalente al avalúo fiscal del porcentaje de terreno a ceder a la municipalidad respectiva, para las finalidades y en la forma que se establecen en los artículos siguientes. Los aportes se ajustarán a la densidad y al destino del proyecto, en la forma que disponga la Ordenanza General."*

[17] Historia de la Ley N° 20.958, página 6.

[18] El artículo 2.2.5. Bis B, que incorpora el DS 14 de 2017 a la OGUC, dice: *"**Artículo 2.2.5. Bis B.** La obligación indicada en el artículo 2.2.5. Bis. también podrá cumplirse a través de un aporte en dinero equivalente al avalúo fiscal vigente del porcentaje del terreno que debería ceder, o materializarse mediante la ejecución de estudios, proyectos, obras y medidas por el mismo valor, conforme admite el inciso segundo del artículo 179 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. En este último caso podrá emplearse la modalidad de aportes reembolsables cuando se cumplan los requisitos que establecen los artículos 185 y 186 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones."*

[19] La definición que se incorpora a la OGUC es *""**Aportes al Espacio Público**": Cantidad equivalente al avalúo fiscal del porcentaje de terreno a ceder a la municipalidad respectiva que deba pagarse en dinero para reemplazar las cesiones que exige el artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, o materializarse en la ejecución*

tipos de Aportes al Espacio Público, uno en dinero, y otro que se puede materializar a través de estudios, proyectos, medidas u obras.

2.4.2.1. Aportes en dinero

Los aportes en dinero corresponden al monto que debe pagarse a las municipalidades para reemplazar las cesiones que exige el artículo 70 de la LGUC, equivalente al avalúo fiscal del porcentaje de terreno a ceder.

El pago correspondiente debe ser realizado antes de la Recepción Definitiva[20]. Si hay recepciones parciales, el pago debe ser proporcional a la densidad de ocupación de la parte respectiva[21]. Cuando se trate de cambios de destino, o modificaciones o ampliaciones de giro de una patente comercial, que incrementen la carga de ocupación, los aportes deben pagarse antes del otorgamiento de la autorización respectiva.

2.4.2.2. Aportes en Estudios, proyectos, medidas u obras

Los aportes en estudios, proyectos, medidas u obras, deben corresponder al monto equivalente al avalúo fiscal del porcentaje de terreno a ceder.

Si en vez del aporte en dinero el propietario desea ocupar esta modalidad, deberá efectuarse conforme lo establece el artículo 1.1.3. del DS 30 (MTT) de 2017, es decir, deberá solicitarse a través del SEIM, de manera que se tramite en conjunto con el IMIV. Pueden ser estudios, proyectos, obras o medidas que estén o no incluidos en los planes de inversiones en infraestructura de movilidad y espacio público, los que en ningún caso pueden corresponder a mitigaciones directas del proyecto, sin perjuicio de que eventualmente se localicen dentro del área de influencia del proyecto para efectos de las mitigaciones directas.

En este caso, para solicitar la recepción definitiva del proyecto, debe acreditarse que los estudios, proyectos, obras y medidas se materializaron en forma previa a la solicitud de recepción, de acuerdo con lo dispuesto en el inciso final del artículo 179 de la LGUC[22] e inciso final del artículo 5.2.6. modificado por el DS 14 de 2017[23].

2.4.3. Cumplimiento de la obligación a través de cesiones directas

De la lectura de la Ley de Aportes, en especial el artículo 175 incorporado a la LGUC, se desprende que los proyectos que conlleven crecimiento urbano por densificación pueden dar cumplimiento al Artículo 70 de la LGUC de dos formas: *"**directamente**, o a través de un **aporte** equivalente al avalúo fiscal del porcentaje de terreno a ceder a la municipalidad respectiva"*, agregando a continuación que ello se hará *"**para las finalidades y en la forma que se establecen en los artículos siguientes.**"*, entendiéndose que ello es aplicable a las dos modalidades de aportes.

---

de estudios, proyectos, obras y medidas que tengan un valor equivalente al del aporte en dinero, en los términos establecidos en el artículo 179 de dicha ley."

[20] Conforme a los artículos 179 (inciso primero) de la LGUC y 2.2.5. Bis D de la OGUC que se incorpora por el DS 14 de 2017.

[21] Inciso segundo del artículo 2.2.5. Bis D de la OGUC que se incorpora por el DS 14 de 2017.

[22] El inciso final del artículo 179 dice: *"Los estudios, proyectos, obras y medidas que se materialicen de acuerdo a los tres incisos anteriores deberán ejecutarse en forma previa a la recepción municipal del proyecto a que corresponden los aportes pertinentes, aplicándoseles lo dispuesto en el artículo 173 de esta ley."*

[23] El inciso final del artículo 5.2.6. que se modifica con el DS 14 de 2014, establece que: *"Será requisito para cursar la recepción definitiva de los proyectos que generen crecimiento urbano por densificación que se consideren las cesiones de suelo que exige esta Ordenanza o, alternativamente, el comprobante del pago por aporte o la ejecución o garantía de los estudios, proyectos, obras y medidas aprobados conforme a los incisos segundo y siguientes del artículo 179 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, según sea el caso."*.

Pues bien, los artículos siguientes –del mismo Capítulo III- a que hace referencia el artículo 175, se pueden agrupar en dos: los artículos inmediatamente siguientes (176, 177 y 178) que se refieren a los planes de inversiones en infraestructura de movilidad y espacio público, y los asociados a los aportes en dinero o en estudios, proyectos, obras y medidas (179, 180, 181 y 182).

Adicionalmente, el inciso quinto del artículo 2.2.5. Bis del DS 14 de 2017, establece que *"Las cesiones deberán materializarse en los terrenos afectos a declaratoria de utilidad pública consultados en el instrumento de planificación territorial respectivo, y sólo a falta o insuficiencia de estos, en el resto del terreno, debiendo destinarse a los fines contemplados en el artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones."*, norma esta última que es coherente con el artículo 70 de la LGUC, que en su inciso primero dice que : *"Si el instrumento de planificación territorial correspondiente contemplare áreas verdes de uso público o fajas de vialidad en el terreno respectivo, las cesiones se materializarán preferentemente en ellas."*

Conforme a lo señalado, entiende esta División que el cumplimiento "directo" de la norma de cesión solo se puede dar de la siguiente manera:

2.4.3.1. Obligación de ceder

Si el terreno está afecto a declaratoria de utilidad pública, el propietario está obligado a ceder en dichos terrenos.

La obligación de ceder en estos casos, no incluye la obligación de urbanizar, salvo que le sea aplicable la normativa asociada al artículo 134 de la LGUC o el artículo 2.2.4. de la OGUC. (ver punto 2.4.4 de esta Circular).

En estos casos, las cesiones se perfeccionarán al momento de la recepción definitiva de las obras de edificación[24], y pasarán a ser Bienes Nacionales de Uso Público (BNUP) las destinadas a vialidad o área verde, salvo que se trate de condominios Tipo B, en cuyo caso se perfeccionarán al momento de la recepción definitiva de las obras de urbanización. [25]

2.4.3.2. Decisión del propietario

Si el terreno no está afecto a declaratoria de utilidad pública, es el propietario quien puede decidir si cede o aporta, pero solo podrá hacerlo en aquellos casos en que la cesión que desee efectuar, tenga por finalidad[26] habilitar o materializar los estudios, proyectos, obras y medidas contemplados en el plan de inversiones comunal o intercomunal.

De igual forma, tal como lo faculta el artículo 179 de la LGUC, el interesado podrá proponer estudios, proyectos, obras y medidas que no estén incluidos en el plan de inversiones. En cualquiera de estos dos casos (incluidos o no incluidos en el plan), la solicitud deberá efectuarse según el artículo 1.1.3. del DS 30 (MTT) de 2017.

En estos casos, podrá aplicarse también lo dispuesto en el artículo 2.2.5. Bis E[27] en que la cesión de terreno, más el aporte respectivo, completen la

[24] Conforme a lo establecido en el artículo 2.2.5. Bis inciso noveno que dice:
"Las cesiones se perfeccionarán al momento de la recepción definitiva de las obras de edificación. En caso que el proyecto consulte recepciones definitivas parciales, el propietario deberá entregar, al menos, las superficies de cesión de terrenos en forma proporcional a la superficie edificada que represente cada una de dichas partes."
[25] La frase final del inciso décimo del artículo 2.2.5. Bis que dice: que *"En este caso, las cesiones correspondientes a los terrenos afectos a declaratoria de utilidad pública, se perfeccionarán al momento de la recepción definitiva de las obras de urbanización."*
[26] Conforme al texto destacado del artículo 175 de la LGUC en el numeral 2.4.3 de esta Circular.
[27] Que se incorpora a la OGUC mediante el DS 14 de 2017.

obligación, entendiendo además, que las cesiones se perfeccionarán al momento de la recepción definitiva de las obras de edificación.

En cualquiera de los casos mencionados, no se requerirá tramitación adicional para segregar los terrenos cedidos del terreno original, bastando la aplicación de las normas que se refieren al momento en que se perfeccionan las cesiones. Se entiende que, en caso de haber cesiones, no se cambia la naturaleza del terreno para efectos de lo establecido en el inciso final del artículo 2.2.5. Bis C de la OGUC, para el cálculo acumulativo, pues no se menciona expresamente esta causal.

Adicionalmente, esta forma de cumplimiento de la obligación establecida por el artículo 70 de la LGUC, no habilita para incumplir el resto de las normas urbanísticas, sea que estén establecidas por la LGUC, la OGUC o el IPT, algunas de las cuales tienen directa relación con la configuración espacial del espacio público urbano, tales como el sistema de agrupamiento continuo[28] o antejardines, o la definición de otros elementos como las líneas de edificación[29] o las líneas oficiales.

2.4.4. La obligación de cesión es independiente de la obligación de urbanizar

Es conveniente aclarar que la obligación de ceder, contenida en los artículos 70 y 135 de la LGUC y en los artículos 2.2.5. y siguientes de la OGUC, es una obligación distinta e independiente a la de urbanizar, cuya fuente normativa se encuentra en el artículo 134 de la LGUC y en el artículo 2.2.4. de la OGUC, entre otros (Ver Circular DDU 371).

Conforme a lo anterior, solo están obligados a urbanizar los proyectos a que se refiere el artículo 2.2.4. de la OGUC en los siguientes casos (de los cuales solo el número 2 constituye crecimiento urbano por densificación):

1. Loteos.
2. Proyectos acogidos a la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria.
3. Subdivisiones afectas.

Por lo tanto, los únicos proyectos que conllevan crecimiento urbano por densificación que tienen obligación de urbanizar, son los acogidos a la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria[30] y, dado que ceder y urbanizar corresponden a obligaciones distintas, la superficie a urbanizar es la contenida en las normas respectivas que generan la obligación de urbanizar, vale decir, *"la superficie del predio afecta a utilidad pública indicada en el citado instrumento"*[31].

En el caso del numeral 2 anterior, debe agregarse como fuente legal aplicable, la Ley N° 20.841[32], ley a la que además se alude específicamente en el inciso décimo del Artículo 2.2.5. Bis de la OGUC[33] con lo que se da un tratamiento especial a las cesiones

---

[28] Que según la definición de "edificación continua", del artículo 1.1.2. de la OGUC, exige mantener el mismo plano de fachada con la edificación colindante.
[29] Letra b) del artículo 105 de la LGUC.
[30] Se trate de Condominios Tipo A o B o la combinación de ambos (Ver Circular DDU 353)
[31] Parte del párrafo segundo del numeral 2 del artículo 2.2.4. de la OGUC.
[32] La Ley N° 20.841 dice: *"Artículo único.- Declárase, interpretando el inciso primero del artículo 10 de la ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, que los artículos 66, 67, 70, 134, 135 y 136 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones se entienden incluidos dentro de las normas de este último cuerpo legal que todo condominio debe cumplir, con excepción del inciso cuarto del artículo 136, y que las calles, avenidas, plazas y espacios públicos que se incorporarán al dominio nacional de uso público conforme al artículo 135, antes citado, serán sólo aquellos que estuvieren considerados en el respectivo plan regulador, quedando los demás que resulten de la aplicación del mencionado artículo 70 como bienes comunes de dominio de la respectiva comunidad de copropietarios."*.
[33] El inciso décimo del artículo 2.2.5. Bis dice: *"Tratándose de Condominios Tipo B, que consideren o no acoger simultáneamente en el mismo predio un condominio Tipo A, las cesiones que exige el artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones se completarán, en conformidad a la ley N° 20.841, tanto con las superficies que se incorporen al dominio nacional de uso público por estar consideradas como tales en el respectivo plan regulador, como con las superficies a ceder que se mantengan como bienes comunes del condominio. En este caso, las cesiones*

en terreno de los Condominios Tipo B, los que, conforme a las normas mencionadas, deben ceder las calles, avenidas, plazas y espacios públicos considerados en el respectivo plan regulador, los que se incorporarán al dominio nacional de uso público conforme al artículo 135 de la LGUC, quedando los demás que resulten de la aplicación del artículo 70, en caso de haber un saldo, *"como bienes comunes de dominio de la respectiva comunidad de copropietarios"*.

2.4.5. Tipos de proyectos que pueden generar aportes

De acuerdo a lo establecido en los artículos 70 y 175 de la LGUC, los únicos proyectos que pueden generar aportes son los que conlleven crecimiento urbano por densificación que, tal como se dijo en el punto 2.2.2 de esta Circular, son todos aquellos que incrementen la carga de ocupación (dentro o fuera de los límites urbanos), es decir, aquellos que aumenten la cantidad de personas en un mismo predio, conforme se desprende de la fórmula de cálculo contenida en el artículo 2.2.5. Bis[34] de la OGUC.

Según lo anterior, los proyectos que generan crecimiento urbano por densificación y los proyectos que no lo generan, son los asociados a:

TIPO DE PROYECTO	¿GENERAN CRECIMIENTO URBANO POR DENSIFICACIÓN?	CONSIDERACIONES
Loteos, subdivisiones, modificaciones o rectificaciones de deslindes	NO	Los loteos son crecimiento urbano por extensión. No hay aportes.
Obras nuevas	SÍ	Se incluyen en este caso, además, las obras nuevas en sitios generados por loteos o condominios tipo B según el artículo 2.2.5. Bis A[35], y los permisos que se acojan a las autorizaciones especiales contenidas en los artículos 59 bis, 121, 122 y 124 de la LGUC
Regularizaciones	SÍ	Hay dos tipos de regularizaciones: • Las regularizaciones que se tramitan como si se tratare de una obra nueva (Circulares DDU 182 (punto 4), DDU 304 y DDU-ESPECÍFICA N° 38/2007. En este caso se estará obligado a ceder o aportar. • Las Regularizaciones que se sustentan en leyes especiales,

correspondientes a los terrenos afectos a declaratoria de utilidad pública, se perfeccionarán al momento de la recepción definitiva de las obras de urbanización."

[34] Artículo que se agrega mediante el DS 14 de 2017.

[35] El artículo 2.2.5. Bis A, que se incorpora a la OGUC por el DS 14 de 2017, dice:

"***Artículo 2.2.5. Bis A***. *Los proyectos de edificación que se presenten en sitios resultantes de condominios tipo B, con posterioridad a ser acogidos a dicho régimen, se considerarán crecimiento urbano por densificación en tanto incrementen la intensidad de ocupación de suelo, por lo que deberán dar cumplimiento a las cesiones o aportes, de conformidad al artículo 2.2.5 Bis B.*

Asimismo, los proyectos de edificación que se presenten con posterioridad a la recepción de un loteo, con o sin construcción simultánea, en los lotes resultantes, también se considerarán crecimiento urbano por densificación en tanto incrementen la intensidad de ocupación de suelo, por lo que deberán ceder o aportar."

		en las que se otorga simultáneamente el permiso y la recepción definitiva a través de un certificado de regularización. En algunos de estos casos, por las mismas leyes que las sustentan, quedan excluidos de la obligación de ceder o aportar, conforme se indica en numeral 2.4.6 de esta Circular.
Ampliaciones	SÍ	Pueden ser tanto ampliaciones mayores como menores de 100 m2 o ampliaciones, incluyendo aquellas que se efectúen en sitios generados por loteos o condominios tipo B, según el artículo 2.2.5. Bis A.
Reconstrucciones	En algunos casos	Sólo cuando hay aumento de carga de ocupación. Ver casos en puntos 2.4.12.7 y 2.4.12.6 de esta Circular.
Alteraciones	En algunos casos	
Cambios de destino	En algunos casos	
Modificaciones o ampliaciones del giro de una patente	En algunos casos	Sólo cuando hay aumento de carga de ocupación. Este caso, supone que no hay un permiso asociado ante la DOM, y solo puede advertirse el aumento de carga de ocupación, al momento de tramitar la patente respectiva.
Condominios tipo A o B, o la mezcla de ambos	SÍ	Los condominios Tipo B tienen un tratamiento distinto a los condominios Tipo A. Ver puntos 2.4.3.1 y 2.4.4 de esta Circular
Reparaciones	NO	No generan aumento de carga de ocupación
Demoliciones	NO	
Proyectos acogidos al .art. 55 de la LGUC	En algunos casos	No generan crecimiento urbano los proyectos a que se refiere el inciso tercero del artículo 55 de la LGUC, en el entendido que hay un proceso de subdivisión y urbanización, lo que implicaría crecimiento urbano por extensión. Ver casos en punto 2.4.10.3 de esta circular

2.4.6. Tipos de proyectos o actuaciones que quedan excluidos de cesión o aporte

Quedan excluidos de la obligación de ceder o aportar, aun cuando en la práctica conlleven crecimiento urbano por densificación, los proyectos cuyas leyes especiales o normas específicas los eximan de cumplir la norma urbanística de "cesiones"

contemplada en el inciso séptimo de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. A modo de ejemplo, se mencionan las siguientes situaciones:

- Las Ampliaciones que se tramiten conforme al artículo 166[36] de la LGUC, reglamentado en el numeral 2-A del artículo 5.1.4. de la OGUC. Lo anterior, en consideración a que la LGUC las dotó de un régimen especial, que las exime de cumplir con la norma urbanística de cesiones, contenida en el inciso séptimo del artículo 116 de la LGUC.[37]
- Lo mismo aplica para las regularizaciones de edificaciones construidas con anterioridad al 31 de julio de 1959, en atención a que también tienen un régimen especial, contenido en el artículo 166 de la LGUC y 2-B del artículo 5.1.4. de la OGUC.
- Leyes especiales, en tanto dichas leyes no exijan el cumplimiento de la norma urbanística de cesión. Dentro de estas podemos mencionar a modo ejemplar, las regularizaciones de viviendas a que se refiere el artículo 1° y 2°[38] de la Ley 20.898[39] que Establece un Procedimiento Simplificado para la Regularización de Viviendas de Autoconstrucción (a diferencia de las regularizaciones de viviendas a que se refiere el artículo 3°[40] de la misma ley, de hasta 140 m2 y hasta UF 2.000, que no quedan excluidas de cumplir, entre otras, con la norma urbanística de cesiones. Por lo tanto, este tipo de viviendas debe cumplir con cesiones o aportes, según corresponda, debiendo efectuar los aportes en forma previa al otorgamiento del Certificado de Regularización respectivo).
- Permisos en zonas declaradas afectadas por catástrofe, conforme al artículo 116 bis D) de la LGUC de reconstrucción, ampliación, regularización, vivienda tipo, u otras contempladas en el numeral 6 del artículo 5.1.4. de la OGUC, en tanto queden exentos de cumplir la norma de cesiones.[41]

2.4.7. Requisitos que debe verificar la DOM según actuación.

A partir de la fecha indicada en la letra a) del punto 1.2 de esta Circular, esto es, desde el 18 de noviembre de 2020, las solicitudes de aprobación de anteproyecto, permiso de edificación, modificaciones de proyecto, recepción definitiva o a las autorizaciones correspondientes, deberán acompañar la siguiente información o documentación adicional:

---

[36] Norma que es fruto de diversas leyes especiales (Leyes 20.251, 20.671, 20.741 y 20.772)

[37] Se debe tener presente, además, que conforme al inciso final del artículo 133 de la LGUC, estas ampliaciones también se pueden regularizar, a las que se le aplicarán las mismas normas y procedimientos contenidos en el artículo 166 y numeral 2-A del artículo 5.1.4. de la OGUC.

[38] Viviendas de hasta 90 m2 y un avalúo hasta UF 1.000.

[39] Recordar que el plazo para obtener los permisos de edificación y de recepción definitiva a que se refiere el Título I de esta Ley, fue extendido por la Ley N° 21.141. Ver Circular DDU 416.

[40] El inciso tercero del artículo 3° de la Ley 20.898 dice (destacados nuestros):

*"**Las viviendas deberán cumplir**, asimismo, con los requisitos señalados en los numerales 1), 2) y 5) del artículo 1° de la presente ley, con las normas de habitabilidad, estabilidad y seguridad, establecidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, contenida en el decreto supremo N° 47, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, promulgado y publicado el año 1992, con aquellas aplicables a las instalaciones interiores de electricidad, agua potable, alcantarillado y gas, que correspondan, **además de todas las normas urbanísticas que deriven de la Ley General de Urbanismo y Construcciones**, de su Ordenanza General y de los instrumentos de planificación territorial respectivos, exceptuándose lo referido a lo siguiente:*

a) Antejardines.

b) Exigencia de estacionamientos.

c) Altura de cierros, los que en todo caso no podrán superar los 2,2 metros de altura.

d) Adosamientos, siempre y cuando cumplan con la resistencia al fuego y altura establecida para estos efectos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en lo correspondiente.

e) Coeficiente de constructibilidad, siempre y cuando la construcción no supere los dos pisos de altura, incluyendo mansardas.

f) Coeficiente de ocupación de suelo o pisos superiores, siempre que éste no sea superior a 0,8."

[41] El Ministerio de Vivienda y Urbanismo se encuentra modificando esta normativa en la OGUC, para adecuarla a los cambios producidos al artículo 116 Bis D por la Ley N° 20.582, la que en todo caso es solamente aplicable en tanto esté vigente la declaratoria respectiva.

Tipo de Proyectos	Instancia	Antecedentes asociados
Crecimiento Urbano por Densificación	**Anteproyecto**	• Indicar cómo cumplirá obligaciones del art. 70 LGUC (Formulario) • Cálculo del porcentaje de cesión. (Formulario) • Carga de ocupación total (Formulario)
	Permiso	• Indicar cómo cumplirá obligaciones del art. 70 LGUC (Formulario) • Cálculo del porcentaje de cesión. (Formulario) • Cálculo de Monto en caso de aportes. (Formulario) • Carga de ocupación total (Formulario) • Certificado de avalúo detallado en caso de aporte
	Modificación de proyecto	En caso que la modificación genere aumento en la carga de ocupación, se debe incorporar la misma información que el permiso.
	Recepción Definitiva	• En caso de Aportes en dinero: Comprobante del pago del aporte a la Municipalidad. (inc. 2do del art. 179, inciso final 5.2.6. OGUC) • En caso de Aportes en estudios, proyectos, obras o medidas, éstos deben estar ejecutados. Puede entregar garantía de los mismos (inciso segundo y siguientes del art. 179, inciso final 5.2.6. OGUC) • En caso de cesión de terrenos (cuando hay afectación a utilidad pública del IPT o una obra contemplada en el Plan de Inversiones), no se debe adjuntar información, ya que la cesión se perfecciona al momento de la recepción definitiva de las edificaciones o urbanizaciones, según corresponda, según se explica en el pto 2.4.3 de esta Circular.

Cuando se trate de cambios de destino, o modificaciones o ampliaciones de giro de una patente, que generen crecimiento urbano por densificación, previo a la autorización respectiva, deberá acreditarse que se efectuó el pago de los aportes, conforme a lo establecido en los incisos primero y último del artículo 179 de la LGUC y el inciso final del numeral 4 del artículo 5.1.4. de la OGUC.

2.4.8. Cómo se calcula el porcentaje de cesión o el aporte

Para calcular el porcentaje de cesión o aporte (siempre en los casos de proyectos que generen crecimiento urbano por densificación), se requiere de información adicional a la que normalmente se debía incluir en las solicitudes de permisos o autorizaciones.

La más importante, y que es la base para los cálculos, es explicitar cuántas personas adicionales agrega la edificación proyectada en el predio. Para ello se requiere que las solicitudes de permisos y autorizaciones indiquen la carga de ocupación total de la actuación, vale decir, de todo el proyecto si es obra nueva, de solamente la ampliación

(sin incluir lo preexistente) y de los incrementos que puedan generarse con las otras actuaciones mencionadas en el punto 2.4.5 de esta Circular, en los casos que corresponda.

Con la carga de ocupación podrá luego calcularse la Densidad de Ocupación, y una vez obtenida esta densidad, se podrá aplicar la tabla del artículo 2.2.5. Bis para determinar el porcentaje de cesión. Obtenido el porcentaje de cesión, se puede definir el monto equivalente al avalúo fiscal vigente del mencionado porcentaje, o la superficie del terreno a ceder.

2.4.8.1. Carga de ocupación

Para el cálculo de la Densidad de Ocupación, se requiere previamente haber calculado la carga de ocupación, la que, en todos los casos, debe efectuarse aplicando la tabla contenida en el artículo 4.2.4. de la OGUC.

Se hace especial hincapié en que la carga de ocupación para las viviendas también debe efectuarse aplicando el artículo 4.2.4. de la OGUC (y no con la conversión contenida en el artículo 2.1.22. de la OGUC), de lo que se desprende que la "Densidad de Ocupación" no es norma urbanística, como sí lo es la "Densidad Máxima"[42].

2.4.8.2. Consideraciones especiales con la carga de ocupación para los efectos del cálculo

Según el inciso cuarto del artículo 2.2.5. Bis[43] solo se deben considerar en el cálculo de porcentaje, los incrementos en la carga de ocupación, y no se puede considerar *"la cantidad de personas que ocupaban las edificaciones existentes en el mismo terreno que se densifica, incluso si fuesen demolidas para materializar el proyecto respectivo".*

Lo anterior quiere decir que:

- En el caso de una ampliación, sea que se tramite como obra menor[44] o no[45], solo debe considerarse la superficie de la ampliación y no puede incluirse la carga de ocupación de las edificaciones existentes en el predio. Para estos efectos, debe entenderse por "edificación existente" toda edificación en el predio, tenga o no permiso y/o recepción definitiva.
- Para una obra nueva, debe considerarse toda la superficie de la nueva edificación, debiendo descontarse la carga de ocupación de las edificaciones que debieron ser demolidas *"para materializar el proyecto respectivo"* según lo estipula el inciso cuarto del artículo 2.2.5. Bis de la OGUC. Según lo anterior, solo puede descontarse la cantidad de personas cuando la solicitud de permiso incluyó los antecedentes de la demolición, conforme lo establecido en el inciso sexto del artículo 5.1.6.

[42] La Densidad Máxima es una de las normas urbanísticas contenidas en el artículo 116 de la LGUC, y solo es aplicable a viviendas.

[43] El inciso cuarto del artículo 2.2.5. Bis dice:

"Para calcular el porcentaje de terreno a ceder se considerará solo el incremento de la carga de ocupación asociado a las edificaciones proyectadas, no pudiendo ser considerada la cantidad de personas que ocupaban las edificaciones existentes en el mismo terreno que se densifica, incluso si fuesen demolidas para materializar el proyecto respectivo. De igual modo, los proyectos de ampliación u otras autorizaciones o permisos que incrementen los habitantes, ocupantes o metros cuadrados construidos y recepcionados en el terreno deberán ceder solo respecto del incremento de la densidad de ocupación que representen."

[44] Según la definición del artículo 1.1.2. de la OGUC, las ampliaciones de hasta 100 m2 son "obra menor" y se tramitan según el numeral 1-A del artículo 5.1.4. de la OGUC.

[45] Las ampliaciones que no son obra menor, sobre 100 m2, se tramitan según el artículo 5.1.6. de la OGUC.

y en el inciso tercero del artículo 5.1.4., ambos de la OGUC. Las demoliciones que no cumplan este requisito no podrán descontar sus ocupantes, en el entendido que no puede acreditarse que debieron ser demolidas *"para materializar el proyecto respectivo".*

- Cuando se trate de una reconstrucción –que debe cumplir con los supuestos de la definición en el artículo 1.1.2. de la OGUC-, deberá por una parte considerarse la carga de ocupación de toda la parte reconstruida, y descontarse a su vez, la carga de ocupación de la edificación preexistente que se reconstruye.
- En otras actuaciones, tales como alteraciones, cambios de destino, o modificaciones o ampliaciones del giro de una patente comercial de una propiedad, solo debe considerarse el incremento de habitantes u ocupantes.

Todo lo anterior, en concordancia con lo dispuesto en el inciso primero del artículo 169 de la LGUC, que entiende por crecimiento urbano por densificación, como el proceso que incrementa la intensidad de ocupación del suelo, sea como consecuencia del aumento de sus habitantes, ocupantes o edificación. (Ver ejemplos en punto 2.4.12 de esta Circular).

2.4.8.3. Densidad de Ocupación

La Densidad de Ocupación -que no se debe confundir con la Densidad Máxima por las razones que se explican en el literal siguiente-, es una densidad que solo tiene un propósito instrumental para el cálculo del porcentaje de cesión o aporte, y se obtiene aplicando los incisos segundo y tercero del artículo 2.2.5. Bis[46], con la siguiente fórmula[47]:

$$\frac{\text{Carga de ocupación del proyecto} * 10.000}{\text{Superficie del terreno}}$$

La superficie del terreno para la aplicación de este cálculo, es una superficie que denominaremos "superficie bruta", por cuanto debe agregársele a la superficie misma del predio, la superficie exterior hasta el eje del espacio público adyacente, sea éste existente o previsto en el Instrumento de Planificación Territorial (IPT), en una franja de un ancho máximo de 30 m.

2.4.8.4. Aplicación de la tabla y la fórmula incluida para obtener el porcentaje de cesión

El porcentaje de cesión o aporte se calcula con la aplicación de la Tabla contenida en el nuevo artículo 2.2.5. Bis, en su inciso primero[48]:

PROYECTOS	PORCENTAJE DE CESIÓN

[46] Los incisos segundo y tercero del artículo 2.2.5. Bis señalan lo siguiente:
*"La densidad de ocupación del proyecto se obtendrá de la siguiente fórmula: (Carga de ocupación del proyecto calculada conforme al artículo 4.2.4. de la OGUC * 10.000) / Superficie del terreno.*
Para efectos de esta fórmula, la superficie del terreno a considerar es la del terreno en que se emplaza el proyecto, más la superficie exterior hasta el eje del espacio público adyacente, sea éste existente o previsto en el Instrumento de Planificación Territorial, en una franja de un ancho máximo de 30 m."
[47] La carga de ocupación del proyecto será calculada según el artículo 4.2.4. de la OGUC.
[48] Incorporado a la OGUC por el DS 14 de 2017.

Con densidad de ocupación de hasta 8.000 personas por hectárea.	% = $\frac{\text{Densidad de ocupación} * 11}{2.000}$
Con densidad de ocupación sobre 8.000 personas por hectárea.	44%

De lo anterior se desprende que solo los proyectos con densidades de ocupación de hasta 8.000 pers/Há deben aplicar la fórmula, y que los proyectos que tengan más de 8.000 pers/Há, les corresponderá un porcentaje de 44%.

Esto último es concordante con lo dispuesto en el artículo 70 de la LGUC que establece ese porcentaje máximo, el que, según el artículo 2.2.5. Bis C, se puede alcanzar en una sola actuación, o acumulativamente si hay ampliaciones u otras actuaciones que incrementen la cantidad de personas en el mismo predio.

Para efectos del cálculo acumulativo, se hará necesario contar con el historial de las cesiones o aportes realizadas sobre el "mismo terreno", ya que una vez enterado el 44% en forma acumulativa, no procede exigir más cesiones o aportes.[49] De igual modo, si el terreno es alterado producto de algunas de las acciones mencionadas en el inciso final del artículo 2.2.5.Bis C, no procederá imputar los aportes o cesiones efectuados con ocasión de las edificaciones existentes, toda vez que el cálculo acumulativo supone que se trata del mismo terreno, tal como lo determina la frase final, del inciso primero del artículo 2.2.5. Bis C. (Ver ejemplo 2.4.12.4 de esta Circular)

2.4.8.5. Determinación del monto del aporte

Obtenido el porcentaje de cesión, según la fórmula contenida en el artículo 2.2.5. Bis, se puede determinar el monto del aporte, el que resulta de aplicar ese porcentaje al avalúo fiscal del terreno, vigente al momento de la solicitud de permiso.

El valor del avalúo a considerar es solo del terreno o los terrenos involucrados[50], razón por la cual el certificado que debe adjuntar el propietario debe ser detallado.

En caso de proyectos que se basan en anteproyectos condicionados a efectuar algunas de las actuaciones mencionadas en el inciso segundo del artículo 3.1.3. de la OGUC[51], el avalúo fiscal del terreno debe corresponder al avalúo del nuevo terreno (un único rol), pudiendo adjuntar el certificado correspondiente hasta antes de otorgar el permiso respectivo.

El monto del aporte debe fijarse en pesos chilenos en el permiso de edificación respectivo o en la autorización respectiva.

[49] La frase final del inciso primero del artículo 2.2.5. Bis C, incorporado a la OGUC por el DS 14 de 2017, dice: "Para efectos de este cálculo acumulativo deberán considerarse los porcentajes de terreno efectivamente cedidos gratuita y obligatoriamente y los aportes efectuados, en ambos casos anteriormente, siempre que se trate del mismo terreno." El inciso final del mismo artículo establece que: *"Para efectos de lo dispuesto en este y los siguientes artículos se entenderá que un proyecto se presenta en un "mismo predio" o un "mismo terreno" cuando este último no ha sido modificado por acciones como fusiones, subdivisiones, loteos, modificaciones o rectificaciones de deslindes."*

[50] Puede haber más de un terreno cuando se trata de conjuntos armónicos (según artículos 2.2.5. Bis C y 2.6.15. de la OGUC).

[51] Tales como fusiones, subdivisiones, modificaciones o rectificaciones de deslindes.

2.4.8.6. Aumento del avalúo fiscal por incremento del coeficiente de constructibilidad, derivado de la aplicación de un beneficio normativo.

Por otra parte, si el proyecto obtuvo un beneficio normativo que incremente el "coeficiente de constructibilidad", el valor del avalúo debe incrementarse en la misma proporción del beneficio obtenido, conforme al artículo 182 de la LGUC.[52] (Ver ejemplo en punto 2.4.12.1 de esta Circular).

Los tipos de incrementos que se pueden dar en el coeficiente de constructibilidad son diversos, dentro de los cuales se pueden mencionar los siguientes:

a) Fusión de terrenos según el artículo 63 de la LGUC;

b) Conjunto Armónico según los artículos 107, 108 y 109 de la LGUC;

c) Título 6 del Capítulo 6 OGUC, sobre proyectos de Viviendas Integradas;

d) Conjuntos acogidos al artículo 6.1.8. de la OGUC, el que otorga beneficio ilimitado por constructibilidad;

e) Incentivos de un IPT según los artículos 184 de la LGUC y 2.1.10. bis de la OGUC.

El aumento de constructibilidad de hasta un 20% que se alude en el artículo 1.4.7. de la OGUC -relacionado con el resguardo de los elementos sustantivos del anteproyecto para efectos de entender que el proyecto se ajusta al anteproyecto, dentro de los márgenes del IPT-, no puede entenderse como un beneficio urbanístico al que se refiere el artículo 182 de la LGUC y, por lo tanto, no puede incrementarse el valor del avalúo fiscal por dicho concepto.

2.4.8.7. Determinación de la superficie del terreno a ceder

La superficie de terreno a ceder se obtiene aplicando el porcentaje de cesión obtenido según la fórmula contenida en el artículo 2.2.5. Bis, a la superficie neta del terreno[53], o los terrenos involucrados.[54]

En el caso del cumplimiento de la obligación a través de cesiones directas no se aplica el incremento por beneficio de constructibilidad al que se refiere el artículo 182 de la LGUC.

2.4.8.8. Cumplimiento combinando aportes y cesiones

El artículo 2.2.5. Bis E permite dar cumplimiento combinando cesiones o aportes en alguna de sus dos modalidades[55].

En este caso, deberá determinarse, en primer lugar, el porcentaje efectivo de terreno a ceder, y al saldo del porcentaje obtenido mediante la fórmula del artículo 2.2.5. Bis se le aplicarán las reglas mencionadas en el punto 2.4.8.5 de esta Circular.

---

[52] El artículo 182 de la LGUC que dice: *"Artículo 182.- Tratándose de proyectos que incrementen el coeficiente de constructibilidad a través de beneficios urbanísticos conferidos por esta ley, su Ordenanza General o el instrumento de planificación territorial, el avalúo fiscal del terreno sobre el cual se calculará el porcentaje a ceder se aumentará en la misma proporción del beneficio obtenido."*

[53] Llamamos acá "Superficie Neta" a la superficie del terreno, sin incluir el espacio público adyacente ni las áreas declaradas de utilidad pública.

[54] Puede haber más de un terreno cuando se trata de conjuntos armónicos (según artículo 2.6.15. de la OGUC).

[55] Modalidades explicitadas en el punto 2.4.2 de esta Circular.

2.4.9. A quién corresponde efectuar y revisar los cálculos

Para determinar a quién corresponde efectuar y/o revisar los diversos cálculos que se deben realizar para determinar el porcentaje de cesión o el monto equivalente para el aporte, se hace necesario tener en consideración las siguientes normas:

- Según el artículo 1.2.4. de la OGUC, corresponde al profesional arquitecto efectuar, entre otros, los cálculos de *"superficie edificada"*, *"porcentajes"* y *"otros antecedentes declarados"*, los que, conforme a la mencionada norma, no corresponderá verificar a las DOM.
- De acuerdo con el artículo 116 de la LGUC, el Director de Obras Municipales solo puede conceder el permiso si los proyectos cumplen con las normas urbanísticas[56] (una de las cuales es la de "cesiones").
- Por su parte, el artículo 116 Bis de la LGUC, determina que los revisores independientes *"deberán supervisar que los proyectos de construcción y sus obras cumplan con las disposiciones legales y reglamentarias"*[57].

De lo anterior, se debe concluir en primer lugar, que a los arquitectos les corresponde efectuar todos los cálculos que lleven a determinar el porcentaje de cesión (que incluyen la carga de ocupación, densidad de ocupación, porcentaje de cesiones y monto equivalente para el aporte), y, por otro lado, que el revisor independiente –en los casos que se contemple-, debe revisar la totalidad de los mismos.

Conforme a las normas citadas, y en opinión de esta División, la participación de las DOM en cada cálculo es el siguiente:

a) Cálculo de la carga de ocupación

La carga de ocupación se debe entender como parte de los "antecedentes declarados" por el arquitecto, considerando que, según el artículo 4.2.4. de la OGUC, la carga de ocupación se determina sobre la base de la "superficie edificada" o la "superficie útil". Por lo tanto, no corresponderá su verificación por parte de las DOM.

b) Cálculo de la densidad de ocupación

La densidad de ocupación, tal como se dijo en los puntos 2.4.8.1 y 2.4.8.3 del punto 2.4.8 de esta Circular, no es norma urbanística y es una densidad que solo tiene un propósito instrumental para el cálculo del porcentaje de cesión o aporte. Por lo tanto, también se debe entender como parte de los "antecedentes declarados" por el arquitecto, y en tal sentido, tampoco corresponderá la revisión del cálculo por parte de las DOM.

c) Cálculo del porcentaje de cesión

Si bien podría sostenerse en primera instancia que, por aplicación del artículo 1.2.4. de la OGUC ya mencionado, a la DOM no le corresponde revisar los cálculos respectivos de la cesión del terreno, por cuanto se trata de un "porcentaje", existen otras consideraciones que alteran dicha conclusión: i) que las cesiones corresponden a una de las normas urbanísticas cuyo cumplimiento es requisito para que el Director de Obras Municipales conceda el permiso, ii) que el cumplimiento de esta norma urbanística no puede efectuarse cotejando un dato aportado por el arquitecto con un guarismo contemplado en un IPT, por cuanto esta norma está contenida en el artículo 116 de la LGUC y en la OGUC.

[56] Según el inciso sexto del artículo 116 de la LGUC.
[57] Según lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 116 Bis de la LGUC.

Teniendo presente estas consideraciones, esta División estima que a la DOM le corresponderá verificar el cumplimiento de esta norma urbanística, efectuando su propio cálculo, sobre la base de la carga de ocupación informada por el arquitecto y aplicando la fórmula contemplada en el artículo 2.2.5. Bis.

d) Cálculo del monto de los aportes

Teniendo presente que el cálculo del aporte se efectúa sobre la base del porcentaje de cesión, sumado al hecho que en este caso el resultado final es un valor que incorpora el avalúo fiscal vigente a la fecha de la solicitud del permiso respectivo, también esta División estima que a la DOM le corresponderá efectuar el cálculo respectivo.

Lo expresado en este punto, es sin perjuicio de lo señalado en las Circulares DDU 273, DDU 278 y DDU 284, de esta División, respecto de las responsabilidades de los profesionales competentes, de los revisores independientes y de las acciones que el Director de Obras debe emprender, si detecta el incumplimiento de otras normas legales o reglamentarias que no correspondan a normas urbanísticas.

2.4.10. Situaciones especiales:

2.4.10.1. Condominios

Tal como se ha indicado en puntos anteriores, los proyectos acogidos a la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad inmobiliaria, o la que la reemplace, deben entenderse como crecimiento urbano por densificación. Conforme a lo anterior:

a) Los condominios Tipo A y Tipo B con terrenos afectos a declaratoria de utilidad pública deben ceder y urbanizar dichos terrenos. (aspectos tratados en los puntos 2.4.3.1, 2.4.4 y 2.4.5 de esta Circular)

b) Los condominios Tipo A, cuando no tienen terrenos afectos a declaratoria de utilidad pública, deberán ceder o aportar según las reglas explicadas en los puntos 2.4.1, 2.4.2 y 2.4.3 de esta Circular.

La cesión de terrenos se hace efectiva con la recepción definitiva de las obras de edificación, conforme al inciso noveno del artículo 2.2.5. Bis.

c) Los condominios Tipo B que no tienen terrenos afectos a declaratoria de utilidad pública, ceden conforme a la Ley N° 20.841, es decir, como parte de los bienes de dominio común, al interior del condominio. Por lo tanto, no se les puede exigir aportes, salvo los proyectos de ampliaciones futuras del condominio en sitios resultantes[58].

La cesión de estos terrenos se hace efectiva con la recepción definitiva de las obras de urbanización[59], que es previa o conjunta con la recepción de la edificación[60].

d) Condominios que se ejecutan en un lote resultante de un loteo. Se pueden presentar dos situaciones:

- Condominios que se construyen en un lote resultante de un loteo, como parte del loteo con construcción simultánea. En este caso, no corresponde aporte, ya que el condominio cederá terrenos como

[58] El inciso primero del artículo 2.2.5. Bis A dice: *"Los proyectos de edificación que se presenten en sitios resultantes de condominios tipo B, con posterioridad a ser acogidos a dicho régimen, se considerarán crecimiento urbano por densificación en tanto incrementen la intensidad de ocupación de suelo, por lo que deberán dar cumplimiento a las cesiones o aportes, de conformidad al artículo 2.2.5 Bis B."*

[59] Frase final del inciso décimo del artículo 2.2.5. Bis, que se refiere a condominios Tipo B, dice: *"En este caso, las cesiones correspondientes a los terrenos afectos a declaratoria de utilidad pública, se perfeccionarán al momento de la recepción definitiva de las obras de urbanización.*

[60] Según artículo 3.4.1. de la OGUC.

parte del conjunto que se construye, en conformidad al artículo 2.2.5. de la OGUC.

- Condominios que se construyen en un lote resultante de un loteo, después de que dicho loteo fue recibido, y en el cual no se declaró en la solicitud de permiso que se iba a acoger uno de sus lotes a copropiedad. En este caso aplica lo que establece el artículo 2.2.5. Bis A, inciso segundo, que señala que se considerarán como crecimiento urbano por densificación, en tanto incrementen la intensidad de ocupación del suelo, en cuyo caso, deben ceder o aportar.

e) ¿Qué superficie de terreno se debe utilizar para calcular la densidad de ocupación de una ampliación de una unidad en una copropiedad? Para estos efectos, deberá considerarse la superficie bruta del terreno completo de la copropiedad, más la superficie del espacio público adyacente a dicho terreno.[61]

f) En cualquiera de los casos, se debe diferenciar el momento en que se declara que se va a acoger a copropiedad, según la Circular Ord. N°305 de fecha 22.08.2018, **DDU 412**.

2.4.10.2. Conjuntos armónicos en más de un predio

Los conjuntos armónicos emplazados en dos o más predios colindantes[62], se tratarán como si fuera uno solo para efectos del cumplimiento de las cesiones o aportes, según se explicita en el inciso tercero del artículo 2.2.5. Bis C[63].

Por consiguiente, el cálculo del porcentaje de cesión debe incluir todos los terrenos involucrados, y el cálculo del monto del aporte deberá considerar el avalúo fiscal de los terrenos involucrados.

Según las normas citadas, la cesión de terrenos en este caso podría materializarse en uno o más terrenos, conforme a las reglas mencionadas en el punto 2.4.3 de esta Circular.

2.4.10.3. Proyectos en el área rural (tramitados según el artículo 55 de la LGUC o no)

Conforme a lo dispuesto en el inciso final del artículo 169 del mismo cuerpo legal, las cesiones o aportes también serán aplicables en el área rural, sea que se trate de proyectos que requieran autorizaciones o informes del artículo 55 de la LGUC o no.

Sin embargo, se debe hacer una distinción, ya que solo en los casos a que se refiere el inciso tercero del mencionado artículo -aquellos en que se hace necesario subdividir y urbanizar terrenos-, NO se genera crecimiento urbano por densificación.

Por consiguiente, de los casos mencionados en el artículo 55, se considerará que generan crecimiento urbano por densificación, y por lo tanto con obligación de ceder o aportar, los siguientes proyectos:

[61] Según el inciso tercero del artículo 2.2.5. Bis.
[62] Posibilidad que alberga el artículo 2.6.15. de la OGUC.
[63] El inciso tercero del artículo 2.2.5. Bis C, agregado por el DS 14 de 2017, dice: *"En el caso de proyectos acogidos a Conjunto Armónico emplazados en 2 o más predios colindantes, el terreno original estará definido por el total de los terrenos en que se emplaza dicho proyecto, debiendo dar cumplimiento a las normas reguladas en los artículos 2.2.5. Bis. y 2.2.5. Bis B. como si se tratara de un solo predio. En tales casos, cuando esta obligación sea cumplida a través de un aporte en dinero, se considerará para su cálculo el avalúo fiscal de todos los terrenos involucrados."*

a) Las construcciones que fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, tratadas en el inciso primero del artículo 55.

b) Las construcciones industriales, de infraestructura, de equipamiento, turismo y poblaciones (se incluyen en este último caso los acogidos a la Ley N° 19.537 sobre copropiedad inmobiliaria), tratadas en el inciso cuarto del artículo 55, siempre que impliquen un incremento en la intensidad de ocupación del suelo.

En los casos mencionados, las cesiones o aportes deberán seguir las reglas indicadas en los puntos anteriores de esta Circular.

2.4.10.4. Cesiones o aportes no pueden imputarse al cumplimiento de condiciones para acceder a los beneficios urbanísticos

Bajo ningún concepto las cesiones o aportes pueden imputarse al cumplimiento de las condiciones que se establezcan en cualquier instrumento para otorgar beneficios de normas urbanísticas, ya que ellos no están vinculados con las cesiones o aportes que deben cumplir los proyectos según el artículo 70 de la LGUC. Los incentivos pueden provenir de distintas fuentes, entre otros, de:

a) Fusión de terrenos según el artículo 63 de la LGUC;

b) Conjunto Armónico según los artículos 107, 108y 109 de la LGUC;

c) Título 6 del Capítulo 6 OGUC, sobre proyectos de Viviendas Integradas;

d) Conjuntos acogidos al artículo 6.1.8. de la OGUC;

e) Incentivos de un IPT según el artículo 2.1.10. bis de la OGUC (artículo 184 LGUC).

2.4.11. Recaudación y Destino de los aportes en dinero

2.4.11.1. Consideraciones generales

Se debe mencionar que el propósito de los aportes en dinero, es destinarlos a los planes de inversiones en infraestructura de movilidad y espacio público y, aun cuando no existan estos planes, igualmente deben ser recaudados de conformidad a lo establecido en el artículo segundo transitorio[64] de la Ley N° 20.958, a partir del 18 de noviembre de 2020, fecha en que son exigibles los aportes.

Como se mencionó anteriormente, los aportes en dinero deben ser pagados con anterioridad al otorgamiento de la recepción definitiva de las edificaciones[65] o antes de la autorización en caso de cambios de destino, o modificaciones o ampliaciones de giro de una patente comercial, en cuanto incrementen la carga de ocupación[66].

Para este propósito, y de acuerdo a lo establecido en el artículo 180 de la LGUC, todas las municipalidades del país deberán contar con una cuenta

[64] Parte del inciso primero del artículo segundo transitorio dice: *"Si cumplido el plazo que establece el artículo precedente no se hubiere aprobado en una comuna el plan de inversiones en infraestructura de movilidad y espacio público, la municipalidad respectiva estará obligada a cobrar los aportes en dinero..."*

[65] Según el inciso primero del artículo 2.2.5. Bis D. que dice: *"Artículo 2.2.5. Bis D. Cuando los aportes que se refiere el artículo 2.2.5. Bis. B se paguen en dinero, el pago correspondiente deberá realizarse al Municipio respectivo en forma previa a la recepción definitiva parcial o total a que se refiere el artículo 144 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones."*

[66] El inciso tercero del artículo 2.2.5. Bis D. dice: *"Tratándose de cambios de destino o modificaciones o ampliaciones del giro de una patente comercial de una propiedad que incrementen los habitantes, ocupantes o metros cuadrados construidos, los Aportes al Espacio Público deberán pagarse antes del otorgamiento de la autorización respectiva."*

especial y separada del resto del presupuesto municipal, recursos que deben destinarse única y exclusivamente para los fines señalados en el mencionado artículo, materias estas que se tratan con mayor detalle en la Circular **DDU 448**.

2.4.11.2. Los aportes no constituyen derechos municipales

Los aportes en dinero provenientes de la Ley N° 20.958 no constituyen derechos municipales, por lo tanto, no pueden tener el mismo tratamiento, sea en su recaudación, como para el destino que deben darse.

En tal sentido, dado que la ley no estableció excepciones, no corresponde, entre otros, hacer exenciones de pago, otorgar facilidades de pago en cuotas, hacer descuentos por unidades repetidas o por el hecho de contar con revisor independiente.

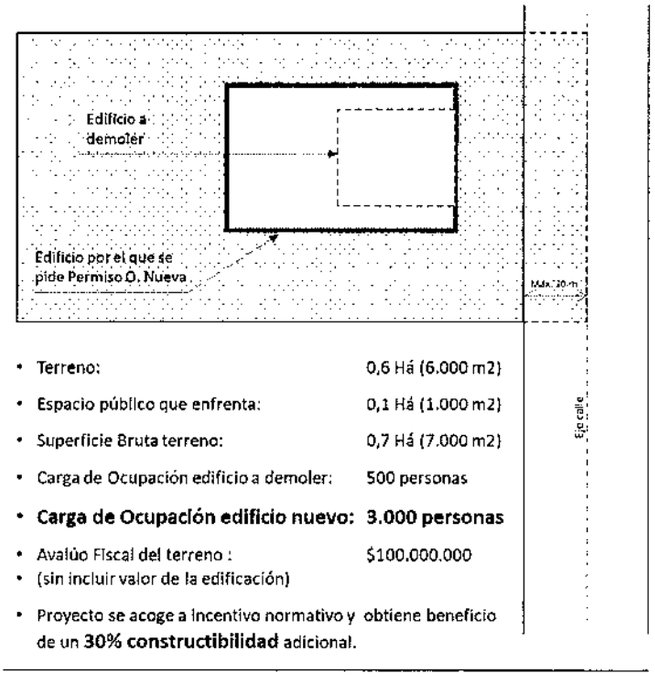
En este sentido, debe recordarse el Principio de Universalidad contenido en el artículo 168, que establece que *"todos los proyectos inmobiliarios públicos y privados deberán mitigar y/o aportar según corresponda"*, conforme al cual no correspondería hacer excepciones a instituciones o personas.

2.4.12. Ejemplos de cálculo según tipo de actuación

A continuación, se presentan diversos ejemplos hipotéticos que -sin pretender reflejar la realidad en todas las comunas o de los diferentes destinos que los proyectos puedan tener-, tienen como único propósito, mostrar la aplicación de la normativa en los cálculos de cesión y aportes, según las actuaciones respectivas:

CASO 1

2.4.12.1. Caso 1: Permiso de Edificación de Obra Nueva



- **Cálculo densidad de ocupación:**

  Solo en caso de solicitudes de Permiso de Edificación de **Obra Nueva o Ampliación** que incluyan en la solicitud los antecedentes para solicitar la **demolición,** conforme al inciso sexto del art. 5.1.6. y el inciso tercero del artículo 5.1.4. de la OGUC, y solo para efectos del cálculo de la densidad de ocupación, se deberá descontar la carga de ocupación de la edificación a demoler[67]:

  Densidad de ocupación, calculada según artículo 2.2.5. Bis de la OGUC:
  (3.000 – 500 ocup.) x 10.000 = > **3.571,4** ocup/Há
  7.000 m2[68]

- **Cálculo del porcentaje del terreno a ceder:**

  Aplicando la fórmula del artículo 2.2.5. Bis de la OGUC:
  3.571,4 x 11[69] = > **19,64** %
  2.000[70]

- **Cálculo del equivalente para aporte:**

  Según art. 182 de la LGUC, el avalúo fiscal se incrementa en el mismo % que el beneficio por constructibilidad:

  $130.000.000[71] x 19,64 % = **$25.532.000**[72].-

- **Cálculo de la superficie a ceder:**

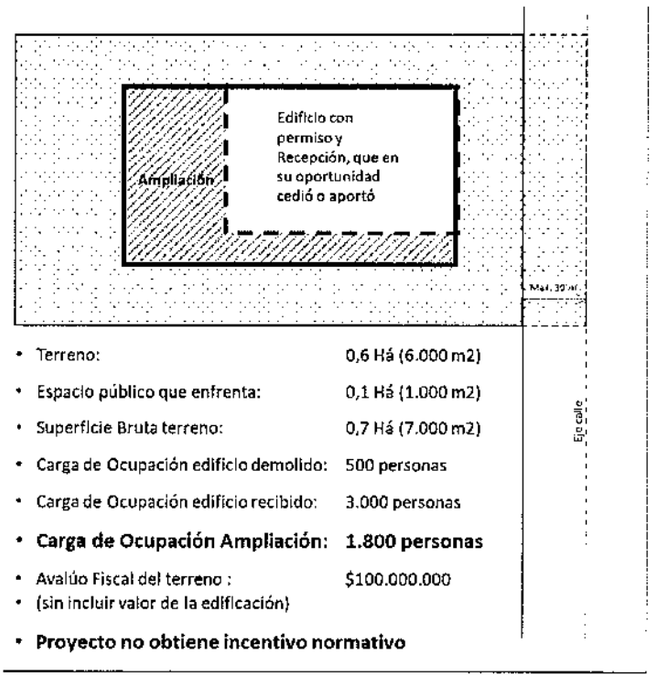
  6.000 m2[73] x 19,64 %[74] = > **1.178,4 m2**

---

[67] Esto, en consideración al Inciso cuarto Art. 2.2.5. Bis, que dice: *"Para calcular el porcentaje de terreno a ceder se considerará solo el incremento de la carga de ocupación asociado a las edificaciones proyectadas, no pudiendo ser considerada la cantidad de personas que ocupaban las edificaciones existentes en el mismo terreno que se densifica, incluso si fuesen demolidas para materializar el proyecto respectivo. De igual modo, los proyectos de ampliación u otras autorizaciones o permisos que incrementen los habitantes, ocupantes o metros cuadrados construidos y recepcionados en el terreno deberán ceder solo respecto del incremento de la densidad de ocupación que representen."*
[68] Superficie Bruta del terreno
[69] Valor dado por fórmula del artículo 2.2.5. Bis.
[70] Valor dado por fórmula del artículo 2.2.5. Bis.
[71] Valor incrementado según el beneficio de constructibilidad obtenido, según
[72] Este monto equivale al 25,53% para efectos de su posterior cálculo acumulativo, en caso que haya sido aporte.
[73] Superficie Neta del terreno
[74] Este porcentaje de 19,64% para efectos de su posterior cálculo acumulativo, en caso que haya sido cesión.

CASO 2

2.4.12.2. Caso 2: Permiso de Ampliación (primera) del edificio Caso 1



- Terreno: 0,6 Há (6.000 m2)
- Espacio público que enfrenta: 0,1 Há (1.000 m2)
- Superficie Bruta terreno: 0,7 Há (7.000 m2)
- Carga de Ocupación edificio demolido: 500 personas
- Carga de Ocupación edificio recibido: 3.000 personas
- **Carga de Ocupación Ampliación: 1.800 personas**
- Avalúo Fiscal del terreno : $100.000.000
- (sin incluir valor de la edificación)
- **Proyecto no obtiene incentivo normativo**

- **Cálculo densidad de ocupación:**

  Para el caso de solicitudes de Permiso de Edificación de **Ampliación** se debe considerar solo el incremento en la densidad de ocupación, producto del aumento en la carga de ocupación:

  Densidad de ocupación, calculada según artículo 2.2.5. Bis de la OGUC:

  $\frac{(1.800 \text{ ocup.}) \times 10.000}{7.000 \text{ m2}}$ = > 2.571,4 ocup/Há

- **Cálculo Preliminar del porcentaje del terreno a ceder:**

  Según fórmula del artículo 2.2.5. Bis de la OGUC:

  $\frac{2.571,4 \times 11}{2.000}$ = > **14,14** %

- **Verificación del tope de 44%:**

  Según el artículo 2.2.5. Bis C de la OGUC no puede acumularse más de 44% a ceder (solo debe considerarse los % efectivamente cedidos o aportados previamente):

Porcentaje aportado en Permiso original:	25,53%[75]
Porcentaje que cedería la Ampliación:	14,14%
Total acumulado:	**39,67%**[76]

- **Cálculo del equivalente para aporte:**

  Según art. 182 de la LGUC, el avalúo se incrementa en el mismo % que el beneficio por constructibilidad. En este caso, no hay incremento por incentivo:

  $100.000.000[77] x 14,14 % = **$14.140.000**.-

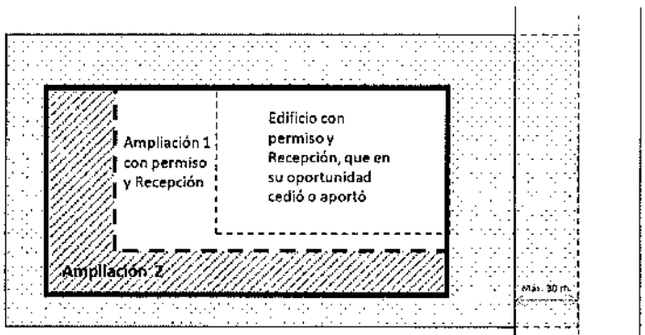
- **Cálculo de la superficie a ceder:**

  6.000 m2 x 14,14 % = > **848,4 m2**

[75] En este cálculo, se muestra el porcentaje equivalente al aporte efectuado en el permiso original.
[76] En este caso no sobrepasaría el 44% máximo, así es que aplica completamente el porcentaje calculado que en este caso es 14,14%
[77] No hay incremento de Avalúo porque en el ejemplo no hay incentivo por constructibilidad.

CASO 3

2.4.12.3. Caso 3: Permiso de Ampliación (segunda) del edificio Caso 1



- Terreno: 0,6 Há (6.000 m2)
- Espacio público que enfrenta: 0,1 Há (1.000 m2)
- Superficie Bruta terreno: 0,7 Há (7.000 m2)
- Carga de Ocupación edificio demolido: 500 personas
- Carga de Ocupación edificio recibido: 3.000 personas
- Carga de Ocupación Ampliación 1: 1.800 personas
- **Carga de Ocupación Ampliación 2: 1.000 personas**
- Avalúo Fiscal del terreno : $100.000.000
  (sin incluir valor de la edificación)
- Proyecto no obtiene incentivo normativo

- **Cálculo densidad de ocupación:**
  Para el caso de solicitudes de Permiso de Edificación de **Ampliación** se debe considerar solo el incremento en la densidad de ocupación, producto del aumento en la carga de ocupación:
  Densidad de ocupación, calculada según artículo 2.2.5. Bis de la OGUC:

  $\frac{(1.000 \text{ ocup.}) \times 10.000}{7.000 \text{ m2}}$ = > 1.428,57 ocup/Há

- **Cálculo Preliminar del porcentaje del terreno a ceder:**
  Según fórmula del artículo 2.2.5. Bis de la OGUC:

  $\frac{1.428,57 \times 11}{2.000}$ = > **7,85** %

- **Verificación del tope de 44%:**
  Según el artículo 2.2.5. Bis C de la OGUC no puede acumularse más de 44% a ceder (solo debe considerarse los % efectivamente cedidos o aportados previamente):

Porcentaje aportado en Permiso original:	25,53%[78]
Porcentaje aportado en Ampliación 1:	14,14%[79]
Porcentaje que cedería Ampliación 2:	7,85%
Total acumulado:	**47,52%**[80]

- **Calculo Final del porcentaje a ceder:** (47,53 - 44,00) = 3,52% => (7,85 - 3,52) = **4,33 %**
  (Segundo método para ajustar valor al 44%): [44 - (25,53 + 14,14) = **4,33 %**]

- **Cálculo del equivalente para aporte:**
  Según art. 182 de la LGUC, el avalúo se incrementa en el mismo % que el beneficio por constructibilidad. En este caso, no hay incremento por incentivo:

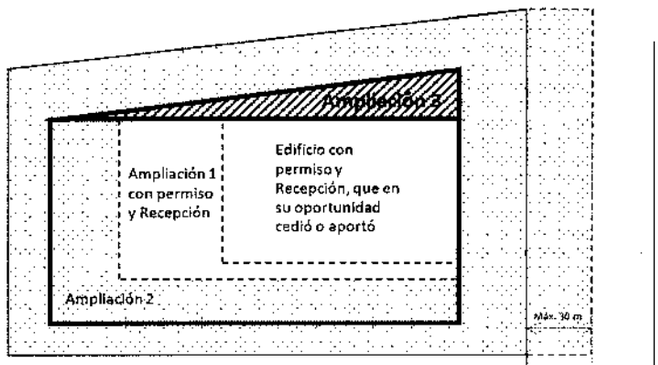
  $100.000.000 x 4,33 % = **$4.330.000**.-

- **Cálculo de la superficie a ceder:**
  6.000 m2 x 4,33 % = > **259,8 m2**

[78] En este ejemplo se incluyó el porcentaje como si hubiera hecho Aporte en el permiso original.
[79] En este ejemplo se incluyó el porcentaje como si hubiera hecho Aporte en la primera ampliación.
[80] Este valor sobrepasa el máximo de 44% que establece el artículo 2.2.5. Bis C, por lo tanto, el porcentaje a ceder en esta actuación, debe ajustarse a ese valor máximo de 44%.

CASO 4

2.4.12.4. Caso 4: Permiso de Ampliación (tercera) del edificio del Caso 1, pero ahora se modificó el terreno (se agregó más superficie)



• Terreno:	0,66 Há (6.600 m2)
• Espacio público que enfrenta:	0,12 Há (1.200 m2)
• Superficie Bruta terreno:	0,77 Há (7.700 m2)
• Carga de Ocupación edificio demolido:	500 personas
• Carga de Ocupación edificio recibido:	3.000 personas
• Carga de Ocupación Ampliación 1:	1.800 personas
• Carga de Ocupación Ampliación 2:	1.000 personas
• **Carga de Ocupación Ampliación 3:**	**800 personas**
• Avalúo Fiscal del terreno : (sin incluir valor de la edificación)	$100.000.000
• Proyecto no obtiene incentivo normativo	

- **Cálculo densidad de ocupación:**
  Para el caso de solicitudes de Permiso de Edificación de **Ampliación** se debe considerar solo el incremento en la densidad de ocupación, producto del aumento en la carga de ocupación:

  Densidad de ocupación, calculada según artículo 2.2.5. Bis de la OGUC:

  (800 ocup.) x 10.000 = > 1.038,96 ocup/Há
  7.700 m2

- **Cálculo Preliminar del porcentaje del terreno a ceder:**
  Según fórmula del artículo 2.2.5. Bis de la OGUC:

  1.038,96 x 11 = > **5,71** %
  2.000

- **Verificación del tope de 44%:**
  Según el artículo 2.2.5. Bis C de la OGUC no puede acumularse más de 44% a ceder (solo debe considerarse los % efectivamente cedidos o aportados previamente):

Porcentaje cedido o aportado en Permiso original:	0,00%[81]
Porcentaje cedido o aportado en Ampliación 1:	0,00%[82]
Porcentaje que cedería Ampliación 2:	0,00%[83]
Porcentaje que cedería Ampliación 3:	5,71%
Total acumulado:	**5,71**%

- **Cálculo del equivalente para aporte:**
  Según art. 182 de la LGUC, el avalúo se incrementa en el mismo % que el beneficio por constructibilidad. En este caso, no hay incremento por incentivo:

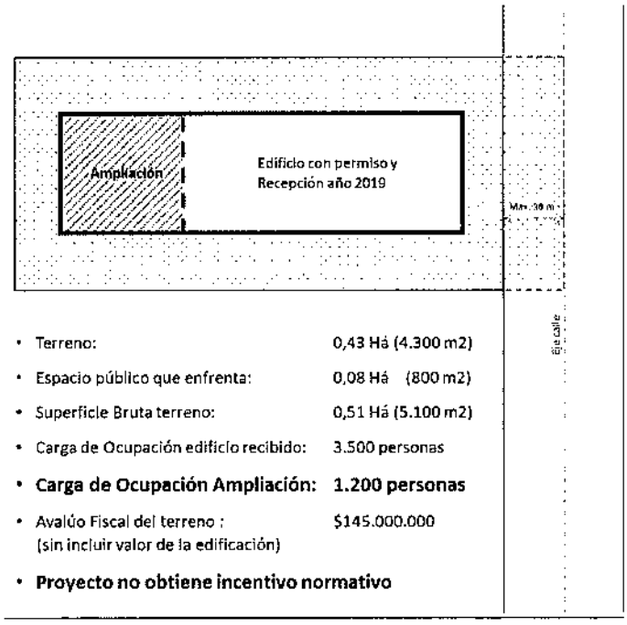
  $100.000.000 x 5,71 % = **$5.710.000**.-

[81] No contabiliza porque no es el "mismo terreno" según lo establecido en los incisos primero y final del artículo 2.2.5. Bis C
[82] Misma razón anterior.
[83] Misma razón anterior.

- **<u>Cálculo de la superficie a ceder:</u>**
  6.600 m2 x 5,71 % = > **376,86 m2**

CASO 5

2.4.12.5. <u>Caso 5: Permiso de Ampliación (primera) de un edificio existente que no cedió ni aportó (anterior al régimen de aportes, Ej. año 2019).</u>



- Terreno: 0,43 Há (4.300 m2)
- Espacio público que enfrenta: 0,08 Há (800 m2)
- Superficie Bruta terreno: 0,51 Há (5.100 m2)
- Carga de Ocupación edificio recibido: 3.500 personas
- **Carga de Ocupación Ampliación: 1.200 personas**
- Avalúo Fiscal del terreno : $145.000.000
  (sin incluir valor de la edificación)
- **Proyecto no obtiene incentivo normativo**

- **<u>Cálculo densidad de ocupación:</u>**
  Para el caso de solicitudes de Permiso de Edificación de **Ampliación** se debe considerar solo el incremento en la densidad de ocupación, producto del aumento en la carga de ocupación:

  Densidad de ocupación, calculada según artículo 2.2.5. Bis de la OGUC:

  <u>(1.200 ocup.) x 10.000</u> = > 2.352,9 ocup/Há
  5.100 m2

- **<u>Cálculo Preliminar del porcentaje del terreno a ceder:</u>**
  Según fórmula del artículo 2.2.5. Bis de la OGUC:

  <u>2.352,9 x 11</u> = > 12,94 %
  2.000

- **<u>Verificación del tope de 44%:</u>**
  Según el artículo 2.2.5. Bis C de la OGUC no puede acumularse más de 44% a ceder (solo debe considerarse los % efectivamente cedidos o aportados previamente):

Porcentaje cedido o aportado en Permiso original:	0,00%[84]
<u>Porcentaje que cedería la Ampliación:</u>	<u>12,94%</u>
Total acumulado:	**12,94**%

- **<u>Cálculo del equivalente para aporte:</u>**
  Según art. 182 de la LGUC, el avalúo se incrementa en el mismo % que el beneficio por constructibilidad. En este caso, no hay incremento por incentivo:

  $145.000.000 x 12,94 % = **$18.763.000**.-

- **<u>Cálculo de la superficie a ceder:</u>**
  4.300 m2 x 12,94 % = > **556,4 m2**

[84] No contabiliza porque según lo establecido en el inciso cuarto del artículo 2.2.5. Bis, no se puede *"ser considerada la cantidad de personas que ocupaban las edificaciones existentes en el mismo terreno que se densifica"*.

CASO 6

2.4.12.6. Caso 6: Permiso de Edificación de Alteración

Para determinar si hay crecimiento urbano por densificación, y por lo tanto la obligación de ceder o aportar, se debe atender la definición de Alteración contenida en el artículo 1.1.2. de la OGUC:

*""**Alteración**": cualquier supresión o adición que afecte a un elemento de la estructura o de las fachadas de un edificio y las obras de restauración, rehabilitación o remodelación de edificaciones."*

Según lo anterior, se debe analizar cada una de las siguientes posibilidades que alberga una alteración tener:

TIPO DE ALTERACIÓN		**DEFINICIONES VINCULADAS EN 1.1.2. OGUC**	**CIRCUNSTANCIAS EN QUE SE REQUERIRÍA CEDER O APORTAR**
SUPRESIÓN O ADICIÓN	Fachada	"cualquier supresión o adición que afecte a un elemento de la estructura o de las fachadas de un edificio"	Ninguna
	Estructura		
RESTAURACIÓN		"Restauración de un inmueble": trabajo destinado a restituir o devolver una edificación, generalmente de carácter patrimonial cultural, a su estado original, o a la conformación que tenía en una época determinada.	Ninguna
REMODELACIÓN		"Remodelación de un inmueble": modificación interior o exterior de una construcción para adecuarla a nuevas condiciones de uso mediante transformación, sustracción o adición de elementos constructivos o estructurales, conservando los aspectos sustanciales o las fachadas del inmueble original.	Cuando las nuevas condiciones de uso sean nuevos usos (por ejemplo si el edificio era de vivienda y se destina a oficinas) o si se intensifica su uso (por ejemplo aumento de unidades de vivienda, oficinas), siempre que impliquen aumento de la carga de ocupación, respecto de la edificación original.
REHABILITACIÓN		"Rehabilitación de un inmueble": recuperación o puesta en valor de una construcción, mediante obras y modificaciones que, sin desvirtuar sus condiciones originales, mejoran sus cualidades funcionales, estéticas, estructurales, de habitabilidad o de confort.	Cuando el mejoramiento de las cualidades funcionales, de habitabilidad o de confort implique aumento de la carga de ocupación, respecto de la edificación original.

Determinado el caso, y la circunstancia respecto de si tiene la obligación de ceder o aportar, deben efectuarse los cálculos respectivos, según los casos anteriores, considerando solo el incremento en la carga de ocupación.

CASO 7

2.4.12.7. Caso 7: Permiso de Reconstrucción

Para el caso de solicitudes de Permiso de Edificación de **Reconstrucción**, se debe efectuar en los mismos términos que la **Alteración**, es decir, se debe considerar solo el incremento en la densidad de ocupación, producto del aumento en la carga de ocupación.

	DEFINICIONES VINCULADAS EN 1.1.2. OGUC	**CIRCUNSTANCIAS EN QUE SE REQUERIRÍA CEDER O APORTAR**
RECONSTRUCCIÓN	*"**Reconstrucción** de un inmueble": volver a construir total o parcialmente un edificio o reproducir una construcción preexistente o parte de ella que formalmente retoma las características de la versión original."*	Cuando retoma las características de la versión original, pero que eventualmente incrementa la carga de ocupación (por ejemplo, aumento de m2, por espesores de muros de la nueva estructura, de oficinas, etc.), respecto de la edificación original.

3. DEJA SIN EFECTO Y MODIFICA CIRCULARES QUE INDICA

Conforme a lo indicado en la presente Circular, se hace necesario dejar sin efecto o modificar, a partir de la fecha indicada en la a) del punto 1.2 de esta Circular, esto es, desde el 18 de noviembre de 2020, las siguientes Circulares emitidas por esta División, según se indica:

Circular	**Acción**
DDU-Específica N° 02/2007 Circular Ord. N° 0182 de fecha 21.03.2007	Se reemplaza el texto del segundo párrafo del punto 2 que dice: *"el artículo 2.2.4."*, por el siguiente: *"los artículos 2.2.4. y 2.2.4. Bis"*
DDU-Específica N° 62/2007 Circular Ord. N° 0588 de fecha 23.07.2007	Se deja sin efecto la Circular.
DDU-Específica N° 32/2009 Circular Ord. N° 0517 de fecha 27.07.2009	Se deja sin efecto la Circular.

DDU 353 Circular Ord. N° 199 de fecha 30.05.2017	Se reemplaza el texto de la letra g) del punto 3 que dice: *"a los condominio tipo A qué se puedan edificar en los sitios resultantes de un condominio tipo B, se aplicará lo que disponga el reglamento de la citada ley N° 20.958, desde su entrada en vigencia"*, por el siguiente: *"a los condominios tipo A que se construyan en los sitios resultantes de un condominio tipo B, se les aplicará lo dispuesto en el decreto 14 (V. y U.) de 2017, publicado en el D.O. el 22.02.2018, que modificó la OGUC para efectos de aplicación de dicha Ley".*
DDU 371 Circular Ord. N° 0332, de fecha 29.08.2017	Se modifica la frase del último párrafo del punto 3, cuyo texto es el siguiente: *"Lo anterior, sin perjuicio de aquellas que se derivarán a futuro, cuando sean exigibles las mitigaciones viales y aportes al espacio público que establece la ley N° 20.958."*, por la siguiente: *"Lo anterior, sin perjuicio de aquellas que se derivarán a futuro, cuando sean exigibles las obligaciones que establece la ley N°20.958."*.
DDU 412 Circular Ord. N° 305 de fecha 22.08.2018	Elimina último párrafo del numeral 4.
DDU 416 Circular Ord. N° 0219, de fecha 09.04.2019	Agrega el siguiente segundo párrafo a la letra f) del numeral 3.2., en la parte referida a los "Requisitos para el caso de viviendas modalidad 2: (artículo 3° de la ley N° 20.898)": *"De lo anterior se desprende que estas viviendas -dado que solo quedan eximidas de cumplir las normas urbanísticas expresamente mencionadas en este literal y en el anterior-, están obligadas a cumplir la norma de "cesiones" contenida en el artículo 70 de la LGUC, razón por la cual deberán efectuar los Aportes o cesiones en terreno, según corresponda. En este caso, los aportes deberán efectuarse antes del otorgamiento del Certificado de Regularización respectivo".*
DDU435 Circular Ord. N° 0228, de fecha 20.05.2020	Reemplaza el siguiente texto del punto 5 *"no son exigibles antes del 17.11.2020"*, por el siguiente: *"no son exigibles antes de transcurrido el plazo correspondiente que se establece en el decreto 14 aludido en el punto anterior".*
DDU 439 Circular Ord. N° 324, del 06.08.2020	Se deja sin efecto la Circular.

Saluda atentamente a Ud.

ENRIQUE MATUSCHKA AYCAGUER
JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Asesoría Jurídica
DDU

MICH /SLB / JAV

DISTRIBUCIÓN:

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo.
2. Sr. Subsecretario de Vivienda y Urbanismo.
3. Sr. Contralor General de la República.
4. Biblioteca del Congreso Nacional.
5. Sra. Ministra de Transportes y Telecomunicaciones
6. Sr. Subsecretario de Transportes

7. Sres. Intendentes Regionales I a XV y Región Metropolitana.
8. Sres. Jefes de División MINVU.
9. Contraloría Interna MINVU.
10. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU.
11. Sres. Directores Regionales SERVIU.
12. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU).
13. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU).
14. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU).
15. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano).
16. Sres. Jefes Depto. D.D.U.
17. Sres. Jefes Depto. D. U. e I. SEREMI Regionales.
18. Cámara Chilena de la Construcción.
19. Instituto de la Construcción.
20. Colegio de Arquitectos de Chile.
21. Asociación de Oficinas de Arquitectos de Chile (AOA).
22. Asociación Nacional de Revisores Independientes (ANRI).
23. Asociación Chilena de Municipalidades (AChM).
24. Asociación de Municipalidades de Chile (AMUCH).
25. Consejo Nacional de Desarrollo Urbano
26. Sr. Secretario Ejecutivo Consejo de Monumentos Nacionales.
27. ACPLAN A.G., Asociación de Consultores en Planificación Territorial
28. Biblioteca MINVU
29. Mapoteca D.D.U.
30. OIRS.
31. Jefe SIAC.
32. Archivo DDU.
33. Oficina de Partes D.D.U.
34. Oficina de Partes MINVU Ley 20.958