

DDU 289

CIRCULAR ORD. N° 0332 /

MAT.: Aplicación artículo 63 de la LGUC, y 3.1.3. de la OGUC.

FUSION DE TERRENOS.

SANTIAGO, 28 JUL. 2015

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

1. En cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se ha estimado necesario emitir la presente circular con el objeto de unificar criterios para la correcta aplicación del artículo 63 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) -referido al beneficio de incremento del coeficiente de constructibilidad- en aquellos casos en que se pretenda subdividir y fusionar el predio como dispone el artículo 3.1.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).
2. Al respecto, en materia general, el artículo 63 de la LGUC establece que el predio resultante de una fusión tendrá el beneficio de aumentar el coeficiente de constructibilidad en un 30%, beneficio que se aplicará al predio fusionado, aspecto tratado en detalle en la Circular Ord. N° 0085 del 21.01.88, **DDU-ESPECIFICA N°88/007** en la Circular Ord. N°0146 del 06.03.09, **DDU-ESPECIFICA N°03/2009** y en la Circular Ord. N°072 del 08.04.03 **DDU 124**.
3. De lo anterior se colige que las disposiciones del artículo 63 de la LGUC son aplicables al predio que resulta de la fusión de los dominios que jurídicamente se detentan sobre ellos, en apego a lo dispuesto por el artículo 3.1.3. de la OGUC, "en que el propietario declare, bajo su exclusiva responsabilidad, ser titular del dominio de los lotes que se desea fusionar", esto es, que la fusión predial requiere necesariamente de la existencia de dos o más predios que sean colindantes entre sí, y que pertenezcan al mismo propietario.

4. Aclarado lo anterior, en opinión de esta División, se desprende del tenor literal del artículo 63, que esta disposición condiciona el otorgamiento del beneficio a que se realice una sola actuación sobre el predio, cual es la fusión. En consecuencia, no es posible aumentar el coeficiente de constructibilidad mediante otras operaciones que no sean la fusión, tales como una subdivisión y luego fusión, o bien, una subdivisión y fusión simultánea, y que en definitiva, tengan como resultado mantener la situación original del predio, dado que en la práctica no se produce una alteración real en la forma y fisonomía del terreno.

Saluda atentamente a Usted,



PABLO CORTI LIRA
Jefe División de Desarrollo Urbano

144 /MSB
831 (175-3)*
832/(125-4)

DISTRIBUCIÓN:

1. Sra. Ministra de Vivienda y Urbanismo
2. Sr. Subsecretario de Vivienda y Urbanismo
3. Sr. Contralor General de la República
4. Sres. Biblioteca del Congreso Nacional
5. Sres. Intendentes Regionales XII, XIV, XV y Región Metropolitana
6. Sres. Jefes de División MIN
7. Contraloría General de la República
8. Sres. Secretarías Regionales Ministeriales MINVU
9. Sres. Directores Regionales SERVIU
10. Dres. Directoras de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU)
11. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU)
12. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU)
13. Sres. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano)
14. Sres. Jefes Depto. D.D.U.
15. Sres. Jefes Depto. D. U. e I. SEREMI Regionales
16. Cámara Chilena de la Construcción
17. Instituto de la Construcción
18. Colegio de Arquitectos de Chile
19. Asociación Chilena de Municipalidades
20. Biblioteca MINVU
21. Mapoteca D.D.U.
22. Oficina de Partes D.D.U.
23. Oficina de Partes MINVU; Ley 20.285, artículo 7, letra g.