

DDU 465

CIRCULAR ORD. N° 0032 /

MAT.: Deja sin efecto instrucciones contenidas en Circular Ord. N°0227, del 04 de abril de 2007, DDU Específica N°08/2007 y Circular Ord. N°0184, del 27 de marzo de 2009, DDU Específica N°05/2009, por las razones que indica.

DEJA SIN EFECTO CIRCULARES.

SANTIAGO, 21 ENE 2022

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

DE : JEFE DE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

1. En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), y en atención a las modificaciones introducidas al Decreto Supremo N° 47, de Vivienda y Urbanismo, de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), se dejan sin efecto las siguientes circulares emitidas por esta División, por las razones que a continuación se detallan:

- a) Circular Ord. N°0227, del 04 de abril de 2007, **DDU Específica N°08/2007**, relativa a Permisos; Aprobaciones y Recepciones; Anteproyecto, Fusión y Subdivisión, pronunciándose respecto de la aplicación de los artículos 1.2.2. y 3.1.3. de OGUC, para el caso de aprobar anteproyecto en predio que requería previamente ser fusionado y subdividido.

En dicha circular, se señaló sobre la materia, que la *"disposición de excepción, contenida en el artículo 3.1.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que prevé la posibilidad de aprobar un anteproyecto que involucre dos o más predios, sin que se requiera, **previamente efectuar las fusiones o modificaciones de deslindes que se contemple.** Debiendo en estos casos, consignarse en la resolución aprobatoria del respectivo anteproyecto la obligación de solicitar dichas acciones en forma previa o conjunta con la solicitud de permiso"*.

Finalmente, la circular concluyó, en su numeral 4, *"que el alcance de la norma de excepción es sólo aplicable al procedimiento de la fusión de terrenos"*.

Posteriormente, mediante el Decreto N° 10 de fecha 09 de febrero de 2009, publicado en el Diario Oficial el 23 de mayo de 2009, se modificó la OGUC, entre otros aspectos, reemplazando los incisos segundo y tercero del artículo 3.1.3 de dicho cuerpo legal, por los siguientes:

*“Para la aprobación de anteproyectos que involucren dos o más predios, no se requerirá efectuar **las fusiones, subdivisiones o rectificaciones de deslindes que se contemplen**. En la resolución aprobatoria del anteproyecto se consignará la obligación de solicitar dichas acciones en forma previa o conjunta con la solicitud de permiso, siendo requisito para otorgar éste que se haya perfeccionado la actuación correspondiente”.*

“Para la subdivisión y fusión simultánea de dos o más predios, será requisito que el resto del predio que se subdivide cumpla con la superficie predial mínima que establezca el instrumento de planificación territorial, no siendo aplicable este requisito al retazo que se fusionará en el mismo acto”.

En virtud de lo anterior, de acuerdo al tenor literal del artículo 3.1.3. de la OGUC, el alcance de la norma de excepción allí contenida, incluye actualmente la posibilidad de aprobar anteproyectos que involucren dos o más predios, sin que se requiera efectuar previamente las fusiones, **subdivisiones** o rectificaciones de deslindes que se contemplen

- b) Circular Ord. N°0184, del 27 de marzo de 2009, **DDU Específica N°05/2009**, relativa Normas Urbanísticas; Rasantes (Sombras).

En la citada DDU Específica N° 05/2009 se señaló que, en los casos de edificaciones que se acogen al artículo 2.6.11. de la OGUC, que presenten retranqueos o planos retirados, el distanciamiento hacia los predios vecinos, se determinará en relación a la altura vertical, expresada en metros, entre el suelo natural y la altura de cada uno de los volúmenes superpuestos a la edificación (planos retirados o retranqueos). Seguidamente señaló que dicho criterio debe ser aplicado asimismo a la edificación continua, con la única diferencia de que en este especial caso la altura total de cada volumen, se mide a partir de la altura máxima permitida para la edificación continua.

A su turno la Contraloría General de la República mediante su dictamen N° E58946/2020, de fecha 11 de diciembre del año 2020, señaló que no se ajustó a derecho la Circular **DDU- ESPECIFICA 05/2009**, y requirió de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, adoptar las medidas tendientes a adecuar el contenido de la Circular en comento a lo consignado en dicho dictamen. Ello por cuanto según indicó *“...no se advierte sustento de orden jurídico para que la nombrada División de Desarrollo Urbano a través de la aludida DDU, disponga de un parámetro distinto a la altura total de la edificación para determinar el distanciamiento así como tampoco para contemplar diversos distanciamientos según el piso que enfrentan, hipótesis que supone que aquella repartición cuenta con la facultad de modificar la OGUC por medio de un oficio circular, lo que no se condice con la competencia que le atribuye el reseñado artículo 4°.”.*

Así es como, mediante el Decreto N° 8 de fecha 02 de marzo de 2021, publicado en el Diario Oficial el 29 de marzo de 2021, se modificó la OGUC en el sentido de incorporar en el inciso tercero del artículo 2.6.12. el criterio técnico sostenido por la División de Desarrollo Urbano, teniendo en cuenta lo instruido en el dictamen N° E58946/2020 de fecha 11 de diciembre del año 2020, intercalando en el inciso tercero a continuación de la palabra *“respectivamente.”*, la siguiente frase:

“En los casos de edificaciones aisladas que consulten retranqueos sobre los 10,5 m de altura, el distanciamiento antes mencionado se medirá en relación a la altura de cada uno de ellos, altura que corresponderá a la distancia vertical expresada en metros, entre el suelo natural y la altura de cada uno de dichos retranqueos”.

