

DDU – ESPECÍFICA N° 03 / 2009

CIRCULAR ORD. N° 0146 /

ANT.: Oficio DOM N° 42/09, DOM Concón de fecha 09.02.09.  
Carta del 30.01.09 Sr. Cristián de la Maza M.  
Carta del 03.02.09 Sr. Víctor Meneses D.

MAT.: Aplicación artículos 63 de la LGUC.

FUSION DE TERRENOS.

SANTIAGO, 06 MAR 2009

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

1. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se ha dirigido a esta División la Directora de Obras Municipales de Concón, y dos arquitectos formulando diversas consultas referidas al plazo de vigencia del beneficio consultado en el artículo 63 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en aquellos casos en que se ha perfeccionado la fusión de dos o más predios en uno solo.

En especial, consulta si dicho beneficio sigue vigente en aquellos casos en que se han modificado las normas del instrumento de planificación territorial, así como cuando se han ejecutado construcciones en el predio resultante de la fusión, que posteriormente fueron demolidas.

2. Sobre el particular, el artículo 63 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones señala por una parte, que sus disposiciones son sólo aplicables cuando se fusionen dos o más terrenos en uno y, por otra, que el predio resultante de la fusión, tendrá un beneficio de aumentar el coeficiente de constructibilidad de un 30%, aspecto que fue abordado en detalle en la Circular Ord. N° 0085 del 21.01.08 DDU-ESPECÍFICA N° 88/2007.
3. De lo anterior, puede advertirse lo siguiente:
  - a. Que, el beneficio de incremento de constructibilidad se aplica al predio fusionado.
  - b. Que, el incremento en la constructibilidad es aplicable a las edificaciones que se realicen posteriormente en dicho predio.
  - c. Que, si bien la normativa que regula el urbanismo y construcciones no establece un plazo de vigencia para que se presenten proyectos en el predio fusionado, en opinión de esta División de Desarrollo Urbano, el beneficio permanece vigente, en tanto no se altere dicho

predio, producto de nuevas acciones que se solicite desarrollar en él -tales como subdivisiones- es decir, mientras el predio resultante de la fusión se mantenga en las condiciones y características en las cuales dicha fusión fue aprobada por el Director de Obras Municipales y conforme a los títulos de dominio del Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Lo anterior, aún cuando en el lapso de tiempo que medie entre la fusión y el permiso de edificación, hubieren cambiado las normas urbanísticas aplicables al predio, toda vez que los proyectos que se presenten deberán cumplir con las normas urbanísticas vigentes del plan regulador a su fecha de ingreso y el beneficio siempre será aplicable a la norma correspondiente al coeficiente de constructibilidad vigente en ese momento.

- d. En cuanto a la posibilidad de que dicho beneficio, sea utilizado más de una vez, producto de demoliciones de construcciones en el predio fusionado, cumpla con señalar que en opinión de esta División, ello no es posible, toda vez que es un beneficio a la fusión de dos o más predios en uno, actuación que sólo se realiza una vez.

Saluda atentamente a Ud.,

  
**LUIS EDUARDO BRESCIANI LECANNELIER**  
Jefe División de Desarrollo Urbano

  
OFJ / MEB / MSB  
Art. 63 LGUC.

DISTRIBUCIÓN.

1. Sra. Ministra de Vivienda y Urbanismo
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo
3. Sr. Contralor General de la República
4. Sres. Biblioteca del Congreso Nacional
5. Sres. Intendentes Regionales I a XV y Región Metropolitana
6. Sres. Jefes de División MINVU
7. Contraloría Interna MINVU
8. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU
9. Sres. Directores Regionales SERVIU
10. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU)
11. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU)
12. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU)
13. 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. Sr. Cristián de la Maza M. Arquitecto
21. Sr. Victor Meneses D. Arquitecto
22. Biblioteca MINVU
23. Mapoteca D.D.U.
24. Oficina de Partes D.D.U.
25. Oficina de Partes MINVU