

ORD.: 10

ANT.: Ordinario N° 1032 del 13 de Diciembre 2012, mediante la cual solicita pronunciamiento respecto a consultas técnicas que se indican.

MAT.: Se pronuncia en los términos solicitados en relación a consultas técnicas que se indican.

Adj. : Circular -Específica 08/2010 - División de Desarrollo Urbano.

VALDIVIA, 07 ENE. 2013

DE : SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE LOS RÍOS

A : EDUARDO LUZZI ACUÑA
DIRECTOR DE OBRAS
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VALDIVIA

1. En conformidad a las facultades conferidas a esta Secretaría Regional Ministerial por el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en torno a supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial, me dirijo a Usted en relación a lo solicitado mediante su Ordinario N° 1032 de Fecha 13 de diciembre de 2012, respecto a la posibilidad de llevar a cabo una subdivisión y fusión simultánea en el caso de que para lotes distintos de distinto propietario, el proyecto sea suscrito por todos ellos en su conjunto, y respecto a la correcta aplicación de la restricción respecto al uso de suelo vivienda para la Zona ZU-EM del actual Plan Regulador Comunal.
2. Al respecto, habiendo analizado ambas situaciones esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo se pronuncia en los siguientes términos:
 - En relación al tema planteado sobre la aprobación de una subdivisión y fusión simultánea de propietarios distintos en el escenario de que todos ellos sean los que suscriban el proyecto, se debe tener en cuenta que el Artículo 3.1.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones reglamenta dicho proceso, estableciendo en lo que interesa, que el propietario debe declarar, bajo su exclusiva responsabilidad, ser titular del dominio de los lotes que desea fusionar. Al respecto, aplica lo indicado en la Circular 08/2010 del 9 de Marzo de 2010 (adjunta), en la cual se indica que el propietario debe ser uno sólo, ya sea esta persona natural o conformado por varias personas naturales y/o jurídicas actuando bajo una misma razón social, esto es, bajo la figura de sociedad.

De acuerdo a lo anterior, no es posible llevar a cabo el proceso de subdivisión y fusión bajo la figura señalada en su planteamiento.

- En relación a la aplicación de la restricción para el uso de suelo vivienda de la Zona ZU-EM, en opinión de esta Secretaría Regional Ministerial, la restricción para dicho uso de suelo que indica "solamente a partir del segundo piso", no posee sustento normativo, toda vez que el punto 3, letra c) del Artículo N° 2.1.10 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, señala que esta es una norma urbanística que se aplica a una zona o subzona, sin hacer distinción de plantas o pisos.

De acuerdo a lo anterior, una interpretación armónica de la norma, permite concluir que el uso de suelo vivienda, entendiéndose como tal, al tipo de uso Residencial de acuerdo a lo señalado en el inciso tercero del artículo 2.1.25 del a Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, debe entenderse permitido para la zona ZU-EM, con las condiciones y demás normas urbanísticas que para el caso se señalan en dicho sector por la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal vigente.

En los términos indicados, se da respuesta a lo solicitado,

Sin otro particular, Saluda atentamente a Ud.,



ERWIN NAVARRETE SALDIVIA
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGION DE LOS RÍOS

PMG/PCR/pcr
Distribución:

- Destinatario
- Archivo DDUI Seremi Minvu Región de los Ríos
- Archivo Unidad Jurídica Seremi Minvu Región de los Ríos
- Archivo Oficina Partes Seremi Minvu Región de los Ríos



DDU – ESPECÍFICA N° 08 / 2010

CIRCULAR ORD. N° 0182 /

MAT.: Aplicación de artículo 3.1.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en relación al alcance del concepto "propietario" en el caso de subdivisión y fusión simultánea de terrenos.

FACULTADES Y RESPONSABILIDADES; PROPIETARIO EN SUBDIVISIÓN Y FUSIÓN SIMULTÁNEA.

SANTIAGO, **09 MAR 2010**

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, y ante consulta dirigida a esta División, se ha estimado necesario emitir instrucciones sobre el alcance del concepto "propietario" en relación a los incisos tercero y cuarto del artículo 3.1.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, incorporados a dicho artículo por el D.S. N° 10, (V: y U.), de 2009 y en particular, acerca de la factibilidad de subdividir y fusionar simultáneamente dos predios de distinto dueño.
2. Sobre la materia, la División Jurídica de este Ministerio se ha pronunciado señalando que la modificación del D.S. N° 10, (V: y U.), de 2009 que incorporó al referido artículo 3.1.3., la posibilidad de subdividir y fusionar simultáneamente dos o más predios, no cambió el sentido de dicha disposición en cuanto a que el propietario debe ser uno solo, pudiendo estar constituido por una sola persona natural o conformado por varias personas naturales y/o jurídicas actuando bajo una misma razón social, lo que está claramente consignado en la circular Ord. N° 072,DDU 124, de fecha 08.04.03.
3. Lo anterior considerando que el artículo 3.1.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en su texto modificado por el D.S. N° 10, de 2009, antes citado, sólo dispone en su inciso tercero que el resto del predio que se subdivide debe cumplir con la superficie predial mínima que establece el correspondiente instrumento de planificación territorial, no así respecto del retazo que se fusiona y, a su vez, el inciso cuarto regula los requisitos que debe reunir la solicitud de subdivisión y fusión simultánea, dando al con-

cepto de "propietario" el mismo alcance que tiene en el inciso primero de dicho artículo, sin que se haya producido ningún cambio en su definición.

4. A la luz de lo antes señalado, se reitera lo indicado en la circular Ordinaria N° 072, DDU 124, de fecha 08.04.2003, en el sentido que el "propietario" está constituido por una persona natural o, conformado por varias personas naturales y/o jurídicas actuando bajo una sola razón social. Pese a las variantes indicadas, el "propietario" es uno solo, es decir "un solo dominio", ejercido por un solo propietario, pudiéndose actuar válidamente como regla general de todo acto jurídico por intermedio de un representante debidamente facultado mediante un mandato, para lo cual se debe tener presente lo dispuesto en el Código Civil en sus artículos 2.116 y siguientes, los que regulan, justamente, los requisitos y efectos del mandato.

Saluda atentamente a Ud.,



[Handwritten signature]

EDUARDO BRESCIANI LECANNELIER
JEFE División de Desarrollo Urbano

[Handwritten signature]
OF. J/MEB/CRR

2226/(103-A); 327/(17-8)

Art. 3.1.3 OGUC Propietario en solicitud e subdivisión y fusión simultánea.

DISTRIBUCIÓN.

1. Sra. Ministro 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. Sres. 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. 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