



DDU – ESPECÍFICA Nº 59 / 2009

CIRCULAR ORD. Nº 0923 /

MAT.: Normativa aplicable a las subdivisiones en los casos que el predio cuente con edificaciones

**PERMISOS; RECEPCIONES; AUTORIZACIONES;
SUBDIVISIÓN DE PREDIOS**

SANTIAGO, **26 NOV. 2009**

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

1. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y ante diversas consultas, se ha estimado necesario impartir instrucciones respecto a las exigencias aplicables a las solicitudes de subdivisión de terrenos, en los casos en que existan edificaciones construidas y recepcionadas con anterioridad.
2. Sobre el particular cabe precisar, en primer lugar que la subdivisión del suelo es la gestión que tiene por objeto dividir un predio, **sin que el propietario esté obligado a urbanizar**, por ser suficientes las obras de urbanización existentes.

Para estos efectos, se entiende que son “suficientes las obras de urbanización existentes”, cuando el proyecto no contempla la apertura, ensanche o prolongación de vías públicas y el predio no está afecto a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial.

3. Teniendo presente lo anterior, cabe hacer presente que, - en términos generales-, las normas urbanísticas que se exigen para autorizar una subdivisión, se refieren a las contempladas en el Plan Regulador referidas a superficie predial mínima y ochavos.

El resto de las normas urbanísticas establecidas en los Planes Reguladores son aplicables y exigibles a las edificaciones que se solicite construir en un predio existente y se refieren principalmente a usos de suelo, sistemas de agrupamiento, coeficientes de

constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos, antejardines, rasantes, densidades máximas, entre otras.

4. Sin embargo, cuando se someta a aprobación ante la Dirección de Obras Municipales un proyecto de subdivisión en que existan edificaciones recepcionadas en el predio que se requiere subdividir, ello será posible, cuando los sitios resultantes cumplan con las normas urbanísticas señaladas en el número anterior, y en la medida que la o las edificaciones existentes sigan cumplimiento con las normas urbanísticas con que se otorgó el respectivo permiso de edificación y su recepción definitiva. Lo anterior, en consideración que las características del predio original, entre ellas la superficie, condicionaron y posibilitaron, en su oportunidad, los permisos de edificación y recepciones de dichas edificaciones.

Saluda atentamente a Ud.,



OFJ

2135 (97-3)

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. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU
8. Sres. Contraloría Interna 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