

DDU – ESPECÍFICA N° 88 / 2007

CIRCULAR ORD. N° 0944 /

ANT.: Carta de fecha 26.09.07

MAT.: Señala aplicación artículos 1.2.2. y 3.1.3. OGUC, para el caso de aprobar anteproyecto en predio que requiere ser fusionado y subdividido.

PERMISOS, APROBACIONES Y RECEPCIONES,  
FUSIÓN.

SANTIAGO, 05 NOV. 2007

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 consulta de un arquitecto, solicitando emitir un pronunciamiento respecto a la pertinencia de que un Director de Obras Municipales exija la inscripción de la fusión predial en el Conservador de Bienes Raíces, al momento de otorgar un Permiso de Edificación.

Vinculado con el mismo tema, solicita aclarar el plazo de que dispone la Dirección de Obras Municipales para emitir un pronunciamiento, en el caso que se presente la solicitud de fusión y de permiso de edificación en forma paralela.

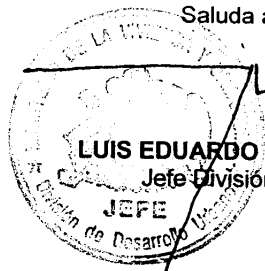
Finalmente pide se precise, si es factible que una Dirección de Obras Municipales exija que en el plano de fusión se incorpore una nota que vincule dicho trámite al otorgamiento de un Permiso de Edificación y/o de un cambio de destino, solicitando además una memoria explicativa de la fusión.

2. En primer término, se debe señalar que el artículo 3.1.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones considera una disposición de excepción, que prevé la posibilidad de aprobar un anteproyecto que involucre dos o más predios, sin que se requiera efectuar previamente 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.**
3. Por otra parte, el inciso segundo del artículo 1.2.2. de la Ordenanza General, dispone los antecedentes necesarios para acreditar la **calidad de propietario**, al momento de solicitar los correspondientes permisos ante la Dirección de Obras Municipales, estableciéndose que mediante declaración jurada declare, bajo su exclusiva responsabilidad, **ser titular del dominio del predio** en que se emplazará el proyecto. En el inciso tercero de la citada disposición, se contempla una excepción aplicable sólo cuando se trata de anteproyectos en

los que aún no se haya perfeccionado la venta de terreno, esto es, que se acompañe una escritura pública de promesa de compraventa, en cuyo caso la declaración jurada podrá ser suscrita por el promitente comprador.

4. De las disposiciones antes señaladas y las excepciones contempladas en ellas para los anteproyectos, es posible inferir que la fusión podrá ser perfeccionada en forma previa a la solicitud del permiso de edificación o en forma paralela a éste, debiendo quedar acreditada la calidad de propietario al momento del otorgamiento del permiso de edificación. Para tales efectos debe entenderse "perfeccionada", la fusión cuando ésta aprobada y archivada en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente.
5. En consecuencia, aún cuando el interesado solicite la fusión en forma conjunta con la solicitud de permiso, la Dirección de Obras Municipales podrá exigir se perfeccione el trámite de fusión, antes de autorizar el permiso de edificación respectivo.
6. En relación con los plazos de revisión, cabe tener en consideración que los plazos para pronunciarse sobre los permisos correspondientes rigen - en acuerdo con el artículo 118° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones - por lo reglamentado principalmente en el artículo 1.4.10. de su Ordenanza, que establece los 30 y 15 días de que disponen las Direcciones de Obras Municipales para pronunciarse sobre los permisos de edificación solicitados, según cuenten o no con informe favorable de revisor independiente, y de 30 días para el caso de urbanizaciones. A su vez, el artículo 1.4.9. de la misma Ordenanza, fija el plazo de 60 días para que el interesado subsane o aclare las observaciones formuladas por el Director de Obras Municipales.
7. Con todo, la Dirección de Obras Municipales no podrá solicitar más antecedentes que los señalados en el inciso primero del artículo 3.1.3. de la aludida Ordenanza. Esto es que, para los efectos de gestionar la aprobación de una fusión, el interesado debe presentar una **solicitud** en que declare, bajo su exclusiva responsabilidad, la titularidad de dominio de los lotes involucrados, y un **plano** en el que se grafiquen la situación anterior y la propuesta, identificando los roles de los lotes, sus medidas perimetrales, la ubicación y un cuadro con las respectivas superficies

Saluda atentamente a Ud.,



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

OFJ / MEB / MSE  
2080/(42-10)

Art. 1.2.2. y 3.1.3. OGUC fusión de sitios.

DISTRIBUCIÓN.

1. Sra. Ministro de Vivienda y Urbanismo
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo
3. Sra. Contralora General de la República.
4. Sres. Biblioteca del Congreso Nacional
5. Sres. Intendentes Regionales I a XII y Región Metropolitana
6. Sres. Jefes de División MINVU
7. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU
8. Sres. Directores Regionales SERVIU
9. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU)
10. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU)
11. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU)
12. Sres. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano)
13. Sres. Jefes Depto. D.D.U.
14. Sres. Jefes Depto. D. U. e I. SEREMI Regionales
15. Cámara Chilena de la Construcción
16. Instituto de la Construcción.
17. Colegio de Arquitectos de Chile
18. Asociación Chilena de Municipalidades
19. Sr. Ramiro Castro P.  
Dirección: San Crescente 280 of. 102 Las Condes
20. Biblioteca MINVU
21. Mapoteca D.D.U.
22. Oficina de Partes D.D.U.
23. Oficina de Partes MINVU