



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO  
E INFRAESTRUCTURA**  
UNIDAD SUPERVISION  
Equipo Supervisión Normativa  
Interno N° 021- 2317 -2011  
Car. N° 05822 de 10-08-11

ORD. N° 4288 /

**ANT.:** Su presentación de fecha 10.08.2011

**MAT.:** LA FLORIDA: Se pronuncia sobre cumplimiento Superficie Predial Mínima en casos de subdivisión por sucesión hereditaria.

SANTIAGO, **14 SEP 2011**

**DE : SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO**

**A : SR. CARLOS MONTES CISTERNAS  
DIPUTADO DE LA REPÚBLICA**

1. Esta Secretaría Ministerial recibió su presentación citada en ANT., mediante la cual solicita orientación acerca de las alternativas normativas posibles para dar cumplimiento a la Superficie Predial Mínima establecida en los Planes Reguladores Comunales, en casos de sucesión hereditaria, entre ellas consulta por la constitución de una copropiedad además del cambio en el respectivo Plan Regulador.
2. Al respecto debo informar a usted que efectivamente, frente a una subdivisión de un predio cuyo propietario sea una sucesión hereditaria se debe cumplir con la Superficie Predial Mínima que establezca el Plan Regulador Comunal en el área donde éste se emplace, ya que toda adjudicación que resulte de la subdivisión de un predio deberá dar cumplimiento a esta norma, tal como lo instruye la División de Desarrollo Urbano de este Ministerio, de acuerdo a las facultades que le otorga el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en la Circular Ord. N° 0484 de fecha 13 de junio de 2007, DDU 185, cuya copia se adjunta.

Para la alternativa de su consulta, de constituir una copropiedad, de acuerdo al artículo 8° de la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria se debe dar cumplimiento igualmente con la Superficie Predial Mínima de la forma que se establece en el inciso segundo de este artículo:

“Los terrenos en que se emplacen los condominios no podrán tener una superficie predial inferior a la establecida en el instrumento de planificación territorial o a la exigida por las normas aplicables al área de emplazamiento del predio. Los tamaños prediales de los sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario podrán ser inferiores a los mínimos exigidos por los instrumentos de planificación territorial, siempre que la superficie total de todos ellos, sumada a la superficie de terreno en dominio común, sea igual o mayor a la que resulte de multiplicar el número de todas las unidades de dominio exclusivo por el tamaño mínimo exigido por el instrumento de planificación territorial. Para los efectos de este cómputo, se excluirán las áreas que deban cederse conforme al artículo 9°.”

Por último, la alternativa de Modificar el Plan Regulador Comunal es de iniciativa y facultad del respectivo Municipio, debiendo someterse en caso de acceder a ello, a la tramitación establecida en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General.



3. Lamentablemente para el caso de su consulta, no existen en la normativa vigente alternativas que permitan subdividir un predio sin dar cumplimiento a la Superficie Predial Mínima de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 67º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Saluda atentamente a usted,

**JORGE VERA TOLEDO**  
**ARQUITECTO**  
**SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO**  
**DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
**SUBROGANTE**

FBP/XFO/lpc  
**DISTRIBUCIÓN**

- Destinatario, Paso El Roble N° 69. La Florida. F.: 283 3027
- Seremi de Vivienda y Urbanismo
- Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
- Equipo Supervisión Normativa
- Ley de transparencia art. 7/g
- Archivo
- XFO-11-187 (09-09-11)