

DDU 358

CIRCULAR ORD. N° 0221 /

MAT.: Unidades funcionales independientes. Complementa Circular Ord. N° 384 **DDU 117** de fecha 29.11.2002.

COPROPIEDAD INMOBILIARIA.

SANTIAGO, 12 JUN. 2017

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

1. De conformidad a lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), y en el artículo 1° bis de la Ley N° 19.537 sobre copropiedad inmobiliaria, se ha estimado necesario emitir la presente Circular con el propósito de analizar la posibilidad que unidades funcionales independientes contiguas puedan conformarse también como una unidad funcional más grande a partir de la unión con otras unidades de pisos inferiores o superiores. Lo anterior, dado que algunas Direcciones de Obras Municipales limitarían esa posibilidad en edificios que ya cuentan con recepción definitiva, o estarían solicitando modificar el régimen de copropiedad para transformar estos pisos conectados en una unidad enajenable, invocando las instrucciones impartidas mediante la Circular Ord. N° 384 **DDU 117** de fecha 29.11.2002., relativa a la correcta aplicación del artículo 4.3.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) entre otros artículos, *"en lo referente a las divisiones entre unidades independientes (...) en los edificios de oficinas y centros comerciales cuya distribución es en base a "plantas libres".*
2. En primer término, el artículo 1.1.2. de esa Ordenanza General, define "unidad funcional independiente" como aquella que, *"...formando parte de una edificación colectiva, permite su utilización en forma independiente del resto de la edificación, tales como departamentos, oficinas y locales comerciales, sin perjuicio de que se acceda a ella a través de espacios de uso común.*". (El subrayado es nuestro)

Por su parte, la definición de "edificación colectiva" dada por ese mismo cuerpo reglamentario, la considera como *"...la constituida por unidades funcionales independientes, tales como departamentos, oficinas y locales comerciales, esté o no acogida a la ley de copropiedad inmobiliaria o a otras leyes especiales."*
3. Es dable advertir asimismo que el artículo 2° de la Ley N° 19.537 sobre copropiedad inmobiliaria utiliza el concepto de unidad o unidades *"para referirse a los inmuebles que forman parte de un condominio sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo"* advirtiéndose que, como antecedente, el concepto de unidad en el marco de esa ley, estaría comprendido dentro de la definición contenida en la OGUC para la unidad funcional independiente, aun cuando sería más restrictiva que esta última.

4. Atendido lo anterior, cabe señalar que la Circular **DDU 117**, aborda en su análisis aspectos normativos de carácter estrictamente técnico al cual debe dar cumplimiento toda unidad funcional independiente en el sentido más amplio de su interpretación, y no necesariamente restringida exclusivamente a la definición del artículo 2° de la Ley N° 19.537, citada precedentemente. Con todo, es dable precisar que la referida Circular, al utilizar expresiones tales como "muros divisorios" o "unidades vecinas", entre otras locuciones, aborda el análisis de la norma y la casuística expuesta sólo a nivel de planta y en un mismo piso, sin embargo, su contenido es plenamente aplicable al caso de la conformación de una unidad funcional a partir de la unión de otras unidades funcionales independientes de pisos inferiores o superiores.
5. Habida consideración de lo expuesto precedentemente, en opinión de esta División, la posibilidad de conectar verticalmente dos o más unidades funcionales independientes de distintos pisos para convertirlos en una unidad funcional más grande -mediante permisos de obra menor o permisos de alteración- sería del todo factible, sin que medie para ello o sea necesario fusionar roles ni alterar el prorateo en el Reglamento de Copropiedad del edificio. Esto sería factible en tanto la unidad funcional independiente dé cumplimiento, respecto de las unidades vecinas, a todas las normas de seguridad contra incendios, como también a las normas de evacuación, de habitabilidad y en general todas aquellas que por la naturaleza del proyecto le sean aplicables, y sin perjuicio de las autorizaciones que exija la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria tales como acuerdos, asambleas u otros, cuando corresponda.

Saluda atentamente a Ud.,



PABLO CONTRUCCI LIRA
JE Jefe División de Desarrollo Urbano

JAY / RLP / JPB
601 (34-2)

DISTRIBUCIÓN:

1. Sra. Ministra de Vivienda y Urbanismo.
2. Sr. Subsecretario de Vivienda y Urbanismo.
3. Sr. Contralor General de la República.
4. 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. 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. Secretario Ejecutivo Consejo de Monumentos Nacionales.
21. Biblioteca MINVU
22. Mapoteca D.D.U.
23. Archivo DDU.
24. Oficina de Partes D.D.U.
25. Oficina de Partes MINVU Ley 20.285 artículo 7 letra g.