

**DDU 365**

**0 2 9 6**

**CIRCULAR ORD. N° \_\_\_\_\_/**

**MAT.:** Aplicación de los artículos 2.6.3., 2.6.15. y 2.6.16. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), para permisos de edificación en dos o más predios.

Deja sin efecto Circular Ord. N° 262, DDU ESPECÍFICA N° 15/2007.

**PERMISOS DE EDIFICACIÓN; NORMAS URBANÍSTICAS; DISTANCIAMIENTOS; CONJUNTO ARMÓNICO.**

**SANTIAGO, 21 JUL 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), se ha estimado necesario emitir la presente Circular, con el objeto de aclarar si es factible construir un edificio único sobre dos o más terrenos, de uno o distintos propietarios, sin que fuese necesario fusionarlos y sin que el edificio cumpla en el deslinde, con las normas de distanciamiento y seguridad contra incendio.

Adicionalmente se instruye respecto de la aplicación de los artículos 2.6.3., 2.6.15. y 2.6.16. referidos a conjunto armónico, todos de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), para permisos de edificación en dos o más predios.

2. Sobre el particular, cabe precisar que de conformidad con la legislación de urbanismo y construcciones, todo proyecto de edificación o urbanización debe desarrollarse en un predio, inscrito en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Lo anterior se encuentra sustentado principalmente en los siguientes artículos de la OGUC: Artículo 1.1.2. que define los vocablos "predio" y "propietario", artículo 1.2.2. que establece la forma de acreditar la calidad de propietario del predio en que se construirá, para los efectos de un permiso, artículo 3.1.3. que regula la autorización de anteproyectos que involucren dos o más predios sin la necesidad de tener perfeccionada las fusiones que se contemplen, el cual establece que en la resolución aprobatoria del anteproyecto, se deberá consignar la obligación de solicitar la fusión de los predios en forma previa o conjunta con la solicitud del permiso.

3. De lo expuesto se desprende, que no es posible solicitar un permiso de construcción (edificación o urbanización) a emplazar en dos o más predios, aun cuando ambos terrenos sean del mismo propietario, como tampoco bajo la figura de arrendamiento u otra forma legal de similar naturaleza, salvo la excepción que se analiza en puntos siguientes, debiendo por tanto el proyecto cumplir con todas las normas urbanísticas y técnicas aplicables, derivadas del instrumento de planificación territorial, Ordenanza General y de otros cuerpos legales cuando en forma expresa y para los mismos efectos lo establezcan.
4. Aclarado lo anterior, y en el entendido que una edificación **debe** emplazarse en un predio singular, cabe hacer presente que la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza, contemplan disposiciones que permiten, establecer **interconexiones de edificios emplazados en dos o más predios contiguos de distintos propietarios, mediante servidumbres de tránsito**, casos que se encuentran regulados en el artículo 2.6.3. de la OGUC, incisos décimo tercero y décimo cuarto, como lo regulado en el inciso séptimo del artículo 2.6.2. de la OGUC.
5. No obstante, los artículos 2.6.15. y 2.6.16, de la OGUC, que reglamentan en parte los artículos 107 y siguientes de la LGUC, referidos a "conjuntos armónicos" establecen algunas excepciones a lo ya señalado. En tal sentido y en el supuesto que un proyecto cumple con los requisitos para ser catalogado como tal, podrá acogerse a las disposiciones establecidas en los artículos citados.

En efecto, el artículo 2.6.15. de la OGUC posibilita a los proyectos acogidos a conjunto armónico para dividirse en partes, cumpliendo con las condiciones que la normativa establece. Por su parte, el mismo artículo en su inciso segundo, prescribe que podrán aprobarse proyectos acogidos a conjunto armónico en dos o más predios colindantes, siempre que el terreno total involucrado cumpla las disposiciones del artículo 2.6.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y con lo regulado en el artículo 2.6.16. (Concordante con criterio contenido en Dictamen N°20.089 de fecha 01 junio 2017 de la Contraloría General de la República).

En estos casos de carácter excepcional, las edificaciones podrán eximirse solamente de cumplir con la aplicación de las disposiciones relativas a rasantes y distanciamientos en los deslindes, entre los predios que conforman el conjunto armónico.

En relación con lo señalado precedentemente cabe hacer presente, que un proyecto acogido a "conjunto armónico" aun cuando se emplace en dos o más predios colindantes, debe ser solicitado y aprobado en un solo permiso que acoge a todo el proyecto a esa condición. (Aplica Dictamen N° 003298 de fecha 22 enero 2007 de la Contraloría General de la República).

6. Ahora bien, y en el escenario que parte de las edificaciones que conforman el conjunto armónico, estén emplazadas sobre el deslinde de los predios que lo conforman, en la parte que estén unidas, serán aplicables las disposiciones contenidas en el inciso décimo tercero y décimo cuarto del artículo 2.6.3. de la OGUC, por tanto los propietarios de los lotes, deberán constituir servidumbre de tránsito en el deslinde común adoptando los resguardos estructurales de funcionalidad y de seguridad, incluidas en esta última las condiciones generales de seguridad y condiciones de seguridad contra incendio en apego a las disposiciones establecidas en la OGUC.
  
7. Conforme con lo anterior, un proyecto que tenga la calidad de Conjunto Armónico, conformado por dos o más predios colindantes, podrá contar o no con edificaciones en todos y cada uno de los predios, siempre que éstas se emplacen necesariamente dentro de los márgenes de cada uno de los predios que lo conforman.
  
8. En concordancia con lo manifestado en los números anteriores, se deja sin efecto la Circular Ord. N° 262, **DDU ESPECÍFICA N° 15/2007.**

Saluda atentamente a Ud.,



**PABLO CONTRUCCI LIRA**  
 Jefe División de Desarrollo Urbano

JAV / MSB / ABO

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. OIRS.
24. Jefe SIAC.
25. Archivo DDU.
26. Oficina de Partes D.D.U.
27. Oficina de Partes MINVU Ley 20.285 artículo 7 letra g.