

DDU 375

CIRCULAR ORD. N° **0347** /

MAT.: Cierre de balcones y terrazas en edificios acogidos a Ley N° 19.537 sobre copropiedad inmobiliaria; artículo 5.1.11. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

COPROPIEDAD INMOBILIARIA. PERMISOS. SUPERFICIE EDIFICADA. CÁLCULO DE SUPERFICIE.

SANTIAGO, **12 SET. 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 impartir instrucciones y de precisar, respecto de las implicancias normativas inherentes al cierre de balcones o terrazas en edificios acogidos a régimen de copropiedad inmobiliaria; la procedencia o no de solicitar permiso de edificación; la pertinencia de requerir la autorización por parte de la comunidad de copropietarios; la eventual incidencia en el cálculo de constructibilidad del proyecto y el impacto que potencialmente esto podría provocar respecto de los beneficios del D.F.L. N° 2/1959.
2. Sobre el particular, cabe señalar en primera instancia, que de conformidad a lo dispuesto en el **artículo 2°**, numeral 3, letras a) y b), de la Ley N° 19.537, los balcones o terrazas corresponden a bienes de dominio común, definiéndose estos últimos como *"Los que pertenezcan a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio, tales como (...) fachadas, muros exteriores y soportantes, estructura, techumbres..."*, y también como *"Aquellos que permitan a todos y a cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo, tales como (...) terrazas comunes y aquellas que en todo o parte sirvan techo a la unidad del piso inferior..."*, respectivamente.
3. En el mismo orden de ideas, el **artículo 14°** de la Ley N° 19.537, dispone en su inciso segundo que *"No podrán dejar de ser de dominio común aquellos a que se refieren las letras a), b) y c) del número 3 del artículo 2°, mientras mantengan las características que determinan su clasificación en estas categorías."*, sin perjuicio que de acuerdo a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 13° del mismo cuerpo legal, éstos puedan asignarse en uso y goce exclusivo a uno o más copropietarios.

4. Igualmente, de conformidad con el principio de la especialidad, los condominios deben regirse por la Ley N° 19.537 y por su reglamento, y sólo en lo que no esté previsto expresamente en estos dos textos especiales, deben regirse por las restantes normas mencionadas en el artículo 10 de la Ley N° 19.537, esto es, por la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), por los instrumentos de planificación territorial y por las normas que regulen el área de emplazamiento del condominio.
5. De acuerdo a lo anterior, en lo relativo a los permisos de edificación, obra menor, reparación, alteración y/o ampliación, y recepción de obras, se deberá dar cumplimiento a lo establecido en la normativa vigente de urbanismo y construcciones, esto es LGUC, OGUC, instrumentos de planificación territorial y normas que regulen el área de emplazamiento del proyecto.
6. En consecuencia, si posterior a la recepción definitiva y luego de haberse acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, se realizan obras no contempladas en el permiso primitivo, corresponderá presentar ante la Dirección de Obras Municipales, la respectiva solicitud de permiso, los antecedentes requeridos –de acuerdo a las disposiciones contenidas en la OGUC– incluyendo la autorización de la comunidad mediante asamblea extraordinaria, en cumplimiento de lo indicado en el artículo 17 de la Ley N° 19.537.
7. En términos generales, considerando que las ampliaciones de construcciones acogidas a la Ley N° 19.537 pueden afectar a distintas unidades de un condominio, en opinión de esta División, se generarán cambios en la valorización de éstas y por consiguiente se podrán ver modificados los derechos de todos los copropietarios sobre los bienes comunes. En consecuencia, si las unidades ampliadas alteran los distintos derechos de propiedad preexistentes, a juicio de esta División, corresponderá realizar ajustes al Reglamento de Copropiedad, específicamente en lo referente a los nuevos porcentajes de derechos de los copropietarios sobre los bienes comunes, y se requerirá la autorización de la DOM, conforme a lo establecido en los artículos 10 y 11 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, correspondiendo a este organismo verificar el cumplimiento de las normas exigidas por la Ley N° 19.537 y su reglamento, por la LGUC, por la OGUC, por los instrumentos de planificación territorial y por las normas que regulen el área de emplazamiento del condominio.
8. Lo anterior, amerita evaluar, la incidencia en el cálculo de superficie de un balcón o terraza, dependiendo las características del cerramiento que se utilice, y las eventuales implicancias que deriven de esto, en relación a los beneficios obtenidos mediante el D.F.L. N° 2/1959.
9. A mayor abundamiento, para el cálculo de superficie de un balcón o terraza, dependiendo las características del cerramiento utilizado, será necesario estar a lo instruido en el numeral 2 de la Circular Ord. N° 300 **DDU 110** del 14.11.2002, complementada mediante Circular Ord. N° 338 **DDU ESPECÍFICA N° 01/2014**, de fecha 18 de junio de 2014– la cual dispone, entre otras cosas que “*De acuerdo a lo establecido en el artículo 5.1.11. la superficie edificada de una construcción comprenderá la suma de las superficies parciales de acuerdo al grado de cerramiento, a la altura interior y al tipo de elementos estructurales que soportan la cubierta.*”. De este modo, se considerará “*En cada piso, el 100% de la superficie construida, techada y lateralmente cerrada en forma total, medida desde la cara*

exterior de los muros perimetrales, incluyendo todos sus elementos excepto los vacíos y ductos verticales...", y se considerará "En cada piso, el 50% de la superficie construida, techada y lateralmente abierta, siempre que su profundidad no sea superior al frente abierto...".

Saluda atentamente a Ud.,



PABLO CONTRUCCI LIRA
Jefe División de Desarrollo Urbano

JAV / PCC / MSB / JPB
2096 (2-5)

Artículo 116° LGUC y Artículo 5.1.11. OGUC

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.