

DDU – ESPECÍFICA N° 20 / 2010

CIRCULAR ORD. N° 0362 /

**MAT.:** Factibilidad de desarrollar proyectos de loteos DFL N°2 en altura y procedencia de acoger loteos DFL N° 2 a la Ley 19537 sobre Copropiedad Inmobiliaria .

**LOTEOS DFL N° 2, CONSTRUCCION EN ALTURA; LEY SOBRE COPROPIEDAD INMOBILIARIA.**

**SANTIAGO, - 4 JUN. 2010**

**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, y ante consulta dirigida a esta División, se ha estimado necesario emitir un pronunciamiento en relación a las siguientes materias:
  - 1° Sobre la factibilidad de desarrollar proyectos DFL N° 2 en altura.
  - 2° Sobre la factibilidad de acoger loteos DFL N° 2 a la Ley 19537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, en forma paralela.
2. Respecto de la primera materia consultada es dable señalar que conforme a lo reglamentado en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se denominan loteos DFL N° 2 aquellos en que el proyecto de loteo, sus condiciones generales definidas por el arquitecto autor del proyecto y el proyecto de las viviendas, son aprobados en **un solo acto**. Estos loteos deben emplazarse en superficies iguales o superiores a 1 Há. y deben cumplir con las normas consignadas en el inciso primero del artículo 6.2.5., y con los **requisitos** del inciso segundo del artículo 6.1.8. de la misma Ordenanza General, permitiendo alterar las normas del Instrumento de Planificación Territorial respectivo.
3. De lo antes señalado, es dable inferir que es posible autorizar loteos DFL N° 2 de viviendas colectivas en altura, siempre que éstos cumplan con las normas antes citadas y con los requisitos establecidos en el artículo 6.1.8. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, esto es:

- Los edificios no podrán sobrepasar los cuatro pisos, con una altura máxima de edificación de 14 m.
  - No superar los 3 pisos y 10,5 m de altura en zonas en que el Instrumento de Planificación Territorial admite sólo viviendas con esta altura máxima o menos, salvo que se contemple un distanciamiento hacia los deslindes de los predios vecinos de al menos 10 m, en cuyo caso no les será aplicable esta restricción.
  - Tendrán que cumplir con una superficie mínima de patio de 24 m<sup>2</sup> por cada unidad de vivienda, salvo que se contemple una superficie equivalente de área verde para uso común. Tema abordado en Circular Ord. N° 0702, DDU-ESPECIFICA N° 47, de fecha 04.09.2009.
4. Respecto de la segunda materia consultada, referida a la factibilidad de acoger loteos DFL N° 2 a la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, es dable hacer presente las siguientes consideraciones:
- La Ley 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, regula un régimen especial de propiedad inmobiliaria, con el objeto de establecer condominios integrados por inmuebles divididos en unidades sobre las cuales se pueda constituir dominio exclusivo a favor de distintos propietarios, manteniendo uno o más bienes en dominio común de todos ellos.
  - Para efectos de la aplicación de dicha ley, son condominios, las construcciones, divididas en unidades, emplazadas en **un terreno** de dominio común y, los **predios**, con construcciones o con proyectos de construcción aprobados, en el interior de cuyos deslindes existen simultáneamente sitios que pertenecen en dominio exclusivo a cada copropietario y terrenos de dominio común de todos ellos, denominándose condominios tipo A y Tipo B, respectivamente.
  - En el contexto de las condiciones que se obligan en dicha Ley, es dable sostener que dicho régimen es aplicable a las construcciones que se desarrollen en un **predio singular**.
  - De lo anterior se desprende que no es posible que un loteo, conforme preceptúa el artículo 65 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, sea acogido a la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, por ser ello **incompatible** con las exigencias que dispone la normativa de urbanismo y construcciones vigente, toda vez que el proceso de división del suelo **se contrapone** con las disposiciones que permiten aprobar proyectos acogidos a condominio emplazados en un sólo predio.

- Sin perjuicio de lo anterior, es dable señalar que la normativa vigente no establece limitación alguna para que las **construcciones** que se proyecten en los lotes resultantes de un loteo y, que por lo mismo cumplirán la condición de emplazarse en un sólo predio, puedan acogerse al régimen de copropiedad a que se refiere la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, situación que en el caso de loteos con construcción simultánea, debe quedar reflejada en los permisos de edificación que se soliciten en los respectivos lotes que se generan.

Sin otro particular, saluda atentamente a Usted,



*[Handwritten signature]*  
OFJ/MEB/CRR  
824(41-1)

Art. 6.1.8. y 6.2.5 .OGUC. Loteo DFL N° 2 de vivienda colectiva en altura y Ley 19537 sobre Copropiedad Inmobiliaria.

DISTRIBUCIÓN.

1. Sra. Ministra de Vivienda y Urbanismo
2. Sr. Subsecretario de Vivienda y Urbanismo
3. Sr. Contralor General de la República.
4. Sres. Biblioteca del Congreso Nacional
5. Sres. Intendentes Regionales I a XV y Región Metropolitana
6. Sres. Jefes de División MINVU
7. Sres. 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. Sres. 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. Biblioteca MINVU
21. Mapoteca D.D.U.
22. Oficina de Partes D.D.U.
23. Oficina de Partes MINVU Ley 20.285 artículo 7 letra g