



DDU – ESPECÍFICA N° 25 / 2007

CIRCULAR ORD. N° 0405 /

ANT.: Presentación de fecha 11 abril 2007

MAT.: Ampliaciones de unidades acogidas al DFL N°2, en condominios, aplicación artículos 6.1.5., 6.1.8. y 4.1.15. OGUC.

COPROPIEDAD INMOBILIARIA; VIVIENDAS ECONOMICAS; AMPLIACIONES UNIDADES EN CONDOMINIOS

SANTIAGO, 11 MAYO 2007

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, se ha dirigido a esta División, el Director de Obras Municipales de Las Condes, solicitando sea aclarada la legislación aplicable a las ampliaciones en una o más viviendas con permiso y recepción final en especial en condominios tipo A, en extensión o en altura acogidas a los beneficios del DFL N°2, y/o a los artículos 6.1.5. y 6.1.8. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).
2. En relación con lo anterior se consulta, si es factible aprobar ampliaciones en algunas unidades de viviendas o departamentos, considerando que con ello dichas unidades, excederían los 140 m² y por tanto perderían las franquicias del DFL N°2.

Al respecto se estima oportuno indicar que el Servicio de Impuestos Internos en uso de sus facultades, emitió la Circular N°37 de fecha 14 julio 2003, cuya materias abordan las normas del DFL N° 2 de 1959 y su fiscalización, en tal sentido dicho organismo ha señalado en el punto 6 párrafo cuarto lo siguiente: "si con posterioridad a la recepción por la Dirección de Obras Municipales de un edificio de departamento o conjunto acogido a las disposiciones del DFL N°2 de 1959 y de la Ley N° 19.537 o de la Ley N° 6.071 sobre propiedad horizontal, el Servicio detecta la modificación de uno o más unidades, sólo corresponde dejar sin efecto los beneficios, franquicias y exenciones de aquellas viviendas en las que se compruebe la existencia de la infracción, sin afectar al resto del edificio o conjunto." (sic).

Por su parte, en el numeral 5.4. referido a "Construcciones no acogidas al DFL N°2 en terrenos con viviendas económicas", de la precitada Circular 37, se indica que: "De acuerdo al inciso segundo del artículo 19° del DFL N°2, si dentro del terreno común propio de un grupo de "viviendas económicas" o del terreno perteneciente a una "vivienda económica", se construye un edificio no acogido al DFL N°2, la totalidad del respectivo inmueble quedará privado de las franquicias y exenciones respectivas.". (sic)

3. **Teniendo presente lo anterior, es posible colegir que no es factible aprobar en un mismo predio proyectos con edificaciones acogidas al DFL N°2 y otras que no tengan tal condición.** Deja sin efecto párrafo primero del número 3, por DDU 34 Circular Ord. N°0346 de 12-09-2017

A contrario sensu, en aquellos conjuntos o edificios aprobados y recepcionados al amparo del reglamento especial de viviendas económicas, podrán algunas de las unidades que lo componen ser ampliadas perdiendo en este caso sólo aquellas, los beneficios del DFL N° 2.

No obstante lo anterior cabe hacer presente que una vez recepcionado el conjunto, tanto al terreno en que se emplaza como a las edificaciones que lo componen, les serán aplicables las normas urbanísticas del instrumento de planificación territorial por lo tanto, corresponderá en todos los casos verificar si dichas normas posibilitan incrementar la superficie construida en el conjunto.

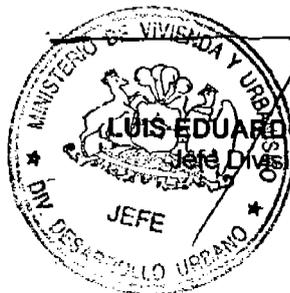
En relación con lo anterior, se estima pertinente hacer presente que conforme con lo previsto en el artículo 17 numerales 1 y 5 de la Ley 19.537, Sobre Copropiedad Inmobiliaria, corresponderá mediante sesión extraordinaria de la asamblea de copropietarios someter a aprobación las modificaciones de su reglamento, a fin que se establezcan los nuevos porcentajes de los derechos de los copropietarios sobre los bienes comunes, así como las ampliaciones del condominio, en tal sentido los copropietarios deben tener cabal conocimiento de las posibilidades que cada unidad tiene para efectuar ampliaciones en acuerdo con las normas urbanísticas aplicables.

3. Respecto a la consulta sobre los beneficios contemplados en los artículos 6.1.5. y 6.1.8. de la OGUC, aplicables a los proyectos de conjuntos de viviendas económicas que se acogen a estos beneficios, cumpla con señalar que sólo en el evento que las normas urbanísticas del instrumento de planificación territorial aplicables al predio, permitan ampliaciones es posible su autorización.

Correspondiendo, en éstos casos requerir la autorización de la asamblea de copropietarios en los términos señalados en el número anterior.

4. Finalmente y con respecto a la consulta referida a qué disposiciones, sobre distanciamientos son aplicables en las ampliaciones de condominios, cumplo con señalar que entre las unidades interiores de un condominio es aplicable lo dispuesto en el artículo 4.1.15 de la OGUC, excepto en los deslindes con otras propiedades en cuyo caso, los distanciamientos son los establecidos en el artículo 2.6.3 del cuerpo reglamentario antes citado.

Saluda atentamente a Ud.



LUIS EDUARDO BRESCIANI LECANNELIER
Jefe División Desarrollo Urbano

[Handwritten signature]
OF/J/MLC
761(16-10)

DFL N° 2, Artículo 17 de la Ley 19.537 sobre copropiedad inmobiliaria. Art 6.1.5.; 6.1.8 y 4.1.15. de la O.G.U.C.

DISTRIBUCIÓN.

1. Sra. Ministro de Vivienda y Urbanismo
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo
3. Sr. Contralor General de la República.
4. Sres. Biblioteca del Congreso Nacional
5. Sres. Intendentes Regionales I a XII 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