



DDU - ESPECÍFICA N° 15 / 2007

CIRCULAR ORD. N° 0262 /

MAT.: Analiza disposiciones vigentes, vinculadas con la posibilidad de otorgar un permiso de edificación, en dos o más predios de distintos propietarios.

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

SANTIAGO, 23 ABR. 2007

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

1. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se ha dirigido a esta División un arquitecto, solicitando se aclarado si es factible construir un edificio único sobre dos o más terrenos de distintos propietarios bajo la figura de un arriendo con plazo fijo, y sin que el edificio cumpla en el destino con las normas de distanciamiento y seguridad contra incendio.

Además solicita se señale si es posible construir cualquier tipo de edificio sobre dos o más predios de un mismo propietario sin que sea necesario fusionarlos, de tal manera de poder edificar un solo edificio, manteniendo la independencia de los predios para efectos financieros. Señalando al respecto si para cumplir lo anterior es factible acogerse a lo dispuesto en los artículos. 2.6.3., 2.6.15. y 2.6.16. toda de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. (OGUC).

2. Sobre el particular cabe precisar que de conformidad con la legislación de urbanismo y construcciones, todo proyecto de edificación y urbanización debe desarrollarse en un predio, inscrito en el Conservador de Bienes Raíces respectivo y con un rol de avalúos que lo singularice otorgado por el Servicio de Impuestos Internos.

Lo anterior se encuentra sustentado principalmente en los siguientes artículos de la OGUC: Artículo 1.1.2. que define los verbales "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 3.2.3. 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 el punto 5 siguiente, 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. incisos décimo tercero y décimo cuarto, los cuales fueron analizados en la Circular Ord. N°0104 de fecha 15 marzo 2006, **DDU 163**, los que no se examinarán en el presente, por estar tratados en detalle en la citada circular.
5. Por otra parte, los artículos 2.6.15. y 2.6.16, de la OGUC, reglamentan los artículos 107 y siguientes de la Ley General, referidos a "conjuntos armónicos". En tal sentido y en el supuesto que un proyecto cumple con los requisitos para ser catalogados como tal, podrán acogerse a las disposiciones establecidas en los artículos citados.

Al tenor de lo señalado, el artículo 2.6.15. 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 cada predio cumpla con las condiciones impuestas en el inciso primero y con lo regulado en el artículo 2.6.16.

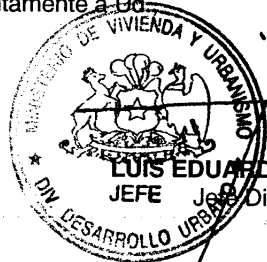
En estos casos de carácter excepcional, las edificaciones podrán eximirse solamente de cumplir con la aplicación de las disposiciones relativas a rasos y distanciamientos en los deslindes, entre los predios que conforman el conjunto armónico.

En relación con lo señalado precedentemente cabe hacer presente, que un proyecto acogido a "conjunto armónico" aún cuando se emplaza en dos o más predios colindantes, debe ser solicitado y aprobado en un solo permiso que se refiera a todo el proyecto a esa condición. (Aplica Dictamen N° 003298 de fecha 29 enero 2007 de la Contraloría General de la República)

6. Finalmente y en el supuesto 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 de conformidad a las disposiciones establecidas en la OGUC.

Saluda atentamente a Ud.



[Handwritten signature]
LUIS EDUARDO BRESCIANI LECANNELIER
JEFE Jefe División Desarrollo Urbano

[Handwritten initials]
OF/J/MLC

Arts. 1.1.2., 1.2.2. predio y propietario, 3.1.3. fusión de terrenos, 2.6.3. interconexión de edificios, 2.6.15. y 2.6.16. conjuntos armónicos, OGUC.

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. 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. Interesado. Sr. Rodrigo Lopez R. San Crescente 280 – Las Condes
21. Biblioteca MINVU
22. Mapoteca D.U.
23. Oficina de Planes D.D.U.
24. Oficina de Planes MINVU