

DDU 478

CIRCULAR ORD. N° 151 /

MAT.: Modifica Circular Ord. N° 1065, de fecha 26.12.2007, DDU 192, y Circular Ord. N° 0199, de fecha 30.05.2007, DDU 353.

COPROPIEDAD INMOBILIARIA, CONDOMINIOS TIPO B, RASANTES Y DISTANCIAMIENTOS.

SANTIAGO, 12 ABR 2023

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

DE : JEFE DE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

1. Conforme a las facultades establecidas en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), y en atención a diversas consultas recibidas sobre la aplicación de rasantes y distanciamientos respecto de sitios resultantes de un condominio tipo B, se ha estimado necesario emitir la presente circular con el objeto de modificar y concordar la Circular Ord. N° 1065, de fecha 26.12.2007, **DDU 192**, y Circular Ord. N° 0199, de fecha 30.05.2007, **DDU 353**.
2. Que, se advierte una contradicción entre lo indicado en el apartado 4 de la **DDU 192** y en el literal c) del apartado 3. de la **DDU 353** respecto a la determinación de si en un condominio tipo B las rasantes y distanciamientos, que establece el artículo 2.6.3. del D.S. N° 47 del 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), deben cumplirse sólo respecto del predio en el cual se emplaza el condominio tipo B o si también deben cumplirse respecto de los sitios o unidades resultantes del referido condominio.
3. Se debe tener en consideración que el artículo 1.1.2. de la OGUC define distanciamiento como la "*distancia mínima horizontal entre el **deslinde del predio** y el punto más cercano de la edificación, sin contar los elementos de techumbre en volado, aleros, vigas, jardineras o marquesinas*" (Lo destacado es propio).

Luego, el inciso primero del artículo 2.6.3. de la OGUC dispone que "*Las edificaciones aisladas deberán cumplir los distanciamientos a **los deslindes** señalados en el presente artículo. Asimismo, no podrán sobrepasar en ningún punto las rasantes que*

se indican más adelante, salvo que se acojan al procedimiento y condiciones que establece el artículo 2.6.11. de este mismo Capítulo” (Lo destacado es propio).

4. Por otra parte, el referido artículo 1.1.2. define rasante como la *“recta imaginaria que, mediante un determinado ángulo de inclinación, define la envolvente teórica dentro de la cual puede desarrollarse un proyecto de edificación”*.

Además, el artículo 2.6.3. de la OGUC, en su inciso segundo, dispone que *“Las rasantes se levantarán en todos los puntos que forman los deslindes con otros predios y en el punto medio entre líneas oficiales del espacio público que enfrenta el predio, salvo que el predio colinde con un área verde pública, en cuyo caso las rasantes se aplicarán en el deslinde entre ambos. En los casos que el ancho entre líneas oficiales sea superior a 100 m o no exista línea oficial en el lado opuesto, no se aplicarán rasantes en tal frente. Excepcionalmente, en los casos en que un predio deslinde con un retazo de terreno, retazo que a su vez enfrente una vía de uso público y la aplicación de las normas urbanísticas no permitieren en él la materialización de un proyecto de edificación, se entenderá para todo efecto, que aquel predio deslinda con la vía que enfrenta el señalado retazo”* (Lo destacado es propio).

5. Así, para responder a las consultas, se debe determinar si las divisiones entre sitios o unidades resultantes de un condominio tipo B tienen el carácter de deslinde, para efectos de aplicar lo dispuesto en el artículo 2.6.3. de la OGUC, o si existe alguna norma que exija el cumplimiento de estas normas urbanísticas respecto de los sitios o unidades resultantes de estos condominios.
6. No se advierte a nivel legal o reglamentario alguna disposición que le confiera a las divisiones entre sitios o unidades el carácter de deslinde, ni que permita concluir que estos sitios o unidades de un condominio tipo B tienen una regulación distinta a los resultantes de un condominio tipo A en materia de distanciamientos y rasantes.

De esta manera, para dar cumplimiento a los distanciamientos y rasantes que establece el artículo 2.6.3. de la OGUC, éstos deberán aplicarse sólo respecto del predio en que se emplaza el condominio.

7. En razón de lo anterior, se modifica la **DDU 192**, en el siguiente término:

- Se reemplaza el aparatado 4. por el siguiente:

“En caso de solicitarse un solo permiso de edificación para el total de los sitios resultantes de un condominio tipo B, o bien tratándose de la presentación de solicitudes individuales de edificación para cada sitio, deberán aplicarse los distanciamientos y rasantes establecidos en el artículo 2.6.3. de la OGUC, cálculo que deberá efectuarse respecto de la totalidad del predio del condominio tipo B, debiendo además dar cumplimiento la distancia mínima libre horizontal entre las edificaciones proyectadas de todos los sitios y unidades, que establecen los artículos 4.1.13. o 4.1.15. de la OGUC, según corresponda”.

8. Además, se modifica la **DDU 353**, en el siguiente término:

- Se reemplaza el literal c) del aparatado 3. por el siguiente:

“Asimismo, en lo referente a la aplicación de rasantes y distanciamientos, se aplica el artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones contenida en el D.S. Nº 47 del 1992 (OGUC), cálculo que deberá efectuarse respecto de la totalidad del predio del condominio tipo B, en cuyos sitios resultantes se pueda edificar el o los condominios tipo A. Además, se deberá dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 4.1.13. o 4.1.15. de la misma

ordenanza, según corresponda, entre las edificaciones proyectadas de todos los sitios y unidades del condominio tipo B".

Saluda atentamente a Ud.,



VICENTE BURGOS SALAS

Jefe División de Desarrollo Urbano

PMS / ODM

DISTRIBUCIÓN:

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo.
2. Sr. Contralor General de la República.
1. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo.
2. Sres. Gobernadores, todas las regiones.
3. Biblioteca del Congreso Nacional.
4. Sres. Jefes de División MINVU.
5. Contraloría Interna MINVU.
6. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU.
7. Sres. Directores Regionales SERVIU.
8. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU).
9. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU).
10. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU).
11. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano).
12. Sres. Jefes Deptos. D.D.U.
13. Sres. Jefes Depto. D. D.U. I., SEREMI MINVU Regionales.
14. Ministerio del Medio Ambiente
15. Cámara Chilena de la Construcción.
16. Instituto de la Construcción.
17. Colegio de Arquitectos de Chile.
18. Asociación de Oficinas de Arquitectos de Chile (AOA).
19. Asociación Nacional de Revisores Independientes (ANRI).
20. Asociación Chilena de Municipalidades (AChM).
21. Asociación de Municipalidades de Chile (AMUCH).
22. Consejo Nacional de Desarrollo Urbano
23. Sr. Secretario Ejecutivo Consejo de Monumentos Nacionales.
24. Centro de Documentación (CEDOC) MINVU
25. OIRS.
26. Jefe SIAC.
27. Archivo DDU.
28. Oficina de Partes D.D.U.
29. Oficina de Partes MINVU Ley 20.285