

CIRCULAR ORD. Nº 240 /

MAT.: Ley Nº 19.537, de Copropiedad Inmobiliaria.

COPROPIEDAD INMOBILIARIA; URBANIZACIÓN INTERIOR CONDOMINIOS TIPO A y TIPO B; NÚMERO DE UNIDADES MÍNIMAS EN UN CONDOMINIO.**SANTIAGO, 27 – JUNIO – 2002.****DE : JEFA DIVISION DE DESARROLLO URBANO.****A : SEGÚN DISTRIBUCION.**

1. En cumplimiento del artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y debido a consultas formuladas a esta División, se ha estimado necesario emitir la presente Circular con el propósito de impartir instrucciones en relación a la urbanización interior de los condominios tipo A y tipo B. También se imparten instrucciones con respecto a la factibilidad de acoger a los beneficios de la Ley 19.537, a los predios constituidos por sitios de dominio exclusivo de los copropietarios y terrenos de dominio común, pero que no consultan simultáneamente a los proyectos de urbanización, los proyectos de edificación.
2. **URBANIZACIÓN INTERIOR CONDOMINIOS TIPO A y B:**
Considerando lo dispuesto en el artículo 2º del reglamento de la Ley 19.537, donde se define el concepto de "urbanización de un condominio", conforme a lo señalado en el artículo 2.6.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en el caso de condominios tipo A, los estándares y condiciones de diseño de las obras interiores de carácter colectivo, tales como vías de acceso, obras de pavimentación y áreas verdes, serán determinados por el arquitecto del proyecto, y, en el caso de los condominios tipo B, el proyecto deberá asimilar los anchos de las vías conforme a la tipología que establece el artículo 2.3.4. y el pavimento de las mismas se ejecutará conforme a las especificaciones mínimas que señalan los incisos quinto y siguientes del artículo 3.2.5., las cuales podrán ser modificadas por el arquitecto del proyecto, siempre que se aseguren condiciones similares en cuanto a resistencia y durabilidad.
3. **ÁREAS A CONTEMPLAR AL INTERIOR DE UN CONDOMINIO:**
Sobre las áreas que deben cederse en los proyectos acogidos a copropiedad inmobiliaria, es importante aclarar, que tal como lo indica el artículo 2.2.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en su número 2, el propietario sólo estará obligado a urbanizar y ceder, **únicamente la superficie del predio afecta a utilidad pública** indicada en el Instrumento de Planificación Territorial correspondiente, con un máximo del 30% de la superficie del predio.

En el caso de los condominios tipo B, tal como lo indica el artículo 2.6.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se deben **contemplar** al interior del proyecto las superficies de terreno de dominio común destinadas a vialidad, áreas verdes y equipamiento como si se tratara de un proyecto de loteo, conforme a los porcentajes indicados en la tabla contenida en el artículo 2.2.5..

Respecto a los condominios tipo A, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones no considera por el momento, estándares y condiciones respecto de las superficies de terreno de dominio común destinadas a vialidad, áreas verdes y equipamiento, por lo que éstas podrán ser determinadas en cada caso por el arquitecto autor del proyecto.

4. CONDOMINIOS TIPO B CON PROYECTOS DE URBANIZACIÓN:

En lo que respecta al segundo aspecto materia de la presente circular podemos señalar que, teniendo presente la definición sobre “Predios con proyectos de construcción aprobados” contenida en el artículo 2º del D.S. N°46 (V. y U.), de 1998, Reglamento de la Ley N°19.537, para que un predio pueda calificarse como condominio tipo B con proyecto de construcción aprobado, debe contar a lo menos con un certificado extendido por la Dirección de Obras Municipales en que conste que el predio no requiere de obras de urbanización ya que éstas ya han sido ejecutadas y aprobadas por los organismos correspondientes o, que cuenta con certificado de urbanización garantizada.

De lo anterior se infiere que podrá gestionarse el acogimiento a la Ley N°19.537 y ser calificado como condominio tipo B, cualquier terreno que se proyecte dividir simultáneamente en sitios de dominio exclusivo y áreas de dominio común, siempre que cuente como mínimo con el indicado certificado emitido por la Dirección de Obras Municipales, sin que sea requisito el contar paralelamente con el proyecto de obras de edificación. Los proyectos de edificación se podrán presentar a la Dirección de Obras Municipales en forma conjunta para todos los sitios resultantes o en forma individual para cada uno de ellos, como si se tratara de un loteo tradicional, así mismo se podrá solicitar la Recepción Definitiva para el total de las edificaciones ejecutadas o individualmente para cada una de éstas, según sea el caso.

En el caso que se solicite un solo permiso de edificación para el total de los sitios resultantes de un condominio tipo B, se deberán respetar los distanciamientos entre las edificaciones proyectadas que establece el artículo 4.1.13.. Pero si la solicitud de edificación se presenta en forma individual para cada sitio, se aplicarán los distanciamientos y rasantes que establece el artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, para lo cual la división entre sitios se asimilará a un deslinde. También en este último caso, se podrán aplicar los adosamientos que establece el artículo 2.6.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, siguiendo el mismo principio de asimilar a un deslinde la división entre sitios.

5. NÚMERO DE UNIDADES MÍNIMAS EN UN CONDOMINIO:

Por último, es importante aclarar que según el Dictamen de la Contraloría General de la República N°18.298 del 15 de Mayo del 2002, la Ley de Copropiedad Inmobiliaria N°19.537 puede aplicarse a todo condominio que cumpliendo con los requisitos establecidos en ese instrumento legal, esté conformado por dos o más unidades

Saluda atentamente a Ud.,

CARLA GONZALEZ MAIER
Jefe División de Desarrollo Urbano

circulares vigentes de esta serie

1	3	4	6	7	9	10	12	14	15
16	17	18	19	20	21	22	23	25	26
27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
37	38	39	40	42	43	44	45	48	50
51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
61	62	63	64	66	69	71	72	73	74
75	76	77	78	79	81	82	83	84	85
86	87	89	90	91	92	95	96	97	98
99	101	102	103	104	105	106	107		

ESE/mmb.

DISTRIBUCION

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo.
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo.
3. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales.
4. Sres. Directores Regionales SERVIU.
5. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU)
6. Sres. Asesores Urbanistas (a/c Seremi MINVU)
7. Sres. Intendentes Regionales I a XII y Región Metropolitana.
8. Sres. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente-GORE Metropolitano.
9. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU)
10. Sres. Jefes de División.
11. Sres. Jefes Departamento, División de Desarrollo Urbano
12. Sres. Jefes Departamento Desarrollo Urbano e Infraestructura SEREMI Regionales
13. Biblioteca MINVU.
14. Colegio de Arquitectos de Chile.
15. Cámara Chilena de la Construcción.
16. Asociación Chilena de Municipalidades.
17. Mapoteca D.D.U.
18. Oficina de Partes D.D.U.