

DDU 353

Modificada por Circular Ord. N°0444 - DDU 447 de fecha 13.11.2020.

Se reemplaza el texto de la letra g) del punto 3 que dice: "a los condominio tipo A que se puedan edificar en los sitios resultantes de un condominio tipo B, se aplicará lo que disponga el reglamento de la citada ley N°20.958, desde su entrada en vigencia", por el siguiente: "a los condominios tipo A que se construyan en los sitios resultantes de un condominio tipo B, se les aplicará lo dispuesto en el decreto 14 (V. y U.) de 2017, publicado en el D.O. el 22.02.2018, que modificó la OGUC para efectos de aplicación de dicha Ley".

CIRCULAR ORD. N° 0199

MAT.: Sobre la posibilidad de construir uno o más condominios tipo A en los sitios resultantes de un condominio tipo B y sus efectos.

COPROPIEDAD INMOBILIARIA; CONDOMINIOS TIPO A EN SITIOS RESULTANTES DE UN CONDOMINIO TIPO B.

SANTIAGO, 30 MAYO 2017

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

1. De conformidad a lo dispuesto en el artículo 1° bis, de la Ley N° 19.537 y en atención a consultas recibidas sobre el asunto citado en la materia, se ha estimado necesario emitir la presente circular con el fin de precisar si es posible, en virtud de los cambios introducidos por la Ley N° 20.741 a la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria N° 19.537, aprobar condominios tipo A en los sitios resultantes de un condominio tipo B, esto es, la posibilidad de construir uno o más condominios dentro de otro condominio general.
2. Respecto de la duda reseñada, cabe indicar que por aplicación del texto vigente del artículo 2° de la Ley N° 19.537, del cual se eliminó la frase "*los cuales no podrán estar emplazados en un mismo predio*", por Ley N° 20.741, es factible que coexistan condominios tipo A y tipo B en un mismo predio y por lo tanto, en los sitios resultantes de un condominio tipo B construir condominios tipo A.
3. Resuelta la interrogante sobre la procedencia y conforme a la facultades que detenta esta División de Desarrollo Urbano, otorgadas por el artículo 1° bis de la Ley N° 19.537, agregado por Ley N° 20.721, es necesario impartir las siguientes instrucciones sobre la forma de su aplicación:
 - a) En lo referente a si se trataría como uno o varios condominios acogidos a la ley de copropiedad inmobiliaria, es preciso señalar que al encontrarnos ante un mismo predio, se debe emitir un solo certificado que lo declare acogido al citado régimen de copropiedad inmobiliaria, en conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 11 de la Ley N° 19.537, debiendo, en consecuencia, considerarse como un solo condominio.

- b) En razón de lo indicado en el literal precedente, y respecto de la superficie predial mínima, ha de estarse a la del terreno en que se emplace el condominio tipo B, en cuyos sitios resultantes se pueda edificar el o los condominios tipo A, el que no podrá tener una superficie predial inferior a la establecida en el instrumento de planificación territorial o a la exigida por las normas aplicables al área de emplazamiento del predio, conforme lo dispone el artículo 8 de la Ley N° 19.537.
- c) Asimismo, en lo referente a la aplicación de rasantes, se aplica el artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones contenida en el D.S. N° 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. Lo anterior, sin perjuicio del cumplimiento de lo señalado en el artículo 4.1.13. de la misma ordenanza.
- d) Respecto de la aplicación del coeficiente de constructibilidad, éste deberá calcularse también sobre el predio del condominio tipo B, que a su vez puede contener el o los condominios tipo A.
- e) En conjunto con lo expuesto, se deberá aprobar un reglamento de copropiedad general, en el que quede reflejada la coexistencia de los tipos de condominios y sus particularidades. Asimismo, será recomendable que el reglamento señale la distribución de la densidad dentro del condominio.
- f) Respecto de los planos, atendiendo al mismo razonamiento, cuando se trate de condominios tipo A que puedan edificarse en los sitios resultante de un condominio tipo B, se deberá presentar un plano general, en concordancia con lo dispuesto por el artículo 11 de la aludida Ley N° 19.537, considerando que los planos de un condominio deberán singularizar claramente cada una de las unidades en que se divide éste, los sectores en el caso a que se refiere el inciso tercero del artículo 4º de la misma ley y los bienes de dominio común.
- g) Adicionalmente y considerando, que el artículo 169 del D.F.L. 458, que aprueba la Ley General de Urbanismo y Construcciones, modificado por Ley N° 20.958, define crecimiento urbano por densificación, como *"el proceso que incrementa la intensidad de ocupación del suelo, sea como consecuencia del aumento de sus habitantes, ocupantes o edificación"*, ~~a los condominio tipo A que se puedan edificar en los sitios resultantes de un condominio tipo B, se aplicará lo que disponga el reglamento de la citada ley N° 20.958, desde su entrada en vigencia.~~ "a los condominios tipo A que se construyan en los sitios resultantes de un condominio tipo B, se les aplicará lo dispuesto en el decreto 14 (V. y U.) de 2017, publicado en el D. O. el 22.02.2018, que modificó la OGUC para efectos de aplicación de dicha Ley".
- h) Finalmente, es posible que con posterioridad a la aprobación de un condominio tipo B, se solicite acoger al régimen de copropiedad inmobiliaria a uno o más condominios tipo A en sus sitios resultantes, en cuyo caso se deberá modificar el certificado de copropiedad inmobiliaria, conforme lo señala el artículo 38 de la Ley N° 19.537, que dispone, en lo que importa: *"...la asamblea podrá solicitar del Director de Obras Municipales que proceda a modificar o a dejar*

sin efecto dicha declaración (de copropiedad inmobiliaria), debiendo, en todo caso, cumplirse con las normas vigentes sobre urbanismo y construcciones para la gestión ulterior respectiva y recabarse la autorización de los acreedores hipotecarios o de los titulares de otros derechos reales, si los hubiere.”.

Saluda atentamente a Ud.



PABLO CONTRUCCI LIRA

Jefe División de Desarrollo Urbano

JAV / MSB / MRC
2063 (193-1)

DISTRIBUCIÓN:

1. Sra. Ministra de Vivienda y Urbanismo.
2. Sr. Subsecretario de Vivienda y Urbanismo.
3. Sr. Contralor General de la República.
4. Biblioteca del Congreso Nacional.
5. Sres. Intendentes Regionales I a XV 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. 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. Sr. Secretario Ejecutivo Consejo de Monumentos Nacionales.
21. Biblioteca MINVU.
22. Mapoteca D.D.U.
23. OIRS.
24. Jefe SIAC.
25. Archivo D.D.U.
26. Oficina de Partes D.D.U.
27. Oficina de Partes MINVU Ley 20.285 artículo 7 letra g.