

DDU 361

CIRCULAR ORD. Nº 0237 /

MAT.: Ley Nº 21.014 de Vivienda y Urbanismo de 2017, D.O. 25.05.2017, que modifica D.F.L. Nº 458 (V. y U.), de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC).

LEGISLACIÓN COMPLEMENTARIA; COPROPIEDAD INMOBILIARIA; SUPERFICIE EDIFICADA; SUPERFICIE ÚTIL.

SANTIAGO, 16 JUN. 2017

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

1. De conformidad a lo dispuesto en el artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), y ante algunas consultas recibidas por esta División, se ha estimado necesario emitir la presente Circular con el propósito de precisar los alcances de las modificaciones introducidas por la Ley Nº 21.014 (V. y U.), de 2017, al artículo 18 de la LGUC, en lo específico, respecto de la obligatoriedad o no, de incorporar en las escrituras de compraventa la información a la que alude la referida modificación, y en relación a qué se debe entender por "superficie total".
2. La precitada Ley Nº 21.014, dispone en su artículo único, que se intercale al texto del artículo 18 de la LGUC, las locuciones que en ella se detallan, quedando la parte que interesa del inciso séptimo, según se transcribe a continuación:

"...Las condiciones ofrecidas en la publicidad y la información que se entregue al comprador se entenderán incorporadas al contrato de compraventa. Tal información deberá expresar claramente la superficie total y útil de la o las unidades que se están ofertando, la de sus terrazas, bodegas y estacionamientos." (El subrayado es nuestro y corresponde a las frases introducidas por la Ley Nº 21.014).

De este modo, el texto precitado permite colegir que tanto las condiciones ofrecidas en la publicidad de un proyecto, como la información que se entregue al comprador, entre ellas, las superficies a las que alude la cita precedente, "se entenderán incorporadas al contrato de compraventa" pasando a formar automáticamente parte de él, sin que exista la obligación de detallarlas expresamente en la escritura del mismo.

No obstante, si bien no es necesario que se incorpore en la escritura de compraventa la información sobre las superficies de la o las unidades involucradas en dichos contratos, toda forma de difusión e información sobre las superficies de las unidades ofrecidas, deberá detallarse conforme lo establece la aludida Ley Nº 21.014, cualquiera sea el formato y el momento en que esta difusión e información se efectúe.

3. En relación a las superficies a que hace alusión la Ley, debe entenderse por "superficie total", la superficie edificada total, en concordancia con la definición que la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), le otorga en el artículo 1.1.2. al vocablo "superficie edificada". De igual modo, para la "superficie útil" se debe estar a la definición de tal concepto en la OGUC.

""Superficie edificada"": superficie de una construcción calculada horizontalmente por pisos, sin incluir los vacíos, los ductos verticales y las escaleras de evacuación, medida hasta la cara exterior de los muros perimetrales."

""Superficie útil"": suma de la superficie edificada de las unidades que conforman un edificio, calculada hasta el eje de los muros o líneas divisorias entre ellas y la superficie común."

Conforme a lo anterior, y a modo de ejemplo, la superficie útil y la superficie edificada total de una vivienda aislada, según las definiciones contenidas en la OGUC, serían coincidentes. Para el caso de departamentos en copropiedad inmobiliaria en cambio, solo sería aplicable la superficie útil de la unidad, en el entendido que la superficie edificada total corresponde al edificio que los contiene.

Saluda atentamente a Ud.,



PABLO CONTRUCCI LIRA
Jefe División de Desarrollo Urbano

JAV / JPB

Ley Nº 21.014 (V. y U.), de 2017

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. Archivo DDU.
24. Oficina de Partes D.D.U.
25. Oficina de Partes MINVU Ley 20.285 artículo 7 letra g.