

CIRCULAR ORD. N° 04

MAT.: Precisa aspectos relativos a la construcción y urbanización de condominios tipo B.

SANTIAGO,

18 MAY 2023

DE : SECRETARIA EJECUTIVA DE CONDOMINIOS
A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN

1. De conformidad con la atribución contenida en el artículo 97 de la Ley N°21.442, que faculta a esta Secretaría Ejecutiva para impartir instrucciones sobre la aplicación de la normas de dicha ley y sus reglamentos, y atendiendo a diversas consultas y solicitudes de pronunciamiento, recibidas tanto por la División de Desarrollo Urbano como por la Secretaría Ejecutiva de Condominios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se estimó necesario emanar la presente circular con el objeto de precisar aspectos relativos a la construcción y urbanización de condominios tipo B.
2. Según el artículo 1°, letra C., b), de la Ley N°21.442, un Condominio Tipo B o Condominio de sitios urbanizados se define como:

“Condominio en el que se atribuye dominio exclusivo sobre los sitios en que se divide un predio, quedando bajo el dominio común otros bienes o terrenos, como los destinados a circulaciones o áreas verdes. Estos condominios requieren, al menos, la aprobación y ejecución de un permiso que contemple las redes, instalaciones y obras de urbanización en el espacio público existente o afecto a utilidad pública y/o las obras interiores complementarias de carácter colectivo y dominio común, que fueren necesarias para que los sitios puedan ser edificados y habilitados para su uso urbano, de acuerdo con los requerimientos, estándares y condiciones de diseño establecidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Lo anterior es sin perjuicio de la obtención del correspondiente permiso para la edificación conjunta de los sitios, por parte del titular del proyecto, o bien, de la obtención de los respectivos permisos para la edificación de los sitios, por parte de quienes adquieran dichas unidades.”
3. Sobre los procesos de urbanización y construcción simultánea en condominios tipo B:
De acuerdo con lo señalado en el artículo 1°, letra C., b), de la Ley N°21.442, la aprobación y ejecución de permisos referidos a obras interiores complementarias de carácter colectivo y dominio común, así como a redes, instalaciones y obras de urbanización en el espacio público existente o afecto a utilidad pública, constituye una condición necesaria para el desarrollo de Condominios Tipo B, la que podrá efectuarse con antelación o de forma simultánea a la aprobación y ejecución de los permisos de edificación de los sitios. En consecuencia, toda recepción de obras correspondiente a edificaciones en los sitios que conformen un condominio tipo B, deberá estar antecedida o efectuarse simultáneamente a la recepción de las obras interiores complementarias de carácter colectivo y dominio común, así como las redes, instalaciones y obras de urbanización en el espacio público existente o afecto a utilidad pública, en atención a lo dispuesto en la Ley N°21.442, en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en su Ordenanza General.
4. Sobre la extensión de garantías frente a obras de urbanización en condominios tipo B:
Considerando la facultad de las Direcciones de Obras contenida en el artículo 136°, inciso tercero, del Decreto con Fuerza de Ley N°458, que aprueba la Nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones, en su aplicación frente a la exigencia establecida en el artículo 2°, letra C., b), de la Ley N°21.442, sobre la aprobación y ejecución de permisos referidos a obras interiores complementarias de carácter colectivo y dominio común, así como a redes, instalaciones y obras de urbanización en el espacio público existente o afecto a utilidad pública, es preciso señalar que la posibilidad de extender garantías no aplica, en ningún caso, respecto a obras interiores complementarias de carácter colectivo y dominio común, las que deben ser ejecutadas a todo evento.

En el caso de identificarse un permiso que incluya obras de urbanización en el espacio público existente o afecto a utilidad pública, si no se encontraren ejecutadas, estas deberán garantizarse de acuerdo con lo establecido en el artículo 136°, inciso tercero, del Decreto con Fuerza de Ley N°458, a efectos de realizar cualquier clase de actos o contratos que tengan por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio de los terrenos que componen un Condominio Tipo B.

5. Sobre el requisito de urbanización respecto a la generación de promesas de compraventa:
Tal como se indica en el numeral precedente, a efectos de realizar cualquier clase de actos o contratos que tengan por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio de terrenos, las obras de urbanización en el espacio público existente o afecto a utilidad pública deberán encontrarse ejecutadas, o bien, garantizadas según lo establecido en el artículo 136°, inciso tercero, del Decreto con Fuerza de Ley N°458.

Saluda atentamente a Usted,


DORIS GONZÁLEZ LEMUNAC
Secretaria Ejecutiva de Condominios
Ministerio de Vivienda y Urbanismo


Ministerio de
Vivienda y
Urbanismo


SEC
Secretaría
Ejecutiva de
Condominios


VBS / PMS / SFB

DISTRIBUCIÓN:

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo
3. Sr. Contralor General de la República
4. Biblioteca del Congreso Nacional
5. Sres. Gobernadores de todas las regiones
6. Sres. Delegados Regionales Presidenciales de todas las regiones
7. Sres. Jefes de División MINVU
8. Contraloría Interna MINVU
9. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU
10. Sres. Directores Regionales Servicio de Vivienda y Urbanización
11. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU)
12. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU)
13. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU)
14. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano)
15. Sres. Jefes de Depto. D.D.U.
16. Sres. Jefes de Depto. D.U. e I. SEREMIS Regionales
17. Cámara Chilena de la Construcción
18. Instituto de la Construcción
19. Colegio de Arquitectos de Chile
20. Asociación Chilena de Municipalidades
21. Sr. Secretario Ejecutivo Consejo de Monumentos Nacionales
22. Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria de Chile, CGAI
23. Asociación Gremial de Administradores de Condominios y Edificios de Chile, AGACECH.
24. Biblioteca MINVU
25. Mapoteca O.D.U.
26. OIRS MINVU
27. Jefe SIAC
28. Archivo O.O.U.
29. Oficina de partes Secretaria Ejecutiva de Condominios
30. Oficina de partes D.D.U.
31. Oficina de partes MINVU Ley 20.285 artículo 7, letra