

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ORD.: 2004 /

ANT.: Presentación, de fecha 08.08.2025, de Alfredo Prieto, en que aporta más antecedentes a la reclamación.

Oficio Ord. N° 347, de fecha 22.07.2025, de DOM Quintero, en que informa respecto a rechazo de permiso de edificación en predio con Rol N° 627-44, comuna de Quintero.

Nuestro oficio Ord. N° 1293, de fecha 25.06.2025, en que solicita a DOM Quintero evacuar informe.

Presentación, de fecha 26.05.2025, suscrita por Alfredo Prieto, en que establece reclamo contra DOM Quintero de conformidad a art. 12° y 118° LGUC.

MAT.: Se pronuncia, de conformidad a art. 12° y 118° LGUC, respecto de rechazo a permiso de edificación en predio con Rol de Avalúo N° 627-44, comuna de Quintero.

VALPARAÍSO, **24 OCT. 2025**

**DE : SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL
DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE VALPARAÍSO**

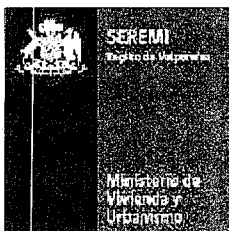
A : ALFREDO PRIETO BAFALLUY

La Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la región de Valparaíso, que suscribe, informa a Ud. haber recibido su presentación, citada en el antecedente, en que solicita nuestro pronunciamiento respecto al rechazo del expediente ingreso N° 580/2024, de fecha 24.10.2024, correspondiente a la solicitud de Permiso de Edificación para la construcción de una vivienda unifamiliar en el Lote N° 44 del Condominio Tipo B denominado 'Condominio Santa Anita de Mantagua' ubicado en Ruta F-30-E N° 12.010, con Rol de Avalúo N° 627-44, comuna de Quintero, solicitud que fuera rechazada mediante Resolución N° 125 de fecha 29.04.2025, emitida por la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Quintero.

En su reclamación indica que el rechazo se funda en la no subsanación de una observación, contenida en el acta N° 231 de fecha 11.12.2024, que refiere al incumplimiento del art. 61° de la Ley N° 21.442 Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, y que indicaría que para la obtención de un permiso de edificación dentro del sitio de dominio exclusivo del condominio Tipo B en cuestión, se requeriría la autorización de las obras por parte del condominio así como el documento que acredita la facultad de representar al condominio, lo que no se habría encontrado dentro del expediente. Al respecto, fundamenta su reclamación indicando lo siguiente:

- En el proceso de revisión del expediente y emisión de observaciones no ha quedado manifestado de manera clara ni explícita las normas urbanísticas incumplidas, de conformidad a lo señalado en el art. 1.4.9 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).
- No correspondería rechazar un permiso de edificación dentro de un condominio tipo B por materias contenidas en la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, en particular considerando que las exigencias del art. 61° de la Ley 21.442 referirían al Título XI de dicha Ley que se titula 'De la Modificación, ampliación, subdivisión, fusión y demolición de la copropiedad' y por tanto no aplican a permisos individuales en sitios de dominio exclusivo.





DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

- No corresponde a la DOM exigir antecedentes distintos a aquellos descritos en el art. 5.1.6 de la OGUC, en particular a la luz de lo señalado en el art. 1.4.2 de dicha Ordenanza.
- Exigir una autorización de la asamblea de copropietarios para la obtención de un permiso de edificación en un sitio de dominio exclusivo dentro de un condominio Tipo B constituiría una transgresión del derecho de propiedad, y sería contrario a anteriores autorizaciones emitidas por la misma DOM de Quintero.

Al respecto, atendida su reclamación, y de conformidad al procedimiento establecido en los art. 12° y 118° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en su versión previa a la modificación de dichas disposiciones incorporadas en la Ley N° 21.718, desde esta SEREMI MINVU se procedió a evacuar nuestro oficio Ord. N° 1293, de fecha 25.06.2025, en que se solicita a la DOM de Quintero informar respecto al sustento normativo del rechazo a su solicitud de permiso de edificación.

En respuesta a nuestro Ord. N° 1293/2025, la DOM de Quintero emitió su oficio Ord. N° 347, de fecha 22.07.2025 en que da cuenta de los argumentos normativos que sustentan el rechazo, señalando en particular lo siguiente:

- El rechazo se sostiene en la falta de acompañamiento de documentación esencial relativa al régimen de copropiedad inmobiliaria del condominio Tipo B, en particular no se presentó el acta de asamblea extraordinaria ni el reglamento de copropiedad debidamente protocolizado que acredita la autorización expresa de la comunidad para ejecutar obras de edificación que podrían comprometer o afectar bienes comunas o el interés general del condominio.
- Lo anterior se sustenta en lo dispuesto en el art. 61° de la Ley N° 21.442, lo que se interpretaría de manera armónica con lo establecido en los art. 1.4.2 y 5.1.6 de la OGUC respecto de los cuales se faculta a la DOM a verificar que toda intervención en un predio acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria se ajuste a las reglas que rigen su uso común y su propiedad exclusiva.
- En la copropiedad inmobiliaria coexisten elementos de propiedad exclusiva y de propiedad común, lo que genera una situación de interdependencia jurídica que obliga a los copropietarios a actuar con respeto a las decisiones colectivas válidamente adoptadas.
- El art. 61° de la Ley N° 21.442 exige disponer de un acta de asamblea y reglamento de copropiedad cuando el permiso pueda afectar bienes comunes, lo que debe acreditarse mediante documentación.
- El reglamento de copropiedad del Condominio Santa Anita de Mantagua contiene disposiciones que expresamente integran al régimen común todas las etapas del condominio, lo que reviste especial relevancia para efectos de control urbanístico; esta circunstancia impide considerar a los lotes de manera aislada pues cualquier intervención en ellos puede afectar a bienes comunes del conjunto.

Atendido lo expuesto en los antecedentes aportados por ambas partes al amparo de la normativa vigente, y considerando que la resolución de la materia consultada exige una interpretación de la Nueva Ley de Copropiedad, facultad que está radicada en la Secretaría Ejecutiva de Condominios (SEC) de este Ministerio, se procedió desde esta SEREMI MINVU a consultar a dicha repartición respecto a la correcta aplicación de dichas disposiciones normativas.

Del mismo modo, para contar con mayores antecedentes que permitan resolver la materia reclamada, se solicitó a Ud. vía correo electrónico de fecha 25.08.2025 remitir el reglamento de copropiedad del Condominio Santa Anita de Mantagua.

Evalrados todos los antecedentes del caso, y al amparo de la normativa urbana vigente, esta SEREMI MINVU puede pronunciarse en los términos siguientes:

1. Corresponde a esta SEREMI MINVU emitir un pronunciamiento respecto a la Resolución N° 125 de 2025 de la DOM de Quintero, atendiendo lo dispuesto en el art. 12° de la LGUC, a saber:



DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

"La Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo podrá resolver las reclamaciones interpuestas en contra de las resoluciones dictadas por los Directores de Obras. El reclamo deberá ser interpuesto en el plazo de 30 días, contados desde la notificación administrativa del reclamante, aplicándose para ello el procedimiento previsto en el artículo 118".

2. La obtención de permisos de edificación de obra nueva, y los antecedentes que para dicha tramitación son exigibles por parte de la DOM, se indican en el art. 5.1.6 de la OGUC.

A su vez, el art. 1.4.2 de la OGUC señala lo siguiente:

"Los documentos y requisitos exigidos en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en esta Ordenanza para la obtención de permisos, recepciones, aprobación de anteproyectos y demás solicitudes ante las Direcciones de Obras Municipales, constituyen las únicas exigencias que deben cumplirse, sin perjuicio de requisitos que, en forma explícita y para los mismos efectos, exijan otras leyes".

Lo anterior precisa que la DOM sólo puede exigir, para la emisión de un permiso de edificación de obra nueva, los antecedentes indicados en el art. 5.1.6 de la OGUC salvo otros documentos que se encuentren explícitamente indicados en otros cuerpos legales, lo que en este caso refiere a la Nueva Ley de Copropiedad N° 21.442.

3. Por su parte, el art. 61° de la Ley N° 21.442 señala que:

"Tratándose de solicitudes ante la dirección de obras municipales, respecto de cualquiera de las autorizaciones o permisos contemplados en la Ley General de Urbanismo y Construcciones o en la presente ley, deberá identificarse en aquéllas la facultad de representar al condominio, establecida en el reglamento de copropiedad, acta de asamblea extraordinaria o mandato especial.

La tramitación de solicitudes ante la dirección de obras municipales se efectuará conforme a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones".

4. Asociado a lo anterior, y sobre la pertinencia de que las asambleas ordinarias o extraordinarias de copropietarios se pronuncien respecto a las obras a ejecutar dentro de los sitios de dominio exclusivo de un Condominio Tipo B, el art. 14° de la Ley 21.442 precisa lo siguiente:

"Artículo 14.- Las sesiones ordinarias se celebrarán, a lo menos, una vez por año, oportunidad en la que la administración deberá dar cuenta documentada de su gestión, entregará el balance de ingresos y egresos y pondrá a disposición de los copropietarios los verificadores de cada gasto efectuado. Además, deberá hacer entrega de una copia informada por el banco de todas las cuentas bancarias, cartolas de estas cuentas y respaldo de pago de las certificaciones y seguros contratados.

(...)

Las sesiones extraordinarias tendrán lugar cada vez que lo exijan las necesidades del condominio, o a petición del comité de administración o de los copropietarios que representen, a lo menos, el 10% de los derechos en el condominio, y en ellas solo podrán tratarse los temas incluidos en la citación.

Las siguientes materias solo podrán tratarse en sesiones extraordinarias de la asamblea:

(...)

14) Obras de alteración o ampliaciones del condominio o sus unidades".



DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

A su vez, respecto del quórum mínimo necesario para la adopción de acuerdos en las asambleas, respecto a este punto en particular referido a las *'obras de alteración o ampliaciones del condominio o sus unidades'*, el art. 15° de la Ley 21.442 indica que se requeriría *'Mayoría reforzada de derechos equivalente al 66%'*.

5. El mismo art. 15° de la Ley 21.442 precisa en su inciso quinto lo siguiente:

"No se requerirá sesión extraordinaria de asamblea respecto de las obras de alteración o ampliaciones de unidades de dominio exclusivo, cuando el reglamento de copropiedad establezca normas que las regulen y se trate de obras que no involucren modificaciones en los derechos en los bienes comunes del condominio".

6. Atendido el tenor literal de las normativas transcritas, consta que todas las obras de alteración o ampliación dentro de un condominio o sus unidades requieren contar con un acuerdo de la asamblea extraordinaria de copropietarios con un quórum mínimo del 66% de los derechos involucrados. Ello se refuerza con lo indicado en el art. 61° de la referida Ley 21.442, en que se precisa que todos los permisos descritos en la LGUC y su Ordenanza deben individualizar al representante del condómino y acreditar dicho mandato de representación.

Ahora, es pertinente señalar que el inciso quinto del art. 15° de la Ley 21.442 identifica un único caso en que las obras de alteración o ampliación no requerirán la visación de la asamblea extraordinaria de copropietarios y es cuando concurren copulativamente dos supuestos: que el reglamento de copropiedad establezca normas que regulen dichas alteraciones o ampliaciones, y que las obras no involucren la modificación de los derechos en los bienes comunes del condominio.

7. De conformidad a lo anterior, se ha tenido a la vista el Reglamento de Copropiedad del Condominio Santa Anita de Mantagua, Quintero, Repertorio N° 2236/2015 de Notaría Antonieta Mendoza Escalas de Santiago, que ha tenido posteriores modificaciones y rectificaciones los años 2016 y 2017, y en los cuales no se observa que exista el establecimiento de normas que regulen previamente las alteraciones o ampliaciones.

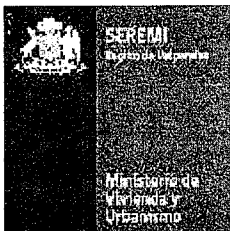
Por el contrario, lo que se observa del Reglamento de Copropiedad original es, en su numeral Decimoquinto, la configuración de un *'Comité de Arquitectura'* el cual:

"Tendrá a su cargo la aprobación previa de todos los proyectos de arquitectura de las obras que de cualquier tipo afecten al condominio, en especial deberá aprobar: los proyectos de construcción de viviendas y sus accesorios, tales como garajes, piscinas, quinchos, cierros perimetrales, etc., diseños de plazas, pavimentación, senderos y fuentes, etc., otros que le someta su conocimiento y aprobación el Comité de Administración".

Posteriormente modificaciones del Reglamento de Copropiedad reiteran y profundizan en las funciones de este *'Comité de Arquitectura'*, en particular agregando en su Modificación Repertorio N° 25195 de 2016 de la Notaría René Benavente Cash, numeral Segundo B, dos, N° 6, que: *"Queda especialmente prohibido hacer construcciones de cualquier tipo en las unidades, sin el consentimiento previo del Comité de Arquitectura y Construcción otorgado de la forma que dispone el presente Reglamento"*.

8. Analizadas las disposiciones del Reglamento de Copropiedad del Condominio Santa Anita de Mantagua, consta que no se cumplen los supuestos descritos en el inciso quinto del art. 15° de la Ley 21.442, y por tanto las obras de alteración o ampliación en dicho condominio no podrían quedar exentas de contar con una visación de la asamblea extraordinaria de copropietarios.
9. Toda vez que la Ley 21.442 precisa de manera explícita la necesidad de que las obras de alteración y ampliación dentro de las unidades de un condominio cuenten con la aprobación previa de la asamblea extraordinaria de copropietarios, es pertinente indicar que se cumple con lo indicado en el art. 1.4.2 de la OGUC, transcrito en el numeral 2 del presente oficio, y por tanto es pertinente por parte de las Direcciones de Obras exigir esta documentación al momento de revisar una solicitud de permiso de edificación de obra nueva.





DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

10. En conclusión, consta que la DOM de Quintero ha actuado en el marco de sus competencias y al amparo de la normativa aplicable al evacuar su resolución N° 125 de fecha 29.04.2025, que rechaza el expediente ingreso N° 580/2024, toda vez que no se subsanaron adecuadamente las observaciones anteriormente emitidas y referidas a la necesidad de acompañar los antecedentes que acrediten la autorización de las obras por parte de la asamblea extraordinaria de copropietarios, así como la facultad de representar al condominio establecida en el reglamento de copropiedad, acta de asamblea extraordinaria o mandato especial.

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.


ELÉN PAREDES CANALES
Secretaria Regional Ministerial
de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso

INCLUIDO: - Devuelve expediente de reclamación.


F2V / NMT

DISTRIBUCION:

- Destinatario (aprieto@pdasociados.cl, rveliz@pdasociados.cl; 993252758)
- DOM Quintero (dom@municipiquintero.cl; Av. Normandie 1916, Quintero)
- Secretaría Ejecutiva de Condominios MINVU (fareyesv@minvu.cl; dgonzalezl@minvu.cl)
- Oficina de Partes
- **PUBLICAR TRANSPARENCIA**
SI () NO ()

