

ORD. Nº 0872

ANT.: Su carta de fecha 24.08.2007.

MAT.: Aplicación Ley 19.537.

Santiago,

28 SEP 2007

DE: JEFE DIVISION DE DESARROLLO URBANO

A : JOSE RAMON UGARTE, ARQUITECTO

1. Se ha recibido en esta División de Desarrollo Urbano su oficio individualizado en el antecedente, mediante el cual solicita emitir un pronunciamiento sobre la factibilidad de aprobar un permiso de edificación acogido a copropiedad inmobiliaria, que en sus planos de arquitectura sólo contemple la graficación de las líneas divisorias entre superficie útil y la superficie común, dejando consignadas en las especificaciones técnicas las características de los muros divisorios entre las unidades vendibles, y posteriormente en los planos de copropiedad inmobiliaria la definición de la cantidad de unidades que contempla el proyecto y su ubicación. Esto es en consideración a que el proyecto consulta plantas libres, en las que las divisiones entre unidades no está constituida por muros.

Señala al respecto que en su opinión lo anterior, permitiría evitar que con posterioridad se soliciten los permisos municipales pertinentes para hacer coincidir las divisiones entre unidades de los planos de copropiedad inmobiliaria con los planos del permiso de edificación.
2. Sobre el particular cabe indicar que, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones establece procedimientos diferentes para la aprobación de un proyecto de arquitectura y la certificación que establece la Ley de Copropiedad Inmobiliaria para acoger un permiso de edificación a dicho régimen.
3. Por su parte, de acuerdo al artículo 11º de la Ley 19.537 sobre copropiedad inmobiliaria, son los planos del condominio los que deben singularizar claramente cada una de las unidades que lo integran, debiendo contar con la aprobación del Director de Obras Municipales, que verificará lo estipulado en el artículo 10º de la misma ley y procederá a extender el certificado que lo declare acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria donde se indicarán las unidades que son enajenables dentro de cada condominio.
4. De las disposiciones analizadas es posible colegir que, un proyecto que se acogerá a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, no requiere para los efectos del otorgamiento del permiso de edificación que se señalen las unidades funcionales independientes, debiendo graficar únicamente lo requerido para efecto del cumplimiento de la normativa vigente aplicable al proyecto de arquitectura, correspondiendo al proceso de certificación del cumplimiento de la Ley 19.537 que lo declara acogido al régimen de copropiedad, singularizar las unidades funcionales, en el plano correspondiente, de acuerdo al artículo 11º de dicha Ley.

5. Sin perjuicio de lo anterior, la normativa de urbanismo y construcciones vigente, establece para todas las obras de edificación y urbanización de cualquier naturaleza, sean urbanas o rurales, la obligación de contar con el respectivo permiso de la Dirección de Obras Municipales, con las excepciones contenidas en el artículo 116° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y el artículo 5.1.2. de la Ordenanza General.

De este modo, y según esta disposición, se deberá dar cumplimiento a lo establecido y obtener el permiso correspondiente cada vez que se consideren obras que modifiquen el permiso de edificación otorgado, salvo que éstas estén contempladas en las excepciones consideradas en la Ley y su Ordenanza. El momento en que se soliciten los permisos correspondientes para las habilitaciones interiores necesarias para la materialización de las unidades enajenables, será la oportunidad en que se verificará que los muros divisorios entre unidades funcionalmente independientes, cumplan con la normativa vigente y tengan una clara referencia con las unidades enroladas.

6. Si posterior a la recepción final y luego de haberse acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, se realizan obras no contempladas en el permiso primitivo corresponderá presentar ante la Dirección de Obras Municipales, los antecedentes requeridos, incluyendo la autorización de la comunidad mediante asamblea extraordinaria en cumplimiento a lo indicado en el artículo 17 de la Ley 19.537 o bien la autorización consignada en el Reglamento de Copropiedad en concordancia a lo establecido en el artículo 13 de la misma Ley, no correspondiendo por ende, aprobar y recepcionar sólo la planta general que alberga las unidades funcionales, sino que cada una de sus habilitaciones posteriores que contemplen obras que requieran permiso.

Saluda atentamente a Ud.,



LUIS EDUARDO BRESCIANI LECANNELIER
Jefe División Desarrollo Urbano

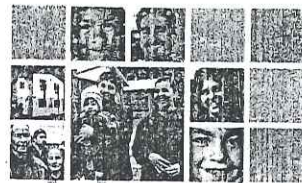
OFJ/MEB/CRR

1853(37-12)

Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

DISTRIBUCIÓN

1. Destinatario
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo
3. Secretaría Regional Ministerial Metropolitana
4. Depto. Planificación y Normas Urbanas D.D.U.
5. Oficina de Partes D.D.U.



ORD. N° 0453 / **viviir mejor**

ANT.: Carta de fecha 14.05.2008 de José Ramón Ugarte G., arquitecto.

MAT.: Aplicación artículo 116 de la L.G.U.C.

Santiago,

03 JUN 2008

DE: JEFE DIVISION DE DESARROLLO URBANO

A : JOSÉ RAMÓN UGARTE, ARQUITECTO

1. Se ha recibido en esta División de Desarrollo Urbano su carta individualizada en el antecedente, mediante la cual solicita informar respecto de las normas urbanísticas aplicables a un proyecto de ampliación al interior de un edificio acogido a la Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria.

El proyecto específico, si bien implica un aumento de superficie se emplaza dentro del volumen aprobado en el permiso de edificación primitivo y recepcionado por la Dirección de Obras respectiva, por lo cual se consulta si es aplicable la norma urbanística de altura dentro del volumen aprobado, teniendo en cuenta que el coeficiente de constructibilidad permitido en el Plan Regulador vigente, permite el incremento de superficie.

2. En primer término, cumpla con señalar, que no se encuentra dentro de las competencias de esta División de Desarrollo Urbano, pronunciarse sobre el proyecto específico que motivó la consulta, toda vez que corresponde a las facultades de la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo en virtud del artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
3. Sin perjuicio de lo anterior y en caso que, se solicite un permiso de ampliación proyectada al interior de un volumen ya aprobado mediante un permiso de edificación y que cuenta con recepción final, cumpla con señalar que ello sería factible siempre y cuando las normas urbanísticas del Plan Regulador Comunal vigente permitan dichos incrementos.
4. Por su parte, se hace presente que cualquier modificación que se realice en un proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria debe contar con la aprobación de la comunidad y proceder de acuerdo a lo reglado por la Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria y su Reglamento.

Saluda atentamente a Ud.,



Luís Eduardo Bresciani Lecannelier
LUIS EDUARDO BRESCIANI LECANNELIER
JEFE Jefe División Desarrollo Urbano

us
OFJ/MEB/CRR
1091(23-7)

Art. 116 LGUC normas urbanísticas aplicables a una ampliación al interior de un edificio.

DISTRIBUCIÓN

1. Interesado
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo
3. SEREMI Vivienda y Urbanismo Región Metropolitana
4. Depto. Planificación y Normas D.D.U.
5. Oficina de Partes D.D.U.