

CIRCULAR ORD. N° 644 /

MAT.: Estacionamientos en régimen de Copropiedad Inmobiliaria.

ESTACIONAMIENTO; CUOTA MINIMA OBLIGATORIA; SISTEMAS MECANICOS; UNIDAD DE CONDOMINIOS.

SANTIAGO, 24 de Junio de 1998

DE : JEFE DIVISION DE DESARROLLO URBANO.

A : SEGUN DISTRIBUCION.

1. La Ley N°19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, (Diario Oficial de fecha 16 de Diciembre de 1997) en relación a la exigencia de estacionamientos, en su inciso primero del artículo 8°, establece lo siguiente:

“En todo condominio deberá contemplarse la cantidad mínima obligatoria de estacionamientos que señale el plan regulador. Los estacionamientos que correspondan a la cuota mínima obligatoria antes mencionada deberán singularizarse en el plano a que se refiere el artículo 11 y, en caso de enajenación, ésta sólo podrá hacerse en favor de personas que adquieran o hayan adquirido una o más unidades en el condominio. Los estacionamientos que excedan la cuota mínima obligatoria serán de libre enajenación. En caso de contemplarse estacionamientos de visitas, éstos tendrán el carácter de bienes comunes del condominio”.

El citado artículo 11°.- dispone que dichos estacionamientos deberán singularizarse en el plano de condominio, aprobado por el Director de Obras Municipales y archivado en una sección especial del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Por otra parte, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en su inciso primero del artículo 2.4.2. establece lo siguiente: “Los instrumentos de planificación territorial deberán establecer las exigencias de estacionamientos en relación a la ubicación y destino de las edificaciones, señalando asimismo los casos en que no habrá exigencias al respecto.”.

Además, el artículo 2.4.1. de la citada Ordenanza General dispone que los edificios que se construyan, estén o no destinados a acogerse a la Ley Copropiedad Inmobiliaria, deberán proyectarse con una dotación mínima de estacionamiento de acuerdo a lo que fije el instrumento de planificación territorial respectivo.

2. De lo anterior, se infiere que en los condominios existen los siguientes casos de estacionamientos de acuerdo a su enajenación:
 - a) El proyecto cumple la cuota mínima obligatoria de estacionamientos según el instrumento de planificación territorial, en cuyo caso éstos son vendibles sólo a los propietarios o futuros propietarios de la unidad del condominio, o bien, pueden mantenerse como bienes comunes del condominio.
 - b) El proyecto excede la cuota mínima obligatoria de estacionamientos según el instrumento de planificación territorial, en cuyo caso los estacionamientos en exceso son de libre enajenación, o bien, pueden mantenerse como bienes comunes del condominio.

3. De acuerdo con lo expuesto se pueden agrupar las siguientes situaciones:
 - a) Estacionamientos individuales que corresponden a la cuota obligatoria, deben cumplir con las disposiciones sobre dimensionamiento, seguridad contra incendio y demás normas de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
 - b) Estacionamientos que sobrepasan la cuota obligatoria, pueden resolverse mediante sistemas mecánicos y sus dimensiones no estarán reguladas como los anteriores.

4. No obstante lo anterior, en cualquier caso, dos o más estacionamientos podrán resolverse a través de sistemas mecánicos con ingreso y salida independiente de vehículo, y constituirse en una unidad enajenable, siempre que dichos estacionamientos estén asignados a la misma unidad del condominio. Ellos deberán cumplir como unidad enajenable con las disposiciones sobre copropiedad inmobiliaria de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

En caso de optar por estacionamientos mecánicos dependientes o por estacionamientos dobles contiguos ubicados en un mismo nivel, se deberá en ambas situaciones considerar un área de maniobra de superficie igual o superior a un espacio de estacionamiento, separado de las circulaciones y ubicado en el nivel correspondiente con fácil y directa operación.

Saluda atentamente a Ud.,

JAIME SILVA ARANCIBIA
Jefe División de Desarrollo Urbano

CIRCULARES VIGENTES DE ESTA SERIE									
1	3	4	6	7	9	10	12	14	15
16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	32	33	34	35

ESE/JKP/mmb.

DISTRIBUCION:

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo.
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo.
3. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales.
4. Sres. Directores Regionales SERVIU.
5. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU)
6. Sres. Intendentes Regionales I a XII y Región Metropolitana.
7. Sres. Jefes de División.
8. Sres. Jefes Departamento D.D.U..
9. Biblioteca MINVU.
10. Colegio de Arquitectos de Chile.
11. Cámara Chilena de la Construcción.
12. Asociación Chilena de Municipalidades.
13. Suscriptores O.G.U.C..
14. Mapoteca D.D.U..
15. Oficina de Partes D.D.U..