

CIRCULAR ORD. Nº 384 /**MAT.:** Artículo 4.3.3. de O.G.U.C.**DIVISIONES ENTRE UNIDADES INDEPENDIENTES,
PLANTAS LIBRES DE OFICINAS Y LOCALES
COMERCIALES, INSTALACIONES VARIAS.****SANTIAGO, 29. NOV. 2002****DE : JEFE DIVISION DE DESARROLLO URBANO.****A : SEGÚN DISTRIBUCION.**

1. En cumplimiento del artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se ha estimado necesario emitir la presente Circular con el propósito de impartir instrucciones sobre la correcta aplicación del Artículo 4.3.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en lo referente a las divisiones entre unidades independientes y a las instalaciones sanitarias y energéticas en los edificios de oficinas y centros comerciales cuya distribución es en base a “plantas libres” .
2. Al respecto, el artículo 4.3.3. establece la resistencia que deben tener los muros divisorios entre unidades funcionales independientes, pero no se refiere al caso en que dos o más unidades contiguas son de un mismo propietario o usuario. Esta eventualidad es relativamente recurrente en edificios de oficinas y en locales comerciales, cuyo “tamaño” se adecua a los constantes y fluctuantes requerimientos del mercado, sin que sea necesario fusionar roles ni alterar los prorrateos en el Reglamento de Copropiedad.

Es importante aclarar en primer lugar que el objetivo que tiene este artículo en lo referente a las divisiones entre unidades funcionales independientes, es proteger a un tercero ante un siniestro, evitando la propagación del fuego a unidades vecinas, por lo que si un propietario o usuario compra o arrienda dos o más unidades contiguas, no corresponde exigir que se contemple un muro divisorio, si la actividad es funcionalmente continua, es decir, en la práctica la “unidad” funciona, sea oficina o local, como una unidad más grande.

Para los efectos del cumplimiento del artículo 4.3.3., bastará que se grafique en los planos de arquitectura para el Permiso de Edificación o de sus modificaciones, la división entre unidades vendibles con la resistencia al fuego correspondiente y se indique tanto en el Plano de Copropiedad Inmobiliaria como en su Reglamento de Copropiedad, que en el evento que un propietario decida vender o arrendar una unidad a un usuario o propietario distinto al de las unidades contiguas, se deberá edificar el muro divisorio especificado cumpliendo con todos los requisitos que para este tipo de muros establece el artículo 4.3.3.. Lo anterior eximirá a las Direcciones de Obras Municipales de exigir la materialización de todas las divisiones entre unidades para el otorgamiento de la Recepción Definitiva del edificio. En el momento en que se soliciten los permisos de obra menor por las habilitaciones interiores de los locales u oficinas, se verificará que los muros divisorios con otras unidades funcionalmente independientes, cumplan con lo establecido en el artículo 4.3.3. y tengan una clara referencia con las unidades enroladas..

3. Por su parte, la división entre unidades vendibles y espacios comunes no está normativamente contemplada en la citada tabla del Artículo 4.3.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Para la mayor parte de los proyectos, dicho muro divisorio es natural y obvio, y por ende, no causa problemas el hecho de consultarlo, sin embargo en algunos edificios de oficinas, se ha extendido la práctica de asignar en uso y goce exclusivo para una unidad vendible específica, parte de los espacios comunes, especialmente los pasillos frente a los ascensores o cajas verticales de seguridad.

En estos últimos, tampoco parece razonable exigir un “muro divisorio” entre ambos, puesto que, al definir dichos espacios en calidad de bienes comunes asignados en uso y goce exclusivo, según la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, las actividades que allí se desarrollen pasan a ser una “unidad funcional”, en tanto no se intervenga ni entorpezca las vías de evacuación como tales.

En consecuencia, toda vez que se trate de recintos contiguos, que conforman una “unidad funcional”, aunque parte de la superficie esté definida como superficie útil (unidad vendible) y otra como bien común asignado en uso y goce exclusivo (espacio común), no requiere contemplar obligatoriamente “muros divisorios” y si los tiene, pueden ser removidos.

Consecuente con el caso anterior, también se da una tercera alternativa, esto es, entre un espacio común, de uso general, con otro espacio común asignado en uso exclusivo de alguna unidad vendible contigua o adyacente.

Al igual que en los casos anteriores, se genera una “unidad funcional” entre los diversos tipos de espacios, independientemente del régimen de dominio que los afecta, motivo por el cual, mientras se mantenga esa característica de funcionalidad, no es exigible un muro divisorio entre tales espacios virtuales, o bien, si los tiene, pueden ser removidos.

Este último caso se presenta principalmente en oficinas, que por razones de diseño, se contempla una pequeña recepción o secretaría en el pasillo frente a los ascensores, cuyo espacio, siendo un bien común, se le define en uso y goce exclusivo de la unidad vendible que enfrenta o accede de la oficina, y el resto del pasillo se mantiene como un espacio común, de uso general, para dar acceso a otras instalaciones del edificio, como lo son las escaleras, la red seca y húmeda, medidores, etc.

Como se apreciará, el común denominador de las situaciones planteadas, es la “unidad funcional” que se produce, entre distintos tipos de espacios, que están ocupados o serán ocupados por un mismo propietario o usuario, que, mientras se mantenga esa característica de funcionalidad, no es exigible un muro divisorio entre tales espacios virtuales y si los tuviera, pueden ser removidos.

4. Similar a la situación de las divisiones entre unidades es la de las instalaciones tanto sanitarias como energéticas en los edificios con “plantas libres”, es así que como para lograr mayor flexibilidad, los edificios se proyectan con instalaciones que por su configuración y capacidad dan lugar a múltiples opciones, según lo dispongan o demanden los proyectos de habilitación interior de los futuros usuarios.

Es así como en estos casos se dispone una sucesión de bajadas de aguas servidas y conexiones de agua potable, de distribución eléctrica, de ventilación, etc. de modo de entregar múltiples alternativas a las futuras instalaciones de baños, de electricidad, de climatización, de ventilación, etc. según lo demanden los futuros usuarios en un comienzo o a lo largo de la vida útil del edificio.

Lo anterior se podría ver limitado, si la Dirección de Obras Municipales exigiera una autorización de la comunidad otorgada mediante asamblea extraordinaria, cada vez que se quiera aprobar una obra menor de habilitación de los diferentes locales u oficinas. Por lo tanto, en estos casos, bastará que en el Reglamento de Copropiedad se deje ampliamente consignadas las condiciones técnicas de las instalaciones, permitiendo expresamente la flexibilidad del uso y todo lo que ello implica, no considerándose de este modo tal intervención, en ningún caso, como una modificación o ampliación de las instalaciones del edificio.

Saluda atentamente a Ud.,

CARLA GONZALEZ MAIER
Jefa 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	25	26
27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
37	38	39	40	42	43	44	45	48	50
51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
61	62	63	64	66	69	71	72	73	74
75	76	77	78	79	81	82	83	84	85
86	87	89	90	91	92	95	96	97	98
99	101	102	103	104	105	106	107	108	109
110	111	112	113	114	115	116			

MEB

DISTRIBUCIÓN

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo
3. Sres. Intendentes Regionales I a XII y Región Metropolitana
4. Sres. Jefes de División MINVU
5. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU
6. Sres. Directores Regionales SERVIU
7. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU)
8. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU)
9. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU)
10. Sres. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano)
11. Sres. Unidad de Patrimonio Urbano (UPU). Subsecretaría.
12. Sres. Jefes Depto. D.D.U.
13. Sres. Jefes Depto. D. U. e I. SEREMI Regionales
14. Cámara Chilena de la Construcción
15. Colegio de Arquitectos de Chile
16. Asociación Chilena de Municipalidades
17. Biblioteca MINVU
18. Mapoteca D.D.U.
19. Oficina de Partes D.D.U.
20. Oficina de Partes MINVU