

CIRCULAR ORD. N° 0530

MAT.: Sobre aplicación de coeficientes de constructibilidad y uso del suelo por ampliaciones en condominios tipo B.

LEY N°19.537, DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA; CONDOMINIOS TIPO B; AMPLIACIONES; COEFICIENTES DE CONSTRUCTIBILIDAD Y DE OCUPACIÓN DEL SUELO.

SANTIAGO, 24 NOV. 2005

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

1. Se ha solicitado el pronunciamiento de esta División con respecto a la forma de aplicar los coeficientes de constructibilidad y de ocupación del suelo en el caso de ampliaciones desarrolladas en condominios del tipo B, conformados por unidades de viviendas no económicas y "con proyectos de construcción aprobados". El pronunciamiento se solicitó en relación con la habilitación de mansardas y ampliaciones en extensión que no fueron informadas oportunamente en la solicitud del permiso de edificación concedido por la Dirección de Obras Municipales, que de aprobarse posteriormente, harían que el proyecto ya recepcionado sobrepase los coeficientes de constructibilidad y/o de ocupación del suelo fijados explícitamente por el instrumento de planificación territorial respectivo para la zona en que se encuentra emplazado el predio.
2. Los coeficientes de constructibilidad y de ocupación del suelo, términos técnicos conceptualmente definidos en el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, son establecidos por el planificador para las distintas áreas del Plan Regulador conforme a las peculiaridades de cada zona y según su potencial aprovechamiento y desarrollo. Para los efectos de la aplicación práctica del coeficiente de constructibilidad, el proyectista deberá estarse a lo establecido en el artículo 5.1.12. de la Ordenanza General y, para la aplicación del coeficiente de ocupación del suelo, a lo prescrito en los artículos 5.1.10. y 5.1.11. del cuerpo reglamentario aludido.
3. Ahora bien, sin considerar las disposiciones especiales que fluyen de la aplicación del D.F.L. N°2, de 1959, sobre "viviendas económicas", en el caso de los condominios tipo B constituidos por unidades de viviendas no económicas y con "proyectos de construcción aprobados" acogidos a las disposiciones de la Ley N°19.537, los coeficientes de constructibilidad y de ocupación del suelo deben ser aplicados respecto de la totalidad del terreno que consulta el proyecto, descontadas las áreas declaradas de utilidad pública.

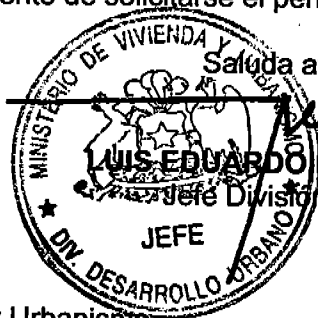
Cabe destacar a este respecto, que el proyectista tiene amplia libertad para distribuir según más convenga a su particular forma de planificación y diseño la constructibilidad y la ocupación física del suelo establecida para el predio total, esto, en lo que respecta a los lotes de dominio privado, a los sitios de dominio común proyectados y en relación a las edificaciones que sobre ellos se emplazan, no pudiendo por lógica sobrepasar los límites establecidos por los coeficientes o indicadores preestablecidos por los instrumentos de planificación territorial respectivos.

4. En el caso de las ampliaciones, es decir, de aumentos en la superficie edificada efectuadas con posterioridad a la recepción de las obras del proyecto de condominio, el ideal es que ellas se encuentren ya consultadas gráficamente en los planos al momento de solicitar el permiso a la Dirección de Obras Municipales a fin de no generar al momento de su aprobación posterior desequilibrios internos, así, advertida la Dirección de Obras Municipales, estará en condiciones de confirmar rápidamente frente a nuevas solicitudes de ampliaciones que los coeficientes establecidos por el instrumento de planificación territorial respectivo no han sido rebasados y que de ser aprobadas, éstas no implicarán cambios en los derechos de propiedad y en el funcionamiento administrativo del condominio que pueda generar futuros conflictos y controversias internas.

Finalmente es preciso recordar, que la habilitación de mansardas y/o las ampliaciones efectuadas en extensión sobre el terreno del condominio vinculadas con unidades de dominio privado o de dominio común, implican necesariamente cambios en la avaluación de la propiedad raíz intervenida, situación que debe ser informada al Servicio de Impuestos Internos para efectuar oportuna y coordinadamente los ajustes tributarios que correspondan.

5. En consecuencia y teniendo en consideración lo precedentemente expuesto, no procede autorizar ampliaciones de mansardas y/o ampliaciones en extensión de edificaciones pertenecientes a condominios tipo B conformados por viviendas no económicas y "con proyectos de construcción aprobados", si ellas exceden los coeficientes técnicos generales de constructibilidad y de ocupación del suelo aplicable al total del terreno, debiendo éstas en lo posible ser informadas al momento de solicitarse el permiso del proyecto de condominio.

Saluda atentamente a usted,



LUIS EDUARDO BRESCIANI LECANNELIER
Jefe División de Desarrollo Urbano

JEFE

OFJ/ JCM /mmb
DISTRIBUCIÓN:

1. Sra. Ministra de Vivienda y Urbanismo
2. Srta. 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. Instituto de la Construcción.
16. Colegio de Arquitectos de Chile.
17. Asociación Chilena de Municipalidades.
18. Biblioteca MINVU.
19. Mapoteca D.D.U.
20. División de Desarrollo Urbano.
21. Oficina de Partes MINVU