



DDU – ESPECÍFICA N° 26 / 2007

CIRCULAR ORD. N° 0406 /

ANT.: Presentación de fecha 24 abril 2007.

MAT.: Aplicación artículo 8° Ley 19.537 modificado por la Ley 20.168, y artículo 6.2.3. de la OGUC.

**COPROPIEDAD INMOBILIARIA; CONDOMINIOS DE VI-
VIENDAS SOCIALES; ESTACIONAMIENTOS.**

SANTIAGO, 11 MAYO 2007

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se ha dirigido a esta División, un profesional arquitecto, solicitando sea precisada la aplicación del artículo 8° de la Ley 19.537 modificado por la Ley 20.168, formulando al efecto tres consultas las que daremos respuesta conforme al tema planteado.

Consulta 1: ¿Debe entenderse que la dotación de un estacionamiento cada dos viviendas sociales es suficiente para todos los condominios de viviendas sociales o en el caso de ser más exigente, prevalece la cantidad mínima obligatoria del Plan Regulador?

Respuesta: Sobre el particular cabe indicar que de conformidad con el principio de la especialidad, los condominios deben regirse por la Ley N° 19.537 y por el D.S N° 46 de 1998, y sólo en lo que no esté previsto expresamente en estos dos textos especiales, deben regirse por las restantes normas mencionadas en el artículo 10 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, esto es, por la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), por la Ordenanza General de urbanismo y Construcciones (OGUC), y por los instrumentos de planificación territorial que regulen el área de emplazamiento del condominio.

En consecuencia, tratándose de condominios de viviendas sociales, a que se refiere el Título IV de la Ley 19.537, sólo corresponderá contemplar un estacionamiento cada dos unidades de viviendas sociales.

Consulta 2: En relación con el inciso segundo del artículo 8° de la Ley 19.537, para condominios tipo B de viviendas sociales acogidos al DFL N°2 con construcción simultánea ¿prima lo dispuesto en el artículo 6.1.8. de la OGUC sobre todo la posibilidad de incrementar la densidad en un 25%?

Respuesta: En tal sentido cumpro con señalar que, el inciso segundo del artículo 8° de la Ley 19.537, establece requisitos respecto de los **tamaños prediales** que deben cumplir los terrenos en que se emplacen los condominios, así como los de los sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario.

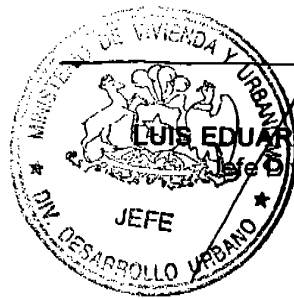
Sobre esta materia y, de conformidad con el principio de la especialidad, cumpro con señalar a usted que los **tamaños prediales** de los terrenos en que se emplacen condominios, así como los de los sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario, deben cumplir con lo dispuesto en el citado artículo 8° de la Ley 19.537.

Respecto de la densidad y del resto de las excepciones a las normas urbanísticas, que permite alterar el artículo 6.1.8. de la Ordenanza General, deben regirse por la citada disposición, salvo en aquellos casos, como los analizados en el presente, en que existe una disposición expresa en la Ley 19.537.

Consulta 3: En relación con lo señalado en el artículo 6.2.3. de la OGUC, en los casos de condominios tipo B, ¿las vías interiores se pueden considerar como vías de tránsito público o espacio público?

Las vías interiores de un condominio constituyen bienes de dominio común, conforme al numeral 3. letra b) del artículo 2° de la Ley 19.537. En tal sentido, la normativa vigente establece que, en las viviendas sociales la puerta de acceso de los edificios colectivos o de las viviendas unifamiliares no podrá distar más de 30 m. de una vía de tránsito público o espacio público, medida desde el correspondiente deslinde del terreno común.

Saluda atentamente a Ud.



[Handwritten signature]

LUIS EDUARDO BRESCIANI LECANNELIER
Jefe División de Desarrollo Urbano

[Handwritten signature]
OFJ/MLC
854(18-5)

Art. 8° Ley 19.537 sobre copropiedad inmobiliaria. Art 6.2.3. de la O.G.U.C.

DISTRIBUCIÓN.

1. Sra. Ministro de Vivienda y Urbanismo
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo
3. Sr. Contralor General de la República.
4. Sres. Biblioteca del Congreso Nacional
5. Sres. Intendentes Regionales I a XII y Región Metropolitana
6. Sres. Jefes de División MINVU
7. Sres. Contraloría Interna MINVU
8. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU

9. Sres. Directores Regionales SERVIU
10. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU)
11. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU)
12. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU)
13. Sres. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano)
14. Sres. Jefes Depto. D.D.U.
15. Sres. Jefes Depto. D. U. e I. SEREMI Regionales
16. Cámara Chilena de la Construcción
17. Instituto de la Construcción.
18. Colegio de Arquitectos de Chile
19. Asociación Chilena de Municipalidades
20. Sres. CONAVICOOP. Londres 79 -Santiago
21. Biblioteca MINVU
22. Mapoteca D.D.U.
23. Oficina de Partes D.D.U.
24. Oficina de Partes MINVU