



532

ORD.Nº _____/

ANT.:-Carta de Sr. Lautaro Moreno Gajardo de fecha 06.03.2012.-

MAT.:-Emite pronunciamiento acerca de observación 1 de Ord. 917 de fecha 22.02.2012 de la Dirección de Obras Municipales de La Serena.-

05 ABR 2012

LA SERENA,

**A : SR. LAUTARO MORENO GAJARDO
CASILLA 1530 LA SERENA**

**DE: SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE COQUIMBO**

Esta Secretaria Ministerial de Vivienda y Urbanismo en el marco de su carta de solicitud de pronunciamiento solicitado acerca de la observación, emitida por la Dirección de Obras Municipales de La Serena en su Ord. 917 de fecha 22.02.2012, en cuanto a las condiciones necesarias para acoger la parcela 350 de la colonia Pampa Alta a régimen de copropiedad inmobiliaria, que según consta en el Ord., mencionado, la Dirección de Obras instruyó que no es posible autorizar su solicitud para acoger la parcelación en cuestión a la Ley 19.537 de copropiedad inmobiliaria, argumentando que para este efecto deben existir construcciones, terrenos con construcciones o proyectos con construcción aprobadas por la Dirección de Obras, además de contemplar las superficies de dominio común (áreas verdes, equipamiento y vialidad) tal y como si se tratase de un loteo, según las disposiciones establecidas en el Art. 2.6.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. En el marco de esta observación se dirige a esta Seremi, el Sr. Lautaro Moreno Gajardo con las siguientes inquietudes:

1. En primera instancia plantea que la solicitud de acoger la parcela 350 de la colonia Pampa Alta ha sido denegada, pues para poder acogerse a este régimen de copropiedad inmobiliaria tipo B debe solicitar además un permiso de edificación para las viviendas que se construirán en los terrenos resultantes del condominio.-
2. En segunda instancia, y considerando que la Circular 41/1998, se encuentra actualmente derogada, se consulta si existe otra circular donde se señale o establezca la exigencia del permiso de edificación.-
3. Por último, solicita aclarar si la exigencia del permiso de edificación resulta procedente ya que los proyectos con permiso de edificación aprobados, pueden ser modificados e incluso no ser construidos.-

En atención a las consultas formuladas y sobre el particular, es preciso aclarar que el artículo 1º, de la Ley Nº 19.537 regula un **régimen especial de propiedad inmobiliaria**, con el objeto de establecer condominios integrados por inmuebles divididos en unidades sobre las cuales se pueda constituir dominio exclusivo a favor de distintos propietarios, manteniendo uno o más bienes en el dominio común de todos ellos, en el mismo cuerpo legal artículo 2 y en lo que importa, se dispone que se podrán acoger al condominio tipo B, los predios, con construcciones o "**con proyectos de construcción aprobados**" en el interior de cuyos deslindes existen simultáneamente **sitios** que pertenezcan en dominio exclusivo a cada propietario y terrenos de dominio común de todos ellos.-

En coherencia con lo anterior el D.S. 46/98 "Reglamento de copropiedad inmobiliaria", define en su artículo 2, a los **predios con proyectos de construcción aprobados**, como : "Los que cuenten, a

lo menos, con certificado extendido por la Dirección de Obras Municipales en que conste que no se requiere la ejecución de obras de urbanización o que las obras de urbanización requeridas han sido ejecutadas, o los que cuenten con certificado de urbanización garantizada. Este certificado, junto con el que extienda el Director de Obras Municipales conforme al inciso segundo del artículo 10 de la ley que declare acogido el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria y señale las unidades que sean enajenables, permitirá transferir el dominio de dichas unidades. No obstante lo anterior, atendido lo previsto en el inciso primero del artículo 9º de la ley, el certificado de urbanización garantizada no permitirá al Director de Obras Municipales efectuar la recepción definitiva de los edificios.”

En virtud de lo anterior y en coherencia con la Circular DDU 192 Ord. 1065/2007, se infiere que podrá acogerse a la ley 19537, y ser calificado como condominio tipo B, cualquier terreno que se proyecte dividir simultáneamente en sitios de dominio exclusivo y terrenos de dominio común, siempre que cuente con el mencionado certificado de urbanización emitido por la Dirección de Obras Municipales, en que conste que no se requiere la ejecución de las obras de urbanización o que las **obras de urbanización requeridas han sido ejecutadas** o en su defecto que cuenten con certificado de urbanización garantizada.-

En conclusión, y en atención a su consulta de fondo, la observación 1 del Acta de observaciones Ord. Nº 917/2012, de la Dirección de Obras Municipales de La Serena, no resulta procedente, toda vez que como se desprende de la definición establecida para los **proyectos con construcciones aprobadas**, señalada en el Art. 2 del D.S 46/98, no se refiere a un permiso de edificación aprobado, sino a las obras de urbanización necesarias que certificará el director de obras municipales, de modo que conste que se cuenta con la urbanización necesaria y suficiente para habilitar sin problemas los sitios resultantes del condominio, las cuales deberán desarrollarse en armonía con la Ley General de Urbanismo y Construcciones, su Ordenanza, Ley de Copropiedad Inmobiliaria y su correspondiente Reglamento.-

Finalmente cabe hacer presente que los proyectos de edificación propiamente tal, se podrán presentar posteriormente a la Dirección de Obras Municipales, en forma conjunta para todos los sitios resultantes o en forma individual para cada uno de ellos, asimismo se podrá solicitar la recepción definitiva para el total de las edificaciones o de manera individual, según sea el caso.

Sin otro particular, Saluda atentamente a usted,

**FERNANDO HERMAN HERRERA**
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE COQUIMBO


FMC- EVM/CRH/epf.

Ord. Int. Nº 81 /2012 D. D.U. e I.

DISTRIBUCIÓN:

- Directora de Obras Municipales de La Serena.-
- Departamento Jurídico Serviu Región de Coquimbo. (ci)
- Departamento de Desarrollo Urbano e Inf. SEREMI MINVU IV Región (2)
- Oficina de Partes.