



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**

UNIDAD SUPERVISION

Equipo Supervisión Normativa

Interno N° 021- 2354 -2011

Carátula. N° 06005 de 19-08-11

ORD. N° 4389 /

- ANT.:**
1. Presentación de fecha 21 de julio 2011 de Sra. María Isabel Volochinsky Weinstein a esta Seremi.
 2. Ord. N° 3340 de fecha 27 de julio 2011 de esta Seremi a DOM Santiago. Solicita informe.
 3. Ord. N° 1146/2011 de fecha 19 de agosto 2011 de Sr. Director de Obras Municipales de Santiago a esta Seremi. Remite informe.

MAT.: **SANTIAGO:** Se pronuncia sobre Expediente Obra Menor N° E/2770-2010 en propiedad ubicada en calle Huérfanos N° 757 Of. 609.

SANTIAGO, 20 SEP 2011

DE : SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

A : SRA. MARÍA ISABEL VOLOCHINSKY WEINSTEIN

1. Esta Secretaría Ministerial recibió su presentación citada en el N° 1 del Ant., mediante la cual solicitó nuestro pronunciamiento, por cuanto la Dirección de Obras Municipales de Santiago exigió en Observación en Acta respectiva al Expediente de Solicitud de Obra Menor N° E/2770-2010, para la propiedad ubicada en calle Huérfanos N° 757, Of. 609 de esa comuna, acreditar anuencia de la Comunidad por incremento e intervención en instalaciones sanitarias y en losa, y por cambio de destino, lo que en opinión de la interesada es carente de todo fundamento jurídico y que además contraviene expresamente lo prescrito por el artículo 32 del reglamento de la Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria.
2. Requerido el pronunciamiento correspondiente, la Dirección de Obras Municipales de Santiago ha señalado -por oficio que se indica en el N° 3 del ANT., cuya copia se adjunta- las razones por las que no ha sido posible autorizar la Obra Menor solicitada, ratificando detalladamente las observaciones que ha formulado al proyecto que Ud. ha presentado, referidas al incumplimiento de materias expresamente definidas y establecidas en la citada Ley 19.537, y que en lo principal se refieren a:
 - La remodelación del local incluiría entre otros, incremento e intervención de instalaciones sanitarias (bienes comunes), intervención en losa y cambio de destino a la clase equipamiento Educación (Clases de Yoga).
 - De acuerdo al artículo 17, Título II de la ley 19.537 se requiere la anuencia de la Comunidad en Acta escriturada de Asamblea extraordinaria de Copropietarios.
 - Habiéndose vencido el plazo legal de 60 días para responder observaciones, se denegó el permiso, devolviendo antecedentes.

*de una obra. c/4.
Sr. Juanes Basilla
22/11/11 7.696.970-1*



- El artículo 32, del título X del Reglamento de la citada Ley, al que hace referencia el reclamante, no procede, no tiene relación con el tema en discusión.
- La condición de contar con la anuencia de la Comunidad mediante Asamblea extraordinaria de Copropietarios en el caso de incrementar las instalaciones sanitarias incluso una sola unidad se refrenda en el pronunciamiento de la Seremi Minvu, Ord. N° 1833 de fecha 02 de junio de 2006, cuya copia adjunta.
- La intervención en losa (bien común) si el proyecto efectivamente no genera alteraciones es materia a precisar en la propuesta arquitectónica.
- La Contraloría General de la República se ha pronunciado sobre cambio de destino y Copropiedad en Dictamen N° 50252 de fecha 06 de octubre de 2004, y detalla, "Cabe poner de relieve, entonces, que una ley especial, sobre Copropiedad Inmobiliaria, ha determinado, en forma expresa y categórica, que se requiere para el cambio de destino, entre otros requisitos, el acuerdo de la asamblea de copropietarios".

3. Al respecto, en primer término debo informar a usted que de acuerdo a las facultades que le otorga el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la División de Desarrollo Urbano de este Ministerio se pronunció en la Circular Ordinaria N° 0468 de fecha 13 de julio de 2009, cuya copia adjunta, en relación a cambio de destino y Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria y ley 6.071 de Propiedad Horizontal o Venta por Pisos.

Señala en relación directa al caso que se analizaba en ella y homologable a la situación actual en análisis que, "...en el caso de una sucursal bancaria que pretende desarrollar una **actividad de servicio bancario** en una unidad de un condominio aprobado bajo el imperio de la Ley 6.071, de Propiedad Horizontal y que mantiene vigente su destino "**comercial**", dicha actividad no podrá ser desarrollada en tanto no se dé cumplimiento a lo dispuesto en el numeral dos del inciso quinto del artículo 17° de la Ley sobre copropiedad Inmobiliaria. Este procedimiento sólo no resulta aplicable a aquellos casos en que las comunidades creadas al amparo de la citada Ley 6.071 hayan resuelto por acuerdo unánime aplicar las normas de sus propios reglamentos de copropiedad que regulen estas materias".

4. Por otra parte, en el Ord. N° 0085 de fecha 10 de abril de 2003, cuya copia se adjunta, la citada División se pronunció sobre la aplicación del artículo 15 de la Ley 19.537 en comento, en el sentido de no entender estos cambios de destino de acuerdo a lo establecido en el artículo 145° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, determinando en su numeral dos que, "...en opinión de esta división, la ley N° 19.537, de Copropiedad inmobiliaria, es una ley especial, y como tal, sus disposiciones particulares deben necesariamente primar por sobre la normativa general de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza."

Ello se refrendó por lo dictaminado por la Contraloría General de la República en Dictamen N° 50252/2004, citado en el informe de la Dirección de Obras Municipales y en el numeral dos del presente oficio, del cual se adjunta copia.

5. Respecto de la modificación de las instalaciones sanitarias, adjunto a usted el oficio Ord. N° 1833 de fecha 02 de junio de 2006, que cita la Dirección de Obras Municipales, en el que se determina que, "...necesariamente se deberá presentar el Acta de la asamblea extraordinaria de los copropietarios del inmueble, en que conste la aprobación del proyecto en los términos contemplados en el artículo 17 de la mencionada Ley de Copropiedad".

Sobre la intervención en la losa, si no hubo tal, debió ser reparado en la instancia de subsanación de observaciones y efectivamente como señala la Dirección de Obras Municipales será materia a precisar en la propuesta arquitectónica.





6. En consecuencia, revisadas las disposiciones legales y reglamentarias que regulan la materia y en virtud de lo dispuesto en el artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, informo a Ud. que esta Secretaría Ministerial no tiene objeciones que señalar respecto de las observaciones que le efectuara la Dirección de Obras Municipales de Santiago a su Expediente Obra Menor N° E/2770-2010, que luego rechazara por no subsanación de las mismas según informa, por lo que para obtener la autorización respectiva, necesariamente deberá ajustar su proyecto en un nuevo Expediente, de acuerdo a las observaciones técnicas que se le han formulado, y a lo señalado en el presente oficio.

Saluda atentamente a usted,

JORGE VERA TOLEDO
ARQUITECTO
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO
SUBROGANTE

FBP./XFO/pc

Incluye: Ord. N° 1146/2011 de fecha 19 de agosto 2011 de DOM Santiago

DISTRIBUCIÓN

- Destinatario. F.:633 0930
- Sr. Director de Obras Municipales de Santiago
- Seremi de Vivienda y Urbanismo
- Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
- Equipo Supervisión Normativa
- Ley de transparencia art. 7/g
- XFO-11-190 (13-09-11)