





DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA
UNIDAD DE SUPERVISIÓN
Equipo Supervisión Normativa
Interno N° 762 -2012
Ingreso N° 0101252 de 12.03.2012

ORD. N° 1175 /

ANT. : Su oficio N° 182 de fecha 08 de marzo 2012

MAT. : **LO BARNECHEA**: Se pronuncia sobre aplicación Art. 2.6.17. OGUC a condominio tipo B cuando terreno proviene de Loteo.

26 MAR 2012

SANTIAGO,

DE : SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

A : SRA. JOYCE BROWN FERNÁNDEZ
DIRECTORA DE OBRAS MUNICIPALES DE LO BARNECHEA

1. Esta Secretaría Ministerial recibió su oficio citado en antecedente, mediante el cual, en consideración a lo señalado en la DDU-ESPECÍFICA N° 62/2007, solicita un pronunciamiento respecto de si es aplicable el artículo 2.6.17. de la OGUC para un condominio tipo B cuyo terreno proviene de un loteo que ha cumplido con las cesiones de áreas verdes y equipamiento municipal, exigiendo nuevamente dichas cesiones en los porcentajes que establece el artículo 2.2.5. de la OGUC, aunque estas sean de carácter privado.

Su consulta se relaciona a una solicitud de aprobación de dos condominios Tipo B cuyos terrenos se ubican en Av. Paseo Pie Andino N° 6360 de esa comuna, y provienen del Loteo aprobado por Res. Sección 3ª N° 018/2009.

2. Al respecto puedo informar a Ud., que la referida DDU-ESPECÍFICA N° 62/2007, vigente a la fecha y complementada por la DDU-ESPECÍFICA N° 32 /2009, señala en su numeral 2, que de conformidad al artículo 2.2.4. N° 2 de la OGUC, los proyectos que se acojan a la Ley N° 19.537 sobre copropiedad inmobiliaria "estarán obligados a **ceder y urbanizar únicamente** los terrenos que estén afectos a declaratoria de utilidad pública...", detallando en el numeral 4, **para el caso de condominios Tipo B** que, "...no obstante conforme con lo regulado en el artículo 2.6.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, el proyecto **deberá contemplar superficies de terreno de dominio común destinados a vialidad, áreas verdes y equipamiento como si se tratara de un proyecto de loteo.....**superficies que en caso alguno constituyen cesiones gratuitas, por cuanto conforme a la normativa son **bienes comunes de los copropietarios.**"

Concluye la citada DDU, "...que al no estar reglamentadas las cesiones para los casos de crecimiento urbano por densificación a que se refiere el inciso segundo del artículo 70 de la Ley General, en los caso de condominios tipo A y B sólo corresponde realizar cesiones y urbanizaciones de los terrenos que se encuentran con declaratoria de utilidad pública..., lo anterior de conformidad con el artículo 9° de la Ley 19.537..."

3. En consecuencia, revisadas las disposiciones legales y reglamentarias que regulan la materia y en virtud de lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, esta Secretaría Ministerial es de opinión que en el caso de su consulta, el proyecto deberá dar cumplimiento a la normativa citada, tal como señala la División de Desarrollo Urbano de este Ministerio en la Circular analizada, aunque el predio provenga de un loteo en que ya se ha cumplido con las cesiones de áreas verdes y equipamiento municipal, sin embargo las cesiones y urbanizaciones corresponderá únicamente a terrenos con afectación a utilidad pública.



No es posible discrecionalmente, al margen de lo que dispone expresamente la normativa vigente, determinar que en estos casos pueda obviarse lo dispuesto tanto por el artículo 2.6.17. de la OGUC como por el artículo 9° de la Ley 19.537.

Por otra parte, cabe señalar que la citada División de Desarrollo Urbano se ha pronunciado en la DDU-ESPECÍFICA N° 48/2009, en el sentido de la obligación de cumplir con nuevas cesiones para el caso de nuevos loteos, en concordancia a la normativa vigente, señalando que "...en toda actuación que corresponda a un loteo de terreno, el propietario siempre está obligado a cumplir con las cesiones que ordena al artículo 70° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y que reglamenta el artículo 2.2.5. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, **independientemente del hecho que se realice un loteo sobre un predio o macro loteo resultante, que fue generado, en su oportunidad, por otro loteo**", estimando esta Secretaría Ministerial que esta última consideración es coincidente con el fondo de su consulta.

Saluda atentamente a usted,



MARISOL ROJAS SCHWEMMER
ARQUITECTA
SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA
DE VIVIENDA Y URBANISMO


FBP./FKS./XFO./lpc
DISTRIBUCIÓN

- Destinatario
- Seremi de Vivienda y Urbanismo
- Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
- Ley de transparencia art. 7/g
- Archivo
- XFO-12-53 (20-03-12)