

LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA: UN OBSTÁCULO PARA EL DESARROLLO DE NUEVOS PROYECTOS.

ASOCIACIÓN DE OFICINAS DE ARQUITECTOS DE CHILE

A large, white, stylized 'Aoa' logo is centered over the right half of the image. The background is a photograph of a city street scene, likely in Chile, featuring multi-story apartment buildings, palm trees, and a white balustrade in the foreground. The sky is a clear, light blue.

Aoa

LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES V/S LEY DE COPROPIEDADES

- 2001 se realizó una completa actualización de la ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES.
- Se crea el concepto de “EDIFICACIONES COLECTIVAS” y se establecen normas aplicables a todas las edificaciones colectivas, sin importar si estas edificaciones se acogen o no a Copropiedad Inmobiliaria.
- La necesidad de contar con normas para proyectos colectivos, sean estos edificios de departamentos, de oficinas o un centro comercial, nace de su condición de “colectivas”, **compuestas por muchas unidades interrelacionadas**, sin que tenga ninguna importancia si dichas unidades pertenecen solo a uno o a varios propietarios distintos. Las normas de seguridad, accesibilidad, entre otras no debieran ser distintas si se acoge o no a copropiedad inmobiliaria.
- Lo que hizo la ley 21.442 de incluir por ley materias que regulan las edificaciones colectivas fue un retroceso, que ha generado complicaciones a numerosos proyectos, sin ninguna necesidad.

“TÍTULO X EXIGENCIAS URBANAS Y DE CONSTRUCCIÓN”. Título incorporado por la Ley 21.442



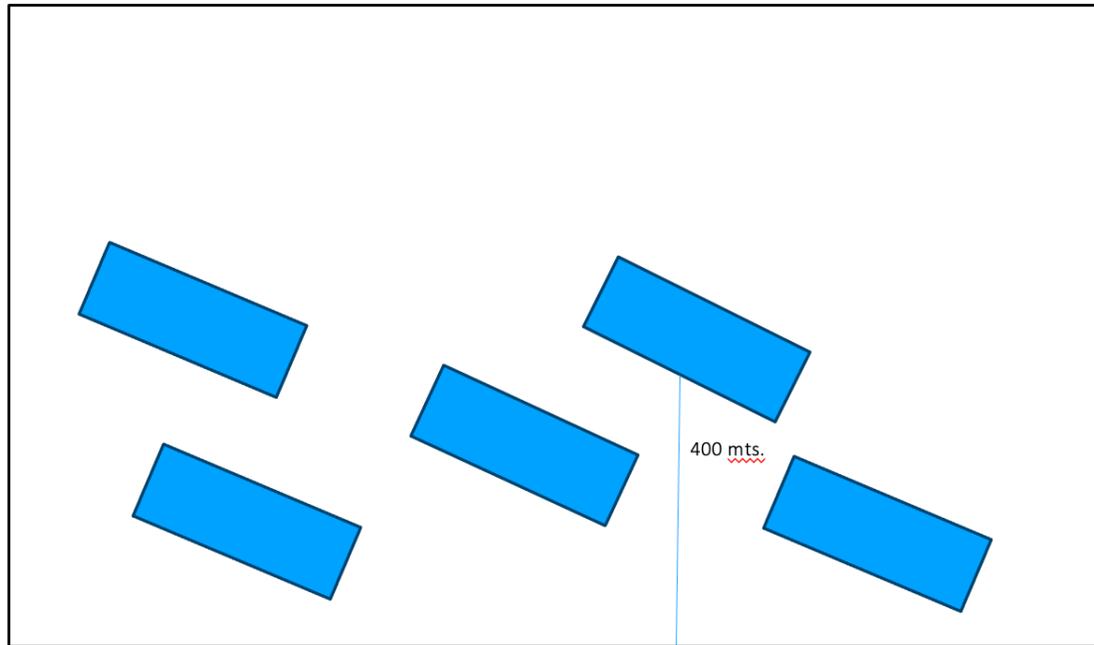
EXIGENCIAS DE CONSTRUCCION Y DE URBANISMO DE LA LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA QUE SON UN OBSTÁCULO PARA PROYECTOS.



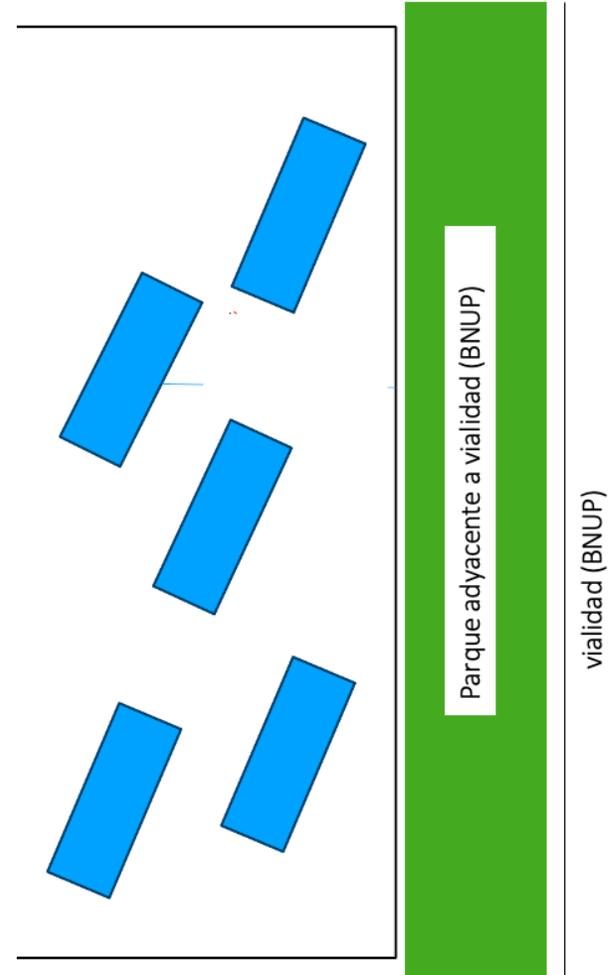
- **Cuota de estacionamientos** para la vivienda social. Esta norma no reconoce, a diferencia de cualquier proyecto residencial o de equipamiento, lo establecido por la planificación urbana (Plan Regulador). Se exige por ley, independiente de la localización del proyecto un estacionamiento por cada vivienda de interés público, lo cual no solo desconoce la realidad territorial sino encarece los costos de un proyecto.
- **Acceso del condominio con frente a un bien nacional de uso público** destinado a vialidad. Esta obligación establecida en la Ley 21.442 no reconoce la posibilidad de proyectos con excelentes condiciones de accesibilidad pero con ingresos a través de servidumbres, o frente a predios destinados a áreas verdes (Parques adyacentes a vías) o terrenos de EFE, de Bienes Nacionales, empresas sanitarias, etc. puedan desarrollarse.
- **Distancia máxima de 400 metros** desde el acceso de un condominio hasta la última unidad. La Ley de Copropiedad Inmobiliaria pretende suplir la falta de actualización de los Planes Reguladores o definitivamente establecer una norma por sobre lo planificado, sin reconocer las realidades de los territorios.

La distancia máxima de de 400 metros de recorrido peatonal, desde una vía pública destinada a vialidad no reconoce los terrenos angostos, o en pendientes o incluso una mejor distribución de los edificios o unidades.

Tampoco permite acceder a través de un parque o área verde pública.



Bien nacional de uso público destinada a vialidad.



EXIGENCIAS DE CONSTRUCCION Y DE URBANISMO DE LA LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA



- **Establece que los condominios de interés público solo pueden estar constituidos por 160 viviendas máximo.** La redacción de la Ley no permite, a diferencia de lo esperado, que un condominio pudiera estar conformado por mas de 160 viviendas, en la medida que se establecieran sectorizaciones de no más de 160, para efectos de administraciones independientes. El problema es la cantidad o su administración? Si es la cantidad, cual es la diferencia de hacer varios condominios uno al lado del otro en terrenos independientes?
- **La Ley no contempló un transitorio** que resguardara los proyectos o anteproyectos aprobados con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley. Sumado a ello la CGR estableció que los anteproyectos aprobados no resguardan las normas de la LCI. Además hoy se encuentran condominios tipo B o subdivisiones, en una situación de incertidumbre para desarrollar condominios tipo A (imposibilidad de aplicar nuevas normas), entre ellas la aplicación de normas urbanísticas por cada sitio y no a la totalidad del terreno.
- En el caso de condominios que cuenten con más de 200 unidades con destino habitacional, deberán constituirse subadministraciones que no excedan de dicha cantidad, correspondientes a las edificaciones colectivas o sectores en los que puede dividirse el condominio. Nuevamente estamos hablando de una exigencia que podría ser para edificaciones colectivas, no de proyectos en copropiedad. (OGUC v/s LCI)



EJEMPLO PROYECTO DS 49

- Proyecto con permiso anterior a la entrada en vigencia de la Ley 21.442 contempla más de 160 viviendas sectorizadas.
- 300 mts Futura Estacion Matucana (Línea 7) – 1.000 mts de Estacion Quinta Normal, sin embargo se le exige cuotas de estacionamientos sin reconocer esta situación.
- 300 metros de un supermercado / 400 mts Farmacia
- 450 metros de Parque Urbano de 20 hectáreas

Sin embargo este proyecto, gracias a las normas de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria*, no cumple v/s la compra de terrenos en la periferia de Santiago, sin conectividad, sin equipamiento pero cumplen con las normas de la Ley de Copropiedad.

LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES V/S LEY DE COPROPIEDADES

División de desarrollo urbano v/s Secretaría Ejecutiva de Condominios



- Sumado a lo anterior, la Ley 21.442 crea la Secretaría Ejecutiva de Condominios, que dentro de las funciones debe instruir la correcta aplicación de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

Lo instruido hasta la fecha ha demostrado la duplicidad de funciones o traslape de competencias entre la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y la Secretaría Ejecutiva, y precisamente devela la innecesaria y errada duplicidad de ambos cuerpos legales.

Por todo lo anterior, le pedimos al Congreso a través de esta Comisión que presenten un proyecto de ley que modifique la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y permita el desarrollo, no solo de más proyectos, sino que de mejores proyectos bien localizados.



MEMO.: N° 000092

ANT.: Memo N° 01 de fecha 24.04.2025 de la Secretaría Ejecutiva de Condominios.

MAT.: Sentido y alcance de la expresión "tramitación conjunta y simultánea".

SANTIAGO, 27 JUN. 2025

A : **DORIS GONZÁLEZ LEMUNAO.**
SECRETARÍA EJECUTIVA DE CONDOMINIOS.

DE : **JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.**

1. Mediante el documento singularizado en el Antecedente, y con motivo de la elaboración de una Circular instructiva por parte de esa Secretaría Ejecutiva de Condominios alusiva a las disposiciones contenidas en el artículo 70 de la Ley N° 21.442 que aprueba Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria (LCI), cuyo inciso tercero prescribe que para los proyectos de construcción de condominios de viviendas sociales "...podrá solicitarse ante la dirección de obras municipales la **tramitación conjunta y simultánea** de las aprobaciones y permisos necesarios para la construcción de dichos condominios, tales como el permiso de loteo o subdivisión del terreno en que éstos se emplazarán y los correspondientes permisos de edificación para cada uno de los condominios", esa Secretaría ha solicitado a esta División pronunciarse sobre el sentido y alcance de la expresión previamente

GRACIAS

ASOCIACIÓN DE OFICINAS DE ARQUITECTOS DE CHILE

Aoa

