

OPINION DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CHILE AL PROYECTO DE LEY SOBRE NUEVA LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA SOLICITADO POR LA COMISION DE VIVIENDA DEL SENADO DE LA REPUBLICA.

El Colegio de Arquitectos de Chile expone los siguientes comentarios al Proyecto de Ley sobre la nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria:

1.- Respecto al Artículo 54, en cuanto a lo siguiente: *Los terrenos en que se emplacen los condominios no podrán tener una superficie predial inferior a la establecida en el instrumento de planificación territorial...*

Esta norma, que por lo demás está vigente en la actual Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria y que se propone mantener, es contraria a la realidad de importantes sectores urbanos de los cascos históricos de nuestras principales ciudades, entre ellas Santiago, cuya subdivisión predial es de antigua data y de distintos tamaños, donde aproximadamente un 70% de las áreas urbanas lo conforman terrenos inferiores a los que los Planos Reguladores han establecido como Superficie Predial Mínima.

En esta realidad, es que muchos proyectos de edificios habitacionales o de equipamiento de comercio y servicios acogidos a la Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria no han podido realizarse, por cuanto se emplazan en terrenos cuya superficie está bajo el mínimo que fija el Plan Regulador, no obstante que en estos terrenos su cabida hace económicamente viables dichos proyectos. Todo ello, atenta contra la renovación urbana y sin duda alguna, es un obstáculo para la actividad de la construcción y el mejoramiento de las condiciones de urbanización y entorno de sectores que presentan algún grado de deterioro, donde la renovación urbana es una eficaz herramienta para superar esa situación de desmedro.

Los indicadores relevantes para la planificación territorial no están relacionados con el tamaño de los terrenos, sino con aspectos que inciden en la intensidad del uso del suelo, como son la constructibilidad, el coeficiente de ocupación de suelo, la densidad, las alturas, los sistemas de agrupamiento. Por ello estimamos conveniente para esta Ley, eliminar la exigencia del tamaño predial, con lo cual se posibilitará el emplazamiento de los proyectos acogidos a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria en cualquier terreno, con la sola exigencia que el Uso del Suelo esté permitido en el Plan Regulador Comunal respectivo.

Esto será un notable beneficio para los planes de renovación urbana.

2.- Respecto del artículo 55, que reglamenta el diseño de los condominios en terrenos de más de 2 hectáreas para garantizar la continuidad del espacio público y la conectividad con la vialidad de la trama urbana.

Estimamos es inconveniente establecer longitudes máximas en la trama interna de la vialidad entre las intersecciones que se generen en su diseño, puesto que presenta una dificultad de diseño que no guarda relación con el sentido de continuidad de la trama vial, concepto que es el que está contenido en el artículo 2.3.2. de la OGUC. Las longitudes de esta red vial solo están limitadas en los casos de calles sin salida, pero no en las situaciones de continuidad. Por otra parte, en los casos de Condominios tipo A, la reglamentación vigente no contiene ninguna exigencia respecto del diseño de la vialidad interior, situación que se establece para los Condominios tipo B en el artículo 2.6.17 de la OGUC estipulando que *"en estos casos, el proyecto deberá asimilar los anchos de las vías conforme a la tipología que establece el artículo 2.3.4. de este mismo Título y el pavimento de las mismas se ejecutará conforme a las especificaciones mínimas que señalan los incisos quinto y siguientes del artículo 3.2.5., las cuales podrán ser*

modificadas por el arquitecto del proyecto, siempre que se aseguren condiciones similares en cuanto a resistencia y durabilidad.

Concordamos con la observación del Presidente de la República sobre este aspecto en orden a eliminar esta exigencia.

3.- Respetto del artículo 59 sobre exigencia que el terreno enfrente un espacio de uso público.

Es necesario tener en cuenta situaciones que se mantienen vigentes en loteos y subdivisiones que fueron aprobados mediante la Ley 3.516 sobre División de Predios Rurales y que hoy día forman parte de las áreas urbanas o de extensión urbana, y que dieron origen a circulaciones internas mediante franjas de servidumbres y que no han sido asumidas en los planos reguladores como vialidad pública. Esta situación en algunas comunas, principalmente aquellas que tuvieron fuerte vinculación con la actividad agrícola como Lampa, Colina, Tiltil, entre otras y que hoy día han ido perdiendo esa característica y han experimentado un creciente desarrollo citadino, tienen en su territorio sectores con aptitud edificable donde la vialidad no está materializada como bien nacional de uso público, pero existe en la realidad con ese rol en carácter de servidumbre de tránsito y de servicios.

Por esto, proponemos considerar esto y reconocerlo válido en las condiciones de conexión con la vialidad como espacio público, agregando a continuación de la frase *“El terreno en que estuviere emplazado un condominio deberá tener acceso directo a un espacio de uso público”* lo siguiente: ***o de franjas de servidumbres de tránsito constituidas con anterioridad mediante la Ley 3.516. En todo caso, estas franjas de servidumbre deben tener los anchos que establece la OGUC para los distintos usos de suelo o actividades.***

4.-Respetto del artículo 79, que permite la ampliación de una vivienda social o que haya contado con subsidio del estado de hasta 2 viviendas acogándose a las disposiciones de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

Entendemos esta norma como una solución muy eficaz para resolver una práctica tradicional de la familia chilena de los niveles socioeconómicos medio bajo y bajo, que construyen nuevas viviendas en los mismos terrenos de la vivienda de sus padres, sin que puedan ser reconocidas en dominio a sus propietarios por no cumplir con la normativa legal o reglamentaria para regularizarla a través de la Ley o de la Ordenanza General.

Sin embargo, esta nueva disposición de gran utilidad para muchas familias, podría verse dificultada por la aplicación del artículo 54, ya que muchos terrenos familiares están bajo la superficie predial mínima establecido en el Plan Regulador lo cual imposibilitaría en esos casos, la aplicación del artículo 79.

Esto refuerza nuestra propuesta de eliminar la exigencia del artículo 54 ya expuesto anteriormente.

JORGE GUZMAN BRIONES
DIRECTOR NACIONAL
COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CHILE.

SANTIAGO, 7 de Enero de 2019.-