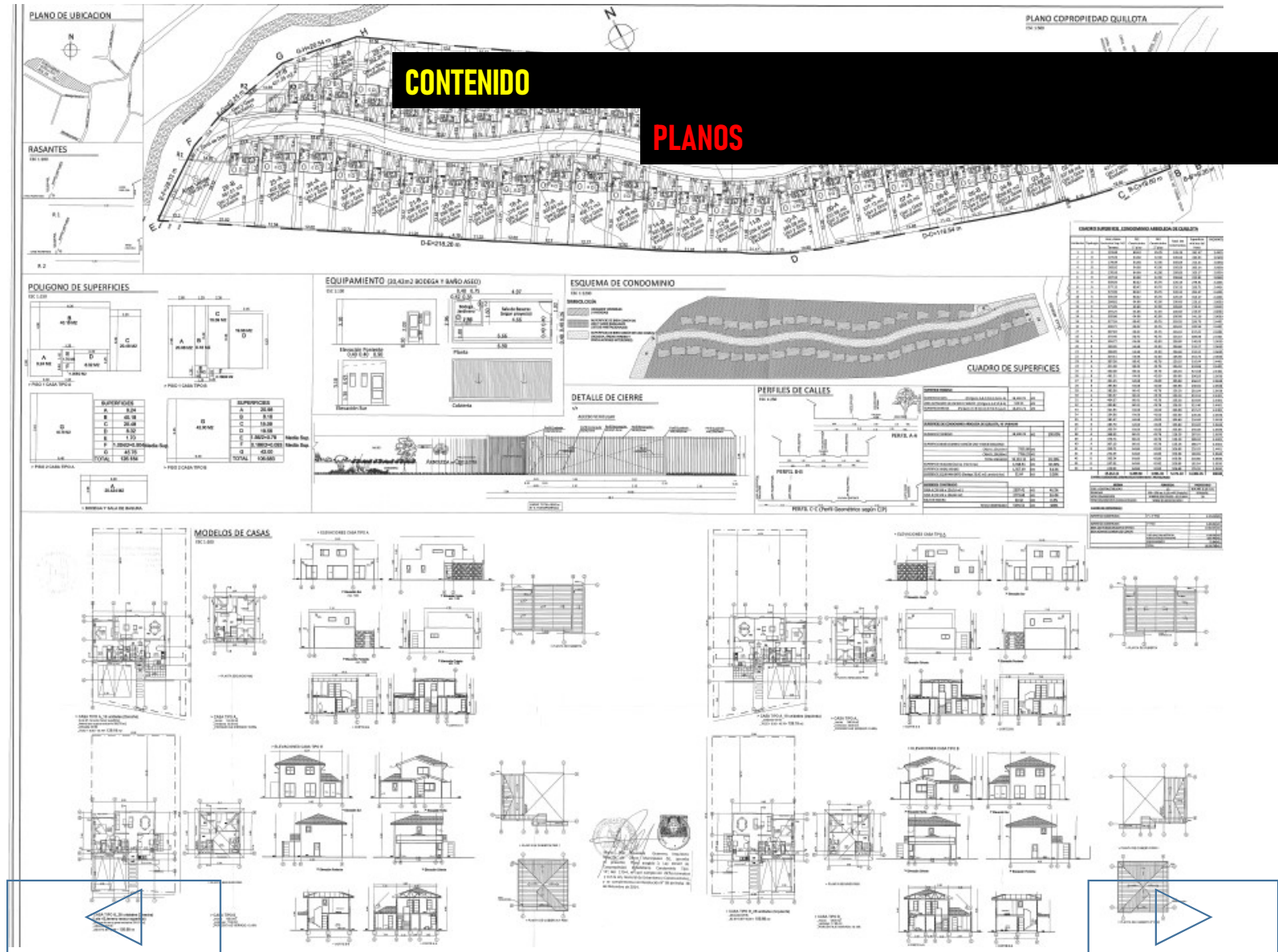


## Planos y superficies de un condominio



EDUARDO SALAS PINTO  
ARQUITECTO



## PRORRATEO Y DERECHOS

EJMPLO 1, DOS VIVIENDAS SIMILARES, CON  
DISTINTA SUPERFICIE



ALBAÑILERIA  
140 M2  
AÑO 2000



66,6% DE  
LOS  
DERECHOS



ALBAÑILERIA  
70 M2  
AÑO 2000



33,3% DE  
LOS  
DERECHOS

## PRORRATEO Y DERECHOS

EJMPLO 2, DOS VIVIENDAS DE SIMILAR SUPERFICIE, DISTINTA CATEGORIA /CALIDAD



HORMIGON ARMADO  
140 M2  
AÑO 2000



58% DE LOS  
DERECHOS



MADERA  
140 M2  
AÑO 2000



42% DE LOS  
DERECHOS

**Superficie edificada:** superficie de una construcción calculada horizontalmente por pisos, sin incluir los vacíos, los ductos verticales y las escaleras de evacuación , medida hasta la cara exterior de los muros perimetrales."

**Superficie útil:** suma de la superficie edificada de las unidades que contempla un edificio, calculada hasta el eje de los muros y la superficie común ."

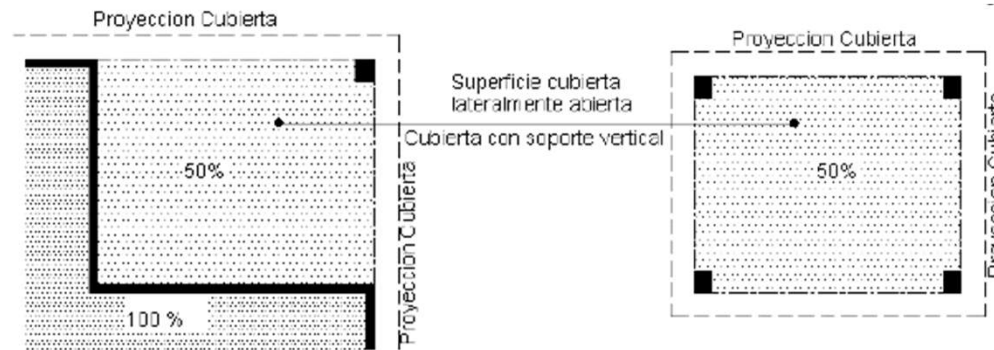
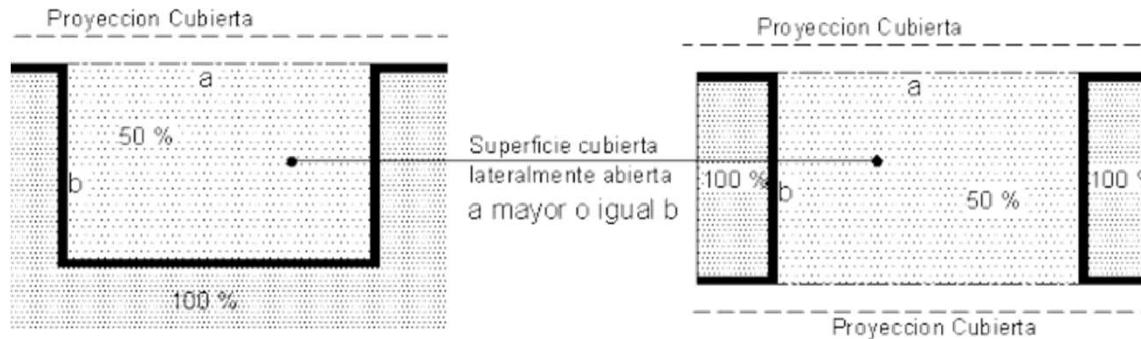


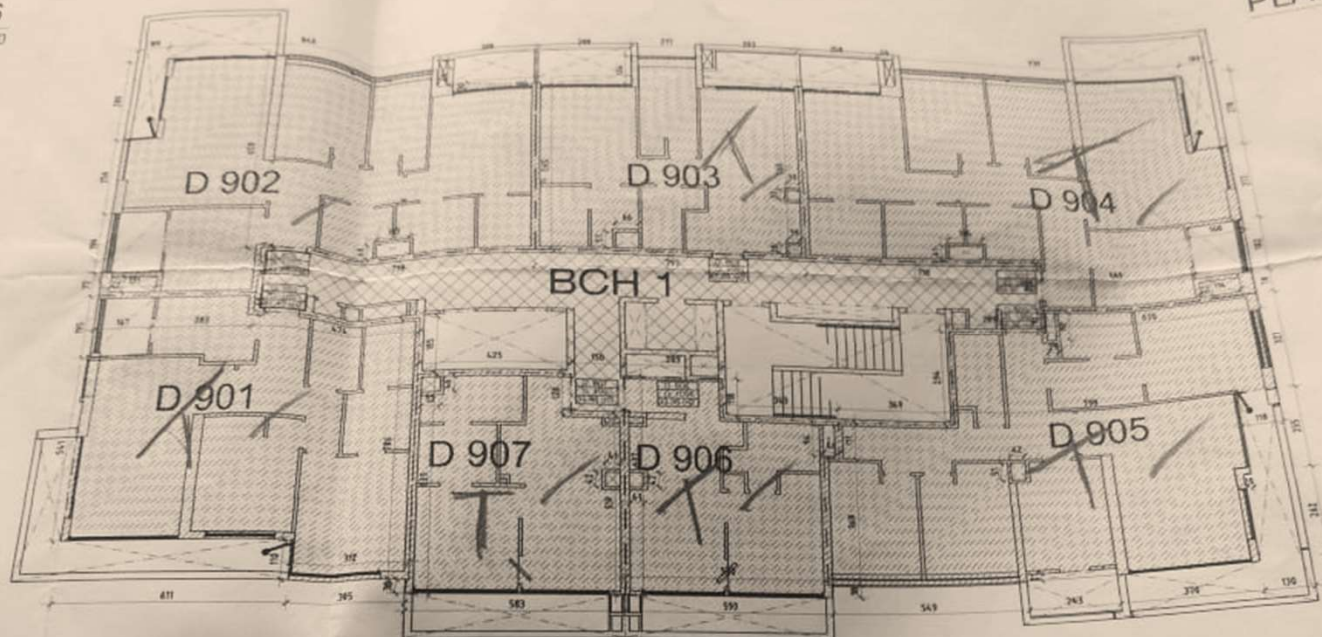
Figura 3b





PISO 6  
ESC. 1/200

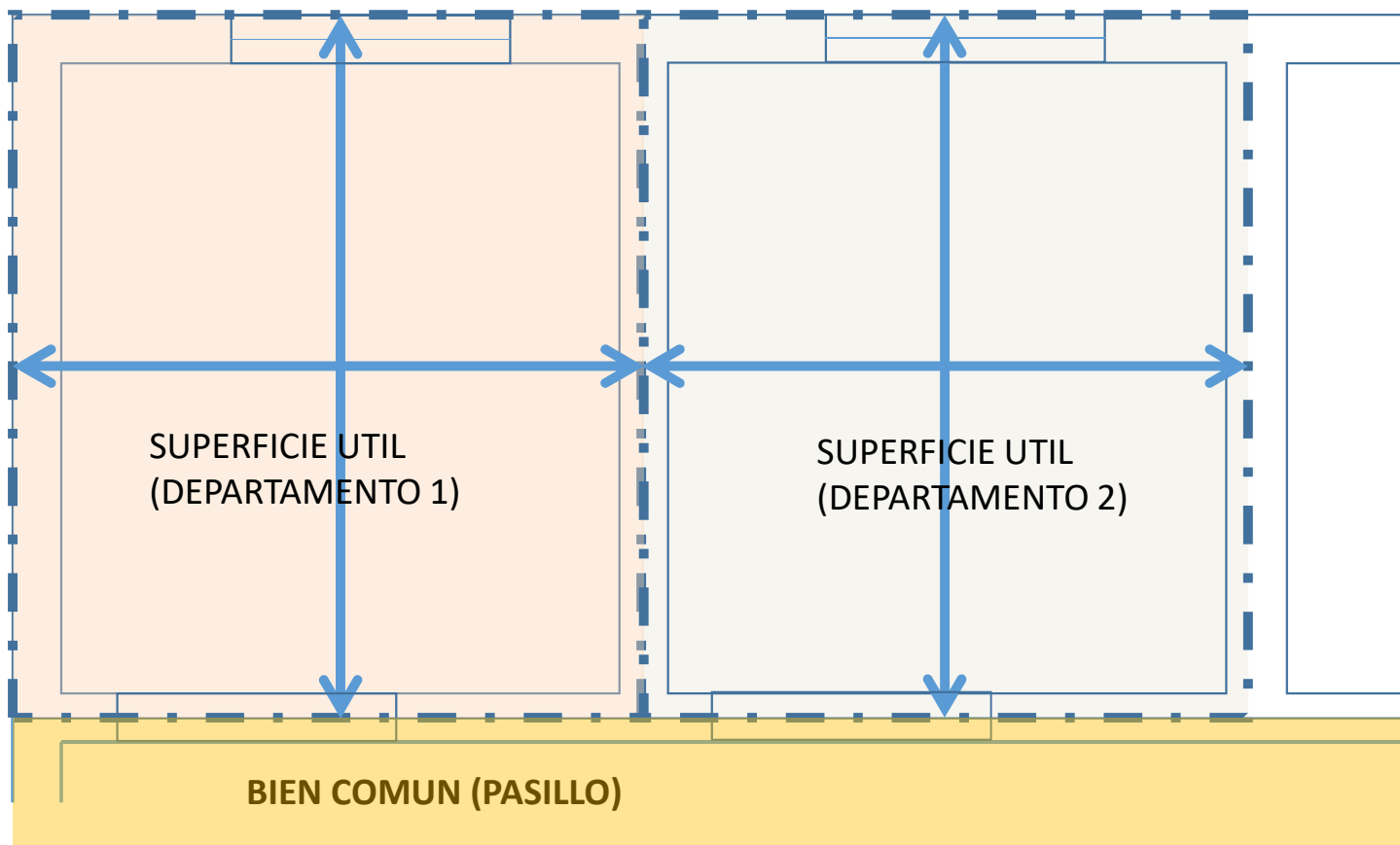
PLANTA PISO  
ESC. 1



NIVEL	RECINTO		M2 DEPTO	TERRAZA	SUPERFICIE	CONDICION	ROL
PISO 9	DEPARTAMENTO	D-901	67,04	0,00	67,04	ENAJENABLE	
PISO 9	DEPARTAMENTO	D-902	80,70	0,36	81,06	ENAJENABLE	
PISO 9	DEPARTAMENTO	D-903	46,55	0,85	47,40	ENAJENABLE	
PISO 9	DEPARTAMENTO	D-904	89,53	0,38	89,91	ENAJENABLE	
PISO 9	DEPARTAMENTO	D-905	86,36	0,00	86,36	ENAJENABLE	
PISO 9	DEPARTAMENTO	D-906	33,38	0,00	33,38	ENAJENABLE	
PISO 9	DEPARTAMENTO	D-907	34,46	0,00	34,46	ENAJENABLE	
SUPERFICIE DE DEPARTAMENTOS					439,61 m2	7 DEPARTAMENTOS ENAJENABLES	
SUPERFICIE DE AREAS COMUNES BCH1					53,63 m2		
TOTAL CONSTRUIDO NIVEL 9					493,24 m2		

## DERECHOS EN UN CONDOMINIO

### Calculo superficie unidad



**DERECHOS EN UN CONDOMINIO**

**DERECHO DE USO Y GOCE EXCLUSIVO**

**DOMINIO EXCLUSIVO**

DERECHO DE USO Y GOCE EXCLUSIVO

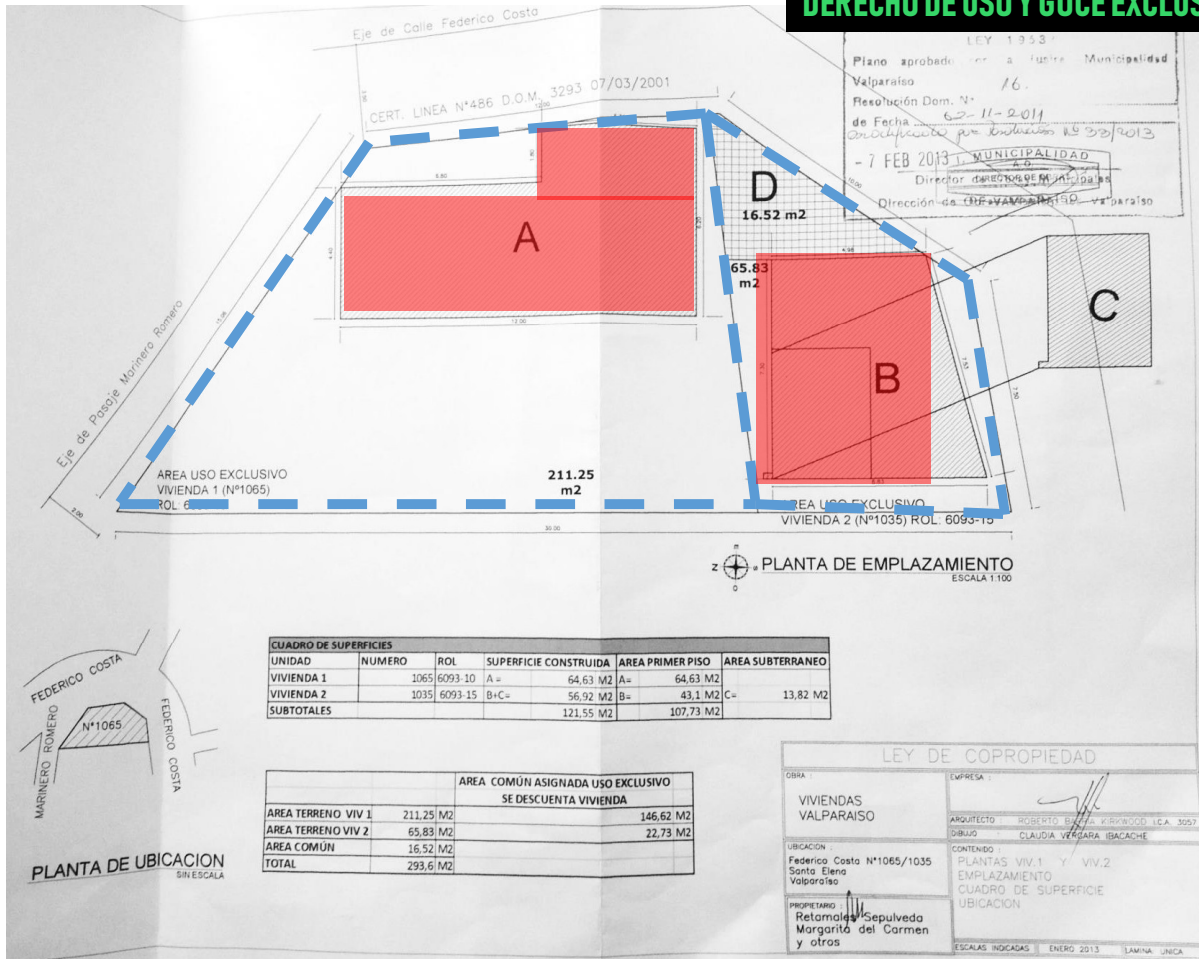
$\neq$

DOMINIO EXCLUSIVO



## DERECHOS EN UN CONDOMINIO

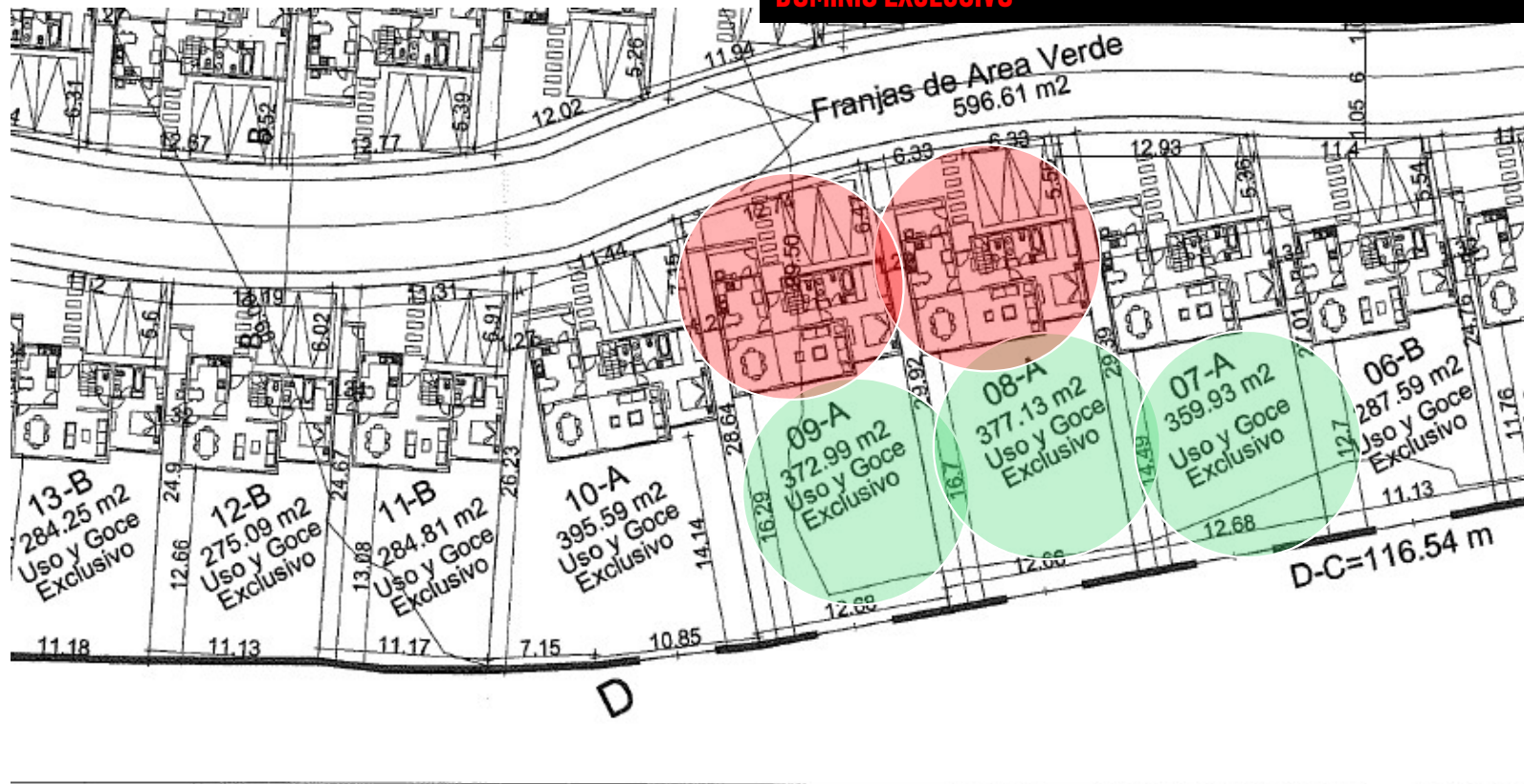
### DERECHO DE USO Y GOCE EXCLUSIVO



## DERECHOS EN UN CONDOMINIO

DERECHO DE USO Y GOCE EXCLUSIVO

DOMINIO EXCLUSIVO



## DERECHOS

## EJEMPLO DE SITUACION DE CONDOMINIOS EN EXTENSION



NO CUMPLE  
SUPERFICIE  
PREDIAL  
MINIMA

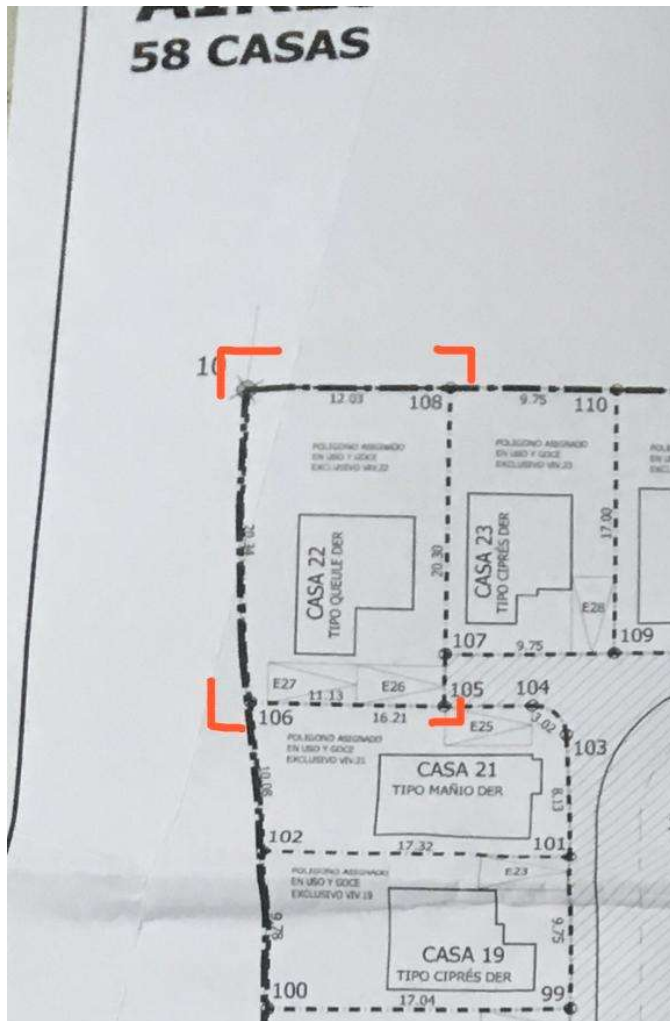
BIEN COMUN

GENERALMENTE, EN  
LOS PATIOS DE  
CONDOMINIOS EN  
EXTENSION  
CORRESPONDEN A  
BIENES COMUNES

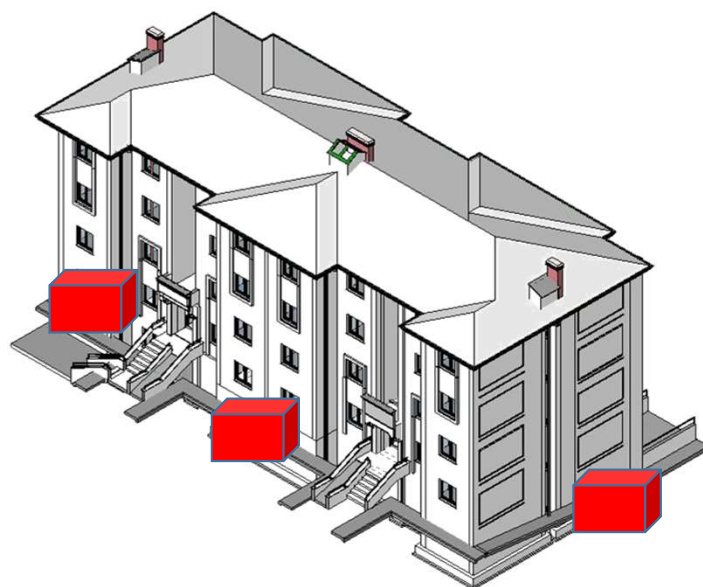
BIENES CON  
UNIDAD

GENERALMENTE, EN  
LOS PATIOS DE  
CONDOMINIOS EN  
EXTENSION  
CORRESPONDEN A  
BIENES COMUNES



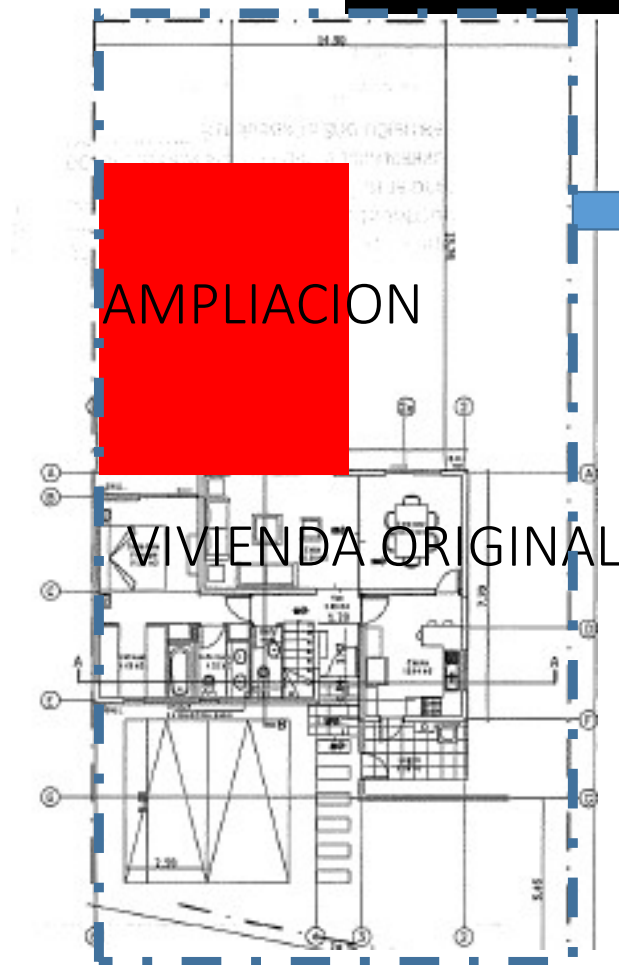


## CONSTRUCCIONES Y AMPLIACIONES EN LOS CONDOMINIOS





## CONSTRUCCIONES Y AMPLIACIONES EN LOS CONDOMINIOS



¿SON DESLINDES?

DOBLE EXIGENCIA

- Ley general de urbanismo y construcciones
- Ley de copropiedad inmobiliaria





## CONSTRUCCIONES Y AMPLIACIONES EN LOS CONDOMINIOS

El uso y goce exclusivo **no autorizará** al copropietario titular de estos derechos para efectuar construcciones o alteraciones en dichos bienes, o para cambiar su destino, salvo autorización de la asamblea extraordinaria y el correspondiente permiso por parte de la **dirección de obras de la municipalidad respectiva**.

Artículo 29, ley 21442.-

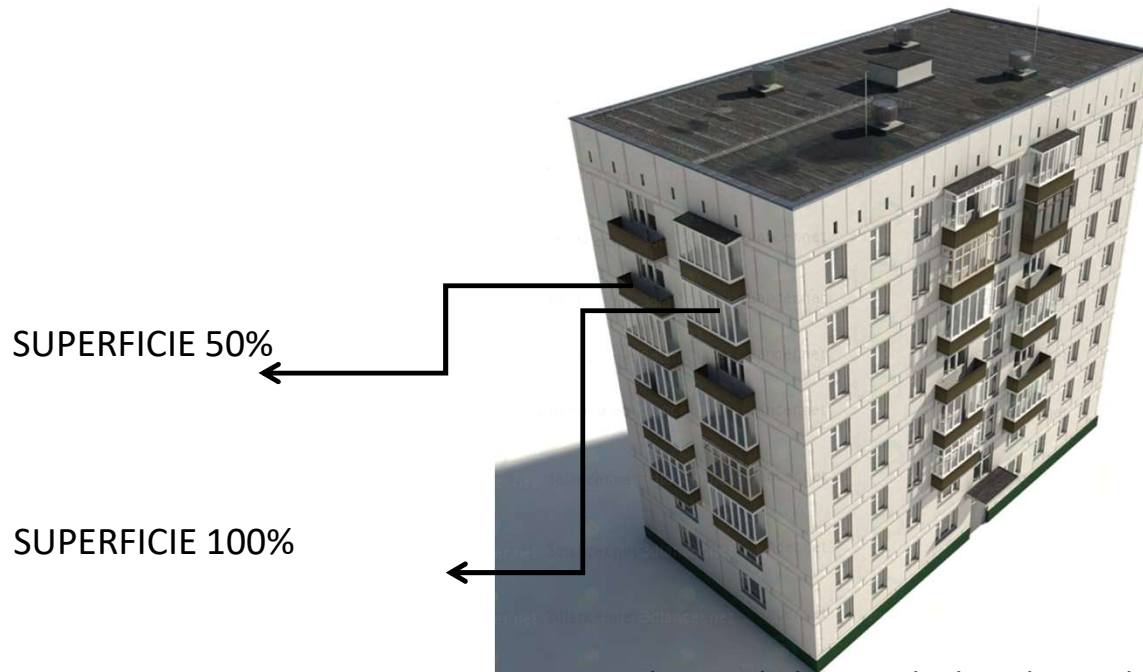
Tratándose de solicitudes ante la dirección de obras municipales, respecto de cualquiera de las autorizaciones o permisos contemplados en la Ley General de Urbanismo y Construcciones o en la presente ley, deberá identificarse en aquéllas la facultad de representar al condominio, establecida en el reglamento de copropiedad, acta de asamblea extraordinaria o mandato especial. La tramitación de solicitudes ante la dirección de obras municipales se efectuará conforme a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.



- MUCHAS PROPIEDADES QUE SE DESTINAN A LA VENTA EN CONDOMINIOS PUEDEN ARRASTRAR PROBLEMAS RELACIONADOS A CONSTRUCCIONES O ALTERACIONES IRREGULARES

## CONSTRUCCIONES Y AMPLIACIONES EN LOS CONDOMINIOS

### CIERRE DE BALCONES EN EDIFICACIONES ACOGIDAS A COPROPIEDAD

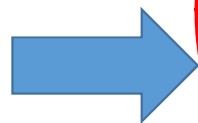


SUPERFICIE 50%

SUPERFICIE 100%

DESProporcion EN LOS DERECHOS si las unidades ampliadas alteran los distintos derechos de propiedad preexistentes corresponderá realizar ajustes al Reglamento de Copropiedad, específicamente en lo referente a los nuevos porcentajes de derechos de los copropietarios sobre los bienes comunes

## CONSTRUCCIONES Y AMPLIACIONES EN LOS CONDOMINIOS



## CONSTRUCCIONES Y AMPLIACIONES EN LOS CONDOMINIOS





DECLARACIÓN JURADA: CÁLCULO DEL AVALÚO FISCAL DE LA EDIFICACIÓN TERMINADA DE CADA UNIDAD  
ACORDADA A LA LEY DE CORRESPONDENCIA IMAGINARIA

## CONSTRUCCIONES Y AMPLIACIONES EN LOS CONDOMINIOS

### DATOS GENERALES

Nombre del Condominio:  
Dirección:  
Propietario:  
Dirección del Propietario:  
Representante Legal:  
Rol (es) Matriz (ces):  
Acordado a la Ley

CONDOMINIO ARBOLEDA DE QUILLOTA  
CALLE MERCED N° 753  
INMOB. E INV. PUERTA DEL SOL SpA  
AMÉRICO VESPUCIO NORTE 1301  
DANIEL CORVALAN RIVERA  
170 - 4  
D.F.L. 2 DE 1959  
SI: ☒ X

Año: 2014  
Comuna: QUILLOTA  
Rut: 76.588.120-K  
Comuna: QUILLICURA  
Rut: 10.614.983-6  
Fono: 2 6248227



### DATOS DEL BIEN COMÚN

TERRENO  
SUPERFICIE TOTAL: 18.580,78 M2

EDIFICACIONES  
SUPERFICIE TOTAL: 153.731,10 M2  
DESTINO DE CONDOMINIO:  
USO HABITACIONAL

### DATOS DE LAS EDIFICACIONES DE CADA UNIDAD

RUM CDAR	PSO	N° DE ROL ASIGNADO	IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD	DESTINO	CL	VALOR FISCAL DEL M2 SEGÚN GRUPO COMUNAL	COEFICIENTE		VALOR FISCAL RESULTANTE (M2)	SUPERFICIE EDIFICADA (M2)	N°	PRORRATEO %
							ESP	COM				
1	1	170-22	CASA N°1	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	126,18	\$ 19.659.411,81	2,4401
2	1	170-23	CASA N°2	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	106,68	\$ 16.621.224,06	2,0630
3	1	170-24	CASA N°3	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	106,68	\$ 16.621.224,06	2,0630
4	1	170-25	CASA N°4	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	106,68	\$ 16.621.224,06	2,0630
5	1	170-26	CASA N°5	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	106,68	\$ 16.621.224,06	2,0630
6	1	170-27	CASA N°6	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	106,68	\$ 16.621.224,06	2,0630
7	1	170-28	CASA N°7	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	126,18	\$ 19.659.411,81	2,4401
8	1	170-29	CASA N°8	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	126,18	\$ 19.659.411,81	2,4401
9	1	170-30	CASA N°9	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	126,18	\$ 19.659.411,81	2,4401
10	1	170-31	CASA N°10	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	126,18	\$ 19.659.411,81	2,4401
11	1	170-32	CASA N°11	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	106,68	\$ 16.621.224,06	2,0630
12	1	170-33	CASA N°12	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	106,68	\$ 16.621.224,06	2,0630
13	1	170-34	CASA N°13	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	106,68	\$ 16.621.224,06	2,0630
14	1	170-35	CASA N°14	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	106,68	\$ 16.621.224,06	2,0630
15	1	170-36	CASA N°15	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	126,18	\$ 19.659.411,81	2,4401
16	1	170-37	CASA N°16	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	126,18	\$ 19.659.411,81	2,4401
17	1	170-38	CASA N°17	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	126,18	\$ 19.659.411,81	2,4401
18	1	170-39	CASA N°18	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	126,18	\$ 19.659.411,81	2,4401
19	1	170-40	CASA N°19	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	106,68	\$ 16.621.224,06	2,0630
20	1	170-41	CASA N°20	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	106,68	\$ 16.621.224,06	2,0630
21	1	170-42	CASA N°21	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	106,68	\$ 16.621.224,06	2,0630
22	1	170-43	CASA N°22	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	106,68	\$ 16.621.224,06	2,0630
23	1	170-44	CASA N°23	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	126,18	\$ 19.659.411,81	2,4401
24	1	170-45	CASA N°24	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	126,18	\$ 19.659.411,81	2,4401
25	1	170-46	CASA N°25	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	126,18	\$ 19.659.411,81	2,4401
26	1	170-47	CASA N°26	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	106,68	\$ 16.621.224,06	2,0630
27	1	170-48	CASA N°27	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	106,68	\$ 16.621.224,06	2,0630
28	1	170-49	CASA N°28	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	106,68	\$ 16.621.224,06	2,0630
29	1	170-50	CASA N°29	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	106,68	\$ 16.621.224,06	2,0630
30	1	170-51	CASA N°30	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	126,18	\$ 19.659.411,81	2,4401
31	1	170-52	CASA N°31	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	126,18	\$ 19.659.411,81	2,4401
32	1	170-53	CASA N°32	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	126,18	\$ 19.659.411,81	2,4401
33	1	170-54	CASA N°33	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	126,18	\$ 19.659.411,81	2,4401
34	1	170-55	CASA N°34	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	106,68	\$ 16.621.224,06	2,0630
35	1	170-56	CASA N°35	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	106,68	\$ 16.621.224,06	2,0630
36	1	170-57	CASA N°36	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	106,68	\$ 16.621.224,06	2,0630
37	1	170-58	CASA N°37	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	106,68	\$ 16.621.224,06	2,0630
38	1	170-59	CASA N°38	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	106,68	\$ 16.621.224,06	2,0630
39	1	170-60	CASA N°39	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	126,18	\$ 19.659.411,81	2,4401
40	1	170-61	CASA N°40	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	126,18	\$ 19.659.411,81	2,4401
41	1	170-62	CASA N°41	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	126,18	\$ 19.659.411,81	2,4401
42	1	170-63	CASA N°42	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	106,68	\$ 16.621.224,06	2,0630
43	1	170-64	CASA N°43	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	106,68	\$ 16.621.224,06	2,0630
44	1	170-65	CASA N°44	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	106,68	\$ 16.621.224,06	2,0630





## CONSTRUCCIONES Y AMPLIACIONES EN LOS CONDOMINIOS

### AMPLIACIONES EN CONDOMINIO



## CONSTRUCCIONES Y AMPLIACIONES EN LOS CONDOMINIOS



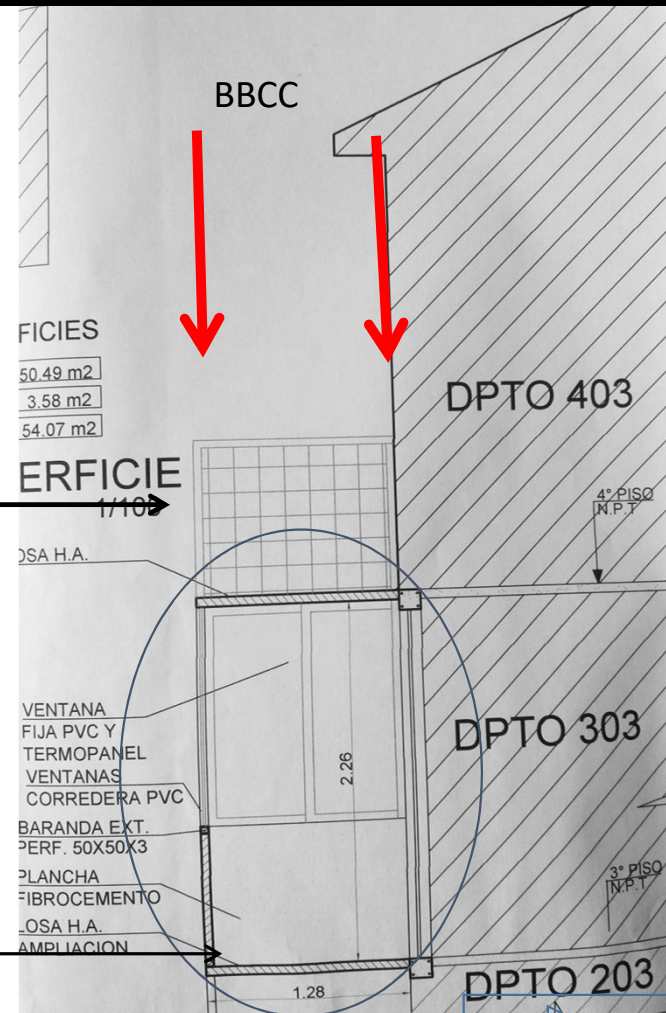


## CONSTRUCCIONES Y AMPLIACIONES EN LOS CONDOMINIOS

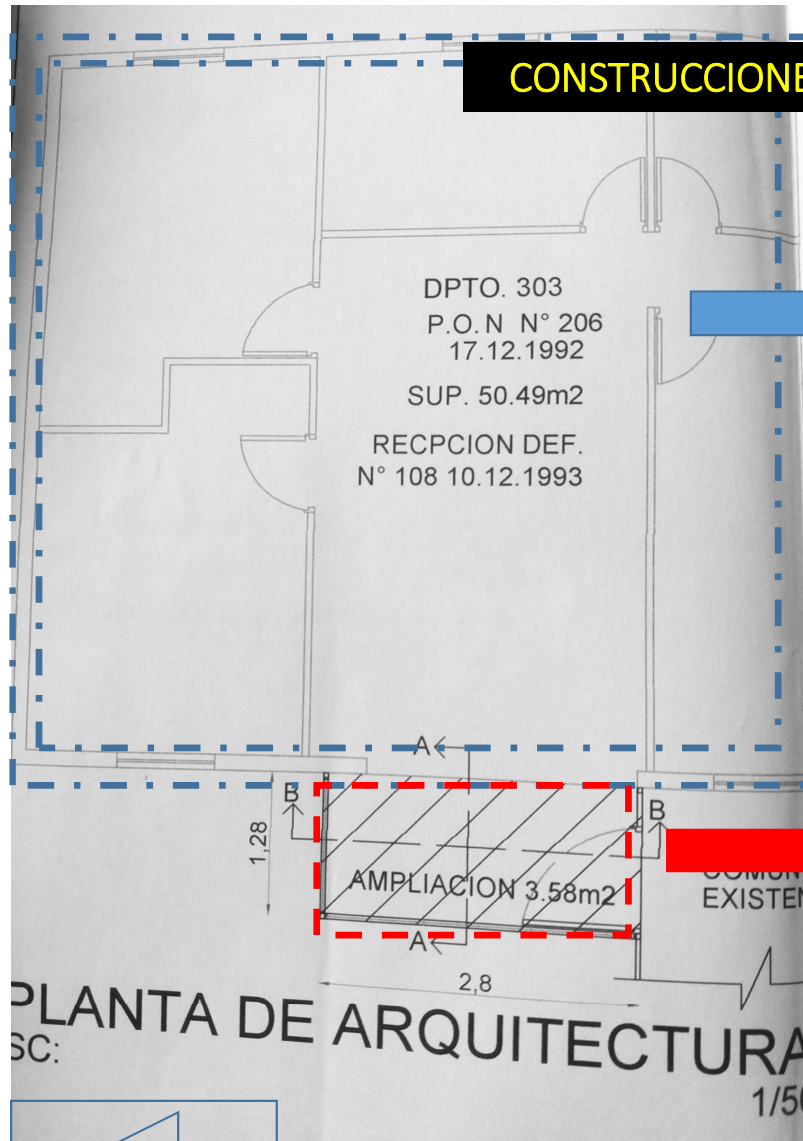


SUPERFICIE ABIERTA

EDIFICACION DE SUPERFICIE ABIERTA



## CONSTRUCCIONES Y AMPLIACIONES EN LOS CONDOMINIOS



UNIDAD (DEPTO)

AMPLIACION DE UNIDAD  
EN BBCC



## CONSTRUCCIONES Y AMPLIACIONES EN LOS CONDOMINIOS

- CIERRE DE BALCONES AL INTERIOR DE UNA UNIDAD



BALCON, 50% DE  
SUPERFICIE  
CONSTRUIDA



BALCON, 100  
%SUPERFICIE  
CONSTRUIDA

SITUACION SIN  
CERRAMIENTO  
SE MANTIENE SUPERFICIE  
ORIGINAL APROBADA, POR  
CUANTO AL NO ESTAR  
CERRADO POR COMPLETO  
EL BALCON, LA SUPERFICIE  
CONSTRUIDA TIENE

SITUACION CON  
CERRAMIENTO  
SE DEBIESE COMPUTAR  
(SUMAR) LA SUPERFICIE  
AGREGADA A CAUSA DEL  
CERRAMIENTO TOTAL DEL  
FRENTE

## CONSTRUCCIONES Y AMPLIACIONES EN LOS CONDOMINIOS

CALCULO DE SUPERFICIE CONSTRUIDA SEGÚN  
NORMA GENERAL  
(ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y  
CONSTRUCCIONES)

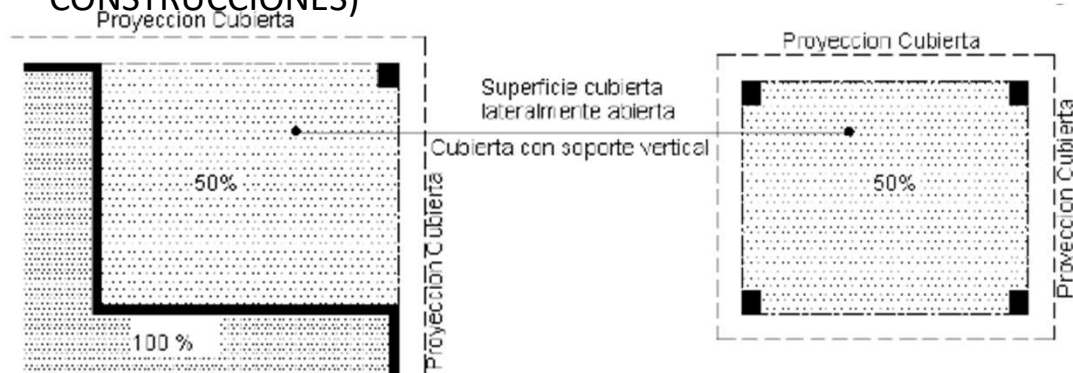
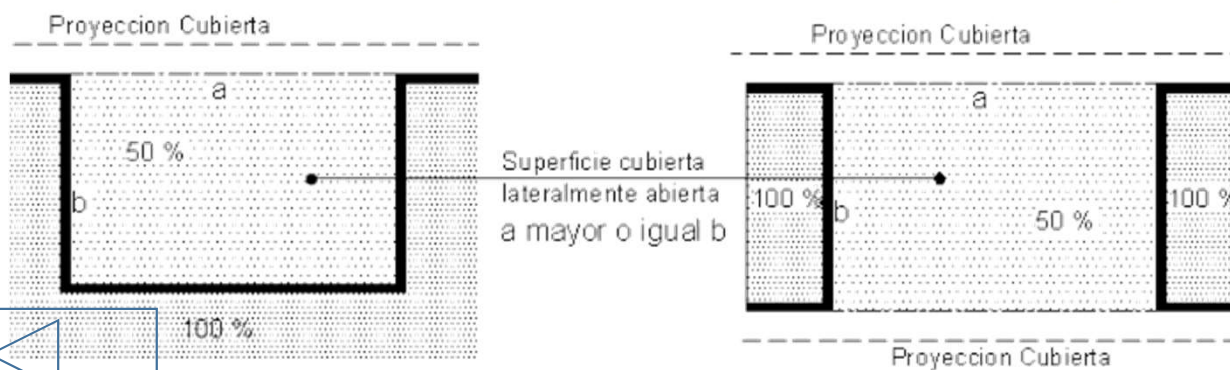


Figura 3b







DECLARACIÓN JURADA: CÁLCULO DEL AVALÚO FISCAL DE LA EDIFICACIÓN TERMINADA DE CADA UNIDAD  
ACORDA A LA LEY DE CORRESPONDENCIA IMAGINARIA

## CONSTRUCCIONES Y AMPLIACIONES EN LOS CONDOMINIOS

### DATOS GENERALES

Nombre del Condominio:  
Dirección:  
Propietario:  
Dirección del Propietario:  
Representante Legal:  
Rol (es) Matriz (ces):  
Acordado a la Ley

CONDOMINIO ARBOLEDA DE QUILLOTA  
CALLE MERCED N° 753  
INMOB. E INV. PUERTA DEL SOL SpA  
AMÉRICO VESPUCIO NORTE 1301  
DANIEL CORVALAN RIVERA  
170 - 4  
D.F.L. 2 DE 1959  
SI: ☒ X

Año: 2014  
Comuna: QUILLOTA  
Rut: 76.588.120-K  
Comuna: QUILLICURA  
Rut: 10.614.983-6  
Fono: 2 6248227



### DATOS DEL BIEN COMÚN

TERRENO  
SUPERFICIE TOTAL: 18.580,78 M2

EDIFICACIONES  
SUPERFICIE TOTAL: 153.731,10 M2  
DESTINO DE CONDOMINIO:  
USO HABITACIONAL

### DATOS DE LAS EDIFICACIONES DE CADA UNIDAD

RUM CDAR	PSO	N° DE ROL ASIGNADO	IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD	DESTINO	CL	VALOR FISCAL DEL M2 SEGÚN GRUPO COMUNAL	COEFICIENTE		VALOR FISCAL RESULTANTE (M2)	SUPERFICIE EDIFICADA (M2)	N°	PRORRATEO %
							ESP	COM				
1	1	170-22	CASA N°1	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	126,18	\$ 19.659.411,81	2,4401
2	1	170-23	CASA N°2	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	106,68	\$ 16.621.224,06	2,0630
3	1	170-24	CASA N°3	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	106,68	\$ 16.621.224,06	2,0630
4	1	170-25	CASA N°4	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	106,68	\$ 16.621.224,06	2,0630
5	1	170-26	CASA N°5	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	106,68	\$ 16.621.224,06	2,0630
6	1	170-27	CASA N°6	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	106,68	\$ 16.621.224,06	2,0630
7	1	170-28	CASA N°7	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	126,18	\$ 19.659.411,81	2,4401
8	1	170-29	CASA N°8	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	126,18	\$ 19.659.411,81	2,4401
9	1	170-30	CASA N°9	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	126,18	\$ 19.659.411,81	2,4401
10	1	170-31	CASA N°10	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	126,18	\$ 19.659.411,81	2,4401
11	1	170-32	CASA N°11	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	106,68	\$ 16.621.224,06	2,0630
12	1	170-33	CASA N°12	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	106,68	\$ 16.621.224,06	2,0630
13	1	170-34	CASA N°13	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	106,68	\$ 16.621.224,06	2,0630
14	1	170-35	CASA N°14	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	106,68	\$ 16.621.224,06	2,0630
15	1	170-36	CASA N°15	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	126,18	\$ 19.659.411,81	2,4401
16	1	170-37	CASA N°16	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	126,18	\$ 19.659.411,81	2,4401
17	1	170-38	CASA N°17	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	126,18	\$ 19.659.411,81	2,4401
18	1	170-39	CASA N°18	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	126,18	\$ 19.659.411,81	2,4401
19	1	170-40	CASA N°19	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	106,68	\$ 16.621.224,06	2,0630
20	1	170-41	CASA N°20	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	106,68	\$ 16.621.224,06	2,0630
21	1	170-42	CASA N°21	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	106,68	\$ 16.621.224,06	2,0630
22	1	170-43	CASA N°22	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	106,68	\$ 16.621.224,06	2,0630
23	1	170-44	CASA N°23	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	126,18	\$ 19.659.411,81	2,4401
24	1	170-45	CASA N°24	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	126,18	\$ 19.659.411,81	2,4401
25	1	170-46	CASA N°25	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	126,18	\$ 19.659.411,81	2,4401
26	1	170-47	CASA N°26	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	106,68	\$ 16.621.224,06	2,0630
27	1	170-48	CASA N°27	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	106,68	\$ 16.621.224,06	2,0630
28	1	170-49	CASA N°28	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	106,68	\$ 16.621.224,06	2,0630
29	1	170-50	CASA N°29	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	106,68	\$ 16.621.224,06	2,0630
30	1	170-51	CASA N°30	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	126,18	\$ 19.659.411,81	2,4401
31	1	170-52	CASA N°31	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	126,18	\$ 19.659.411,81	2,4401
32	1	170-53	CASA N°32	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	126,18	\$ 19.659.411,81	2,4401
33	1	170-54	CASA N°33	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	126,18	\$ 19.659.411,81	2,4401
34	1	170-55	CASA N°34	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	106,68	\$ 16.621.224,06	2,0630
35	1	170-56	CASA N°35	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	106,68	\$ 16.621.224,06	2,0630
36	1	170-57	CASA N°36	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	106,68	\$ 16.621.224,06	2,0630
37	1	170-58	CASA N°37	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	106,68	\$ 16.621.224,06	2,0630
38	1	170-59	CASA N°38	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	106,68	\$ 16.621.224,06	2,0630
39	1	170-60	CASA N°39	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	126,18	\$ 19.659.411,81	2,4401
40	1	170-61	CASA N°40	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	126,18	\$ 19.659.411,81	2,4401
41	1	170-62	CASA N°41	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	126,18	\$ 19.659.411,81	2,4401
42	1	170-63	CASA N°42	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	106,68	\$ 16.621.224,06	2,0630
43	1	170-64	CASA N°43	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	106,68	\$ 16.621.224,06	2,0630
44	1	170-65	CASA N°44	H	C3	\$ 155.805			\$ 155.805	106,68	\$ 16.621.224,06	2,0630

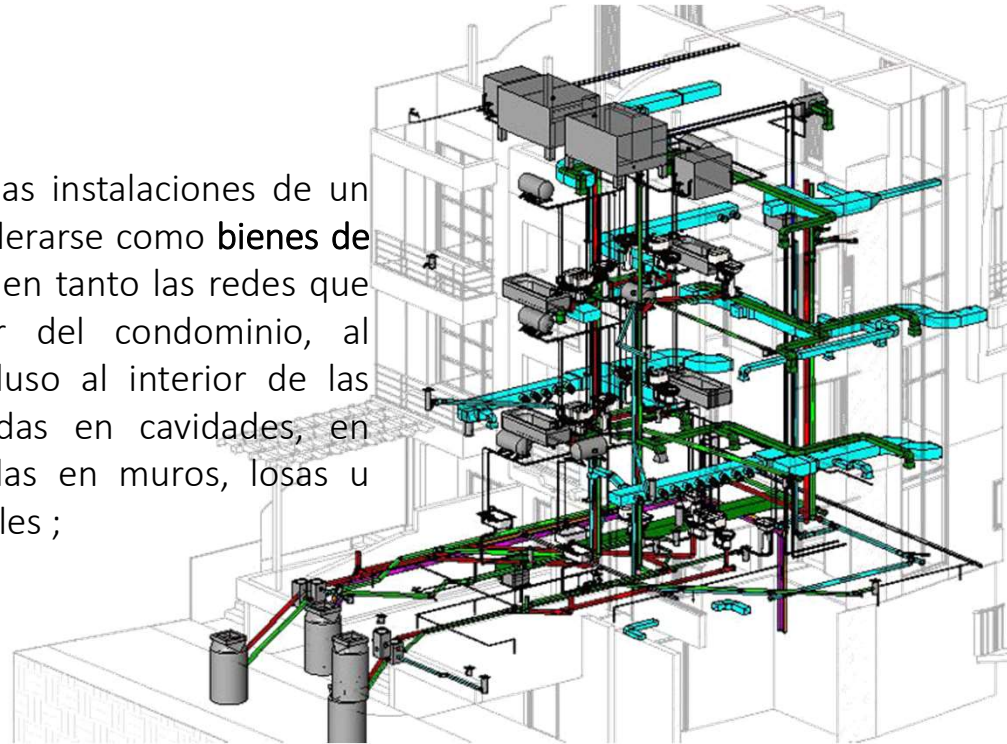


## DISPOSICIONES RESPECTO A INSTALACIONES

### INSTALACIONES INTERIORES EN BIEN COMUN

las redes que componen las instalaciones de un edificio - que deben considerarse como **bienes de dominio común**- comprenden tanto las redes que se despliegan al interior del condominio, al interior del edificio e incluso al interior de las unidades ya sea contenidas en cavidades, en duetos o shaft, empotradas en muros, losas u otros elementos estructurales ;

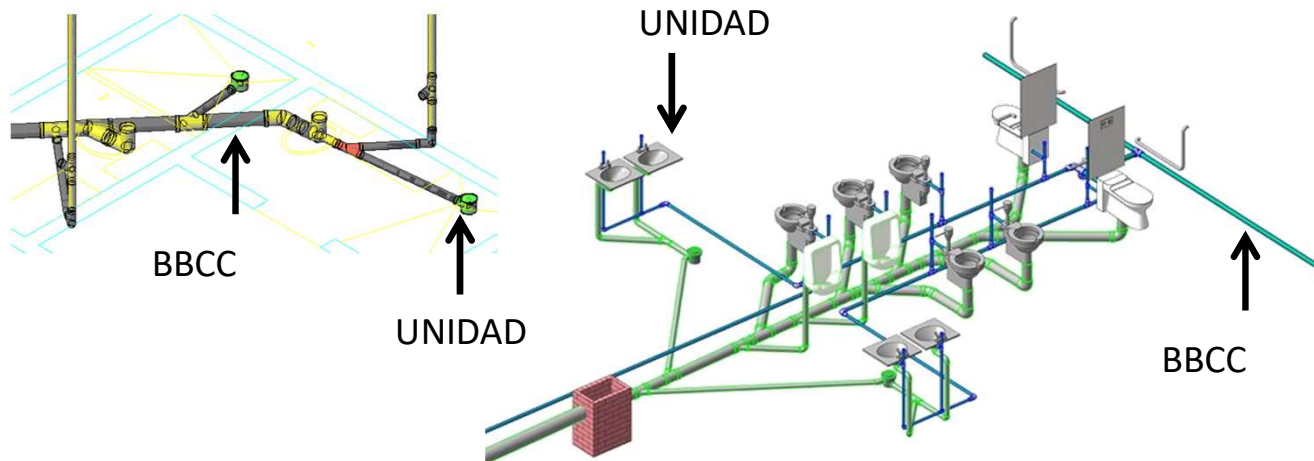
aquellas que se encuentran a la vista como ocurre en el caso de algunos recintos de uso común como salas de calderas o de grupos electrógenos, o aquellas que quedan ocultas por cielos falsos, entre diversas soluciones posibles.



## DISPOSICIONES RESPECTO A INSTALACIONES

### INSTALACIONES INTERIORES EN UNIDADES

- los accesorios o dispositivos que permiten el funcionamiento de las redes descritas anteriormente al interior de las unidades tales como tableros eléctricos de fuerza o alumbrado con sus respectivos dispositivos, enchufes , interruptores, cajas de derivación, alarmas, llaves de paso, artefactos sanitarios, grifería, equipos calefactores individuales, entre otros, no corresponderían a las redes que forman parte de los bienes comunes, a excepción de aquellos ubicados directamente en recintos de uso común, como por ejemplo al interior de una Sala Multiuso o de una Conserjería.

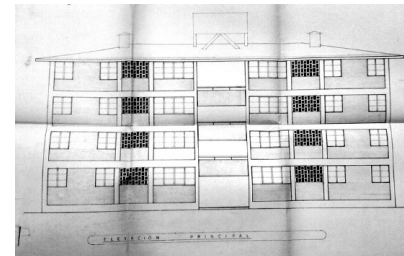






## DIVISION DE CONDOMINIOS

Artículo 64.- Las direcciones de obras municipales podrán **aprobar la subdivisión de condominios existentes**, debiendo darse cumplimiento en cada uno de los condominios resultantes a las normas urbanísticas que les fueren aplicables.



La solicitud que presenten los copropietarios podrá contener una propuesta de subdivisión del condominio, que conste de un plano suscrito por un profesional competente y que esté aprobada por los copropietarios que representen, a lo menos, el 66% de los derechos en el condominio.

El 10% de los copropietarios de condominios de viviendas sociales, alternatively, podrá solicitar a la dirección de obras municipales que elabore una propuesta de subdivisión. Esta propuesta, con su correspondiente plano, deberá ser aprobada por el 66% de los derechos del condominio.



## SUBADMINISTRACIONES

En caso de condominios que contemplen diferentes sectores o edificaciones colectivas, sea que se emplacen en el mismo terreno de un condominio tipo A o en sitios de dominio exclusivo de un condominio tipo B, el reglamento de copropiedad podrá establecer los derechos de las unidades sobre los bienes comunes del respectivo sector o edificación colectiva, separadamente de los derechos sobre los bienes comunes de todo el condominio.

Lo anterior puede implicar la constitución de una o más subadministraciones



El reglamento de copropiedad o la asamblea podrán establecer subadministraciones dentro de un mismo condominio. Para estos efectos, la porción del condominio correspondiente a cada subadministración deberá constar en un plano complementario de aquel a que se refiere el artículo 49.

Artículo 23, ley 21.442



## HABILITACION NORMATIVA DE TERRENOS

- El artículo 50 de la Ley general de urbanismo y construcciones establece un procedimiento simplificado de excepción que permite, en casos especiales de proyectos de los servicios regionales de vivienda y urbanismo (SERVIU), proponer al Ministerio de vivienda y urbanismo las modificaciones al plan regulador comunal que estime pertinentes.

# DE LA SEGURIDAD DEL CONDOMINIO



### Del plan de emergencia y de los planos del condominio

Todo condominio deberá tener un plan de emergencia ante siniestros o emergencias, tales como incendios, terremotos, tsunamis u otros eventos que puedan dañar a las personas, a las unidades y/o a los bienes de dominio común del condominio. El plan de emergencia deberá incluir las acciones a tomar antes, durante y después del siniestro o emergencia, con especial énfasis en la alerta temprana y los procedimientos de evacuación ante incendios.

Artículo 40.-

Deberá ser actualizado al menos una vez al año, considerando el número de residentes y especialmente a las personas ocupantes con discapacidad, con movilidad reducida, infantes y población no hispano parlante, señalando las acciones determinadas para su evacuación segura y expedita, debiendo incluir acciones de capacitación que procedan y los respectivos simulacros de evacuación según los diferentes tipos de eventos o emergencias. Siempre deberá mantenerse en la recepción o conserjería del condominio un archivo de los documentos que conforman el plan de emergencia y el plan de evacuación actualizados



## DE LA SEGURIDAD DEL CONDOMINIO

### Del plan de emergencia y de los planos del condominio

La elaboración del primer plan de emergencia, así como sus actualizaciones, serán realizadas y suscritas por un ingeniero en prevención de riesgos. La actualización de este plan deberá ser suscrita además por el presidente del comité de administración y por el administrador del condominio.

El plan de emergencia, incluido el plan de evacuación, así como sus actualizaciones, deberán ser entregados en formato material y digital a la respectiva unidad de Carabineros de Chile y del Cuerpo de Bomberos que corresponda a la comuna donde se emplaza el condominio.

Dichas entidades podrán hacer las observaciones que estimen pertinentes a la persona natural o jurídica propietaria que presenta el primer plan de emergencia, o al comité de administración tratándose de las actualizaciones del plan.



## DE LA SEGURIDAD DEL CONDOMINIO

### De las revisiones y certificaciones en las unidades

Los copropietarios, arrendatarios u ocupantes de las unidades que compongan el condominio están obligados a facilitar la expedición de revisiones o certificaciones en el interior de las mismas, cuando hayan sido dispuestas conforme a la normativa vigente.

Artículo 41.-

Si se viere comprometida la seguridad o conservación de un condominio sea respecto de sus bienes comunes o de sus unidades, por efecto de filtraciones, inundaciones, emanaciones de gas u otros desperfectos o imprevistos, para cuya reparación fuere necesario ingresar a una unidad, no encontrándose el propietario, arrendatario u ocupante que facilite o permita el acceso, el administrador del condominio podrá ingresar forzosamente a ella, debiendo hacerlo acompañado de un copropietario, quien deberá levantar acta detallada de la diligencia, conforme al reglamento de esta ley, y remitirla al comité de administración para su incorporación en el libro de actas del mismo, debiendo en todo caso dejar copia del acta en el interior de la unidad. Los gastos que se originen serán de cargo del o los responsables del daño producido.



Artículo 42.-



## DE LA SEGURIDAD DEL CONDOMINIO

### De los seguros

Los condominios que contemplen el destino habitacional en alguna de sus unidades deberán contratar y mantener vigente un seguro colectivo contra incendio, que cubra los daños que sufran todos los bienes e instalaciones comunes y que otorgue opciones a los copropietarios para cubrir los daños que sufran sus unidades, especialmente cuando éstas formen parte de una edificación continua, pareada o colectiva. Lo anterior es sin perjuicio de otras coberturas complementarias que la asamblea de copropietarios decida incluir en la respectiva póliza para la protección de los bienes comunes y/o sus unidades, tales como sismo o salida de mar.

La contratación, renovación y término del seguro colectivo contra incendio del condominio deberá efectuarse conforme a las exigencias, normas procedimentales y excepciones que establezca el reglamento de esta ley y la normativa que dicte la Comisión para el Mercado Financiero, en el ejercicio de sus funciones.



## DE LA SEGURIDAD DEL CONDOMINIO

### De los seguros

La Comisión deberá establecer mecanismos que protejan los derechos de los copropietarios y que eviten el doble pago de seguros por parte de éstos, resguardando:

a) Que los copropietarios puedan presentar la póliza contratada por el condominio ante las entidades crediticias, con el objeto de ejercer el derecho contemplado en el inciso tercero del artículo 40 del decreto con fuerza de ley N° 251, de 1931, del Ministerio de Hacienda.

b) Que los copropietarios puedan renunciar a las opciones que el seguro del condominio contempla para cubrir los daños que sufra su respectiva unidad, especialmente cuando ésta se encuentra asegurada contra incendio mediante otra póliza vigente, como la que dicho copropietario contrate con ocasión de una operación hipotecaria. Con todo, dicha renuncia no implicará, en caso alguno, que ese copropietario se exima de la obligación de pagar la parte del seguro del condominio correspondiente a la cobertura de los daños que sufran los bienes e instalaciones comunes, la que será plenamente exigible.

c) Que el pago de indemnizaciones por los daños parciales que sufra una unidad, ya sea que se trate de la liquidación del seguro del condominio o de la liquidación de otra póliza contratada con ocasión de una operación hipotecaria, se destine, en primer lugar, a la reparación del bien asegurado y no al pago del saldo insoluto en favor del acreedor hipotecario de dicha unidad.

Artículo 43.-

## DE LA SEGURIDAD DEL CONDOMINIO

### De los seguros

La contratación de un seguro colectivo contra incendio también será exigible respecto de aquellos condominios que no contemplen unidades con destino habitacional, salvo que el reglamento de copropiedad del condominio establezca lo contrario.

En el caso de los condominios de viviendas sociales, la cobertura contra el riesgo de incendio se regirá por las normas especiales y las excepciones que establezca el reglamento de la ley, con el objeto de cautelar que tales condominios cuenten con un adecuado resguardo ante dicho siniestro, pero sin imponerles una carga excesiva a los copropietarios. Lo anterior es sin perjuicio de la posibilidad que tales condominios y las unidades que los conforman puedan postular y acceder, de manera preferente, a los recursos públicos referidos en el artículo 68, con el objeto de solventar el pago de reparaciones o reconstrucciones derivadas de la ocurrencia de un incendio u otra catástrofe.

