ORD. N° 1017 /

ANT. : Carta de fecha 09 de junio de 2017, de Arquitecto Sebastian Araya Varela, solicita pronunciamiento en relación con definición de superficie útil y total a la cual se refiere la Ley 21.014 de fecha 26-05-2017.

Circular DDU 361 de fecha 16 de Junio de 2017.

MAT : Envía Circular DDU 361 que da respuesta a consulta formulada en carta del antecedente.

La Serena, 23 JUN 2017

DE: SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE COQUIMBO

A: SEBASTIAN ARAYA VARELA, ARQUITECTO.

En atención a vuestra carta de fecha 09 de junio de 2017, señalada en el antecedente, donde solicita pronunciamiento en relación con definición de superficie útil y total a la cual se refiere la Ley 21.014 de fecha 26-05-2017. Cumplo con adjuntar reciente DDU. 361, de la División de Desarrollo Urbano, en la cual se pronuncia sobre el particular, lo anterior sin perjuicio de que días atrás fue derivada vuestra presentación a la misma División, para su pronunciamiento, por tratarse de temas de su exclusiva competencia.

Saluda atentamente a Ud.

ERWIN MIRANDA VELOZ
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE COQUIMBO

JVK/MGS/EVM.
Ord. N°343/2017
DISTRIBUCION
- Destinatario
- Ar chivo SEREMI MINVU
- Oficina de Partes.

Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Gobierno de Chile

DDU 361

CIRCULAR ORD. Nº 0237 /

MAT.: Ley N° 21.014 de Vivienda y Urbanismo de 2017, D.O. 25.05.2017, que modifica D.F.L. N° 458 (V. y U.), de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC).

LEGISLACIÓN COMPLEMENTARIA; COPROPIEDAD INMOBILIARIA; SUPERFICIE EDIFICADA; SUPERFICIE ÚTIL.

SANTIAGO, 16 JUN. 2017

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

1. De conformidad a lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), y ante algunas consultas recibidas por esta División, se ha estimado necesario emitir la presente Circular con el propósito de precisar los alcances de las modificaciones introducidas por la Ley N° 21.014 (V. y U.), de 2017, al artículo 18 de la LGUC, en lo específico, respecto de la obligatoriedad o no, de incorporar en las escrituras de compraventa la información a la que alude la referida modificación, y en relación a qué se debe entender por "superficie total".

2. La precitada Ley N° 21.014, dispone en su artículo único, que se intercale al texto del artículo 18 de la LGUC, las locuciones que en ella se detallan, quedando la parte que interesa del inciso séptimo, según se transcribe a continuación:

"*...Las condiciones ofrecidas en la publicidad y la información que se entregue al comprador se entenderán incorporadas al contrato de compraventa. Tal información deberá expresar claramente la superficie total y útil de la o las unidades que se están ofertando, la de sus terrazas, bodegas y estacionamientos.*". (El subrayado es nuestro y corresponde a las frases introducidas por la Ley N° 21.014).

De este modo, el texto precitado permite colegir que tanto las condiciones ofrecidas en la publicidad de un proyecto, como la información que se entregue al comprador, entre ellas, las superficies a las que alude la cita precedente, "se entenderán incorporadas al contrato de compraventa" pasando a formar automáticamente parte de él, sin que exista la obligación de detallarlas expresamente en la escritura del mismo.

No obstante, si bien no es necesario que se incorpore en la escritura de compraventa la información sobre las superficies de la o las unidades involucradas en dichos contratos, toda forma de difusión e información sobre las superficies de las unidades ofrecidas, deberá detallarse conforme lo establece la aludida Ley N° 21.014, cualquiera sea el formato y el momento en que esta difusión e información se efectúe.

3. En relación a las superficies a que hace alusión la Ley, debe entenderse por "superficie total", la superficie edificada total, en concordancia con la definición que la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), le otorga en el artículo 1.1.2. al vocablo "superficie edificada". De igual modo, para la "superficie útil" se debe estar a la definición de tal concepto en la OGUC.

> ***""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 conforman un edificio, calculada hasta el eje de los muros o líneas divisorias entre ellas y la superficie común."*

Conforme a lo anterior, y a modo de ejemplo, la superficie útil y la superficie edificada total de una vivienda aislada, según las definiciones contenidas en la OGUC, serían coincidentes. Para el caso de departamentos en copropiedad inmobiliaria en cambio, solo sería aplicable la superficie útil de la unidad, en el entendido que la superficie edificada total corresponde al edificio que los contiene.

Saluda atentamente a Ud.,

PABLO CONTRUCCI LIRA
Jefe División de Desarrollo Urbano

JAV / JPB
Ley Nº 21.014 (V. y U.), de 2017

DISTRIBUCIÓN:

1. Sra. Ministra de Vivienda y Urbanismo.
2. Sr. Subsecretario de Vivienda y Urbanismo.
3. Sr. Contralor General de la República.
4. Biblioteca del Congreso Nacional.
5. Sres. Intendentes Regionales I a XV y Región Metropolitana.
6. Sres. Jefes de División MINVU.
7. Contraloría Interna MINVU.
8. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU.
9. Sres. Directores Regionales SERVIU.
10. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU).
11. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU).
12. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU).
13. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano).
14. Sres. Jefes Depto. D.D.U.
15. Sres. Jefes Depto. D. U. e I. SEREMI Regionales.
16. Cámara Chilena de la Construcción.
17. Instituto de la Construcción.
18. Colegio de Arquitectos de Chile.
19. Asociación Chilena de Municipalidades.
20. Sr. Secretario Ejecutivo Consejo de Monumentos Nacionales.
21. Biblioteca MINVU
22. Mapoteca D.D.U.
23. Archivo DDU.
24. Oficina de Partes D.D.U.
25. Oficina de Partes MINVU Ley 20.285 artículo 7 letra g.