



Biblioteca del Congreso Nacional de Chile

Historia de la Ley

N° 20.741

**Modifica la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria,
para facilitar la administración de copropiedades y la
presentación de proyectos de mejoramiento o ampliación
de condominios de viviendas sociales**

Téngase presente

Esta Historia de Ley ha sido construida por la Biblioteca del Congreso Nacional a partir de la información disponible en sus archivos.

Se han incluido los distintos documentos de la tramitación legislativa, ordenados conforme su ocurrencia en cada uno de los trámites del proceso de formación de la ley.

Se han omitido documentos de mera o simple tramitación, que no proporcionan información relevante para efectos de la Historia de Ley.

Para efectos de facilitar la revisión de la documentación de este archivo, se incorpora un índice.

Al final del archivo se incorpora el texto de la norma aprobado conforme a la tramitación incluida en esta historia de ley.

ÍNDICE

1. Primer Trámite Constitucional: Cámara de Diputados	4
1.1. Moción Parlamentaria	4
1.2. Oficio Indicaciones del Ejecutivo	10
1.3. Informe de Comisión de Vivienda	23
1.4. Discusión en Sala	60
1.5. Oficio de Cámara de Origen a Cámara Revisora	67
2. Segundo Trámite Constitucional: Senado	78
2.1. Informe de Comisión de Vivienda	78
2.2. Discusión en Sala	103
2.3. Discusión en Sala	119
2.4. Oficio de Cámara Revisora a Cámara de Origen	111
3. Trámite Tribunal Constitucional	112
3.1. Oficio de Cámara de Origen al Ejecutivo	112
3.2. Oficio de Cámara de Origen al Tribunal Constitucional	124
3.3. Oficio de Tribunal Constitucional a Cámara de Origen.	126
4. Trámite Finalización: Cámara de Diputados	132
4.1. Oficio de Cámara de Origen al Ejecutivo	132
5. Publicación de ley en Diario Oficial	143
5.1. Ley N° 20.741	143

MOCIÓN PARLAMENTARIA

1. Primer Trámite Constitucional: Cámara de Diputados

1.1. Moción Parlamentaria

Moción de los H. Diputados señores Osvaldo Andrade Lara, Pedro Browne Urrejola, René Manuel García García, Ernesto Silva Méndez, de la Diputada señora Claudia Nogueira Fernández, y de los ex Diputados señores Carlos Montes Cisternas, Patricio Hales Dib, Juan Carlos Latorre Carmona y Pedro Velásquez Seguel. Fecha 12 de abril, 2012. Cuenta en Sesión 15, Legislatura 360.

MODIFICA LA LEY N° 19.537, SOBRE COPROPIEDAD INMOBILIARIA, PARA FACILITAR LA ADMINISTRACIÓN DE COPROPIEDADES Y LA PRESENTACIÓN DE PROYECTOS DE MEJORAMIENTO O AMPLIACIÓN DE CONDOMINIOS DE VIVIENDAS SOCIALES BOLETÍN N° 8232-14

Vistos.- Lo dispuesto en los artículos 1°, 19° y 63° de la Constitución Política de la República y en las leyes 19.418, sobre Juntas de Vecinos y otras organizaciones comunitarias; 19.537 y 20.168, que modifica la ley 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria para facilitar la organización y administración de los condominios de viviendas sociales.

Considerando.-

1.- Que en las últimas décadas nuestro país ha procurado disminuir su déficit habitacional, focalizando la entrega de viviendas y subsidios a las familias más modestas, a través de diversos programas sociales, cuyos resultados son cuantitativamente exitosos.

2.- Que, sin embargo, como lo advierten estudios especializados, estos logros se ven relativizados a consecuencia de una sistemática reducción en los estándares de diseño arquitectónico, calidad de construcción y tamaño de las unidades de vivienda, lo que incide negativamente en la forma de vida de miles de chilenos.

3.- Que, además de los problemas concretos en aspectos físicos de las construcciones, tales como techos, cajas escala, pasillos y barandas; baños y cocinas, se ha evidenciado otro tipo de anomalías, como la existencia de ampliaciones irregulares; el abandono de canchas y sedes sociales y, en general, dificultades en el uso y administración de bienes comunes.

Una consecuencia de dichos factores es la proliferación de conflictos sociales entre los vecinos, ocasionando un deterioro en las condiciones de vida, especialmente para niños y adultos mayores.

4.- Que lo anterior se agrava a consecuencia de elementos de hecho y legales que afectan la posibilidad de los vecinos para organizarse para mantener y mejorar sus viviendas y los espacios comunes.

MOCIÓN PARLAMENTARIA

En efecto, el tamaño y heterogeneidad de los conjuntos habitacionales conspiran contra una gestión eficaz, lo que se demuestra en la inexistencia, en gran parte de los condominios, de reglamento y comités de administración, lo que no ha logrado revertirse pese a la dictación de algunas normas legales como la ley 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, que estableció un capítulo especial referido a los condominios de viviendas sociales y a la ley 20.168, que procuró mejorar los estándares generando conjuntos más armónicos y pequeños al tiempo de facilitar los trámites para organizar a los vecinos.

5.- Que en diversas mociones, algunos diputados hemos venido planteando soluciones para estas problemáticas.

Una de éstas, declarada inadmisibles, perseguía dotar al Ministerio de Vivienda, de una División de Copropiedad Inmobiliaria que se ocupara de la planificación y ejecución de políticas sobre la materia, asumiendo así su enorme incidencia en la calidad de vida de millones de chilenos.

Otro texto se orientaba a seguir promoviendo la división de los condominios existentes a tamaños que resulten más adecuados para la organización y adopción de decisiones, renovando la norma incorporada en los artículos transitorios de la ley 20.168. (Boletín 7342-14)

Ella, con modificaciones, fue aprobada y se encuentra en el Tribunal Constitucional desde el 10 de Enero del presente año, tras lo cual debería publicarse en el Diario Oficial.

Una tercera propuesta legislativa, también declarada inadmisibles, buscaba perfeccionar la ley 19.537 en materias tales como:

- a. Establecer un procedimiento que facilite el cobro de los gastos comunes con el apoyo de las empresas distribuidoras de electricidad y los municipios;
- b. Establecer que los condominios entregados por la CORVI o el SERVIU constituyen condominios de viviendas sociales sin requerir tasación alguna;
- c. Fortalecer el rol de representantes de la comunidad de los Comités de Administración;
- d. Estimular la existencia en los municipios de registros actualizados respecto de la formalización de las copropiedades y la existencia de comités de administración o administrador, en su caso;
- e. Procurar la existencia de soluciones de mejoramiento de bienes comunes armónicas e integrales otorgando soluciones crediticias para aquéllos vecinos que no califiquen para la entrega de aportes no reembolsables del Estado;
- f. Flexibilizar la norma sobre ministros de fe, con el objeto de facilitar el acceso a ellos por parte de los vecinos.
- g. Atenuar la incidencia en las asambleas de personas que acumulan muchos derechos en las copropiedades y, por tanto, inciden excesivamente en su administración dificultando la participación de los restantes codueños.

Otro punto, también incluido, facilitaba la postulación a programas de mejoramiento de bienes comunes, aún sin existir organización formal de los copropietarios.

La ley de presupuestos para el año 2011 avanzó en este ámbito al flexibilizar los requisitos para postular proyectos de mejoramiento de bienes comunes al

MOCIÓN PARLAMENTARIA

Programa de Protección del Patrimonio Familiar o a otros recursos públicos, estableciendo que en aquellos condominios de vivienda social organizados con Comité de Administración y Reglamento de Copropiedad el acuerdo lo tomará la asamblea ordinaria de copropietarios; en tanto en los que no contaran con organización el acuerdo requerirá la firma del 50% de los copropietarios.

La ley de presupuestos para el año 2012, en tanto, insistió en esta disposición y fijó, además, este mismo quórum (asamblea ordinaria cuando estén organizados y 50% de las firmas para los no organizados) para tres situaciones:

- a.- Postular proyectos de ampliación de edificios.
- b.- Presentar a la Dirección de Obras Municipales proyectos de ampliación de Condominios de Vivienda Social, solicitar permiso de construcción y recepción final de obras.
- c.- inscripción de las ampliaciones de edificios de Condominios de Vivienda Social en los Reglamentos de Copropiedad.

9.- Que dichas disposiciones deben establecerse en forma permanente, al tiempo de incorporar soluciones a los otros problemas aludidos en el considerando 5.-, con el objeto de favorecer la organización y promover, con ello, el mejoramiento de las condiciones de vida de los vecinos, a través de la elaboración e implementación de proyectos de ampliación y reparación.

Por lo anterior, los diputados que suscriben vienen en presentar el siguiente:

PROYECTO DE LEY

Artículo único.- Modifíquese la ley 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, de la siguiente forma:

- 1.- Modifíquese el artículo 19 del modo que sigue:
 - a.- Incorpórese la siguiente parte final a su inciso cuarto:

"Sin embargo, en los condominios de vivienda social, si la alteración implica un aumento en la superficie de los bienes comunes, bastará con la asistencia de la mayoría absoluta de los copropietarios y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable del mismo número de ellos."

- b.- Agréguese el siguiente inciso final:

"Para efectos de lo señalado en este inciso y en los precedentes de este Título, respecto de la adopción de acuerdos, ninguna persona natural o jurídica podrá tener poderes que representen más del 20% de los derechos del condominio. En caso que así fuera, deberá ajustarse a ese máximo y calcularse

MOCIÓN PARLAMENTARIA

proporcionalmente la participación de los restantes copropietarios Lo anterior no tendrá lugar tratándose del propietario primer vendedor."

2.- Modifíquese el artículo 21 del modo que sigue: Reemplácese la parte inicial: "La asamblea de copropietarios en su primera sesión deberá designar un Comité de Administración compuesto, a lo menos, por tres personas, salvo que el número de copropietarios fuere inferior, que tendrá la representación de la asamblea con todas sus facultades, excepto aquellas que deben ser materia de asamblea extraordinaria." por "La asamblea de copropietarios en su primera sesión deberá designar un Comité de Administración compuesto, a lo menos, por tres personas, salvo que el número de copropietarios fuere inferior. Éste promoverá el desarrollo de la copropiedad, defenderá los intereses y derechos de los vecinos y tendrá la representación de éstos, pudiendo actuar a nombre de la asamblea, con todas sus facultades, con la sola excepción de aquellas materias que deben ser acordadas en una asamblea extraordinaria. Podrá, en ese sentido, dictar normas que faciliten el buen orden y administración del condominio, como asimismo imponer las multas que estuvieren contempladas en el reglamento de copropiedad, a quienes infrinjan las obligaciones de esta ley y del reglamento de copropiedad. Las actuaciones del Comité en este carácter deberán ser aprobadas por la asamblea ordinaria siguiente, las que deberán realizarse a lo menos trimestralmente. En caso de no realizarse éstas, perderán vigencia sus acuerdos sin que puedan ser renovados."

Elimínese la frase "El Comité de Administración podrá también dictar normas que faciliten el buen orden y administración del condominio, como asimismo imponer las multas que estuvieren contempladas en el reglamento de copropiedad, a quienes infrinjan las obligaciones de esta ley y del reglamento de copropiedad. Las normas y acuerdos del Comité mantendrán su vigencia mientras no sean revocadas o modificadas por la asamblea de copropietarios."

3.- Incorpórese el siguiente inciso final al artículo 40: "Con todo, los condominios de viviendas construidos u asignados por la Corporación de la Vivienda (CORVO o por los Servicios de Vivienda y Urbanización (SERVIU), serán certificados siempre con este carácter sin requerir de tasación alguna."

4.- Intercálese en el artículo 41 el siguiente nuevo inciso tercero, pasando el actual a ser cuarto:

"Con el objeto de promover mejoramientos integrales y armónicos, a través de un reglamento podrán considerarse soluciones financieras para aquéllos copropietarios que fueran beneficiados con recursos provenientes de los programas a que hacen referencia las letras a), d) y e) precedentes que no reunieren los requisitos para acceder a aportes gratuitos y no reembolsables del Estado."

5.- Reemplácese, en el artículo 44, la frase "El Presidente del Comité de Administración deberá protocolizar estos documentos en una Notaría, comunicando el cumplimiento de dicha diligencia a la Municipalidad respectiva y dejando copia de la protocolización en el archivo de documentos del

MOCIÓN PARLAMENTARIA

condominio." por "El Presidente del Comité de Administración deberá protocolizar estos documentos en una Notaría, a más tardar dentro de los sesenta días siguientes a la ocurrencia del hecho o decisión que los motiva, y dejará una copia de la protocolización en el archivo de documentos del condominio. Deberá, además, comunicar el cumplimiento de esta diligencia a la Municipalidad respectiva, que incorporará las copropiedades como una categoría del registro señalado en el artículo 6° del Decreto 58 de 2006, del Ministerio del Interior, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley 19.419, sobre Juntas de Vecinos y otras organizaciones comunitarias."

6.- Reemplácese el artículo 45 por el siguiente:

"Las empresas que proporcionen servicios de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, gas u otros servicios, a un condominio de viviendas sociales, deberán cobrar, conjuntamente con las cuentas particulares de cada vivienda, la proporción que le corresponda a dicha unidad en los gastos comunes por concepto del respectivo consumo o reparación de estas instalaciones. La contribución de cada unidad en los gastos comunes extraordinarios derivados del respectivo consumo o reparación de instalaciones se determinarán en el respectivo reglamento de copropiedad o por acuerdo de la asamblea de copropietarios, conforme a lo dispuesto en el artículo 4°.

Las mismas entidades y cualesquiera otras instituciones que suministren servicios domiciliarios y dispongan, por tanto, de gestiones de cobro periódicas y masivas de similar naturaleza podrán establecer convenios para el cobro de los gastos comunes generales de la copropiedad. Lo anterior no será aplicable a los prestadores de servicios de agua potable y alcantarillado. La contribución de cada unidad en los gastos comunes generales se determinará, dividiendo el presupuesto estimativo de la comunidad a que hace referencia el inciso segundo del artículo 6° en doce mensualidades y ajustando el resultado a la proporción dispuesta en el artículo 40, Para estos fines, dicha estimación deberá realizarse a más tardar en octubre del año precedente al inicio del cobro.

La modalidad de cobro a que se refieren los incisos anteriores será solicitada a las empresas o instituciones por el Comité de Administración o por el administrador, según corresponda. Aquélla señalada en el inciso segundo deberá ser aprobada previamente en una asamblea ordinaria.

Los recursos recaudados por esta vía, que no correspondan a gastos comunes derivados del respectivo consumo o reparación de instalaciones adeudados al cobrador respectivo, deberán ser entregados mensualmente al Comité de Administración o al administrador, según el caso, con indicación de las unidades de vivienda a que correspondieren los importes y los que se encontraren morosos."

MOCIÓN PARLAMENTARIA

7.- Incorpórese en el artículo 46 bis, la siguiente frase final. "A través de una ordenanza, las municipalidades podrán otorgar el carácter de ministro de fe a otros funcionarios."

8.- Incorpórese el siguiente artículo 41 bis:

Artículo 41 bis.- La postulación a programas de mejoramiento de bienes comunes o a otros recursos públicos deberá contar con el acuerdo de la asamblea ordinaria de los copropietarios, si estos cuentan con Reglamento de Copropiedad y Comité de Administración.

En caso que los vecinos no se encuentren organizados, bastará la firma de la mayoría absoluta de los copropietarios.

El mismo quórum y formalidades se requerirá para:

- a) Postular a proyectos de construcción de ampliaciones o remodelaciones en edificios (blocks) que se financien con programas o recursos públicos. Se entenderá que el acuerdo respectivo incluirá la autorización para el uso y goce de los bienes comunes sobre los cuáles se realizarán tales mejoramientos;
- b) Presentar a la Dirección de Obras Municipales proyectos de ampliación o remodelación de condominios de vivienda social, solicitar permiso de construcción y recepción final de las obras; e
- c) Inscribir las ampliaciones de edificios de condominios de vivienda social en los Reglamentos de Copropiedad. Un reglamento, dictado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo regulará este procedimiento.

INDICACIÓN SUSTITUTIVA EJECUTIVO

1.2. Indicación Sustitutiva del Ejecutivo

Fecha 25 de junio, 2013. Indicación Sustitutiva al Proyecto de Ley. Cuenta en Sesión 56. Legislatura 361.

FORMULA INDICACIÓN SUSTITUTIVA A PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA LA LEY 19.537 PARA FACILITAR LA ADMINISTRACIÓN DE CONDOMINIOS Y LAS AMPLIACIONES DE CONDOMINIOS DE VIVIENDAS SOCIALES (BOLETÍN N° 8.232-14)

Santiago, 25 de junio de 2013.-

N° 120-361/

**A S.E. EL
PRESIDENTE
DE LA H.
CAMARA DE
DIPUTADOS.**

Honorable Cámara de Diputados:

En virtud de mis atribuciones constitucionales, vengo en formular la indicación que más adelante se señala, que tiene por objeto sustituir el texto del proyecto de ley de la referencia.

I. ANTECEDENTES DE LA INDICACION SUSTITUTIVA.

Un grupo de parlamentarios, compuesto por los Diputados Carlos Montes Cisternas, Pedro Browne Urrejola, Patricio Hales Dib, Claudia Nogueira Fernández, Juan Carlos Latorre Carmona, René Manuel García García, Ernesto Silva Méndez, Osvaldo Andrade Lara y Pedro Velásquez Seguel, con fecha 12 de abril de 2012, ingresó a trámite legislativo un proyecto de ley que modifica la Ley 19.537 sobre copropiedad inmobiliaria para facilitar la administración de condominios y las obras de mejoramiento o ampliación de los condominios sociales. La iniciativa, se encuentra en primer trámite constitucional en la Cámara, para Informe de la Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano de esa Corporación.

Dado que el Gobierno comparte la proposición presentada por los H. Diputados, he resuelto introducir al proyecto de ley en actual trámite legislativo, las necesarias adecuaciones que permitan su pronto despacho por ese H. Congreso Nacional.

INDICACIÓN SUSTITUTIVA EJECUTIVO

II. CONTENIDO DEL PROYECTO DE LEY

1. Modificaciones a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. La citada ley N° 19.537, contempla disposiciones para los condominios en general y normas especiales para los condominios compuestos por viviendas sociales.

a. Condominios en general.

En primer lugar, se establece una serie de perfeccionamientos de tipo técnico que facilitarán la administración de cualquier tipo de condominio, relacionadas con la forma de adoptar acuerdos, con los requisitos a cumplir para llevar a cabo las acciones derivadas de tales acuerdos, especialmente las relacionadas con obras de construcción que requieren permisos de las Direcciones de Obras Municipales.

En segundo lugar se armonizan las disposiciones de esta ley con las del D.F.L. N° 458, de 1.975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, a objeto de separar las materias atinentes al régimen de copropiedad de aquellas aplicables a las construcciones que son propias de este último cuerpo legal.

b. Condominios sociales.

Se introducen diversas modificaciones para facilitar la administración de dichos condominios, que por su naturaleza requieren formas simples de toma de acuerdos y solo algunos de los requisitos formales exigibles a los condominios en general.

Al mismo tiempo se establecen disposiciones especiales para permitir a las viviendas sociales construidas en un mismo terreno, que originalmente contaba con solo una vivienda, constituir un condominio acogido a la ley de copropiedad.

También se establece que las Municipalidades deberán llevar un registro especial de los condominios sociales existentes en la respectiva Comuna, aspecto que facilitará las labores de apoyo que realizan las mismas municipalidades y también los gobiernos regionales y los servicios de vivienda y urbanización.

c. Aplicación de la ley.

En complemento con lo anterior se incorpora una disposición que, al igual que en la Ley General de urbanismo y Construcciones, faculta al Ministerio de Vivienda y Urbanismo para impartir instrucciones sobre la correcta aplicación de la ley y su reglamento, aspecto especialmente necesario para el buen funcionamiento del sistema en las distintas Direcciones de Obras Municipales del país.

INDICACIÓN SUSTITUTIVA EJECUTIVO

2. Modificación a la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades.

La citada ley N° 18.695 establece entre las funciones de las unidades que conforman la administración municipal, la de llevar el registro de las Juntas de Vecinos y organizaciones comunitarias existentes en la respectiva comuna.

Se agrega a dichas funciones la incorpora en el citado registro los condominios sociales existentes en la comuna, armonizando esta ley con lo dispuesto en la ley de copropiedad inmobiliaria.

3. Modificación al Decreto con Fuerza de Ley N° 2, de 1.959, sobre viviendas económicas.

En dicho decreto con fuerza de ley, sobre viviendas económicas, se incorpora una nueva categoría de "proyectos de viviendas integradas", referidos a proyectos que incorporan el concepto de integración social urbana.

Bajo el mismo concepto anterior se flexibilizan asimismo las limitaciones que impiden la conformación de proyectos mixtos, que podrían contemplar viviendas económicas junto con viviendas de mayor valor o con construcciones de otros destinos como comercio u oficinas.

4. Modificación al Decreto con Fuerza de Ley N° 458, de 1.975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

En concordancia con las modificaciones que se introducen al Decreto con Fuerza de Ley N° 2, de 1.959, sobre viviendas económicas, respecto de facilitar la construcción de proyectos mixtos, se modifica en el mismo sentido el artículo 165 ligado a dicho decreto con fuerza de ley.

A su vez, a objeto de facilitar la regularización de las viviendas sociales que podrán aplicar las modificaciones efectuadas a la ley N° 19.537, se modifica el artículo 166 sobre tales regularizaciones, ordenando su texto y aclarando los casos en que se aplican sus disposiciones.

En consecuencia, tengo el honor de someter a vuestra consideración, la siguiente indicación sustitutiva al proyecto de ley del rubro, a fin de que sea considerada durante la discusión del mismo en el seno de esa H. Corporación:

- Para sustituir íntegramente el texto del proyecto de ley, por el siguiente:

"Artículo Primero.- Modifícase la Ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, en la siguiente forma:

1. Intercálase, a continuación del artículo 1°, el siguiente nuevo artículo 1° bis:

INDICACIÓN SUSTITUTIVA EJECUTIVO

“Artículo 1° bis.- Al Ministerio de Vivienda y Urbanismo corresponderá, a través de la División de Desarrollo Urbano, impartir las instrucciones para la aplicación de las disposiciones de esta Ley y su reglamento, en materias relacionadas con autorizaciones municipales, proyectos de construcción y obras de condominios, mediante circulares, las que se mantendrán a disposición de cualquier interesado.”.

2. Modifícase el artículo 2° en la siguiente forma:

a) Elimínase en el primer inciso del número 1 la oración “los cuales no podrán estar emplazados en un mismo predio” junto a la coma que la precede.

b) Intercálase, a continuación del número 6, los siguientes nuevos números 7 y 8:

“7.- Comité de Administración: aquel elegido por la asamblea de copropietarios para su representación, conforme al artículo 21 de esta ley.

8.- Administrador: la persona natural o jurídica designada por los copropietarios para cumplir labores de administración del condominio conforme a la presente ley, a su reglamento y al reglamento de copropiedad.”.

3. Intercálase en el artículo 3°, a continuación del inciso tercero, el siguiente nuevo inciso cuarto:

“En caso de condominios que contemplen diferentes sectores el reglamento podrá establecer los derechos de las unidades sobre los bienes comunes del respectivo sector, separadamente de los derechos sobre los bienes comunes de todo el condominio.”

4. Intercálase en el artículo 7°, a continuación del inciso segundo, el siguiente nuevo inciso tercero:

“Tratándose de condominios de viviendas sociales la formación del fondo común de reserva será optativa.”

5. Modifícase el artículo 8° en la siguiente forma:

a) Reemplázase en el inciso primero la oración “mínima obligatoria de estacionamientos que señale el plan regulador” por “de estacionamientos requerida conforme a las normas vigentes.”

b) Reemplázase en el inciso primero la expresión “antes mencionada deberán singularizarse en el plano a que se refiere el artículo 11 y, en caso de enajenación, ésta sólo podrá hacerse” por “sólo podrán enajenarse”.

INDICACIÓN SUSTITUTIVA EJECUTIVO

c) Intercálase en el inciso primero, a continuación de la expresión "bienes comunes del condominio" la oración "sin perjuicio de su asignación a sectores determinados conforme establezca el reglamento", antecedida por una coma.

d) Intercálase, a continuación del inciso tercero, el siguiente nuevo inciso cuarto:

"En casos justificados y previa consulta a la Municipalidad respectiva la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo podrá rebajar la dotación mínima de estacionamientos para condominios de viviendas sociales a que se refiere el inciso primero del presente artículo, cuando se trate de proyectos emplazados en lugares no aptos para la circulación de vehículos, o proyectos asociados a transporte público."

6. Elimínase el inciso primero del artículo 9°, pasando los actuales incisos segundo y tercero a ser incisos primero y segundo, respectivamente.

7. Intercálase en el inciso primero del artículo 10°, a continuación de la expresión "el área de emplazamiento del condominio", la expresión "sin perjuicio de las excepciones y normas especiales establecidas en el Decreto con Fuerza de Ley N° 2, de 1959, y en el Reglamento Especial de Viviendas Económicas", precedida de una coma.

8. Elimínase en el inciso tercero del artículo 13° la expresión "acuerdo de la asamblea y".

9. Modifícase el artículo 17 en la siguiente forma:

a) Intercálase en el inciso primero, a continuación de la expresión "reunidos en asamblea", la oración "sin perjuicio de los demás mecanismos contemplados en la presente ley."

b) Reemplázanse los numerales del inciso quinto por los siguientes:

"1. Modificación del reglamento de copropiedad.

2. Enajenación o arrendamiento de bienes de dominio común o la constitución de gravámenes sobre ellos.

3. Reconstrucción o demolición del condominio.

4. Petición a la Dirección de Obras Municipales para que se deje sin efecto la declaración que acogió el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, o su modificación.

5. Delegación de facultades al Comité de Administración.

INDICACIÓN SUSTITUTIVA EJECUTIVO

6. Remoción parcial o total de los miembros del Comité de Administración.
 7. Gastos o inversiones extraordinarias que excedan, en un período de doce meses, del equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del condominio.
 8. Administración conjunta de dos o más condominios de conformidad al artículo 26 y establecer subadministraciones en un mismo condominio.
 9. Programas de autofinanciamiento de los condominios y asociaciones con terceros para estos efectos.
 10. Cambio de destino de las unidades del condominio.
 11. Constitución de derechos de uso y goce exclusivos de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios u otras formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común.
 12. Obras de alteración o ampliaciones del condominio o sus unidades.
 13. Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo.”.
- c) Reemplázase en el inciso sexto la expresión “números 2, 3, 4, 5 y 6” por “números 2, 3, 4, 10, 11, 12 y 13”.
- d) Intercálanse, a continuación del inciso sexto, lo siguientes nuevos incisos séptimo, octavo, noveno y décimo:

“No se requerirá sesión extraordinaria de asamblea respecto de las materias comprendidas en los números 10, 11, 12 y 13 cuando el reglamento de copropiedad establezca normas que las regulen y se trate de obras que no involucren modificaciones en los derechos en el condominio.

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, deberá identificarse en éstas la facultad de representar al condominio establecida en el reglamento de copropiedad, acta de asamblea extraordinaria o mandato especial.

Tratándose de condominios de viviendas sociales las consultas escritas efectuadas conforme al presente artículo se entenderán aprobadas con la firma de los copropietarios que representen al menos el 50% de los derechos en el condominio. Asimismo en estos condominios también podrán ser objeto de consulta por escrito las materias señaladas en los números 10, 11, 12 y 13.

INDICACIÓN SUSTITUTIVA EJECUTIVO

Los proyectos de fusión de viviendas sociales colindantes en edificaciones colectivas y el correspondiente cambio de rol de avalúo en el Servicio de Impuestos Internos de la nueva unidad, cuando la obra se financie con recursos públicos y no altere la fachada del edificio, requerirá solo la autorización del propietario de cada una de las unidades a fusionar.”.

10. Modifícase el artículo 19 en la siguiente forma:

- a) Reemplázase en el inciso tercero el guarismo “7” por “5”.
- b) Reemplázase el inciso cuarto por el siguiente:

“Las asambleas extraordinarias para tratar modificaciones al reglamento de copropiedad que incidan en la alteración del porcentaje de los derechos de los copropietarios sobre los bienes de dominio común, requerirán para constituirse la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el noventa por ciento de los derechos en el condominio, y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos, el ochenta y cinco por ciento de los derechos en el condominio.”.

- c) Intercálase, a continuación del inciso cuarto, el siguiente nuevo inciso quinto, pasando los actuales incisos quinto y sexto a ser incisos sexto y séptimo, respectivamente:

“Tratándose de condominios de viviendas sociales tanto las asambleas ordinarias como las extraordinarias requerirán para constituirse la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el cincuenta por ciento de los derechos en el condominio, y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos, el cincuenta por ciento de los derechos en el condominio. En caso de condominios de viviendas sociales con subadministraciones por bloques, las asambleas podrán desarrollarse de manera independiente en cada subadministración y resolver sobre todas aquellas materias que no tengan efectos directos sobre el resto del condominio.”

11. Intercálase en el artículo 21, a continuación de la expresión “asamblea extraordinaria” la oración “y no hubieren sido delegadas por esta conforme al artículo 17”.

12. Reemplázase en el inciso primero del artículo 26, la expresión “colindantes o ubicados en una misma manzana o en manzanas contiguas” junto a la coma que le sigue por “ubicados en una misma comuna”.

13. Modifícase el artículo 39, en la siguiente forma:

INDICACIÓN SUSTITUTIVA EJECUTIVO

a) En el inciso primero elimínase la oración “no podrán contar con más de 150 unidades de viviendas” junto a la coma que le sigue.

b) Intercálase, a continuación del inciso primero, el siguiente nuevo inciso segundo, pasando el actual inciso segundo a ser inciso tercero:

“El reglamento fijará la cantidad máxima de unidades que podrán contemplar los condominios de viviendas sociales, según sus características y forma de administración.”

14. Intercálase, a continuación del artículo 39, el siguiente nuevo artículo 39 bis:

“Artículo 39 bis.- En los predios que originalmente contaron con una vivienda social podrán contemplarse, por una sola vez, hasta dos viviendas sociales adicionales y constituir un condominio acogido a la presente ley, bajo la denominación de “condominio de densificación predial”.

Los condominios de densificación predial no requerirán contar con reglamento de copropiedad, Comité de Administración, Administrador, régimen de gastos comunes, fondo de reserva, estacionamientos, seguros ni planes de emergencia. Las normas urbanísticas aplicables serán solo las establecidas en el Reglamento Especial de Viviendas Económicas.

Todo lo concerniente a la administración del condominio corresponderá a los copropietarios que deberán actuar conjuntamente en todas aquellas materias que puedan afectar a más de una unidad. Tratándose de obras relacionadas con las condiciones de habitabilidad o de seguridad el Director de Obras Municipales podrá autorizar su ejecución a solicitud de uno solo de los copropietarios afectados.”.

15. Modifícase el artículo 41 en la siguiente forma:

a) Reemplázase la letra e) por la siguiente:

“e) En programas de mejoramiento o ampliación de las unidades del condominio o de los bienes comunes;”.

b) Intercálase, a continuación de la letra e), la siguiente nueva letra f), pasando las actuales letras f) y g) a ser letras g) y h), respectivamente:

“f) En programas de mantenimiento de los bienes comunes;”.

c) Intercálase, a continuación del inciso segundo, el siguiente nuevo inciso tercero, pasando el actual inciso tercero a ser inciso cuarto:

INDICACIÓN SUSTITUTIVA EJECUTIVO

“Con el objeto de promover mejoramientos integrales y armónicos los condominios o sectores de estos podrán optar a los programas a que hacen referencia las letras a), d) y e) precedentes aun cuando existan copropietarios que individualmente no cumplan los requisitos del respectivo programa.”.

d) **Intercálase, a continuación del inciso tercero, que pasó a ser inciso cuarto, el siguiente nuevo inciso quinto:**

“Tratándose de condominios que no se encuentren organizados, para la postulación a dichos programas, bastará la firma de los copropietarios que representen al menos la mitad de los derechos en el condominio.”.

16. Reemplázase en el artículo 44 el texto “comunicando el cumplimiento de dicha diligencia a la Municipalidad respectiva y dejando copia de la protocolización en el archivo de documentos del condominio.” por **“a más tardar dentro de los treinta días siguientes a la ocurrencia del hecho o decisión que los motiva,** dejando copia de la protocolización en el archivo de documentos del condominio **y en el registro municipal a que se refiere el artículo 6° de la ley N° 19.418 sobre Juntas de Vecinos y demás Organizaciones Comunitarias de la Municipalidad respectiva.”.**

17. Intercálase, a continuación del artículo 44, el siguiente nuevo artículo 44 bis:

“Artículo 44 bis.- Para los efectos de esta ley, las municipalidades deberán incorporar a todos los condominios sociales de la respectiva comuna en un apartado especial del registro municipal a que se refiere el artículo 6° de la ley N° 19.418 sobre Juntas de Vecinos y demás Organizaciones Comunitarias. En dicho registro deben constar el certificado del Director de Obras Municipales que declaró el condominio acogido a la presente ley, las resoluciones aprobatorias de cambios en las construcciones, los planos y sus modificaciones aprobadas, el reglamento de copropiedad y sus modificaciones, la constitución del Comité de Administración respectivo y sus modificaciones y la identificación del administrador del condominio.

Tratándose de condominios formados con anterioridad a la publicación de esta ley el registro deberá incluir los antecedentes que correspondan según el tipo de condominio.

La municipalidad deberá entregar copia autorizada de tales documentos a cualquier copropietario, miembro del Comité de Administración o administrador del respectivo condominio, a los funcionarios del Servicio de Vivienda y Urbanización o del Gobierno Regional, a costa del requirente.”.

18. Intercálase, a continuación del inciso primero del artículo 45, el siguiente nuevo inciso segundo:

INDICACIÓN SUSTITUTIVA EJECUTIVO

“Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 6 los condominios sociales podrán celebrar convenios para el cobro de gastos comunes con la Municipalidad o con cualquiera de las empresas a que se refiere el inciso anterior. Facultase a las Municipalidades y a las citadas empresas de servicios para efectuar dicha labor.”.

19. Modifícase el artículo 46, en la siguiente forma:

a) Reemplázase la expresión “podrá establecer subadministraciones, en la forma dispuesta en el artículo 25” por “podrá formar un sector y establecer subadministraciones”.

b) Agrégase el siguiente nuevo inciso segundo:

“En caso que no estuviere establecido en el reglamento de copropiedad en el acta de constitución de la subadministración deberán consignarse sus funciones y la relación con el resto del condominio. Dicha acta requerirá la firma de un ministro de fe.”.

20. Modifícase el artículo 46 bis, en la siguiente forma:

a) Reemplázase la expresión “el secretario municipal respectivo” por “un funcionario municipal designado al efecto”.

b) Agrégase el siguiente nuevo inciso segundo:

“Los condominios de viviendas sociales estarán exentos del pago de los derechos municipales que pudieren devengarse respecto de las actuaciones del ministro de fe, en su caso.”

21. Reemplázase el inciso noveno del artículo 46 quáter por el siguiente:

“Los condominios de viviendas sociales estarán exentos del pago de los derechos municipales que pudieren devengarse respecto de las actuaciones a que se refiere este artículo.”

22. Intercálase en el inciso primero del artículo transitorio, a continuación de la expresión “los Servicios de Vivienda y Urbanización y sus antecesores legales” la oración “cuando dentro de sus deslindes existan bienes de dominio común”, precedida de una coma.

Artículo Segundo.- Modifícase el artículo 20 de la Ley N° 18.695, Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, en el sentido de intercalar, a continuación de la letra c) la siguiente nueva letra d):

INDICACIÓN SUSTITUTIVA EJECUTIVO

“d) Llevar el registro municipal a que se refiere el artículo 6° de la Ley N° 19.418 sobre Juntas de Vecinos y demás Organizaciones Comunitarias.

Artículo Tercero.- Modifícase el artículo Decreto con Fuerza de Ley N° 2, de 1959, en la siguiente forma:

1. Intercálanse, a continuación del inciso séptimo del artículo 1°, los siguientes nuevos incisos octavo y noveno:

“El Reglamento Especial de Viviendas Económicas establecerá la categoría de “proyectos de viviendas integradas”, referidos a proyectos que inducen o colaboran a mejorar los niveles de integración social urbana.

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo podrá establecer beneficios de normas urbanísticas para dichos proyectos en lugares determinados, previa consulta a la Municipalidad respectiva.”.

2. Intercálase en el inciso tercero del artículo 3°, a continuación de la expresión “edificada en cada grupo” el “salvo que dichos usos de suelo estén admitidos en el respectivo Plan Regulador Comunal, en cuyo caso no regirá la limitación de porcentaje”, precedido de una coma.

3. Reemplázase en el inciso primero del artículo 18 la expresión “para edificación de “vivienda económica” por “de edificación que contemple “viviendas económicas”.

4. Elimínase el inciso segundo del artículo 19, pasando el actual inciso tercero a ser inciso segundo.

Artículo Cuarto.- Modifícase el Decreto con Fuerza de Ley N° 458, Ley General de Urbanismo y Construcciones, en la siguiente forma:

a) Modifícase el artículo 165 en lo siguiente:

1) En la letra “b” del inciso primero elimínase la oración “pudiendo estos locales ubicarse solamente en el primer piso, o hasta el segundo piso en su caso”, junto a la coma que le antecede.

2) Reemplázase el inciso segundo por el siguiente:

“La limitación de los porcentajes antes señalados no regirá en las zonas que el Plan Regulador admite los destinos a que se refiere el presente artículo.”

b) Modifícase el artículo 166 en el siguiente sentido:

INDICACIÓN SUSTITUTIVA EJECUTIVO

1) Reemplázase en el encabezado del inciso primero la oración "sólo les serán aplicables las disposiciones de los planes reguladores y las normas técnicas que se indican a continuación" por "en materia de planes reguladores y normas técnicas sólo les serán aplicables las disposiciones que se indican a continuación.

2) Reemplázase la letra b) del inciso primero por la siguiente:

"b) Normas técnicas de las instalaciones interiores de electricidad, agua potable, alcantarillado y gas, cuando corresponda, y las demás que establece el Reglamento Especial de Viviendas Económicas."

3) Reemplázanse los incisos tercero, cuarto, quinto, sexto y séptimo por los siguientes nuevos incisos tercero, cuarto, quinto y sexto pasando el actual inciso octavo a ser inciso séptimo:

"Las disposiciones del presente artículo también serán aplicables a:

1) La regularización de las ampliaciones a que se refiere el inciso primero.

2) La regularización de una segunda o tercera vivienda en el mismo predio que originalmente contó con una vivienda social, en cuyo caso el valor de 520 unidades de fomento se aplicará, separadamente, a cada vivienda adicional.

3) La regularización de edificaciones construidas con anterioridad al 31 de julio de 1959.

Las municipalidades podrán desarrollar programas de regularización de grupos de viviendas sociales o viviendas sociales ampliadas conforme al presente artículo, en cuyo caso podrán aprobarse los permisos y recepciones de los distintos propietarios en forma simultánea.

En las regularizaciones el certificado señalado en el inciso segundo podrá reemplazarse por un informe favorable de inspección de la Dirección de Obras Municipales.

Los permisos de edificación y la recepción definitiva de las obras que trata este artículo se tramitarán conforme al procedimiento simplificado que para estos efectos establecerá la Ordenanza General."

Artículo Transitorio.- En el plazo máximo de dos años, contados desde la publicación de la presente ley, las municipalidades deberán incorporar a todos los condominios sociales que se hubieren constituido en la respectiva comuna en el registro contemplado en el artículo 6° de la ley N° 19.418, conforme al artículo 44 bis de la ley N° 19.537. En casos de condominios que no contaren con Comité

INDICACIÓN SUSTITUTIVA EJECUTIVO

de Administración o administrador deberá señalarse tal circunstancia en el Registro.

En caso de condominios sociales que no hubieren sido autorizados por la respectiva Dirección de Obras Municipales, el plazo de dos años señalado en el inciso anterior, se contará desde la recepción de los antecedentes por parte del correspondiente Servicio de Vivienda y Urbanización.

Fíjese un plazo máximo de dos años para que los respectivos Servicios de Vivienda y Urbanización remitan a las Municipalidades los antecedentes a que se refiere el inciso anterior.

Dios guarde a V.E.,

SEBASTIÁN PIÑERA ECHENIQUE
Presidente de la República

ANDRÉS CHADWICK PIÑERA
Ministro del Interior y Seguridad Pública

RODRIGO PÉREZ MACKENNA
Ministro de Vivienda y Urbanismo

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

1.3. Informe de Comisión de Vivienda

Cámara de Diputados. Fecha 13 de agosto, 2013. Cuenta en Sesión 59. Legislatura 361.

INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO RECAÍDO EN EL PROYECTO QUE MODIFICA LA LEY N° 19.537, SOBRE COPROPIEDAD INMOBILIARIA, PARA FACILITAR LA ADMINISTRACIÓN DE COPROPIEDADES Y LA PRESENTACIÓN DE PROYECTOS DE MEJORAMIENTO O AMPLIACIÓN DE CONDOMINIOS DE VIVIENDAS SOCIALES**BOLETÍN N°8232-14****HONORABLE CÁMARA:**

La Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano pasa a informar el proyecto de ley referido en el epígrafe, en primer trámite constitucional y primero reglamentario, de origen en una moción de los diputados señores Andrade, don Osvaldo; Browne, don Pedro Pablo; García, don René Manuel; Hales, don Patricio; Latorre, don Juan Carlos; Montes, don Carlos; señora Nogueira, doña Claudia, Silva, don Ernesto; y Velásquez, don Pedro.

Con motivo del tratamiento de este proyecto de ley, la Comisión contó con la asistencia y participación del asesor del ministerio de Vivienda y Urbanismo, señor José Ramón Ugarte.

I.- CONSTANCIAS REGLAMENTARIAS PREVIAS.**1.- IDEA MATRIZ O FUNDAMENTAL DEL PROYECTO.**

Cabe hacer presente que la idea matriz del proyecto es incorporar varias modificaciones en la ley N°19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, las que apuntan, por una parte, a facilitar la administración de los condominios; y, por la otra, a permitir que las viviendas sociales conformadas por blocks puedan postular a proyectos de mejoramiento o de ampliación, o a otros programas financiados con recursos fiscales.

2.- NORMAS DE CARÁCTER ORGÁNICO CONSTITUCIONAL O DE QUÓRUM CALIFICADO.

Las siguientes normas del proyecto son de rango orgánico constitucional, según el artículo 118 de la Constitución Política:

-Artículo Primero, numerales 17) y 18)

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

- Artículo Segundo
- Artículo Cuarto, letra b)
- Artículo Transitorio

3.- TRÁMITE DE HACIENDA.

El proyecto de ley no requiere ser conocido por la Comisión de Hacienda.

4.- APROBACIÓN EN GENERAL DEL PROYECTO.

La iniciativa legal fue aprobada, en general, por la unanimidad de los diputados presentes al momento de la votación, señores Browne, don Pedro; Gutiérrez, don Romilio; señora Nogueira, doña Claudia; Norambuena, don Iván; señora Pascal, doña Denise; y Velásquez, don Pedro.

5.- DIPUTADO INFORMANTE.

Se designó Diputado informante al señor **NORAMBUENA, DON IVÁN.**

II.- ANTECEDENTES GENERALES.**Fundamentos del proyecto**

Los autores de la moción destacan que en las últimas décadas nuestro país ha procurado disminuir su déficit habitacional, focalizando la entrega de viviendas y subsidios a las familias más modestas, a través de diversos programas sociales, cuyos resultados son cuantitativamente exitosos.

Sin embargo, como lo advierten estudios especializados, estos logros se ven relativizados debido a una sistemática reducción en los estándares de diseño arquitectónico, calidad de construcción y tamaño de las unidades de vivienda, lo que incide negativamente en la forma de vida de miles de chilenos.

Además de los problemas concretos en aspectos físicos de las construcciones, tales como techos, cajas escala, pasillos y barandas, baños y cocinas, se ha evidenciado otro tipo de anomalías, como la existencia de ampliaciones irregulares, el abandono de canchas y sedes sociales y, en general, dificultades en el uso y administración de bienes comunes.

Una consecuencia de lo anterior es la proliferación de conflictos sociales entre los vecinos, ocasionando un deterioro en las condiciones de vida, especialmente para niños y adultos mayores; lo que se ve agravado por circunstancias de hecho y de tipo legal, que afectan la posibilidad de los vecinos para organizarse con el fin de mejorar sus viviendas y los espacios comunes.

En efecto, el tamaño y heterogeneidad de los conjuntos habitacionales

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

conspiran contra una gestión eficaz, lo que se demuestra en la inexistencia, en gran parte de los condominios, de un reglamento y de comités de administración, pese a la dictación de la ley N°19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, que estableció un capítulo especial referido a los condominios de viviendas sociales; y de la ley N°20.168, que procuró mejorar los estándares, generando conjuntos más armónicos y pequeños, al tiempo de facilitar los trámites para organizar a los vecinos.

A lo largo de los años, diversas mociones han abordado esta temática. Una de ellas, por ejemplo, promovía la división de los condominios existentes a tamaños que resulten más adecuados para la organización y adopción de decisiones, renovando la norma incorporada en los artículos transitorios de la ley N°20.168.

Otra propuesta legislativa buscaba perfeccionar la ley N° 19.537 en materias tales como: facilitar el cobro de los gastos comunes con el apoyo de las empresas distribuidoras de electricidad y los municipios; establecer que los condominios entregados por la CORVI o el SERVIU constituyen condominios de viviendas sociales, sin requerir tasación alguna; fortalecer el rol de los representantes de la comunidad en los Comités de Administración; estimular la existencia en los municipios de registros actualizados respecto de la formalización de las copropiedades y la existencia de Comités de Administración o administrador, en su caso; y atenuar la incidencia en las asambleas de personas que acumulan muchos derechos en las copropiedades y, por tanto, influyen excesivamente en su administración, dificultando la participación de los restantes codueños.

La Ley de Presupuestos para el año 2011 avanzó en este orden de materias, al flexibilizar los requisitos para postular proyectos de mejoramiento de bienes comunes al Programa de Protección del Patrimonio Familiar o a otros recursos públicos, estableciendo que en aquellos condominios de vivienda social organizados con Comité de Administración y reglamento de copropiedad, el acuerdo lo tomará la asamblea ordinaria de copropietarios; en tanto en los que no cuentan con organización, el acuerdo requerirá la firma del 50% de los copropietarios.

La Ley de Presupuestos para el año 2012, en tanto, insistió sobre el punto y fijó, además, este mismo quórum (asamblea ordinaria cuando estén organizados y 50% de las firmas para los no organizados) para tres situaciones: a) Postular proyectos de ampliación de edificios; b) Presentar a la dirección de Obras Municipales proyectos de ampliación de condominios de vivienda social, solicitar permiso de construcción y recepción final de obras, y c) Inscribir las ampliaciones de edificios de condominios de vivienda social en los reglamentos de copropiedad.

En opinión de los diputados que suscriben la moción, las normas reseñadas deben establecerse en forma permanente, al tiempo que debe buscarse soluciones a los problemas en comento, con el objeto de favorecer la organización y promover el mejoramiento de las condiciones de vida de los

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

vecinos, a través de la elaboración e implementación de proyectos de ampliación y reparación.

III.- DISCUSIÓN Y VOTACIÓN GENERAL.

Durante el estudio en general de esta iniciativa, la Comisión contó con la participación del asesor del ministerio de Vivienda y Urbanismo, señor José Ramón Ugarte, quien valoró el proyecto de ley, señalando que va a facilitar el proceso de toma de decisiones y la administración de las viviendas sociales (blocks). A su juicio, el origen del problema que se busca resolver mediante el proyecto estriba en haber utilizado el modelo de administración que rige para los departamentos a las viviendas sociales, que responden a una realidad muy distinta. En efecto, y por citar un ejemplo de la disparidad de situaciones, resulta pertinente tener en consideración que en muchas oportunidades los copropietarios de viviendas sociales no cuentan con recursos para solventar los gastos comunes de los blocks, con el consiguiente deterioro de los espacios compartidos. Se trata, en síntesis, de buscar fórmulas de administración acordes con este tipo de viviendas, para que puedan mantenerse en las condiciones más dignas posibles.

Puesta en votación la idea de legislar, fue aprobada por unanimidad, según se indicó en el capítulo de las constancias reglamentarias.

IV.- DISCUSIÓN Y VOTACIÓN PARTICULAR.

Durante el tratamiento en particular del proyecto, el Ejecutivo presentó una indicación sustitutiva de todo el proyecto. Al respecto, señala que junto con compartir los objetivos planteados por el proyecto original, estima necesario incorporarle diversas adecuaciones y, en definitiva, reformular aquel.

Sobre el contenido de la indicación, destaca que ella propone una serie de perfeccionamientos de tipo técnico, que tienden a facilitar la administración de cualquier tipo de condominio, y que se relacionan con la forma de adoptar acuerdos y los requisitos que se deben cumplir para llevar a cabo las acciones derivadas de tales acuerdos, especialmente las vinculadas con obras de construcción que requieren permisos de las direcciones de obras municipales.

Por otro lado, se procura armonizar las disposiciones de la ley sobre copropiedad inmobiliaria con las del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1.976, Ley General de Urbanismo y Construcciones, con el fin de separar las materias atinentes al régimen de copropiedad de aquellas aplicables a las construcciones, que son propias de este último cuerpo legal.

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

En otro plano, se establecen normas para permitir a las viviendas sociales construidas en un mismo terreno, que originalmente contaba con solo una vivienda, constituir un condominio acogido a la ley de copropiedad.

También se establece que las municipalidades deberán llevar un registro especial de los condominios sociales existentes en la respectiva comuna, lo que contribuirá a la labor de apoyo que realizan dichas corporaciones, así como los gobiernos regionales y los servicios de vivienda y urbanización.

Otro aspecto relevante es la incorporación de una norma que, tal como ocurren en la Ley General de urbanismo y Construcciones, faculta al ministerio de Vivienda y Urbanismo para impartir instrucciones sobre la correcta aplicación de la ley de copropiedad y su reglamento, aspecto especialmente necesario para el buen funcionamiento del sistema en las direcciones de obras municipales del país.

En otro orden, se propone introducir una modificación en el decreto con fuerza de ley N°2, de 1959, sobre viviendas económicas, en el sentido de incluir una nueva categoría, la de "proyectos de viviendas integradas", que apuntan al concepto de integración social urbana. En armonía con lo anterior, se flexibilizan las limitaciones que impiden la conformación de proyectos mixtos, que podrían contemplar viviendas económicas junto con viviendas de mayor valor o con construcciones de otros destinos, como comercio u oficinas.

Finalmente, y en concordancia con las modificaciones que se pretende incorporar al decreto con fuerza de ley arriba mencionado, en cuanto a facilitar la construcción de proyectos mixtos, se reforma en el mismo sentido el artículo pertinente de la Ley General de Urbanismo, así como otra norma del mismo cuerpo legal, para simplificar la regularización de las viviendas sociales.

La aludida indicación sustitutiva consta de 4 artículos permanentes y 1 transitorio, y fue objeto del siguiente tratamiento por parte de la Comisión:

Artículo Primero

Este consta de varios numerales, que incorporan diversas modificaciones en la ley N°19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, como pasa a exponerse. **En atención a que la Comisión acordó votar en particular, en un solo acto, todos los numerales comprendidos en el artículo 1º, se consigna el resultado de la votación al final de este.**

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Este numeral agrega el siguiente artículo 1° bis en la ley en mención:

“Artículo 1° bis.- Al Ministerio de Vivienda y Urbanismo corresponderá, a través de la División de Desarrollo Urbano, impartir las instrucciones para la aplicación de las disposiciones de esta ley y su reglamento, en materias relacionadas con autorizaciones municipales, proyectos de construcción y obras de condominios, mediante circulares, las que se mantendrán a disposición de cualquier interesado.”.

El señor Ugarte, del ministerio de Vivienda, explicó que el objeto de incorporar esta disposición en la ley N° 19.537 es homologar la norma que está contenida en la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), en cuanto a facultar a la división de Desarrollo Urbano del ministerio de Vivienda para que imparta instrucciones a las distintas direcciones de obras del país sobre la aplicación práctica de las disposiciones de la ley. Dado que las direcciones de obras son las que tramitan los planos y planificaciones de las copropiedades, es útil que la División de Desarrollo Urbano tenga la facultad de impartir instrucciones para la correcta aplicación de la normativa legal.

El diputado señor Montes, si bien manifestó estar de acuerdo con la propuesta, hizo ver la necesidad de definir si la solución más conveniente en esta materia estriba en darle una función a la división de Desarrollo Urbano para que emita ciertas normas o pronunciamientos, o habría que pensar más bien en una división de copropiedad en el ministerio de Vivienda. Recordó además que, en su oportunidad, se planteó la posibilidad de crear una superintendencia para ocuparse del tema, pero la iniciativa generó resistencia, porque demandaba un presupuesto especial.

N°2

El numeral supra introduce dos enmiendas en el inciso primero del artículo 2°:

a) La primera enmienda incide en el numeral 1) de dicho artículo, que define los condominios como las construcciones o los terrenos acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria regulado por la presente ley, y agrega que existen dos tipos de condominios, los cuales no podrán estar emplazados en un mismo predio.

La modificación consiste en eliminar del numeral 1) la oración “, los cuales no podrán estar emplazados en un mismo predio”.

b) Por otro lado, se agregan a continuación del numeral 6 los siguientes numerales 7 y 8:

“7.- Comité de Administración: aquel elegido por la asamblea de copropietarios para su representación, conforme al artículo 21 de esta ley.

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

8.- Administrador: la persona natural o jurídica designada por los copropietarios para cumplir labores de administración del condominio conforme a la presente ley, a su reglamento y al reglamento de copropiedad.”.

El señor Ugarte explicó que el artículo 2° define los condominios en general y los clasifica en Tipo A, que corresponden a edificios, y Tipo B, que son las casas, cada una con su terreno propio. Explicó que el límite legal vigente, que impide que se emplacen dos tipos de condominios en un mismo predio, constituye una “curiosidad” de la ley N° 19.537, y que no estaba en la ley anterior. A su juicio, debe eliminarse, porque existen muchos condominios integrados en parte por edificios y en parte por casas, no existiendo fundamento para prohibir esta situación.

Señaló también que se propone incorporar en la ley los proyectos de sitios, porque los condominios en extensión tienen las mismas obligaciones que un loteo normal, circunstancia que no se daba al momento de la dictación de la ley N° 19.537, pero a partir del año 2001 se fijaron las reglas de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, después de lo cual este tipo de condominios tiene exactamente las mismas obligaciones de vialidad y áreas verdes y de equipamiento, con la diferencia de que no pasan a ser bienes nacionales uso público, sino que quedan dentro de la administración del condominio.

El diputado señor Montes recordó que en su momento este fue un tópico muy debatido y se produjo una fuerte presión para que no hubiera condominios de sitios, ya que constituían un estímulo para generar loteos especiales dentro de un mismo sitio. Acotó que la Cámara Chilena de la Construcción siempre fue partidaria de que los condominios fueran sólo de proyectos de construcción, porque si se permitían los condominios de sitios se estaban dando las condiciones para llevar los proyectos inmobiliarios a los bordes de las ciudades, con lo cual se alentaba la especulación. Por tales motivos, no deben estimularse los condominios de sitios.

Respecto de la definición de administrador que se propone por el Ejecutivo, el diputado señor Montes hizo presente que aquel no siempre es contratado, porque la ley permite que el cargo sea desempeñado por el Presidente del Comité de Administración. Por lo tanto, debería establecerse que en el caso de persona natural podrá o no ser contratada.

N°3

Este modifica el artículo 3° de la ley en referencia, que en lo principal señala que cada copropietario será dueño exclusivo de su unidad y comunero en los bienes de dominio común.

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

La enmienda propuesta consiste en incorporar el siguiente inciso cuarto:

“En caso de condominios que contemplen diferentes sectores, el reglamento podrá establecer los derechos de las unidades sobre los bienes comunes del respectivo sector, separadamente de los derechos sobre los bienes comunes de todo el condominio.”.

El señor Ugarte indicó que el objetivo de esta propuesta es facilitar la división de condominios. Recordó una modificación legal previa que facilitó la subdivisión propiamente tal de condominios que ya están establecidos y, explicó que esta es otra forma de dividirlos, lo que facilita su administración al separarlos en sectores con alcúotas con prorrates separados.

N°4

El numeral 4 modifica el artículo 7° de la ley, que en lo principal prescribe que en la administración de todo condominio deberá considerarse la formación de un fondo común de reserva para atender a reparaciones de los bienes de dominio común; y agrega que los recursos del fondo se mantendrán en depósito en una cuenta corriente bancaria o en una cuenta de ahorro o se invertirán en instrumentos financieros.

La modificación se traduce en agregar el siguiente inciso tercero:

“Tratándose de condominios de viviendas sociales la formación del fondo común de reserva será optativa.”.

El señor Ugarte explicó que la propuesta del Ejecutivo sobre el artículo 7° no dice relación con la formación del fondo para la administración del condominio, sino que con el fondo de reserva. Recalcó que además del fondo normal para los gastos usuales del condominio, la citada disposición regula una especie de “caja de respaldo” para imprevistos y, ya que en el caso de los condominios de viviendas sociales en muchos casos ni siquiera existe el fondo común, se propone que el fondo de reserva sea optativo.

El diputado señor Montes señaló que, en la práctica, los bancos no autorizan a los comités de administración para abrir cuentas corrientes, en base a que no tendrían personalidad jurídica. Si bien consideró adecuado que la formación del fondo de reserva sea optativo para los condominios de viviendas sociales, expresó estar en desacuerdo con que, en el evento de formarse, se exima de la obligación de abrir una cuenta corriente o

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

de ahorro especial, porque esa obligación permite evitar el mal uso de los recursos y aumenta el control sobre éstos.

A su vez, el diputado señor Velásquez manifestó que en los condominios de viviendas sociales existe mucha reticencia a pagar para cubrir los gastos de administración. Ahora bien, según la propuesta del Ejecutivo el fondo de reserva tendría el carácter de optativo, lo que no incentiva a que los copropietarios se organicen para asumir el costo de la administración de los respectivos condominios.

N°5

Este incorpora varias enmiendas en el artículo 8°, que en su redacción en vigor estipula, en la parte pertinente, que los condominios de viviendas sociales deberán contar, a lo menos, con un estacionamiento por cada dos unidades destinadas a viviendas; acota que tales estacionamientos deberán singularizarse en el plano del condominio; y precisa que en caso de contemplarse estacionamientos de visitas, estos tendrán el carácter de bienes comunes del condominio.

Las modificaciones propuestas son las siguientes:

a) En el inciso primero:

i) Reemplázase la oración "mínima obligatoria de estacionamientos que señale el plan regulador" por "de estacionamientos requerida conforme a las normas vigentes".

ii) Sustitúyese la expresión "antes mencionada deberán singularizarse en el plano a que se refiere el artículo 11 y, en caso de enajenación, ésta sólo podrá hacerse" por "sólo podrán enajenarse".

iii) Agrégase, a continuación de la expresión "bienes comunes del condominio" la frase ", sin perjuicio de su asignación a sectores determinados, conforme establezca el reglamento".

b) Por otra parte, se intercala el siguiente inciso cuarto en el artículo 8°:

"En casos justificados y previa consulta a la municipalidad respectiva, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo podrá rebajar la dotación mínima de estacionamientos para condominios de viviendas sociales a que se refiere el inciso primero del presente artículo, cuando se trate de proyectos emplazados en lugares no aptos para la circulación de vehículos, o proyectos asociados a transporte público."

Las enmiendas propuestas al artículo 8° dieron lugar al siguiente debate:

El diputado señor Montes, no obstante estar de acuerdo con la inclusión de una norma que exceptúe en ciertos casos a las viviendas sociales de cumplir con la obligación de contar con estacionamientos, precisó que tal excepción debe establecerse en términos muy restrictivos porque, por ejemplo, el hecho de

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

que existan calles peatonales es un criterio muy genérico. Agregó que en el caso que se elimine la obligación de construir estacionamientos, debería haber una compensación. Por ello, es fundamental que la excepción no opere automáticamente en virtud de la ley, sino que la autoridad debería tener la atribución de analizar caso a caso si se verifican las circunstancias que hacen recomendable tal medida.

A su vez, el diputado señor Browne coincidió con la opinión anterior, en cuanto es necesario evitar cualquier tipo de ambigüedad en la aplicación de una excepción de estas características, pues de lo contrario la norma implicará en la práctica que en la mayoría de los condominios de viviendas sociales no haya estacionamientos.

El diputado señor Velázquez manifestó que para impedir que se vulnere la norma, la excepción debería acotarse a los casos de topografía no apta.

N°6

Este suprime el inciso primero del artículo 9°, pasando los actuales incisos segundo y tercero a ser incisos primero y segundo, respectivamente.

El texto que se elimina es el siguiente:

“Artículo 9° (inciso primero).- Todo condominio deberá cumplir con lo previsto en los artículos 66, 67, 70, 134, 135 y en el artículo 136, con excepción de su inciso cuarto, del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones. Las calles, avenidas, plazas y espacios públicos que se incorporarán al dominio nacional de uso público conforme al artículo 135, antes citado, serán sólo aquellos que estuvieren considerados en el respectivo plan regulador. Tratándose de los condominios a que se refiere el Título IV de esta ley, se aplicará lo dispuesto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para las viviendas sociales.”.

N°7

El numeral supra incorpora una modificación en el inciso primero del artículo 10, que en su actual redacción señala que para acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria, todo condominio deberá cumplir con las normas exigidas por esta ley (la de copropiedad inmobiliaria) y su reglamento, por la Ley General de Urbanismo y Construcciones, por la Ordenanza General de Urbanismo, por los instrumentos de planificación territorial y por las normas que regulen el área de emplazamiento del condominio.

La enmienda consiste en agregar, a continuación de la expresión “el área de emplazamiento del condominio”, la siguiente frase: “, sin perjuicio de las excepciones y normas especiales establecidas en el decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959, y en el reglamento especial de viviendas económicas”.

N°8

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Este numeral modifica el inciso tercero del artículo 13, que prescribe que el uso y goce exclusivo de los bienes comunes por parte de uno o más copropietarios no autorizará al copropietario titular de tal derecho para efectuar construcciones o alteraciones de esos bienes, o para cambiar su destino, sin el acuerdo de la asamblea y el permiso de la dirección de obras municipales. La modificación consiste en eliminar la expresión "acuerdo de la asamblea y".

El señor Ugarte explicó que la propuesta de eliminar la exigencia del acuerdo de la asamblea se inscribe en la idea central del proyecto, que es facilitar la administración de los condominios de viviendas sociales. Precisó que no se pretende eliminar la intervención de los copropietarios, sino que ella se materialice de otra manera, como por ejemplo un mecanismo que contemple el reglamento de copropiedad.

El diputado señor Montes aclaró que el artículo 13 se aplica a todo tipo de condominios y resulta muy complejo que un copropietario construya en un bien común, por lo que no le parece adecuado eliminar el acuerdo de la asamblea. Tal vez, como alternativa, podría plantearse una rebaja del quórum para este tipo de situaciones, manteniendo la participación de la comunidad en la materia.

N°9

Este incorpora las siguientes modificaciones en el artículo 17 de la ley en referencia:

e) Se introduce una enmienda en el inciso primero del artículo en mención, que en su texto en vigor estipula que todo lo concerniente a la administración del condominio será resuelto por los copropietarios reunidos en asamblea.

La modificación consiste en agregar, a continuación de la expresión "reunidos en asamblea", la oración ", sin perjuicio de los demás mecanismos contemplados en la presente ley".

f) Se modifica el inciso quinto, que enuncia las materias que sólo podrán tratarse en sesiones extraordinarias de la asamblea.

La modificación consiste en reemplazar los numerales del aludido inciso por los siguientes:

"1. Modificación del reglamento de copropiedad.

2. Enajenación o arrendamiento de bienes de dominio común o la constitución de gravámenes sobre ellos.

3. Reconstrucción o demolición del condominio.

4. Petición a la Dirección de Obras Municipales para que se deje sin efecto la declaración que acogió el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, o su modificación.

5. Delegación de facultades al Comité de Administración.

6. Remoción parcial o total de los miembros del Comité de Administración.

7. Gastos o inversiones extraordinarias que excedan, en un período de doce meses, el equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del condominio.

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

8. Administración conjunta de dos o más condominios de conformidad al artículo 26 y establecer subadministraciones en un mismo condominio.
9. Programas de autofinanciamiento de los condominios y asociaciones con terceros para estos efectos.
10. Cambio de destino de las unidades del condominio.
11. Constitución de derechos de uso y goce exclusivos de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios, u otras formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común.
12. Obras de alteración o ampliaciones del condominio o sus unidades.
13. Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo.”.

c) Se incorpora una adecuación en el inciso sexto del artículo en referencia, que en la parte pertinente dice que todas las materias que de acuerdo al inciso anterior deban tratarse en sesiones extraordinarias, con excepción de las que señala, podrán también ser objeto de consulta por escrito a los copropietarios.

La modificación al inciso sexto tiene por propósito reemplazar la expresión “números 2, 3, 4, 5 y 6” por la siguiente: “números 2, 3, 4, 10, 11, 12 y 13”.

d) Se incorporan, a continuación del inciso sexto, los siguientes incisos séptimo, octavo, noveno y décimo:

“No se requerirá sesión extraordinaria de asamblea respecto de las materias comprendidas en los números 10, 11, 12 y 13 cuando el reglamento de copropiedad establezca normas que las regulen y se trate de obras que no involucren modificaciones en los derechos en el condominio.

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, deberá identificarse en éstas la facultad de representar al condominio establecida en el reglamento de copropiedad, acta de asamblea extraordinaria o mandato especial.

Tratándose de condominios de viviendas sociales las consultas escritas efectuadas conforme al presente artículo se entenderán aprobadas con la firma de los copropietarios que representen al menos el 50% de los derechos en el condominio. Asimismo en estos condominios también podrán ser objeto de consulta por escrito las materias señaladas en los números 10, 11, 12 y 13.

Los proyectos de fusión de viviendas sociales colindantes en edificaciones colectivas y el correspondiente cambio de rol de avalúo en el Servicio de Impuestos Internos de la nueva unidad, cuando la obra se financie con recursos públicos y no altere la fachada del edificio, requerirá solo la autorización del propietario de cada una de las unidades a fusionar.”.

El señor Ugarte explicó que el artículo 17 de la ley es bastante complejo, porque abarca las distintas actuaciones relacionadas con la administración de

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

los condominios. Es por ello que una de las enmiendas propone reagrupar las materias que conciernen a la presentación de planos y documentos a las direcciones de obras municipales, de manera de dejarlas separadas del resto de actuaciones. Esto se relaciona directamente con el nuevo inciso séptimo propuesto para el artículo 17, según el cual no se requerirá asamblea extraordinaria para las actuaciones señaladas.

A continuación señaló que otra modificación propuesta reviste un aspecto más técnico y tiene que ver con la manera de presentar los antecedentes a la dirección de obras municipales. A tal efecto, se incorpora un nuevo inciso octavo, que prescribe que tratándose de solicitudes ante la aludida dirección respecto de cualquiera de las autorizaciones o permisos contemplados en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, deberá identificarse en éstas la facultad de representar al condominio establecida en el reglamento de copropiedad, acta de asamblea extraordinaria o mandato especial. Esta enmienda responde a un problema práctico de cómo se acredita la representación de los copropietarios para una actuación ante la dirección de obras.

Sobre el tema de la fusión de viviendas sociales, indicó que no influye en la superficie de los gastos comunes. Acerca del mismo tópico, y en respuesta a una consulta de la diputada señora Pascal (doña Denise), puntualizó que la fusión no implica que se pueda omitir el trámite de regularización de los planos ante la municipalidad que corresponda.

El diputado señor Montes se manifestó de acuerdo, en general, con las enmiendas al artículo 17, pero advirtió al mismo tiempo del peligro de que se abuse de las nuevas herramientas que se están otorgando, rompiendo el equilibrio de la administración entre los distintos copropietarios. En armonía con lo anterior, se mostró partidario de explicitar que las materias a que aluden los numerales 10, 11, 12 y 13 del referido artículo, nunca puedan ser objeto de consulta y, en el caso que el reglamento no contenga un procedimiento, este se fije necesariamente en una asamblea extraordinaria. Agregó que el tema de la consulta debería consignarse, al menos en sus líneas generales, en la misma ley. En cuanto a la fusión de viviendas sociales, debe tenerse presente que el producto es una propiedad distinta, con otro rol.

N°10

Este introduce las siguientes enmiendas en el artículo 19 de la ley en comento:
d) Se incorpora una enmienda en el inciso tercero, en términos de adecuar la referencia a las materias que requieren un quórum especial de constitución por parte de la asamblea extraordinaria para poder tratarlas.

La modificación consiste en reemplazar el guarismo "7" por "5"

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

e) Se sustituye el inciso cuarto, que en su redacción en vigor estipula que las asambleas extraordinarias, para tratar modificaciones al reglamento de copropiedad que incidan en la alteración del porcentaje de los derechos de los copropietarios sobre los bienes de dominio común, requerirán para constituirse la asistencia de la unanimidad de los copropietarios, y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de la unanimidad de aquellos.

El texto sustitutivo del inciso cuarto es el siguiente:

“Las asambleas extraordinarias para tratar modificaciones al reglamento de copropiedad que incidan en la alteración del porcentaje de los derechos de los copropietarios sobre los bienes de dominio común, requerirán para constituirse la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el noventa por ciento de los derechos en el condominio, y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos, el ochenta y cinco por ciento de los derechos en el condominio.”.

f) Se intercala, a continuación del inciso cuarto, el siguiente inciso quinto, pasando los actuales incisos quinto y sexto a ser sexto y séptimo, respectivamente:

“Tratándose de condominios de viviendas sociales tanto las asambleas ordinarias como las extraordinarias requerirán para constituirse la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el cincuenta por ciento de los derechos en el condominio, y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos, el cincuenta por ciento de los derechos en el condominio. En caso de condominios de viviendas sociales con subadministraciones por bloques, las asambleas podrán desarrollarse de manera independiente en cada subadministración y resolver sobre todas aquellas materias que no tengan efectos directos sobre el resto del condominio.”.

El señor Ugarte destacó la proposición de rebajar el quórum para poder alterar el porcentaje de los derechos de los copropietarios sobre los bienes de dominio común.

Sobre el tópico de la rebaja del quórum a que se hizo referencia más arriba, los diputados señores Browne y Montes fueron del parecer que sería conveniente establecer una diferencia entre el primer reglamento de copropiedad, que está “pensado” para el buen administrar por parte de la empresa inmobiliaria, mientras conserva un porcentaje importante de las viviendas; y el reglamento definitivo, que es el que va a operar en “régimen”.

El diputado señor Montes recordó que antes de la ley N° 19.537, para tomar todas las decisiones se requería la unanimidad de los copropietarios, pero luego de la dictación de esta ley el quórum bajó a 80%.

Agregó que hay un tema pendiente en los condominios que se han ampliado, y es cómo se hace el nuevo cálculo de la participación en los bienes comunes.

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Debería buscarse una manera para simplificarlo. El Serviu ha dicho que este tipo de situaciones impide pagar el subsidio, porque no puede recepcionarse la obra, salvo que esté cambiada la alícuota de distribución, aspecto que no resuelve el presente proyecto.

Por último, indicó que bajo ninguna circunstancia debería rebajarse el quórum exigido para decisiones patrimoniales a un porcentaje igual o inferior al 50%, para impedir manejos inescrupulosos.

N°11

El numeral supra modifica el artículo 21, que en su redacción vigente estipula que la asamblea de copropietarios, en su primera sesión, deberá designar un Comité de Administración compuesto, a lo menos, por tres personas, salvo que el número de copropietarios fuere inferior, que tendrá la representación de la asamblea con todas sus facultades, excepto aquellas que deben ser materia de asamblea extraordinaria.

La modificación consiste en agregar, a continuación de la expresión "asamblea extraordinaria", la oración "y no hubieren sido delegadas por esta conforme al artículo 17".

El señor Ugarte manifestó su extrañeza de que en el proyecto original se establezca que el comité de administración promoverá el desarrollo de la copropiedad y defenderá los intereses y derechos de los vecinos, como también la propuesta según la cual las actuaciones del comité en este carácter deberán ser aprobadas por la asamblea ordinaria siguiente, la que deberá realizarse a lo menos trimestralmente, bajo sanción de perder vigencia sus acuerdos. En su concepto, dicha norma rigidiza el sistema.

Sobre este último tema, el diputado señor Montes propuso incorporar una norma transitoria en el proyecto de ley, incentivando la adecuación de los reglamentos de copropiedad a la ley. De acuerdo a las modificaciones propuestas, se permite entregar más facultades a los comités de administración (no al administrador) por reglamento, lo que le parece adecuado.

El Diputado señor García planteó la posibilidad de establecer un límite para los derechos de cada copropietario (por ejemplo, no más de un 5%), para evitar que quienes posean más derechos incurran en conductas arbitrarias.

N°12

Este incorpora una enmienda en el inciso primero del artículo 26 de la ley, que en su texto en vigor señala que dos o más condominios colindantes o ubicados en una misma manzana o en manzanas contiguas, podrán convenir su administración conjunta.

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

La enmienda propone sustituir la expresión “colindantes o ubicados en una misma manzana o en manzanas contiguas,” por la siguiente: “ubicados en una misma comuna”.

N°13

Este numeral introduce las siguientes enmiendas en el artículo 39:

c) La primera de ellas incide en el inciso primero del artículo en cuestión, que en su redacción vigente señala, en lo pertinente, que los condominios de viviendas sociales no podrán contar con más de 150 unidades de viviendas.

La modificación consiste en suprimir la expresión “no podrán contar con más de 150 unidades de viviendas,”.

d) La segunda modificación tiene por objeto intercalar, a continuación del inciso primero, el siguiente inciso segundo, pasando el actual segundo a ser inciso tercero:

“El reglamento fijará la cantidad máxima de unidades que podrán contemplar los condominios de viviendas sociales, según sus características y forma de administración.”.

N°14

Este intercala el siguiente artículo 39 bis:

“Artículo 39 bis.- En los predios que originalmente contaron con una vivienda social podrán contemplarse, por una sola vez, hasta dos viviendas sociales adicionales y constituir un condominio acogido a la presente ley, bajo la denominación de “condominio de densificación predial.

Los condominios de densificación predial no requerirán contar con reglamento de copropiedad, comité de administración, administrador, régimen de gastos comunes, fondo de reserva, estacionamientos, seguros ni planes de emergencia. Las normas urbanísticas aplicables serán solo las establecidas en el reglamento especial de viviendas económicas.

Todo lo concerniente a la administración del condominio corresponderá a los copropietarios, que deberán actuar conjuntamente en todas aquellas materias que puedan afectar a más de una unidad. Tratándose de obras relacionadas con las condiciones de habitabilidad o de seguridad, el director de obras municipales podrá autorizar su ejecución a solicitud de uno solo de los copropietarios afectados.”.

El señor Ugarte destacó que la densificación predial consiste en un tipo especial de condominio social pues, entre otras características, no requerirán reglamento de copropiedad. En todo caso -recalcó- se permiten sólo hasta dos viviendas adicionales. Hoy día la subdivisión sólo opera horizontalmente, es decir, respecto del terreno.

La diputada señora Pascal (doña Denise) se mostró de acuerdo, en principio, con el concepto de densificación predial, acotando que podrían plantearse problemas en la administración en este tipo de casos, porque se exige obrar conjuntamente (es decir, por unanimidad) a los copropietarios.

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Análoga inquietud exteriorizó el diputado señor García.

Ante la consulta del diputado señor Norambuena de cómo se define la propiedad del terreno frente a un conflicto en el caso de la densificación predial, el señor Ugarte señaló que la respuesta a esa inquietud está en el artículo 2° de la ley, que distingue entre condominios tipo A y tipo B. Por otra parte, y en respuesta a una pregunta del diputado señor García, explicó que el tamaño mínimo de los predios lo define el plan regulador. En las comunas donde no hay plan regulador, rige el decreto con fuerza de ley N°2, que exige terrenos mínimos de 100 o 60 metros cuadrados, según el caso.

El señor Montes indicó, a propósito de este tópico, que debería permitirse la densificación predial no sólo dentro de un solo sitio, sino también cuando se juntan dos o más sitios, si es necesario con consulta a la autoridad.

N°15

Este incorpora varias modificaciones en el artículo 41 de la ley en referencia, que en lo principal establece que los gobiernos regionales, las municipalidades y los Serviu podrán destinar recursos a condominios de viviendas sociales emplazados en sus respectivos territorios, agregando en el inciso segundo que tales recursos sólo podrán ser asignados a algunas de las finalidades que especifica. Las enmiendas propuestas son las siguientes:

e) En el inciso segundo:

i) Se reemplaza la letra e) por la siguiente:

“e) En programas de mejoramiento o ampliación de las unidades del condominio o de los bienes comunes;”.

ii) Se intercala, a continuación de la letra e), la siguiente nueva letra f), pasando las actuales letras f) y g) a ser g) y h), respectivamente:

“f) En programas de mantenimiento de los bienes comunes;”.

f) Se intercala, a continuación del inciso segundo, el siguiente inciso tercero, pasando el actual tercero a ser inciso cuarto:

“Con el objeto de promover mejoramientos integrales y armónicos, los condominios o sectores de estos podrán optar a los programas a que hacen referencia las letras a), d) y e) precedentes, aun cuando existan copropietarios que individualmente no cumplan los requisitos del respectivo programa.”.

g) Se agrega, a continuación del inciso tercero, que pasa a ser cuarto, el siguiente inciso quinto:

“Tratándose de condominios que no se encuentren organizados, para la

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

postulación a dichos programas bastará la firma de los copropietarios que representen, al menos, la mitad de los derechos en el condominio.”.

N°16

Este numeral modifica el artículo 44, que en lo pertinente establece la obligación del presidente del comité de administración de protocolizar en una notaría los antecedentes que se especifican, comunicando lo anterior a la municipalidad respectiva y dejando copia de la protocolización en el archivo del condominio.

La enmienda consiste en sustituir el texto que dice: “comunicando el cumplimiento de dicha diligencia a la Municipalidad respectiva y dejando copia de la protocolización en el archivo de documentos del condominio.”, por el siguiente: “a más tardar dentro de los treinta días siguientes a la ocurrencia del hecho o decisión que los motiva, dejando copia de la protocolización en el archivo de documentos del condominio y en el registro municipal a que se refiere el artículo 6° de la ley N° 19.418 sobre Juntas de Vecinos y demás Organizaciones Comunitarias de la Municipalidad respectiva.”.

N°17

El numeral en referencia incorpora el siguiente artículo 44 bis:

“Artículo 44 bis.- Para los efectos de esta ley, las municipalidades deberán incorporar a todos los condominios sociales de la respectiva comuna en un apartado especial del registro municipal a que se refiere el artículo 6° de la ley N° 19.418, sobre Juntas de Vecinos y Demás Organizaciones Comunitarias. En dicho registro deben constar el certificado del Director de Obras Municipales que declaró el condominio acogido a la presente ley, las resoluciones aprobatorias de cambios en las construcciones, los planos y sus modificaciones aprobadas, el reglamento de copropiedad y sus modificaciones, la constitución del Comité de Administración respectivo y sus modificaciones y la identificación del administrador del condominio.

Tratándose de condominios formados con anterioridad a la publicación de esta ley, el registro deberá incluir los antecedentes que correspondan según el tipo de condominio.

La municipalidad deberá entregar copia autorizada de tales documentos a cualquier copropietario, miembro del Comité de Administración o administrador del respectivo condominio, a los funcionarios del Servicio de Vivienda y Urbanización o del Gobierno Regional, a costa del requirente.”.

N°18

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Este modifica el artículo 45, cuyo texto actual -que consta de un solo inciso- señala, en resumen, que las empresas proveedoras de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado u otros servicios, a un condominio de viviendas sociales, deberán cobrar, conjuntamente con las cuentas particulares de cada vivienda, la proporción que le corresponde a dicha unidad en los gastos comunes por concepto de consumo o reparación de las instalaciones.

La modificación propuesta consiste en agregar el siguiente inciso segundo:

“Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 6°, los condominios sociales podrán celebrar convenios para el cobro de gastos comunes con la municipalidad o con cualquiera de las empresas a que se refiere el inciso anterior. Facúltase a las municipalidades y a las citadas empresas de servicios para efectuar dicha labor.”.

Por otro lado, y en virtud de una indicación de la diputada señora Nogueira y de los diputados señores Browne, Gutiérrez (don Romilio), Jarpa, Latorre, Norambuena y Velásquez, se agrega al referido artículo un inciso tercero del siguiente tenor:

“Los cobros de gastos comunes que efectúen las citadas empresas de servicios, en su caso, deberán efectuarse en documento separado del cobro de los servicios. Los convenios respectivos deberán archivar en el registro municipal a que se refiere el artículo 44 bis.”.

N°19

Este introduce dos enmiendas en el artículo 46 de la ley en mención, que en su texto en vigor estipula -en lo principal- que tratándose de condominios de viviendas sociales integrados por más de un bloque independiente, cada bloque podrá establecer subadministraciones, cualquiera que sea el número de unidades que lo integren.

c) Se reemplaza la frase “podrá establecer subadministraciones, en la forma dispuesta en el artículo 25” por “podrá formar un sector y establecer subadministraciones”.

d) Se incorpora el siguiente inciso segundo:

“En caso que no estuviere establecido en el reglamento de copropiedad, en el acta de constitución de la subadministración deberán consignarse sus funciones y la relación con el resto del condominio. Dicha acta requerirá la firma de un ministro de fe.”.

N°20

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Este incorpora las siguientes modificaciones en el artículo 46 bis, que en su texto en vigor establece que las actuaciones que deban efectuar los condominios de viviendas sociales en cumplimiento de esta ley estarán exentas del pago de los derechos arancelarios que correspondan a los notarios, conservadores de bienes raíces y archiveros; y añade que la calidad de condominio de viviendas sociales se acreditará mediante certificado emitido por la dirección de obras municipales correspondiente; en tanto que la exigencia de que un notario intervenga en dichas actuaciones se entenderá cumplida si participa en ellas, como ministro de fe, el secretario municipal respectivo o el oficial de registro civil competente.

c) Se reemplaza la expresión "el secretario municipal respectivo" por "un funcionario municipal designado al efecto."

d) Se agrega el siguiente inciso segundo:

"Los condominios de viviendas sociales estarán exentos del pago de los derechos municipales que pudieren devengarse respecto de las actuaciones del ministro de fe, en su caso."

N°21

Este reemplaza el inciso noveno del artículo 46 quáter, que estatuye que los interesados gozarán de privilegio de pobreza en el pago de los derechos arancelarios que correspondan a notarios, conservadores y archiveros, con motivo de las actuaciones en que les cabe intervenir.

El texto sustitutivo propuesto es el siguiente:

"Los condominios de viviendas sociales estarán exentos del pago de los derechos municipales que pudieren devengarse respecto de las actuaciones a que se refiere este artículo."

N°22

El numeral supra modifica el inciso primero del artículo transitorio de la ley N°19.537, que prescribe que los conjuntos de viviendas preexistentes a la vigencia de esta ley, calificadas como viviendas sociales, y los construidos por los Servicios de Vivienda y Urbanización y sus antecesores legales, se considerarán como condominios de viviendas sociales para los efectos de lo dispuesto en el Título IV de la presente ley.

La modificación consiste en intercalar, a continuación de la expresión "los Servicios de Vivienda y Urbanización y sus antecesores legales," la oración ", cuando dentro de sus deslindes existan bienes de dominio común".

El señor Ugarte manifestó que la enmienda constituye una precisión técnica, en el sentido que quedan fuera del concepto de condominios de viviendas sociales

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

las denominadas "casas corridas", es decir, con separación vertical pero que no comparten espacios comunes.

La Comisión aprobó por asentimiento unánime el artículo 1° propuesto por la indicación del Ejecutivo; conjuntamente, y por análoga votación, con la indicación parlamentaria recaída en el numeral 18) de aquel (artículo 45 de la ley). Participaron en la votación las diputadas señoras Nogueira y Pascal, y los diputados señores Browne, Gutiérrez (don Romilio), Jarpa, Latorre, Norambuena, Salaberry y Velásquez.

Artículo Segundo

El artículo en referencia del proyecto introduce una modificación en el artículo 20 de la ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, que enuncia las funciones de la secretaría municipal.

La enmienda consiste en agregar la siguiente letra d):

"d) Llevar el registro municipal a que se refiere el artículo 6° de la ley N° 19.418, sobre Juntas de Vecinos y demás Organizaciones Comunitarias."

La Comisión aprobó por asentimiento unánime el artículo 2° contenido en la indicación sustitutiva del Ejecutivo, con los votos de las diputadas señoras Nogueira y Pascal, y los diputados señores Browne, Gutiérrez (don Romilio), Jarpa, Latorre, Norambuena, Salaberry y Velásquez.

Artículo Tercero

Este incorpora las siguientes modificaciones en el decreto con fuerza de ley N°2, de 1959, sobre política habitacional:

a) La primera modificación incide en el artículo 1° del referido decreto con fuerza de ley, que en su texto actual señala, en lo principal, que se considerarán viviendas económicas las que tengan una superficie edificada no superior a 140 metros cuadrados por unidad de vivienda y reúnan los requisitos, características y condiciones que determine el reglamento.

La enmienda propuesta consiste en incorporar los siguientes incisos octavo y noveno:

"El Reglamento Especial de Viviendas Económicas establecerá la categoría de "proyectos de viviendas integradas", referidos a proyectos que inducen o colaboran a mejorar los niveles de integración social urbana.

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo podrá establecer beneficios de normas urbanísticas para dichos proyectos en lugares determinados, previa consulta a la Municipalidad respectiva."

A propósito de la incorporación de los mencionados incisos en el artículo 1° del decreto con fuerza de ley, el señor Ugarte explicó que ello tiene por objeto facilitar la instalación de viviendas sociales o con subsidio (esto es, hasta por

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

un valor de 2.000 unidades de fomento) en sectores bien localizados, dotándolos de normas urbanísticas especiales (por ejemplo, zonas aledañas a una línea del metro). Se trata de lograr una suerte de "mezcla" de viviendas, para revertir de alguna manera la segregación urbana.

La diputada Pascal (doña Denise) compartió el propósito que anima a la norma en comento, pero criticó el hecho de que se exija la consulta previa a la municipalidad respectiva, pues hay municipios que "expulsan" las viviendas sociales hacia otras comunas. Habría que perfeccionar la norma, circunscribiendo la competencia de los municipios en la materia.

El señor Ugarte puntualizó que la decisión final corresponde al ministerio de Vivienda; el trámite ante la municipalidad consiste en una mera consulta u opinión.

b) Se incorpora una enmienda en el inciso tercero del artículo 3°, que señala en su texto actual que los grupos habitacionales de "viviendas económicas" podrán tener locales destinados a establecimientos comerciales, servicios públicos o de beneficio común, siempre que estas destinaciones no excedan del 20% del total de la superficie edificada en cada grupo.

La reforma propuesta se traduce en agregar, a continuación de la expresión "edificada en cada grupo", la siguiente oración: ", salvo que dichos usos de suelo estén admitidos en el respectivo Plan regulador Comunal, en cuyo caso no regirá la limitación de porcentaje."

c) Se modifica el inciso primero del artículo 18, que en su texto actual estipula, en lo principal, que una vez aprobado un permiso para edificación de "vivienda económica", dicho permiso será reducido a escritura pública, que firmarán el tesorero comunal respectivo, en representación del Estado, y el interesado.

La propuesta de enmienda consiste en reemplazar la expresión "para edificación de "vivienda económica"" por "de edificación que contemple "viviendas económicas"".

d) Se elimina el inciso segundo del artículo 19, pasando el actual inciso tercero a ser segundo.

El texto suprimido dice así:

"Con todo, si dentro del terreno común propio de un grupo de unidades o del terreno perteneciente a una "vivienda económica", se construyera algún edificio que no se encuentre acogido a las prescripciones de este decreto con fuerza de ley, la totalidad del respectivo inmueble quedará privado de las franquicias y exenciones contempladas en él."

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

La Comisión aprobó por asentimiento unánime el artículo 3° de la indicación sustitutiva del Ejecutivo, con los votos de las diputadas señoras Nogueira y Pascal, y los diputados señores Browne, Gutiérrez (don Romilio), Jarpa, Latorre, Norambuena, Salaberry y Velásquez.

Artículo Cuarto

Este modifica el decreto con fuerza de ley N° 458, Ley General de Urbanismo y Construcciones, según pasa a exponerse:

c) En el artículo 165 del aludido cuerpo legal, que en su texto en vigor establece, en lo principal, que los grupos de viviendas económicas podrán tener locales destinados a comercio y profesionales, estacionamientos, etc., siempre que no excedan los porcentajes que especifica a continuación.

i) Al respecto, una enmienda se refiere a la letra b) de dicho artículo, que actualmente fija un límite de 30% del total de la superficie edificada en los conjuntos habitacionales formados exclusivamente por edificios de departamentos de 3 o más pisos, pudiendo estos locales ubicarse solamente en el primer piso, o hasta el segundo piso en su caso.

Se propone eliminar en la letra b) del inciso primero la oración “, pudiendo estos locales ubicarse solamente en el primer piso, o hasta el segundo piso en su caso”.

ii) Por otro lado, se sustituye el inciso segundo del artículo 165, que en su redacción vigente estipula que cuando el plan regulador exija destino comercial obligatorio en el primer piso y cuota mínima de estacionamiento, se podrán exceder los porcentajes antes consignados bajo ciertas condiciones.

El texto de reemplazo es el siguiente:

“La limitación de los porcentajes antes señalados no regirá en las zonas que el Plan Regulador admite los destinos a que se refiere el presente artículo.”.

d) En el artículo 166 de la mencionada ley, de acuerdo a los términos que se señalan:

i) Se modifica el encabezamiento del inciso primero, que prescribe que a las ampliaciones de viviendas sociales, viviendas progresivas e infraestructuras sanitarias, y a las ampliaciones de viviendas cuyo valor de tasación de la construcción no sea superior a 520 unidades de fomento, sólo les serán aplicables las disposiciones de los planes reguladores y las normas técnicas que se especifican a continuación.

La modificación consiste en sustituir la oración “sólo les serán aplicables las disposiciones de los planes reguladores y las normas técnicas que se indican a continuación” por “en materia de planes reguladores y normas técnicas sólo les serán aplicables las disposiciones que se indican a continuación”.

ii) Se reemplaza la letra b) del referido inciso, que consagra las normas técnicas de habitabilidad, seguridad, estabilidad y de las instalaciones interiores de electricidad, agua potable, alcantarillado y gas.

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

El texto sustitutivo de la letra b) es el siguiente:

“b) Normas técnicas de las instalaciones interiores de electricidad, agua potable, alcantarillado y gas, cuando corresponda, y las demás que establece el Reglamento Especial de Viviendas Económicas.”.

iii) Se reemplazan los incisos tercero, cuarto, quinto, sexto y séptimo del artículo 166, por los siguientes incisos tercero, cuarto, quinto y sexto, pasando el actual inciso octavo a ser séptimo:

“Las disposiciones del presente artículo también serán aplicables a:

- 1) La regularización de las ampliaciones a que se refiere el inciso primero.
- 2) La regularización de una segunda o tercera vivienda en el mismo predio que originalmente contó con una vivienda social, en cuyo caso el valor de 520 unidades de fomento se aplicará, separadamente, a cada vivienda adicional.
- 3) La regularización de edificaciones construidas con anterioridad al 31 de julio de 1959.

Las municipalidades podrán desarrollar programas de regularización de grupos de viviendas sociales o viviendas sociales ampliadas conforme al presente artículo, en cuyo caso podrán aprobarse los permisos y recepciones de los distintos propietarios en forma simultánea.

En las regularizaciones el certificado señalado en el inciso segundo podrá reemplazarse por un informe favorable de inspección de la Dirección de Obras Municipales.

Los permisos de edificación y la recepción definitiva de las obras que trata este artículo se tramitarán conforme al procedimiento simplificado que para estos efectos establecerá la Ordenanza General.”.

La Comisión aprobó por asentimiento unánime el artículo 4° de la indicación sustitutiva del Ejecutivo, con los votos de las diputadas señoras Nogueira y Pascal, y los diputados señores Browne, Gutiérrez (don Romilio), Jarpa, Latorre, Norambuena, Salaberry y Velásquez.

Artículo Transitorio

Establece lo siguiente:

“Artículo transitorio.- En el plazo máximo de dos años, contados desde la publicación de la presente ley, las municipalidades deberán incorporar a todos los condominios sociales que se hubieren constituido en la respectiva comuna en el registro contemplado en el Art. 6° de la ley n° 19.418, conforme al artículo 44 bis de la ley N° 19.537. En caso de condominios que no contaren con Comité de Administración o administrador, deberá señalarse tal circunstancia en el Registro.

En caso de condominios sociales que no hubieren sido autorizados por la respectiva Dirección de Obras Municipales, el plazo de dos años señalado en el

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

inciso anterior se contará desde la recepción de los antecedentes por parte del correspondiente Servicio de Vivienda y Urbanización.

Fíjase un plazo máximo de dos años para que los respectivos Servicios de Vivienda y Urbanización remitan a las municipalidades los antecedentes a que se refiere el inciso anterior.”.

La Comisión aprobó por unanimidad el artículo transitorio propuesto por la indicación sustitutiva del Ejecutivo, con los votos de las diputadas señoras Nogueira y Pascal, y los diputados señores Browne, Gutiérrez (don Romilio), Jarpa, Latorre, Norambuena, Salaberry y Velásquez.

V.- ARTÍCULOS E INDICACIONES RECHAZADOS POR LA COMISIÓN.

Para los efectos de lo establecido en el N° 7 del artículo 287 del Reglamento de la Corporación, cabe dejar constancia que, en razón de haberse aprobado por unanimidad el articulado del proyecto propuesto por la indicación sustitutiva del Ejecutivo, por análoga votación se rechazó el texto original de aquel, y que se reproduce a continuación:

“Proyecto de Ley

Artículo único.- Modifíquese la ley 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, de la siguiente forma:

1.- Modifíquese el artículo 19 del modo que sigue:

a.- Incorpórese la siguiente parte final a su inciso cuarto:

"Sin embargo, en los condominios de vivienda social, si la alteración implica un aumento en la superficie de los bienes comunes, bastará con la asistencia de la mayoría absoluta de los copropietarios y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable del mismo número de ellos."

b.- Agréguese el siguiente inciso final:

"Para efectos de lo señalado en este inciso y en los precedentes de este Título, respecto de la adopción de acuerdos, ninguna persona natural o jurídica podrá tener poderes que representen más del 20% de los derechos del condominio. En caso que así fuera, deberá ajustarse a ese máximo y calcularse proporcionalmente la participación de los restantes copropietarios. Lo anterior no tendrá lugar tratándose del propietario primer vendedor."

2.- Modifíquese el artículo 21 del modo que sigue:

a.- Reemplácese la parte inicial: "La asamblea de copropietarios en su primera sesión deberá designar un Comité de Administración compuesto, a lo menos, por tres personas, salvo que el número de copropietarios fuere inferior, que tendrá la representación de la asamblea con todas sus facultades, excepto

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

aquellas que deben ser materia de asamblea extraordinaria." por "La asamblea de copropietarios en su primera sesión deberá designar un Comité de Administración compuesto, a lo menos, por tres personas, salvo que el número de copropietarios fuere inferior. Este promoverá el desarrollo de la copropiedad, defenderá los intereses y derechos de los vecinos y tendrá la representación de éstos, pudiendo actuar a nombre de la asamblea, con todas sus facultades, con la sola excepción de aquellas materias que deben ser acordadas en una asamblea extraordinaria. Podrá, en ese sentido, dictar normas que faciliten el buen orden y administración del condominio, como asimismo imponer las multas que estuvieren contempladas en el reglamento de copropiedad, a quienes infrinjan las obligaciones de esta ley y del reglamento de copropiedad. Las actuaciones del Comité en este carácter deberán ser aprobadas por la asamblea ordinaria siguiente, las que deberán realizarse a lo menos trimestralmente. En caso de no realizarse éstas, perderán vigencia sus acuerdos sin que puedan ser renovados."

b.- Elimínese la frase "El Comité de Administración podrá también dictar normas que faciliten el buen orden y administración del condominio, como asimismo imponer las multas que estuvieren contempladas en el reglamento de copropiedad, a quienes infrinjan las obligaciones de esta ley y del reglamento de copropiedad. Las normas y acuerdos del Comité mantendrán su vigencia mientras no sean revocadas o modificadas por la asamblea de copropietarios."

3.- Incorpórese el siguiente inciso final al artículo 40: "Con todo, los condominios de viviendas construidos u asignados por la Corporación de la Vivienda (CORVO o por los Servicios de Vivienda y Urbanización (SERVIU), serán certificados siempre con este carácter sin requerir de tasación alguna."

4.- Intercálese en el artículo 41 el siguiente nuevo inciso tercero, pasando el actual a ser cuarto:

"Con el objeto de promover mejoramientos integrales y armónicos, a través de un reglamento podrán considerarse soluciones financieras para aquéllos copropietarios que fueran beneficiados con recursos provenientes de los programas a que hacen referencia las letras a), d) y e) precedentes que no reunieren los requisitos para acceder a aportes gratuitos y no reembolsables del Estado."

5.- Reemplácese, en el artículo 44, la frase "El Presidente del Comité de Administración deberá protocolizar estos documentos en una Notaría, comunicando el cumplimiento de dicha diligencia a la Municipalidad respectiva y dejando copia de la protocolización en el archivo de documentos del condominio." por "El Presidente del Comité de Administración deberá protocolizar estos documentos en una Notaría, a más tardar dentro de los sesenta días siguientes a la ocurrencia del hecho o decisión que los motiva, y dejará una copia de la protocolización en el archivo de documentos del condominio. Deberá, además, comunicar el cumplimiento de esta diligencia a la Municipalidad respectiva, que incorporará las copropiedades como una

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

categoría del registro señalado en el artículo 6° del Decreto 58 de 2006, del Ministerio del Interior, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley 19.419, sobre Juntas de Vecinos y otras organizaciones comunitarias."

6.- Reemplácese el artículo 45 por el siguiente:

"Artículo 45.- Las empresas que proporcionen servicios de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, gas u otros servicios, a un condominio de viviendas sociales, deberán cobrar, conjuntamente con las cuentas particulares de cada vivienda, la proporción que le corresponda a dicha unidad en los gastos comunes por concepto del respectivo consumo o reparación de estas instalaciones. La contribución de cada unidad en los gastos comunes extraordinarios derivados del respectivo consumo o reparación de instalaciones se determinarán en el respectivo reglamento de copropiedad o por acuerdo de la asamblea de copropietarios, conforme a lo dispuesto en el artículo 4°.

Las mismas entidades y cualesquiera otras instituciones que suministren servicios domiciliarios y dispongan, por tanto, de gestiones de cobro periódicas y masivas de similar naturaleza podrán establecer convenios para el cobro de los gastos comunes generales de la copropiedad. Lo anterior no será aplicable a los prestadores de servicios de agua potable y alcantarillado. La contribución de cada unidad en los gastos comunes generales se determinará, dividiendo el presupuesto estimativo de la comunidad a que hace referencia el inciso segundo del artículo 6° en doce mensualidades y ajustando el resultado a la proporción dispuesta en el artículo 40, Para estos fines, dicha estimación deberá realizarse a más tardar en octubre del año precedente al inicio del cobro.

La modalidad de cobro a que se refieren los incisos anteriores será solicitada a las empresas o instituciones por el Comité de Administración o por el administrador, según corresponda. Aquella señalada en el inciso segundo deberá ser aprobada previamente en una asamblea ordinaria.

Los recursos recaudados por esta vía, que no correspondan a gastos comunes derivados del respectivo consumo o reparación de instalaciones adeudados al cobrador respectivo, deberán ser entregados mensualmente al Comité de Administración o al administrador, según el caso, con indicación de las unidades de vivienda a que correspondieren los importes y los que se encontraren morosos."

7.- Incorpórese en el artículo 46 bis, la siguiente frase final. "A través de una ordenanza, las municipalidades podrán otorgar el carácter de ministro de fe a otros funcionarios."

8.- Incorpórese el siguiente artículo 41 bis:

Artículo 41 bis.- La postulación a programas de mejoramiento de bienes comunes o a otros recursos públicos deberá contar con el acuerdo de la asamblea ordinaria de los copropietarios, si estos cuentan con Reglamento de Copropiedad y Comité de Administración.

En caso que los vecinos no se encuentren organizados, bastará la firma de la mayoría absoluta de los copropietarios.

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

El mismo quórum y formalidades se requerirá para:

- a) Postular a proyectos de construcción de ampliaciones o remodelaciones en edificios (blocks) que se financien con programas o recursos públicos. Se entenderá que el acuerdo respectivo incluirá la autorización para el uso y goce de los bienes comunes sobre los cuáles se realizarán tales mejoramientos;
- b) Presentar a la Dirección de Obras Municipales proyectos de ampliación o remodelación de condominios de vivienda social, solicitar permiso de construcción y recepción final de las obras; e
- c) Inscribir las ampliaciones de edificios de condominios de vivienda social en los Reglamentos de Copropiedad. Un reglamento, dictado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo regulará este procedimiento.”.

VI.- INDICACIONES DECLARADAS INADMISIBLES.

No hay indicaciones que se hallen en el supuesto del epígrafe.

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, y por las otras consideraciones que dará a conocer en su oportunidad el señor Diputado Informante, la Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano recomienda aprobar el siguiente

PROYECTO DE LEY

“Artículo Primero.- Incorpóranse las siguientes modificaciones en la ley N°19.537, sobre copropiedad inmobiliaria:

1) Intercálase, a continuación del artículo 1º, el siguiente artículo 1º bis:

“Artículo 1º bis.- Al Ministerio de Vivienda y Urbanismo corresponderá, a través de la División de Desarrollo Urbano, impartir las instrucciones para la aplicación de las disposiciones de esta ley y su reglamento, en materias relacionadas con autorizaciones municipales, proyectos de construcción y obras de condominios, mediante circulares, las que se mantendrán a disposición de cualquier interesado.”.

2) Incorpóranse las siguientes modificaciones en el artículo 2º:

c) Elimínase en el encabezamiento del número 1 la oración “, los cuales no podrán estar emplazados en un mismo predio”.

d) Intercálanse, a continuación del número 6, los siguientes nuevos números 7 y 8:

“7.- Comité de Administración: aquel elegido por la asamblea de copropietarios para su representación, conforme al artículo 21 de esta ley.

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

8.- Administrador: la persona natural o jurídica designada por los copropietarios para cumplir labores de administración del condominio conforme a la presente ley, a su reglamento y al reglamento de copropiedad.”.

3) Agrégase en el artículo 3° el siguiente inciso cuarto:

“En caso de condominios que contemplen diferentes sectores, el reglamento podrá establecer los derechos de las unidades sobre los bienes comunes del respectivo sector, separadamente de los derechos sobre los bienes comunes de todo el condominio.”.

4) Incorpórase en el artículo 7° el siguiente inciso tercero:

“Tratándose de condominios de viviendas sociales la formación del fondo común de reserva será optativa.”.

5) Incorpóranse en el artículo 8° las siguientes modificaciones:

e) En el inciso primero:

i) Reemplázase la frase “mínima obligatoria de estacionamientos que señale el plan regulador” por “de estacionamientos requerida conforme a las normas vigentes”.

ii) Sustitúyese la frase “antes mencionada deberán singularizarse en el plano a que se refiere el artículo 11 y, en caso de enajenación, ésta sólo podrá hacerse” por “sólo podrán enajenarse”.

iii) Agrégase, a continuación de la expresión “bienes comunes del condominio”, la frase “, sin perjuicio de su asignación a sectores determinados, conforme establezca el reglamento”.

f) Intercálase, a continuación del inciso tercero, el siguiente inciso cuarto, pasando el actual cuarto a ser inciso quinto:

“En casos justificados, y previa consulta a la municipalidad respectiva, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo podrá rebajar la dotación mínima de estacionamientos para condominios de viviendas sociales a que se refiere el inciso primero del presente artículo, cuando se trate de proyectos emplazados en lugares no aptos para la circulación de vehículos, o proyectos asociados a transporte público.”.

6) Elimínase el inciso primero del artículo 9°, pasando los actuales incisos segundo y tercero a ser primero y segundo, respectivamente.

7) Agrégase en el inciso primero del artículo 10, a continuación de la expresión “el área de emplazamiento del condominio”, la frase “, sin perjuicio de las excepciones y normas especiales establecidas en el decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959, y en el Reglamento Especial de Viviendas Económicas”.

8) Elimínase en el inciso tercero del artículo 13 la expresión “acuerdo de la asamblea y”.

9) Introdúcense en el artículo 17 las siguientes modificaciones:

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

- a) Agrégase en el inciso primero, a continuación de la expresión "reunidos en asamblea", la frase ", sin perjuicio de los demás mecanismos contemplados en esta ley".
- b) Reemplázanse los numerales del inciso quinto por los siguientes:
- "1. Modificación del reglamento de copropiedad.
 2. Enajenación o arrendamiento de bienes de dominio común, o la constitución de gravámenes sobre ellos.
 3. Reconstrucción o demolición del condominio.
 4. Petición a la Dirección de Obras Municipales para que se deje sin efecto la declaración que acogió el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, o su modificación.
 5. Delegación de facultades al Comité de Administración.
 6. Remoción parcial o total de los miembros del Comité de Administración.
 7. Gastos o inversiones extraordinarias que excedan, en un período de doce meses, del equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del condominio.
 8. Administración conjunta de dos o más condominios de conformidad al artículo 26, y establecer subadministraciones en un mismo condominio.
 9. Programas de autofinanciamiento de los condominios y asociaciones con terceros para estos efectos.
 10. Cambio de destino de las unidades del condominio.
 11. Constitución de derechos de uso y goce exclusivos de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios, u otras formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común.
 12. Obras de alteración o ampliaciones del condominio o sus unidades.
 13. Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo."
- c) Reemplázase en el inciso sexto la expresión "números 2, 3, 4, 5 y 6" por "números 2, 3, 4, 10, 11, 12 y 13".

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

d) Agréganse, a continuación del inciso sexto, los siguientes incisos séptimo, octavo, noveno y décimo:

“No se requerirá sesión extraordinaria de asamblea respecto de las materias comprendidas en los números 10, 11, 12 y 13, cuando el reglamento de copropiedad establezca normas que las regulen y se trate de obras que no involucren modificaciones en los derechos en el condominio.

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, deberá identificarse en éstas la facultad de representar al condominio establecida en el reglamento de copropiedad, acta de asamblea extraordinaria o mandato especial.

Tratándose de condominios de viviendas sociales, las consultas escritas efectuadas conforme al presente artículo se entenderán aprobadas con la firma de los copropietarios que representen, al menos, el 50% de los derechos en el condominio. Asimismo, en estos condominios también podrán ser objeto de consulta por escrito las materias señaladas en los números 10, 11, 12 y 13.

Los proyectos de fusión de viviendas sociales colindantes en edificaciones colectivas y el correspondiente cambio de rol de avalúo en el Servicio de Impuestos Internos de la nueva unidad, cuando la obra se financie con recursos públicos y no altere la fachada del edificio, requerirá solo la autorización del propietario de cada una de las unidades a fusionar.”.

10) Incorpóranse las siguientes enmiendas en el artículo 19:

a) Reemplázase en el inciso tercero el guarismo “7” por “5”.

b) Sustitúyese el inciso cuarto por el siguiente:

“Las asambleas extraordinarias para tratar modificaciones al reglamento de copropiedad que incidan en la alteración del porcentaje de los derechos de los copropietarios sobre los bienes de dominio común, requerirán para constituirse la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el noventa por ciento de los derechos en el condominio, y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos, el ochenta y cinco por ciento de los derechos en el condominio.”.

c) Intercálase, a continuación del inciso cuarto, el siguiente inciso quinto, pasando los actuales incisos quinto y sexto a ser incisos sexto y séptimo, respectivamente:

“Tratándose de condominios de viviendas sociales, tanto las asambleas ordinarias como las extraordinarias requerirán para constituirse la asistencia de

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

los copropietarios que representen, a lo menos, el cincuenta por ciento de los derechos en el condominio, y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos, el cincuenta por ciento de los derechos en el condominio. En caso de condominios de viviendas sociales con subadministraciones por bloques, las asambleas podrán desarrollarse de manera independiente en cada subadministración y resolver sobre todas aquellas materias que no tengan efectos directos sobre el resto del condominio.”.

11) Agrégase en el artículo 21, a continuación de la expresión “asamblea extraordinaria”, la frase “y no hubieren sido delegadas por esta conforme al artículo 17”.

12) Reemplázase, en el inciso primero del artículo 26, la frase “colindantes o ubicados en una misma manzana o en manzanas contiguas,” por “ubicados en una misma comuna”.

13) Incorpóranse las siguientes modificaciones en el artículo 39:

a) Suprímese en el inciso primero la frase “no podrán contar con más de 150 unidades de viviendas,”.

b) Agrégase el siguiente inciso segundo, pasando el actual segundo a ser inciso tercero:

“El reglamento fijará la cantidad máxima de unidades que podrán contemplar los condominios de viviendas sociales, según sus características y forma de administración.”.

14) Incorpórase a continuación del artículo 39 el siguiente artículo 39 bis:

“Artículo 39 bis.- En los predios que originalmente contaron con una vivienda social podrán contemplarse, por una sola vez, hasta dos viviendas sociales adicionales y constituir un condominio acogido a la presente ley, bajo la denominación de “condominio de densificación predial”.

Los condominios de densificación predial no requerirán contar con reglamento de copropiedad, Comité de Administración, administrador, régimen de gastos comunes, fondo de reserva, estacionamientos, seguros ni planes de emergencia. Las normas urbanísticas aplicables serán solo las establecidas en el Reglamento Especial de Viviendas Económicas.

Todo lo concerniente a la administración del condominio corresponderá a los copropietarios, que deberán actuar conjuntamente en todas aquellas materias que puedan afectar a más de una unidad. Tratándose de obras relacionadas con las condiciones de habitabilidad o de seguridad, el Director de Obras

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Municipales podrá autorizar su ejecución a solicitud de uno solo de los copropietarios afectados.”.

15) Introdúcense las siguientes enmiendas en el artículo 41:

a) En el inciso segundo:

i) Reemplázase la letra e) por la siguiente:

“e) En programas de mejoramiento o ampliación de las unidades del condominio o de los bienes comunes;”.

ii) Intercálase, a continuación de la letra e), la siguiente letra f), pasando las actuales letras f) y g) a ser letras g) y h), respectivamente:

“f) En programas de mantenimiento de los bienes comunes;”.

b) Intercálase, a continuación del inciso segundo, el siguiente inciso tercero, pasando el actual tercero a ser inciso cuarto:

“Con el objeto de promover mejoramientos integrales y armónicos, los condominios o sectores de estos podrán optar a los programas a que hacen referencia las letras a), d) y e) precedentes, aun cuando existan copropietarios que individualmente no cumplan los requisitos del respectivo programa.”.

c) Agrégase, a continuación del inciso tercero, que pasó a ser cuarto, el siguiente inciso quinto:

“Tratándose de condominios que no se encuentren organizados, para la postulación a dichos programas bastará la firma de los copropietarios que representen, al menos, la mitad de los derechos en el condominio.”.

16) Reemplázase en el artículo 44 el texto “comunicando el cumplimiento de dicha diligencia a la municipalidad respectiva y dejando copia de la protocolización en el archivo de documentos del condominio.” por el siguiente: “a más tardar dentro de los treinta días siguientes a la ocurrencia del hecho o decisión que los motiva, dejando copia de la protocolización en el archivo de documentos del condominio y en el registro municipal a que se refiere el artículo 6° de la ley N° 19.418, sobre Juntas de Vecinos y demás Organizaciones Comunitarias, de la municipalidad respectiva.”.

17) Intercálase, a continuación del artículo 44, el siguiente artículo 44 bis:

“Artículo 44 bis.- Para los efectos de esta ley, las municipalidades deberán incorporar a todos los condominios sociales de la respectiva comuna en un

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

apartado especial del registro municipal a que se refiere el artículo 6° de la ley N° 19.418, sobre Juntas de Vecinos y demás Organizaciones Comunitarias. En dicho registro deben constar el certificado del Director de Obras Municipales que declaró el condominio acogido a esta ley, las resoluciones aprobatorias de cambios en las construcciones, los planos y sus modificaciones aprobadas, el reglamento de copropiedad y sus modificaciones, la constitución del Comité de Administración respectivo y sus modificaciones, y la identificación del administrador del condominio.

Tratándose de condominios formados con anterioridad a la publicación de esta ley, el registro deberá incluir los antecedentes que correspondan según el tipo de condominio.

La municipalidad deberá entregar copia autorizada de tales documentos a cualquier copropietario, miembro del Comité de Administración o administrador del respectivo condominio, a los funcionarios del Servicio de Vivienda y Urbanización o del Gobierno Regional, a costa del requirente.”.

18) Incorpóranse los siguientes incisos segundo y tercero en el artículo 45:

“Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 6°, los condominios sociales podrán celebrar convenios para el cobro de gastos comunes con la municipalidad o con cualquiera de las empresas a que se refiere el inciso anterior. Facúltase a las municipalidades y a las citadas empresas de servicios para efectuar dicha labor.

Los cobros de gastos comunes que efectúen las citadas empresas de servicios, en su caso, deberán efectuarse en documento separado del cobro de los servicios. Los convenios respectivos deberán archivarse en el registro municipal a que se refiere el artículo 44 bis.”.

19) Introdúcense las siguientes modificaciones en el artículo 46:

a) Reemplázase la expresión “podrá establecer subadministraciones, en la forma dispuesta en el artículo 25” por “podrá formar un sector y establecer subadministraciones”.

b) Agrégase el siguiente inciso segundo:

“En caso que no estuviere establecido en el reglamento de copropiedad, en el acta de constitución de la subadministración deberán consignarse sus funciones y la relación con el resto del condominio. Dicha acta requerirá la firma de un ministro de fe.”.

20) Introdúcense las siguientes modificaciones en el artículo 46 bis:

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

a) Reemplázase la expresión “el secretario municipal respectivo” por “un funcionario municipal designado al efecto”.

e) Agrégase el siguiente inciso segundo:

“Los condominios de viviendas sociales estarán exentos del pago de los derechos municipales que pudieren devengarse respecto de las actuaciones del ministro de fe, en su caso.”.

21) Reemplázase el inciso noveno del artículo 46 quáter por el siguiente:

“Los condominios de viviendas sociales estarán exentos del pago de los derechos municipales que pudieren devengarse respecto de las actuaciones a que se refiere este artículo.”.

22) Intercálase en el inciso primero del artículo transitorio, a continuación de la expresión “los Servicios de Vivienda y Urbanización y sus antecesores legales,” la frase “cuando dentro de sus deslindes existan bienes de dominio común,”.

Artículo Segundo.- Agrégase la siguiente letra d) en el artículo 20 de la ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado fue fijado por el decreto con fuerza de ley N°1, de 2006, del ministerio del Interior:

“d) Llevar el registro municipal a que se refiere el artículo 6° de la ley N° 19.418, sobre Juntas de Vecinos y demás Organizaciones Comunitarias.”.

Artículo Tercero.- Incorpóranse las siguientes modificaciones en el decreto con fuerza de ley N°2, de 1959, del ministerio de Obras Públicas, sobre Plan Habitacional:

a) Agréganse en el artículo 1°, a continuación del inciso séptimo, los siguientes incisos octavo y noveno:

“El Reglamento Especial de Viviendas Económicas establecerá la categoría de “proyectos de viviendas integradas”, referidos a proyectos que inducen o colaboran a mejorar los niveles de integración social urbana.

El ministerio de Vivienda y Urbanismo podrá establecer beneficios de normas urbanísticas para dichos proyectos en lugares determinados, previa consulta a la municipalidad respectiva.”.

b) Agrégase en el inciso tercero del artículo 3°, a continuación de la expresión “edificada en cada grupo”, la frase “, salvo que dichos usos de suelo estén admitidos en el respectivo Plan Regulador Comunal, en cuyo caso no regirá la limitación de porcentaje”.

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

c) Reemplázase en el inciso primero del artículo 18 la expresión "para edificación de "vivienda económica" por "de edificación que contemple "viviendas económicas".

d) Elimínase el inciso segundo del artículo 19, pasando el actual inciso tercero a ser segundo.

Artículo Cuarto.- Incorpóranse las siguientes modificaciones en el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1976, del ministerio de Vivienda y Urbanismo, que aprueba la Nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones:

a) En el artículo 165:

i) Elimínase en la letra b) del inciso primero la fras ", pudiendo estos locales ubicarse solamente en el primer piso, o hasta el segundo piso en su caso".

ii) Reemplázase el inciso segundo por el siguiente:

"La limitación de los porcentajes antes señalados no regirá en las zonas que el Plan Regulador admite los destinos a que se refiere este artículo."

b) En el artículo 166:

i) Reemplázase en el encabezamiento del inciso primero la oración "sólo les serán aplicables las disposiciones de los planes reguladores y las normas técnicas que se indican a continuación" por la siguiente: "en materia de planes reguladores y normas técnicas sólo les serán aplicables las disposiciones que se indican a continuación".

ii) Reemplázase la letra b) del inciso primero por la siguiente:

"b) Normas técnicas de las instalaciones interiores de electricidad, agua potable, alcantarillado y gas, cuando corresponda, y las demás que establece el Reglamento Especial de Viviendas Económicas."

iii) Sustitúyense los incisos tercero, cuarto, quinto, sexto y séptimo por los siguientes incisos tercero, cuarto, quinto y sexto, pasando el actual inciso octavo a ser séptimo:

"Las disposiciones de este artículo también serán aplicables a:

- 1) La regularización de las ampliaciones a que se refiere el inciso primero.
- 2) La regularización de una segunda o tercera vivienda en el mismo predio que originalmente contó con una vivienda social, en cuyo caso el valor de 520 unidades de fomento se aplicará, separadamente, a cada vivienda adicional.
- 3) La regularización de edificaciones construidas con anterioridad al 31 de julio de 1959.

Las municipalidades podrán desarrollar programas de regularización de grupos de viviendas sociales o viviendas sociales ampliadas conforme a este artículo,

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

en cuyo caso podrán aprobarse los permisos y recepciones de los distintos propietarios en forma simultánea.

En las regularizaciones el certificado señalado en el inciso segundo podrá reemplazarse por un informe favorable de inspección de la Dirección de Obras Municipales.

Los permisos de edificación y la recepción definitiva de las obras que trata este artículo se tramitarán conforme al procedimiento simplificado que para estos efectos establecerá la Ordenanza General.”.

Artículo Transitorio.- En el plazo máximo de dos años, contados desde la publicación de esta ley, las municipalidades deberán incorporar a todos los condominios sociales que se hubieren constituido en la respectiva comuna en el registro contemplado en el artículo 6° de la ley N° 19.418, conforme al artículo 44 bis de la ley N° 19.537. En casos de condominios que no contaren con Comité de Administración o administrador, deberá señalarse tal circunstancia en el Registro.

En caso de condominios sociales que no hubieren sido autorizados por la respectiva Dirección de Obras Municipales, el plazo de dos años señalado en el inciso anterior se contará desde la recepción de los antecedentes por parte del correspondiente Servicio de Vivienda y Urbanización.

Fíjase un plazo máximo de dos años para que los respectivos Servicios de Vivienda y Urbanización remitan a las municipalidades los antecedentes a que se refiere el inciso anterior.”.

Sala de la Comisión, a 13 de agosto de 2013.

Tratado y acordado, según consta en las actas correspondientes a las sesiones de fechas 19 de diciembre de 2012; 16 de enero, 6 y 13 de marzo, 12 de junio y 7 de agosto de 2013, con la asistencia de los diputados miembros de la Comisión, señores Browne, don Pedro Pablo; García, don René Manuel; señora Girardi, doña Cristina; Gutiérrez, don Romilio; Hales, don Patricio; Jarpa, don Carlos Abel; Latorre, don Juan Carlos; señora Nogueira, doña Claudia; Norambuena, don Iván; señora Pascal, doña Denise; Salaberry, don Felipe; y Velásquez, don Pedro.

Asistieron, además, los diputados señores De Urresti, don Alfonso; Montes, don Carlos; y Pérez, don Leopoldo.

JUAN CARLOS HERRERA INFANTE
Abogado Secretario de la Comisión

DISCUSIÓN SALA

1.4. Discusión en Sala

Cámara de Diputados. Legislatura 361. Sesión 61. Fecha 26 de agosto, 2013. Discusión general. Se aprueba en general y particular.

FACILITACIÓN DE ADMINISTRACIÓN DE COPROPIEDADES Y REPRESENTACIÓN DE PROYECTOS DE MEJORAMIENTO O AMPLIACIÓN DE CONDOMINIOS DE VIVIENDAS SOCIALES (PRIMER TRÁMITE CONSTITUCIONAL) [BOLETÍN 8232-14]

El señor **ELUCHANS** (Presidente).- Corresponde tratar el proyecto de ley, iniciado en moción, que modifica la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, para facilitar la administración de copropiedades y la presentación de proyectos de mejoramiento o ampliación de condominios de viviendas sociales.

Diputado informante de la Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano es el señor Iván Norambuena.

Antecedentes:

-Moción, boletín 8232-14, sesión 15ª de la legislatura 360ª, en 12 de abril de 2012. Documentos de la Cuenta N° 7.

-Informe de la Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano, sesión 59ª de la presente legislatura, en 13 de agosto de 2013. Documentos de la Cuenta N° 5.

El señor **ELUCHANS** (Presidente).- Tiene la palabra el diputado informante.

El señor **NORAMBUENA** (de pie).- Señor Presidente, en representación de la Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano, paso a informar, en primer trámite constitucional y primero reglamentario, el proyecto de ley, originado en moción, que modifica la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria.

Durante la discusión del proyecto, la Comisión contó con la asistencia y participación del asesor del Ministerio de Vivienda y Urbanismo señor José Ramón Ugarte.

Cabe hacer presente que la idea matriz del proyecto es incorporar varias modificaciones en la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, que apuntan, por una parte, a facilitar la administración de los condominios, y por otra, a permitir que las viviendas sociales conformadas por blocks puedan postular a proyectos de mejoramiento o ampliación, o a otros programas financiados con recursos fiscales.

DISCUSIÓN SALA

Según el artículo 118 de la Constitución Política, los artículos Primero, numerales 17) y 18); Segundo; Cuarto, letra b), y el Artículo Transitorio son normas de carácter orgánico constitucional.

Por otra parte, el proyecto no requiere ser conocido por la Comisión de Hacienda.

La Comisión compartió los fundamentos del proyecto y aprobó la idea de legislar sobre esta materia por la unanimidad de los diputados presentes en la sesión respectiva: señores Browne, don Pedro; Gutiérrez, don Romilio; señora Nogueira, doña Claudia; señor Norambuena, don Iván; señora Pascal, doña Denise, y señor Velásquez, don Pedro.

El texto original del proyecto consta de un artículo único, dividido en ocho numerales que abordan, entre otras, las siguientes materias:

- a) Se reduce de unanimidad a mayoría absoluta de los copropietarios el quórum necesario para la constitución y la adopción de acuerdos en las asambleas extraordinarias de condominios de viviendas sociales, cuando estas tienen por objeto aumentar la superficie de los bienes comunes.
- b) Se establece que los poderes de representación de las personas naturales o jurídicas ejercidos ante las asambleas de copropietarios para adoptar acuerdos no podrán exceder del 20 por ciento del total de los derechos en el condominio.
- c) Se detallan las funciones y las atribuciones del comité de administración, precisando que las actuaciones del mismo deberán ser aprobadas por la asamblea ordinaria siguiente.
- d) Se faculta a la asamblea ordinaria del condominio para que este pueda postular a programas de mejoramiento de bienes comunes o a otros recursos públicos, siempre que los copropietarios cuenten con reglamento de copropiedad y comité de administración. En el caso de que los vecinos no se encuentren organizados, bastará la firma de la mayoría absoluta de los copropietarios.
- e) Se faculta a las empresas que suministran servicios domiciliarios a condominios de viviendas sociales para suscribir convenios destinados al cobro de los gastos comunes generales de la copropiedad, fijándose la fórmula para determinar la contribución de cada unidad en tales gastos.

Cabe destacar que durante la discusión particular, el Ejecutivo presentó una indicación sustitutiva de la totalidad del proyecto original, la cual, compartiendo la finalidad perseguida por los autores, y recogiendo algunas de las enmiendas propuestas en el texto de la moción, incorpora otras materias en su articulado, como las que pasan a reseñarse:

En primer término, se agrega una norma que, tal como ocurre en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, faculta al Ministerio de Vivienda y Urbanismo para impartir instrucciones sobre la correcta aplicación de la Ley de Copropiedad y su reglamento.

DISCUSIÓN SALA

Además, se propone una serie de perfeccionamientos de tipo técnico que tienden a facilitar la administración de cualquier tipo de condominio, sea de viviendas sociales o de otro tipo, y que se relacionan con la forma de adoptar acuerdos.

En otro plano, se incorpora una norma que permite que en los predios que originalmente contaron con una vivienda social se establezcan hasta dos viviendas sociales adicionales y constituir un condominio acogido a la ley N° 19.537, bajo la denominación de "condominio de densificación predial".

Cabe destacar también la disposición que establece que las municipalidades deberán llevar un registro especial de los condominios sociales existentes en la respectiva comuna, lo que contribuirá a la labor de apoyo que realizan dichas corporaciones, así como los gobiernos regionales y los servicios de vivienda y urbanización.

Asimismo, se incorpora una enmienda en el decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959, sobre viviendas económicas, en el sentido de incluir una nueva categoría, la de "proyectos de viviendas integradas", que apuntan al concepto de integración social urbana. En ese orden de ideas, se flexibilizan las limitaciones que impiden la conformación de proyectos mixtos, que podrían contar con viviendas económicas junto con viviendas de mayor valor.

Cabe destacar que la Comisión aprobó por asentimiento unánime la referida indicación sustitutiva, sin perjuicio de acoger también una indicación parlamentaria, para complementar la presentada por el Ejecutivo al artículo 45 de la ley sobre Copropiedad, que establece que los cobros de gastos comunes que efectúen las empresas que proporcionen servicios domiciliarios a los condominios sociales, deberán efectuarse en documento separado del importe de los servicios.

En virtud de lo expuesto, la Comisión recomienda a la Sala aprobar el proyecto de ley en informe.

Es todo cuanto puedo informar.

He dicho.

El señor **ELUCHANS** (Presidente).- Para abrir el debate, tiene la palabra el diputado señor Juan Carlos Latorre.

El señor **LATORRE**.- Señor Presidente, quiero complementar lo señalado por el diputado informante.

El proyecto de ley tiene su origen en una moción suscrita por los diputados señores Carlos Montes, Pedro Browne, Patricio Hales, la señora Claudia Nogueira, René Manuel García, Ernesto Silva, Osvaldo Andrade, Pedro Velásquez y Juan Carlos Latorre.

El Ejecutivo estuvo plenamente de acuerdo con la moción presentada. Luego del trabajo realizado en la Comisión, se acordó realizar una serie de

DISCUSIÓN SALA

mejoramientos y complementos, lo que significó la presentación de una indicación sustitutiva por parte del Ejecutivo, la cual fue aprobada por unanimidad en la Comisión.

Efectivamente, el proyecto de ley atiende situaciones que son realmente relevantes para muchos ciudadanos de nuestro país. Desde hace varias décadas existen problemas graves en numerosos condominios de viviendas sociales, compuestos por edificios o blocks de departamentos. En ellos, sus copropietarios no tienen los recursos necesarios para la mantención de los bienes comunes, sean estos accesos, iluminación, techumbres, escaleras, áreas verdes, etcétera.

En 1997, se dictó la actual Ley de Copropiedad Inmobiliaria, que incluyó un capítulo especial para los condominios de viviendas sociales, estableciendo herramientas para facilitar su administración por parte de los copropietarios. Desde entonces, ese capítulo ha tenido dos modificaciones legales, sin embargo, ambas han sido insuficientes para abordar el tema que acabo de señalar.

En consecuencia, en las modificaciones propuestas se logra adecuar las reglas aplicables a los condominios sociales a las reales posibilidades de los copropietarios de los blocks, permitiendo la toma de acuerdos con la sola aprobación del cincuenta por ciento de los copropietarios, ya sea en asamblea o mediante consulta escrita.

Se establece que las postulaciones a subsidios se pueden hacer por cada block y que no es necesario que todos los integrantes del block cumplan los requisitos de la ficha de protección social (FPS), liberando así a los condominios sociales de la obligación de constituir fondos de reserva. Se permite que dos o más condominios de una misma comuna tengan una misma administración y se faculta a las empresas proveedoras de servicios para realizarn el cobro de gastos comunes, previo acuerdo con el condominio.

Es bueno aclarar que las municipalidades pueden destinar fondos a la mantención de los bienes comunes de los condominios sociales, estableciendo un registro municipal de condominios sociales con apoyo de los Serviu. Además, se posibilita la existencia de viviendas sociales de densificación predial, esto es, que en el mismo predio de una vivienda social se construye una segunda vivienda, a veces, una tercera, con lo cual pueden conformar un condominio.

Quiero señalar que, en complemento, se modifica el decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959, para facultar al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, para que, previo análisis con la municipalidad respectiva, fije sectores con beneficios especiales de normas urbanísticas, premios de altura y densidad para proyectos integrados, esto es, proyectos que incluyan viviendas con subsidios de acuerdo con los requisitos que se establezcan en cada caso. Dichos sectores estarán asociados a infraestructura vial y de transporte, cuyos bordes hoy presentan bajas densidades y tienen capacidad para recibir nuevas construcciones.

DISCUSIÓN SALA

Se trata de un cambio relevante que permitirá localizar viviendas sociales en sectores con adecuada provisión de bienes públicos, y no solo en la periferia de las ciudades, como ha sido la regla general, lo que ha llevado a una tremenda desintegración en el desarrollo de nuestras ciudades.

Atendidas todas estas razones, y tal como lo señaló el diputado informante, solicito a la Sala la aprobación de este proyecto.

He dicho.

El señor **ELUCHANS** (Presidente).- Ofrezco la palabra.

Ofrezco la palabra.

Cerrado el debate.

Con posterioridad, la Sala se pronunció sobre el proyecto en los siguientes términos:

El señor **ELUCHANS** (Presidente).- Corresponde votar en general el proyecto de ley que modifica la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, para facilitar la administración de copropiedades y la presentación de proyectos de mejoramiento o ampliación de condominios de viviendas sociales, con la salvedad de los numerales 17) y 18) del Artículo Primero, del Artículo Segundo, del literal b) del artículo Cuarto y de su artículo transitorio por tratarse de normas de carácter orgánico constitucional.

En votación.

-Efectuada la votación en forma económica, por el sistema electrónico, dio el siguiente resultado: por la afirmativa 75 votos. No hubo votos por la negativa ni abstenciones.

El señor **ELUCHANS** (Presidente).- **Aprobado.**

-Votaron por la afirmativa los siguientes señores diputados:

Accorsi Opazo Enrique; Álvarez-Salamanca Ramírez Pedro Pablo; Andrade Lara Osvaldo; Araya Guerrero Pedro; Arenas Hödar Gonzalo; Auth Stewart Pepe; Baltolú Rasesa Nino; Barros Montero Ramón; Bauer Jouanne Eugenio; Becker Alvear Germán; Browne Urrejola Pedro; Calderón Bassi Giovanni; Carmona Soto Lautaro; Castro González Juan Luis; Cerda García Eduardo; Ceroni Fuentes Guillermo; Chahín Valenzuela Fuad; Delmastro Naso Roberto; Díaz Díaz Marcelo; Edwards Silva José Manuel; Eluchans Urenda Edmundo; Espinoza Sandoval Fidel; Farías Ponce Ramón; García García René Manuel; Kort Garriga Issa; Girardi Lavín Cristina; Goic Borojevic Carolina; Gutiérrez Gálvez Hugo; Gutiérrez Pino Romilio; Hales Dib Patricio; Harboe Bascuñán

DISCUSIÓN SALA

Felipe; Hasbún Selume Gustavo; Hernández Hernández Javier; Hoffmann Opazo María José; Isasi Barbieri Marta; Jaramillo Becker Enrique; Jarpa Wevar Carlos Abel; Kast Rist José Antonio; Latorre Carmona Juan Carlos; León Ramírez Roberto; Rosales Guzmán Joel; Lorenzini Basso Pablo; Macaya Danús Javier; Meza Moncada Fernando; Monckeberg Bruner Cristián; Norambuena Farías Iván; Núñez Lozano Marco Antonio; Ojeda Uribe Sergio; Ortiz Novoa José Miguel; Pacheco Rivas Clemira; Pascal Allende Denise; Pérez Arriagada José; Recondo Lavanderos Carlos; Rincón González Ricardo; Robles Pantoja Alberto; Saa Díaz María Antonieta; Saffirio Espinoza René; Santana Tirachini Alejandro; Schilling Rodríguez Marcelo; Sepúlveda Orbenes Alejandra; Silber Romo Gabriel; Silva Méndez Ernesto; Squella Ovalle Arturo; Tarud Daccarett Jorge; Teillier Del Valle Guillermo; Torres Jeldes Víctor; Tuma Zedan Joaquín; Turrez Figueroa Marisol; Ulloa Aguillón Jorge; Urrutia Bonilla Ignacio; Vallespín López Patricio; Verdugo Soto Germán; Vidal Lázaro Ximena; Vilches Guzmán Carlos; Walker Prieto Matías.

El señor **ELUCHANS** (Presidente).- Corresponde votar en general, los numerales 17) y 18) del Artículo Primero, el Artículo Segundo, el literal b) del Artículo Cuarto y el Artículo Transitorio, para cuya aprobación se requiere el voto favorable de 69 señoras y señores diputados.

En votación.

-Efectuada la votación en forma económica, por el sistema electrónico, dio el siguiente resultado: por la afirmativa 74 votos. No hubo votos por la negativa ni abstenciones.

El señor **ELUCHANS** (Presidente).- **Aprobados.**

-Votaron por la afirmativa los siguientes señores diputados:

Accorsi Opazo Enrique; Álvarez-Salamanca Ramírez Pedro Pablo; Andrade Lara Osvaldo; Araya Guerrero Pedro; Arenas Hödar Gonzalo; Auth Stewart Pepe; Baltolú Rasera Nino; Barros Montero Ramón; Bauer Jouanne Eugenio; Becker Alvear Germán; Browne Urrejola Pedro; Calderón Bassi Giovanni; Carmona Soto Lautaro; Castro González Juan Luis; Cerda García Eduardo; Ceroni Fuentes Guillermo; Chahín Valenzuela Fuad; Delmastro Naso Roberto; Díaz Díaz Marcelo; Eluchans Urenda Edmundo; Espinoza Sandoval Fidel; Farías Ponce Ramón; García García René Manuel; Kort Garriga Issa; Girardi Lavín Cristina; Goic Boroevic Carolina; Gutiérrez Gálvez Hugo; Gutiérrez Pino Romilio; Hales Dib Patricio; Harboe Bascuñán Felipe; Hasbún Selume Gustavo; Hernández Hernández Javier; Hoffmann Opazo María José; Isasi Barbieri Marta; Jaramillo Becker Enrique; Jarpa Wevar Carlos Abel; Kast Rist José Antonio; Latorre Carmona Juan Carlos; León Ramírez Roberto; Rosales Guzmán Joel; Lorenzini Basso Pablo; Macaya Danús Javier; Meza Moncada

DISCUSIÓN SALA

Fernando; Monckeberg Bruner Cristián; Norambuena Farías Iván; Núñez Lozano Marco Antonio; Ojeda Uribe Sergio; Ortiz Novoa José Miguel; Pacheco Rivas Clemira; Pascal Allende Denise; Pérez Arriagada José; Recondo Lavanderos Carlos; Rincón González Ricardo; Robles Pantoja Alberto; Saa Díaz María Antonieta; Saffirio Espinoza René; Santana Tirachini Alejandro; Schilling Rodríguez Marcelo; Sepúlveda Orbenes Alejandra; Silber Romo Gabriel; Silva Méndez Ernesto; Squella Ovalle Arturo; Tarud Daccarett Jorge; Teillier Del Valle Guillermo; Torres Jeldes Víctor; Tuma Zedan Joaquín; Turrez Figueroa Marisol; Ulloa Aguillón Jorge; Urrutia Bonilla Ignacio; Vallespín López Patricio; Verdugo Soto Germán; Vidal Lázaro Ximena; Vilches Guzmán Carlos; Walker Prieto Matías.

El señor **ELUCHANS** (Presidente).- Si le parece a la Sala, también se darán por aprobados en particular, dejándose constancia de haberse alcanzado el *quorum* constitucional requerido.

¿Habría acuerdo?

Acordado.

Despachado el proyecto.

OFICIO LEY

1.5. Oficio de Cámara de Origen a Cámara Revisora

Oficio de Ley a Cámara Revisora. Comunica texto aprobado. Fecha 26 de agosto, 2013. Cuenta en Sesión 49. Legislatura 361. Senado.

Oficio N° 10.876
VALPARAÍSO, 26 de agosto de 2013.

**AA S.E. EL
PRESIDENTE DEL
H. SENADO**

Con motivo de la moción, informe y demás antecedentes que tengo a honra pasar a manos de V.E., la Cámara de Diputados ha tenido a bien prestar su aprobación al proyecto de ley que modifica la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, para facilitar la administración de copropiedades y la presentación de proyectos de mejoramiento o ampliación de condominios de viviendas sociales, boletín N° 8232-14, del tenor siguiente:

PROYECTO DE LEY

“Artículo 1°.- Introdúcense las siguientes modificaciones en la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria:

1) Intercálase, a continuación del artículo 1°, el siguiente artículo 1° bis:

“Artículo 1° bis.- Al Ministerio de la Vivienda y Urbanismo corresponderá, a través de la División de Desarrollo Urbano, impartir, mediante circulares, que se mantendrán a disposición de cualquier interesado, las instrucciones para la aplicación de las disposiciones de esta ley y su reglamento, en materias relacionadas con autorizaciones municipales, proyectos de construcción y obras de condominios.”.

2) Incorpóranse las siguientes modificaciones en el artículo 2°:

a) Elimínase, en el encabezamiento del número 1, la oración “, los cuales no podrán estar emplazados en un mismo predio”.

b) Intercálanse, a continuación del número 6, los siguientes números 7 y 8:

OFICIO LEY

“7.- Comité de Administración: aquel elegido por la asamblea de copropietarios para su representación, conforme al artículo 21 de esta ley.

8.- Administrador: la persona natural o jurídica designada por los copropietarios para cumplir labores de administración del condominio, conforme a la presente ley, a su reglamento y al reglamento de copropiedad.”.

3) Agrégase en el artículo 3° el siguiente inciso cuarto:

“En caso de condominios que contemplen diferentes sectores, el reglamento podrá establecer los derechos de las unidades sobre los bienes comunes del respectivo sector, separadamente de los derechos sobre los bienes comunes de todo el condominio.”.

4) Incorpórase en el artículo 7° el siguiente inciso tercero:

“Tratándose de condominios de viviendas sociales la formación del fondo común de reserva será optativa.”.

5) Incorpóranse en el artículo 8° las siguientes modificaciones:

a) En el inciso primero:

i) Reemplázase la frase “mínima obligatoria de estacionamientos que señale el plan regulador” por “de estacionamientos requerida conforme a las normas vigentes”.

ii) Sustitúyese la frase “antes mencionada deberán singularizarse en el plano a que se refiere el artículo 11 y, en caso de enajenación, ésta sólo podrá hacerse” por “sólo podrán enajenarse”.

iii) Agrégase, a continuación de la expresión “bienes comunes del condominio”, la frase “, sin perjuicio de su asignación a sectores determinados, conforme establezca el reglamento”.

b) Intercálase, a continuación del inciso tercero, el siguiente inciso cuarto, nuevo, pasando el actual cuarto a ser quinto:

“En casos justificados, y previa consulta a la municipalidad respectiva, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo podrá rebajar la dotación mínima de estacionamientos para condominios de viviendas sociales, a que se refiere el inciso primero del presente artículo, cuando se trate de proyectos emplazados en lugares no aptos para la circulación de vehículos, o proyectos asociados a transporte público.”.

OFICIO LEY

- 6) Elimínase el inciso primero del artículo 9°, pasando los actuales incisos segundo y tercero a ser primero y segundo, respectivamente.
- 7) Agrégase en el inciso primero del artículo 10, a continuación de la expresión "el área de emplazamiento del condominio", la frase ", sin perjuicio de las excepciones y normas especiales establecidas en el decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959, del Ministerio de Obras Públicas, y en el Reglamento Especial de Viviendas Económicas".
- 8) Elimínase, en el inciso tercero del artículo 13, la expresión "acuerdo de la asamblea y".
- 9) Introdúcense en el artículo 17 las siguientes modificaciones:
- a) Agrégase en el inciso primero, a continuación de la expresión "reunidos en asamblea", la frase ", sin perjuicio de los demás mecanismos contemplados en esta ley".
- b) Reemplázanse los numerales del inciso quinto por los siguientes:
- "1. Modificación del reglamento de copropiedad.
 2. Enajenación o arrendamiento de bienes de dominio común, o la constitución de gravámenes sobre ellos.
 3. Reconstrucción o demolición del condominio.
 4. Petición a la Dirección de Obras Municipales para que se deje sin efecto la declaración que acogió el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, o su modificación.
 5. Delegación de facultades al Comité de Administración.
 6. Remoción parcial o total de los miembros del Comité de Administración.
 7. Gastos o inversiones extraordinarios que excedan, en un período de doce meses, el equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del condominio.
 8. Administración conjunta de dos o más condominios de conformidad al artículo 26, y establecimiento de subadministraciones en un mismo condominio.
 9. Programas de autofinanciamiento de los condominios, y asociaciones con terceros para estos efectos.

OFICIO LEY

10. Cambio de destino de las unidades del condominio.
 11. Constitución de derechos de uso y goce exclusivos de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios, u otras formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común.
 12. Obras de alteración o ampliaciones del condominio o sus unidades.
 13. Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo.”.
- c) Reemplázase en el inciso sexto la expresión “números 2, 3, 4, 5 y 6” por “números 2, 3, 4, 10, 11, 12 y 13”.
- d) Agréganse, a continuación del inciso sexto, los siguientes incisos séptimo, octavo, noveno y décimo:

“No se requerirá sesión extraordinaria de asamblea respecto de las materias comprendidas en los números 10, 11, 12 y 13, cuando el reglamento de copropiedad establezca normas que las regulen y se trate de obras que no involucren modificaciones en los derechos en el condominio.

Tratándose de solicitudes ante la Dirección de Obras Municipales, respecto de cualesquiera de las autorizaciones o permisos contemplados en la ley General de Urbanismo y Construcciones, deberá identificarse en éstas la facultad de representar al condominio establecida en el reglamento de copropiedad, acta de asamblea extraordinaria o mandato especial.

Tratándose de condominios de viviendas sociales, las consultas escritas efectuadas conforme al presente artículo se entenderán aprobadas con la firma de los copropietarios que representen, al menos, el cincuenta por ciento de los derechos en el condominio. Asimismo, en estos condominios también podrán ser objeto de consulta por escrito las materias señaladas en los números 10, 11, 12 y 13.

Los proyectos de fusión de viviendas sociales colindantes en edificaciones colectivas y el correspondiente cambio de rol de avalúo de la nueva unidad en el Servicio de Impuestos Internos, cuando la obra se financie con recursos públicos y no altere la fachada del edificio, requerirán sólo la autorización del propietario de cada una de las unidades a fusionar.”.

- 10) Incorpóranse las siguientes enmiendas en el artículo 19:
 - a) Reemplázase en el inciso tercero el guarismo “7” por “5”.

OFICIO LEY

b) Sustitúyese el inciso cuarto por el siguiente:

“Las asambleas extraordinarias para tratar modificaciones al reglamento de copropiedad, que incidan en la alteración del porcentaje de los derechos de los copropietarios sobre los bienes de dominio común, requerirán para constituirse la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el noventa por ciento de los derechos en el condominio, y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos, el ochenta y cinco por ciento de los derechos en el condominio.”.

c) Intercálase, a continuación del inciso cuarto, el siguiente inciso quinto, pasando los actuales incisos quinto y sexto a ser sexto y séptimo, respectivamente:

“Tratándose de condominios de viviendas sociales, tanto las asambleas ordinarias como las extraordinarias requerirán para constituirse la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el cincuenta por ciento de los derechos en el condominio, y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos, el cincuenta por ciento de los derechos en el condominio. En caso de condominios de viviendas sociales con subadministraciones por bloques, las asambleas podrán desarrollarse de manera independiente en cada subadministración y resolver sobre todas aquellas materias que no tengan efectos directos sobre el resto del condominio.”.

11) Agrégase en el artículo 21, a continuación de la expresión “asamblea extraordinaria”, la frase “y no hubieren sido delegadas por ésta conforme al artículo 17”.

12) Reemplázase, en el inciso primero del artículo 26, la frase “colindantes o ubicados en una misma manzana o en manzanas contiguas,” por “ubicados en una misma comuna”.

13) Incorpóranse las siguientes modificaciones en el artículo 39:

a) Suprímese en el inciso primero la frase “no podrán contar con más de 150 unidades de viviendas,”.

b) Agrégase el siguiente inciso segundo, pasando el actual segundo a ser tercero:

“El reglamento fijará la cantidad máxima de unidades que podrán contemplar los condominios de viviendas sociales, según sus características y forma de administración.”.

14) Incorpórase a continuación del artículo 39 el siguiente artículo 39 bis:

OFICIO LEY

“Artículo 39 bis.- En los predios que originalmente contaron con una vivienda social podrán contemplarse, por una sola vez, hasta dos viviendas sociales adicionales y constituir un condominio acogido a la presente ley, bajo la denominación de “condominio de densificación predial”.

Los condominios de densificación predial no requerirán contar con reglamento de copropiedad, Comité de Administración, administrador, régimen de gastos comunes, fondo de reserva, estacionamientos, seguros ni planes de emergencia. Las normas urbanísticas aplicables serán sólo las establecidas en el Reglamento Especial de Viviendas Económicas.

Todo lo concerniente a la administración del condominio corresponderá a los copropietarios, que deberán actuar conjuntamente en todas aquellas materias que puedan afectar a más de una unidad. Tratándose de obras relacionadas con las condiciones de habitabilidad o de seguridad, el Director de Obras Municipales podrá autorizar su ejecución a solicitud de uno solo de los copropietarios afectados.”.

15) Introdúcense las siguientes enmiendas en el artículo 41:

a) En el inciso segundo:

i) Reemplázase la letra e) por la siguiente:

“e) En programas de mejoramiento o ampliación de las unidades del condominio o de los bienes comunes;”.

ii) Intercálase a continuación de la letra e) la siguiente letra f), pasando las actuales letras f) y g) a ser letras g) y h), respectivamente:

“f) En programas de mantenimiento de los bienes comunes;”.

b) Intercálase, a continuación del inciso segundo, el siguiente inciso tercero, pasando el actual tercero a ser cuarto:

“Con el objeto de promover mejoramientos integrales y armónicos, los condominios o sectores de éstos podrán optar a los programas a que hacen referencia las letras a), d) y e) precedentes, aun cuando existan copropietarios que individualmente no cumplan los requisitos del respectivo programa.”.

c) Agrégase, a continuación del inciso tercero, que pasó a ser cuarto, el siguiente inciso quinto:

OFICIO LEY

“Tratándose de condominios que no se encuentren organizados, para la postulación a dichos programas bastará la firma de los copropietarios que representen, al menos, la mitad de los derechos en el condominio.”.

16) Reemplázase, en el artículo 44, el texto “comunicando el cumplimiento de dicha diligencia a la municipalidad respectiva y dejando copia de la protocolización en el archivo de documentos del condominio.” por el siguiente: “a más tardar dentro de los treinta días siguientes a la ocurrencia del hecho o decisión que los motiva, dejando copia de la protocolización en el archivo de documentos del condominio y en el registro municipal a que se refiere el artículo 6° de la ley N° 19.418, sobre Juntas de Vecinos y demás Organizaciones Comunitarias, de la municipalidad respectiva.”.

17) Intercálase, a continuación del artículo 44, el siguiente artículo 44 bis:

“Artículo 44 bis.- Para los efectos de esta ley, las municipalidades deberán incorporar a todos los condominios sociales de la respectiva comuna en un apartado especial del registro municipal a que se refiere el artículo 6° de la ley N° 19.418, sobre Juntas de Vecinos y demás Organizaciones Comunitarias. En dicho registro deben constar el certificado del Director de Obras Municipales que declaró el condominio acogido a esta ley, las resoluciones aprobatorias de cambios en las construcciones, los planos y sus modificaciones aprobadas, el reglamento de copropiedad y sus modificaciones, la constitución del Comité de Administración respectivo y sus modificaciones, y la identificación del administrador del condominio.

Tratándose de condominios formados con anterioridad a la publicación de esta ley, el registro deberá incluir los antecedentes que correspondan según el tipo de condominio.

La municipalidad deberá entregar copia autorizada de tales documentos a cualquier copropietario, miembro del Comité de Administración o administrador del respectivo condominio, a los funcionarios del Servicio de Vivienda y Urbanización o del Gobierno Regional, a costa del requirente.”.

18) Incorpóranse los siguientes incisos segundo y tercero en el artículo 45:

“Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 6°, para el cobro de gastos comunes los condominios sociales podrán celebrar convenios con la municipalidad o con cualquiera de las empresas a que se refiere el inciso anterior. Facúltase a las municipalidades y a las citadas empresas de servicios para efectuar dicha labor.

Los cobros de gastos comunes que efectúen las citadas empresas de servicios, en su caso, deberán efectuarse en documento separado del cobro de los

OFICIO LEY

servicios. Los convenios respectivos deberán archivarse en el registro municipal a que se refiere el artículo 44 bis.”.

19) Introdúcense las siguientes modificaciones en el artículo 46:

a) Reemplázase la expresión “podrá establecer subadministraciones, en la forma dispuesta en el artículo 25” por “podrá formar un sector y establecer subadministraciones”.

b) Agrégase el siguiente inciso segundo:

“En caso que no estuviere establecido en el reglamento de copropiedad, en el acta de constitución de la subadministración deberán consignarse sus funciones y la relación con el resto del condominio. Dicha acta requerirá la firma de un ministro de fe.”.

20) Introdúcense las siguientes modificaciones en el artículo 46 bis:

a) Reemplázase la expresión “el secretario municipal respectivo” por “un funcionario municipal designado al efecto”.

c) Agrégase el siguiente inciso segundo:

“Los condominios de viviendas sociales estarán exentos del pago de los derechos municipales que pudieren devengarse respecto de las actuaciones del ministro de fe, en su caso.”.

21) Reemplázase el inciso noveno del artículo 46 quáter por el siguiente:

“Los condominios de viviendas sociales estarán exentos del pago de los derechos municipales que pudieren devengarse respecto de las actuaciones a que se refiere este artículo.”.

22) Intercálase en el inciso primero del artículo transitorio, a continuación de la expresión “los Servicios de Vivienda y Urbanización y sus antecesores legales,”, la frase “cuando dentro de sus deslindes existan bienes de dominio común,”.

Artículo 2º.- Agrégase la siguiente letra d) en el artículo 20 de la ley N° 18.695, orgánica constitucional de Municipalidades, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado fue fijado por el decreto con fuerza de ley N°1, de 2006, del Ministerio del Interior:

“d) Llevar el registro municipal a que se refiere el artículo 6º de la ley N° 19.418, sobre Juntas de Vecinos y demás Organizaciones Comunitarias.”.

OFICIO LEY

Artículo 3°.- Incorpóranse las siguientes modificaciones en el decreto con fuerza de ley N°2, de 1959, del Ministerio de Obras Públicas, sobre Plan Habitacional:

a) Agréganse en el artículo 1°, a continuación del inciso séptimo, los siguientes incisos octavo y noveno:

“El Reglamento Especial de Viviendas Económicas establecerá la categoría de “proyectos de viviendas integradas”, referida a proyectos que inducen o colaboran a mejorar los niveles de integración social urbana.

El Ministerio de la Vivienda y Urbanismo podrá establecer beneficios de normas urbanísticas para dichos proyectos en lugares determinados, previa consulta a la municipalidad respectiva.”.

b) Agrégase en el inciso tercero del artículo 3°, a continuación de la expresión “edificada en cada grupo”, la frase “, salvo que dichos usos de suelo estén admitidos en el respectivo Plan Regulador Comunal, en cuyo caso no regirá la limitación de porcentaje”.

c) Reemplázase en el inciso primero del artículo 18 la expresión “para edificación de “vivienda económica”” por “de edificación que contemple “viviendas económicas””.

d) Elimínase el inciso segundo del artículo 19, pasando el actual inciso tercero a ser segundo.

Artículo 4°.- Incorpóranse las siguientes modificaciones en el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1976, del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, que aprueba la nueva ley General de Urbanismo y Construcciones:

a) En el artículo 165:

i) Elimínase en la letra b) del inciso primero la frase “, pudiendo estos locales ubicarse solamente en el primer piso, o hasta el segundo piso en su caso”.

ii) Reemplázase el inciso segundo por el siguiente:

“La limitación de los porcentajes antes señalados no regirá en las zonas en que el Plan Regulador admite los destinos a que se refiere este artículo.”.

b) En el artículo 166:

i) Reemplázase en el encabezamiento del inciso primero la oración “sólo les serán aplicables las disposiciones de los planes reguladores y las normas

OFICIO LEY

técnicas que se indican a continuación” por la siguiente: “en materia de planes reguladores y normas técnicas sólo les serán aplicables las disposiciones que se indican a continuación”.

ii) Reemplázase la letra b) del inciso primero por la siguiente:

“b) Normas técnicas de las instalaciones interiores de electricidad, agua potable, alcantarillado y gas, cuando corresponda, y las demás que establece el Reglamento Especial de Viviendas Económicas.”.

iii) Sustitúyense los incisos tercero, cuarto, quinto, sexto y séptimo por los siguientes incisos tercero, cuarto, quinto y sexto, pasando el actual inciso octavo a ser séptimo:

“Las disposiciones de este artículo también serán aplicables a:

- 1) La regularización de las ampliaciones a que se refiere el inciso primero.
- 2) La regularización de una segunda o tercera vivienda en el mismo predio que originalmente contó con una vivienda social, en cuyo caso el valor de 520 unidades de fomento se aplicará, separadamente, a cada vivienda adicional.
- 3) La regularización de edificaciones construidas con anterioridad al 31 de julio de 1959.

Las municipalidades podrán desarrollar programas de regularización de grupos de viviendas sociales o viviendas sociales ampliadas conforme a este artículo, en cuyo caso podrán aprobarse los permisos y recepciones de los distintos propietarios en forma simultánea.

En las regularizaciones, el certificado señalado en el inciso segundo podrá reemplazarse por un informe favorable de inspección de la Dirección de Obras Municipales.

Los permisos de edificación y la recepción definitiva de las obras que trata este artículo se tramitarán conforme al procedimiento simplificado que para estos efectos establecerá la Ordenanza General.”.

Artículo transitorio.- En el plazo máximo de dos años, contado desde la publicación de esta ley, las municipalidades deberán incorporar a todos los condominios sociales que se hubieren constituido en la respectiva comuna en el registro contemplado en el artículo 6° de la ley N° 19.418, conforme al artículo 44 bis de la ley N° 19.537. En casos de condominios que no contaren con Comité de Administración o administrador, deberá señalarse tal circunstancia en el Registro.

OFICIO LEY

En caso de condominios sociales que no hubieren sido autorizados por la respectiva Dirección de Obras Municipales, el plazo de dos años señalado en el inciso anterior se contará desde la recepción de los antecedentes por parte del correspondiente Servicio de Vivienda y Urbanización.

Fíjase un plazo máximo de dos años para que los respectivos Servicios de Vivienda y Urbanización remitan a las municipalidades los antecedentes a que se refiere el inciso anterior.”.

Hago presente a Vuestra Excelencia que los artículos 1º, numerales 17 y 18; 2º; 4º, letra b), y el artículo transitorio del proyecto de ley fueron aprobados, tanto en general como en particular, con el voto afirmativo de 74 diputados, de un total de 120 en ejercicio, dándose cumplimiento, de esta manera, a lo prescrito en el artículo 66, inciso segundo, de la Constitución Política de la República.

Dios guarde a V.E.

EDMUNDO ELUCHANS URENDA
Presidente de la Cámara de Diputados

MIGUEL LANDEROS PERKIČ
Secretario General de la Cámara de Diputados

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

2. Segundo Trámite Constitucional: Senado

2.1. Informe de Comisión de Vivienda

Senado. Fecha 30 de octubre, 2013. Cuenta en Sesión 68. Legislatura 361.

INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO, recaído en el proyecto de ley, en segundo trámite constitucional, que modifica la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, para facilitar la administración de copropiedades y la presentación de proyectos de mejoramiento o ampliación de condominios de viviendas sociales.

BOLETÍN N° 8.232-14

HONORABLE SENADO:

La Comisión de Vivienda y Urbanismo tiene el honor de informar respecto del proyecto de ley individualizado en el rubro, iniciado en Moción de los Honorables Diputados señores Osvaldo Andrade; Pedro Browne; René Manuel García; Patricio Hales; Juan Carlos Latorre; Carlos Montes; señora Claudia Nogueira; y señores Ernesto Silva y Pedro Velásquez, con urgencia calificada de "suma".

Cabe destacar que esta iniciativa de ley fue discutida sólo en general, en virtud de lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento del Senado.

A la sesión en que la Comisión analizó este proyecto de ley asistieron, especialmente invitados, el Subsecretario de Vivienda y Urbanismo, señor Francisco Irrarrázaval; el asesor de esta Secretaría de Estado, señor José Ramón Ugarte, y el Secretario Ejecutivo de Barrios, señor Mirko Salfate. También estuvieron presentes el asesor del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, señor Cristián Pizarro; la asesora del Centro Democracia y Comunidad, señorita Marcela Cofré, y el asesor de la Honorable Senadora señora Lily Pérez, señor Renato Rodríguez.

- - -

OBJETIVO DEL PROYECTO

El proyecto de ley tiene por objeto incorporar varias modificaciones a la ley N°19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, y a otros

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

cuerpos legales, con la finalidad de facilitar la administración de los condominios y permitir que las viviendas sociales puedan postular a proyectos de mejoramiento o de ampliación, o a otros programas financiados con recursos fiscales. Así, por ejemplo, rebaja los quórum para la adopción de acuerdos; permite que las postulaciones a los subsidios puedan hacerse por block de departamentos y sin que todos sus habitantes tengan Ficha de Protección Social; faculta a las municipalidades para destinar fondos a la mantención de los bienes comunes, e introduce el concepto de "proyectos integrados", que otorga beneficios urbanísticos para condominios de estas características.

NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL

Los artículos 1º, numerales 17) y 18); 2º, 4º, letra b), y el artículo transitorio, tienen el carácter de normas de rango orgánico constitucional, en virtud de lo dispuesto en el artículo 118, inciso quinto, de la Constitución Política de la República, en relación con el artículo 66, inciso segundo, de la misma Carta Fundamental.

- - -

ANTECEDENTES

Para el debido estudio de esta iniciativa de ley, se han tenido en consideración, entre otros, los siguientes:

I.- ANTECEDENTES JURÍDICOS

1.- Decreto con fuerza de ley N°458, de 1976, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

2.- Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado se encuentra fijado por el decreto con fuerza de ley N°1-19.704, de 2006, del Ministerio del Interior.

3.- Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria.

4.- Decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959, del Ministerio de Obras Públicas, sobre Plan Habitacional.

II.- ANTECEDENTES DE HECHO

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Los autores de la Moción destacan que en las últimas décadas nuestro país ha procurado disminuir su déficit habitacional focalizando la entrega de viviendas y de subsidios en las familias más modestas por medio de diversos programas sociales, cuyos resultados han sido cuantitativamente exitosos.

Sin embargo, acotan, y tal como lo advierten estudios especializados, estos logros se ven relativizados debido a una sistemática reducción en los estándares de diseño arquitectónico, calidad de construcción y tamaño de las unidades de vivienda, lo que incide negativamente en la forma de vida de miles de chilenos.

Añaden que además de los problemas concretos en aspectos de las construcciones -techos, cajas escala, pasillos, barandas, baños y cocinas-, se ha evidenciado otro tipo de anomalías, como la existencia de ampliaciones irregulares, el abandono de canchas y sedes sociales y, en general, dificultades en el uso y la administración de los bienes comunes.

Resaltan que, como consecuencia de lo anterior, se producen conflictos sociales entre los vecinos, ocasionando un deterioro en las condiciones de vida, especialmente para niños y adultos mayores.

Destacan que también hay elementos de hecho y de derecho que afectan la posibilidad de los vecinos de organizarse para mejorar sus viviendas y los espacios comunes.

En efecto, afirman que el tamaño y la heterogeneidad de los conjuntos habitacionales conspiran contra una gestión eficaz, lo que se demuestra en la inexistencia, en gran parte de los condominios, de un reglamento y de comités de administración, pese a que la ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, estableció un capítulo especial referido a los condominios de viviendas sociales; y a la ley N° 20.168, que procuró mejorar los estándares, generando conjuntos más armónicos y pequeños, al tiempo de facilitar los trámites para organizar a los vecinos.

Ponen de relieve que a lo largo de los años diversas Mociones han abordado esta materia. Una de ellas, por ejemplo, promovía la división de los condominios existentes a tamaños más adecuados para la organización y la adopción de decisiones, renovando la norma incorporada en los artículos transitorios de la ley N° 20.168.

Añade que otra propuesta legislativa buscaba perfeccionar la ley N° 19.537 en materias tales como facilitar

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

el cobro de los gastos comunes con el apoyo de las empresas distribuidoras de electricidad y los municipios; establecer que los condominios entregados por la CORVI o el SERVIU constituyen condominios de viviendas sociales, sin requerir tasación alguna; fortalecer el rol de los representantes de la comunidad en los comités de administración; estimular la existencia en los municipios de registros actualizados respecto de la formalización de las copropiedades y la existencia de comités de administración o administrador, en su caso; y atenuar la incidencia en las asambleas de personas que acumulan muchos derechos en las copropiedades y, por tanto, influyen excesivamente en su administración, dificultando la participación de los restantes codueños.

Manifiestan que la Ley de Presupuestos para el año 2011 avanzó en algunos aspectos, al flexibilizar los requisitos para postular proyectos de mejoramiento de bienes comunes al Programa de Protección del Patrimonio Familiar o a otros recursos públicos, estableciendo que en aquellos condominios de viviendas sociales organizados con un comité de administración y reglamento de copropiedad, el acuerdo lo tomará la asamblea ordinaria de copropietarios; en tanto en los que no cuentan con organización, se requerirá la firma del 50% de los copropietarios.

Agrega que la Ley de Presupuestos para el año 2012 insistió sobre el punto y fijó, además, este mismo quórum para postular proyectos de ampliación de edificios; para presentar a la dirección de Obras Municipales proyectos de ampliación de condominios de viviendas sociales, y para inscribir las ampliaciones de edificios de condominios de estas viviendas en los reglamentos de copropiedad.

En opinión de los Diputados que suscriben la Moción, las normas reseñadas deben establecerse en forma permanente, al tiempo que es preciso buscar soluciones a los problemas expuestos, con el objeto de favorecer la organización y promover el mejoramiento de las condiciones de vida de los vecinos, con la elaboración e implementación de proyectos de ampliación y de reparación.

- - -

DISCUSIÓN EN GENERAL

El Subsecretario de Vivienda y

Urbanismo, antes de explicar el contenido del proyecto de ley, exhibió una serie de gráficos para demostrar el crecimiento de los condominios de viviendas sociales en nuestro país, desde fines de la década del treinta del siglo pasado a la fecha.

Destacó, en 1937, la ley de ventas por pisos; la Ordenanza de Urbanización y Construcciones Económicas en 1944;

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

el diseño de conjuntos mediante planes maestros y el surgimiento de las renovaciones urbanas y de las tipologías estandarizadas, resaltando las construcciones CORVI en la década del 50, junto al D.F.L. N° 2, de 1959, del Ministerio de Obras Públicas, sobre Plan Habitacional, que estratificó la demanda y estableció características de las viviendas; la ley N° 16.742, que permitió que conjuntos de casas unifamiliares puedan regirse bajo el régimen de copropiedad, en 1968, y la aparición de las remodelaciones y la idea de densificación e integración social, que alcanza su mayor auge en los años 60; la creación del concepto de subsidio habitacional y el traspaso del diseño y la construcción al sector privado en 1975, y la Política Nacional de Desarrollo Urbano, que define el suelo como un recurso no escaso, en 1979; la producción de "viviendas mínimas" como respuesta al aumento del déficit habitacional en los años 80; el incremento en la producción de viviendas en base a subsidios y la Ley de Copropiedad Inmobiliaria en los años 90, y nuevas políticas habitacionales en la década del 2000, como la Vivienda Social Económica sin Deuda en el 2002, el Fondo Solidario de Vivienda en 2005, y la aparición de las EGIS, entre otros.

Afirmó que hoy existen 1.882 conjuntos de viviendas sociales, con un total 358.523 departamentos, siendo la Región Metropolitana la que concentra el mayor número de ellos (58,7%).

Con estos antecedentes, explicó que la Ley de Copropiedad Inmobiliaria presenta una serie de dificultades para ser aplicada respecto de los conjuntos de viviendas sociales, fundamentalmente en los siguientes ámbitos:

- Administración de la copropiedad: falta de herramientas para facilitar la administración de bienes comunes, provocando su abandono y falta de mantención. Además, no hay reglamentos ni comités de administración.

- Altos quórum: esta exigencia hace poco viable la toma de decisiones, puesto que condiciona desde los procesos de formalización hasta las intervenciones en los bienes comunes, dificultando la aplicación de los programas de mejoramiento de viviendas.

- Restricciones: las funciones y atribuciones del Ministerio de Vivienda y Urbanismo; de los municipios y la certificación de condominios son limitadas para llevar adelante procesos de formalización de copropiedades o su intervención.

Resaltó que la iniciativa en discusión corresponde a un grupo transversal de Diputados que, consciente de estas falencias, busca suplirlas y corregirlas.

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Sostuvo que dichos problemas son especialmente graves cuando los condominios se componen de edificios (blocks), porque sus copropietarios no tienen recursos para la mantención de los bienes comunes, como accesos, escaleras, iluminación, techumbres y áreas verdes, entre otros.

Recordó que en 1997 se dictó la Ley de Copropiedad Inmobiliaria -N° 19.537-, que incluyó un capítulo especial para los condominios de viviendas sociales, estableciendo mecanismos para facilitar su administración. Reconoció que si bien ha tenido dos modificaciones, han sido insuficientes para superar las dificultades expuestas.

Por ello, el proyecto en discusión propone modificar la ley para armonizar las normas aplicables a los condominios sociales, adecuándolas a las reales posibilidades de los copropietarios de los blocks, en los aspectos que se indican a continuación:

1) Permite la toma de acuerdos solo con el 50% de quorum, ya sea en una asamblea o mediante una consulta escrita.

2) Establece que las postulaciones a subsidios pueden hacerse por cada block, y que no es necesario que todos sus integrantes cumplan el requisito de tener Ficha de Protección Social.

3) Libera a los condominios sociales de la obligación de constituir un "fondo de reserva".

4) Posibilita que dos o más condominios de una misma comuna tengan la misma administración.

5) Faculta a las empresas proveedoras de servicios para que realicen el cobro de gastos comunes, previo acuerdo con el condominio.

6) Clarifica que las municipalidades pueden destinar fondos a la mantención de los bienes comunes de los condominios sociales.

7) Crea un registro municipal de condominios sociales (con apoyo de los SERVIU).

8) Autoriza que las viviendas sociales de "densificación predial" -en el mismo predio de una vivienda se construye una segunda y, a veces, una tercera- puedan conformar un

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

condominio, al permitir separar la propiedad de cada vivienda en el caso de aquéllas superpuestas que impiden subdividir el terreno.

Informó que, además, se modifica el D.F.L. N° 2, del Ministerio de Obras Públicas, de 1959, con el objeto de facultar al Ministerio de Vivienda y Urbanismo para que, previo análisis en conjunto con la municipalidad respectiva, fije sectores con beneficios especiales de normas urbanísticas -premios de altura y de densidad- para "proyectos integrados", esto es, que incluyan viviendas subsidiadas, de acuerdo a los requisitos que se establezcan en cada caso.

Enfatizó que estas áreas deben estar asociadas a infraestructura vial y de transporte, cuyos bordes presentan bajas densidades, en circunstancias que tienen capacidad para recibir nuevas construcciones. Connotó que trata de un cambio relevante, que permitirá localizar viviendas sociales en sectores con adecuada provisión de bienes públicos, y no sólo en la periferia de las ciudades como ha sido la regla general.

Para ejemplificar lo anterior, mostró una serie de gráficos que dan cuenta de la densidad de construcciones en la Región Metropolitana de Santiago, y explicó que la regulación de ésta condiciona el desarrollo de la mayoría de la superficie de baja densidad real en torno a la Red de Metro. Agregó que en los terrenos colindantes a esta Red no es posible construir tal como se hace en los confines más extremos de las comunas, subrayando que las normas urbanísticas en las zonas adyacentes al Metro parecieran no responder a criterios de accesibilidad, ni al aprovechamiento de un medio de transporte que invierte en infraestructura MMUS \$ 100 por kilómetro.

El Honorable Senador señor

Tuma manifestó que en la medida que la sociedad crece y se complejiza es necesario ir adecuando el ordenamiento jurídico que la rige.

Agregó que un aspecto relevante en la actualidad es la escasez de terrenos y la presión de los comités de vivienda por obtener un lugar donde construir sus hogares. Admitió que la solución parece ser la edificación en altura, pero advirtió que las familias se resisten a vivir en blocks, al menos en la Región que representa.

En consecuencia, dijo, el desafío es diseñar un espacio que sea compatible con el modo de vida de sus habitantes, sin hacinamientos. Para lograr este objetivo deben sumarse los esfuerzos de la autoridad y de la comunidad, para que en conjunto encuentren la mejor solución habitacional. Reclamó un mayor diálogo con las familias que aspiran a políticas públicas participativas para acceder a su vivienda.

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

El Honorable Senador señor Pérez Varela coincidió en la necesidad de escuchar a las personas, pero recordó que los condominios sociales en altura no constituyen la regla general

Añadió que la percepción de la gente -respecto de los proyectos de densificación-, cambiaría si las normas permitieran la adecuada administración de los condominios sociales y el mantenimiento de los bienes comunes; por eso apoyó la iniciativa en discusión, pues contribuirá a mejorar la vida al interior de los blocks, al subsanar las dificultades reseñadas por el señor Subsecretario.

La Honorable Senadora señora Pérez compartió el diagnóstico de Sus Señorías, destacando que además de los problemas mencionados puede obstaculizarse la venta de los departamentos, ya que los espacios comunes suelen estar descuidados al no haber un comité de administración.

El Subsecretario de Vivienda y Urbanismo expresó que la Secretaría de Estado siempre ha escuchado a instituciones y a personas antes de formular políticas habitacionales. Aseguró que este proyecto de ley ha sido conversado con muchos alcaldes, y que todos han compartido sus fundamentos y las soluciones que plantea, ya que es imprescindible modernizar las normas que los regulan. Por ejemplo, señaló, si un edificio de departamentos hoy quiere cambiar el techo, o un propietario quiere unir dos unidades, debe pedir autorización a todo el condominio, lo que es prácticamente imposible.

Hizo notar que en las leyes de presupuestos de los años 2011 y 2012 se introdujeron algunas glosas para permitir la adopción de acuerdos al interior de los condominios sociales.

El Honorable Senador señor Tuma preguntó cómo se precaverá -tratándose de las viviendas integradas reguladas en la iniciativa en estudio- que los polígonos definidos por los alcaldes como de alta conectividad y por tanto que aceptan una mayor densificación, se utilicen en las familias más vulnerables.

El Subsecretario de Vivienda y Urbanismo contestó que será el Ministerio quien decidirá si se cumplen los supuestos y requisitos para realizar un proyecto de integración social, para lo cual deberá tener a la vista cuál es el grupo específico de postulantes, antes de dictar la resolución correspondiente.

Luego, adelantó algunos aspectos relevantes del articulado de la iniciativa en estudio, a saber:

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

1.- Faculta a la División de Desarrollo Urbano para impartir instrucciones obligatorias para la aplicación de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, para igualar la situación con la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Connotó que los Diputados restringieron este derecho a autorizaciones municipales, proyectos de construcción y obras de condominio.

2.- Permite en un solo proyecto condominios tipo A y B, estos últimos son, por ejemplo, las viviendas emplazadas alrededor de un patio común.

3.- Define y separa las funciones del comité de administración y del administrador. Posibilita las subadministraciones por sector.

4.- Establece que los derechos de los propietarios sobre bienes comunes pueden estar radicados en un determinado sector.

5.- Prescribe que no es obligatorio para los condominios de viviendas sociales la existencia de un fondo común de reserva.

6.- Los estacionamientos de visitas podrán ser destinados a un área del condominio, según se disponga en el reglamento de viviendas económicas.

7.- En casos justificados puede rebajarse la dotación mínima de estacionamientos.

8.- Establece que pueden ser materia de una asamblea extraordinaria la delegación de facultades al comité de administración; el cambio de destino de las unidades del condominio; la constitución de derechos de uso y goce exclusivo a favor de uno o más copropietarios; las obras de ampliación o alteración del condominio o sus unidades, y las construcciones en los bienes comunes.

9.- Tratándose de condominios sociales se rebaja el quórum para aprobar las consultas que se efectúen por escrito, de 75% a 50% de los derechos del condominio.

10.- Los proyectos de fusión de viviendas sociales colindantes requerirán sólo la autorización de los respectivos propietarios.

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

11.- Rebaja el quórum de unanimidad para el caso de asambleas extraordinarias que incidan en la alteración de los porcentajes de los propietarios sobre los bienes comunes, a 90% de los derechos del condominio para constituirse, y al 85% de los derechos del condominio para aprobar las materias de que se trate.

Ante una consulta **del Honorable Senador señor Tuma, el Subsecretario** señaló que si bien podría estimarse que siguen siendo altos, se trata de quórum para adoptar acuerdos en materias muy trascendentes, como son por ejemplo, la venta o la transferencia de bienes comunes.

12.- En condominios de viviendas sociales, las asambleas ordinarias y las extraordinarias requerirán para constituirse el 50% de los derechos del condominio, y los acuerdos deben ser tomados por el 50% de los derechos en el condominio.

13.- Entrega al reglamento de viviendas económicas fijar el número de unidades de un condominio social.

El Honorable Senador señor Tuma afirmó que más que precisar el número de viviendas hay que determinar criterios; sugerencia que fue compartida por los representantes del Ejecutivo.

14.- En los predios que originalmente contaron con una vivienda social podrán contemplarse hasta 2 viviendas sociales adicionales (condominio de densificación predial).

15.- Explicita que los beneficios estatales podrán ser destinados también a bienes comunes, y que podrán postular aun cuando haya propietarios que no cumplan con los requisitos, todo con el fin de facilitar los mejoramientos integrales. En el evento que no esté organizado el condominio, bastará la firma de los propietarios que representen el 50% de los derechos.

16.- Establece un registro municipal para agregar los documentos y antecedentes que configuran el condominio y sus modificaciones.

17.- Las empresas de servicios, previo convenio, estarán facultadas para cobrar los gastos comunes.

18.- Las actuaciones del condominio podrán ser efectuadas ante un notario o ante un funcionario municipal, sin que se cobren derechos municipales por esta labor.

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

19.- Las municipalidades deberán incorporar en su registro todos los condominios sociales en el plazo de 2 años.

20.- Se modifica la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades con el objeto de establecer la obligación del secretario municipal de llevar el registro.

21.- Se enmienda el D.F.L. N° 2, del Ministerio de Obras Públicas, de 1959, posibilitando que el reglamento especial de viviendas económicas otorgue beneficios urbanísticos para proyectos de viviendas integradas.

22.- No se aplicará el límite del 20% de otros destinos distintos a vivienda, para los proyectos habitacionales de viviendas económicas en la medida que sean admitidos en el plan regulador.

Los Honorables Senadores señora Pérez y señores Pérez Varela y Tuma, coincidieron en la importancia de la iniciativa en estudio, destacando que contribuirá a solucionar las dificultades expuestas y redundará en una mejor calidad de vida de los habitantes de condominios sociales.

- - -

- Puesto en votación el proyecto de ley, en general, fue aprobado por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Pérez y señores Pérez Varela y Tuma.

- - -

TEXTO DEL PROYECTO

A continuación, se transcribe literalmente el texto del proyecto de ley despachado por la Honorable Cámara de Diputados, y que vuestra Comisión de Vivienda y Urbanismo os propone aprobar en general:

PROYECTO DE LEY:

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

“Artículo 1º.- Introdúcense las siguientes modificaciones en la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria:

1) Intercálase, a continuación del artículo 1º, el siguiente artículo 1º bis:

“Artículo 1º bis.- Al Ministerio de la Vivienda y Urbanismo corresponderá, a través de la División de Desarrollo Urbano, impartir, mediante circulares, que se mantendrán a disposición de cualquier interesado, las instrucciones para la aplicación de las disposiciones de esta ley y su reglamento, en materias relacionadas con autorizaciones municipales, proyectos de construcción y obras de condominios.”.

2) Incorpóranse las siguientes modificaciones en el artículo 2º:

a) Elimínase, en el encabezamiento del número 1, la oración “, los cuales no podrán estar emplazados en un mismo predio”.

b) Intercálanse, a continuación del número 6, los siguientes números 7 y 8:

“7.- Comité de Administración: aquel elegido por la asamblea de copropietarios para su representación, conforme al artículo 21 de esta ley.

8.- Administrador: la persona natural o jurídica designada por los copropietarios para cumplir labores de administración del condominio, conforme a la presente ley, a su reglamento y al reglamento de copropiedad.”.

3) Agrégase en el artículo 3º el siguiente inciso cuarto:

“En caso de condominios que contemplen diferentes sectores, el reglamento podrá establecer los derechos de las unidades sobre los bienes comunes del respectivo sector, separadamente de los derechos sobre los bienes comunes de todo el condominio.”.

4) Incorpórase en el artículo 7º el siguiente inciso tercero:

“Tratándose de condominios de viviendas sociales la formación del fondo común de reserva será optativa.”.

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

las siguientes modificaciones:

5) Incorpóranse en el artículo 8°

a) En el inciso primero:

i) Reemplázase la frase "mínima obligatoria de estacionamientos que señale el plan regulador" por "de estacionamientos requerida conforme a las normas vigentes".

ii) Sustitúyese la frase "antes mencionada deberán singularizarse en el plano a que se refiere el artículo 11 y, en caso de enajenación, ésta sólo podrá hacerse" por "sólo podrán enajenarse".

iii) Agrégase, a continuación de la expresión "bienes comunes del condominio", la frase ", sin perjuicio de su asignación a sectores determinados, conforme establezca el reglamento".

b) Intercálase, a continuación del inciso tercero, el siguiente inciso cuarto, nuevo, pasando el actual cuarto a ser quinto:

"En casos justificados, y previa consulta a la municipalidad respectiva, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo podrá rebajar la dotación mínima de estacionamientos para condominios de viviendas sociales, a que se refiere el inciso primero del presente artículo, cuando se trate de proyectos emplazados en lugares no aptos para la circulación de vehículos, o proyectos asociados a transporte público."

6) Elimínase el inciso primero del artículo 9°, pasando los actuales incisos segundo y tercero a ser primero y segundo, respectivamente.

7) Agrégase en el inciso primero del artículo 10, a continuación de la expresión "el área de emplazamiento del condominio", la frase ", sin perjuicio de las excepciones y normas especiales establecidas en el decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959, del Ministerio de Obras Públicas, y en el Reglamento Especial de Viviendas Económicas".

8) Elimínase, en el inciso tercero del artículo 13, la expresión "acuerdo de la asamblea y".

las siguientes modificaciones:

9) Introdúcense en el artículo 17

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

a) Agrégase en el inciso primero, a continuación de la expresión "reunidos en asamblea", la frase ", sin perjuicio de los demás mecanismos contemplados en esta ley".

b) Reemplázanse los numerales del inciso quinto por los siguientes:

"1. Modificación del reglamento de copropiedad.

2. Enajenación o arrendamiento de bienes de dominio común, o la constitución de gravámenes sobre ellos.

3. Reconstrucción o demolición del condominio.

4. Petición a la Dirección de Obras Municipales para que se deje sin efecto la declaración que acogió el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, o su modificación.

5. Delegación de facultades al Comité de Administración.

6. Remoción parcial o total de los miembros del Comité de Administración.

7. Gastos o inversiones extraordinarios que excedan, en un período de doce meses, el equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del condominio.

8. Administración conjunta de dos o más condominios de conformidad al artículo 26, y establecimiento de subadministraciones en un mismo condominio.

9. Programas de autofinanciamiento de los condominios, y asociaciones con terceros para estos efectos.

10. Cambio de destino de las unidades del condominio.

11. Constitución de derechos de uso y goce exclusivos de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios, u otras formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común.

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

12. Obras de alteración o ampliaciones del condominio o sus unidades.

13. Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo.”.

c) Reemplázase en el inciso sexto la expresión “números 2, 3, 4, 5 y 6” por “números 2, 3, 4, 10, 11, 12 y 13”.

d) Agréganse, a continuación del inciso sexto, los siguientes incisos séptimo, octavo, noveno y décimo:

“No se requerirá sesión extraordinaria de asamblea respecto de las materias comprendidas en los números 10, 11, 12 y 13, cuando el reglamento de copropiedad establezca normas que las regulen y se trate de obras que no involucren modificaciones en los derechos en el condominio.

Tratándose de solicitudes ante la Dirección de Obras Municipales, respecto de cualesquiera de las autorizaciones o permisos contemplados en la ley General de Urbanismo y Construcciones, deberá identificarse en éstas la facultad de representar al condominio establecida en el reglamento de copropiedad, acta de asamblea extraordinaria o mandato especial.

Tratándose de condominios de viviendas sociales, las consultas escritas efectuadas conforme al presente artículo se entenderán aprobadas con la firma de los copropietarios que representen, al menos, el cincuenta por ciento de los derechos en el condominio. Asimismo, en estos condominios también podrán ser objeto de consulta por escrito las materias señaladas en los números 10, 11, 12 y 13.

Los proyectos de fusión de viviendas sociales colindantes en edificaciones colectivas y el correspondiente cambio de rol de avalúo de la nueva unidad en el Servicio de Impuestos Internos, cuando la obra se financie con recursos públicos y no altere la fachada del edificio, requerirán sólo la autorización del propietario de cada una de las unidades a fusionar.”.

10) Incorpóranse las siguientes enmiendas en el artículo 19:

a) Reemplázase en el inciso tercero el guarismo “7” por “5”.

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

b) Sustitúyese el inciso cuarto por el siguiente:

“Las asambleas extraordinarias para tratar modificaciones al reglamento de copropiedad, que incidan en la alteración del porcentaje de los derechos de los copropietarios sobre los bienes de dominio común, requerirán para constituirse la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el noventa por ciento de los derechos en el condominio, y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos, el ochenta y cinco por ciento de los derechos en el condominio.”.

c) Intercálase, a continuación del inciso cuarto, el siguiente inciso quinto, pasando los actuales incisos quinto y sexto a ser sexto y séptimo, respectivamente:

“Tratándose de condominios de viviendas sociales, tanto las asambleas ordinarias como las extraordinarias requerirán para constituirse la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el cincuenta por ciento de los derechos en el condominio, y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos, el cincuenta por ciento de los derechos en el condominio. En caso de condominios de viviendas sociales con subadministraciones por bloques, las asambleas podrán desarrollarse de manera independiente en cada subadministración y resolver sobre todas aquellas materias que no tengan efectos directos sobre el resto del condominio.”.

11) Agrégase en el artículo 21, a continuación de la expresión “asamblea extraordinaria”, la frase “y no hubieren sido delegadas por ésta conforme al artículo 17”.

12) Reemplázase, en el inciso primero del artículo 26, la frase “colindantes o ubicados en una misma manzana o en manzanas contiguas,” por “ubicados en una misma comuna”.

13) Incorpóranse las siguientes modificaciones en el artículo 39:

a) Suprímese en el inciso primero la frase “no podrán contar con más de 150 unidades de viviendas,”.

b) Agrégase el siguiente inciso segundo, pasando el actual segundo a ser tercero:

“El reglamento fijará la cantidad máxima de unidades que podrán contemplar los condominios de viviendas sociales, según sus características y forma de administración.”.

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

14) Incorpórase a continuación del artículo 39 el siguiente artículo 39 bis:

“Artículo 39 bis.- En los predios que originalmente contaron con una vivienda social podrán contemplarse, por una sola vez, hasta dos viviendas sociales adicionales y constituir un condominio acogido a la presente ley, bajo la denominación de “condominio de densificación predial”.

Los condominios de densificación predial no requerirán contar con reglamento de copropiedad, Comité de Administración, administrador, régimen de gastos comunes, fondo de reserva, estacionamientos, seguros ni planes de emergencia. Las normas urbanísticas aplicables serán sólo las establecidas en el Reglamento Especial de Viviendas Económicas.

Todo lo concerniente a la administración del condominio corresponderá a los copropietarios, que deberán actuar conjuntamente en todas aquellas materias que puedan afectar a más de una unidad. Tratándose de obras relacionadas con las condiciones de habitabilidad o de seguridad, el Director de Obras Municipales podrá autorizar su ejecución a solicitud de uno solo de los copropietarios afectados.”.

15) Introdúcense las siguientes enmiendas en el artículo 41:

a) En el inciso segundo:
i) Reemplázase la letra e) por la siguiente:

“e) En programas de mejoramiento o ampliación de las unidades del condominio o de los bienes comunes;”.

ii) Intercálase a continuación de la letra e) la siguiente letra f), pasando las actuales letras f) y g) a ser letras g) y h), respectivamente:

“f) En programas de mantenimiento de los bienes comunes;”.

b) Intercálase, a continuación del inciso segundo, el siguiente inciso tercero, pasando el actual tercero a ser cuarto:

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

“Con el objeto de promover mejoramientos integrales y armónicos, los condominios o sectores de éstos podrán optar a los programas a que hacen referencia las letras a), d) y e) precedentes, aun cuando existan copropietarios que individualmente no cumplan los requisitos del respectivo programa.”.

c) Agrégase, a continuación del inciso tercero, que pasó a ser cuarto, el siguiente inciso quinto:

“Tratándose de condominios que no se encuentren organizados, para la postulación a dichos programas bastará la firma de los copropietarios que representen, al menos, la mitad de los derechos en el condominio.”.

16) Reemplázase, en el artículo 44, el texto “comunicando el cumplimiento de dicha diligencia a la municipalidad respectiva y dejando copia de la protocolización en el archivo de documentos del condominio.” por el siguiente: “a más tardar dentro de los treinta días siguientes a la ocurrencia del hecho o decisión que los motiva, dejando copia de la protocolización en el archivo de documentos del condominio y en el registro municipal a que se refiere el artículo 6° de la ley N° 19.418, sobre Juntas de Vecinos y demás Organizaciones Comunitarias, de la municipalidad respectiva.”.

17) Intercálase, a continuación del artículo 44, el siguiente artículo 44 bis:

“Artículo 44 bis.- Para los efectos de esta ley, las municipalidades deberán incorporar a todos los condominios sociales de la respectiva comuna en un apartado especial del registro municipal a que se refiere el artículo 6° de la ley N° 19.418, sobre Juntas de Vecinos y demás Organizaciones Comunitarias. En dicho registro deben constar el certificado del Director de Obras Municipales que declaró el condominio acogido a esta ley, las resoluciones aprobatorias de cambios en las construcciones, los planos y sus modificaciones aprobadas, el reglamento de copropiedad y sus modificaciones, la constitución del Comité de Administración respectivo y sus modificaciones, y la identificación del administrador del condominio.

Tratándose de condominios formados con anterioridad a la publicación de esta ley, el registro deberá incluir los antecedentes que correspondan según el tipo de condominio.

La municipalidad deberá entregar copia autorizada de tales documentos a cualquier copropietario, miembro del Comité de Administración o administrador del respectivo condominio, a los

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

funcionarios del Servicio de Vivienda y Urbanización o del Gobierno Regional, a costa del requirente.”.

18) Incorpóranse los siguientes incisos segundo y tercero en el artículo 45:

“Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 6°, para el cobro de gastos comunes los condominios sociales podrán celebrar convenios con la municipalidad o con cualquiera de las empresas a que se refiere el inciso anterior. Facúltase a las municipalidades y a las citadas empresas de servicios para efectuar dicha labor.

Los cobros de gastos comunes que efectúen las citadas empresas de servicios, en su caso, deberán efectuarse en documento separado del cobro de los servicios. Los convenios respectivos deberán archivarse en el registro municipal a que se refiere el artículo 44 bis.”.

19) Introdúcense las siguientes modificaciones en el artículo 46:

a) Reemplázase la expresión “podrá establecer subadministraciones, en la forma dispuesta en el artículo 25” por “podrá formar un sector y establecer subadministraciones”.

b) Agrégase el siguiente inciso segundo:

“En caso que no estuviere establecido en el reglamento de copropiedad, en el acta de constitución de la subadministración deberán consignarse sus funciones y la relación con el resto del condominio. Dicha acta requerirá la firma de un ministro de fe.”.

20) Introdúcense las siguientes modificaciones en el artículo 46 bis:

a) Reemplázase la expresión “el secretario municipal respectivo” por “un funcionario municipal designado al efecto”.

c) Agrégase el siguiente inciso segundo:

“Los condominios de viviendas sociales estarán exentos del pago de los derechos municipales que pudieren devengarse respecto de las actuaciones del ministro de fe, en su caso.”.

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

21) Reemplázase el inciso noveno del artículo 46 quáter por el siguiente:

“Los condominios de viviendas sociales estarán exentos del pago de los derechos municipales que pudieren devengarse respecto de las actuaciones a que se refiere este artículo.”.

22) Intercálase en el inciso primero del artículo transitorio, a continuación de la expresión “los Servicios de Vivienda y Urbanización y sus antecesores legales,”, la frase “cuando dentro de sus deslindes existan bienes de dominio común,”.

Artículo 2°.- Agrégase la siguiente letra d) en el artículo 20 de la ley N° 18.695, orgánica constitucional de Municipalidades, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado fue fijado por el decreto con fuerza de ley N°1, de 2006, del Ministerio del Interior:

“d) Llevar el registro municipal a que se refiere el artículo 6° de la ley N° 19.418, sobre Juntas de Vecinos y demás Organizaciones Comunitarias.”.

Artículo 3°.- Incorpóranse las siguientes modificaciones en el decreto con fuerza de ley N°2, de 1959, del Ministerio de Obras Públicas, sobre Plan Habitacional:

a) Agréganse en el artículo 1°, a continuación del inciso séptimo, los siguientes incisos octavo y noveno:

“El Reglamento Especial de Viviendas Económicas establecerá la categoría de “proyectos de viviendas integradas”, referida a proyectos que inducen o colaboran a mejorar los niveles de integración social urbana.

El Ministerio de la Vivienda y Urbanismo podrá establecer beneficios de normas urbanísticas para dichos proyectos en lugares determinados, previa consulta a la municipalidad respectiva.”.

b) Agrégase en el inciso tercero del artículo 3°, a continuación de la expresión “edificada en cada grupo”, la frase “, salvo que dichos usos de suelo estén admitidos en el respectivo Plan Regulador Comunal, en cuyo caso no regirá la limitación de porcentaje”.

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

c) Reemplázase en el inciso primero del artículo 18 la expresión "para edificación de "vivienda económica"" por "de edificación que contemple "viviendas económicas"".

d) Elimínase el inciso segundo del artículo 19, pasando el actual inciso tercero a ser segundo.

Artículo 4°.- Incorpóranse las siguientes modificaciones en el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1976, del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, que aprueba la nueva ley General de Urbanismo y Construcciones:

a) En el artículo 165:

i) Elimínase en la letra b) del inciso primero la frase ", pudiendo estos locales ubicarse solamente en el primer piso, o hasta el segundo piso en su caso".

ii) Reemplázase el inciso segundo por el siguiente:

"La limitación de los porcentajes antes señalados no regirá en las zonas en que el Plan Regulador admite los destinos a que se refiere este artículo."

b) En el artículo 166:

i) Reemplázase en el encabezamiento del inciso primero la oración "sólo les serán aplicables las disposiciones de los planes reguladores y las normas técnicas que se indican a continuación" por la siguiente: "en materia de planes reguladores y normas técnicas sólo les serán aplicables las disposiciones que se indican a continuación".

ii) Reemplázase la letra b) del inciso primero por la siguiente:

"b) Normas técnicas de las instalaciones interiores de electricidad, agua potable, alcantarillado y gas, cuando corresponda, y las demás que establece el Reglamento Especial de Viviendas Económicas."

iii) Sustitúyense los incisos tercero, cuarto, quinto, sexto y séptimo por los siguientes incisos tercero, cuarto, quinto y sexto, pasando el actual inciso octavo a ser séptimo:

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

“Las disposiciones de este artículo también serán aplicables a:

1) La regularización de las ampliaciones a que se refiere el inciso primero.

2) La regularización de una segunda o tercera vivienda en el mismo predio que originalmente contó con una vivienda social, en cuyo caso el valor de 520 unidades de fomento se aplicará, separadamente, a cada vivienda adicional.

3) La regularización de edificaciones construidas con anterioridad al 31 de julio de 1959.

Las municipalidades podrán desarrollar programas de regularización de grupos de viviendas sociales o viviendas sociales ampliadas conforme a este artículo, en cuyo caso podrán aprobarse los permisos y recepciones de los distintos propietarios en forma simultánea.

En las regularizaciones, el certificado señalado en el inciso segundo podrá reemplazarse por un informe favorable de inspección de la Dirección de Obras Municipales.

Los permisos de edificación y la recepción definitiva de las obras que trata este artículo se tramitarán conforme al procedimiento simplificado que para estos efectos establecerá la Ordenanza General.”.

Artículo transitorio.- En el plazo máximo de dos años, contado desde la publicación de esta ley, las municipalidades deberán incorporar a todos los condominios sociales que se hubieren constituido en la respectiva comuna en el registro contemplado en el artículo 6° de la ley N° 19.418, conforme al artículo 44 bis de la ley N° 19.537. En casos de condominios que no contaren con Comité de Administración o administrador, deberá señalarse tal circunstancia en el Registro.

En caso de condominios sociales que no hubieren sido autorizados por la respectiva Dirección de Obras Municipales, el plazo de dos años señalado en el inciso anterior se contará desde la recepción de los antecedentes por parte del correspondiente Servicio de Vivienda y Urbanización.

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Fíjase un plazo máximo de dos años para que los respectivos Servicios de Vivienda y Urbanización remitan a las municipalidades los antecedentes a que se refiere el inciso anterior.”.

- -

Acordado en sesión celebrada el día 29 de octubre de 2013, con la asistencia de los Honorables Senadores señora Lily Pérez San Martín (Presidenta), y señores Víctor Pérez Varela y Eugenio Tuma Zedán.

Sala de la Comisión, a 30 de octubre de 2013.

Milena Karelovic Ríos
Secretaria de la Comisión

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

RESUMEN EJECUTIVO

INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO, recaído en el proyecto de ley, en segundo trámite constitucional, que modifica ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, para facilitar la administración de copropiedades y la presentación de proyectos de mejoramiento o ampliación de condominios de viviendas sociales. BOLETÍN N° 8.232-14

I. OBJETIVO DEL PROYECTO PROPUESTO POR LA COMISIÓN: incorporar varias modificaciones en la ley N°19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, y a otros cuerpos legales, con la finalidad de facilitar la administración de los condominios y permitir que las viviendas sociales puedan postular a proyectos de mejoramiento o de ampliación, o a otros programas financiados con recursos fiscales. Así, por ejemplo, rebaja los quórum para la adopción de acuerdos; permite que las postulaciones a los subsidios puedan hacerse por block y sin que todos sus habitantes tengan Ficha de Protección Social; faculta a las municipalidades para destinar fondos a la mantención de los bienes comunes, e introduce el concepto de "proyectos integrados", que otorga beneficios urbanísticos para condominios de estas características.

II. ACUERDOS: aprobado en general **(3x0)**.

III. ESTRUCTURA DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN: consta de cuatro artículos permanentes y de un artículo transitorio.

IV. NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL: los artículos 1°, numerales 17) y 18); 2°, 4°, letra b) y artículo transitorio, tienen el carácter de normas de rango orgánico constitucional, en virtud de lo dispuesto en el artículo 118, inciso quinto, de la Constitución Política de la República, en relación con el artículo 66, inciso segundo, de la misma Carta Fundamental.

V. URGENCIA: "suma".

VI. ORIGEN INICIATIVA: Moción de los Honorables Diputados señores Osvaldo Andrade; Pedro Browne; René Manuel García; Patricio Hales; Juan Carlos Latorre; Carlos Montes; señora Claudia Nogueira; y señores Ernesto Silva y Pedro Velásquez.

VII. TRÁMITE CONSTITUCIONAL: segundo.

VIII. APROBACIÓN POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS: unanimidad (74 votos a favor).

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

IX. INICIO TRAMITACIÓN EN EL SENADO: 27 de agosto de 2013.

X. TRÁMITE REGLAMENTARIO: primer informe, en general.

XI. LEYES QUE SE MODIFICAN O QUE SE RELACIONAN CON LA MATERIA:

- 1.- Decreto con fuerza de ley N°458, de 1976, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- 2.- Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado se encuentra fijado por el decreto con fuerza de ley N°1-19.704, de 2006, del Ministerio del Interior.
- 3.- Ley N°19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria.
- 4.- Decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959, del Ministerio de Obras Públicas, sobre Plan Habitacional.

Valparaíso, a 30 de octubre de 2013.

Milena Karelovic Ríos
Secretaria de la Comisión

- - -

DISCUSIÓN SALA

2.2. Discusión en Sala

Senado. Legislatura 361. Sesión 70. Fecha 19 de noviembre, 2013. Discusión general. Se aprueba en general.

FACILIDADES PARA ADMINISTRACIÓN DE COPROPIEDADES Y PRESENTACIÓN DE PROYECTOS EN CONDOMINIOS DE VIVIENDAS SOCIALES

El señor PIZARRO (Presidente).- Conforme a lo acordado por los Comités, corresponde tratar como si fuera de Fácil Despacho el proyecto, en segundo trámite constitucional, que modifica la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, para facilitar la administración de copropiedades y la presentación de proyectos de mejoramiento o ampliación de condominios de viviendas sociales, con informe de la Comisión de Vivienda y Urbanismo.

--Los antecedentes sobre el proyecto (8232-14) figuran en los Diarios de Sesiones que se indican:

Proyecto de ley:

En segundo trámite, sesión 49ª, en 27 de agosto de 2013.

Informe de Comisión:

Vivienda y Urbanismo: sesión 68ª, en 5 de noviembre de 2013.

El señor PIZARRO (Presidente).- Tiene la palabra el señor Secretario.

El señor LABBÉ (Secretario General).- El objetivo fundamental de esta iniciativa es modificar la ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, y otros cuerpos legales para facilitar la administración de los condominios y permitir que las viviendas sociales postulen a proyectos de mejoramiento o de ampliación.

La Comisión de Vivienda y Urbanismo discutió la iniciativa solo en general y aprobó la idea de legislar por la unanimidad de sus miembros presentes, Senadores señora Lily Pérez y señores Pérez Varela y Tuma.

Cabe tener presente que los números 17) y 18) del artículo 1º; el artículo 2º; la letra b) del artículo 4º, y el artículo transitorio tienen carácter orgánico constitucional, por lo que para su aprobación se requieren 22 votos favorables.

El texto que se propone aprobar se transcribe en las páginas 10 a 20 del primer informe de la Comisión y en el boletín comparado que Sus Señorías tienen a su disposición.

DISCUSIÓN SALA

El señor PIZARRO (Presidente).- Solicito la autorización necesaria para que ingrese a la Sala el Subsecretario de Economía, señor Tomás Flores.

--Se accede.

El señor PIZARRO (Presidente).- En discusión general el proyecto.

Tiene la palabra el Senador señor Pérez Varela.

El señor PÉREZ VARELA.- Señor Presidente, en sesión de hoy, la Comisión de Vivienda y Urbanismo acordó solicitar que este proyecto se tratara esta tarde como si fuera de Fácil Despacho.

Agradecemos que se haya accedido a ello, y le pedimos a la Sala aprobar en general la iniciativa, ojalá unánimemente, que busca introducir una serie de modificaciones a la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria y a otros cuerpos legales con la finalidad de facilitar la administración de los condominios y permitir que en el caso de viviendas sociales se postule a proyectos de mejoramiento o de ampliación o a otros programas financiados con recursos fiscales.

Así, por ejemplo, se rebajan los quórums para la adopción de acuerdos. Los de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria son extraordinariamente altos. Y en los condominios sociales difícilmente se alcanzan, por lo que siempre resulta sobremanera complejo y difícil mejorar su administración.

También se posibilita que las postulaciones a los subsidios se hagan por bloques de departamentos, modificación que nos parece sustancial. Porque, conforme a la normativa vigente, si en un condominio de departamentos sociales que consta de cinco bloques se necesita efectuar un mejoramiento en la escalera de uno, se requiere el acuerdo de todos ellos, lo que hace inviable todo avance a ese y otros respectos.

Además, se consignan normas para permitir que las postulaciones a subsidios se efectúen por dos departamentos y sin que todos sus habitantes tengan ficha de protección social.

En la actualidad, si en un conjunto de 50, 60 departamentos se busca un subsidio y uno de los propietarios no posee Ficha de Protección Social, nadie puede postular. Por lo tanto, la explicitada es una medida de flexibilización en la materia.

Del mismo modo, el proyecto progresa en la idea de facultar a las municipalidades para destinar fondos a la mantención de los bienes comunes e introduce el concepto de "proyectos integrados", que otorga beneficios urbanísticos para condominios de estas características.

Muchas veces uno ve que en estos conjuntos de edificios no es posible avanzar en áreas verdes, en equipamiento comunitario, en iluminación, por existir trabas de carácter legal. Estas últimas serán superadas en virtud de la iniciativa en debate.

A todos nos consta -y en el debate en la Comisión así se certificó- que se registra hoy día una serie de dificultades en la administración de condominios sociales. El proyecto viene a facilitarla. Por lo

DISCUSIÓN SALA

tanto, consideramos absolutamente necesario avanzar en la tramitación y votar la idea de legislar, para después abrir un plazo de indicaciones por si algún señor Senador estima necesario perfeccionar o modificar alguna de las normas propuestas.

Ojalá podamos tener el texto despachado antes de fin de año, ya que tanto en la Ley de Presupuestos de 2011 como en la de 2012 se avanzó en algunos aspectos, al flexibilizarse en la primera, por ejemplo, los requisitos para postular proyectos de mejoramiento de bienes comunes al Programa de Protección del Patrimonio Familiar o a otros recursos públicos. O sea, todos detectamos, ya en la discusión de esos proyectos, que era necesario introducir cierta ductilidad en las exigencias. Por lo tanto, no parece adecuado tener que tomar medidas en la materia cada vez que anualmente discutamos el Presupuesto, en circunstancias de que podemos resolver la cuestión en la legislación general.

Como me quedan 53 segundos, pido, en nombre de la Comisión de Vivienda -la Senadora señora Pérez, su Presidenta, no pudo estar presente en este momento y viene luego-, que la Sala apruebe en general la iniciativa, para avanzar en su tramitación.

Y tengan Sus Señorías la certeza de que lo que se busca es mejorar la administración de los condominios de viviendas sociales, que cada día más se construyen y amplían, por lo que tenemos que hacernos cargo de lo que significa administrarlos.

He dicho.

El señor PIZARRO (Presidente).- Tiene la palabra el Honorable señor Sabag.

El señor SABAG.- Señor Presidente, este es un proyecto iniciado en moción de varios Diputados y su propósito, como se ha dicho, es la modificación de la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, para facilitar la administración de condominios y permitir que viviendas sociales conformadas por bloques postulen a proyectos de mejoramiento o de ampliación, o a otros programas financiados con recursos fiscales. De acuerdo con los autores, el sentido de la propuesta es paliar, por esa vía, el deterioro de la calidad de los inmuebles.

Cabe tener en cuenta, además, las limitaciones reglamentarias y prácticas para la administración común de condominios integrados por viviendas sociales, a pesar de la dictación, en 1997, del cuerpo legal citado, que contenía un capítulo específico para este tipo de propiedad, y de sus dos modificaciones posteriores.

En la indicación sustitutiva del Ejecutivo se conservan los principios generales de la moción y, en resumen, se propone facilitar la toma de decisiones de los vecinos, al reducirse el quórum y simplificarse el procedimiento; ampliarse las postulaciones de grupos de ellos a subsidios, sin exigirles a todos la Ficha de Protección Social; permitirse que dos o más condominios compartan una misma administración, y autorizarse a las municipalidades a destinar fondos a la mantención de bienes comunes, entre otras propuestas.

DISCUSIÓN SALA

El desarrollo del país ya no permite solo seguir persiguiendo el propósito de enfrentar el déficit habitacional, sino también, al mismo tiempo, que se ofrezcan viviendas de mejor calidad. El proyecto apunta a los conjuntos ya construidos, pero sin duda es preciso asimismo poner atención en los futuros.

Lo que pretende la Comisión es únicamente la aprobación en general y que se fije un plazo para formular indicaciones, por supuesto, a fin de conocer la opinión de cada uno de los señores Senadores.

Gracias.

El señor PIZARRO (Presidente).- Tiene la palabra la Honorable señora Allende.

La señora ALLENDE.- Señor Presidente, seré muy breve.

Escuché el informe del Senador señor Pérez Varela. Y me parece interesante que la moción se haya iniciado para otorgar una serie de facilidades con el objeto de lograr una mejor copropiedad inmobiliaria y gestión. Pero me gustaría saber si el proyecto consigue perfeccionar aspectos que es una lástima que presenciemos hoy día en algunos condominios sociales: construcciones irregulares y, de repente, apropiaciones de espacios comunes. Y falta una cierta experiencia y cultura respecto de una función bastante compleja.

A mi juicio, algunos de los puntos que se abarcan pueden facilitar la situación y son interesantes. Y, en ese sentido, estoy muy de acuerdo, en general. Sin embargo, abrigo la impresión de que falta un cierto trabajo acerca de cómo lograr una mejor gestión cuando estamos haciendo referencia a copropiedad, en particular a condominios, sociales o no sociales. La verdad es que a veces esa función también se ve bastante trabada, porque evidentemente es difícil que, con altos quórum, se ponga de acuerdo una gran cantidad de vecinos.

Lo único que quiero decir, en términos generales, es que me parecen positivas una agilización y la obtención de los objetivos que se persiguen.

Y es preciso hacerse cargo de que existe un cierto deterioro, muchas veces, en los espacios comunes, los cuales se utilizan irregularmente -repito- o no son objeto de la suficiente conservación. Creo que a veces se registran ambigüedades en torno a quién le corresponde la mantención, por ejemplo, de una sede social, o de un parque público, o de juegos infantiles, que después se deterioran por la falta de ella.

Así que mi preocupación es esa: me gustaría que diéramos un salto cualitativo para obtener una mejor gestión y conservación de los espacios comunes y una mejor calidad de vida. Ello, por cierto, teniendo en cuenta que ojalá la experiencia demuestre la inconveniencia de construir sobre la base de tanta densidad, con bloques sociales prácticamente pegados y espacios mínimos, sin ninguna privacidad. Espero que después de tristes experiencias que nos han enseñado a todos no tengamos nunca más que

DISCUSIÓN SALA

presenciar la calidad de vida que ha sido posible observar. Ya es hora de que, como país, aprendamos de una vez por todas.

He dicho.

El señor PIZARRO (Presidente).- En votación el proyecto.

--(Durante la votación).

El señor PIZARRO (Presidente).- Puede intervenir el Senador señor Letelier.

El señor LETELIER.- Señor Presidente, estimados colegas, entiendo que solo vamos a pronunciarnos sobre la idea de legislar, no en particular, pero deseo dejar constancia de que me parece poco adecuado tratar de regular casos muy distintos bajo una norma general. No son lo mismo un condominio de viviendas de un valor de 5 mil unidades de fomento y uno de viviendas de 500 unidades de fomento. No es la misma la capacidad de gestión de lo colectivo en una y otra situación. Lo que ocurre es que aquí se juntan situaciones muy difíciles de homologar. Se trata de poner diversas realidades sociales en un mismo contexto.

Mi Honorable colega Allende, quien me antecedió en el uso de la palabra, mencionaba solo el condominio de viviendas sociales. En particular, Rancagua, en la Sexta Región, es probablemente una de las tres ciudades o comunas donde hay mayor densidad de ellas, sobre la base de la lógica de bienes raíces que se rigen por la Ley de Copropiedad. En ese caso, las modificaciones en examen van a ser letra muerta en lo cotidiano. Es algo que no le sirve a la gente, que no corresponde a la forma en que se vive. Hoy en día, el drama de los condominios en localidades como Rancagua es que los patios no están pavimentados, no hay lugar donde poner la basura, no hay quien la extraiga, no hay rejas para prevenir los problemas de seguridad ciudadana. Se dificulta mucho, entonces, la cogestión, la gestión colectiva, porque muchos de los propietarios no están.

Por mi parte, voy a votar por la aprobación, pero juzgo muy importante que podamos diferenciar los tipos de copropiedades que se generan y contar con una legislación especial para la correspondiente a viviendas sociales, en particular para facilitar la inversión en ese tipo de realidad.

Hay una experiencia piloto en curso en Bajos de Mena, en Santiago, así como también en Vicuña Mackenna, en Rancagua. Ambas nos dan muchas luces sobre cómo mejorar la iniciativa.

Por ello, junto con anunciar mi pronunciamiento a favor, con plantear la importancia de facilitar una diferenciación de las dos realidades, pido que nos demos tiempo para escuchar a quienes viven la situación, a fin de ver cuáles son los obstáculos que enfrentan para la gestión social colectiva.

He dicho.

DISCUSIÓN SALA

El señor PIZARRO (Presidente).- Se van a tocar los timbres para llamar a los señores Senadores participantes en la Comisión Especial Mixta de Presupuestos, ya que es preciso reunir quórum especial.

El señor LABBÉ (Secretario General).- ¿Algún señor Senador no ha emitido su voto?

El señor PIZARRO (Presidente).- Terminada la votación.

--Se aprueba en general el proyecto, dejándose constancia, para los efectos del quórum constitucional exigido, de que 28 señores Senadores se pronuncian a favor, y se fija el 16 de diciembre, a las 12, como plazo para presentar indicaciones.

Votaron las señoras Allende, Alvear, Rincón y Von Baer y los señores Bianchi, Chahuán, Coloma, Escalona, Espina, Frei (don Eduardo), García, García-Huidobro, Girardi, Gómez, Larraín (don Hernán), Larraín (don Carlos), Letelier, Navarro, Novoa, Orpis, Pérez Varela, Pizarro, Prokurica, Ruiz-Esquide, Sabag, Tuma, Uriarte y Walker (don Patricio).

El señor PIZARRO (Presidente).- Los Honorables señores Ignacio Walker y Kuschel dejan constancia de su intención de voto por la aprobación.

DISCUSIÓN SALA

2.3. Discusión en Sala

Senado. Legislatura 361. Sesión 82. Fecha 23 de diciembre, 2013. Discusión particular. Se aprueba en particular sin modificaciones

FACILIDADES PARA ADMINISTRACIÓN DE COPROPIEDADES Y PRESENTACIÓN DE PROYECTOS EN CONDOMINIOS DE VIVIENDAS SOCIALES

El señor PIZARRO (Presidente).- Proyecto de ley, en segundo trámite constitucional, que modifica la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, para facilitar la administración de copropiedades y la presentación de proyectos de mejoramiento o ampliación de condominios de viviendas sociales.

--Los antecedentes sobre el proyecto (8232-14) figuran en los Diarios de Sesiones que se indican:

Proyecto de ley:

En segundo trámite, sesión 49ª, en 27 de agosto de 2013.

Informe de Comisión:

Vivienda y Urbanismo: sesión 68ª, en 5 de noviembre de 2013.

Discusión:

Sesión 70ª, en 19 de noviembre de 2013 (se aprueba en general).

El señor PIZARRO (Presidente).- Tiene la palabra el señor Secretario.

El señor LABBÉ (Secretario General).- Respecto de esta iniciativa, que se aprobó en general en sesión de 19 de noviembre pasado, no se han presentado indicaciones en el plazo fijado al efecto, por lo que corresponde darla por aprobada también en particular.

Cabe hacer presente que los artículos 1º, numerales 17) y 18); 2º y 4º, letra b), permanentes, y el artículo transitorio tienen el carácter de normas orgánicas constitucionales, razón por la cual se debe dejar constancia del quórum.

En este momento se encuentran presentes 30 señores Senadores.

El señor PIZARRO (Presidente).- Hay quórum.

El señor NOVOA.- ¿Me permite, señor Presidente?

El señor PIZARRO (Presidente).- Tiene la palabra Su Señoría.

DISCUSIÓN SALA

El señor NOVOA.- Señor Presidente, no oímos lo que señaló el señor Secretario.

¿Podría repetirlo, por favor?

El señor PIZARRO (Presidente).- No hay problema.
Tiene la palabra el señor Secretario.

El señor LABBÉ (Secretario General).- Se trata del proyecto sobre copropiedad inmobiliaria. La Sala lo aprobó en general, se fijó un plazo para formular indicaciones, pero este venció y no se presentó ninguna, por lo que corresponde darlo por aprobado también en particular.

La iniciativa contiene normas de rango orgánico constitucional y en este instante se hallan presentes 31 señores Senadores.

El señor PIZARRO (Presidente).- Si le parece a la Sala, se aprobará.

--Se aprueba en particular el proyecto, reglamentariamente, dejándose constancia, para los efectos del quórum constitucional requerido, de que emitieron pronunciamiento favorable 31 señores Senadores.

OFICIO APROBACIÓN SIN MODIFICACIONES

2.4. Oficio de Cámara Revisora a Cámara de Origen

Oficio aprobación de Proyecto sin modificaciones. Fecha 23 de diciembre, 2013. Cuenta en Sesión 108. Legislatura 361. Cámara de Diputados.

N° 980/SEC/13

Valparaíso, 23 de diciembre de 2013.

**A S.E. el
Presidente de la
Honorable
Cámara de
Diputados**

Tengo a honra comunicar a Vuestra Excelencia que el Senado ha aprobado, en los mismos términos en que lo hizo esa Honorable Cámara, el proyecto de ley que modifica la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, para facilitar la administración de copropiedades y la presentación de proyectos de mejoramiento o ampliación de condominios de viviendas sociales, correspondiente al Boletín N° 8.232-14.

Hago presente a Vuestra Excelencia que este proyecto de ley fue aprobado, en general, con el voto favorable de 28 Senadores, de un total de 38 Senadores en ejercicio.

En particular, los artículos 1º, numerales 17) y 18); 2º; 4º, letra b), permanentes, y el artículo transitorio de la iniciativa fueron aprobados con los votos de 31 Senadores, de un total de 38 Senadores en ejercicio, dándose así cumplimiento a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 66 de la Constitución Política de la República.

Lo que comunico a Vuestra Excelencia en respuesta a su oficio N° 10.876, de 26 de agosto de 2013.

Devuelvo los antecedentes respectivos.

Dios guarde a Vuestra Excelencia.

JORGE PIZARRO SOTO

Presidente del Senado

MARIO LABBÉ ARANEDA

Secretario General del Senado

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

3. Trámite Tribunal Constitucional

3.1. Oficio de Cámara de Origen al Ejecutivo

Oficio de Ley a S. E. El Presidente de la República. Comunica texto aprobado por el Congreso Nacional para efectos de ejercer la facultad de veto. Fecha 07 de enero de 2014. S. E. el Presidente de la República comunica que no hará uso de dicha facultad. Fecha 24 de enero de 2014.

Oficio N° 11.069
VALPARAÍSO, 7 de enero de 2014.

**A S.E. EL
PRESIDENTE
DE LA
REPÚBLICA**

Tengo a honra comunicar a V.E. que el Congreso Nacional ha prestado su aprobación al proyecto de ley, de origen en una moción de los diputados señores Carlos Montes Cisternas, Osvaldo Andrade Lara, Pedro Browne Urrejola, René Manuel García García, Patricio Hales Dib, Juan Carlos Latorre Carmona, Ernesto Silva Méndez y Pedro Velásquez Seguel, y de la diputada señora Claudia Nogueira Fernández, que modifica ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, para facilitar la administración de copropiedades y la presentación de proyectos de mejoramiento o ampliación de condominios de viviendas sociales, correspondiente al boletín N° 8232-14.

Sin embargo, teniendo presente que el proyecto contiene normas propias de ley orgánica constitucional, ha de ser enviado al Tribunal Constitucional, en conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 93 de la Carta Fundamental, en relación con el N° 1° de ese mismo precepto.

En razón de lo anterior, la Cámara de Diputados, por ser cámara de origen, precisa saber previamente si V.E. hará uso de la facultad que le confiere el artículo 73 de la Constitución Política de la República.

En el evento de que V.E. aprobare sin observaciones el texto que más adelante se transcribe, le solicito comunicarlo a esta Corporación, devolviendo el presente oficio.

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

PROYECTO DE LEY:

“Artículo 1º.- Introdúcense las siguientes modificaciones en la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria:

1) Intercálase, a continuación del artículo 1º, el siguiente artículo 1º bis:

“Artículo 1º bis.- Al Ministerio de la Vivienda y Urbanismo corresponderá, a través de la División de Desarrollo Urbano, impartir, mediante circulares, que se mantendrán a disposición de cualquier interesado, las instrucciones para la aplicación de las disposiciones de esta ley y su reglamento, en materias relacionadas con autorizaciones municipales, proyectos de construcción y obras de condominios.”.

2) Incorpóranse las siguientes modificaciones en el artículo 2º:

a) Elimínase, en el encabezamiento del número 1, la oración “, los cuales no podrán estar emplazados en un mismo predio”.

b) Intercálanse, a continuación del número 6, los siguientes números 7 y 8:

“7.- Comité de Administración: aquel elegido por la asamblea de copropietarios para su representación, conforme al artículo 21 de esta ley.

8.- Administrador: la persona natural o jurídica designada por los copropietarios para cumplir labores de administración del condominio, conforme a la presente ley, a su reglamento y al reglamento de copropiedad.”.

3) Agrégase en el artículo 3º el siguiente inciso cuarto:

“En caso de condominios que contemplen diferentes sectores, el reglamento podrá establecer los derechos de las unidades sobre los bienes comunes del respectivo sector, separadamente de los derechos sobre los bienes comunes de todo el condominio.”.

4) Incorpórase en el artículo 7º el siguiente inciso tercero:

“Tratándose de condominios de viviendas sociales la formación del fondo común de reserva será optativa.”.

5) Incorpóranse en el artículo 8º las siguientes modificaciones:

a) En el inciso primero:

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

i) Reemplázase la frase "mínima obligatoria de estacionamientos que señale el plan regulador" por "de estacionamientos requerida conforme a las normas vigentes".

ii) Sustitúyese la frase "antes mencionada deberán singularizarse en el plano a que se refiere el artículo 11 y, en caso de enajenación, ésta sólo podrá hacerse" por "sólo podrán enajenarse".

iii) Agrégase, a continuación de la expresión "bienes comunes del condominio", la frase ", sin perjuicio de su asignación a sectores determinados, conforme establezca el reglamento".

b) Intercálase, a continuación del inciso tercero, el siguiente inciso cuarto, nuevo, pasando el actual cuarto a ser quinto:

"En casos justificados, y previa consulta a la municipalidad respectiva, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo podrá rebajar la dotación mínima de estacionamientos para condominios de viviendas sociales, a que se refiere el inciso primero del presente artículo, cuando se trate de proyectos emplazados en lugares no aptos para la circulación de vehículos, o proyectos asociados a transporte público."

6) Elimínase el inciso primero del artículo 9°, pasando los actuales incisos segundo y tercero a ser primero y segundo, respectivamente.

7) Agrégase en el inciso primero del artículo 10, a continuación de la expresión "el área de emplazamiento del condominio", la frase ", sin perjuicio de las excepciones y normas especiales establecidas en el decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959, del Ministerio de Obras Públicas, y en el Reglamento Especial de Viviendas Económicas".

8) Elimínase, en el inciso tercero del artículo 13, la expresión "acuerdo de la asamblea y".

9) Introdúcense en el artículo 17 las siguientes modificaciones:

a) Agrégase en el inciso primero, a continuación de la expresión "reunidos en asamblea", la frase ", sin perjuicio de los demás mecanismos contemplados en esta ley".

b) Reemplázanse los numerales del inciso quinto por los siguientes:

"1. Modificación del reglamento de copropiedad.

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

2. Enajenación o arrendamiento de bienes de dominio común, o la constitución de gravámenes sobre ellos.

3. Reconstrucción o demolición del condominio.

4. Petición a la Dirección de Obras Municipales para que se deje sin efecto la declaración que acogió el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, o su modificación.

5. Delegación de facultades al Comité de Administración.

6. Remoción parcial o total de los miembros del Comité de Administración.

7. Gastos o inversiones extraordinarios que excedan, en un período de doce meses, el equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del condominio.

8. Administración conjunta de dos o más condominios de conformidad al artículo 26, y establecimiento de subadministraciones en un mismo condominio.

9. Programas de autofinanciamiento de los condominios, y asociaciones con terceros para estos efectos.

10. Cambio de destino de las unidades del condominio.

11. Constitución de derechos de uso y goce exclusivos de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios, u otras formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común.

12. Obras de alteración o ampliaciones del condominio o sus unidades.

13. Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo.”.

c) Reemplázase en el inciso sexto la expresión “números 2, 3, 4, 5 y 6” por “números 2, 3, 4, 10, 11, 12 y 13”.

d) Agréganse, a continuación del inciso sexto, los siguientes incisos séptimo, octavo, noveno y décimo:

“No se requerirá sesión extraordinaria de asamblea respecto de las materias comprendidas en los números 10, 11, 12 y 13, cuando el

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

reglamento de copropiedad establezca normas que las regulen y se trate de obras que no involucren modificaciones en los derechos en el condominio.

Tratándose de solicitudes ante la Dirección de Obras Municipales, respecto de cualesquiera de las autorizaciones o permisos contemplados en la ley General de Urbanismo y Construcciones, deberá identificarse en éstas la facultad de representar al condominio establecida en el reglamento de copropiedad, acta de asamblea extraordinaria o mandato especial.

Tratándose de condominios de viviendas sociales, las consultas escritas efectuadas conforme al presente artículo se entenderán aprobadas con la firma de los copropietarios que representen, al menos, el cincuenta por ciento de los derechos en el condominio. Asimismo, en estos condominios también podrán ser objeto de consulta por escrito las materias señaladas en los números 10, 11, 12 y 13.

Los proyectos de fusión de viviendas sociales colindantes en edificaciones colectivas y el correspondiente cambio de rol de avalúo de la nueva unidad en el Servicio de Impuestos Internos, cuando la obra se financie con recursos públicos y no altere la fachada del edificio, requerirán sólo la autorización del propietario de cada una de las unidades a fusionar.”.

- 10) Incorpóranse las siguientes enmiendas en el artículo 19:
 - a) Reemplázase en el inciso tercero el guarismo “7” por “5”.
 - b) Sustitúyese el inciso cuarto por el siguiente:

“Las asambleas extraordinarias para tratar modificaciones al reglamento de copropiedad, que incidan en la alteración del porcentaje de los derechos de los copropietarios sobre los bienes de dominio común, requerirán para constituirse la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el noventa por ciento de los derechos en el condominio, y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos, el ochenta y cinco por ciento de los derechos en el condominio.”.

- c) Intercálase, a continuación del inciso cuarto, el siguiente inciso quinto, pasando los actuales incisos quinto y sexto a ser sexto y séptimo, respectivamente:

“Tratándose de condominios de viviendas sociales, tanto las asambleas ordinarias como las extraordinarias requerirán para constituirse la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el cincuenta por ciento de los derechos en el condominio, y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos, el cincuenta por ciento de los derechos en el condominio. En caso de condominios de viviendas

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

sociales con subadministraciones por bloques, las asambleas podrán desarrollarse de manera independiente en cada subadministración y resolver sobre todas aquellas materias que no tengan efectos directos sobre el resto del condominio.”.

11) Agrégase en el artículo 21, a continuación de la expresión “asamblea extraordinaria”, la frase “y no hubieren sido delegadas por ésta conforme al artículo 17”.

12) Reemplázase, en el inciso primero del artículo 26, la frase “colindantes o ubicados en una misma manzana o en manzanas contiguas,” por “ubicados en una misma comuna”.

13) Incorpóranse las siguientes modificaciones en el artículo 39:

a) Suprímese en el inciso primero la frase “no podrán contar con más de 150 unidades de viviendas,”.

b) Agrégase el siguiente inciso segundo, pasando el actual segundo a ser tercero:

“El reglamento fijará la cantidad máxima de unidades que podrán contemplar los condominios de viviendas sociales, según sus características y forma de administración.”.

14) Incorpórase a continuación del artículo 39 el siguiente artículo 39 bis:

“Artículo 39 bis.- En los predios que originalmente contaron con una vivienda social podrán contemplarse, por una sola vez, hasta dos viviendas sociales adicionales y constituir un condominio acogido a la presente ley, bajo la denominación de “condominio de densificación predial”.

Los condominios de densificación predial no requerirán contar con reglamento de copropiedad, Comité de Administración, administrador, régimen de gastos comunes, fondo de reserva, estacionamientos, seguros ni planes de emergencia. Las normas urbanísticas aplicables serán sólo las establecidas en el Reglamento Especial de Viviendas Económicas.

Todo lo concerniente a la administración del condominio corresponderá a los copropietarios, que deberán actuar conjuntamente en todas aquellas materias que puedan afectar a más de una unidad. Tratándose de obras relacionadas con las condiciones de habitabilidad o de seguridad, el Director de Obras Municipales podrá autorizar su ejecución a solicitud de uno solo de los copropietarios afectados.”.

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

15) Introdúcense las siguientes enmiendas en el artículo 41:

a) En el inciso segundo:

i) Reemplázase la letra e) por la siguiente:

“e) En programas de mejoramiento o ampliación de las unidades del condominio o de los bienes comunes;”.

ii) Intercálase a continuación de la letra e) la siguiente letra f), pasando las actuales letras f) y g) a ser letras g) y h), respectivamente:

“f) En programas de mantenimiento de los bienes comunes;”.

b) Intercálase, a continuación del inciso segundo, el siguiente inciso tercero, pasando el actual tercero a ser cuarto:

“Con el objeto de promover mejoramientos integrales y armónicos, los condominios o sectores de éstos podrán optar a los programas a que hacen referencia las letras a), d) y e) precedentes, aun cuando existan copropietarios que individualmente no cumplan los requisitos del respectivo programa.”.

c) Agrégase, a continuación del inciso tercero, que pasó a ser cuarto, el siguiente inciso quinto:

“Tratándose de condominios que no se encuentren organizados, para la postulación a dichos programas bastará la firma de los copropietarios que representen, al menos, la mitad de los derechos en el condominio.”.

16) Reemplázase, en el artículo 44, el texto “comunicando el cumplimiento de dicha diligencia a la municipalidad respectiva y dejando copia de la protocolización en el archivo de documentos del condominio.” por el siguiente: “a más tardar dentro de los treinta días siguientes a la ocurrencia del hecho o decisión que los motiva, dejando copia de la protocolización en el archivo de documentos del condominio y en el registro municipal a que se refiere el artículo 6° de la ley N° 19.418, sobre Juntas de Vecinos y demás Organizaciones Comunitarias, de la municipalidad respectiva.”.

17) Intercálase, a continuación del artículo 44, el siguiente artículo 44 bis:

“Artículo 44 bis.- Para los efectos de esta ley, las municipalidades deberán incorporar a todos los condominios sociales de la respectiva comuna en un apartado especial del registro municipal a que se refiere el artículo 6° de la ley N° 19.418, sobre Juntas de Vecinos y demás Organizaciones

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

Comunitarias. En dicho registro deben constar el certificado del Director de Obras Municipales que declaró el condominio acogido a esta ley, las resoluciones aprobatorias de cambios en las construcciones, los planos y sus modificaciones aprobadas, el reglamento de copropiedad y sus modificaciones, la constitución del Comité de Administración respectivo y sus modificaciones, y la identificación del administrador del condominio.

Tratándose de condominios formados con anterioridad a la publicación de esta ley, el registro deberá incluir los antecedentes que correspondan según el tipo de condominio.

La municipalidad deberá entregar copia autorizada de tales documentos a cualquier copropietario, miembro del Comité de Administración o administrador del respectivo condominio, a los funcionarios del Servicio de Vivienda y Urbanización o del Gobierno Regional, a costa del requirente.”.

18) Incorpóranse los siguientes incisos segundo y tercero en el artículo 45:

“Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 6°, para el cobro de gastos comunes los condominios sociales podrán celebrar convenios con la municipalidad o con cualquiera de las empresas a que se refiere el inciso anterior. Facúltase a las municipalidades y a las citadas empresas de servicios para efectuar dicha labor.

Los cobros de gastos comunes que efectúen las citadas empresas de servicios, en su caso, deberán efectuarse en documento separado del cobro de los servicios. Los convenios respectivos deberán archivarse en el registro municipal a que se refiere el artículo 44 bis.”.

19) Introdúcense las siguientes modificaciones en el artículo 46:

a) Reemplázase la expresión “podrá establecer subadministraciones, en la forma dispuesta en el artículo 25” por “podrá formar un sector y establecer subadministraciones”.

b) Agrégase el siguiente inciso segundo:

“En caso que no estuviere establecido en el reglamento de copropiedad, en el acta de constitución de la subadministración deberán consignarse sus funciones y la relación con el resto del condominio. Dicha acta requerirá la firma de un ministro de fe.”.

20) Introdúcense las siguientes modificaciones en el artículo 46 bis:

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

a) Reemplázase la expresión "el secretario municipal respectivo" por "un funcionario municipal designado al efecto".

c) Agrégase el siguiente inciso segundo:

"Los condominios de viviendas sociales estarán exentos del pago de los derechos municipales que pudieren devengarse respecto de las actuaciones del ministro de fe, en su caso."

21) Reemplázase el inciso noveno del artículo 46 quáter por el siguiente:

"Los condominios de viviendas sociales estarán exentos del pago de los derechos municipales que pudieren devengarse respecto de las actuaciones a que se refiere este artículo."

22) Intercálase en el inciso primero del artículo transitorio, a continuación de la expresión "los Servicios de Vivienda y Urbanización y sus antecesores legales,", la frase "cuando dentro de sus deslindes existan bienes de dominio común,".

Artículo 2°.- Agrégase la siguiente letra d) en el artículo 20 de la ley N° 18.695, orgánica constitucional de Municipalidades, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado fue fijado por el decreto con fuerza de ley N°1, de 2006, del Ministerio del Interior:

"d) Llevar el registro municipal a que se refiere el artículo 6° de la ley N° 19.418, sobre Juntas de Vecinos y demás Organizaciones Comunitarias."

Artículo 3°.- Incorpóranse las siguientes modificaciones en el decreto con fuerza de ley N°2, de 1959, del Ministerio de Obras Públicas, sobre Plan Habitacional:

a) Agréganse en el artículo 1°, a continuación del inciso séptimo, los siguientes incisos octavo y noveno:

"El Reglamento Especial de Viviendas Económicas establecerá la categoría de "proyectos de viviendas integradas", referida a proyectos que inducen o colaboran a mejorar los niveles de integración social urbana.

El Ministerio de la Vivienda y Urbanismo podrá establecer beneficios de normas urbanísticas para dichos proyectos en lugares determinados, previa consulta a la municipalidad respectiva."

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

b) Agrégase en el inciso tercero del artículo 3°, a continuación de la expresión "edificada en cada grupo", la frase ", salvo que dichos usos de suelo estén admitidos en el respectivo Plan Regulador Comunal, en cuyo caso no registrá la limitación de porcentaje".

c) Reemplázase en el inciso primero del artículo 18 la expresión "para edificación de "vivienda económica"" por "de edificación que contemple "viviendas económicas"".

d) Elimínase el inciso segundo del artículo 19, pasando el actual inciso tercero a ser segundo.

Artículo 4°.- Incorpóranse las siguientes modificaciones en el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1976, del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, que aprueba la nueva ley General de Urbanismo y Construcciones:

a) En el artículo 165:

i) Elimínase en la letra b) del inciso primero la frase ", pudiendo estos locales ubicarse solamente en el primer piso, o hasta el segundo piso en su caso".

ii) Reemplázase el inciso segundo por el siguiente:

"La limitación de los porcentajes antes señalados no registrá en las zonas en que el Plan Regulador admite los destinos a que se refiere este artículo."

b) En el artículo 166:

i) Reemplázase en el encabezamiento del inciso primero la oración "sólo les serán aplicables las disposiciones de los planes reguladores y las normas técnicas que se indican a continuación" por la siguiente: "en materia de planes reguladores y normas técnicas sólo les serán aplicables las disposiciones que se indican a continuación".

ii) Reemplázase la letra b) del inciso primero por la siguiente:

"b) Normas técnicas de las instalaciones interiores de electricidad, agua potable, alcantarillado y gas, cuando corresponda, y las demás que establece el Reglamento Especial de Viviendas Económicas."

iii) Sustitúyense los incisos tercero, cuarto, quinto, sexto y séptimo por los siguientes incisos tercero, cuarto, quinto y sexto, pasando el actual inciso octavo a ser séptimo:

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

“Las disposiciones de este artículo también serán aplicables a:

- 1) La regularización de las ampliaciones a que se refiere el inciso primero.
- 2) La regularización de una segunda o tercera vivienda en el mismo predio que originalmente contó con una vivienda social, en cuyo caso el valor de 520 unidades de fomento se aplicará, separadamente, a cada vivienda adicional.
- 3) La regularización de edificaciones construidas con anterioridad al 31 de julio de 1959.

Las municipalidades podrán desarrollar programas de regularización de grupos de viviendas sociales o viviendas sociales ampliadas conforme a este artículo, en cuyo caso podrán aprobarse los permisos y recepciones de los distintos propietarios en forma simultánea.

En las regularizaciones, el certificado señalado en el inciso segundo podrá reemplazarse por un informe favorable de inspección de la Dirección de Obras Municipales.

Los permisos de edificación y la recepción definitiva de las obras que trata este artículo se tramitarán conforme al procedimiento simplificado que para estos efectos establecerá la Ordenanza General.”.

Artículo transitorio.- En el plazo máximo de dos años, contado desde la publicación de esta ley, las municipalidades deberán incorporar a todos los condominios sociales que se hubieren constituido en la respectiva comuna en el registro contemplado en el artículo 6° de la ley N° 19.418, conforme al artículo 44 bis de la ley N° 19.537. En casos de condominios que no contaren con Comité de Administración o administrador, deberá señalarse tal circunstancia en el Registro.

En caso de condominios sociales que no hubieren sido autorizados por la respectiva Dirección de Obras Municipales, el plazo de dos años señalado en el inciso anterior se contará desde la recepción de los antecedentes por parte del correspondiente Servicio de Vivienda y Urbanización.

Fíjase un plazo máximo de dos años para que los respectivos Servicios de Vivienda y Urbanización remitan a las municipalidades los antecedentes a que se refiere el inciso anterior.”.

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

Dios guarde a V. E.

EDMUNDO ELUCHANS URENDA
Presidente de la Cámara de Diputados

MIGUEL LANDEROS PERKIČ
Secretario General de la Cámara de Diputados

OFICIO AL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

3.2. Oficio de Cámara de Origen al Tribunal Constitucional

Oficio de examen de Constitucionalidad. Fecha 28 de enero, 2014.

**A S.E. EL
PRESIDENTE
DEL EXCMO.
TRIBUNAL
CONSTITUCIONAL**

Oficio N° 11.139
VALPARAÍSO, 28 de enero de 2014.

Tengo a honra remitir a Vuestra Excelencia copia, debidamente autenticada, del proyecto de ley aprobado por el Congreso Nacional, que modifica la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, para facilitar la administración de copropiedades y la presentación de proyectos de mejoramiento o ampliación de condominios de viviendas sociales, correspondiente al boletín N° 8232-14.

De conformidad con lo estatuido en el inciso segundo del artículo 93 de la Constitución Política de la República, el proyecto quedó totalmente tramitado por el Congreso Nacional el día de hoy al darse cuenta, en sesión de esta fecha, del oficio N°464-361, cuya copia se adjunta, mediante el cual S.E. el Presidente de la República manifiesta a esta Corporación que ha resuelto no hacer uso de la facultad que le confiere el inciso primero del artículo 73 de la Carta Fundamental.

En virtud de lo dispuesto en el N° 1° del inciso primero del artículo 93 de la Constitución Política de la República, corresponde a ese Excmo. Tribunal ejercer el control de constitucionalidad respecto de los artículos 1°, numerales 17 y 18; 2°; 4°, letra b), permanentes, y del artículo transitorio del proyecto en cuestión.

Para los fines a que haya lugar, me permito poner en conocimiento de V.E. lo siguiente:

La H. Cámara de Diputados, en el primer trámite constitucional, aprobó los artículos 1°, numerales 17 y 18; 2°; 4°, letra b), permanentes, y el artículo transitorio del proyecto de ley, tanto en general como en particular, con el voto afirmativo de 74 diputados, de un total de 120 en ejercicio.

Por su parte, el H. Senado comunicó que, en el segundo trámite constitucional, aprobó el proyecto de ley, en general, con el voto favorable de 28 senadores, y, en particular, las normas señaladas en el párrafo anterior, con el voto de 31 senadores, en ambos casos de un total de 38 en ejercicio.

OFICIO AL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

De esa manera, se ha dado cumplimiento a lo preceptuado en el inciso segundo del artículo 66 de la Constitución Política de la República.

Por último, me permito informar a V.E. que no se acompañan las actas respectivas, por no haberse suscitado cuestión de constitucionalidad durante la tramitación del proyecto de ley en cuestión.

Dios guarde a V.E.

EDMUNDO ELUCHANS URENDA

Presidente de la Cámara de Diputados

MIGUEL LANDEROS PERKIČ

Secretario General de la Cámara de Diputados

OFICIO DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

3.3. Oficio de Tribunal Constitucional a Cámara de Origen.

Remite sentencia solicitada. Fecha 11 de marzo, 2014. Cuenta en Sesión 03, Legislatura 362.

Santiago, once de marzo de dos mil catorce.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

I. NORMAS DEL PROYECTO DE LEY REMITIDAS PARA SU CONTROL DE CONSTITUCIONALIDAD.

PRIMERO.- Que, por oficio N° 11.139, de 28 de enero de 2014 -ingresado a esta Magistratura el día 30 del mismo mes-, la Cámara de Diputados ha remitido copia del **proyecto de ley**, aprobado por el Congreso Nacional, **que modifica la Ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, para facilitar la administración de copropiedades y la presentación de proyectos de mejoramiento o ampliación de condominios de viviendas sociales (Boletín N° 8232-14)**, con el objeto de que este Tribunal Constitucional, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 93, inciso primero, N° 1°, de la Constitución Política de la República, ejerza el **control de constitucionalidad respecto de sus artículos 1°, numerales 17 y 18; 2°, 4°, letra b), permanentes, y de su artículo transitorio;**

SEGUNDO.- Que el N° 1° del inciso primero del artículo 93 de la Carta Fundamental establece que es atribución de este Tribunal Constitucional: "Ejercer el control de constitucionalidad de las leyes que interpreten algún precepto de la Constitución, de las leyes orgánicas constitucionales y de las normas de un tratado que versen sobre materias propias de estas últimas, antes de su promulgación;"

TERCERO.- Que, de acuerdo al considerando anterior, corresponde a esta Magistratura pronunciarse sobre las normas del proyecto de ley remitido que estén comprendidas dentro de las materias que el Constituyente ha reservado a una ley orgánica constitucional;

CUARTO.- Que las normas del proyecto de ley que han sido remitidas para su control de constitucionalidad, indicadas en el considerando primero, disponen: "Artículo 1°.- Introdúcense las siguientes modificaciones en la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria:

...

17) Intercálase, a continuación del artículo 44, el siguiente artículo 44 bis:

OFICIO DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

“Artículo 44 bis.- Para los efectos de esta ley, las municipalidades deberán incorporar a todos los condominios sociales de la respectiva comuna en un apartado especial del registro municipal a que se refiere el artículo 6° de la ley N° 19.418, sobre Juntas de Vecinos y demás Organizaciones Comunitarias. En dicho registro deben constar el certificado del Director de Obras Municipales que declaró el condominio acogido a esta ley, las resoluciones aprobatorias de cambios en las construcciones, los planos y sus modificaciones aprobadas, el reglamento de copropiedad y sus modificaciones, la constitución del Comité de Administración respectivo y sus modificaciones, y la identificación del administrador del condominio.

Tratándose de condominios formados con anterioridad a la publicación de esta ley, el registro deberá incluir los antecedentes que correspondan según el tipo de condominio.

La municipalidad deberá entregar copia autorizada de tales documentos a cualquier copropietario, miembro del Comité de Administración o administrador del respectivo condominio, a los funcionarios del Servicio de Vivienda y Urbanización o del Gobierno Regional, a costa del requirente.”.

18) Incorpóranse los siguientes incisos segundo y tercero en el artículo 45:

“Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 6°, para el cobro de gastos comunes los condominios sociales podrán celebrar convenios con la municipalidad o con cualquiera de las empresas a que se refiere el inciso anterior. Facúltase a las municipalidades y a las citadas empresas de servicios para efectuar dicha labor.

Los cobros de gastos comunes que efectúen las citadas empresas de servicios, en su caso, deberán efectuarse en documento separado del cobro de los servicios. Los convenios respectivos deberán archivarse en el registro municipal a que se refiere el artículo 44 bis.”.

...

“Artículo 2°.- Agrégase la siguiente letra d) en el artículo 20 de la ley N° 18.695, orgánica constitucional de Municipalidades, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado fue fijado por el decreto con fuerza de ley N°1, de 2006, del Ministerio del Interior:

“d) Llevar el registro municipal a que se refiere el artículo 6° de la ley N° 19.418, sobre Juntas de Vecinos y demás Organizaciones Comunitarias.”.

...

“Artículo 4°.- Incorpóranse las siguientes modificaciones en el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1976, del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, que aprueba la nueva ley General de Urbanismo y Construcciones:

...

b) En el artículo 166:

i) Reemplázase en el encabezamiento del inciso primero la oración “sólo les serán aplicables las disposiciones de los planes reguladores y las normas técnicas que se indican a continuación” por la siguiente: “en materia de planes reguladores y normas técnicas sólo les serán aplicables las disposiciones que se indican a continuación”.

OFICIO DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

ii) Reemplázase la letra b) del inciso primero por la siguiente:

“b) Normas técnicas de las instalaciones interiores de electricidad, agua potable, alcantarillado y gas, cuando corresponda, y las demás que establece el Reglamento Especial de Viviendas Económicas.”.

iii) Sustitúyense los incisos tercero, cuarto, quinto, sexto y séptimo por los siguientes incisos tercero, cuarto, quinto y sexto, pasando el actual inciso octavo a ser séptimo:

“Las disposiciones de este artículo también serán aplicables a:

1) La regularización de las ampliaciones a que se refiere el inciso primero.

2) La regularización de una segunda o tercera vivienda en el mismo predio que originalmente contó con una vivienda social, en cuyo caso el valor de 520 unidades de fomento se aplicará, separadamente, a cada vivienda adicional.

3) La regularización de edificaciones construidas con anterioridad al 31 de julio de 1959.

Las municipalidades podrán desarrollar programas de regularización de grupos de viviendas sociales o viviendas sociales ampliadas conforme a este artículo, en cuyo caso podrán aprobarse los permisos y recepciones de los distintos propietarios en forma simultánea.

En las regularizaciones, el certificado señalado en el inciso segundo podrá reemplazarse por un informe favorable de inspección de la Dirección de Obras Municipales.

Los permisos de edificación y la recepción definitiva de las obras que trata este artículo se tramitarán conforme al procedimiento simplificado que para estos efectos establecerá la Ordenanza General.”.

...

“Artículo transitorio.- En el plazo máximo de dos años, contado desde la publicación de esta ley, las municipalidades deberán incorporar a todos los condominios sociales que se hubieren constituido en la respectiva comuna en el registro contemplado en el artículo 6° de la ley N° 19.418, conforme al artículo 44 bis de la ley N° 19.537. En casos de condominios que no contaren con Comité de Administración o administrador, deberá señalarse tal circunstancia en el Registro.

En caso de condominios sociales que no hubieren sido autorizados por la respectiva Dirección de Obras Municipales, el plazo de dos años señalado en el inciso anterior se contará desde la recepción de los antecedentes por parte del correspondiente Servicio de Vivienda y Urbanización.

Fíjase un plazo máximo de dos años para que los respectivos Servicios de Vivienda y Urbanización remitan a las municipalidades los antecedentes a que se refiere el inciso anterior.”;

II. DISPOSICIONES DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA QUE ESTABLECEN EL ÁMBITO DE LAS LEYES ORGÁNICAS CONSTITUCIONALES RELACIONADAS CON LAS NORMAS DEL PROYECTO DE LEY REMITIDAS PARA SU CONTROL DE CONSTITUCIONALIDAD.

OFICIO DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

QUINTO.- Que el artículo 118, inciso quinto, de la Constitución Política de la República establece: "Una ley orgánica constitucional determinará las funciones y atribuciones de las municipalidades. Dicha ley señalará, además, las materias de competencia municipal que el alcalde, con acuerdo del concejo o a requerimiento de los 2/3 de los concejales en ejercicio, o de la proporción de ciudadanos que establezca la ley, someterá a consulta no vinculante o a plebiscito, así como las oportunidades, forma de la convocatoria y efectos.";

SEXTO.- Que la norma del artículo 2° del proyecto de ley sometido a control, que agrega una letra d) al artículo 20 de la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, es propia de la ley orgánica constitucional a que alude el inciso quinto del artículo 118 de la Constitución Política, al regular una materia atinente a las funciones y atribuciones de las Municipalidades, en la medida que establece la obligación de llevar un registro, a cargo de la Secretaría Municipal;

III. NORMA ORGÁNICA CONSTITUCIONAL DEL PROYECTO DE LEY REMITIDO, QUE EL TRIBUNAL DECLARARÁ CONFORME CON LA CONSTITUCIÓN.

SÉPTIMO.- Que la norma del **artículo 2° del proyecto de ley sometido a control, que agrega una letra d) al artículo 20 de la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades**, no es contraria a la Constitución y así se declarará;

IV. DISPOSICIONES SOBRE LAS CUALES ESTE TRIBUNAL NO EMITIRÁ PRONUNCIAMIENTO DE CONSTITUCIONALIDAD, POR NO ABORDAR MATERIAS PROPIAS DE LEY ORGÁNICA CONSTITUCIONAL.

OCTAVO .- Que las disposiciones contenidas en el **artículo 1°, numerales 17 y 18**, del proyecto de ley bajo análisis, que agregan un nuevo artículo 44 bis y los nuevos incisos segundo y tercero al artículo 45, respectivamente, de la Ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, no son propias de ley orgánica constitucional, toda vez que al modificar el contenido del registro municipal a que se refiere el artículo 6° de la Ley N° 19.418, sobre Juntas de Vecinos y demás Organizaciones Comunitarias, y al modificar el régimen de cobro de gastos comunes no establece nuevas funciones ni atribuciones esenciales de las municipalidades en los términos exigidos por el inciso quinto del artículo 118 de la Constitución Política de la República;

NOVENO.- Que las disposiciones contenidas en el **artículo 4°, letra b)**, del proyecto de ley sometido a control preventivo de constitucionalidad, que modifican el artículo 166 del Decreto con Fuerza de Ley N° 458, de 1976, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que aprueba la nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones, no son propias de ley orgánica constitucional, toda vez que reiteran atribuciones que se confieren a los municipios en el

OFICIO DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

artículo 24, letra a), de la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades;

DÉCIMO.- Que las disposiciones contenidas en el **artículo transitorio** del proyecto de ley sometido a control preventivo de constitucionalidad, no son propias de ley orgánica constitucional;

V. CUMPLIMIENTO DE LOS QUÓRUM DE APROBACIÓN DE LAS NORMAS DEL PROYECTO DE LEY EN EXAMEN.

DECIMOPRIMERO.- Que, de los antecedentes tenidos a la vista, consta que la norma sobre la cual este Tribunal emite pronunciamiento fue aprobada, en ambas Cámaras del Congreso Nacional, con las mayorías requeridas por el inciso segundo del artículo 66 de la Carta Fundamental y que no se suscitó cuestión de constitucionalidad a su respecto.

Y VISTO lo prescrito en los artículos 66, inciso segundo, y 118, inciso quinto, de la Constitución Política de la República, y lo dispuesto en los artículos 48 a 51 de la Ley Orgánica Constitucional del Tribunal Constitucional,

SE DECLARA:

1. **Que el artículo 2°** del proyecto sometido a control, que agrega una letra d) al artículo 20 de la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, **es constitucional.**
2. **Que no se emite pronunciamiento,** en examen preventivo de constitucionalidad, respecto de las disposiciones contenidas en los **artículos 1°, numerales 17 y 18; 4°, letra b), permanentes, y transitorio** del proyecto de ley bajo análisis, en razón de que dichos preceptos no se refieren a materias propias de ley orgánica constitucional.

Los Ministros señores Carlos Carmona Santander, Iván Aróstica Maldonado y la Ministra señora María Luisa Brahm Barril concurren a lo resuelto respecto del artículo 2° del proyecto sometido a control, que agrega una letra d) al artículo 20 de la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, dejando, además, expresa constancia de que la norma propia de ley orgánica constitucional consiste solamente en la obligación de la Secretaría Municipal de llevar el registro y que, por su parte, los caracteres y elementos de dicho catastro son materia propia de ley común.

Acordada la calificación como ley orgánica constitucional del artículo 2° del proyecto sometido a control con el voto en contra del Ministro señor Gonzalo García Pino, en tanto, a su juicio, por medio de la normativa sometida a examen sólo se está ejecutando la preceptiva legal referida al registro creado en el artículo 6° de la Ley N° 19.418, sobre Juntas de Vecinos y demás Organizaciones Comunitarias, que es propia de ley común. Cuando una misma materia aparece regulada por una ley simple (acreditada tal

OFICIO DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

condición en el considerando 9° de esta sentencia) y, a la vez, referida en una norma orgánica constitucional (incorporación en la LOC de Municipalidades como una función del Secretario Municipal del deber de llevar ese registro), hay que atender a cuál ley es la que introduce la innovación en el ordenamiento y, a partir de ahí, precisar su calificación orgánica. Este es un caso donde el que innovó fue el legislador y su declaración en el artículo 20 de la LOC de Municipalidades no es sino una consecuencia de aquélla. Este criterio se sostiene en dos fundamentos adicionales. Primero, no hay jerarquía normativa entre una regla de LOC y otra de ley simple, sino que sólo una diferencia en el quórum y en el control constitucional. Y, segundo, la regla de LOC es excepcional y subordinada a los casos específicos que la Constitución contempla. En concepto de este Ministro, la densidad regulatoria moderna, que entrecruza habitualmente normas de una u otro tipo de calificación, exige un criterio adicional para delimitar una frontera. Por lo mismo, es la innovación en el ordenamiento la que indica cuál prima.

Acordada con el voto en contra del Ministro señor Iván Aróstica Maldonado y de la Ministra señora María Luisa Brahm Barril respecto de lo resuelto acerca de los nuevos incisos cuarto y quinto que se introducen al artículo 166 del Decreto con Fuerza de Ley N° 458, de 1976, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que aprueba la nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones, por **el artículo 4°, letra b)**, del proyecto de ley sometido a control, por considerar que se establecen allí atribuciones nuevas para la Dirección de Obras Municipales, al permitir la aprobación de permisos y recepción simultáneamente y al habilitar la sustitución de una certificación por un informe favorable de inspección.

Redactaron la sentencia, la prevención y las disidencias, los Ministros que, respectivamente, las suscriben.

Comuníquese a la Cámara de Diputados, regístrese y archívese.

Rol N° 2624-14-CPR.

Pronunciada por el Excmo. Tribunal Constitucional, integrado por su Presidenta, Ministra señora Marisol Peña Torres, y por los Ministros señores Hernán Vodanovic Schnake, Francisco Fernández Fredes, Carlos Carmona Santander, Iván Aróstica Maldonado, Gonzalo García Pino, Domingo Hernández Empananza y la Ministra señora María Luisa Brahm Barril.

Autoriza la Secretaria del Tribunal Constitucional, señora Marta de la Fuente Olgún.

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

4. Trámite Finalización: Cámara de Diputados

4.1. Oficio de Cámara de Origen al Ejecutivo

Oficio de Ley a S.E. La Presidenta de la República. Comunica texto aprobado por el Congreso Nacional. Fecha 18 de marzo, 2014.

Oficio N° 11.169
VALPARAÍSO, 18 de marzo de 2014.

**A S.E. LA
PRESIDENTA
DE LA
REPÚBLICA**

Tengo a honra poner en conocimiento de V.E. que la Cámara de Diputados, por oficio N° 11.139, de 28 de enero de 2014, remitió al Excmo. Tribunal Constitucional el proyecto de ley, de origen en una moción de los diputados señores Osvaldo Andrade Lara, Pedro Browne Urrejola, René Manuel García García, Ernesto Silva Méndez, de la diputada señora Claudia Nogueira Fernández, y de los exdiputados señores Carlos Montes Cisternas, Patricio Hales Dib, Juan Carlos Latorre Carmona y Pedro Velásquez Seguel, que modifica ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, para facilitar la administración de copropiedades y la presentación de proyectos de mejoramiento o ampliación de condominios de viviendas sociales, correspondiente al boletín N° 8232-14, en atención a que el proyecto contiene materias propias de normas de carácter orgánico constitucional.

En virtud de lo anterior, el Excmo. Tribunal Constitucional, por oficio N° 9.674, de 11 de marzo del año en curso, del que se ha dado cuenta el día de hoy, ha remitido la sentencia recaída en la materia, en la cual declara que la disposición contenida en el artículo 2° del proyecto de ley, que agrega una letra d) al artículo 20 de la ley N° 18.695, orgánica constitucional de Municipalidades, es constitucional.

Por tanto, y habiéndose dado cumplimiento al control de constitucionalidad establecido en el artículo 93, N° 1, de la Constitución Política de la República, corresponde a V.E. promulgar el siguiente proyecto de ley:

PROYECTO DE LEY:

“Artículo 1°.- Introdúcense las siguientes modificaciones en la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria:

- 1) Intercálase, a continuación del artículo 1°, el siguiente artículo 1° bis:

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

"Artículo 1° bis.- Al Ministerio de la Vivienda y Urbanismo corresponderá, a través de la División de Desarrollo Urbano, impartir, mediante circulares, que se mantendrán a disposición de cualquier interesado, las instrucciones para la aplicación de las disposiciones de esta ley y su reglamento, en materias relacionadas con autorizaciones municipales, proyectos de construcción y obras de condominios."

2) Incorpóranse las siguientes modificaciones en el artículo 2°:

a) Elimínase, en el encabezamiento del número 1, la oración ", los cuales no podrán estar emplazados en un mismo predio".

b) Intercálanse, a continuación del número 6, los siguientes números 7 y 8:

"7.- Comité de Administración: aquel elegido por la asamblea de copropietarios para su representación, conforme al artículo 21 de esta ley.

8.- Administrador: la persona natural o jurídica designada por los copropietarios para cumplir labores de administración del condominio, conforme a la presente ley, a su reglamento y al reglamento de copropiedad."

3) Agrégase en el artículo 3° el siguiente inciso cuarto:

"En caso de condominios que contemplen diferentes sectores, el reglamento podrá establecer los derechos de las unidades sobre los bienes comunes del respectivo sector, separadamente de los derechos sobre los bienes comunes de todo el condominio."

4) Incorpórase en el artículo 7° el siguiente inciso tercero:

"Tratándose de condominios de viviendas sociales la formación del fondo común de reserva será optativa."

5) Incorpóranse en el artículo 8° las siguientes modificaciones:

a) En el inciso primero:

i) Reemplázase la frase "mínima obligatoria de estacionamientos que señale el plan regulador" por "de estacionamientos requerida conforme a las normas vigentes".

ii) Sustitúyese la frase "antes mencionada deberán singularizarse en el plano a que se refiere el artículo 11 y, en caso de enajenación, ésta sólo podrá hacerse" por "sólo podrán enajenarse".

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

iii) Agrégase, a continuación de la expresión "bienes comunes del condominio", la frase ", sin perjuicio de su asignación a sectores determinados, conforme establezca el reglamento".

b) Intercálase, a continuación del inciso tercero, el siguiente inciso cuarto, nuevo, pasando el actual cuarto a ser quinto:

"En casos justificados, y previa consulta a la municipalidad respectiva, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo podrá rebajar la dotación mínima de estacionamientos para condominios de viviendas sociales, a que se refiere el inciso primero del presente artículo, cuando se trate de proyectos emplazados en lugares no aptos para la circulación de vehículos, o proyectos asociados a transporte público."

6) Elimínase el inciso primero del artículo 9°, pasando los actuales incisos segundo y tercero a ser primero y segundo, respectivamente.

7) Agrégase en el inciso primero del artículo 10, a continuación de la expresión "el área de emplazamiento del condominio", la frase ", sin perjuicio de las excepciones y normas especiales establecidas en el decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959, del Ministerio de Obras Públicas, y en el Reglamento Especial de Viviendas Económicas".

8) Elimínase, en el inciso tercero del artículo 13, la expresión "acuerdo de la asamblea y".

9) Introdúcense en el artículo 17 las siguientes modificaciones:

a) Agrégase en el inciso primero, a continuación de la expresión "reunidos en asamblea", la frase ", sin perjuicio de los demás mecanismos contemplados en esta ley".

b) Reemplázanse los numerales del inciso quinto por los siguientes:

"1. Modificación del reglamento de copropiedad.

2. Enajenación o arrendamiento de bienes de dominio común, o la constitución de gravámenes sobre ellos.

3. Reconstrucción o demolición del condominio.

4. Petición a la Dirección de Obras Municipales para que se deje sin efecto la declaración que acogió el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, o su modificación.

5. Delegación de facultades al Comité de Administración.

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

6. Remoción parcial o total de los miembros del Comité de Administración.
7. Gastos o inversiones extraordinarios que excedan, en un período de doce meses, el equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del condominio.
8. Administración conjunta de dos o más condominios de conformidad al artículo 26, y establecimiento de subadministraciones en un mismo condominio.
9. Programas de autofinanciamiento de los condominios, y asociaciones con terceros para estos efectos.
10. Cambio de destino de las unidades del condominio.
11. Constitución de derechos de uso y goce exclusivos de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios, u otras formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común.
12. Obras de alteración o ampliaciones del condominio o sus unidades.
13. Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo.”.

c) Reemplázase en el inciso sexto la expresión “números 2, 3, 4, 5 y 6” por “números 2, 3, 4, 10, 11, 12 y 13”.

d) Agréganse, a continuación del inciso sexto, los siguientes incisos séptimo, octavo, noveno y décimo:

“No se requerirá sesión extraordinaria de asamblea respecto de las materias comprendidas en los números 10, 11, 12 y 13, cuando el reglamento de copropiedad establezca normas que las regulen y se trate de obras que no involucren modificaciones en los derechos en el condominio.

Tratándose de solicitudes ante la Dirección de Obras Municipales, respecto de cualesquiera de las autorizaciones o permisos contemplados en la ley General de Urbanismo y Construcciones, deberá identificarse en éstas la facultad de representar al condominio establecida en el reglamento de copropiedad, acta de asamblea extraordinaria o mandato especial.

Tratándose de condominios de viviendas sociales, las consultas escritas efectuadas conforme al presente artículo se entenderán aprobadas con la firma de los copropietarios que representen, al menos, el cincuenta por ciento de los

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

derechos en el condominio. Asimismo, en estos condominios también podrán ser objeto de consulta por escrito las materias señaladas en los números 10, 11, 12 y 13.

Los proyectos de fusión de viviendas sociales colindantes en edificaciones colectivas y el correspondiente cambio de rol de avalúo de la nueva unidad en el Servicio de Impuestos Internos, cuando la obra se financie con recursos públicos y no altere la fachada del edificio, requerirán sólo la autorización del propietario de cada una de las unidades a fusionar.”.

10) Incorpóranse las siguientes enmiendas en el artículo 19:

a) Reemplázase en el inciso tercero el guarismo “7” por “5”.

b) Sustitúyese el inciso cuarto por el siguiente:

“Las asambleas extraordinarias para tratar modificaciones al reglamento de copropiedad, que incidan en la alteración del porcentaje de los derechos de los copropietarios sobre los bienes de dominio común, requerirán para constituirse la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el noventa por ciento de los derechos en el condominio, y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos, el ochenta y cinco por ciento de los derechos en el condominio.”.

c) Intercálase, a continuación del inciso cuarto, el siguiente inciso quinto, pasando los actuales incisos quinto y sexto a ser sexto y séptimo, respectivamente:

“Tratándose de condominios de viviendas sociales, tanto las asambleas ordinarias como las extraordinarias requerirán para constituirse la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el cincuenta por ciento de los derechos en el condominio, y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos, el cincuenta por ciento de los derechos en el condominio. En caso de condominios de viviendas sociales con subadministraciones por bloques, las asambleas podrán desarrollarse de manera independiente en cada subadministración y resolver sobre todas aquellas materias que no tengan efectos directos sobre el resto del condominio.”.

11) Agrégase en el artículo 21, a continuación de la expresión “asamblea extraordinaria”, la frase “y no hubieren sido delegadas por ésta conforme al artículo 17”.

12) Reemplázase, en el inciso primero del artículo 26, la frase “colindantes o ubicados en una misma manzana o en manzanas contiguas,” por “ubicados en una misma comuna”.

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

13) Incorpóranse las siguientes modificaciones en el artículo 39:

a) Suprímese en el inciso primero la frase "no podrán contar con más de 150 unidades de viviendas,".

b) Agrégase el siguiente inciso segundo, pasando el actual segundo a ser tercero:

"El reglamento fijará la cantidad máxima de unidades que podrán contemplar los condominios de viviendas sociales, según sus características y forma de administración.".

14) Incorpórase a continuación del artículo 39 el siguiente artículo 39 bis:

"Artículo 39 bis.- En los predios que originalmente contaron con una vivienda social podrán contemplarse, por una sola vez, hasta dos viviendas sociales adicionales y constituir un condominio acogido a la presente ley, bajo la denominación de "condominio de densificación predial".

Los condominios de densificación predial no requerirán contar con reglamento de copropiedad, Comité de Administración, administrador, régimen de gastos comunes, fondo de reserva, estacionamientos, seguros ni planes de emergencia. Las normas urbanísticas aplicables serán sólo las establecidas en el Reglamento Especial de Viviendas Económicas.

Todo lo concerniente a la administración del condominio corresponderá a los copropietarios, que deberán actuar conjuntamente en todas aquellas materias que puedan afectar a más de una unidad. Tratándose de obras relacionadas con las condiciones de habitabilidad o de seguridad, el Director de Obras Municipales podrá autorizar su ejecución a solicitud de uno solo de los copropietarios afectados.".

15) Introdúcense las siguientes enmiendas en el artículo 41:

a) En el inciso segundo:

i) Reemplázase la letra e) por la siguiente:

"e) En programas de mejoramiento o ampliación de las unidades del condominio o de los bienes comunes;".

ii) Intercálase a continuación de la letra e) la siguiente letra f), pasando las actuales letras f) y g) a ser letras g) y h), respectivamente:

"f) En programas de mantenimiento de los bienes comunes;".

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

b) Intercálase, a continuación del inciso segundo, el siguiente inciso tercero, pasando el actual tercero a ser cuarto:

“Con el objeto de promover mejoramientos integrales y armónicos, los condominios o sectores de éstos podrán optar a los programas a que hacen referencia las letras a), d) y e) precedentes, aun cuando existan copropietarios que individualmente no cumplan los requisitos del respectivo programa.”.

c) Agrégase, a continuación del inciso tercero, que pasó a ser cuarto, el siguiente inciso quinto:

“Tratándose de condominios que no se encuentren organizados, para la postulación a dichos programas bastará la firma de los copropietarios que representen, al menos, la mitad de los derechos en el condominio.”.

16) Reemplázase, en el artículo 44, el texto “comunicando el cumplimiento de dicha diligencia a la municipalidad respectiva y dejando copia de la protocolización en el archivo de documentos del condominio.” por el siguiente: “a más tardar dentro de los treinta días siguientes a la ocurrencia del hecho o decisión que los motiva, dejando copia de la protocolización en el archivo de documentos del condominio y en el registro municipal a que se refiere el artículo 6° de la ley N° 19.418, sobre Juntas de Vecinos y demás Organizaciones Comunitarias, de la municipalidad respectiva.”.

17) Intercálase, a continuación del artículo 44, el siguiente artículo 44 bis:

“Artículo 44 bis.- Para los efectos de esta ley, las municipalidades deberán incorporar a todos los condominios sociales de la respectiva comuna en un apartado especial del registro municipal a que se refiere el artículo 6° de la ley N° 19.418, sobre Juntas de Vecinos y demás Organizaciones Comunitarias. En dicho registro deben constar el certificado del Director de Obras Municipales que declaró el condominio acogido a esta ley, las resoluciones aprobatorias de cambios en las construcciones, los planos y sus modificaciones aprobadas, el reglamento de copropiedad y sus modificaciones, la constitución del Comité de Administración respectivo y sus modificaciones, y la identificación del administrador del condominio.

Tratándose de condominios formados con anterioridad a la publicación de esta ley, el registro deberá incluir los antecedentes que correspondan según el tipo de condominio.

La municipalidad deberá entregar copia autorizada de tales documentos a cualquier copropietario, miembro del Comité de Administración o administrador del respectivo condominio, a los funcionarios del Servicio de Vivienda y Urbanización o del Gobierno Regional, a costa del requirente.”.

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

18) Incorpóranse los siguientes incisos segundo y tercero en el artículo 45:

“Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 6º, para el cobro de gastos comunes los condominios sociales podrán celebrar convenios con la municipalidad o con cualquiera de las empresas a que se refiere el inciso anterior. Facúltase a las municipalidades y a las citadas empresas de servicios para efectuar dicha labor.

Los cobros de gastos comunes que efectúen las citadas empresas de servicios, en su caso, deberán efectuarse en documento separado del cobro de los servicios. Los convenios respectivos deberán archivarse en el registro municipal a que se refiere el artículo 44 bis.”.

19) Introdúcense las siguientes modificaciones en el artículo 46:

a) Reemplázase la expresión “podrá establecer subadministraciones, en la forma dispuesta en el artículo 25” por “podrá formar un sector y establecer subadministraciones”.

b) Agrégase el siguiente inciso segundo:

“En caso que no estuviere establecido en el reglamento de copropiedad, en el acta de constitución de la subadministración deberán consignarse sus funciones y la relación con el resto del condominio. Dicha acta requerirá la firma de un ministro de fe.”.

20) Introdúcense las siguientes modificaciones en el artículo 46 bis:

a) Reemplázase la expresión “el secretario municipal respectivo” por “un funcionario municipal designado al efecto”.

b) Agrégase el siguiente inciso segundo:

“Los condominios de viviendas sociales estarán exentos del pago de los derechos municipales que pudieren devengarse respecto de las actuaciones del ministro de fe, en su caso.”.

21) Reemplázase el inciso noveno del artículo 46 quáter por el siguiente:

“Los condominios de viviendas sociales estarán exentos del pago de los derechos municipales que pudieren devengarse respecto de las actuaciones a que se refiere este artículo.”.

22) Intercálase en el inciso primero del artículo transitorio, a continuación de la expresión “los Servicios de Vivienda y Urbanización y sus antecesores

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

legales," la frase "cuando dentro de sus deslindes existan bienes de dominio común,".

Artículo 2°.- Agrégase la siguiente letra d) en el artículo 20 de la ley N° 18.695, orgánica constitucional de Municipalidades, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado fue fijado por el decreto con fuerza de ley N°1, de 2006, del Ministerio del Interior:

"d) Llevar el registro municipal a que se refiere el artículo 6° de la ley N° 19.418, sobre Juntas de Vecinos y demás Organizaciones Comunitarias."

Artículo 3°.- Incorpóranse las siguientes modificaciones en el decreto con fuerza de ley N°2, de 1959, del Ministerio de Obras Públicas, sobre Plan Habitacional:

a) Agréganse en el artículo 1°, a continuación del inciso séptimo, los siguientes incisos octavo y noveno:

"El Reglamento Especial de Viviendas Económicas establecerá la categoría de "proyectos de viviendas integradas", referida a proyectos que inducen o colaboran a mejorar los niveles de integración social urbana.

El Ministerio de la Vivienda y Urbanismo podrá establecer beneficios de normas urbanísticas para dichos proyectos en lugares determinados, previa consulta a la municipalidad respectiva."

b) Agrégase en el inciso tercero del artículo 3°, a continuación de la expresión "edificada en cada grupo", la frase ", salvo que dichos usos de suelo estén admitidos en el respectivo Plan Regulador Comunal, en cuyo caso no regirá la limitación de porcentaje".

c) Reemplázase en el inciso primero del artículo 18 la expresión "para edificación de "vivienda económica"" por "de edificación que contemple "viviendas económicas"".

d) Elimínase el inciso segundo del artículo 19, pasando el actual inciso tercero a ser segundo.

Artículo 4°.- Incorpóranse las siguientes modificaciones en el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1976, del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, que aprueba la nueva ley General de Urbanismo y Construcciones:

a) En el artículo 165:

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

i) Elimínase en la letra b) del inciso primero la frase “, pudiendo estos locales ubicarse solamente en el primer piso, o hasta el segundo piso en su caso”.

ii) Reemplázase el inciso segundo por el siguiente:

“La limitación de los porcentajes antes señalados no regirá en las zonas en que el Plan Regulador admite los destinos a que se refiere este artículo.”.

b) En el artículo 166:

i) Reemplázase en el encabezamiento del inciso primero la oración “sólo les serán aplicables las disposiciones de los planes reguladores y las normas técnicas que se indican a continuación” por la siguiente: “en materia de planes reguladores y normas técnicas sólo les serán aplicables las disposiciones que se indican a continuación”.

ii) Reemplázase la letra b) del inciso primero por la siguiente:

“b) Normas técnicas de las instalaciones interiores de electricidad, agua potable, alcantarillado y gas, cuando corresponda, y las demás que establece el Reglamento Especial de Viviendas Económicas.”.

iii) Sustitúyense los incisos tercero, cuarto, quinto, sexto y séptimo por los siguientes incisos tercero, cuarto, quinto y sexto, pasando el actual inciso octavo a ser séptimo:

“Las disposiciones de este artículo también serán aplicables a:

1) La regularización de las ampliaciones a que se refiere el inciso primero.

2) La regularización de una segunda o tercera vivienda en el mismo predio que originalmente contó con una vivienda social, en cuyo caso el valor de 520 unidades de fomento se aplicará, separadamente, a cada vivienda adicional.

3) La regularización de edificaciones construidas con anterioridad al 31 de julio de 1959.

Las municipalidades podrán desarrollar programas de regularización de grupos de viviendas sociales o viviendas sociales ampliadas conforme a este artículo, en cuyo caso podrán aprobarse los permisos y recepciones de los distintos propietarios en forma simultánea.

En las regularizaciones, el certificado señalado en el inciso segundo podrá reemplazarse por un informe favorable de inspección de la Dirección de Obras Municipales.

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

Los permisos de edificación y la recepción definitiva de las obras que trata este artículo se tramitarán conforme al procedimiento simplificado que para estos efectos establecerá la Ordenanza General.”.

Artículo transitorio.- En el plazo máximo de dos años, contado desde la publicación de esta ley, las municipalidades deberán incorporar a todos los condominios sociales que se hubieren constituido en la respectiva comuna en el registro contemplado en el artículo 6° de la ley N° 19.418, conforme al artículo 44 bis de la ley N° 19.537. En casos de condominios que no contaren con Comité de Administración o administrador, deberá señalarse tal circunstancia en el Registro.

En caso de condominios sociales que no hubieren sido autorizados por la respectiva Dirección de Obras Municipales, el plazo de dos años señalado en el inciso anterior se contará desde la recepción de los antecedentes por parte del correspondiente Servicio de Vivienda y Urbanización.

Fíjase un plazo máximo de dos años para que los respectivos Servicios de Vivienda y Urbanización remitan a las municipalidades los antecedentes a que se refiere el inciso anterior.”.

Adjunto a V.E. copia de la sentencia respectiva.

Dios guarde a V. E.

ALDO CORNEJO GONZÁLEZ
Presidente de la Cámara de Diputados

MIGUEL LANDEROS PERKIČ
Secretario General de la Cámara de Diputados

LEY

5. Publicación de ley en Diario Oficial

5.1. Ley N° 20.741

Fecha Publicación	: 01-04-2014
Fecha Promulgación	: 25-03-2014
Organismo	: MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Tipo Versión	: Unica
URL	: http://bcn.cl/1jwnz

LEY NÚM. 20.741

MODIFICA LA LEY N° 19.537, SOBRE COPROPIEDAD INMOBILIARIA, PARA FACILITAR LA ADMINISTRACIÓN DE COPROPIEDADES Y LA PRESENTACIÓN DE PROYECTOS DE MEJORAMIENTO O AMPLIACIÓN DE CONDOMINIOS DE VIVIENDAS SOCIALES

Teniendo presente que el H. Congreso Nacional ha dado su aprobación al siguiente proyecto de ley originado en una moción de los diputados señores Osvaldo Andrade Lara, Pedro Browne Urrejola, René Manuel García García, Ernesto Silva Méndez, de la diputada señora Claudia Nogueira Fernández, y de los ex diputados señores Carlos Montes Cisternas, Patricio Hales Dib, Juan Carlos Latorre Carmona y Pedro Velásquez Seguel,

Proyecto de ley:

"Artículo 1°.- Introdúcense las siguientes modificaciones en la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria:

1) Intercálase, a continuación del artículo 1°, el siguiente artículo 1° bis:

"Artículo 1° bis.- Al Ministerio de la Vivienda y Urbanismo corresponderá, a través de la División de Desarrollo Urbano, impartir, mediante circulares, que se mantendrán a disposición de cualquier interesado, las instrucciones para la aplicación de las disposiciones de esta ley y su reglamento, en materias relacionadas con

LEY

autorizaciones municipales, proyectos de construcción y obras de condominios."

2) Incorpóranse las siguientes modificaciones en el artículo 2°:

a) Elimínase, en el encabezamiento del número 1, la oración ", los cuales no podrán estar emplazados en un mismo predio".

b) Intercálanse, a continuación del número 6, los siguientes números 7 y 8:

"7.- Comité de Administración: aquel elegido por la asamblea de copropietarios para su representación, conforme al artículo 21 de esta ley.

8.- Administrador: la persona natural o jurídica designada por los copropietarios para cumplir labores de administración del condominio, conforme a la presente ley, a su reglamento y al reglamento de copropiedad."

3) Agrégase en el artículo 3° el siguiente inciso cuarto:

"En caso de condominios que contemplen diferentes sectores, el reglamento podrá establecer los derechos de las unidades sobre los bienes comunes del respectivo sector, separadamente de los derechos sobre los bienes comunes de todo el condominio."

4) Incorpórase en el artículo 7° el siguiente inciso tercero:

"Tratándose de condominios de viviendas sociales la formación del fondo común de reserva será optativa."

5) Incorpóranse en el artículo 8° las siguientes modificaciones:

a) En el inciso primero:

i) Reemplázase la frase "mínima obligatoria de estacionamientos que señale el plan regulador" por "de estacionamientos requerida conforme a las normas vigentes".

LEY

ii) Sustitúyese la frase "antes mencionada deberán singularizarse en el plano a que se refiere el artículo 11 y, en caso de enajenación, ésta sólo podrá hacerse" por "sólo podrán enajenarse".

iii) Agrégase, a continuación de la expresión "bienes comunes del condominio", la frase ", sin perjuicio de su asignación a sectores determinados, conforme establezca el reglamento".

b) Intercálase, a continuación del inciso tercero, el siguiente inciso cuarto, nuevo, pasando el actual cuarto a ser quinto:

"En casos justificados, y previa consulta a la municipalidad respectiva, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo podrá rebajar la dotación mínima de estacionamientos para condominios de viviendas sociales, a que se refiere el inciso primero del presente artículo, cuando se trate de proyectos emplazados en lugares no aptos para la circulación de vehículos, o proyectos asociados a transporte público.".

6) Elimínase el inciso primero del artículo 9°, pasando los actuales incisos segundo y tercero a ser primero y segundo, respectivamente.

7) Agrégase en el inciso primero del artículo 10, a continuación de la expresión "el área de emplazamiento del condominio", la frase ", sin perjuicio de las excepciones y normas especiales establecidas en el decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959, del Ministerio de Obras Públicas, y en el Reglamento Especial de Viviendas Económicas".

8) Elimínase, en el inciso tercero del artículo 13, la expresión "acuerdo de la asamblea y".

9) Introdúcense en el artículo 17 las siguientes modificaciones:

a) Agrégase en el inciso primero, a continuación de la expresión "reunidos en asamblea", la frase ", sin perjuicio de los demás mecanismos contemplados en esta ley".

b) Reemplázanse los numerales del inciso quinto por los siguientes:

LEY

- "1. Modificación del reglamento de copropiedad.
 2. Enajenación o arrendamiento de bienes de dominio común, o la constitución de gravámenes sobre ellos.
 3. Reconstrucción o demolición del condominio.
 4. Petición a linmobiliaria, a Dirección de Obras Municipales para que se deje sin efecto la declaración que acogió el condominio al régimen de copropiedad o su modificación.
 5. Delegación de facultades al Comité de Administración.
 6. Remoción parcial o total de los miembros del Comité de Administración.
 7. Gastos o inversiones extraordinarios que excedan, en un período de doce meses, el equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del condominio.
 8. Administración conjunta de dos o más condominios de conformidad al artículo 26, y establecimiento de subadministraciones en un mismo condominio.
 9. Programas de autofinanciamiento de los condominios, y asociaciones con terceros para estos efectos.
 10. Cambio de destino de las unidades del condominio.
 11. Constitución de derechos de uso y goce exclusivos de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios, u otras formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común.
 12. Obras de alteración o ampliaciones del condominio o sus unidades.
 13. Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo."
- c) Reemplázase en el inciso sexto la expresión "números 2, 3, 4, 5 y 6" por "números 2, 3, 4, 10, 11, 12 y 13".

LEY

d) Agréganse, a continuación del inciso sexto, los siguientes incisos séptimo, octavo, noveno y décimo:

"No se requerirá sesión extraordinaria de asamblea respecto de las materias comprendidas en los números 10, 11, 12 y 13, cuando el reglamento de copropiedad establezca normas que las regulen y se trate de obras que no involucren modificaciones en los derechos en el condominio.

Tratándose de solicitudes ante la Dirección de Obras Municipales, respecto de cualesquiera de las autorizaciones o permisos contemplados en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, deberá identificarse en éstas la facultad de representar al condominio establecida en el reglamento de copropiedad, acta de asamblea extraordinaria o mandato especial.

Tratándose de condominios de viviendas sociales, las consultas escritas efectuadas conforme al presente artículo se entenderán aprobadas con la firma de los copropietarios que representen, al menos, el cincuenta por ciento de los derechos en el condominio. Asimismo, en estos condominios también podrán ser objeto de consulta por escrito las materias señaladas en los números 10, 11, 12 y 13.

Los proyectos de fusión de viviendas sociales colindantes en edificaciones colectivas y el correspondiente cambio de rol de avalúo de la nueva unidad en el Servicio de Impuestos Internos, cuando la obra se financie con recursos públicos y no altere la fachada del edificio, requerirán sólo la autorización del propietario de cada una de las unidades a fusionar."

10) Incorpóranse las siguientes enmiendas en el artículo 19:

a) Reemplázase en el inciso tercero el guarismo "7" por "5".

b) Sustitúyese el inciso cuarto por el siguiente:

"Las asambleas extraordinarias para tratar modificaciones al reglamento de copropiedad, que incidan en la alteración del porcentaje de los derechos de los copropietarios sobre los bienes de dominio común, requerirán

LEY

para constituirse la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el noventa por ciento de los derechos en el condominio, y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos, el ochenta y cinco por ciento de los derechos en el condominio."

c) Intercálase, a continuación del inciso cuarto, el siguiente inciso quinto, pasando los actuales incisos quinto y sexto a ser sexto y séptimo, respectivamente:

"Tratándose de condominios de viviendas sociales, tanto las asambleas ordinarias como las extraordinarias requerirán para constituirse la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el cincuenta por ciento de los derechos en el condominio, y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos, el cincuenta por ciento de los derechos en el condominio. En caso de condominios de viviendas sociales con subadministraciones por bloques, las asambleas podrán desarrollarse de manera independiente en cada subadministración y resolver sobre todas aquellas materias que no tengan efectos directos sobre el resto del condominio."

11) Agrégase en el artículo 21, a continuación de la expresión "asamblea extraordinaria", la frase "y no hubieren sido delegadas por ésta conforme al artículo 17".

12) Reemplázase, en el inciso primero del artículo 26, la frase "colindantes o ubicados en una misma manzana o en manzanas contiguas," por "ubicados en una misma comuna".

13) Incorpóranse las siguientes modificaciones en el artículo 39:

a) Suprímese en el inciso primero la frase "no podrán contar con más de 150 unidades de viviendas,".

b) Agrégase el siguiente inciso segundo, pasando el actual segundo a ser tercero:

"El reglamento fijará la cantidad máxima de unidades que podrán contemplar los condominios de viviendas sociales, según sus características y forma de administración."

LEY

14) Incorpórase a continuación del artículo 39 el siguiente artículo 39 bis:

"Artículo 39 bis.- En los predios que originalmente contaron con una vivienda social podrán contemplarse, por una sola vez, hasta dos viviendas sociales adicionales y constituir un condominio acogido a la presente ley, bajo la denominación de "condominio de densificación predial".

Los condominios de densificación predial no requerirán contar con reglamento de copropiedad, Comité de Administración, administrador, régimen de gastos comunes, fondo de reserva, estacionamientos, seguros ni planes de emergencia. Las normas urbanísticas aplicables serán sólo las establecidas en el Reglamento Especial de Viviendas Económicas.

Todo lo concerniente a la administración del condominio corresponderá a los copropietarios, que deberán actuar conjuntamente en todas aquellas materias que puedan afectar a más de una unidad. Tratándose de obras relacionadas con las condiciones de habitabilidad o de seguridad, el Director de Obras Municipales podrá autorizar su ejecución a solicitud de uno solo de los copropietarios afectados."

15) Introdúcense las siguientes enmiendas en el artículo 41:

a) En el inciso segundo:

i) Reemplázase la letra e) por la siguiente:

"e) En programas de mejoramiento o ampliación de las unidades del condominio o de los bienes comunes;"

ii) Intercálase a continuación de la letra e) la siguiente letra f), pasando las actuales letras f) y g) a ser letras g) y h), respectivamente:

"f) En programas de mantenimiento de los bienes comunes;"

b) Intercálase, a continuación del inciso segundo, el siguiente inciso tercero, pasando el actual tercero a ser cuarto:

LEY

"Con el objeto de promover mejoramientos integrales y armónicos, los condominios o sectores de éstos podrán optar a los programas a que hacen referencia las letras a), d) y e) precedentes, aun cuando existan copropietarios que individualmente no cumplan los requisitos del respectivo programa."

c) Agrégase, a continuación del inciso tercero, que pasó a ser cuarto, el siguiente inciso quinto:

"Tratándose de condominios que no se encuentren organizados, para la postulación a dichos programas bastará la firma de los copropietarios que representen, al menos, la mitad de los derechos en el condominio."

16) Reemplázase, en el artículo 44, el texto "comunicando el cumplimiento de dicha diligencia a la municipalidad respectiva y dejando copia de la protocolización en el archivo de documentos del condominio." por el siguiente: "a más tardar dentro de los treinta días siguientes a la ocurrencia del hecho o decisión que los motiva, dejando copia de la protocolización en el archivo de documentos del condominio y en el registro municipal a que se refiere el artículo 6° de la ley N° 19.418, sobre Juntas de Vecinos y demás Organizaciones Comunitarias, de la municipalidad respectiva."

17) Intercálase, a continuación del artículo 44, el siguiente artículo 44 bis:

"Artículo 44 bis.- Para los efectos de esta ley, las municipalidades deberán incorporar a todos los condominios sociales de la respectiva comuna en un apartado especial del registro municipal a que se refiere el artículo 6° de la ley N° 19.418, sobre Juntas de Vecinos y demás Organizaciones Comunitarias. En dicho registro deben constar el certificado del Director de Obras Municipales que declaró el condominio acogido a esta ley, las resoluciones aprobatorias de cambios en las construcciones, los planos y sus modificaciones aprobadas, el reglamento de copropiedad y sus modificaciones, la constitución del Comité de Administración respectivo y sus modificaciones, y la identificación del administrador del condominio.

LEY

Tratándose de condominios formados con anterioridad a la publicación de esta ley, el registro deberá incluir los antecedentes que correspondan según el tipo de condominio.

La municipalidad deberá entregar copia autorizada de tales documentos a cualquier copropietario, miembro del Comité de Administración o administrador del respectivo condominio, a los funcionarios del Servicio de Vivienda y Urbanización o del Gobierno Regional, a costa del requirente."

18) Incorpóranse los siguientes incisos segundo y tercero en el artículo 45:

"Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 6°, para el cobro de gastos comunes los condominios sociales podrán celebrar convenios con la municipalidad o con cualquiera de las empresas a que se refiere el inciso anterior. Facúltase a las municipalidades y a las citadas empresas de servicios para efectuar dicha labor.

Los cobros de gastos comunes que efectúen las citadas empresas de servicios, en su caso, deberán efectuarse en documento separado del cobro de los servicios. Los convenios respectivos deberán archivarse en el registro municipal a que se refiere el artículo 44 bis."

19) Introdúcense las siguientes modificaciones en el artículo 46:

a) Reemplázase la expresión "podrá establecer subadministraciones, en la forma dispuesta en el artículo 25" por "podrá formar un sector y establecer subadministraciones".

b) Agrégase el siguiente inciso segundo:

"En caso que no estuviere establecido en el reglamento de copropiedad, en el acta de constitución de la subadministración deberán consignarse sus funciones y la relación con el resto del condominio. Dicha acta requerirá la firma de un ministro de fe."

20) Introdúcense las siguientes modificaciones en el artículo 46 bis:

LEY

a) Reemplázase la expresión "el secretario municipal respectivo" por "un funcionario municipal designado al efecto".

c) Agrégase el siguiente inciso segundo:

"Los condominios de viviendas sociales estarán exentos del pago de los derechos municipales que pudieren devengarse respecto de las actuaciones del ministro de fe, en su caso."

21) Reemplázase el inciso noveno del artículo 46 quáter por el siguiente:

"Los condominios de viviendas sociales estarán exentos del pago de los derechos municipales que pudieren devengarse respecto de las actuaciones a que se refiere este artículo."

22) Intercálase en el inciso primero del artículo transitorio, a continuación de la expresión "los Servicios de Vivienda y Urbanización y sus antecesores legales,", la frase "cuando dentro de sus deslindes existan bienes de dominio común,".

Artículo 2°.- Agrégase la siguiente letra d) en el artículo 20 de la ley N° 18.695, orgánica constitucional de Municipalidades, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado fue fijado por el decreto con fuerza de ley N°1, de 2006, del Ministerio del Interior:

"d) Llevar el registro municipal a que se refiere el artículo 6° de la ley N° 19.418, sobre Juntas de Vecinos y demás Organizaciones Comunitarias."

Artículo 3°.- Incorpóranse las siguientes modificaciones en el decreto con fuerza de ley N°2, de 1959, del Ministerio de Obras Públicas, sobre Plan Habitacional:

a) Agréganse en el artículo 1°, a continuación del inciso séptimo, los siguientes incisos octavo y noveno:

"El Reglamento Especial de Viviendas Económicas establecerá la categoría de "proyectos de viviendas

LEY

integradas", referida a proyectos que inducen o colaboran a mejorar los niveles de integración social urbana.

El Ministerio de la Vivienda y Urbanismo podrá establecer beneficios de normas urbanísticas para dichos proyectos en lugares determinados, previa consulta a la municipalidad respectiva."

b) Agrégase en el inciso tercero del artículo 3°, a continuación de la expresión "edificada en cada grupo", la frase ", salvo que dichos usos de suelo estén admitidos en el respectivo Plan Regulador Comunal, en cuyo caso no regirá la limitación de porcentaje".

c) Reemplázase en el inciso primero del artículo 18 la expresión "para edificación de "vivienda económica"" por "de edificación que contemple "viviendas económicas"".

d) Elimínase el inciso segundo del artículo 19, pasando el actual inciso tercero a ser segundo.

Artículo 4°.- Incorpóranse las siguientes modificaciones en el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1976, del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, que aprueba la nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones:

a) En el artículo 165:

i) Elimínase en la letra b) del inciso primero la frase ", pudiendo estos locales ubicarse solamente en el primer piso, o hasta el segundo piso en su caso".

ii) Reemplázase el inciso segundo por el siguiente:

"La limitación de los porcentajes antes señalados no regirá en las zonas en que el Plan Regulador admite los destinos a que se refiere este artículo."

b) En el artículo 166:

i) Reemplázase en el encabezamiento del inciso primero la oración "sólo les serán aplicables las disposiciones de los planes reguladores y las normas técnicas que se indican a continuación" por la siguiente: "en materia de planes

LEY

reguladores y normas técnicas sólo les serán aplicables las disposiciones que se indican a continuación".

ii) Reemplázase la letra b) del inciso primero por la siguiente:

"b) Normas técnicas de las instalaciones interiores de electricidad, agua potable, alcantarillado y gas, cuando corresponda, y las demás que establece el Reglamento Especial de Viviendas Económicas.".

iii) Sustitúyense los incisos tercero, cuarto, quinto, sexto y séptimo por los siguientes incisos tercero, cuarto, quinto y sexto, pasando el actual inciso octavo a ser séptimo:

"Las disposiciones de este artículo también serán aplicables a:

1) La regularización de las ampliaciones a que se refiere el inciso primero.

2) La regularización de una segunda o tercera vivienda en el mismo predio que originalmente contó con una vivienda social, en cuyo caso el valor de 520 unidades de fomento se aplicará, separadamente, a cada vivienda adicional.

3) La regularización de edificaciones construidas con anterioridad al 31 de julio de 1959.

Las municipalidades podrán desarrollar programas de regularización de grupos de viviendas sociales o viviendas sociales ampliadas conforme a este artículo, en cuyo caso podrán aprobarse los permisos y recepciones de los distintos propietarios en forma simultánea.

En las regularizaciones, el certificado señalado en el inciso segundo podrá reemplazarse por un informe favorable de inspección de la Dirección de Obras Municipales.

Los permisos de edificación y la recepción definitiva de las obras que trata este artículo se tramitarán conforme al procedimiento simplificado que para estos efectos establecerá la Ordenanza General.".

LEY

Artículo transitorio.- En el plazo máximo de dos años, contado desde la publicación de esta ley, las municipalidades deberán incorporar a todos los condominios sociales que se hubieren constituido en la respectiva comuna en el registro contemplado en el artículo 6° de la ley N° 19.418, conforme al artículo 44 bis de la ley N° 19.537. En casos de condominios que no contaren con Comité de Administración o administrador, deberá señalarse tal circunstancia en el Registro.

En caso de condominios sociales que no hubieren sido autorizados por la respectiva Dirección de Obras Municipales, el plazo de dos años señalado en el inciso anterior se contará desde la recepción de los antecedentes por parte del correspondiente Servicio de Vivienda y Urbanización.

Fijase un plazo máximo de dos años para que los respectivos Servicios de Vivienda y Urbanización remitan a las municipalidades los antecedentes a que se refiere el inciso anterior."

Habiéndose cumplido con lo establecido en el N° 1° del artículo 93 de la Constitución Política de la República y por cuanto he tenido a bien aprobarlo y sancionarlo; por tanto, promúlguese y llévese a efecto como Ley de la República.

Santiago, 25 de marzo de 2014.- MICHELLE BACHELET JERIA, Presidenta de la República.- Paulina Saball Astaburuaga, Ministra de Vivienda y Urbanismo.- Rodrigo Peñailillo Briceño, Ministro del Interior y Seguridad Pública.- Alberto Undurraga Vicuña, Ministro de Obras Públicas.

Lo que transcribo para su conocimiento.- Jaime Romero Álvarez, Subsecretario de Vivienda y Urbanismo.

Tribunal Constitucional

Proyecto de ley que modifica la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, para facilitar la administración de copropiedades y la presentación de proyectos de mejoramiento o ampliación de condominios de viviendas sociales, contenido en el Boletín N° 8232-14

La Secretaria del Tribunal Constitucional, quien suscribe, certifica que la H. Cámara de Diputados envió el proyecto enunciado en el rubro, aprobado por el Congreso

LEY

Nacional, a fin de que este Tribunal ejerciera el control de constitucionalidad respecto de las normas que regulan materias propias de ley orgánica constitucional que aquel contiene, y que por sentencia de 11 de marzo de 2014 en el proceso Rol N° 2.624-14-CPR.

Se resuelve:

1. Que el artículo 2° del proyecto sometido a control, que agrega una letra d) al artículo 20 de la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, es constitucional.

2. Que no se emite pronunciamiento, en examen preventivo de constitucionalidad, respecto de las disposiciones contenidas en los artículos 1°, numerales 17 y 18; 4°, letra b), permanentes, y transitorio del proyecto de ley bajo análisis, en razón de que dichos preceptos no se refieren a materias propias de ley orgánica constitucional.

Santiago, 11 de marzo de 2014.- Marta de la Fuente Olgún, Secretaria.