

**PROYECTO DE LEY, EN TERCER TRÁMITE CONSTITUCIONAL, QUE MODIFICA LA LEY N° 21.442, NUEVA LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA, CON EL OBJETO DE INTERPRETAR SU ARTÍCULO 100 E INTRODUCIR OTRAS ENMIENDAS (BOLETÍN N° 15.254-14).**

LEGISLACIÓN VIGENTE	TEXTO APROBADO POR EL SENADO (PRIMER TRÁMITE CONSTITUCIONAL)	ENMIENDAS INTRODUCIDAS POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS (SEGUNDO TRÁMITE CONSTITUCIONAL)
<p align="center"><b>Ley N° 21.442, que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria</b></p> <p>Artículo 100.- Derógase la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5° transitorio de la presente ley.</p> <p>Las comunidades de copropietarios que se hubieren acogido a la ley N° 19.537 se registrarán por la presente ley desde su publicación, debiendo ajustarse los reglamentos de copropiedad a sus disposiciones en el plazo de un año. Los acuerdos adoptados por las asambleas de copropietarios con anterioridad a la entrada en vigencia de esta ley no quedarán sin efecto.</p>	<p align="center">PROYECTO DE LEY:</p> <p>“Artículo 1°.- Declárase, interpretando el <b>artículo 100</b> de la ley N° 21.442, que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria, que, tratándose de las materias reguladas en ésta cuya aplicación requiera, expresa o tácitamente, la dictación de reglamentos u otras normas complementarias, conservarán su eficacia las disposiciones de la ley N° 19.537 hasta la publicación de dichos textos.</p>	<p align="center"><b>Artículo 1</b></p> <p>Ha intercalado a continuación de la expresión “artículo 100” la siguiente: “del artículo primero”.</p>
<p>Artículo 6°.- Cada copropietario deberá contribuir a todas las obligaciones económicas del condominio y/o sector o edificio en que se emplace su unidad, en proporción al derecho que le corresponda en los bienes de dominio común, salvo que el reglamento de copropiedad establezca otra forma de contribución.</p>	<p>Artículo 2°.- <b>Modifícase</b> la ley N° 21.442, de la siguiente forma:</p> <p>1) Reemplázase el inciso cuarto del artículo 6°, por el siguiente:</p>	<p align="center"><b>Artículo 2 Encabezado</b></p> <p>Ha intercalado a continuación de la expresión “Modifícase” la siguiente: “el artículo primero de”.</p>

LEGISLACIÓN VIGENTE	TEXTO APROBADO POR EL SENADO (PRIMER TRÁMITE CONSTITUCIONAL)	ENMIENDAS INTRODUCIDAS POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS (SEGUNDO TRÁMITE CONSTITUCIONAL)
<p>El deber al que se refiere el inciso precedente seguirá siempre al dueño de cada unidad, aun respecto de los créditos devengados antes de su adquisición. El crédito correspondiente gozará de un privilegio de cuarta clase, que preferirá, cualquiera que sea su fecha, a los enumerados en el artículo 2.481 del Código Civil, sin perjuicio del derecho del propietario para repetir contra su antecesor en el dominio y de la acción de saneamiento por evicción, en su caso.</p> <p>El propietario que transfiera una unidad deberá declarar, en la correspondiente escritura pública, que se encuentra al día en el pago de las obligaciones económicas del condominio o expresar aquellas que adeude. Con todo, la omisión de esta exigencia no afectará la validez del contrato.</p> <p><b>El administrador estará facultado para celebrar convenios de pago con aquellos copropietarios que se encuentren morosos respecto de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de las obligaciones económicas, pudiendo concederse hasta doce cuotas consecutivas y con vencimientos mensuales para el pago de la deuda. El monto mínimo de la primera cuota no podrá ser inferior a un 30% del total de la deuda, debiendo pagarse al momento de la suscripción del referido convenio. Con todo, para celebrar el convenio de pago, el administrador deberá requerir el acuerdo del comité de administración.</b></p> <p>El cobro de las obligaciones económicas a las que alude el inciso primero de este artículo se sujetará al procedimiento del juicio ejecutivo del Título I del Libro Tercero del Código de</p>	<p>“El administrador estará facultado para celebrar convenios de pago con aquellos copropietarios que se encuentren morosos respecto de sus obligaciones económicas, pudiendo concederse cuotas con vencimientos mensuales para el pago de la deuda. El monto de la primera cuota deberá pagarse al momento de la suscripción del convenio; desde ese momento y mientras cumpla con los términos convenidos y sus otras obligaciones económicas, dicho propietario será considerado como copropietario hábil para los efectos de esta ley. Con todo, para celebrar el convenio de pago, el administrador deberá requerir el acuerdo del comité de administración.”.</p>	

LEGISLACIÓN VIGENTE	TEXTO APROBADO POR EL SENADO (PRIMER TRÁMITE CONSTITUCIONAL)	ENMIENDAS INTRODUCIDAS POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS (SEGUNDO TRÁMITE CONSTITUCIONAL)
<p>Procedimiento Civil y su conocimiento corresponderá al juez de letras respectivo.</p>		
<p>Artículo 8°.- Los copropietarios de un condominio deberán acordar un reglamento de copropiedad, de acuerdo a esta ley y su reglamento y a las características propias del condominio, el que observará plenamente las normas de la ley N° 20.609, que establece medidas contra la discriminación, con los siguientes objetos:</p> <p>a) Fijar con precisión sus derechos y obligaciones recíprocos, en el marco de la ley.</p> <p>b) Imponerse las limitaciones que estimen convenientes, siempre que no sean contrarias al ejercicio legítimo de cualquier otro derecho y a las disposiciones legales. El reglamento de copropiedad no podrá prohibir la tenencia de mascotas y animales de compañía por parte de copropietarios, arrendatarios u ocupantes del condominio, dentro de las respectivas unidades. No obstante, podrá establecer limitaciones y restricciones respecto al uso de los bienes comunes por parte de dichos animales, con el objeto de no perturbar la tranquilidad ni comprometer la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio, especialmente tratándose de especímenes caninos calificados como potencialmente peligrosos, respecto de los cuales son plenamente aplicables las medidas especiales de seguridad y protección y las condiciones especiales de tenencia contenidas en el artículo 6° de la ley N° 21.020.</p> <p>c) Establecer que las unidades que integran el condominio, como asimismo los sectores y las subadministraciones en que se divide y los bienes de dominio común, están</p>		

LEGISLACIÓN VIGENTE	TEXTO APROBADO POR EL SENADO (PRIMER TRÁMITE CONSTITUCIONAL)	ENMIENDAS INTRODUCIDAS POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS (SEGUNDO TRÁMITE CONSTITUCIONAL)
<p>identificados individualmente en los planos a que se refiere el artículo 49, señalando el número y la fecha de archivo de dichos planos en el respectivo conservador de bienes raíces.</p> <p>d) Señalar los derechos que corresponden a cada unidad sobre los bienes de dominio común, como asimismo la cuota con que el propietario de cada unidad debe contribuir al pago de las obligaciones económicas del condominio, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 6°, fijando además el porcentaje de recargo sobre los gastos comunes ordinarios de cada unidad, destinado a formar el fondo común de reserva.</p> <p>e) Establecer lo concerniente a la administración y conservación de los bienes de dominio común, las multas e intereses por incumplimiento de obligaciones y la aplicación de alguna de las medidas permitidas en el numeral 9) del artículo 20 y en el artículo 36.</p> <p>f) Regular formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común, sus alcances y limitaciones, como asimismo posibles cambios de destino de estos bienes. En caso alguno el reglamento de copropiedad o los órganos de administración del condominio podrán establecer limitaciones en el uso de los bienes comunes que pudieren implicar una</p>	<p>2) Incorpórase, a continuación del punto final de la letra c) del inciso primero del artículo 8°, que pasa a ser punto y seguido, el siguiente texto: "Tratándose del primer reglamento de copropiedad, el archivo del primer plano de copropiedad y del certificado que acoge el condominio a este régimen se efectuará con posterioridad a la inscripción del primer reglamento, y se materializará mediante una anotación al margen de esa inscripción."</p>	

LEGISLACIÓN VIGENTE	TEXTO APROBADO POR EL SENADO (PRIMER TRÁMITE CONSTITUCIONAL)	ENMIENDAS INTRODUCIDAS POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS (SEGUNDO TRÁMITE CONSTITUCIONAL)
<p>discriminación arbitraria basada en las condiciones laborales de alguno de los copropietarios u ocupantes del condominio, ni aún a pretexto de una pandemia, catástrofe o cualquier hecho de emergencia, de carácter nacional o regional, decretado por la autoridad competente.</p> <p>g) Otorgar a ciertos bienes el carácter de bienes comunes y precisar aquellos que podrían asignarse en uso y goce exclusivo, ya sea por el propietario del condominio o posteriormente por la asamblea de copropietarios.</p> <p>h) Fijar las facultades y obligaciones del comité de administración y del administrador.</p> <p>i) Fijar la periodicidad de las asambleas ordinarias y la época en que se celebrarán.</p> <p>j) Resguardar, mediante las respectivas normas de convivencia y sanciones por incumplimiento, que el uso de unidades habitacionales como alojamiento temporal, hospedaje turístico, apart-hotel u otros análogos, no produzca molestias que afecten la calidad de vida de los habitantes permanentes del condominio ni afectación en el uso de los bienes y servicios comunes por parte de éstos.</p> <p>k) Establecer las conductas que constituyen infracciones al reglamento de copropiedad y las respectivas multas o sanciones aplicables, pudiendo calificarlas según su gravedad.</p> <p>l) En general, determinar su régimen administrativo.</p> <p>Las normas del reglamento de copropiedad serán</p>		

LEGISLACIÓN VIGENTE				TEXTO APROBADO POR EL SENADO (PRIMER TRÁMITE CONSTITUCIONAL)	ENMIENDAS INTRODUCIDAS POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS (SEGUNDO TRÁMITE CONSTITUCIONAL)								
obligatorias para los copropietarios, para quienes les sucedan en el dominio y para los ocupantes de las unidades a cualquier título. Este reglamento y sus modificaciones deberán constar en escritura pública e inscribirse en el registro de hipotecas y gravámenes del conservador de bienes raíces respectivo.													
<p>Artículo 15.- La constitución de las sesiones ordinarias o extraordinarias y la adopción de acuerdos por la asamblea de copropietarios deberá efectuarse conforme a lo que se señala en el siguiente cuadro:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipo de sesión</th> <th>Materias que pueden tratarse en la sesión</th> <th>Quórum mínimo para la constitución de la sesión</th> <th>Quórum mínimo para la adopción de acuerdos</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2) Extraordinaria de mayoría absoluta</td> <td></td> <td>Las personas que representen la mayoría absoluta de los derechos del condominio.</td> <td>Mayoría absoluta de derechos.</td> </tr> </tbody> </table>				Tipo de sesión	Materias que pueden tratarse en la sesión	Quórum mínimo para la constitución de la sesión	Quórum mínimo para la adopción de acuerdos	2) Extraordinaria de mayoría absoluta		Las personas que representen la mayoría absoluta de los derechos del condominio.	Mayoría absoluta de derechos.	<p>3) En el artículo 15:</p> <p>a) En su inciso primero:</p> <p>i) Agrégase, en el cuadro, la siguiente letra h), en la columna "Materias que pueden tratarse en la sesión", correspondiente al Tipo de sesión "2) Extraordinaria de mayoría absoluta":</p> <p>"h) Alteraciones a los bienes comunes."</p>	
Tipo de sesión	Materias que pueden tratarse en la sesión	Quórum mínimo para la constitución de la sesión	Quórum mínimo para la adopción de acuerdos										
2) Extraordinaria de mayoría absoluta		Las personas que representen la mayoría absoluta de los derechos del condominio.	Mayoría absoluta de derechos.										

LEGISLACIÓN VIGENTE				TEXTO APROBADO POR EL SENADO (PRIMER TRÁMITE CONSTITUCIONAL)	ENMIENDAS INTRODUCIDAS POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS (SEGUNDO TRÁMITE CONSTITUCIONAL)
Tipo de sesión	Materias que pueden tratarse en la sesión	Quórum mínimo para la constitución de la sesión	Quórum mínimo para la adopción de acuerdos		
3) Extraordinaria de mayoría reforzada	<p>g) <u>Obras de alteración o ampliaciones del condominio o sus unidades.</u></p> <p>h) <u>Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo.</u></p>	Al menos, las personas que representen el 66% de los derechos del condominio.	Mayoría reforzada de derechos equivalente al 66%.	<p>ii) Sustitúyense, en el cuadro, las letras g) y h) de la columna “Materias que pueden tratarse en la sesión”, correspondiente al Tipo de sesión “3) Extraordinaria de mayoría reforzada”, por las siguientes:</p> <p>“g) Obras de ampliaciones del condominio, ampliaciones o alteraciones de sus unidades.</p> <p>h) Construcciones en los bienes comunes y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo.”.</p>	

LEGISLACIÓN VIGENTE	TEXTO APROBADO POR EL SENADO (PRIMER TRÁMITE CONSTITUCIONAL)	ENMIENDAS INTRODUCIDAS POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS (SEGUNDO TRÁMITE CONSTITUCIONAL)
<p>Las materias indicadas en el cuadro precedente también podrán ser acordadas por los copropietarios mediante consulta por escrito, previa remisión de los antecedentes a la dirección o correo electrónico que éstos tengan registrados en la administración del condominio y previa exposición de la propuesta en una sesión informativa, la que no requerirá cumplir con quórum mínimo para su constitución. Tanto la decisión de someter una materia a consulta por escrito, como la obligación de remitir los antecedentes y efectuar la sesión informativa, corresponderán al comité de administración. En el envío de la consulta deberá especificarse la materia que requiere acuerdo de la asamblea, adjuntando los antecedentes necesarios, citando a la sesión informativa y fijando un plazo para la remisión por escrito de la aceptación o rechazo por parte de los copropietarios.</p> <p>La consulta se entenderá aprobada cuando obtenga la aceptación por escrito de los copropietarios que representen el quórum exigido según la materia de que se trate, mediante un mecanismo que permita asegurar fehacientemente la identidad de quienes participen en la consulta, <b>conforme a las normas que establezca el reglamento de esta ley.</b> Cuando se trate de las materias referidas en la letra a) del numeral 2) y en el numeral 3) del cuadro precedente, <b>la adopción del acuerdo mediante este mecanismo deberá ser certificada por un notario.</b></p> <p>En el reglamento de copropiedad se podrá acordar la participación en las asambleas de manera virtual, a través de videoconferencias o por otros medios telemáticos de comunicación similares. Para ello, se deberán establecer</p>	<p>b) En su inciso tercero:</p> <p>i) Elimínase la frase “, conforme a las normas que establezca el reglamento de esta ley”.</p> <p>ii) Reemplázase la expresión “la adopción del acuerdo mediante este mecanismo deberá ser certificada por un notario” por “el acuerdo deberá reducirse a escritura pública”.</p>	

LEGISLACIÓN VIGENTE	TEXTO APROBADO POR EL SENADO (PRIMER TRÁMITE CONSTITUCIONAL)	ENMIENDAS INTRODUCIDAS POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS (SEGUNDO TRÁMITE CONSTITUCIONAL)
<p>requisitos y condiciones que aseguren una participación y votación efectiva y simultánea, además de cumplir con las normas y requisitos que señale el reglamento de la ley.</p> <p>No se requerirá sesión extraordinaria de asamblea respecto de las obras de alteración o ampliaciones de unidades de dominio exclusivo, cuando el reglamento de copropiedad establezca normas que las regulen y se trate de obras que no involucren modificaciones en los derechos en los bienes comunes del condominio. Asimismo, no se requerirá sesión extraordinaria de asamblea respecto de la constitución de derechos de uso y goce sobre estacionamientos para personas con discapacidad, cuando el reglamento de copropiedad contemple normas para su asignación a quienes acrediten la mencionada condición, conforme a lo establecido en el inciso quinto del artículo 60 de esta ley.</p> <p>Los proyectos de fusión y alteración 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 solo la autorización del propietario de cada una de las unidades a fusionar o alterar, sin perjuicio del permiso de la dirección de obras municipales, cuando procediere.</p> <p>Solo los copropietarios hábiles podrán optar a cargos de representación de la comunidad y concurrir con su voto a los acuerdos que se adopten. Cada copropietario tendrá solo un voto, que será proporcional a sus derechos en los bienes de dominio común, de conformidad al artículo 3°. El administrador no podrá representar a ningún copropietario en la asamblea. La calidad de copropietario hábil se acreditará</p>		

<p><b>LEGISLACIÓN VIGENTE</b></p>	<p><b>TEXTO APROBADO POR EL SENADO (PRIMER TRÁMITE CONSTITUCIONAL)</b></p>	<p><b>ENMIENDAS INTRODUCIDAS POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS (SEGUNDO TRÁMITE CONSTITUCIONAL)</b></p>
<p>mediante certificado expedido por el administrador o por quien haga sus veces.</p> <p>Los acuerdos adoptados con las mayorías exigidas en esta ley o en el reglamento de copropiedad obligan a todos los copropietarios, sea que hayan asistido o no a la sesión respectiva y aun cuando no hayan concurrido con su voto favorable a su adopción. La asamblea representa legalmente a todos los copropietarios y está facultada para dar cumplimiento a dichos acuerdos a través del comité de administración o de los copropietarios designados por la propia asamblea para estos efectos.</p> <p>El presidente del comité de administración, o quien la asamblea designe, deberá levantar acta de las sesiones y de las consultas por escrito efectuadas. En ellas se deberá dejar constancia de los acuerdos adoptados, especificando el quórum de constitución de la sesión y de adopción de los acuerdos.</p> <p>Las actas deberán constar en un libro de actas foliado, ya sea en formato papel o digital, que asegure su respaldo fehaciente, y ser firmadas de forma presencial o electrónica, a más tardar dentro de los treinta días siguientes a la adopción del acuerdo, por todos los miembros del comité de administración o por los copropietarios que la asamblea designe, quedando el libro de actas y todos los antecedentes que respalden los acuerdos bajo custodia del presidente de dicho comité, sea que se trate de documentos impresos, digitales, audiovisuales o en otros formatos. La infracción a estas obligaciones será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, la que se duplicará en caso de reincidencia o falta de subsanación.</p>		

LEGISLACIÓN VIGENTE	TEXTO APROBADO POR EL SENADO (PRIMER TRÁMITE CONSTITUCIONAL)	ENMIENDAS INTRODUCIDAS POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS (SEGUNDO TRÁMITE CONSTITUCIONAL)
<p>A las sesiones de la asamblea a que se refiere el numeral 3) del cuadro precedente y a aquellas en que se trate la materia referida en la letra a) del numeral 2), deberá asistir un notario, quien certificará el acta respectiva. Si la naturaleza del acuerdo adoptado lo requiere, el acta correspondiente deberá reducirse a escritura pública.</p>		
<p>Artículo 17.- La asamblea de copropietarios, en su primera sesión, deberá designar un comité de administración compuesto por un número impar de miembros, <u>de a lo menos tres</u>. Con todo, no será necesaria la designación del comité si el número de copropietarios fuere <b>inferior a dicha cifra</b>. Mientras se proceda al nombramiento del comité de administración, cualquiera de los copropietarios podrá ejecutar por sí solo los actos urgentes de administración y conservación, siendo responsable conforme al artículo 2.288 del Código Civil.</p> <p>El comité de administración tendrá la representación de la asamblea con todas sus facultades, excepto aquellas que deben ser materia de sesión extraordinaria y no hubieren sido delegadas por ella conforme al artículo 15.</p> <p>El comité de administración durará en sus funciones el período que le fije la asamblea, el que no podrá exceder de tres años, sin perjuicio de poder ser reelegido, y será presidido por el miembro que designe la asamblea o, en subsidio, el propio comité.</p> <p>Solo podrán ser designados miembros del comité de administración:</p>	<p>4) En el inciso primero del artículo 17:</p> <p>a) Intercálase, a continuación de la expresión “de a lo menos tres”, lo siguiente: “y con un máximo de cinco, salvo que el número de integrantes deba ser mayor, conforme a lo establecido en el inciso cuarto del artículo 23”.</p> <p>b) Sustitúyese la frase “inferior a dicha cifra” por “inferior a tres”.</p>	

<p><b>LEGISLACIÓN VIGENTE</b></p>	<p><b>TEXTO APROBADO POR EL SENADO (PRIMER TRÁMITE CONSTITUCIONAL)</b></p>	<p><b>ENMIENDAS INTRODUCIDAS POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS (SEGUNDO TRÁMITE CONSTITUCIONAL)</b></p>
<p>a) Las personas naturales que sean propietarias en el condominio o sus cónyuges o convivientes civiles, o cualquier otro mandatario o representante de un copropietario con poder suficiente, que conste en instrumento público otorgado ante notario.</p> <p>b) Los representantes de las personas jurídicas que sean propietarias en el condominio.</p> <p>A falta de acuerdo para la designación de los miembros del comité o no existiendo interesados en ser parte de dicho órgano, el primer administrador o el presidente saliente deberá designarlos por sorteo. Con todo, los copropietarios que hubieren desempeñado dicha función con anterioridad podrán eximirse en caso que fueren designados por sorteo.</p> <p>El reglamento de copropiedad podrá establecer, a modo de retribución de los miembros del comité de administración, un porcentaje de descuento en el pago de los gastos comunes.</p> <p>El comité de administración podrá dictar normas que faciliten el uso y administración del condominio, en la medida que no impliquen una discriminación arbitraria respecto de cualquiera de sus ocupantes, sean éstos permanentes o transitorios, así como imponer las multas que estuvieren contempladas en el reglamento de copropiedad, a quienes infrinjan las obligaciones de esta ley y del citado reglamento. Las normas y acuerdos del comité mantendrán su vigencia mientras no sean revocadas o modificadas por la asamblea de copropietarios. Los acuerdos del comité de administración serán adoptados por la mitad más uno de sus miembros.</p>		

LEGISLACIÓN VIGENTE	TEXTO APROBADO POR EL SENADO (PRIMER TRÁMITE CONSTITUCIONAL)	ENMIENDAS INTRODUCIDAS POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS (SEGUNDO TRÁMITE CONSTITUCIONAL)
<p>El presidente del comité de administración deberá mantener bajo su custodia el libro de actas, los antecedentes que respalden los acuerdos adoptados, las copias autorizadas de las reducciones a escritura pública e inscripciones requeridas por esta ley y una copia del archivo de documentos del condominio a que se refiere el inciso quinto del artículo 9°. Asimismo, mantendrá a disposición de la comunidad un libro de novedades, en el que el administrador y el comité puedan dejar constancia de información relevante relacionada con el funcionamiento del condominio y en el que puedan registrarse los reclamos y solicitudes fundadas presentadas por los copropietarios, arrendatarios u ocupantes del mismo. Concluido su mandato, el presidente del comité deberá hacer entrega de los documentos antes señalados a quien le suceda en el cargo. La infracción a estas obligaciones será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, la que se duplicará en caso de reincidencia o falta de subsanación.</p> <p>Las solicitudes efectuadas al administrador o al comité de administración en el libro de novedades deberán ser respondidas dentro de un plazo máximo de veinte días corridos.</p>		
<p>Artículo 40.- Todo condominio deberá tener un plan de emergencia ante siniestros o emergencias, tales como incendios, terremotos, tsunamis u otros eventos que puedan dañar a las personas, a las unidades y/o a los bienes de dominio común del condominio. El plan de emergencia deberá incluir las acciones a tomar antes, durante y después del siniestro o emergencia, con especial énfasis en la alerta temprana y los procedimientos de evacuación ante incendios.</p>		

<b>LEGISLACIÓN VIGENTE</b>	<b>TEXTO APROBADO POR EL SENADO (PRIMER TRÁMITE CONSTITUCIONAL)</b>	<b>ENMIENDAS INTRODUCIDAS POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS (SEGUNDO TRÁMITE CONSTITUCIONAL)</b>
<p>El primer plan de emergencia, que deberá contener el plan de evacuación, tendrá que ser suscrito por la persona natural o jurídica propietaria del condominio y deberá acompañarse como antecedente al solicitar la recepción definitiva del proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, salvo que la solicitud para acogerse al referido régimen se presente respecto de una edificación que ya cuenta con recepción definitiva, en cuyo caso el plan de emergencia deberá acompañarse al solicitar el certificado referido en el artículo 48 de esta ley.</p> <p>El plan de emergencia deberá ser actualizado por el comité de administración, cuando se modifiquen las condiciones generales de seguridad, de seguridad contra incendios y el buen funcionamiento de las instalaciones de emergencia definidas en el permiso de edificación.</p> <p>Respecto al plan de evacuación, deberá ser actualizado al menos una vez al año, considerando el número de residentes y especialmente a las personas ocupantes con discapacidad, con movilidad reducida, infantes y población no hispano parlante, señalando las acciones determinadas para su evacuación segura y expedita, debiendo incluir acciones de capacitación que procedan y los respectivos simulacros de evacuación según los diferentes tipos de eventos o emergencias.</p> <p>Siempre deberá mantenerse en la recepción o conserjería del condominio un archivo de los documentos que conforman el plan de emergencia y el plan de evacuación actualizados, incluido un plano del condominio con indicación de las vías de evacuación y las instalaciones de emergencia, tales como</p>		

LEGISLACIÓN VIGENTE	TEXTO APROBADO POR EL SENADO (PRIMER TRÁMITE CONSTITUCIONAL)	ENMIENDAS INTRODUCIDAS POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS (SEGUNDO TRÁMITE CONSTITUCIONAL)
<p>los grifos o bocas de incendio, sistemas de respaldo de energía o grupo electrógeno, alumbrado de emergencia, sistema de detección de humos y alarmas, red seca, red húmeda, sistemas de extinción manual o automática; incluyendo además las instalaciones de agua potable, alcantarillado, electricidad y calefacción, con los artefactos a gas contemplados y sus requerimientos de ventilación si correspondiese, y cualquier otra información de instalaciones o recintos que sea necesario conocer frente a los distintos tipos de eventos o emergencias considerados en el plan.</p> <p>La elaboración del primer plan de emergencia, así como sus actualizaciones, serán realizadas y suscritas por un ingeniero en prevención de riesgos, <b>debiendo dar cumplimiento a la norma técnica que para dicho efecto señale el reglamento de esta ley.</b> La actualización de este plan deberá ser suscrita además por el presidente del comité de administración y por el administrador del condominio.</p> <p>El plan de emergencia, incluido el plan de evacuación, así como sus actualizaciones, deberán ser entregados en formato material y digital a la respectiva unidad de Carabineros de Chile y del Cuerpo de Bomberos que corresponda a la comuna donde se emplaza el condominio. Dichas entidades podrán hacer las observaciones que estimen pertinentes a la persona natural o jurídica propietaria que presenta el primer plan de emergencia, o al comité de administración tratándose de las actualizaciones del plan.</p>	<p>5) Reemplázase, en el inciso sexto del artículo 40, la expresión “debiendo dar cumplimiento a la norma técnica que para dicho efecto señale el reglamento de esta ley” por “debiendo dar cumplimiento a la norma técnica que para dicho efecto se oficialice”.</p>	
<p>Artículo 66.- Para los efectos de este Título, se considerarán condominios de viviendas de interés público, los siguientes:</p> <p>1) Aquellos conjuntos habitacionales en régimen de</p>	<p>6) En el artículo 66, agrégase el siguiente inciso final:</p>	

LEGISLACIÓN VIGENTE	TEXTO APROBADO POR EL SENADO (PRIMER TRÁMITE CONSTITUCIONAL)	ENMIENDAS INTRODUCIDAS POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS (SEGUNDO TRÁMITE CONSTITUCIONAL)
<p>copropiedad inmobiliaria, constituidos por viviendas económicas que, total o parcialmente, hayan contado para su construcción con financiamiento otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, o alternativamente, que sean objeto de atención para dicho ministerio mediante iniciativas de acceso a la vivienda, tales como arriendo, integración social o viviendas tuteladas.</p> <p>2) Los condominios de viviendas sociales, correspondientes a aquellos constituidos mayoritariamente por viviendas económicas cuyo valor de tasación no exceda en más de un 30% el señalado en el decreto ley N° 2.552, de 1979, o cuyo financiamiento de construcción proviniera del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de los decretos supremos N° 155, de 2001; N° 174, de 2006, y N° 49, de 2012, todos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, o de los que los reemplazaren.</p> <p>También se considerarán como condominios de viviendas sociales, para todos los efectos, los conjuntos de viviendas preexistentes a la vigencia de esta ley, calificadas como viviendas sociales de acuerdo con los decretos leyes N° 1.088, de 1975, y N° 2.552, de 1979, y los construidos por los servicios de vivienda y urbanización y sus antecesores legales, directamente o a través de los planes o programas señalados anteriormente, cuando dentro de sus deslindes existan bienes de dominio común.</p>	<p>“Los condominios de viviendas de interés público se ejecutarán conforme a las condiciones establecidas por el Reglamento Especial de Viviendas Económicas, a que se refiere el decreto con fuerza de ley N° 2, del Ministerio de Hacienda,</p>	

LEGISLACIÓN VIGENTE	TEXTO APROBADO POR EL SENADO (PRIMER TRÁMITE CONSTITUCIONAL)	ENMIENDAS INTRODUCIDAS POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS (SEGUNDO TRÁMITE CONSTITUCIONAL)
	de 1959, sobre plan habitacional, cuyo texto definitivo fue fijado por el decreto N° 1.101, del Ministerio de Obras Públicas, de 1960.”.	
<p><b>Artículo 70.- A partir de la publicación de la presente ley, los nuevos condominios de viviendas sociales no podrán contar con más de 160 unidades habitacionales.</b></p> <p>Si en un terreno se contempla la construcción de varios condominios de viviendas sociales, éstos podrán ser evaluados y calificados, de manera conjunta, por el respectivo servicio regional de vivienda y urbanización.</p> <p>Asimismo, podrá solicitarse ante la dirección de obras municipales la tramitación conjunta y simultánea de las aprobaciones y permisos necesarios para la construcción de dichos condominios, tales como el permiso de loteo o subdivisión del terreno en que éstos se emplazarían y los correspondientes permisos de edificación para cada uno de los condominios.</p> <p>Cada uno de estos condominios independientes deberá tener acceso directo a un bien nacional de uso público y cumplir</p>		<p style="text-align: center;"><b>Numerales nuevos</b></p> <p>Ha agregado los siguientes numerales nuevos:</p> <p>“7) Sustitúyese el inciso primero del artículo 70 por el siguiente:</p> <p>“Artículo 70.- A partir del 1 de enero de 2024 los nuevos condominios de viviendas sociales no podrán contar con más de 160 unidades habitacionales.”.</p>

<p><b>LEGISLACIÓN VIGENTE</b></p>	<p><b>TEXTO APROBADO POR EL SENADO (PRIMER TRÁMITE CONSTITUCIONAL)</b></p>	<p><b>ENMIENDAS INTRODUCIDAS POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS (SEGUNDO TRÁMITE CONSTITUCIONAL)</b></p>
<p>con las exigencias de urbanización relativas a áreas verdes, equipamiento y circulaciones establecidas en esta ley, en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en el decreto supremo que reglamente el respectivo programa habitacional. Además, deberán contar con su propio reglamento de copropiedad y órganos de administración. Una vez ejecutadas las obras y verificado el cumplimiento de la normativa aplicable, la dirección de obras municipales otorgará las correspondientes recepciones definitivas y emitirá, para cada condominio, el respectivo certificado que lo acoja al régimen de copropiedad inmobiliaria.</p> <p style="text-align: center;"><b>DISPOSICIONES TRANSITORIAS</b></p> <p><b>Artículo 9°.-</b> Lo dispuesto en el artículo 70 no será exigible respecto de aquellos proyectos que, a la fecha de publicación de esta ley, se encuentren en alguno de los siguientes estados de avance: i) contaren con subsidio asignado; ii) hubieren sido calificados por el servicio regional de vivienda y urbanización o hubieren ingresado a dicho servicio para su evaluación; o iii) contaren con anteproyecto aprobado o permiso otorgado por la dirección de obras municipales o hubieren ingresado a dicha repartición municipal para la aprobación de anteproyecto o el otorgamiento de permiso de edificación.</p>		<p>8) Elimínase el artículo noveno transitorio.”.</p>