

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

3.- TRÁMITE DE HACIENDA.

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 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 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.

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 1°, se consigna el resultado de la votación al final de este.**

N°1

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.

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.

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 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 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 señal 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

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. Preciso 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:

a) 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”.

b) 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.
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 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:

a) 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”

b) 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.”.

c) 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. 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.

Nº12

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.

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”.

Nº13

Este numeral introduce las siguientes enmiendas en el artículo 39:

a) 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,”.

b) 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.”.

Nº14

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.

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:

a) 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;”.

b) 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.”.

c) 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 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

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 archivarse 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.

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

b) 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

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.

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

b) 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 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 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."

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:

a) 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.”.

b) 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.

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 nº 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 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 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."

a.- 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.- Intercálase 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 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. 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."

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;

a) 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

b) 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 1°, el siguiente artículo 1° bis:

“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) 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) Intercálense, 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) 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, 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:

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”.

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 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 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 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:

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 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”.

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 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 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.

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