

INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO, recaído en el proyecto de ley, en segundo trámite constitucional, para la división de condominios de viviendas sociales.

BOLETÍN N° 7.342-14

HONORABLE SENADO:

Vuestra Comisión de Vivienda y Urbanismo tiene el honor de presentar su primer informe sobre el proyecto de ley de la referencia, en segundo trámite constitucional, iniciado en Moción del ex Diputado y actual Senador señor Gonzalo Uriarte, y de los Diputados señores Carlos Montes, Osvaldo Andrade, Pepe Auth, Pedro Browne, Juan Luís Castro, Ramón Farías, Patricio Hales y Nicolás Monckeberg.

A la sesión en que vuestra Comisión estudió este asunto concurrieron, especialmente invitados, el asesor del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, señor Juan Ignacio Correa, y la analista de la BCN, señora Verónica de la Paz.

No obstante que el proyecto de ley es de artículo único, vuestra Comisión lo discutió sólo en general, por considerar que contiene disposiciones que ameritan un mayor estudio y análisis y, en consecuencia, acordó proponer a la Sala que lo considere en estos mismos términos.

- - -

OBJETIVO DEL PROYECTO DE LEY

Establecer en forma permanente el procedimiento de subdivisión de terrenos y de determinados espacios comunes de condominios sociales -introducido por la ley N° 20.168, que modificó la ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria-, con el propósito de facilitar su administración, disponiendo para ello la exención de los derechos municipales y la concesión del privilegio de pobreza para los interesados.

NORMAS DE RANGO ORGÁNICO CONSTITUCIONAL

Los incisos primero, quinto y séptimo del artículo 46 quáter, contenido en el artículo único del proyecto de ley, tienen el carácter de orgánico constitucional, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 118, inciso quinto, y artículo 66, inciso segundo, de la Constitución Política de la República.

- - -

ANTECEDENTES

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

I.- ANTECEDENTES JURÍDICOS

-Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria.

II.- ANTECEDENTES DE HECHO

Los autores de la iniciativa señalan que pese a la carencia de estadísticas oficiales, algunos cálculos especializados indican que en el país existiría más de un millón de viviendas sociales ubicadas en conjuntos habitacionales.

Añaden que muchos de estos condominios presentan un grave deterioro debido a la falta de organización de los vecinos, sumado al insuficiente apoyo para propiciar un mejoramiento de las condiciones de vida de sus habitantes.

Señalan que entre las causas que dificultan la agrupación de sus residentes y el desarrollo de iniciativas para promover su mejoramiento, se encuentra el excesivo número de unidades y las diversas realidades existentes en su interior.

Explican que nuestro ordenamiento jurídico reconoció la realidad de los condominios de viviendas sociales en la ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, y que estos que comenzaron a ser considerados un objetivo de las políticas públicas con la creación de diversos instrumentos, tales como el Programa Participativo de Asistencia Financiera en Condominios Sociales (Decreto N° 127, de 1998); el Programa de Mejoramiento de la Vivienda y su Entorno (D.S. N° 84, de 2004); el Programa de Reparación de Viviendas SERVUI (D.S. N° 149, de 2005), y el Programa de Protección del Patrimonio Familiar (D.S. N° 255, de 2006).

Agregan que la ley N° 20.168 complementó dichas disposiciones, fijando un número máximo de unidades por conjunto, estableciendo, además, medidas adicionales para mejorar su habitabilidad y fortalecer la organización vecinal.

Indican que este último texto legal contempló, en sus artículos 1° y 2° transitorios, un procedimiento especial destinado a permitir la división de los condominios de viviendas sociales ya existentes, a unidades de 150 viviendas, que hicieran posible una mejor administración, facilitando la constitución de organizaciones.

Dicho procedimiento, aclaran, tenía prevista una duración de tres años, que venció en el mes de febrero de 2010, sin que se hayan cumplido cabalmente sus objetivos, atendida la cantidad de condominios existentes y su heterogeneidad. En consecuencia, a juicio de los autores de la iniciativa, es indispensable renovar estas disposiciones.

Por último, manifiestan que la Moción propone incorporar una norma referida a los espacios comunes del respectivo condominio, permitiendo que sobre ellos se constituya una copropiedad diversa para facilitar su administración.

- - -

DISCUSIÓN EN GENERAL

El asesor del Ministerio de Vivienda y Urbanismo explicó que las estimaciones indican que más de un millón de personas vive en conjuntos habitacionales con un excesivo número de unidades (de hasta 238.822 unidades).

Advirtió que muchos de estos condominios presentan un grave deterioro debido a la falta de organización de los vecinos, ya que las diversas realidades existentes en su interior dificultan su agrupación e impiden su mejoramiento.

Sostuvo que originalmente la iniciativa en estudio se denominó “proyecto de ley que extiende el plazo para la división de condominios de viviendas sociales con el objeto de facilitar su administración”, y que posteriormente fue modificada por el de “proyecto de ley para la división de condominios de viviendas sociales”, por cuanto una indicación sustitutiva del Ejecutivo -presentada en la Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano de la Cámara de Diputados- reemplazó aspectos de fondo del proyecto.

Destacó que la ley N° 20.168, -que modificó la ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, para facilitar la organización y administración de los condominios de viviendas sociales- dispuso, en su artículo 1° transitorio, un plazo de tres años, contado desde la publicación de la ley, para que los copropietarios solicitaran la subdivisión respectiva, período que venció el 14 de febrero de 2010.

Manifestó que el referido cuerpo normativo centró toda la responsabilidad del procedimiento divisorio en el Director de Obras Municipales, quien tenía la obligación de pronunciarse sobre la procedencia de la solicitud efectuada por los copropietarios, y confeccionar el plano correspondiente. Dicha situación, expresó, constituyó un obstáculo para la aplicación efectiva de esta ley.

Añadió que la iniciativa en estudio prescribe tres vías para solicitar la subdivisión de condominios de viviendas sociales: mediante una propuesta que efectúe un porcentaje de copropietarios que conste en un plano suscrito por un profesional competente; por una solicitud realizada por un número de interesados -10%- ante la Dirección de Obras Municipales para que elabore una propuesta de división y, finalmente, que el municipio, de propia iniciativa, proponga a los copropietarios un plano divisorio. En todos los casos la propuesta debe ser aprobada por el 75% de los derechos del condominio.

Hizo presente que el proyecto deja claramente establecido que las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de su Ordenanza y las de los instrumentos de planificación territorial, no serán aplicables a la subdivisión de los condominios efectuada conforme a este nuevo procedimiento.

Finalmente, acotó, la iniciativa considera la exención del pago de los derechos municipales que pudieran devengarse respecto de estas actuaciones y establece, además, el privilegio de pobreza para los interesados, para el pago de los derechos arancelarios que correspondan a notarios, conservadores y archiveros.

La Honorable Senadora señora Pérez consultó si la atribución contemplada en el proyecto de ley para que el Director de Obras Municipales proponga un plano divisorio a los condominios, es una facultad o una obligación, a lo que el asesor del Ministerio de Vivienda y Urbanismo respondió que el texto del articulado lo dispone en forma facultativa, al usar la expresión verbal “podrá”.

El Honorable Senador señor Tuma destacó que la exigencia de que los condominios sociales no puedan contar con más de 150 unidades, también es un requisito que dice relación con la necesidad de efectuar el estudio de impacto ambiental de un proyecto habitacional. Por ello, señaló, para evitar este estudio se presentan los proyectos divididos en etapas que no sobrepasen dicho número de unidades.

El referido asesor acompañó -a modo informativo-, un listado de condominios de viviendas sociales, individualizados por Región. Se hace presente que este documento se contiene en un anexo único que se adjunta al original de este informe, copia del cual queda a disposición de los señores Senadores en la Secretaría de la Comisión.

El Honorable Senador señor Letelier expresó su conformidad con la idea de legislar sobre la materia; sin embargo, advirtió que existen algunos aspectos del proyecto de ley que deben ser perfeccionados mediante la presentación de indicaciones durante la discusión en particular del mismo. Entre ellas, mencionó el alto porcentaje -del 75% de los derechos del condominio,- requerido para la aprobación de algunas propuestas o planos, considerando que el citado quórum debe ser calculado sobre la base de la totalidad de las unidades que conforman una agrupación de viviendas sociales, es decir, antes de efectuada la subdivisión.

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

- - -

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

PROYECTO DE LEY:

“Artículo único.- Incorpórase en la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, el siguiente artículo 46 quáter:

“Artículo 46 quáter.- Facúltase a las municipalidades para subdividir los condominios de viviendas sociales, conforme a lo dispuesto en el artículo 39.

Para tales efectos, los copropietarios podrán solicitar a la Dirección de Obras Municipales la división del condominio.

Esta solicitud puede contener una propuesta de división del condominio, que consta de un plano suscrito por un profesional competente, y que esté aprobado por los copropietarios que representen, a lo menos, el 75% de los derechos en el condominio.

El 10% de los copropietarios, alternativamente, pueden solicitar a la Dirección de Obras Municipales que elabore una propuesta de división. Esta propuesta, con su correspondiente plano, debe ser aprobada por el 75% de los derechos del condominio.

La municipalidad, por propia iniciativa, podrá proponerle a los condominios de vivienda social un plano de división que facilite una mejor administración. Esta propuesta será elaborada por la Dirección de Obras Municipales, y requerirá de la aprobación del 75% de los derechos del condominio.

Para acreditar la mayoría establecida en este artículo, bastará el acta de la asamblea suscrita por los copropietarios que reúnan el citado quórum legal o, en su defecto, el instrumento en que conste la aprobación de la propuesta de subdivisión firmada por los respectivos copropietarios, protocolizada ante notario.

El Director de Obras Municipales, después de aprobadas las modificaciones por los copropietarios dictará, si procediere, una resolución que disponga la subdivisión del condominio, la cual deberá inscribirse en el conservador de bienes raíces conjuntamente con el plano respectivo. Los cambios producidos como consecuencia de la división de los bienes del condominio regirán desde la fecha de la referida inscripción.

Las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y de los respectivos instrumentos de planificación territorial, no serán aplicables a las edificaciones y a la división del suelo que se originen con motivo de la subdivisión de los condominios que se efectúe en virtud de lo dispuesto en los incisos anteriores.

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. Asimismo, los interesados gozarán de privilegio de pobreza en el pago de los derechos arancelarios que correspondan a notarios, conservadores y archiveros, con motivo de tales actuaciones.”.”.

- - -

Acordado en sesión celebrada el día 13 de septiembre de 2011, con asistencia de los Honorables Senadores señor Eugenio Tuma Zedán (Presidente), señora Lily Pérez San Martín, y señores Juan Pablo Letelier Morel y Hosain Sabag Castillo.

Sala de la Comisión, a 16 de septiembre de 2011.

MILENA KARELOVIC RÍOS
Secretaria de la Comisión

RESUMEN EJECUTIVO

INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO, recaído en el proyecto de ley, en segundo trámite constitucional, para la división de condominios de viviendas sociales. **(BOLETÍN N° 7.342-14)**.

I. OBJETIVOS DEL PROYECTO PROPUESTO POR LA COMISIÓN: establecer en forma permanente el procedimiento de subdivisión de terrenos y de determinados espacios comunes de condominios sociales -introducido por la ley N° 20.168, que modificó la ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria-, con el propósito de facilitar su administración, disponiendo para ello la exención de los derechos municipales y la concesión del privilegio de pobreza para los interesados.

II. ACUERDOS: aprobado en general por unanimidad **(4X0)**.

III. ESTRUCTURA DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN: consta de un artículo único.

IV. NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL: los incisos primero, quinto y séptimo del artículo 46 quáter, contenidos en el artículo único del proyecto de ley, tienen el carácter de orgánico constitucional, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 118, inciso quinto, y artículo 66, inciso segundo, de la Constitución Política.

V. URGENCIA: no tiene.

VI. ORIGEN INICIATIVA: Moción del ex Diputado y actual Senador señor Gonzalo Uriarte y de los Diputados señores Carlos Montes, Osvaldo Andrade, Pepe Auth, Pedro Browne, Juan Luís Castro, Ramón Farías, Patricio Hales y Nicolás Monckeberg.

VII. TRÁMITE CONSTITUCIONAL: segundo trámite.

VIII. APROBACIÓN POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS: 101 votos a favor, ninguno en contra y ninguna abstención.

IX. INICIO TRAMITACIÓN EN EL SENADO: 30 de agosto de 2011.

IX. TRÁMITE REGLAMENTARIO: primer informe, en general.

X. LEYES QUE SE MODIFICAN O QUE SE RELACIONAN CON LA MATERIA: -Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria.

Valparaíso, a 16 de septiembre de 2011.

MILENA KARELOVIC RÍOS
Secretaria de la Comisión