

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

BOLETÍN N° 8.232-14

HONORABLE SENADO:

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

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

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

- - -

OBJETIVO DEL PROYECTO

El proyecto de ley tiene por objeto incorporar varias modificaciones a la ley N°19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, y a otros cuerpos legales, con la finalidad de facilitar la administración de los condominios y permitir que las viviendas sociales puedan postular a proyectos de mejoramiento o de ampliación, o a otros programas financiados con recursos fiscales. Así, por ejemplo, rebaja los quórum para la adopción de acuerdos; permite que las postulaciones a los subsidios puedan hacerse por block de departamentos y sin que todos sus habitantes tengan Ficha de Protección Social; faculta a las municipalidades para destinar fondos a la mantención de los bienes comunes, e introduce el concepto de “proyectos

integrados”, que otorga beneficios urbanísticos para condominios de estas características.

NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL

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

- - -

ANTECEDENTES

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

I.- ANTECEDENTES JURÍDICOS

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

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

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

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

II.- ANTECEDENTES DE HECHO

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

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

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

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

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

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

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

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

Manifiestan que la Ley de Presupuestos para el año 2011 avanzó en algunos aspectos, al flexibilizar los requisitos para postular proyectos de mejoramiento de bienes comunes al Programa de Protección del Patrimonio Familiar o a otros recursos públicos, estableciendo que en aquellos

condominios de viviendas sociales organizados con un comité de administración y reglamento de copropiedad, el acuerdo lo tomará la asamblea ordinaria de copropietarios; en tanto en los que no cuentan con organización, se requerirá la firma del 50% de los copropietarios.

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

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

- - -

DISCUSIÓN EN GENERAL

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

Destacó, en 1937, la ley de ventas por pisos; la Ordenanza de Urbanización y Construcciones Económicas en 1944; el diseño de conjuntos mediante planes maestros y el surgimiento de las renovaciones urbanas y de las tipologías estandarizadas, resaltando las construcciones CORVI en la década del 50, junto al D.F.L. N° 2, de 1959, del Ministerio de Obras Públicas, sobre Plan Habitacional, que estratificó la demanda y estableció características de las viviendas; la ley N° 16.742, que permitió que conjuntos de casas unifamiliares puedan registrarse bajo el régimen de copropiedad, en 1968, y la aparición de las remodelaciones y la idea de densificación e integración social, que alcanza su mayor auge en los años 60; la creación del concepto de subsidio habitacional y el traspaso del diseño y la construcción al sector privado en 1975, y la Política Nacional de Desarrollo Urbano, que define el suelo como un recurso no escaso, en 1979; la producción de “viviendas mínimas” como respuesta al aumento del déficit habitacional en los años 80; el incremento en la producción de viviendas en base a subsidios y la Ley de Copropiedad Inmobiliaria en los años 90, y nuevas políticas habitacionales en la década del 2000, como la Vivienda Social Económica sin Deuda en el 2002, el Fondo Solidario de Vivienda en 2005, y la aparición de las EGIS, entre otros.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8) Autoriza que las viviendas sociales de “densificación predial” -en el mismo predio de una vivienda se construye una segunda y, a veces, una tercera- puedan conformar un condominio, al permitir separar la propiedad de cada vivienda en el caso de aquéllas superpuestas que impiden subdividir el terreno.

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

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

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

aprovechamiento de un medio de transporte que invierte en infraestructura MMUS \$ 100 por kilómetro.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- - -

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

- - -

TEXTO DEL PROYECTO

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

PROYECTO DE LEY:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) En el inciso primero:

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

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

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

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

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

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

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

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

9) Introdúcense en el artículo 17 las siguientes modificaciones:

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

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

“1. Modificación del reglamento de copropiedad.

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

3. Reconstrucción o demolición del condominio.

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

5. Delegación de facultades al Comité de Administración.

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

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

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

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

10. Cambio de destino de las unidades del condominio.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10) Incorpóranse las siguientes enmiendas en el artículo 19:

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

b) Sustitúyese el inciso cuarto por el siguiente:

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

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

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

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

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

13) Incorpóranse las siguientes modificaciones en el artículo 39:

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

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

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

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

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

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

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

15) Introdúcense las siguientes enmiendas en el artículo 41:

a) En el inciso segundo:

i) Reemplázase la letra e) por la siguiente:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“Artículo 44 bis.- Para los efectos de esta ley, las municipalidades deberán incorporar a todos los condominios sociales de la respectiva comuna en un apartado especial del registro municipal a que se refiere el artículo 6° de la ley N° 19.418, sobre Juntas de Vecinos y demás Organizaciones Comunitarias. En dicho registro deben constar el certificado del Director de Obras Municipales que declaró el condominio acogido a esta ley,

las resoluciones aprobatorias de cambios en las construcciones, los planos y sus modificaciones aprobadas, el reglamento de copropiedad y sus modificaciones, la constitución del Comité de Administración respectivo y sus modificaciones, y la identificación del administrador del condominio.

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

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

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

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

Los cobros de gastos comunes que efectúen las citadas empresas de servicios, en su caso, deberán efectuarse en documento separado del cobro de los servicios. Los convenios respectivos deberán archivar 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 2°.- Agrégase la siguiente letra d) en el artículo 20 de la ley N° 18.695, orgánica constitucional de Municipalidades, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado fue fijado por el decreto con fuerza de ley N°1, de 2006, del Ministerio del Interior:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) En el artículo 165:

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

ii) Reemplázase el inciso segundo por el siguiente:

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

b) En el artículo 166:

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

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

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

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

“Las disposiciones de este artículo también serán aplicables a:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Acordado en sesión celebrada el día 29 de octubre de 2013, con la asistencia de los Honorables Senadores señora Lily Pérez San Martín (Presidenta), y señores Víctor Pérez Varela y Eugenio Tuma Zedán.

Sala de la Comisión, a 30 de octubre de 2013.

Milena Karelovic Ríos
Secretaria de la Comisión

RESUMEN EJECUTIVO

INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO, recaído en el proyecto de ley, en segundo trámite constitucional, que modifica ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, para facilitar la administración de copropiedades y la presentación de proyectos de mejoramiento o ampliación de condominios de viviendas sociales. BOLETÍN N° 8.232-14

I. OBJETIVO DEL PROYECTO PROPUESTO POR LA COMISIÓN: incorporar varias modificaciones en la ley N°19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, y a otros cuerpos legales, con la finalidad de facilitar la administración de los condominios y permitir que las viviendas sociales puedan postular a proyectos de mejoramiento o de ampliación, o a otros programas financiados con recursos fiscales. Así, por ejemplo, rebaja los quórum para la adopción de acuerdos; permite que las postulaciones a los subsidios puedan hacerse por block y sin que todos sus habitantes tengan Ficha de Protección Social; faculta a las municipalidades para destinar fondos a la mantención de los bienes comunes, e introduce el concepto de “proyectos integrados”, que otorga beneficios urbanísticos para condominios de estas características.

II. ACUERDOS: aprobado en general (3x0).

III. ESTRUCTURA DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN: consta de cuatro artículos permanentes y de un artículo transitorio.

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

V. URGENCIA: “suma”.

VI. ORIGEN INICIATIVA: Moción de los Honorables Diputados señores Osvaldo Andrade; Pedro Browne; René Manuel García; Patricio Hales; Juan Carlos Latorre; Carlos Montes; señora Claudia Nogueira; y señores Ernesto Silva y Pedro Velásquez.

VII. TRÁMITE CONSTITUCIONAL: segundo.

VIII. APROBACIÓN POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS: unanimidad (74 votos a favor).

IX. INICIO TRAMITACIÓN EN EL SENADO: 27 de agosto de 2013.

X. TRÁMITE REGLAMENTARIO: primer informe, en general.

XI. LEYES QUE SE MODIFICAN O QUE SE RELACIONAN CON LA MATERIA: 1.- Decreto con fuerza de ley N°458, de 1976, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones.
2.- Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado se encuentra fijado por el decreto con fuerza de ley N°1-19.704, de 2006, del Ministerio del Interior.
3.- Ley N°19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria.
4.- Decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959, del Ministerio de Obras Públicas, sobre Plan Habitacional.

Valparaíso, a 30 de octubre de 2013.

Milena Karelovic Ríos
Secretaria de la Comisión

- - -