

PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA LA LEY N° 21.442, DE 2022, QUE APRUEBA LA NUEVA LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA, PARA EXCEPCIONAR A LOS PROYECTOS DE CONDOMINIOS DE VIVIENDAS DE INTERÉS PÚBLICO QUE SE ENCUENTREN EN EL ESTADO DE AVANCE QUE SE INDICA, DE LA APLICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 60 Y 70 DE LA CITADA LEY.

Antecedentes

- I. La entrada en vigor de los artículos 60 y 70 de la Ley N° 21.442, de 2022, en relación con las exigencias de estacionamiento para condominios de viviendas de interés público (estacionamientos 1 a 1) y límite máximo de unidades habitacionales (160) para condominios de viviendas sociales, respectivamente, tendrá severos impactos en la materialización de proyectos habitacionales con financiamiento público en distintas regiones de Chile. Dichas exigencias afectarán particularmente a megaproyectos planificados bajo normativas anteriores, obligando a la elaboración de soluciones *ad hoc* para el abordaje de este tipo de proyectos. Las cifras muestran que en los proyectos de viviendas de interés público, sólo en relación con el artículo 70 inciso 1° (límite máximo de unidades), tendrán un impacto considerable en tres regiones: 5.454 unidades en Arica y Parinacota, 2.982 unidades en Antofagasta, 2.534 unidades en la Región Metropolitana y un total de 10.970 unidades habitacionales afectadas, lo que subraya la magnitud del problema y la necesidad de adecuaciones operativas.

- II. Bajo este marco, la Secretaría Ejecutiva de Condominios, ha impulsado diversas gestiones con el objetivo de facilitar la aplicación de dichas normas, a saber: a) Instalación de mesas de coordinación interna; b) Propuestas de modificación reglamentaria y circulares instructivas; c) Consulta regional sobre proyectos afectados por el límite de 160 Unidades. Se emitió un oficio a todas las regiones solicitando información sobre proyectos que podrían enfrentar problemas derivados de la exigencia del límite máximo de 160 unidades en los condominios de viviendas sociales.



- III. Conforme lo señalado, y especialmente lo reportado por las regiones, se observa que el principal problema radica en aquellos proyectos que cuentan con calificación SERVIU o bien cuentan con anteproyecto de edificación, obtenido con anterioridad a la entrada en vigor del inciso 1° del artículo 70, por lo cual se propone a continuación una modificación legal que permita dar viabilidad a dichos proyectos, en el mismo sentido que lo preveía el extinto artículo transitorio 9° del texto original de la Ley N° 21.442, de 2022, derogado por la Ley N° 21.508, de 2022. Asimismo, se estima necesario extender el transitorio a la aplicación del inciso 1° del artículo 60 en relación con la exigencia de estacionamientos 1 a 1 para condominio de viviendas de interés público, dado que según diversas inquietudes reportadas el SERVIU, subyace la misma problemática de aplicación. El objetivo por tanto sería reponer el citado transitorio con algunas modificaciones, según la propuesta de redacción que se describe a continuación.

Es por lo anterior, que vengo en presentar el siguiente:

PROYECTO DE LEY

Artículo único.

Reemplazase el artículo 8° transitorio de la Ley N° 21.442, de 2022, que aprueba la nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, por el siguiente:

“Artículo 8°: La exigencia de estacionamientos para nuevos condominios de viviendas de interés público, establecida en el inciso primero del artículo 60, será aplicable para los proyectos que soliciten permiso de edificación desde el 1 de enero de 2025, exceptuándose aquellos que a esa fecha se encuentren en alguno de los siguientes estados de avance: i) contaren con subsidio asignado; ii) hubieren sido calificados por el servicio regional de vivienda y urbanización o hubieren ingresado a dicho servicio para su evaluación; iii) contaren con anteproyecto aprobado por la Dirección de Obras Municipales, o hubieren ingresado a dicha repartición municipal para



la aprobación de anteproyecto o el otorgamiento de permiso de edificación. En tales casos de excepción, los proyectos deberán contemplar la cantidad de estacionamientos para automóviles requerida conforme al plan regulador respectivo, pudiendo rebajarse hasta en un 50% según lo defina el arquitecto autor del proyecto.”

Incorpórese el siguiente artículo 11° transitorio a la Ley N° 21.442, de 2022, que aprueba la nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria:

“Artículo 11°: Lo dispuesto en el inciso primero del artículo 70, no será exigible respecto de aquellos proyectos que, al 1 de enero de 2024, se encuentren en alguno de los siguientes estados de avance: i) contaren con subsidio asignado; ii) hubieren sido calificados por el servicio regional de vivienda y urbanización o hubieren ingresado a dicho servicio para su evaluación; o iii) contaren con anteproyecto aprobado por la dirección de obras municipales o hubieren ingresado a dicha repartición municipal para la aprobación de anteproyecto o el otorgamiento de permiso de edificación.”

TOMÁS HIRSCH GOLDSCHMIDT
DIPUTADO DISTRITO 11




FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. TOMÁS HIRSCH G.

