

INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, DESARROLLO URBANO Y BIENES NACIONALES RECAIDO EN EL PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA LA LEY N° 21.442, DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA, PARA AMPLIAR LAS EXCEPCIONES ESTABLECIDAS RESPECTO DE LAS EXIGENCIAS PREVISTAS EN SUS ARTÍCULOS 60 Y 70.

Boletín N° 17326-14

HONORABLE CÁMARA:

La Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales pasa a informar, en primer trámite constitucional y primero reglamentario, el proyecto de la referencia originado en una moción del diputado Tomás Hirsch Goldschmidt.

Para el despacho de esta iniciativa el Jefe de Estado ha hecho presente urgencia que ha calificado de “discusión inmediata” para todos sus trámites constitucionales, legales y reglamentarios por lo que esta Corporación cuenta con un término de seis días corridos para afinar su tramitación, plazo que vence el 26 de este mes por haberse dado cuenta en la Sala, el 20 de enero del año en curso.

Se hace presente que, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 103, 259, 260 y 262 del Reglamento de la Corporación, la iniciativa fue incluida en la tabla de Fácil Despacho y se discutió en general y en particular a la vez.

Durante el análisis, la Comisión contó con la colaboración y asistencia en representación del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de las señoras Doris González Lemunao, Secretaria Ejecutiva de Condominios y Jeannette Tapia Fuentes, asesora legislativa y del señor Vicente Burgos Salas, jefe de la División de Desarrollo Urbano.

I.- IDEAS MATRICES O FUNDAMENTALES.

La idea central de esta iniciativa se orienta a ampliar las excepciones respecto de las exigencias previstas en los artículos 60 y 70 de la ley N° 21.442 referido, el primero, a la cantidad de estacionamientos con que deben contar los condominios de viviendas sociales y, el segundo, a la imposibilidad de contar con más de 160 unidades habitacionales dispuesta para los nuevos condominios de viviendas sociales.

II.- CONSTANCIAS REGLAMENTARIAS.

Para efecto de lo establecido en los números 2, 3, 4, 5 y 7 del artículo 302 del Reglamento de la Corporación, la Comisión dejó constancia de lo siguiente:

1.- Artículos calificados como normas de carácter orgánico constitucional o de quórum calificado. y los fundamentos de dicha calificación.

No existen normas en carácter de quórum especial.

2. Normas que requieran trámite de Hacienda.

No contempla disposiciones que requieran ser conocidas por la Comisión de Hacienda.

3. Comunicación a la Corte Suprema.

El proyecto no contiene preceptos que deban ser consultados a la Corte Suprema.



Firmado electrónicamente

<https://extranet.camara.cl/verificardoc>

Código de verificación: 9ECDFBDDA42A89E3

4. Mención precisa de las reservas de constitucionalidad formuladas.

No hubo reservas de constitucionalidad.

5. Aprobación del proyecto, en general.

La idea de legislar fue aprobada por **unanimidad** con los votos de los(a) diputados(a) Juan Carlos Beltrán, Luis Cuello, Juan Fuenzalida, Tomás Hirsch, Emilia Nuyado y Jorge Saffirio.

5. Artículos e indicaciones rechazadas.

No hay disposiciones ni indicaciones en tal situación.

6.- Diputado informante.

Se designó al señor Tomás Hirsch Goldschmidt.

III.- FUNDAMENTOS.

Sostiene el autor que la entrada en vigencia en el año 2022 de los artículos 60 y 70 de la ley N° 21.442, que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria, que establecen, el primero, exigencias de estacionamiento (1 a 1) y, el segundo, un límite máximo de 160 unidades habitacionales para condominios de viviendas sociales, tendrá un impacto significativo en la ejecución de proyectos habitacionales con financiamiento público en diversas regiones de Chile. Agrega que estas nuevas exigencias afectarán especialmente a megaproyectos que fueron planificados bajo normativas anteriores, lo que hace necesario contemplar soluciones ad hoc para adaptarse a estas nuevas regulaciones. En particular, indica, que se estima que el inciso primero del artículo 70 (límite máximo de unidades), impactará en 10.970 unidades habitacionales, distribuidas en tres regiones: 5.454 en Arica y Parinacota, 2.982 en Antofagasta y 2.534 en la Región Metropolitana, lo que resalta la magnitud del problema y la necesidad de realizar adecuaciones operativas.

Precisa que, bajo este contexto, la Secretaría Ejecutiva de Condominios ha trabajado activamente para facilitar la implementación de estas nuevas normas y ha adoptado algunas acciones para entender el alcance del problema y buscar alternativas, entre las que destacan: a) la instalación de mesas de coordinación interna; b) propuestas de modificación reglamentaria y circulares instructivas; y c) consultas regionales sobre proyectos afectados para lo cual se ha emitido un oficio a todas las regiones para recopilar información sobre los proyectos que podrían verse impactados por el límite de 160 unidades en los condominios de viviendas sociales.

Conforme con lo señalado y, especialmente, a lo reportado por las regiones, se observa que el principal problema radica en los proyectos que cuentan con calificación del Servicio de Vivienda y Urbanización o que cuentan con anteproyectos de edificación obtenidos antes de la entrada en vigor del inciso primero del artículo 70.

Para abordar lo descrito, explica el autor que esta iniciativa propone una modificación legal en la ley N° 21.442 que permita dar viabilidad a estos proyectos, en el mismo sentido que contemplaba el antiguo artículo 9° transitorio derogado por la ley N° 21.508.

Además, considera necesario extender esta disposición transitoria a la aplicación del inciso primero del artículo 60, que se refiere a la exigencia de estacionamientos 1 a 1 para condominios de viviendas de interés público debido a que, según las inquietudes reportadas por el Servicio de Vivienda y Urbanización, enfrentan una problemática similar en la aplicación de esta norma.

IV.- ESTRUCTURA DEL PROYECTO.

Esta iniciativa está estructurada sobre la base de una disposición única que incorpora dos modificaciones en la ley N° 21.442, que aprueba la nueva ley de copropiedad inmobiliaria.

El numeral **primero** sustituye el artículo 8 transitorio para exceptuar de la exigencia del artículo 60 a aquellos proyectos que se encontraran en alguno de los estados de avance que detalla con anterioridad al 1 de enero de 2025.

El numeral **segundo** incorpora un artículo 11 transitorio que dispone que lo prescrito 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 estados de avance que señala.

V.- SÍNTESIS DE LA DISCUSIÓN EN LA COMISIÓN Y ACUERDOS ADOPTADOS.

En virtud del artículo 260 del Reglamento de la Corporación, se deja constancia que esta iniciativa se discutió en general y particular a la vez.

El diputado **Tomás Hirsch Goldschmidt**, en su calidad de mocionante, expuso que esta propuesta estaba orientada, en términos generales, a precisar algunos aspectos contenidos en la ley N° 21.442, que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria, particularmente, en lo relacionado con las exigencias que se establecían en los artículos 60 y 70 respecto de aquellos proyectos habitacionales que contaban con calificación del Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo, o con un anteproyecto de edificación con anterioridad a la entrada en vigencia de la referida ley, de modo tal, de evitar los problemas de interpretación que se producían actualmente en las entidades públicas que intervenían en esta materia.

En ese sentido, comentó que estos problemas interpretativos estaban frenando el desarrollo de algunos proyectos sociales o de viviendas de interés público que contaban con calificación del Servicio de Vivienda y Urbanización o con un anteproyecto de edificación con anterioridad a la entrada en vigencia de la referida ley, debido a que no cumplían con las nuevas exigencias establecidas en estos artículos.

Detalló que los artículos 60 y 70 establecían dos grandes exigencias para los proyectos, el primero, respecto a la obligación de contar con, al menos, un estacionamiento por cada unidad habitacional desde el 1 de enero de 2025 y, el segundo, al límite máximo de 160 viviendas por condominio, lo cual entró en vigencia el 1 de enero de 2024.

Aclaró que esta propuesta, en ningún caso, implicaba que los mocionantes estuvieran en contra de lo dispuesto en los artículos 60 y 70 puesto que compartían plenamente el establecimiento de dichos requisitos para el desarrollo de condominios sociales en el futuro, sino que, por el contrario, esta propuesta intentaba precisar algunas excepciones que ya estaban contempladas en la ley, pero que generaban ciertas interpretaciones ambiguas a propósito de aquellos proyectos habitacionales que contaban con un anteproyecto de edificación o con una calificación del Servicio de Vivienda y Urbanización con anterioridad a la entrada en vigencia de estas disposiciones.

En virtud de lo anterior, sostuvo que esta iniciativa contemplaba dos grandes modificaciones:

La primera, establecía una excepción para la aplicación de la exigencia establecida en el artículo 60 de un estacionamiento por cada unidad habitacional respecto de aquellos

proyectos de condominios de viviendas sociales o de interés público que se encontraran en alguno de los siguientes estados de avance:

- 1) Que contaran con un subsidio asignado;
- 2) Que hubiere sido calificado por el Servicio de Vivienda y Urbanización, o ingresado a dicha evaluación; o
- 3) Que contaran con un anteproyecto de edificación aprobado por la respectiva Dirección de Obras Municipales o hubiere ingresado para su aprobación.

La segunda incorporaba un artículo 11 transitorio para tipificar de manera taxativa las siguientes excepciones para la aplicación del límite de 160 unidades habitacionales por condominio que establecía el artículo 70:

- 1) Que el proyecto contara con un subsidio asignado;
- 2) Que el proyecto hubiere sido calificado por el Servicio de Vivienda y Urbanización o que hubiera ingresado a dicha evaluación; o
- 3) Que el proyecto contara con un anteproyecto de edificación aprobado por la respectiva Dirección de Obras Municipales o que hubiera ingresado para su aprobación.

Hizo presente que los problemas de interpretación normativa relacionados con la aplicación de los artículos 60 y 70 habían generado la paralización de las obras de construcción de más de 10.000 viviendas de interés público en tres regiones y, en particular, en la región de Arica y Parinacota, con 5.454 unidades habitacionales; en la región de Antofagasta, con 2.982 viviendas y en la Región Metropolitana, con 2.584 hogares.

Finalmente, recalcó que esta propuesta, en ningún caso, buscaba relativizar la aplicación de los artículos 60 y 70 ni tampoco las fechas de entrada en vigor de los mismos, sino que, por el contrario, pretendía establecer excepciones únicamente respecto de aquellos proyectos de condominios de viviendas sociales o de interés público que, con anterioridad a la entrada en vigencia de dichas disposiciones, hubieren contado con un subsidio asignado, con una calificación del Servicio de Vivienda y Urbanización o con un anteproyecto de edificación aprobado por la respectiva Dirección de Obras Municipales.

La señora **Doris González Lemunao, Secretaria Ejecutiva de Condominios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo**, consideró que esta iniciativa iba en la línea correcta por cuanto apuntaba al desarrollo de proyectos de viviendas sociales al ampliar las excepciones respecto de las exigencias establecidas en los artículos 60 y 70 de la nueva ley de copropiedad inmobiliaria.

Explicó que hoy día el principal problema en esta materia tenía que ver con la imposibilidad de materializarse de algunos proyectos de viviendas sociales debido a que no se ajustaban a las exigencias constructivas contempladas en los referidos artículos 60 y 70, las cuales decían relación, por una parte, con el mínimo de unidades habitacionales que se debían construir en un condominio y, por el otro, con el proceso de mejoras, de proyección, de administración y de cuidado de bienes comunes de dichas copropiedades inmobiliarias para evitar conflictos entre vecinos.

En esa línea, comentó que, si bien el límite máximo de 140 unidades habitacionales que incorporó el artículo 70 de la ley N°21.442 contribuía a mejorar la sostenibilidad y proyectividad de los condominios de viviendas sociales en el tiempo, en la práctica, dicha modificación colisionaba con algunos proyectos habitacionales que contaban con calificación del Servicio de Vivienda y Urbanización o con un anteproyecto de edificación con anterioridad

a la entrada en vigor de este cuerpo legal, afectando de sobremanera a muchas familias y comités de vivienda que venían desde hace años luchando para la obtención de su vivienda.

Por lo anterior, valoró esta propuesta por cuanto permitía dar viabilidad a la ejecución de este tipo de proyecto habitacionales en el mismo sentido como lo preveía antiguamente el extinto artículo 9° transitorio del texto original de la ley N°21.442 derogado por la ley N° 21.508 y especificó que, en particular, lo que buscaba esta iniciativa era excepcionar de la aplicación de los artículos 60 y 70 a los proyectos que se encontraban en algunos de los siguientes estados de avance:

- 1) Que contaren con subsidio asignado;
- 2) Que hubieren sido calificados por el Servicio Regional de Vivienda y Urbanización, o bien, que hayan ingresado a dicho Servicio para su evaluación;
- 3) Que contaren con anteproyecto aprobado por la Dirección de Obras Municipales o que hayan ingresado a dicha repartición para la aprobación del anteproyecto o el otorgamiento de permiso de edificación.

Detalló que esta moción realizaba dos grandes modificaciones en la ley N°21.442, la primera, reemplazaba el artículo 8° transitorio para excepcionar de la aplicación del artículo 60 a aquellos proyectos que se encontraran en alguno de los estados de avance mencionados con anterioridad al 1 de enero de 2025 y, la segunda, incorporaba un artículo 11 transitorio para establecer que el inciso primero del artículo 70 no sería exigible respecto de aquellos proyectos que, al 1 de enero de 2024, se encontraban dentro de los estados de avance antes referidos.

Por su parte, opinó que esta propuesta era una buena herramienta para enfrentar la problemática del déficit habitacional que afectaba a nuestro país toda vez que permitía destrabar los nudos críticos que se estaban generando con aquellos proyectos habitacionales que contaban con las autorizaciones necesarias para su desarrollo desde antes de la entrada en vigencia de la ley N°21.442 y que, sin embargo, se vieron frenados en su ejecución por no cumplir con las nuevas exigencias establecidas en los artículos 60 y 70 referidos.

Finalmente, puntualizó que, en paralelo a la tramitación de esta iniciativa, como Secretaria Ejecutiva de Condominios, estaban trabajando en la dictación de algunas circulares para complementar y precisar el sentido y alcance de las disposiciones transitorias contenidas en esta propuesta y la forma de verificación de aquellos proyectos que hubieren sido ingresados y calificados por el Servicio de Vivienda y Urbanización o de los que se hubieran presentado ante las Direcciones de Obras Municipales, de modo tal, de evitar que esta moción fuera utilizada para incluir proyectos anteriores a la entrada en vigencia de la ley N°21.442, pero que no contaban ni con la viabilidad ni con las autorizaciones necesarias para su ejecución.

El diputado **Fuenzalida** consultó si este proyecto de ley, al mencionar las viviendas de interés público, incluía a todos los proyectos habitacionales desarrollados en el marco del Plan de Emergencia Habitacional, especialmente, en el caso de los programas DS1, DS19 y DS49.

El señor **Vicente Burgos Salas, jefe de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo**, explicó que el concepto de viviendas de interés público lo era en el sentido establecido en el artículo 27 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, es decir, se refería a todas aquellas viviendas destinadas a hogares que, en atención a su condición de vulnerabilidad socioeconómica o derivada de otros factores, requerían de apoyos estatales u otras medidas de colaboración o impulso que les permitieran acceder a una solución habitacional adecuada, fuera temporal o definitiva.

Cerrado el debate, la Comisión procedió a votar la idea de legislar resultando **aprobada** por **unanimidad** con los votos de la diputada Emilia Nuyado y de los diputados Juan Carlos Beltrán, Luis Cuello, Juan Fuenzalida, Tomás Hirsch y Jorge Saffirio (6-0-0).

VOTACIÓN PARTICULAR

Durante la discusión particular la Comisión llegó a los siguientes acuerdos:

Artículo único

Modifica la ley N°21.442, que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria, en el siguiente sentido:

Numeral 1

Reemplaza el artículo 8° transitorio 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.”.

El diputado **Beltrán** preguntó qué ocurriría con aquellas empresas constructoras que, al momento en que entraron en vigencia los artículos 60 y 70, ya hubieran obtenido un subsidio del Ministerio de Vivienda y Urbanismo o contaran con una calificación del Servicio Regional de Vivienda y Urbanización o contaren con un anteproyecto de edificación aprobado por la Dirección de Obras Municipales.

El diputado **Fuenzalida** aclaró que esta disposición buscaba precisamente viabilizar la ejecución de aquellos proyectos que se encontraran en alguna de las situaciones antes mencionadas al momento en que entró en vigencia la aplicación de los artículos 60 y 70 de la nueva ley de copropiedad inmobiliaria.

Sometido a votación el numeral 1, fue **aprobado** por **unanimidad** con los votos de la diputada Emilia Nuyado y de los diputados Juan Carlos Beltrán, Luis Cuello, Juan Fuenzalida, Tomás Hirsch y Jorge Saffirio (6-0-0).

Numeral 2

Incorpora el siguiente artículo 11 transitorio:

“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.”.

Sometido a votación el numeral 2 fue **aprobado** por **unanimidad** con los votos de las diputadas Emilia Nuyado y Marcia Raphael y de los diputados Juan Carlos Beltrán, Luis Cuello, Juan Fuenzalida, Tomás Hirsch y Jorge Saffirio (7-0-0).

VI.- TEXTO DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN.

Por las razones señaladas y por las que expondrá oportunamente el Diputado Informante, la Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales recomienda a la Sala aprobar el siguiente:

PROYECTO DE LEY

“Artículo único.- Modifícase la ley N° 21.442, que aprueba la nueva ley de copropiedad inmobiliaria, de la siguiente forma:

1. Sustitúyese el artículo 8 transitorio por el siguiente:

“Artículo 8 transitorio.- La exigencia de estacionamientos para nuevos condominios de viviendas de interés público, establecida en el inciso primero del artículo 60, será aplicable a los proyectos que soliciten permiso de edificación a contar del 1 de enero de 2025, exceptuándose aquellos que a esa fecha se encuentren en alguno de los siguientes estados de avance:

- 1) Cuenten con subsidio asignado.
- 2) Hayan sido calificados por el Servicio Regional de Vivienda y Urbanización o ingresados a dicho Servicio para su evaluación.
- 3) Cuenten con anteproyecto aprobado por la Dirección de Obras Municipales respectiva o hayan ingresado a dicha repartición municipal para la aprobación de anteproyecto o para el otorgamiento del permiso de edificación.

En cualquiera de estos casos de excepción, los proyectos deberán contemplar la cantidad de estacionamientos para automóviles requerida conforme al plan regulador respectivo, pudiendo rebajarse hasta en 50% según lo defina el arquitecto autor del proyecto.”.

2. Agrégase un artículo 11 transitorio del siguiente tenor:

“Artículo 11 transitorio.- 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:

- 1) Cuenten con subsidio asignado.
- 2) Hayan sido calificados por el Servicio Regional de Vivienda y Urbanización o ingresados a dicho Servicio para su evaluación.
- 3) Cuenten con anteproyecto aprobado por la Dirección de Obras Municipales respectiva o hayan ingresado a dicha repartición municipal para la aprobación de anteproyecto o para el otorgamiento del permiso de edificación.”.

Tratado y acordado en las sesiones de fechas 15 y 20 de enero del presente año, con la asistencia de los diputados (as) Cristián Araya Lerdo de Tejada, Danisa Astudillo Peiretti, Juan Carlos Beltrán Silva, Luis Cuello Peña y Lillo, Jorge Durán Espinoza, Juan Fuenzalida Cobo (Presidente), Tomás Hirsch Goldschmidt, Emilia Nuyado Ancapichún, Marcia Raphael Mora, Jorge Saffirio Espinoza y Héctor Ulloa Aguilera.

Sala de la Comisión, a 20 de enero de 2025

Claudia Rodríguez Andrade
Abogada Secretaria de la Comisión