



Sesión: 54
Fecha: 06-08-2020
Hora: 14:04

Proyecto de Resolución N° 1243

Materia:

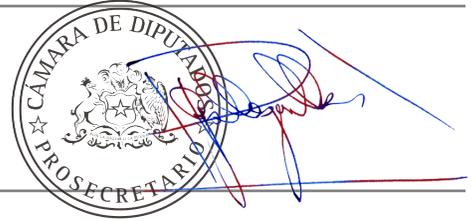
Solicita a S. E. el Presidente de la República el estudio e implementación de medidas para el alivio de la situación de las comunidades habitacionales y en particular, de los administradores de edificios, ante una eventual crisis producto de la imposibilidad de pago de los gastos comunes.

Votación Sala

Estado:
Sesión:
Fecha:
A Favor:
En Contra:
Abstención:
Inhabilitados:

Autores:

1 **Gonzalo Winter Etcheberry**



Adherentes:

1



Proyecto de Acuerdo

Para solicitar al Presidente de la República la entrega de recursos para aliviar la situación de las Comunidades de Edificios y sus Administradores, ante una eventual crisis producto de la imposibilidad de pago de los Gastos Comunes domiciliarios y su correlativo impacto en el pago de obligaciones.

Antecedentes

Durante el crisis sanitaria mundial producida por la pandemia de COVID-19, muchas familias de nuestro país han descubierto que su situación económica y social era más precaria de lo que imaginaban. Así mismo, los efectos de la pandemia y el confinamiento han revelado los estragos de una sociedad donde áreas sensibles de nuestras vidas están entregadas al mercado. La crisis económica produce para muchas y muchos chilenos la imposibilidad de pagar por los servicios privatizados, y por lo mismo, en áreas tan diversas como la educación superior o la administración de un edificio, la sola posibilidad que las familias se vean impedidas de pagar por los aprietos económicos a los que esta emergencia los expuso, pone en peligro no solo la provisión de los servicios, sino además, el pago de obligaciones y la mantención de empleos.

El artículo 5º, de la Ley 19.537 sobre copropiedad inmobiliaria, regula el pago de los gastos comunes e indica los efectos que produce su mora, señalando en su inciso tercero que:

“El reglamento de copropiedad podrá autorizar al administrador para que, con el acuerdo del Comité de Administración, suspenda o requiera la suspensión del servicio eléctrico que se suministra a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes.”

Buscando proteger a los más vulnerables de una cuarentena encerrados sin servicios básicos en sus hogares, y así mismo, buscando resolver la carga injustamente alta que sufrirían las familias en relación a la mantención sin apoyo del rubro de la



administración de edificios con ocasión de la pandemia y sus efectos económicos, ingresamos a tramitación un proyecto de ley que suspende la facultad de sancionar a los morosos con el corte del servicio eléctrico de sus unidades habitacionales, en línea con el proyecto que impide a las empresas de suministro sancionar a sus usuarios en esta coyuntura mundial inédita.

Pero del mismo modo que las sanciones no servirán para hacer que familias sin recursos puedan pagar los gastos comunes, es cierto también que las comunidades sin recursos no podrán pagar sus obligaciones, cuestión que en concreto, podría comprometer a los trabajadores del ramo. Es por esto que, luego de conocer los reparos de diversas agrupaciones que reúnen a administradores de edificios, proponemos una solución al problema de fondo tras este conflicto: la dependencia total del modelo de administración respecto de las familias que hoy se encuentran en serios aprietos por la pandemia, incorporando al Estado en el conflicto, en el rol que hoy se requiere que asuma.

Propuesta de Acuerdo

Este proyecto propone que el Estado entregue una serie de ayudas económicas a las comunidades y los administradores de edificios, de manera que no dependan del pago de gastos comunes por parte de las familias, previendo así un eventual colapso del rubro en torno a la imposibilidad de pago durante la pandemia. Consideramos que ninguna sanción será capaz de obligar a familias que no disponen de recursos, a pagar esta u otra obligación; así mismo, sabemos que de todos modos es indispensable para el funcionamiento del sistema privado de administración de edificios, contar con recursos para el pago de sus obligaciones, especialmente las de índole laboral.

Las asociaciones del rubro indicaron en concreto, que:

*“Este proyecto (refiriéndose al Boletín N° 13.388-14) sería medianamente efectivo, si, junto con la eliminación del corte de la energía eléctrica a los morosos en el pago de los gastos comunes, **se dispusiera que todas las empresas que suministran los servicios básicos, de mantenimiento a las comunidades, incluyendo a las instituciones previsionales, también otorguen a los condominios, el mismo plazo que establece este proyecto, ya que en caso contrario, las comunidades se verán en serios problemas económicos al no percibir ingresos y, sin embargo, tener la misma carga de compromisos de pago, como las mencionadas. Cabe recordar que el 45% de los ingresos de una comunidad va directamente al pago de los sueldos de los trabajadores y leyes sociales”***

Está de más decir que el proyecto de ley iniciado por las mociones refundidas de los boletines N°s 13.329-03, 13342-03, 13347-03, 11354-03, 13355-03, 13356-03, que prohíbe a las empresas distribuidoras el corte de servicios a los usuarios finales, ya se hace parcialmente cargo de los supuesto que señalan los Administradores. Pero respecto de las



obligaciones laborales, previsionales y de mantención de las edificaciones, la deuda en términos de aliviar la presión de una eventual cesación de pago de las familias, con o sin ley que prohíba sancionarlas durante la pandemia, sigue pendiente.

Es por esto que, para cubrir los demás supuestos que indica este rubro, proponemos que el Gobierno disponga el estudio e implementación de un programa de apoyo dirigido a las comunidades de edificios y sus administradores, que incluya:

1. La realización a la brevedad de una mesa de trabajo entre el Ejecutivo y las organizaciones del ramo, donde se analicen medidas de apoyo económico para la situación de pandemia y se consideren alternativas de mediano plazo que se hagan cargo además, de la crisis económica en desarrollo.
2. El estudio de medidas inmediatas que permitan dar cuenta de las exigencias de las y los administradores, que consideren al menos, alternativas de apoyo económico sobre la base de los programas vigentes u otros que se desarrollen con este fin en específico, y la coordinación con las empresas que destacan las mismas comunidades, que debieran involucrarse en una estrategia que permita aliviar ya no solo a las familias, sino el conflicto completo.

POR TANTO, es en razón de todo lo anteriormente expuesto y a lo dispuesto en el artículo 52 N°1 letra a) de la Constitución Política de la República y lo consagrado en el artículo 1 N° 12 y 114 del Reglamento de la Cámara de Diputados y Diputadas,



Las y los parlamentarios que suscriben vienen en presentar el siguiente:

PROYECTO DE ACUERDO

La Honorable Cámara de Diputados y Diputadas acuerda:

Solicitar al Presidente de la República, el estudio e implementación de medidas para el alivio de la situación de las comunidades y en particular, de los administradores de edificios, ante una eventual cesación de pago de las familias respecto de sus gastos comunes, en el contexto de la pandemia de COVID-19 y la crisis económica que esta trae aparejada, y que consideren en lo inmediato, medidas de apoyo económico para el sector, y además, la realización de una mesa de trabajo con sus representantes, que permitan encontrar soluciones para el difícil período que comienza.

Gonzalo Winter
Diputado



[Handwritten signature]

FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. GONZALO WINTER E.

