

RESULTADOS CONSULTA PÚBLICA REGLAMENTO DE LA LEY N°21.442

Martes 9 de mayo de 2023

Presentación

Entre los días 11 de enero y 10 de febrero de 2023 se llevó a cabo el proceso de consulta ciudadana virtual referido al Reglamento de la Ley N°21.442, en atención a la exigencia establecida en el artículo 6° transitorio de dicha norma.

El objetivo de dicho Reglamento consiste en establecer las normas específicas referidas a diversos aspectos del régimen de copropiedad inmobiliaria, tales como los órganos e instrumentos de administración; los derechos y obligaciones de copropietarios y residentes; las responsabilidades y facultades asociadas a la administración de las copropiedades; las condiciones de seguridad del condominio; las exigencias urbanas y de construcción; los condominios de viviendas de interés público; la resolución de conflictos; los roles de las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo y de la Secretaría Ejecutiva de Condominios; entre otros.

Contenidos de la norma sometida a consulta pública

A modo de síntesis, la propuesta de Reglamento sometida a consulta incorporó regulaciones referidas a los siguientes aspectos:

- Definiciones de órganos y elementos exigidos por ley: Secretaría Ejecutiva de Condominios, Reglamento de Copropiedad, Registro de Copropietarios, Registro de Condominios, subadministrador, administrador provisional, libro de actas, libro de Novedades, póliza base de seguro colectivo contra incendio.
- Reglamento de copropiedad y su aplicación: sobre presentación del primer reglamento de copropiedad para acoger un condominio a régimen de copropiedad inmobiliaria.
- Derechos y obligaciones de copropietarios: ejercicio de derechos en el condominio, Registro de Copropietarios, deber de asistencia a las sesiones, facultad de representación en las sesiones, contribución a las obligaciones económicas del condominio, convenios de pago, restricciones al uso de cada unidad.
- Administración de las copropiedades: disposiciones sobre las asambleas de copropietarios (consultas, constitución de las asambleas, sesiones extraordinarias, requisitos para asambleas telemáticas), sobre la administración (comité de administración, respuestas a libro de novedades, ausencia de administrador, contabilidad del condominio, denuncia ante infracciones, acta del primer administrador, deberes de cuidado de los bienes comunes, suspensión de suministro de servicios básicos, publicidad de la información sobre la rendición de cuentas del administrador, observaciones al balance de ingresos y egresos, subadministraciones, subcomités
- Seguridad del condominio: Plan de Emergencia, Plan de Evacuación, entrega del Plan de Emergencia a Carabineros de Chile y Bomberos, ingreso forzoso a las unidades, seguro colectivo contra incendio, seguro colectivo contra incendios de los condominios de viviendas sociales.

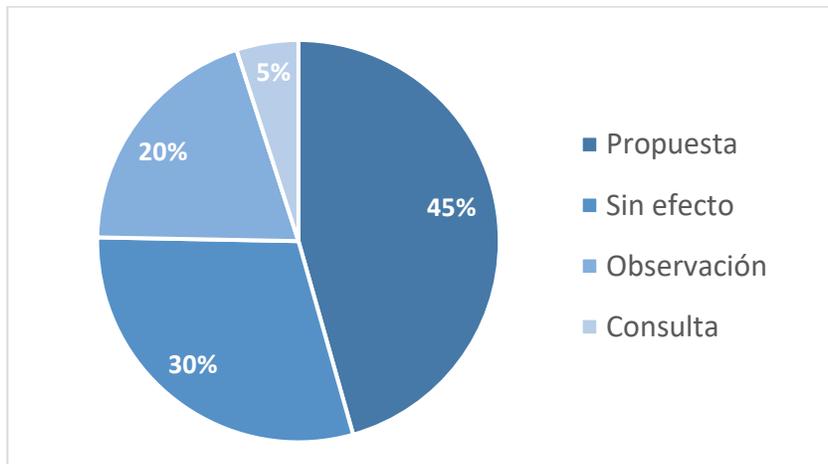
- Constitución de la copropiedad: requisitos para acoger un condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, promesas de compraventa de unidades enajenables y sitios urbanizados, término de la copropiedad inmobiliaria.
- Exigencias urbanas y de construcción: estacionamientos y asignación de estacionamientos para personas con discapacidad, bienes comunes diferenciados y sus estándares mínimos de establecimiento.
- De los condominios de viviendas de interés público: viviendas económicas como condominios sociales, administrador provisional, cobro de los gastos comunes y convenios con empresas de servicios básicos, fondo común de reserva, estacionamientos para vehículos, estacionamientos para bicicletas en los condominios de viviendas sociales, subdivisión de un condominio de viviendas sociales
- De la resolución de conflictos: competencia de los juzgados de policía local, de los jueces árbitros, de las municipalidades.
- Rol de Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo en las reclamaciones por infracciones por parte de administradores o subadministradores y en contra de las Direcciones de Obras Municipales, recursos en contra de la resolución del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo.
- Definición de la Secretaría Ejecutiva de Condominios y sus facultades, como impartir las instrucciones para la aplicación de las normas de la Ley y del presente reglamento, proponer e implementar la política habitacional, mantener actualizado el Registro Nacional de Administradores de Condominios, dirigir y mantener actualizado el Registro de Condominios, incorporar en el registro respectivo a todos aquellos condominios que incluyan unidades con destino habitacional existentes al día 13 de abril de 2022, ejercer labores de supervisión, coordinación y asesoría a otras divisiones o unidades ministeriales en la aplicación del régimen de copropiedad inmobiliaria, requerir información actualizada a los administradores o subadministradores.
- Disposiciones generales: Forma en que la Secretaría Ejecutiva de Condominios incorpora todos los condominios que incluyan unidades con destino habitacional del país en el registro de condominios; asamblea anual de residentes cuando el porcentaje de derechos enajenados sea inferior al 33%, el propietario mayoritario de derechos en el condominio, o el administrador en su caso, convocará anualmente a una asamblea de residentes, con el objeto de informar sobre el funcionamiento y administración del condominio.
- Dictación del reglamento tipo, plazos y supletoriedad.
- Artículos transitorios: modificación y ajuste de los reglamentos de copropiedad acogidos a la ley N°19.537. Vigencia diferida de la obligación de contratar seguro colectivo contra incendios en los condominios. Las empresas de servicios de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, gas u otros servicios, mencionadas en el artículo 72 de la Ley, deberán dotar de medidores individuales a las unidades de condominios de viviendas sociales.

Resultados generales de la consulta

Durante los 31 días dispuestos para el proceso de consulta pública, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de la Secretaría Ejecutiva de Condominios, recibió un total de 502 observaciones de parte de 271 personas.

En relación a la región de procedencia, se obtuvieron observaciones provenientes de todas las regiones del país a excepción de Aysén, registrándose las mayores frecuencias en la Región Metropolitana de Santiago (68,7%); Valparaíso (12,5%); Tarapacá (4,4%) y Antofagasta (4,2%).

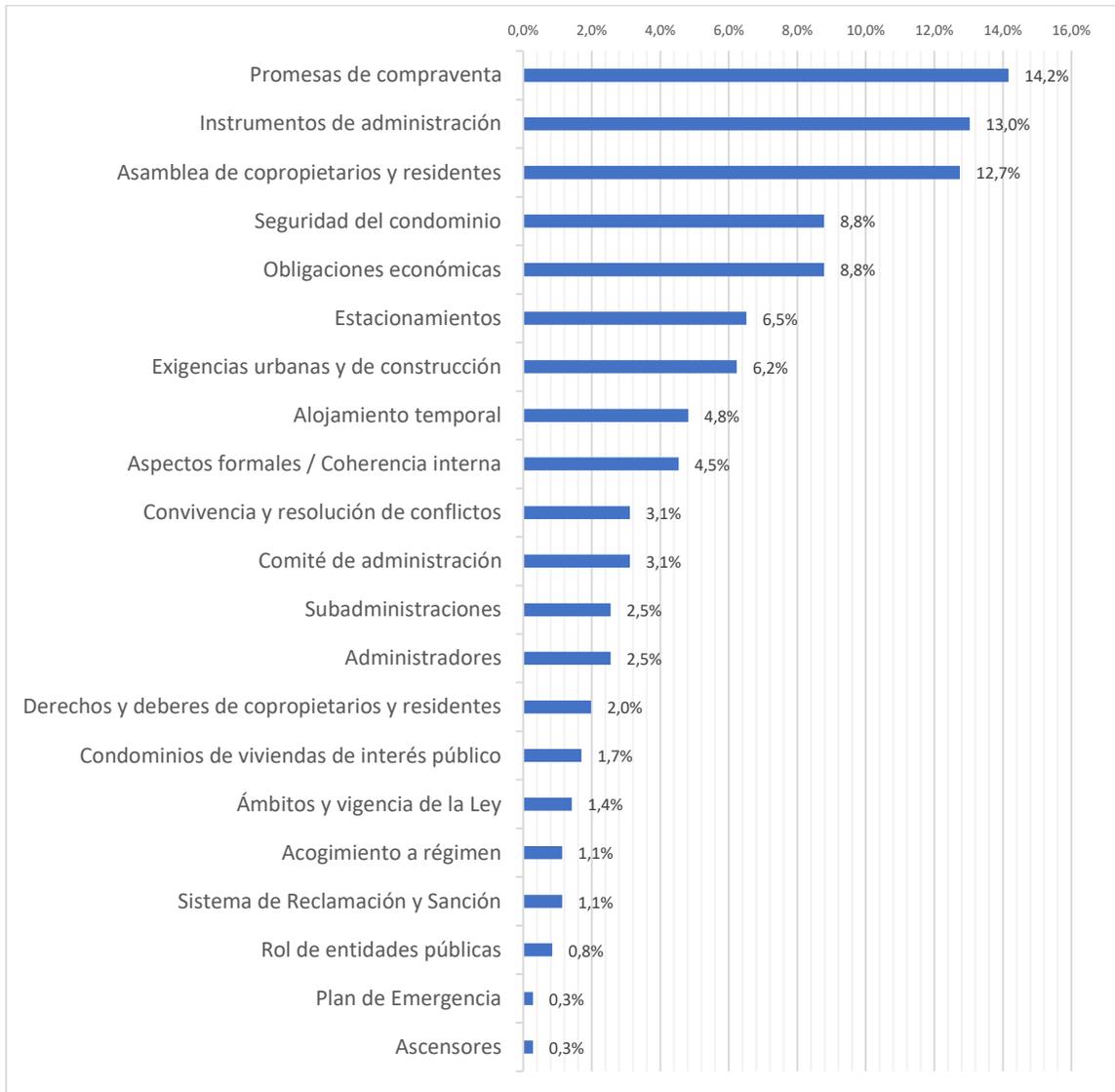
Las observaciones realizadas, fueron categorizadas en cuatro grandes grupos: Propuestas (45,6%), Observaciones sin efectos sobre el Reglamento (29,7%); Observaciones sobre el Reglamento (19,7%) y Consultas (5,0%), tal como describe el siguiente gráfico:



Excluyendo aquellas sin efectos sobre el reglamento, al analizar los contenidos de las observaciones realizadas a través de la consulta pública, las temáticas más recurrentes fueron:

- Promesas de compraventa: La situación de las promesas de compraventa, en alusión al artículo 40 del reglamento propuesto, que reunió el 14,2% de las observaciones;
- Asambleas de copropietarios y residentes: Un 13,0% de las observaciones estuvieron dirigidas a diversos aspectos vinculados a las asambleas de copropietarios y residentes, entre las que destacaron las condiciones de constitución y adopción de acuerdos, las condiciones de realización de asambleas telemáticas, las modalidades para la contabilización de votos, entre otros.
- Instrumentos de administración: El 12,7% de las observaciones abordó aspectos vinculados al Registro de Copropietarios, el Reglamento Tipo de Copropiedad, el Libro de Actas y el Libro de Novedades.

- Seguridad del condominio: 8,8% de las observaciones, estuvieron dirigidas al Plan de Emergencia del Condominio, a la contratación de seguros contra incendios, además de otros aspectos vinculados a la seguridad general del condominio.



Observaciones y respuestas

A continuación, se presentan las respuestas en detalle a cada una de las observaciones planteadas por las y los ciudadanos participantes:

Nombre / Apellidos	Observaciones	Respuesta Formal Secretaría Ejecutiva de Condominios
JOSE MANUEL FIGUEROA VALDES	<p>1.- Artículo Primero: Ámbito de aplicación de Reglamento</p> <p>-Debe precisarse que el Reglamento de la Ley también se aplicará a los Edificios y Condominios que se hubieran acogido a la Ley de Propiedad Horizontal N° 6.071 o al Decreto Supremo 880, a objeto de armonizarlo con el artículo 99 de la Ley 21.442, que establece en forma expresa, que la Ley de copropiedad se aplica también a las comunidades de copropietarios acogidas a la Ley de Propiedad Horizontal.</p> <p>-Debe aclararse la confusa redacción del artículo 99 de la Ley 21.442, en lo que se refiere al ámbito de aplicación de la citada ley, a las Comunidades de copropietarios acogidas a la ley de Propiedad Horizontal, dado que esta sería aplicable, según texto expreso que dispone que, “salvo que , conforme al art 49 de la ley 19.537, sus copropietarios hayan acordado continuar aplicando las normas de sus reglamentos de copropiedad en relación al cambio de destino de las unidades del condominio, y a la proporción o porcentaje que a cada copropietario corresponde sobre los bienes comunes y en el pago de los gastos comunes. Asimismo, se mantendrán vigentes los derechos al uso y goce exclusivo sobre los bienes comunes que hayan sido legalmente constituidos”.</p> <p>En efecto, tanto el artículo 99 de la Ley 21.442, como el artículo 1º inciso 2º del Reglamento de la Ley, no especifica ni aclara en qué situación quedan los reglamentos de copropiedad de los edificios acogidos a la antigua Ley 6.071 en el caso de ellos, no hayan modificado su reglamento de copropiedad en los términos del artículo 49 de la Ley 19.537.</p> <p>Nuestra sugerencia, es que el Reglamento de la Ley debiera reconocer y mantener la vigencia de los reglamentos de copropiedad de dichas comunidades en los términos del artículo 49 de la Ley 19.537, a no ser que exista un acuerdo unánime en contrario, toda vez que dichas materias constituyen en derecho adquirido, y que no podrían ser suprimidos, alterados o modificados por un simple acuerdo de asamblea, que no cuente con la unanimidad de los copropietarios (100% de los derechos).</p>	<p>No corresponde a una materia propia del Reglamento de la Ley.</p> <p>El alcance de la aplicación de la Ley N°21.442 y sus reglamentos, están señalados en los artículos 1°, 99, 100 y 102.</p> <p>Las asambleas telemáticas y sus requisitos están señaladas en el artículo 15 de la Ley N°21.442</p>

<p>JUAN CARLOS DONOSO HAGEDORN</p>	<p>1) Residentes podrán pedir Libro de Novedades y dejar sus observaciones al Comité de Propietarios o Administración. R.: en la actual práctica ese libro sólo tiene función de dejar constancia de hechos de desempeño y relevantes en cada uno de los turnos de conserjes, y se destina otro libro de reclamos y sugerencias para exclusivamente registrar mensajes o quejas de residentes.</p>	<p>No se acoge la observación. El libro de novedades cumple ambas funciones: 1) El administrador y el comité pueden dejar constancia de información relevante relacionada con el funcionamiento del condominio y 2) Registrar los reclamos y solicitudes fundadas presentados por los copropietarios, arrendatarios u ocupantes del mismo (artículo 17 inciso 8 de la Ley).</p>
<p>JOSE MANUEL FIGUEROA VALDES</p>	<p>2.- Artículo 2.7: Libro de Actas La definición de Libro de Actas y la obligatoriedad de tenerlo, debiera ser extensivo no solamente a las actas de asambleas de copropietarios, sino que también a las actas de Comité de administración, debiendo preferentemente mantener 2 libros separados y diferentes, y ambos de responsabilidad y custodia del Presidente del Comité.</p>	<p>Las actas señaladas se entienden constitutivas de dicho libro, a partir de la definición incorporada en el numeral 2.7. del artículo 2 del reglamento propuesto: "Documento en soporte digital o material, donde consten las actas de las asambleas desarrolladas en el condominio, las decisiones que adopte el propietario en conformidad al artículo 102 de la Ley, los acuerdos adoptados en reuniones para resolución de conflictos ante la Municipalidad respectiva en los términos del artículo 47 de la Ley, las actas de ingreso forzoso a unidades en caso de siniestro referidas en el artículo 42 de la Ley y las demás señaladas en el presente reglamento."</p>
<p>MARCO ANTONIO</p>	<p>De la simple lectura del borrador se advierten diversas inconsistencias de fondo y forma, es decir, requiere de un mejor y más profundo análisis. Incluso, se aprecian ciertas normas un tanto voluntaristas que no</p>	<p>Las actas señaladas se entienden constitutivas de dicho libro, a partir de</p>

<p>SEPÚLVEDA LARROUCAU</p>	<p>contribuirán necesariamente al buen funcionamiento de los condominios. Sin entrar a un análisis más detallado, lo que es materia de un estudio mucho más acabado, a modo de ejemplo, se puede mencionar lo siguiente: 1.- Definición de "Libro de Actas". Los artículos 15 y el artículo 17 de la Ley parecen establecer dos libros de actas distintos. Por lo demás, parece razonable mantener dos libros distintos para asambleas y comité de administración. Si es un solo libro para ambos efectos, la definición debe zanjarlo.</p>	<p>la definición incorporada en el numeral 2.7. del artículo 2 del reglamento propuesto: "Documento en soporte digital o material, donde consten las actas de las asambleas desarrolladas en el condominio, las decisiones que adopte el propietario en conformidad al artículo 102 de la Ley, los acuerdos adoptados en reuniones para resolución de conflictos ante la Municipalidad respectiva en los términos del artículo 47 de la Ley, las actas de ingreso forzoso a unidades en caso de siniestro referidas en el artículo 42 de la Ley y las demás señaladas en el presente reglamento."</p>
<p>NORBERTO ESPINOZA AGUILER</p>	<p>Otro punto que me parece relevante precisar es que en el artículo 2. De las Definiciones punto 8. Libro de Novedades, dispone que la custodia sea del presidente del comité, pero no indica que esta disposición de los residentes si en conserjería. (como es lo normal en todos los condominios)</p>	<p>El numeral 2.8 del reglamento de la ley indica que el Libro de Novedades deberá estar a disposición de la comunidad, en coherencia con disposición de la Ley N°21.442 artículo 17. Considerando que no todos los condominios cuentan con una conserjería, cada comunidad deberá resolver el modo en que se hace efectiva dicha disposición.</p>
<p>NORBERTO ESPINOZA AGUILER</p>	<p>Por otra parte no se hace mención al libro de actas de las sesiones del comité de administración, el cual debería estar en este reglamento, que es de uso del comité de administración para dejar constancia de las sesiones en las cuales se reúna y sus acuerdos.</p>	<p>Las actas señaladas se entienden constitutivas de dicho libro, a partir de la definición incorporada en el numeral 2.7. del artículo 2 del reglamento propuesto: "Documento</p>

		en soporte digital o material, donde consten las actas de las asambleas desarrolladas en el condominio, las decisiones que adopte el propietario en conformidad al artículo 102 de la Ley, los acuerdos adoptados en reuniones para resolución de conflictos ante la Municipalidad respectiva en los términos del artículo 47 de la Ley, las actas de ingreso forzoso a unidades en caso de siniestro referidas en el artículo 42 de la Ley y las demás señaladas en el presente reglamento."
MARISOL MIRANDA	6.- Que, quede explícito que el Reglamento de Copropiedad agregar: Art. 2. punto 2.2.- "Instrumento esencial propio y de acuerdo a la realidad de cada condominio que fija las normas....." (Para hacer efectiva las reales características de cada Condominio).	Se acoge parcialmente observación. La definición se adecúa a la Ley, y más adelante en ella, se indica que el reglamento debe dictarse atendiendo las características propias del condominio.
FRANCISCO SAN MARTIN	La Ley 21.442, en su Artículo 2°, 12), señala el significado de puesta en marcha, como "monto destinado a cubrir los gastos de puesta en marcha del condominio.", sin embargo en la práctica la inmobiliaria no deposita ese fondo operacional en la cuenta de la comunidad la totalidad, obligando a la administración a recaudarlo a medida que ingresan propietarios a la comunidad, por ende, sino hay ventas, no hay fondo de puesta en marcha y la comunidad no tiene fondos para cubrir sus obligaciones económicas, es necesario que el reglamento de la Ley se haga responsables de esta situación. Lo ideal es que las inmobiliaria enteren el total del fondo operacional y luego lo cobren a sus clientes, pero no puede partir la comunidad desfinanciada.	El numeral 8 del artículo 2° de la Ley N°21.442, señala que todos los pagos que deban efectuar los copropietarios como parte de las obligaciones económicas deben estar descritos en el respectivo reglamento de copropiedad.
TOMAS PABLO ACEVEDO BARRIOS	Art.2.6 Administrador Provisional: Los organismos señalados deberán verificar que la persona designada sea mayor de edad, capaz de contratar y de disponer libremente de sus bienes y, se desempeñará temporalmente, mientras se designa el administrador definitivo	Lo señalado se encuentra normado en el artículo 68 de la Ley N°21.442

TOMAS PABLO ACEVEDO BARRIOS	<p>Art.2.4 Registro de Condominios: la propuesta e implementación de políticas, planes y programas para la mantención y mejoramiento de condominios de viviendas sociales o condominios de viviendas de interés público no registran el grave deterioro que evidencia el ejercicio de las labores de supervisión, coordinación y asesoría a otras unidades internas u organismos públicos</p>	<p>Observación confusa. Refiere a dos responsabilidades de la Secretaría Ejecutiva de Condominios en una mención vinculada al Registro de Condominios.</p>
TOMAS PABLO ACEVEDO BARRIOS	<p>Art.2.5 Subadministraciones: La definición del subadministrador parece ser muy básica, además no menciona su responsabilidad en el ingreso o salida de los nuevos copropietarios o arrendatarios; es decir, no se indica, por ejemplo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Controlar según lo establecido en la normativa del condominio, el ingreso o abandono definitivo a la unidad respectiva del condominio. - No se menciona su responsabilidad para obtener los ingresos para financiar los gastos comunes, cobrando a cada copropietario. - Dar las facilidades a los copropietarios para que procedan a registrarse en el Registro de Copropietarios al momento de su llegada. 	<p>El inciso quinto del artículo 23 de la Ley N°21.442, establece que: "En cuanto a las labores que esta ley asigna al administrador, éstas podrán ser ejercidas en cada sector por el administrador general del condominio o por una persona especialmente designada al efecto, denominada subadministrador, quien deberá cumplir con los mismos requisitos establecidos por esta ley para el administrador".</p>
JAQUELINE OLGUIN	<p>Art.2 definiciones, no se incluye al Administrador.</p>	<p>Se acoge la observación</p>
IVAN NUÑEZ FLORES	<p>2.6} Si bien se valora que los exista un administrador provisional La Ley no menciona la existencia de un administrador provisional esto puede traer algún conflicto puesto que no existe una plataforma donde los administradores que lo deseen pueden ser parte de él, tampoco el Registro Nacional de Administradores califica como una instancia para que estos administradores sean parte.</p>	<p>De acuerdo al artículo 68 de la Ley N°21.442, tratándose de condominios de viviendas sociales, "Los gobiernos regionales, las municipalidades y los servicios de vivienda y urbanización respectivos podrán designar, por una sola vez, en los condominios de viviendas sociales que carezcan de administrador, una persona que actuará provisionalmente como tal, con las mismas facultades y obligaciones que aquél."</p>

		<p>Al respecto, el inciso segundo del artículo 46 del Reglamento propuesto señala: "Para las referidas designaciones, los servicios señalados en el inciso anterior requerirán la solicitud o aceptación de los copropietarios del condominio de viviendas sociales reunidos en asamblea ordinaria, y materializarán dicho nombramiento mediante el cumplimiento de las formalidades que correspondan a las competencias de cada uno de estos servicios."</p>
<p>JOAQUÍN CHAURIYE CLARCK</p>	<p>El art. 3 establece que deberá presentarse en la DOM el Reglamento de Copropiedad, y no solo los datos de su inscripción como ocurre en la actualidad. Se sugiere eliminar tal exigencia, por cuanto no es facultad de la DOM revisar el Reglamento de Copropiedad, lo que además implicaría retrasos aún mayores en los procesos de revisión de expedientes. Esta exigencia se repite en el art. 39.</p>	<p>La obligación de presentar una copia del primer reglamento de copropiedad se desprende del mandato que la Ley N°21.442 señala a las direcciones de obras municipales en el artículo 48 inciso 3° numeral iii) respecto a la generación de una carpeta física o expediente digital en el que se archivará copia de todos los actos administrativos, incluyendo documentos como <i>"el primer reglamento de copropiedad y su inscripción en el registro de hipotecas y gravámenes del conservador de bienes raíces, así como las modificaciones a dicho reglamento"</i>. Por lo tanto, no es posible modificar exigencias contenidas en la Ley a través del reglamento de la Ley.</p>

<p>TOMAS PABLO ACEVEDO BARRIOS</p>	<p>Art.3: No dice nada nuevo respecto de la ley. En relación al inciso 2°, sólo replica lo que aclara la Ley 21.508 (que es obvio porque no habrá planos archivados sino hasta contarse con la Ley de Copropiedad y ésta es forzosamente posterior al Reglamento), desafortunadamente no resuelve el tremendo inconveniente que significa la obligación de entregar Reglamento definitivo a los compradores en etapa de venta en blanco y en verde, cuando el proyecto no se encuentra afinado y requiere de una serie de cambios, tanto exigidos por las autoridades municipales en las diferentes tramitaciones de permisos y durante el desarrollo de los proyectos de especialidades. Por lo demás, es mención del Reglamento establecer el porcentaje que corresponde a cada unidad en bienes comunes, debiendo atender a su avalúo (art 3 L. 21.442), con lo cual no se puede contar sino hasta terminada la edificación.</p> <p>El asimilar la entrega temprana del primer reglamento, en orden de incorporar la normativa de protección al consumidor, no es compatible con el funcionamiento del desarrollo de los proyectos inmobiliarios, ya sea de carácter social como privados, debido a la exigencia de preventas tempranas por parte de los entes financieros para otorgar financiamiento que permitan su futuro desarrollo.</p>	<p>No corresponde a una materia propia del Reglamento. El inciso tercero del artículo 9° de la Ley N°21.442, señala: "La persona natural o jurídica propietaria del condominio deberá entregar copia en soporte digital y material del primer reglamento de copropiedad al promitente comprador o comprador, según corresponda, previo a la suscripción del contrato de promesa de compraventa o de compraventa, en su caso, debiendo dejarse constancia de tal entrega en el respectivo instrumento."</p>
<p>CONSTANZA GUERRERO</p>	<p>ARTÍCULO 3: En aras de una redacción más entendible y cercana a los instrumentos legales y certificados que forman parte del desarrollo inmobiliario, este artículo debería decir en su segundo párrafo, que: "Tratándose del primer reglamento de copropiedad el archivo del o los primeros planos de copropiedad y del certificado que acoge el condominio a éste régimen, como también sus modificaciones, se efectuarán con posterioridad a la inscripción del reglamento, y se materializará mediante una anotación al margen de esa inscripción, como también de la inscripción de dominio que ampara a los inmuebles acogidos al referido régimen."</p>	<p>No se acoge la observación. No se identifica inconveniente en la redacción propuesta.</p>
<p>RAMÓN IGNACIO REYES ESPEJO</p>	<p>Revisada la propuesta de Reglamento podemos hacer las siguientes observaciones: 1.- Artículo 3 inciso primero: al final del citado inciso se indica: "Las modificaciones al reglamento de copropiedad se someterán igualmente a estas mismas exigencias". Esto se indica inmediatamente después de decir que se deberá presentar a la DOM la copia autorizada del primer reglamento otorgado por escritura pública y su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces respectivo. Lo anterior implica generar una segunda instancia de publicidad que es innecesaria si la información está en el Conservador de Bienes Raíces generando una carga innecesaria en las Direcciones de Obra y en los procesos de modificación de Reglamentos.</p>	<p>De acuerdo al inciso tercero del artículo 48 de la Ley N°21.442, deberán presentarse ante la dirección de obras municipales aquellas modificaciones al Reglamento de Copropiedad vinculadas a resoluciones aprobatorias de obras u otras materias que deban contar con autorización de la referida dirección, tales como las construcciones en bienes comunes,</p>

		<p>incluidos aquellos asignados en uso y goce exclusivos; las obras de alteración, ampliación, restauración, remodelación, rehabilitación, reconstrucción o demolición de unidades del condominio o de construcciones en bienes comunes; los cambios de destino de unidades o bienes comunes; entre otras.</p>
<p>RAMÓN IGNACIO REYES ESPEJO</p>	<p>Materias que se podrían incorporar y cambios propuestos de carácter general: - Se podría indicar el contenido de la inscripción de los reglamentos de copropiedad con el objeto de unificar el proceso, ya que se observan Conservadores donde se realiza un extracto y otras situaciones donde se transcribe completamente el Reglamento. A nuestro juicio lo recomendable es que la inscripción corresponda a una indicación de la escritura en que consta el Reglamento y el Terreno, esto con evitar la práctica de estos conservadores que transcriben la totalidad del Reglamento, generando demoras y costos tanto en la fase de desarrollo del proyecto como para cualquier interesado en obtener una copia.</p>	<p>El inciso final del artículo 8° de la Ley N°21.442, establece que: "Este reglamento y sus modificaciones deberán constar en escritura pública e inscribirse en el registro de hipotecas y gravámenes del conservador de bienes raíces respectivo.". En el mismo tenor, otras menciones (p.e. artículos 9°, 69 y 98) refieren al documento completo y no a un extracto.</p>
<p>MIGUEL ANDRÉS MADRID ITURRIAGA</p>	<p>Art. 3 inciso primero: Dice: "Las modificaciones al reglamento de copropiedad se someterán igualmente a estas mismas exigencias.", por lo que se entiende que las modificaciones deberán presentarse ante la Dirección de Obras Municipales. Si ese no es el caso, debiese cambiar la frase.</p>	<p>De acuerdo al inciso tercero del artículo 48 de la Ley N°21.442, deberán presentarse ante la dirección de obras municipales aquellas modificaciones al Reglamento de Copropiedad vinculadas a resoluciones aprobatorias de obras u otras materias que deban contar con autorización de la referida dirección, tales como las construcciones en bienes comunes, incluidos aquellos asignados en uso y goce exclusivos; las obras de alteración, ampliación, restauración,</p>

		remodelación, rehabilitación, reconstrucción o demolición de unidades del condominio o de construcciones en bienes comunes; los cambios de destino de unidades o bienes comunes; entre otras.
LUISA CORTES PUEBLA	Art. 3 inciso primero: Dice: “Las modificaciones al reglamento de copropiedad se someterán igualmente a estas mismas exigencias.”, por lo que se entiende que las modificaciones deberán presentarse ante la Dirección de Obras Municipales. Si ese no es el caso, debiese cambiar la frase.	De acuerdo al inciso tercero del artículo 48 de la Ley N°21.442, deberán presentarse ante la dirección de obras municipales aquellas modificaciones al Reglamento de Copropiedad vinculadas a resoluciones aprobatorias de obras u otras materias que deban contar con autorización de la referida dirección, tales como las construcciones en bienes comunes, incluidos aquellos asignados en uso y goce exclusivos; las obras de alteración, ampliación, restauración, remodelación, rehabilitación, reconstrucción o demolición de unidades del condominio o de construcciones en bienes comunes; los cambios de destino de unidades o bienes comunes; entre otras.
JOSÉ MIGUEL MINIÑO VERA	2.El Art. 5 dice: “El legítimo ejercicio de derechos..., no podrá ser perturbado ni restringido arbitrariamente por las decisiones que se adopten y las funciones que ejerzan la asamblea de copropietarios y los demás órganos de administración del condominio.” Es inconsistente o contradice lo prescrito en el Art.25: “El administrador, con acuerdo del comité de administración, estará facultado para suspender el servicio eléctrico, de telecomunicaciones o de calefacción que se suministra a aquellas unidades cuyos propietarios	Lo relativo a la suspensión de servicios se indica en los artículos 8° letra e), 20 numeral 9) y 36 de la Ley N°21.442. En consecuencia, se trata de una medida que cada comunidad puede adoptar, en base a facultades legales, no

	<p>se encuentren morosos respecto del pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes.”</p> <p>El acuerdo de suspensión de servicios es una decisión arbitraria: Arbitra una medida en razón de la mora en los pagos de gastos comunes.</p> <p>Además, el Art. 25 se autolimita respecto de morosidades persistentes, que son habitualmente las más difíciles de cobrar y que por lo regular terminan en abandono y no pago definitivo, es especial por parte de arrendatarios.</p> <p>“Con todo, el administrador no podrá suspender ni requerir la suspensión simultánea de más de uno de los servicios de calefacción, electricidad o telecomunicaciones.”</p> <p>Téngase presente que, en términos reales la gran mayoría de los condominios no cuenta con calefacción central y si la tienen, al moroso le resultará muy práctico en un edificio: pasará automáticamente a robar calefacción de sus vecinos; en casas o es fácilmente reemplazable por una estufa, por lo que la medida no es eficiente. La Internet o la señal de cable, hoy por hoy se reemplaza fácilmente por la señal de cualquier dispositivo móvil o módems inalámbricos, por lo que tampoco tendría la efectividad esperada. La única que arbitra una efectiva dificultad, es la suspensión del servicio eléctrico, la segunda, que no se menciona es la restricción en el suministro de agua, que por razones sanitarias no debe ser suspendido, pero si puede ser limitado con un dispositivo que admita un extremadamente mínimo caudal. Tampoco se menciona el servicio de gas, que también reporta buenos niveles de efectividad como medida de presión.</p> <p>Considérese en consecuencia, que limitar la suspensión de servicios a uno sólo, es regresivo respecto del objetivo. Es lógico que al tercer mes se suspenda un servicio, pero de persistir la mora, el cuarto mes se debe agregar un segundo y al quinto mes agregar un tercero o todos los que son básicos, energía, agua y gas.</p> <p>Cuando un vecino no paga los gastos comunes, esta usufructuando del pago puntual de sus pares por lo que administrar medidas que pongan presión para que se pague oportunamente, es un acto de justicia y equidad de primer orden. Al punto que el reglamento podría llegar a decir que: De existir mas de un 5% de copropietarios con 3 o más meses de gasto comunes impagos, el resto de la comunidad adquiere el derecho a no pagar sus estipendios, por el tiempo que perdure la mora de ese 5%... No es lógico, pero en la lógica que está redactada la norma, sería deseable. ¿Por qué defender derechos de quienes no pagan, en desmedro de los que si lo hacen? (Síndrome Transantiago podríamos llamarlo)</p>	<p>correspondiendo a una imposición arbitraria.</p>
<p>JAIME AGUIRRE LEIVA</p>	<p>art 5: No estoy de acuerdo, hoy en día el impacto cultural ha dejado en evidencia modos de vida que perturban a vecinos, sobre todo en proyectos sociales donde es más pequeño aun el espacio, las</p>	<p>La norma corresponde a un principio general regulado en la Ley N°21.442</p>

	aislaciones entre vecinos y recintos de uso común. Esto impide que una comunidad, por ejemplo prohíba el arriendo de un quincho a algún vecino que moleste el descanso de vecinos.	
TOMAS PABLO ACEVEDO BARRIOS	Art.5: Debe profundizarse en los alcances de esta norma. En las breves referencias de la historia de la ley, el asesor legislativo indica que el punto de fondo es que no puede existir una diferencia que se fundamente en el carácter social de alguna vivienda, lo que es de mayor relevancia en los programas de integración social.	La norma corresponde a un principio general regulado en la Ley N°21.442
JUAN PABLO JIMÉNEZ	Artículo 5 Es demasiado general, al no precisar cuales son los derechos de los copropietarios que se deberán resguardar. Es habitual, que haya contraposición o controversias en los derechos; entre los copropietarios y las administraciones. Lo que termina en los JPL, los que se saturan. Es de conocimiento público que los JPL, no son expeditos ni modernos.	La norma corresponde a un principio general regulado en la Ley N°21.442
JOSE MANUEL FIGUEROA VALDES	3.- Artículo Sexto: Registro de copropietarios -Sugerimos señalar un plazo y sanción (multa) para que los actuales propietarios, arrendatarios y ocupantes de todo edificio y condominio, den cumplimiento a la obligación de incorporarse en el registro de copropietarios, toda vez que uno de los grandes problemas que tienen los Administradores en la actualidad, es que no cuentan con esta información, la cual es denegada por los residentes. -Sugerimos además, facultar al administrador, negar el ingreso al Condominio, de todo nuevo residente, que no se registre previamente.-	La Ley y el reglamento propuesto facultan a la asamblea de copropietarios para definir sanciones respecto al incumplimiento de entregar los antecedentes requeridos para el Registro de Copropietarios, Arrendatarios y Ocupantes, de manera completa y oportuna. Por su parte, el reglamento no puede facultar al administrador para negar el ingreso a nuevos residentes del condominio.
GABRIEL BYRNE	No estoy de acuerdo en entregar mis datos de identificación personales a ninguna administración, dado que no tengo ninguna certeza legal de que los resguardarán ni tampoco me consta en que servidor quedarán alojados y las obligaciones de eliminar los datos al momento de mudarme. Ante cambios de administración también quedarían peor aún mis datos, alojados en sinnúmero de servidores desconocidos.	No corresponde a una materia propia del Reglamento de la Ley. La conformación del Registro de Copropietarios, Arrendatarios y Ocupantes es una obligación legalmente establecida.

FRANCISCA CARDOZA	Todo lo que para mi signifique proteger la privacidad de las personas debería estar en la ley. Sin embargo, no cosas que interrumpan la tranquilidad. Poner el nombre del copropietario con todos sus antecedentes a gente desconocida por supuesto que no. Poner el nombre de los residente y cuantas personas viven ahí eso puede ser. Así se controla ingreso y egreso. Pero dar información privada por ningún motivo.	No corresponde a una materia propia del Reglamento de la Ley. La conformación del Registro de Copropietarios, Arrendatarios y Ocupantes es una obligación legalmente establecida.
JAIME AGUIRRE LEIVA	art 6: Es una buena medida pero falta indicar que la información que entrega de los residentes a la administración, deberá siempre cumplir con la cantidad de habitantes por unidad de acuerdo al diseño de la misma y que en caso de no cumplir se debe anular por ejemplo un contrato de arriendo.	No es una materia propia del Reglamento de la Ley
MARCO ANTONIO SEPÚLVEDA LARROUCAU	El artículo 6° hace referencia a "cedula nacional de identidad" concepto que actualmente no existe. Asimismo, ¿qué sucede si se trata de un extranjero?	Se acoge la observación. Se corrige el texto y se mantiene la expresión "cédula de identidad".
MARCO ANTONIO SEPÚLVEDA LARROUCAU	El art. 5° de la Ley señala que el registro contendrá el "domicilio", lo que es relevante para muchos aspectos que se contemplan en el reglamento.	Se acoge la observación. Se modifica el texto, incorporando lo siguiente: "indicando a lo menos, su nombre completo, cédula de identidad, domicilio y correo electrónico".
MARCO ANTONIO SEPÚLVEDA LARROUCAU	El registro también debiese consignar si hay personas electrodependientes y si el respectivo copropietario ha designado por escritura pública un representante permanente.	El reglamento de la Ley indica que el registro podrá contener información adicional que los copropietarios entreguen voluntariamente y que sea necesaria para la administración del condominio o de sus bienes comunes.
NANCY ARENAS	1.-Se deben multar a los copropietarios o arrendatarios que no wuieren dar dus datos a la administracion.	Materia debe ser regulada en el Reglamento de Copropiedad, por acuerdo de la Asamblea de Copropietarios.
LUIS FREIRE	creo que es excesivo el registro de propietarios y residentes, es fácil colocarlo en un papel, pero en la práctica los residentes no lo harán porque en los tiempos que estamos no les interesa, sé que será	No corresponde a una materia propia del Reglamento de la Ley. La conformación del Registro de

	responsabilidad el administrador, pero hemos recibidos amenazas de muerte por solicitar datos personales o solicitar pagos e ggcc. por favor revisen el tema	Copropietarios, Arrendatarios y Ocupantes es una obligación legalmente establecida.
TOMAS PABLO ACEVEDO BARRIOS	Art.6: Sería muy conveniente que el arrendatario autorice a ser publicado públicamente, en la web del condominio u otras bases de datos, en caso de mantener deuda en el pago de los gastos comunes, a modo de ejemplo, si son dos o más meses acumulados	No corresponde a una materia propia del Reglamento de la Ley. La conformación del Registro de Copropietarios, Arrendatarios y Ocupantes es una obligación legalmente establecida.
JAVIERA GUERRA HERNÁNDEZ	En el artículo 6 relativo al Registro de Copropietarios exige que en el reglamento de copropiedad debe establecer una sanción en contra de los copropietarios que no soliciten su incorporación al registro, o que no entreguen información actualizada requerida por el administrador. Esta exigencia no está incluida en la ley de copropiedad, por lo que el reglamento se extralimita en sus funciones.	El artículo 8° letra e) de la Ley N°21.442 señala que los copropietarios deben acordar un reglamento de copropiedad con el objeto, entre otras materias, de establecer "las multas e intereses por incumplimiento de obligaciones".
MIGUEL ANDRÉS MADRID ITURRIAGA	Art. 6: Debiese intercalarse un párrafo que indique que en cada traspaso de propiedad de una unidad, se debe entregar el certificado de dominio vigente, a modo de confirmar la propiedad de la unidad ante una mudanza nueva (eliminando el plazo de 60 días).	La forma de acreditar la condición de copropietario ante el requerimiento de información para completar el Registro de Copropietarios, Arrendatarios y Ocupantes, está descrito en el numeral 1 del artículo 6 del reglamento propuesto. Dicho artículo señala que debe proporcionarse la información en el plazo de 60 días, cada vez que varien las circunstancias (p.e. se efectue una transferencia de propiedad). Esto debe mantenerse así, porque no todo traspaso de propiedad implica la realización de una mudanza, ni toda mudanza implica un traspaso de propiedad.

<p>LUISA CORTES PUEBLA</p>	<p>Art. 6: Debiese intercalarse un párrafo que indique que en cada traspaso de propiedad de una unidad, se debe entregar el certificado de dominio vigente, a modo de confirmar la propiedad de la unidad ante una mudanza nueva (eliminando el plazo de 60 días).</p>	<p>La forma de acreditar la condición de copropietario ante el requerimiento de información para completar el Registro de Copropietarios, Arrendatarios y Ocupantes, está descrito en el numeral 1 del artículo 6 del reglamento propuesto. Dicho artículo señala que debe proporcionarse la información en el plazo de 60 días, cada vez que varíen las circunstancias (p.e. se efectúe una transferencia de propiedad). Esto debe mantenerse así, porque no todo traspaso de propiedad implica la realización de una mudanza, ni toda mudanza implica un traspaso de propiedad.</p>
<p>JUAN PABLO JIMÉNEZ</p>	<p>Artículo 6 Procedimiento para el ingreso al Registro de Copropietarios, derechamente está mal diseñado; ya que en PRIMER lugar, pone la responsabilidad en el copropietario pero también en el Administrador (contradicción); cuando el Registro debiese ser descentralizado. Por ej: cómo se podrá demostrar que el copropietario, efectivamente se inscribió en dicho registro? cómo se podrá demostrar que el administrador solicitó a los copropietarios inscribirse en el Registro; y además registró la información que le proporcionó el copropietario? A mi parecer la Secretaría de Condominios, debería ser la responsable de dicho registro y al menos diseñar, mantener y proveer una plataforma tecnológica (web) para que los copropietarios se registren. Idealmente un trámite que esté disponible en plataforma ChileAtiende y que tenga una versión digital y también presencial. Un SEGUNDO problema de diseño (perfectamente evitable), es el CDV, debería ser proporcionado directamente por los CBR (integración y triangulación, entre entes públicos) y no ser un trámite burocrático a cargo de los copropietarios (mayor eficiencia y eficacia del Estado; poniendo realmente al ciudadano al centro). Un TERCER error de diseño, es que no está precisado quién fiscalizará que el Registro sea correcto; sino que sólo habla de sanciones (es decir pone el foco en castigar el error/incumplimiento; en vez de tener un diseño robusto que disminuya la probabilidad de error o incumplimiento).</p>	<p>No corresponde a una materia propia del Reglamento de la Ley.</p>

NORY CASTILLO ROJAS	Aplicar las reuniones en horarios accesibles para las personas que trabajan	El horario, lugar y modalidad de realización de las asambleas es un asunto propio de cada comunidad. No constituye una materia de la Ley ni de su Reglamento.
NORY CASTILLO ROJAS	La reuniones sean accesibles para personas que trabajan	El horario, lugar y modalidad de realización de las asambleas es un asunto propio de cada comunidad. No constituye una materia de la Ley ni de su Reglamento.
MARIO PARDO ROMERO	La propuesta es si existe la posibilidad que en el reglamento o en la ley misma se pueda indicar una multa u otro tipo de sanción que sancione la inasistencia a las asambleas.	Se acoge la observación. Se añadirá el texto: "De igual modo, deberá establecer sanciones dirigidas a aquellos copropietarios que no participen en las asambleas, no sean representados en ellas, ni justifiquen su inasistencia, de acuerdo con los estándares y circunstancias que defina la asamblea de copropietarios".
PABLO ANDRÉS MARTÍN GONZÁLEZ	Obligación de asistencia sin sanción: Se establece la obligación de asistencia a reuniones, pero no las sanciones si no se va, lo cual también se vuelve una medida inútil que en suma con lo anterior, reduce las capacidades del comité.	Se acoge la observación. Se añadirá el texto: "De igual modo, deberá establecer sanciones dirigidas a aquellos copropietarios que no participen en las asambleas, no sean representados en ellas, ni justifiquen su inasistencia, de acuerdo con los estándares y circunstancias que defina la asamblea de copropietarios".
MARISOL MIRANDA	Que, quede explícito la eliminación de poderes simples para representación ante las Asambleas. (Para evitar que una sola persona presente más de un poder.)	La definición de los mecanismos de representación de los copropietarios es materia del Reglamento de Copropiedad

<p>BETHSABE PARRAGUEZ RUIZ</p>	<p>Art 7, agregaría que el Reglamento puede establecer también multas en caso de no asistencia a las sesiones de asamblea.</p>	<p>Se acoge la observación. Se añadirá el texto: "De igual modo, deberá establecer sanciones dirigidas a aquellos copropietarios que no participen en las asambleas, no sean representados en ellas, ni justifiquen su inasistencia, de acuerdo con los estándares y circunstancias que defina la asamblea de copropietarios".</p>
<p>JAQUELINE OLGUIN</p>	<p>Art 7 sobre asistencia a asambleas, debería indicar sanciones a quienes no asistan o deleguen poder sin justificativo. Eso evitaría el que los copropietarios no vayan ya que el quorum nuevo es muy alto y no se están cumpliendo y muchas asambleas quedan sin efecto porque no alcanzan a juntar el 33% si ya no existe segunda citación donde con los asistentes se podían tomar decisiones. Ideal revisar este caso que ha traído muchos problemas por la inasistencia.</p>	<p>Se acoge la observación. Se añadirá el texto: "De igual modo, deberá establecer sanciones dirigidas a aquellos copropietarios que no participen en las asambleas, no sean representados en ellas, ni justifiquen su inasistencia, de acuerdo con los estándares y circunstancias que defina la asamblea de copropietarios".</p>
<p>JOSE MANUEL FIGUEROA VALDES</p>	<p>Artículo Octavo: De la Facultad de la Representación en las sesiones Encontramos inconveniente lo señalado en la propuesta contenida en el artículo octavo inciso tercero, en orden a que el arrendatario participe en una asamblea, no obstante que el copropietario haya designado representante o haya manifestado su decisión de no otorgar la facultad de representación al referido arrendatario u ocupante. Al efecto, debe respetarse la voluntad del propietario manifestada en la forma que prescribe la ley. De aprobarse la norma reglamentaria propuesta se estaría vulnerando la propia ley. En efecto constituye una facultad soberana del propietario, asistir a la asamblea o bien dar el poder a quien crea pertinente, por ende la existencia de una dualidad de concurrencias de personas en representación de la misma unidad, solo dará origen a conflictos innecesarios. Recordemos que estamos en presencia de "asambleas de copropietarios" por ende, es el copropietario el que debe ejercer su derecho soberano de asistir o señalar quien lo represente.</p>	<p>El deber y derecho de los copropietarios a participar en la asamblea de copropietarios se mantiene intacto. Lo que establece el inciso segundo del artículo 5° de la Ley N°21-442 es lo siguiente: "Si el copropietario no hiciera uso del derecho de designar representante o, habiéndolo designado, éste no asistiere, para este efecto se entenderá que acepta, por el solo ministerio de la ley, que asuma su representación el arrendatario o el ocupante a quien hubiere entregado la</p>

		tenencia de su unidad, salvo que el propietario comunique al comité de administración y al administrador, en la forma que establezca el reglamento de la ley, que no otorga dicha facultad".
MARISOL MIRANDA	Que, el derecho de los Arrendatarios ante las Asambleas, sea solo para aquellos que tienen contrato indefinido y que superen los 3 años como residente en el Condominio. (Para evitar vicios y abusos de arrendatarios temporales que se sienten con derecho a actuar indebidamente amparados por la ley).	<p>El artículo 5° de la Ley N°21.442 establece la posibilidad de que el arrendatario o a quien el copropietario haya entregado el uso de su unidad, ejerzan la representación en asamblea sin necesidad de contar con un poder de representación, cuando se cumplan las siguientes condiciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. El copropietario no haya nombrado representante, o habiéndolo nombrado este no asista; 2. El copropietario no haya manifestado formalmente el impedimento de representación al arrendatario u ocupante; 3. Se trate únicamente de sesiones de asambleas ordinarias y extraordinarias de mayoría absoluta. <p>Por su parte, no es posible establecer nuevas condiciones a través del reglamento de la Ley, que no hayan sido fijadas por la Ley.</p>
PALOMA ARELLANO	No estoy de acuerdo con derecho a voto por parte de arrendatarios, incluso en el caso de que el propietario no asista a la asamblea.	El Inciso segundo del artículo 5° de la Ley N°21.442 señala: "Si el copropietario no hiciere uso del

		<p>derecho de designar representante o, habiéndolo designado, éste no asistiere, para este efecto se entenderá que acepta, por el solo ministerio de la ley, que asuma su representación el arrendatario o el ocupante a quien hubiere entregado la tenencia de su unidad, salvo que el propietario comunique al comité de administración y al administrador, en la forma que establezca el reglamento de la ley, que no otorga dicha facultad"</p>
<p>MARYANA OLGA MALUENDA LEIVA</p>	<p>Analizado el TÍTULO III DEL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD, Párrafo 1°, Del objeto del reglamento, Artículo 8°; el TÍTULO IV DE LA ADMINISTRACIÓN DE LAS COPROPIEDADES, Párrafo 1°, De los órganos de administración, y Párrafo 2°, De la asamblea de copropietarios, Artículo 13; el citado Proyecto de Reglamento de la Ley, TÍTULO I, Del régimen de copropiedad inmobiliaria, Artículo 2, Definiciones; el Artículo 4, De la aplicación del reglamento de copropiedad; el TÍTULO II, De los derechos y obligaciones de los copropietarios, Artículo 7, Del deber de asistencia a las sesiones; y el Artículo 8, De la facultad de representación en las sesiones; nos planteamos las siguientes observaciones y cuestionamientos al citado proyecto de Reglamento:</p> <p>1) Si tanto la Ley como el Proyecto, en sus principales tópicos otorga a los Copropietarios, mediante la constitución de la Asamblea y su Comité de Administración, la representación y resguardo de sus intereses, con justa razón dado que son los dueños de las unidades que han comprado y pagado de su propio pecunio, conjuntamente con la potestad de regir los diferentes ámbitos de administración, uso y goce de las instalaciones del Condominio, no vemos razón o justificación en lo absoluto que otros de los artículos den la posibilidad de participación sobre estos temas, reiteramos, exclusivamente de competencia de los Copropietarios de los bienes inmuebles y espacios comunes, y se les otorgue atribuciones en las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias a los arrendatarios u ocupantes o usuarios temporales de las estructuras habitacionales, más aún cuando éstos solo pueden estar de paso y/o por periodos de estadía o estancia reducidos (aunque sean meses o unos años) y cuya injerencia en los asuntos propios de la Comunidad puedan verse gravemente afectados, tanto por sus intervenciones en las citadas Asambleas como aquellas que perjudiquen el normal desarrollo de los planes, programas y presupuesto del Condominio.</p>	<p>No corresponde a una materia regulada por el Reglamento. El inciso segundo del artículo 5° de la Ley N°21.442 señala: "Si el copropietario no hiciere uso del derecho de designar representante o, habiéndolo designado, éste no asistiere, para este efecto se entenderá que acepta, por el solo ministerio de la ley, que asuma su representación el arrendatario o el ocupante a quien hubiere entregado la tenencia de su unidad, salvo que el propietario comunique al comité de administración y al administrador, en la forma que establezca el reglamento de la ley, que no otorga dicha facultad"</p>

2) Si bien es cierto, la Ley en su artículo 5°, y el Proyecto en su artículo 8, otorgan al Copropietario su obligación de asistencia a las Asambleas y la facultad de negar su representación al arrendatario u ocupante, esto genera graves contradicciones en el Proyecto y provoca importantes alteraciones en los siguientes ámbitos:

a) Queda supeditado a lo que el Reglamento de Copropiedad del Condominio, con todos los requisitos que éste establezca, por lo que los siguientes articulados no tendrían validez alguna.

b) Si el Copropietario no otorga su representación, debido a que no fue habido en el domicilio registrado en el Condominio para tales efectos, sea por enfermedad de todo tipo, interdicción o fallecimiento, o no pudiera hacerlo oportunamente, el solo ministerio de la Ley le otorga al arrendatario u ocupante temporal, dicha representación, lo cual consideramos arbitrario, injusto e improcedente, por lo que debe ser suprimido este elemento del Proyecto.

c) Por otra parte, aberrantemente les otorga de igual forma el poder asistir a las Asambleas y solo les impide el derecho a voto en las decisiones que se adopten en ellas ni serán considerados en los quorum para la constitución de éstas ni para la adopción de acuerdos, lo cual es lo mismo que nada, pero lamentablemente no les impide el derecho a voz y eso conlleva a que interrumpan e intervengan en las discusiones propias de los intereses de los Copropietario, generando caos y desórdenes en el transcurso de las mismas y provocar que deban ser suspendidas (tónica que han sucedido tenido que lamentar en éste y otros Condominios en el último tiempo), retrasando las decisiones de relevancia que solo son para la comunidad de Copropietarios en su conjunto y sus reales intereses en común de protección de los bienes e instalaciones para evitar su deterioro y consiguiente pérdida de valor.

Consecuentemente, nos oponemos firmemente a los puntos señalados precedentemente como conflictivos y atentatorios a la sana convivencia principalmente de los Copropietarios y de todos los residentes de esta comunidad, que ha sido el segundo proyecto llevado a efecto con éxito como parte integral del Programa de Repoblamiento de Santiago desde hace ya 28 años a la fecha.

Agradeceremos tomar la debida consideración y aceptación de las observaciones planteadas y de este modo tener un Proyecto de la Ley que sea acorde con el sentir de quienes somos quienes debemos y deberemos convivir bajo dicho régimen legal.

Independientemente de lo expuesto, sugerimos que el artículo 8 del proyecto, se cambie el segundo “Sin perjuicio...”, por “No obstante...”, para evitar el pleonasma y tener una mejor lectura del documento.

<p>JAVIERA GUERRA HERNÁNDEZ</p>	<p>El reglamento se excede al exigir que, para el caso de la representación en las asambleas de copropietarios, el representante del copropietario, ya sea arrendatario u ocupante, deberá estar inscrito en el registro de copropietarios, cuya exigencia no la establece la ley.</p>	<p>En ninguno de los artículos en los cuales se hace mención del Registro de Copropietarios, de la facultad de representación o la participación de los arrendatarios, se establece la exigencia de estar inscrito en dicho Registro para hacer uso de la facultad de representación.</p>
<p>BETHSABE PARRAGUEZ RUIZ</p>	<p>Art 8, inciso segundo donde dice del comité de administración y del administrador, debe decir; del comité de administración y/o del administrador, esto en caso de ausencia del administrador.</p>	<p>No se acoge la observación. No se identifica inconveniente en remitir conjuntamente la información al comité de administración y al administrador.</p>
<p>ANA KARINA ARAYA ORTEGA</p>	<p>En el Artículo 9: De la contribución a las obligaciones económicas del condominio. Dice que "El reglamento de copropiedad podrá establecer la forma y proporción en que cada copropietario contribuirá a todas las obligaciones económicas del condominio y/o sector o edificio en que se emplace su unidad. Si no se reglamentare una contribución diferente, cada copropietario concurrirá en proporción al derecho que le corresponda en los bienes de dominio común" este artículo está demasiado abierto a la interpretación e induce a algo muy injusto, que una mayoría decida bajo su conveniencia someter a una minoría a pagar más por sus gastos comunes, detallo la situación que es esta planteando dejar por reglamento donde vivo: Condominio de 44 departamentos, 4 de los cuales son solo de 1 dormitorio y 35 m2 los 40 restantes de 3 dormitorios y una superficie aproximada de 70 m2, en votación se decide que todos los departamentos paguen los mismos gastos comunes (por mayoría porque obviamente es atractivo pagar menos y que otros paguen más), entonces, ¿es esto lo que quiere decir este artículo al dejar abierto que se decida la forma y proporción?, ¿porque una ley permitiría a una mayoría actuar en desmedro de una minoría?, ¿porque no se aplica alicuota, cuadro de superficies o tasación fiscal como parámetro?. Desde ya muchas gracias.</p>	<p>Se trata de una posibilidad habilitada legalmente, a través del artículo 6° de la Ley N°21.442.</p>
<p>JORGE DELGADO GUNCKEL</p>	<p>En la parte final del inciso 1° del artículo 10 se señala: "Los convenios de pago vigentes podrán ser requeridos por cualquier copropietario del edificio..."</p> <p>Lo correcto sería "Los convenios de pago vigentes podrán ser requeridos por cualquier copropietario del condominio...." NO se puede hablar de edificio, porque quedarían excluidos de cualquier convenio de pago los copropietarios de los condominios tipo B</p>	<p>Se acoge la observación</p>

<p>SERGIO ENRIQUE PÉREZ MOREIRA</p>	<p>Artículo 10: De los convenios de pago: El administrador estará facultado para celebrar convenios de pago con aquellos copropietarios que se encuentren morosos respecto de sus obligaciones económicas, pudiendo concederse cuotas con vencimientos mensuales para el pago de la deuda. El convenio deberá ser suscrito presencial o electrónicamente por el copropietario moroso y el administrador</p> <p>Consulta: Para comprometer a los copropietarios morosos en el cumplimiento de pago, firmar un documento presencial "Convenio de Pago" ante notario.</p>	<p>El artículo 32 de la Ley N°21.442 señala "Los avisos de cobro de los gastos comunes y de las demás obligaciones económicas adeudadas por los copropietarios, siempre que se encuentren firmados de forma presencial o electrónica por el administrador, tendrán mérito ejecutivo para el cobro de los mismos", por lo que no se hace necesario especificar en este reglamento alguna otra condición para el convenio.</p>
<p>JAIME AGUIRRE LEIVA</p>	<p>Art 10: esos convenios son arma de doble filo, no estoy de acuerdo con ello, mas aun si deja abierta la posibilidad para que un arrendatario pueda acceder a ello. Al final se presta para que el resto tengamos que solventar las deudas de unos pocos sacando dinero de los fondos de reserva.</p>	<p>No requiere respuesta.</p>
<p>XIMENA ALEXANDRA VENEGAS CABRERA</p>	<p>"Artículo 10: De los convenios de pago: El administrador estará facultado para celebrar convenios de pago con aquellos copropietarios que se encuentren morosos respecto de sus obligaciones económicas, pudiendo concederse cuotas con vencimientos mensuales para el pago de la deuda." En este punto recomiendo no dejar abierta la posibilidad incluyendo un tope de cuotas, para que dichos convenios a suscribir no tenga exceso de cuotas o tiempo excesivo para el cumplimiento de pago de deudas.....</p> <p>"Los convenios de pago vigentes"...Acá agregaría al día y morosos...."podrán ser requeridos por cualquier copropietario del edificio y deberán considerarse en la rendición de cuentas".</p> <p>Si más que agregar, agradezco la instancia.</p>	<p>La cantidad de cuotas no está limitada a priori en el reglamento. No obstante, para suscribir el convenio de pago el administrador deberá contar con la aprobación del comité de administración, el que podría establecer limitaciones a la cantidad de cuotas.</p>
<p>TOMAS PABLO ACEVEDO BARRIOS</p>	<p>Art.10: Sería conveniente aclarar la figura del copropietario hábil, ya que con ello se crea otro término, el del "Copropietario Inhábil", por lo cual, es necesario aclarar las restricciones que tendría, por ejemplo, en los usos de los espacios y bienes comunes. Adicionalmente, en relación a lo establecido en el inciso segundo, las cuotas restantes no tienen por qué ser necesariamente iguales, la ley no lo indica como restricción, así también con lo relativo al pago de la última cuota de dicho convenio, en cuyo caso el copropietario podrá solicitar un nuevo convenio por obligaciones económicas impagas, distintas a las consideradas en el convenio anterior</p>	<p>El concepto de copropietario hábil está señalado en los artículos 6° y 15 de la Ley N°21.442. En tanto, el valor de las cuotas será establecido en el respectivo convenio de pago, en atención a las condiciones descritas en el artículo 6° de la Ley N°21.442.</p>

	Esta restricción tampoco corresponde a un aspecto referido en la ley. Podría existir perfectamente una repactación de toda la deuda existente.	
BETHSABE PARRAGUEZ RUIZ	Art 10, agregaría que además de considerarse como copropietario hábil, no se le aplicaran medidas de apremio como la suspensión del servicios, siempre y cuando no registro morosidad en una o más cuotas del convenio.	El artículo 10 del reglamento propuesto indica: "(...) mientras cumpla con los términos convenidos y sus otras obligaciones económicas, dicho propietario será considerado como copropietario hábil para los efectos señalados en la Ley y en el presente reglamento."
MIGUEL ANDRÉS MADRID ITURRIAGA	Art. 10 inciso primero: Dice: "Los convenios de pago vigentes podrán ser requeridos por cualquier copropietario del edificio"; debe decir "Los convenios de pago vigentes podrán ser requeridos por cualquier copropietario del CONDOMINIO".	Se acoge la observación
LUISA CORTES PUEBLA	Art. 10 inciso primero: Dice: "Los convenios de pago vigentes podrán ser requeridos por cualquier copropietario del edificio"; debe decir "Los convenios de pago vigentes podrán ser requeridos por cualquier copropietario del CONDOMINIO".	Se acoge la observación
FRANCISCO MUÑOZ PINTO	(...) Respecto a la posibilidad de destinar departamentos a alojamiento temporal, propongo que esta actividad comercial (que no es exactamente el destino habitacional que tiene la mayoría de los edificios), sea aceptada solo si el Reglamento de Copropiedad lo define de esa manera.	Observación acogida. Se elimina la expresión: "el reglamento de copropiedad no podrá prohibir el uso de las unidades habitacionales como alojamiento temporal, hospedaje turístico, apart-hotel u otros análogos."
CARLOS FIDEL ALVAREZ SAAVEDRA	(...) No obstante, el reglamento de copropiedad no podrá prohibir el uso de las unidades habitacionales como alojamiento temporal, hospedaje turístico, aparthotel u otros análogos. CRITICA Y OBSERVACIÓN: En primer lugar este párrafo se contradice con el primer inciso: "El Reglamento de Copropiedad podrá establecer las limitaciones o restricciones que los copropietarios estimen convenientes en relación con el uso de cada unidad..." En segundo lugar, en ninguna parte la Ley establece esta prohibición, por consiguiente, en este caso el MINVU estaría legislando (este es un reglamento de la ley, no un documento anexo o una modificación de la misma). No se entiende el interés en legitimar el mal uso o abuso de los bienes comunes (ascensores, mantención, aseo y servicios generales) otorgándoles	Observación acogida. Se elimina la expresión: "el reglamento de copropiedad no podrá prohibir el uso de las unidades habitacionales como alojamiento temporal, hospedaje turístico, apart-hotel u otros análogos."

	<p>protección a quienes establecen verdaderos negocios con los Apart-hotel, alojamiento, hospedaje turístico, etc. restándole la opción a la asamblea para regular el mal uso de unidades destinadas en principio para viviendas. De este modo la comunidad, al hacerse cargo de los gastos comunes estaría financiando a estos negocios, añadiendo además las molestias de tráfico y ruidos molestos que acarrea esta actividad. Además En la ley, art. 8vo letra j, solo se hace mención de esto, para precisar la facultad de la Asamblea para reglamentar esta actividad, dando por hecho su existencia. SE NOTA EL FUERTE LOBBY que ejerció presiones en este tema para favorecer el uso de las viviendas como eventuales negocios.</p>	
SERGIO ENRIQUE PÉREZ MOREIRA	<p>Artículo 11: De las limitaciones o restricciones al uso de cada unidad del condominio: El Reglamento de Copropiedad podrá establecer las limitaciones o restricciones que los copropietarios estimen convenientes en relación con el uso de cada unidad del condominio, y de los bienes y servicios comunes, siempre que estas no sean contrarias al ejercicio legítimo de cualquier otro derecho ni a las disposiciones legales.</p> <p>Consulta: Se puede arrenda estacionamientos de visitas y que porcentaje.</p>	<p>Este aspecto se encuentra regulado en el artículo 60 de la Ley N°21.442.</p>
SERGIO ENRIQUE PÉREZ MOREIRA	<p>Artículo 11: No obstante, el reglamento de copropiedad no podrá prohibir el uso de las unidades habitacionales como alojamiento temporal, hospedaje turístico, apart hotel u otros análogos.</p> <p>A lo anterior, tengo las siguientes consultas y dudas:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Este artículo fue analizado por profesionales que manejen la parte legal, ya que estaremos presente ante una actividad comercial, y esto se requiere iniciación de actividades. Hay historia de fallos judiciales que le dan el favor a los copropietarios. 2. El personal que cumple funciones de conserje, pasaría a desempeñarse como "RECEPCIONISTA", para controlar los habitantes temporales. Ejemplo muy personal que me sucedió dos veces en la ciudad de Santiago, como se indica: <ol style="list-style-type: none"> a) Cerca de la estación Santa Lucia del metro, arriendo un departamento por 5 días. b) Cerca de la Clínica Universidad Católica, arriendo un departamento por 5 días. <p>En ambos casos el conserje me entrega un formulario para completar mis datos personales, luego solicita el carnet de identidad y posteriormente hace entrega de las llaves y me da las indicaciones que tiene como norma el edificio.</p> <p>Mi pregunta: Este es un trabajo ajeno a sus funciones?.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. El personal de guardia, estaría más preocupado que estos habitantes temporales cumplan con las disposiciones internas de cada condominio. 4. Por lo general, hay residentes temporales que no acatan las normas internas, y hacen lo que quieren en las áreas comunes, aludiendo que están pagando y en algunos casos son atrevidos con el personal de 	<p>Observación acogida. Se elimina la expresión: "el reglamento de copropiedad no podrá prohibir el uso de las unidades habitacionales como alojamiento temporal, hospedaje turístico, apart-hotel u otros análogos."</p>

	<p>seguridad.</p> <p>5. Qué pasa con el control del formulario de “Registro de Residentes”, si cada semana se cambio de residente temporal. Esto le complicaría el cumplimiento que tiene que tener el administrador, de acuerdo a ley 21.442 – artículo 9 – punto 6 y artículo 6 del reglamento de la ley.</p> <p>6. Con todo lo anterior, se dificulta tener una buena convivencia y armonía en edificios y condominios.</p> <p>7. El historial de fallos judiciales entregan las razones a los copropietarios y limitan a los residentes temporales.</p> <p>Qué dice la Corte Suprema, SII, otros sobre este artículo.</p> <p>8. PORQUE NO TENER UN ARTICULO COMO: ARRIENDO VIVIENDA AMOBLADA MINIMO 15 DIAS; Y ARRIENDO DE LA UNIDAD MINIM 30 DIAS SIN MUEBLES.</p>	
<p>JOSÉ MIGUEL MINIÑO VERA</p>	<p>3. En el Art 11 se establece en su segundo párrafo: “No obstante, el reglamento de copropiedad no podrá prohibir el uso de las unidades habitacionales como alojamiento temporal, hospedaje turístico, aparthotel u otros análogos.”</p> <p>Esto viene siendo un problema grave al interior de condominios residenciales, en especial en edificios ubicados en zonas céntricas de nuestras ciudades. El centro de Santiago, entre otras, es una buena muestra de lo que pasa cuando los vecinos no pueden resguardar las características de uso residencial de carácter permanente de su condominio.</p> <p>El alojamiento temporal, hospedaje turístico, aparthotel u otros análogos han convertido edificios enteros sistemas de alojamiento del tipo “airbnb” los menos y cuando no, han derivado en conventillos de paso, hoteles ilegales, moteles de rotación rápida, burdeles o prostíbulos. Hay que tener presente que este tipo de negocios además son regularmente administrados por organizaciones de dudosa legalidad, cuando no son derechamente mafias, a las que difícilmente los vecinos pueden enfrentarse y termina teniendo que vender sus departamentos a muy bajo precio, porque aparte de esos “operadores”, nadie más quiere llegar a vivir ahí.</p> <p>La ley, bajo el pretexto de la libertad de emprendimiento o el libre mercado, no puede ni debe propugnar el uso indiscriminado y sin regulaciones de las viviendas, que por demás tienen, en cuanto tales, una serie de aportes y condiciones tributarias que pagamos todos y que en el formato del Art. 11, se estarían destinando a otros fines, que por demás, ¡regularmente no pagan impuestos!</p> <p>El reglamento debería establecer que: Cuando un condominio es residencial, ese es su uso autorizado y legal. Cuando un gestor o una comunidad lo estime, podrá solicitar no tener o ser desafectado total o parcial del uso residencial y destinar la totalidad o la porción que se requiera, de unidades para ser destinadas a alojamiento, en cuyo caso deberían además cumplir con las normas que le son aplicables a los</p>	<p>Observación acogida. Se elimina la expresión: "el reglamento de copropiedad no podrá prohibir el uso de las unidades habitacionales como alojamiento temporal, hospedaje turístico, apart-hotel u otros análogos."</p>

	<p>edificios o complejos destinados a ese fin, regularizar su uso, sus autorizaciones sanitarias y patentes. (Por ej. Deben contar con vías de evacuación alternas) Las medidas de convivencia entonces sobran. Y en el mismo Art. 11, tercer párrafo, se dispone una norma que no es tal y reza:</p> <p>“Asimismo, el reglamento de copropiedad tampoco podrá prohibir la tenencia de mascotas y animales de compañía por parte de copropietarios, arrendatarios u ocupantes del condominio, dentro de las respectivas unidades. Sin embargo, podrá establecer limitaciones y restricciones respecto al uso de los bienes comunes por parte de dichos animales, con el objeto de no perturbar la tranquilidad ni comprometer la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio, especialmente tratándose de especímenes caninos calificados como potencialmente peligrosos...”</p> <p>En la primera parte, estoy de acuerdo: Nadie puede prohibirle tener mascotas al interior de su unidad y si la idea es que se pueden tener debería decir simplemente: El reglamento de copropiedad tampoco podrá prohibir la tenencia de mascotas y animales de compañía por parte de copropietarios, arrendatarios u ocupantes del condominio.</p> <p>El texto que sigue, anula totalmente el resguardo del derecho; la simple restricción de uso de espacios comunes que establece el artículo, basta para que en los hechos pueda haber comunidades que prohíban las mascotas. Si un reglamento dice simplemente que no se admitirá mascotas en los bienes comunes, que el artículo especifica y tácitamente menciona. ¡Su mascota no podrá entonces salir a los pasillos!... la puede bajar con un canasto y una cuerda por la ventana desde el octavo o vigésimo piso. ¡Menos podrá usar los ascensores!, ah y los patios son espacios comunes así que, si su ventana no da a la calle, tampoco podrá bajarla. Y la redacción de la norma tuvo el cuidado de hablar de bienes y no espacios comunes, en consecuencia, su mascota tampoco debería pisar las losas de su departamento porque de acuerdo a la ley, esas son Bienes Comunes... las terrazas, si las tiene, también son bienes comunes así que no vaya a salir a ella con su mascota y si es gato tampoco debería trepar por las paredes que también son bienes comunes... Esta costumbre a la que nos hemos venido mal acostumbrando de normar todo y para todos y cada uno es nefasta porque al final esas normas no sirven por malas, por enredadas o inaplicables. Digan simplemente: El reglamento de copropiedad no podrá prohibir la tenencia de mascotas y animales de compañía por parte de copropietarios, arrendatarios u ocupantes del condominio. (Y aunque también es redundante, si quiere agregue) Es obligación de los tenedores respetar la ley de tenencia responsable de mascotas.</p>	
<p>CRISTIAN PASTENE ZAMORA</p>	<p>5.El artículo 11 del Reglamento de la Ley señala en su inciso segundo “No obstante, el reglamento de copropiedad no podrá prohibir el uso de las unidades habitacionales como alojamiento temporal, hospedaje turístico, apart- hotel u otros análogos”</p> <p>Considero y sugiero que dicho párrafo que establece la prohibición para las comunidades de</p>	<p>Observación acogida. Se elimina la expresión: "el reglamento de copropiedad no podrá prohibir el uso de las unidades habitacionales como</p>

	<p>autorregularse debe ser eliminado, cada comunidad es un mundo distinto con necesidades propias e inherentes y debe poder autorregularse en beneficio propio y de sus copropietarios. La posibilidad de establecer este tipo de prohibiciones debe verse amparada en la ley y reglamento, ya que hoy en día en la práctica y en especial Santiago Centro, se ha cambiado verdaderamente el destino a unidades habitacionales de por este tipo de actividades nuevas de “de hospedaje turístico o Apart Hotel”, dándose otro uso a viviendas habitacionales no fueron construidas para dichos fines .</p> <p>Este hospedaje turístico debido a su gran crecimiento, ha significado una alteración turística en diversos barrios de ciudades de todos el mundo, generando conflictos vecinales y de comunidades, los cuales se han transformado en verdaderos barrios turísticos en desmedro de una convivencia vecinal y habitacional más tradicional. En palabras simples se extraen viviendas del mercado tradicional para el mercado de inmuebles turísticos, lo que genera entre ellos una serie de problemas, entre ellos: a) El primero corresponde a que los arriendos informales o turísticos generan un alza en los precios de arriendos tradicionales en las zonas residenciales. Ya que si cualquier persona puede sacar cuatro veces el arriendo de un mes normal en 10 días, obviamente las personas preferirán en todo sentido promover los arriendos por turismo o plataformas similares, dejando de lado los arriendos tradicionales para inmuebles residenciales, los que con el pasar del tiempo irán aumentando su valor para hacerse más competentes, haciendo más difícil el acceso a la vivienda; b) en la práctica no existe realmente una fiscalización verídica de lo que realmente se ofrezca a través de la plataforma digitales de arriendos turísticos; c) En relación a esta misma fiscalización pero en materia tributaria, dichas hospedaje turístico, apart- hotel u otros análogos” no pagan impuestos o tributos por su utilidades o por la actividad propia que realizan; Finalmente, señalo a ustedes que la actividad hospedaje turístico, apart- hotel u otros análogos” en Chile en Condominios no es ilegal. La Jurisprudencia ha dejado que la regulación pueda materializarse a través de los reglamento de copropiedad o internos de los diversos condominios. El prohibir a las comunidades que lo regulen a través del presente reglamento de la ley de la nueva copropiedad inmobiliaria puede constituir una verdadera afectación del derecho de dominio de otros copropietarios, de los bienes individuales, de los bienes comunes, de comunidades enteras y de barrios si es que no se realiza según el caso a caso de la comunidad respectiva. Como he visto, la regulación vía reglamentos o instructivos es posible, criterio que ha sido admitido en base a lo señalado en la ley de copropiedad inmobiliaria al alero de la Ley antigua N° 19.537.</p>	<p>alojamiento temporal, hospedaje turístico, apart-hotel u otros análogos."</p>
<p>JOSE MANUEL FIGUEROA VALDES</p>	<p>5.- Artículo 11: De las Limitaciones o restricciones del uso de cada unidad del condominio: Unidades habitacionales como alojamiento temporal.- En virtud de lo dispuesto en artículo 8vo. Letras A y B de la Ley 21.442, el Reglamento de copropiedad</p>	<p>Observación acogida. Se elimina la expresión: "el reglamento de copropiedad no podrá prohibir el uso</p>

	<p>tiene dentro de otros objetos, el fijar con precisión, derechos y obligaciones, como asimismo limitaciones que estime conveniente .</p> <p>Conforme a lo anterior, los copropietarios en su respectivo reglamento de copropiedad, si debieran tener la facultad de establecer limitaciones, prohibiciones y restricciones en el uso de las unidades habitacionales como alojamientos temporales o hospedaje turísticos, apart hotel u otros análogos, facultad que emana por lo demás, de los atributos propios del derecho real de propiedad, protegido en la Constitución Política del Estado.—Resulta abiertamente ilegal por la vía reglamentaria crear una prohibición que no se encuentra en la ley, ya que ello significa vulnerar el artículo 19 número 24 de la C.P., toda vez que las limitaciones propias de la función social del dominio, solo pueden establecerse por ley, pero nunca por la vía de un Reglamento.</p> <p>Proponemos, que el inciso segundo del artículo 11 del proyecto de Reglamento de la Ley, sea eliminado o bien se precise que el reglamento de copropiedad, si podrá prohibir o restringir el uso de las unidades habitacionales como, alojamientos temporales o hospedaje turísticos, apart hotel u otros análogos, acorde con la norma del artículo 19 número 24 de la C.P, en que son los propietarios los que tienen las facultades propias del dominio, de uso , goce y disposición, lo cual no puede restringirse o eliminarse via un Reglamento.</p>	<p>de las unidades habitacionales como alojamiento temporal, hospedaje turístico, apart-hotel u otros análogos."</p>
<p>JAIME AGUIRRE LEIVA</p>	<p>Ar 11: No estoy de acuerdo con que en un edificio habitacional, se permitan usos no directamente enfocados a ello, por ejemplo el alojamiento temporal, hospedaje turístico, hotel u otros análogos. Si el concepto raíz del diseño del proyecto no especifica ese uso, no tiene por que un residente cambiarlo. El uso habitacional es vivir. Esto solo abre la puerta a mayor cantidad de flujos de personas ajenas a una comunidad e incluso elevar casos de robos o hurtos.</p>	<p>Observación acogida. Se elimina la expresión: "el reglamento de copropiedad no podrá prohibir el uso de las unidades habitacionales como alojamiento temporal, hospedaje turístico, apart-hotel u otros análogos."</p>
<p>JAIME AGUIRRE LEIVA</p>	<p>Ar 11: La tenencia de mascotas en por ejemplo edificios es inaceptable, una crueldad que afecta directamente a la criatura que no puede protegerse. La mayoría de las personas que vive en edificios y que tiene mascotas arrastra a ese animalito a vivir en pocos m2, no tener espacio para sus necesidades e incluso dejarlos a su merced en el balcón. Sin mencionar los olores desagradables para los vecinos. Creo que un consenso debiese indicar que puede tener mascota un copropietario que cuente con el espacio suficiente en su unidad y la atención necesaria que demanda una mascota para atenderla correctamente y cuidar el entorno basado en el respeto a sus vecinos. Considerar como mínimo 17m2 para una mascota al igual que para un humano de acuerdo a la OGUC.</p> <p>En cuanto al uso de espacios comunes, debiese abrirse la opción de que si el comité decide, basado en el</p>	<p>Se trata de una materia regulada en la letra b) del artículo 8° de la Ley N°21.442.</p>

	comportamiento reprochable en espacios comunes de algún residente, sea temporal o permanente prohibir el uso de recintos comunes para todos los residentes de la unidad involucrada.	
MARCO ANTONIO SEPÚLVEDA LARROUCAU	<p>4.- Finalmente, un aspecto de fondo; el art. 11 establece una norma prohibitiva no establecida en la Ley: "No obstante, el reglamento de copropiedad no podrá prohibir el uso de las unidades habitacionales como alojamiento temporal, hospedaje turístico, apart-hotel u otros análogos". Tal prohibición, a diferencia de lo que ocurre con las mascotas, no se encuentra establecida en el art. 8° de la Ley. La norma solo se pone en el caso de que si esas actividades se desarrollan el reglamento de copropiedad puede establecer ciertos resguardos. Lo esperable del reglamento es que solo desarrolle ciertos resguardos. Cuando fui invitado a la respectiva comisión legislativa, una de mis observaciones al proyecto original fue que se trataba de una materia no abordada por el proyecto original. No obstante que, al igual que otras materias, no fue abordada con la lucidez deseada, la Ley en caso alguno impide prohibir este tipo de actividades.</p> <p>Por otra parte, al establecer el borrador de reglamento de la Ley semejante prohibición, ignora por completo la legislación sectorial que regula alguna de esas actividades (Ministerio de Economía y Turismo) y tributaria (se trata de unidades amobladas).</p> <p>En este sentido, recomiendo tener a la vista un contundente fallo de la Corte de Apelaciones de Santiago de 22 de diciembre de 2022 (la Corte Suprema rechazó el 11 de enero de 2023 el recurso de queja de la demandada), en causa tramitada por Sepúlveda, Escudero & Cía. Ltda. - Abogados. En definitiva, al igual como ha sucedido en el extranjero, es un tema que merece mayor reflexión. España es un buen ejemplo de ello. Como lo he manifestado, se trata a de un breve resumen, ya que son más los aspectos del reglamento que merecen reparos.</p>	Observación acogida. Se elimina la expresión: "el reglamento de copropiedad no podrá prohibir el uso de las unidades habitacionales como alojamiento temporal, hospedaje turístico, apart-hotel u otros análogos."
NANCY ARENAS	<p>2.-Que no se permitan los air bmb en las comunidades ya que la seguridad se pierde puesto que a diario las llaves pasan de mano en mano.</p> <p>3.-Ademas la comunidades no son de lucro.Se necesita tranquilidad para vivir.Ojala conocerse y cuidarse cada familka.</p>	Observación acogida. Se elimina la expresión: "el reglamento de copropiedad no podrá prohibir el uso de las unidades habitacionales como alojamiento temporal, hospedaje turístico, apart-hotel u otros análogos."
NORBERTO ESPINOZA AGUILER	<p>En el borrador del nuevo reglamento que pone en práctica la ley de copropiedad, 21.442. se dispone en su artículo N° 11 De las limitaciones o restricciones al uso de cada Unidad del Condominio, en su párrafo segundo.</p> <p>" No obstante, el reglamento de copropiedad no podrá prohibir el uso de las unidades habitacionales como</p>	Observación acogida. Se elimina la expresión: "el reglamento de copropiedad no podrá prohibir el uso de las unidades habitacionales como

	<p>alojamiento temporal, hospedaje turístico, apart-hotel u otros análogos" Esto afecta la tranquilidad y habitabilidad de los condominios, teniendo en consideración que son de destino habitacional y no comercial. en ese sentido hay dictamen de la corte suprema que respalda esta prohibición de arrendar por horas y días. Resolución 71.593-2021 En consideración debería ser revisado y agregar que se podrá utilizar con fines comerciales (alojamiento temporal, hospedaje turístico, apart-hotel u otros análogos) debidamente autorizado por las respectivas municipalidades donde este registrado el cambio de destino de la unidad.</p>	<p>alojamiento temporal, hospedaje turístico, apart-hotel u otros análogos."</p>
IRENE GALLARDO ALVAREZ	<p>no estoy de acuerdo con que todo edificio deba aceptar que se puedan arrendar departamentos en forma temporal, como apart hotel etc sobre todo cuando un edificio es solo habitacional y sin fines comerciales se debe dar la posibilidad que sean los propietarios los que decidan eso es lo que nosotros ya acordamos</p>	<p>Observación acogida. Se elimina la expresión: "el reglamento de copropiedad no podrá prohibir el uso de las unidades habitacionales como alojamiento temporal, hospedaje turístico, apart-hotel u otros análogos."</p>
ALVARO GUITAL PARADA	<p>Inciso segundo del artículo 11 del proyecto de reglamento: "No obstante, el reglamento de copropiedad no podrá prohibir el uso de las unidades habitacionales como alojamiento temporal, hospedaje turístico, apart-hotel u otros análogos, siempre y cuando se cuente con la certificación de la Dirección de Obras correspondiente, en orden a que no se contravengan normas legales como el D.F.L. N°2 de 1959."</p>	<p>Observación acogida. Se elimina la expresión: "el reglamento de copropiedad no podrá prohibir el uso de las unidades habitacionales como alojamiento temporal, hospedaje turístico, apart-hotel u otros análogos."</p>
JUAN PABLO URENDA BILICCI	<p>Art. 11: Para edificios residenciales crea mucha inseguridad que algunas unidades sean destinadas a alojamiento temporal, hospedaje, motel u otros, por lo que se la comunidad está de acuerdo, es de toda lógica que se permita prohibir esas actividades. Quizás que se requiera un quórum más alto de la asamblea para acordar algo así. Además, ocurre muchas veces que la comunidad no puede tomar acuerdos para el beneficio de la misma ya que los propietarios no asisten ni se dan el espacio para llevar a cabo los cambios que se requieren.</p>	<p>Observación acogida. Se elimina la expresión: "el reglamento de copropiedad no podrá prohibir el uso de las unidades habitacionales como alojamiento temporal, hospedaje turístico, apart-hotel u otros análogos."</p>
JOSE CRISOSTOMO ESPINOZA	<p>El art. 11 permite el uso de las unidades como Apart-Hotel, aún cuando se pueda restringir el uso de los espacios comunes para habitantes temporales esto no garantiza la seguridad de los residentes (registro de copropietarios), el personal de conserjería está dispuesto para velar por la seguridad y no es un</p>	<p>Observación acogida. Se elimina la expresión: "el reglamento de copropiedad no podrá prohibir el uso</p>

	repcionista de hotel, tampoco hay control sobre la actividad comercial del inmueble que se renta, NO se debiera permitir arriendos por menos de 15 días. La rotación diaria de personas desconocidas y vehículos en forma diaria pone en riesgo la seguridad del condominio, especialmente en los tiempos actuales.	de las unidades habitacionales como alojamiento temporal, hospedaje turístico, apart-hotel u otros análogos."
ALEJANDRO DAVID MEYOHAS BRONFMAN	<p>2. El proyecto de Reglamento establece en el artículo 11 las limitaciones o restricciones al uso de cada unidad de un condominio. Entre estas, el párrafo tercero del artículo citado señala: "No obstante, el reglamento de copropiedad ¿¿no podrá prohibir el uso de las unidades?? habitacionales como alojamiento temporal, hospedaje turístico, apart-hotel u otros análogos."</p> <p>Comentario: a) La limitación antes citada, no está establecida en la Ley 21.442, lo que genera un problema jurídico. Toda vez que la función del Reglamento de la Ley es regular ciertos asuntos establecidos por Ley que requieran una aclaración, certeza o procedimiento para su aplicación, pero por ningún motivo establecer nuevos derechos y obligaciones por sobre la Ley. (respecto a mascotas la ley establece esas normas, esto es no poder prohibir en Reglamento la tenencia de mascotas) b) No debiera haber restricción en caso de un condominio proyectado como estrictamente residencial y familiar, se establezca en Reglamento la prohibición de instalar apart -hotel, hospedajes temporales o similares, sabiendo los adquirentes de esa característica y condición del edificio.</p>	Observación acogida. Se elimina la expresión: "el reglamento de copropiedad no podrá prohibir el uso de las unidades habitacionales como alojamiento temporal, hospedaje turístico, apart-hotel u otros análogos."
MARTÍN SANTA MARÍA, TOMÁS ROSEMARY, MACARENA MONTT, BENJAMÍN SIMS, JOSÉ TOMÁS RÁMILA Y MARA STUARDO	<p>Se establece que el reglamento de copropiedad no podrá prohibir el uso de las unidades habitacionales como alojamiento temporal, hospedaje turístico, apart-hotel u otros análogos. Sin embargo, el reglamento podrá establecer normas de convivencia en relación con este uso, de manera que no produzca molestias que afecten la calidad de vida de los habitantes permanentes del condominio ni afectación en el uso de los bienes y servicios comunes por parte de éstos. Las normas de convivencia podrán establecer límites y restricciones, parciales o totales, e incluso prohibiciones de uso de los bienes y servicios comunes, por parte de los ocupantes temporales. Posteriormente, se dan algunos ejemplos de estas normas y se establece específicamente que dicha enumeración no es taxativa.</p> <p>En relación con este artículo, surgen las siguientes observaciones: (i) La propuesta de reglamento sobrepasa sus atribuciones pues la Ley N° 21.442 no faculta al reglamento de copropiedad para establecer tal prohibición; (ii) Se restringe la libertad de los copropietarios en el sentido de poder decidir, conforme a las mayorías que establece la ley, el tipo de condominio en el que quieren vivir, puesto que por más que se permita establecer sanciones y apremios por el incumplimiento de las normas de convivencia referidas a</p>	Observación acogida. Se elimina la expresión: "el reglamento de copropiedad no podrá prohibir el uso de las unidades habitacionales como alojamiento temporal, hospedaje turístico, apart-hotel u otros análogos."

	este tipo de uso, la calidad de vida de los habitantes u ocupantes permanentes del condominio se puede ver seriamente mermada, cuando existe un mal e irrestricto uso de la ocupación temporal; (iii) No queda claro si el reglamento podrá establecer un mínimo de días para el uso de las unidades habitacionales como alojamiento temporal, hospedaje turístico, apart-hotel u otros análogos, lo cual podría ser una medida para paliar parte de las consecuencias negativas señaladas en el numeral (ii) anterior.	
MIGUEL ANDRÉS MADRID ITURRIAGA	Art. 11 inciso tercero: Dice "Asimismo, el reglamento de copropiedad tampoco podrá prohibir la tenencia de mascotas y animales de compañía por parte de copropietarios, arrendatarios u ocupantes del condominio"; debiese decir "Asimismo, el reglamento de copropiedad tampoco podrá prohibir la tenencia de mascotas y animales de compañía por parte de copropietarios, arrendatarios u ocupantes del condominio con destino habitacional".	El artículo 8° de la Ley N°21.442 no establece una especificación sobre el tipo de condominio en cuestión.
MIGUEL ANDRÉS MADRID ITURRIAGA	Art. 11 inciso primero: Dice "El Reglamento de Copropiedad"; debe decir "El reglamento de copropiedad".	Se acoge la observación
LUISA CORTES PUEBLA	Incorporamos también otros comentarios respecto a la redacción y aplicación legal: - Art. 11 inciso primero: Dice "El Reglamento de Copropiedad"; debe decir "El reglamento de copropiedad". - Art. 11 inciso tercero: Dice "Asimismo, el reglamento de copropiedad tampoco podrá prohibir la tenencia de mascotas y animales de compañía por parte de copropietarios, arrendatarios u ocupantes del condominio"; debiese decir "Asimismo, el reglamento de copropiedad tampoco podrá prohibir la tenencia de mascotas y animales de compañía por parte de copropietarios, arrendatarios u ocupantes del condominio con destino habitacional".	Al igual que la Ley, el reglamento propuesto establece normas dirigidas a la copropiedad inmobiliaria en general, no únicamente los condominios con destino habitacional.
ISABEL.SERRA	Encuentro insólito que dentro de la ley se permita el arrendamiento temporal y afines sabiendo lo que eso provoca en la comunidad y entorno urbano, gentrificación, alza de precios, desplazamientos de vecinos, fiestas, basura, actividades ilegales, entre otros. necesito una respuesta con argumentos técnicos que respalden esta decisión.	Observación acogida. Se elimina la expresión: "el reglamento de copropiedad no podrá prohibir el uso de las unidades habitacionales como alojamiento temporal, hospedaje turístico, apart-hotel u otros análogos."
CRISTIÁN ESTRADA CORREA	2.- La prohibición de prohibir alojamientos temporales del art. 11 será altamente resistida en los edificios habitacionales. Es más sano dejarlo a decisión de los copropietarios. No prohibir la prohibición de plano.	Observación acogida. Se elimina la expresión: "el reglamento de copropiedad no podrá prohibir el uso

		de las unidades habitacionales como alojamiento temporal, hospedaje turístico, apart-hotel u otros análogos."
<p>JOSE MANUEL FIGUEROA VALDES</p>	<p>6.- Artículo 12: Consulta por escrito y participación de arrendatarios y ocupantes.- El artículo 15 de la ley 21.442 regula la consulta por escrito y señala textualmente que " La consulta se entenderá aprobada cuando tenga la aceptación por escrito de los copropietarios que represente el quorum exigido según la materia de que se trate". Cabe tener presente que la Ley 21.442, no permite la participación de los arrendatarios ni ocupantes en la consulta por escrito, y solo en forma excepcional y previo cumplimiento de determinados requisitos, faculta la asistencia de arrendatarios, solo para determinadas asambleas de copropietarios (asamblea ordinaria y extraordinaria de mayoría absoluta), situación especial, que no puede interpretarse en forma extensiva para la consulta por escrito, existiendo un texto expreso que así lo indica. De modo, que tampoco es legalmente admisible que vía un Reglamento se puedan crear obligaciones nuevas, ya que ello vulnera el principio de legalidad establecido en el artículo 6 de la C.P. Además, estimamos un procedimiento sumamente engorroso, el envío de la consulta por escrito tanto a propietarios como arrendatarios y ocupantes sin tener claridad finalmente, quien dará la respuesta, lo que dificultará el proceso de votación, participación y adopción de acuerdos.</p>	<p>No se acoge la observación. Esto es una ejecución de la ley realizada en el reglamento de esta, basada en que la ley menciona en otras partes de ella, genericamente el concepto de "copropietario", en circunstancias que dichas menciones también son aplicables a arrendatarios y otros ocupantes, como por ejemplo, en la mención al "Registro de Copropietarios" realizada en el artículo 5° inciso 1° de la Ley, en relación con el artículo 9, N° 6 de la Ley. Además, las consultas reemplazan a las asambleas, en las que pueden asistir y votar los arrendatarios y ocupantes, conforme el artículo 5 de la Ley. El Registro de Copropietarios, facilita la identificación de quienes concurren por las unidades. Finalmente, para que no opere la representación por el solo ministerio de la ley en las asambleas respectivas, se requiere una actuación expresa del copropietarios en los términos del artículo 5 de la Ley, lo que permite concluir que esa es la situación excepcional y la regla general</p>

		ante la inactividad del copropietario es la representación.
JAIME AGUIRRE LEIVA	Art 12: Un copropietario que arrienda debe tener el consentimiento del propietario de manera escrita para poder participar de las consultas y decisiones.	El inciso segundo del artículo 5 de la Ley N°21.442, señala: "Si el copropietario no hiciera uso del derecho de designar representante o, habiéndolo designado, éste no asistiere, para este efecto se entenderá que acepta, por el solo ministerio de la ley, que asuma su representación el arrendatario o el ocupante a quien hubiere entregado la tenencia de su unidad, salvo que el propietario comunique al comité de administración y al administrador, en la forma que establezca el reglamento de la ley, que no otorga dicha facultad.
JAVIERA GUERRA HERNÁNDEZ	4. El artículo 12 agrega que tanto los copropietarios como arrendatarios y ocupantes pueden participar de la consulta por escrito (art. 15 de la ley); cuando la ley restringe dicha participación solo a los copropietarios.	No se acoge la observación. Esto es una ejecución de la ley realizada en el reglamento de esta, basada en que la ley menciona en otras partes de ella, genericamente el concepto de "copropietario", en circunstancias que dichas menciones también son aplicables a arrendatarios y otros ocupantes, como por ejemplo, en la mención al "Registro de Copropietarios" realizada en el artículo 5° inciso 1° de la Ley, en relación con el artículo 9, N° 6 de la Ley. Además, las consultas reemplazan a las asambleas, en las que pueden asistir y votar los

		arrendatarios y ocupantes, conforme el artículo 5 de la Ley.
MIGUEL ANDRÉS MADRID ITURRIAGA	Art. 12. Dice “De la consulta a los copropietarios”; Debe decir “De la consulta por escrito a los copropietarios”.	Se acoge la observación
LUISA CORTES PUEBLA	Art. 12. Dice “De la consulta a los copropietarios”; Debe decir “De la consulta por escrito a los copropietarios”.	Se acoge la observación
MIGUEL ANDRÉS MADRID ITURRIAGA	Art. 15 inciso tercero. Dice “Las sesiones extraordinarias convocadas conforme al inciso precedente se realizarán en cumplimiento de las normas aplicables relativas al quórum de constitución y de adopción de acuerdos de las asambleas extraordinarias de mayoría absoluta, y en conformidad a las reglas generales aplicables para las citaciones a asamblea. Excepcionalmente, si la materia sometida a discusión se refiere a aquellas que según el artículo 15 de la Ley corresponden a sesión extraordinaria de mayoría reforzada, se estará a los quórum de constitución y acuerdo respectivos de dicha sesión. Asimismo, si las materias sometidas a discusión se refieren a aquellas que según el artículo 15 de la Ley corresponden a sesión ordinaria, la adopción de los acuerdos respectivos, requerirá de la mayoría absoluta de los asistentes.”. Debiese decir: Las sesiones extraordinarias convocadas conforme al inciso precedente se realizarán en cumplimiento de las normas aplicables relativas al quórum de constitución y de adopción de acuerdos respecto a la materia sometida a discusión, conforme el artículo 15 de la Ley”.	Se acoge la observación. Se modifica el texto, incorporando lo siguiente: "Asimismo, si las materias sometidas a discusión se refieren a aquellas que según el artículo 15 de la Ley corresponden a sesión ordinaria, la constitución y la adopción de los acuerdos respectivos requerirá de la mayoría absoluta de los asistentes."
LUISA CORTES PUEBLA	Art. 15 inciso tercero. Dice “Las sesiones extraordinarias convocadas conforme al inciso precedente se realizarán en cumplimiento de las normas aplicables relativas al quórum de constitución y de adopción de acuerdos de las asambleas extraordinarias de mayoría absoluta, y en conformidad a las reglas generales aplicables para las citaciones a asamblea. Excepcionalmente, si la materia sometida a discusión se refiere a aquellas que según el artículo 15 de la Ley corresponden a sesión extraordinaria de mayoría reforzada, se estará a los quórum de constitución y acuerdo respectivos de dicha sesión. Asimismo, si las materias sometidas a discusión se refieren a aquellas que según el artículo 15 de la Ley corresponden a sesión ordinaria, la adopción de los acuerdos respectivos, requerirá de la mayoría absoluta de los asistentes.”. Debiese decir: Las sesiones extraordinarias convocadas conforme al inciso precedente se realizarán en cumplimiento de las normas aplicables relativas al quórum de constitución y de adopción de acuerdos respecto a la materia sometida a discusión, conforme el artículo 15 de la Ley”.	Se acoge la observación. Se modifica el texto, incorporando lo siguiente: "Asimismo, si las materias sometidas a discusión se refieren a aquellas que según el artículo 15 de la Ley corresponden a sesión ordinaria, la constitución y la adopción de los acuerdos respectivos requerirá de la mayoría absoluta de los asistentes."

<p>FRANCISCO JAVIER AROS FERNANDEZ</p>	<p>En relación a artículo 16, considero que las asambleas telemáticas debieran ser consideradas en los términos y condiciones base de la ley y según lo aquí señaladas, pero, sin el necesario trámite de incluirlas en los reglamentos particulares de cada Condominio, dado que el hecho de tener que modificar el reglamento para ello, implica redundancia en la dificultad de su aplicación.</p>	<p>Se trata de una exigencia legal que no puede ser modificada por el Reglamento. El artículo 15 de la Ley N° 21.442 establece: "En el reglamento de copropiedad se podrá acordar la participación en las asambleas de manera virtual, a través de videoconferencias o por otros medios telemáticos de comunicación similares. Para ello, se deberán establecer requisitos y condiciones que aseguren una participación y votación efectiva y simultánea, además de cumplir con las normas y requisitos que señale el reglamento de la ley."</p>
<p>CAMILA MARIN GUTIERREZ</p>	<p>RESPECTO AL ART. 16 N4, EL DEBER DE DEJAR REGISTRO DE LAS ASAMBLEAS TELEMATICAS NO ESTABLECE PLAZO DE RESGUARDO. EN CONSECUENCIA DEBERIA DETERMINARSE QUE EL COMITE DEBERÁ MANTENER EL REGISTRO DE DICHA ASAMBLEA POR UN PLAZO DETERMINADO</p>	<p>No se acoge la observación. Los acuerdos adoptados en las asambleas, sean estas presenciales o telemáticas, deben quedar en el acta que exige el inciso 9 del artículo 15 de la Ley. Se ha eliminado la mención al registro digital de las votaciones.</p>
<p>PABLO ANDRÉS MARTÍN GONZÁLEZ</p>	<p>2.- Telemático: Por experiencia, poca gente asiste a las reuniones de comité, y la opción telemáticas sin duda será un incentivo a mejorar esto. El hecho de requerir quórum para usar esta opción, hace la medida inútil, debería estar permitida desde el reglamento. 3.- Problemas técnicos de lo telemático: Se establecen obligaciones para lo telemático, pero no se considera las brechas tecnológicas que existen aún en comunidades donde predominan adultos mayores, por ejemplo, o personas en el extranjero que arriendan su propiedad, o cómo hacer una asamblea híbrida, lo cual implica un conocimiento técnico mayor que no todos tienen (algo tan simple como asegurar una conexión adecuada en el lugar de reunión puede ser un problema).</p>	<p>El quórum de constitución y adopción de acuerdos (incluidos los de las asambleas extraordinarias) es una materia establecida en el artículo 15 de la Ley N°21.442 y no puede ser alterada por el Reglamento de la Ley. Por su parte, la realización de asambleas a través de medios telemáticos es una posibilidad y no una obligación. Cada comunidad podrá</p>

		evaluar si resulta un mecanismo adecuado para sí.
BETHSABE PARRAGUEZ RUIZ	Art 16. No se señala de que manera participa notario público en sesiones extraordinarias que requieren sus asistencia y certificación de los acuerdos. Aplica para asambleas telemáticas y mixtas. ¿puede participar cualquier notario indistintamente de su jurisdicción?	Respecto a la jurisdicción se acoge observación y se modifica el texto. Respecto a las funciones del Notario, la respuesta está en el inciso final del artículo 15 de la Ley, por lo que no es necesaria la regulación de su actuación en el reglamento.
JAQUELINE OLGUIN	Art.16 de asambleas telemática: obligan a que el condominio generar gasto extra porque dependiente de la cantidad de unidades deberán contratar servicio para hacer asambleas telemáticas y el registrar voz y la imagen del propietario para validarlo es imposible obtenerla. Deben ser objetivos y realistas con las indicaciones: más del 50% compra depts y los arrienda y se desentiende de la unidad y siendo así ¿cómo poder tener la imagen y voz del propietario para validar? se entiende el que se quiera regular, pero los putos señalados en este artículo son casi imposibles de concretar.	La realización de asambleas a través de medios telemáticos es una posibilidad y no una obligación. Cada comunidad podrá evaluar si resulta un mecanismo adecuado para sí.
ALVARO GUITAL PARADA	El artículo artículo 17 del proyecto de reglamento señala: "De la participación de las unidades en las asambleas: Los copropietarios hábiles tendrán un solo voto, por cada una de las unidades que representen, de manera que el total de votos que puedan ejercer en las asambleas corresponderá al número de unidades que tengan en propiedad." ¿Se refiere solo a las unidades "habitacionales" o también a las destinadas a estacionamientos y bodegas?	No es una observación, sino una consulta: La materia consultada, se refiere a todas las unidades que detentan, incluyendo estacionamientos y bodegas, y su voto corresponderá el equivalente a sus derechos.
JUAN PABLO URENDA BILICCI	Art. 8: Si bien se está permitiendo que asistan a las asambleas los ocupantes, se eliminó el concepto de primera y segunda citación. Resulta que debe existir la opción que si no va nadie en representación de una unidad en reiteradas ocasiones a la asamblea, debe poder tomar acuerdos sin su representación. Es la única forma para poder ir mejorando la comunidad. Es un avance que se apruebe mediante carta escrita, pero en la práctica mucho ocupantes o copropietarios no contestan a esas consultas y eso va en total desmedro del resto de los copropietarios y de la administración para hacer mejoras.	No se acoge la observación. Los quóruns de asamblea tienen rango legal y son obligatorios.
TOMAS PABLO ACEVEDO BARRIOS	Art.17: Establece de manera confusa y contraria a la ley (art 14 inciso 5°, art 15 inciso 7°) la forma de computar los votos, estableciendo que cada unidad tiene un voto. La ley es contundente al respecto "Cada copropietario tendrá solo un voto, que será proporcional a sus derechos en los bienes de dominio común,	Se acoge observación. Se modifica texto.

	de conformidad al artículo 3°. Se sugiere revisar la legalidad de este artículo	
ALEJANDRO DAVID MEYOHAS BRONFMAN	3. El proyecto de Reglamento establece en el artículo 17 la participación de las unidades en las asambleas, señalado que: “Los copropietarios hábiles tendrán un solo voto, por cada una de las unidades que representen, de manera que el total de votos que puedan ejercer en las asambleas corresponderá al número de unidades que tengan en propiedad.”. Aclaración: Aclarar si se mantendrá el criterio de porcentaje o únicamente regirá el criterio de un voto por cada unidad en dominio sin considerar el porcentaje que dicha unidad representa en la comunidad.	Se acoge la observación. Se incorporará: "Cada copropietario tendrá solo un voto, que será proporcional a todos sus derechos en los bienes de dominio común"
RAMÓN IGNACIO REYES ESPEJO	2.- Artículo 17: referido las votaciones en asamblea se refiere a la cantidad de voto por unidad que represente cada copropietario hábil. Además aclarar que la calidad de copropietario hábil es respecto a la persona que no tiene deudas con el condominio (Art. 2 N° 13 de la Ley 21.442) y no respecto a la deuda que se tiene respecto a una unidad en específico.	Se acoge la observación
RAMÓN IGNACIO REYES ESPEJO	2.- Artículo 17: referido las votaciones en asamblea se refiere a la cantidad de voto por unidad que represente cada copropietario hábil. Respecto a esto se debería aclarar que el valor del voto equivale a sus derechos en los bienes de dominio común, de conformidad al artículo 3° de la Ley.	Se acoge la observación. Se incorporará: "Cada copropietario tendrá solo un voto, que será proporcional a todos sus derechos en los bienes de dominio común"
MIGUEL ANDRÉS MADRID ITURRIAGA	Art. 17. Dice “Los copropietarios hábiles tendrán un solo voto, por cada una de las unidades que representen, de manera que el total de votos que puedan ejercer en las asambleas corresponderá al número de unidades que tengan en propiedad.”. Debe decir: “Los copropietarios hábiles tendrán un solo voto, el cual será proporcional al derecho que indique el reglamento de copropiedad por cada una de las unidades que representen, de manera que el total de votos que puedan ejercer en las asambleas corresponderá al número de unidades que tengan en propiedad.”.	Se acoge la observación. Se incorporará: "Cada copropietario tendrá solo un voto, que será proporcional a todos sus derechos en los bienes de dominio común"

<p>LUISA CORTES PUEBLA</p>	<p>Art. 17. Dice "Los copropietarios hábiles tendrán un solo voto, por cada una de las unidades que representen, de manera que el total de votos que puedan ejercer en las asambleas corresponderá al número de unidades que tengan en propiedad.". Debe decir: "Los copropietarios hábiles tendrán un solo voto, el cual será proporcional al derecho que indique el reglamento de copropiedad por cada una de las unidades que representen, de manera que el total de votos que puedan ejercer en las asambleas corresponderá al número de unidades que tengan en propiedad.".</p>	<p>El texto pasará de señalar: "Los copropietarios hábiles tendrán un solo voto, por cada una de las unidades que representen, de manera que el total de votos que puedan ejercer en las asambleas corresponderá al número de unidades que tengan en propiedad." a "Solo los copropietarios que tengan la calidad de hábil podrán concurrir con su voto a los acuerdos que se adopten. Esta condición se acreditará mediante un certificado expedido por el administrador o por quien haga sus veces y se verificará en relación a la totalidad de las unidades que el copropietario detente en un condominio. Cada copropietario tendrá solo un voto, que será proporcional a todos sus derechos en los bienes de dominio común."</p>
<p>GILDA AVENDAÑO POBLETE</p>	<p>Art 18 inciso 2 Sorteo para Comité de Adm. "...Sorteo de personas que residan permanentemente en el Condominio..." Mi ciudad es universitaria viven en dptos hijos mayores, estudiantes y/o trabajadores, o es un negocio por el que reciben ingresos, ellos deberían ser parte del comité y no cargar la responsabilidad sólo a los residentes.</p>	<p>Se acoge la observación</p>
<p>SERGIO ENRIQUE PÉREZ MOREIRA</p>	<p>Artículo 18: - Segundo Párrafo: A falta de acuerdo para la designación de los miembros del comité o no existiendo interesados en ser parte de dicho órgano, el primer administrador o el presidente saliente deberá designarlos por sorteo, Consulta: Qué pasa si en el sorteo sale un copropietario que vive en otra región, ejemplo: Si tiene un departamento en Santiago y el reside en la ciudad de Antofagasta. Lo ideal sería que habite en la misma localidad.</p>	<p>Independientemente del lugar de residencia, todo copropietario debe atender los deberes y obligaciones que tiene como tal.</p>
<p>SERGIO ENRIQUE PÉREZ MOREIRA</p>	<p>Artículo 18: Del Comité de Administración: La asamblea de copropietarios, en su primera sesión, deberá designar un comité de administración compuesto por un número impar de miembros, de a lo menos tres y</p>	<p>Se acoge observación. Se incorpora el siguiente texto: "Los miembros</p>

	<p>con un máximo de cinco, salvo que el número de integrantes deba ser mayor, conforme a lo establecido en el inciso cuarto del artículo 23 de la Ley.....</p> <p>“A falta de acuerdo para la designación de los miembros del comité o no existiendo interesados en ser parte de dicho órgano, el primer administrador o el presidente saliente deberá designarlos por sorteo, en el cual participarán solo aquellos copropietarios que sean personas naturales o sus cónyuges y convivientes civiles, que residan permanentemente en el condominio, habiendo declarado dicha calidad en el Registro de Copropietarios a que se refiere el artículo 6 del presente reglamento. En caso de que no pueda aplicarse esta regla, el sorteo se realizará respecto de todos los copropietarios del condominio”.</p> <p>Consulta: Qué pasa si un copropietario sale electo por sorteo, este se niega o renuncia al día siguiente, cuál será el procedimiento para cumplir con la ley.</p>	<p>sorteados no podrán renunciar a esta designación antes de haber transcurrido 6 meses desde el inicio de sus funciones como integrantes del comité, salvo que concurra alguna causal de exención o eximente. Para estos efectos, el reglamento de copropiedad podrá establecer dichas causales por hechos sobrevinientes atendidas las circunstancias particulares"</p>
JOSE MANUEL FIGUEROA VALDES	<p>7.- Artículo 18: Comité de Administración: Requisito adicional de ser Residente permanente. La propuesta del Reglamento establece en su artículo 18 inc. 2º, como requisito adicional, -no contenido en la ley 21.442,- el ser residentes permanente, en el caso de que la designación de los Miembros del Comité de Administración se realice por sorteo.-</p> <p>Reiteramos que este requisito, no se encuentra establecido en la Ley 21.442, y por ende el reglamento de la Ley, no puede establecer nuevos requisitos para integrar el comité de administración, ya que ello igualmente vulneraría el principio de legalidad del artículo 6 de la C.P..</p>	<p>Se acoge la observación</p>
EDGARDO GIOVANNI BOCCARDO RIVERA	<p>El Reglamento debe especificar claramente que SOLO mediante Asamblea se pueden nombrar integrantes del Comité de Administración, en mi opinión en el borrador esto no queda suficientemente claro. De hecho el artículo 18 menciona la generación del primer comité de administración. Lo anterior es relevante por el tema de renunciaciones o abandonos a mitad de período.</p>	<p>Se trata de una materia regulada en artículo 15 de la Ley N°21.442.</p>
JAVIERA GUERRA HERNÁNDEZ	<p>7. Artículo 18 inciso segundo del reglamento se contradice con la ley de copropiedad al limitar y restringir la participación en el comité de Administración solo a personas naturales o sus cónyuges y convivientes civiles.</p>	<p>Se acoge la observación</p>
MIGUEL ANDRÉS MADRID ITURRIAGA	<p>Art. 18 inciso segundo. Dice “A falta de acuerdo para la designación de los miembros del comité o no existiendo interesados en ser parte de dicho órgano, el primer administrador o el presidente saliente deberá designarlos por sorteo”. Debe decir “A falta de acuerdo para la designación de los miembros del comité o no existiendo interesados en ser parte de dicho órgano, el administrador o el presidente saliente deberá designarlos por sorteo”.</p>	<p>No es materia de reglamento. La indicación respecto al primer administrador es una norma señalada en el artículo 17 de la Ley N°21.442</p>

LUISA CORTES PUEBLA	<p>Art. 18 inciso segundo. Dice "A falta de acuerdo para la designación de los miembros del comité o no existiendo interesados en ser parte de dicho órgano, el primer administrador o el presidente saliente deberá designarlos por sorteo". Debe decir "A falta de acuerdo para la designación de los miembros del comité o no existiendo interesados en ser parte de dicho órgano, el administrador o el presidente saliente deberá designarlos por sorteo".</p>	<p>No se acoge la observación. La propuesta es coherente a la Ley.</p>
TOMAS PABLO ACEVEDO BARRIOS	<p>Art.19: En el caso del administrador, la omisión debería ser asimilable a falta leve</p>	<p>Las infracciones están descritas en el artículo 87 de la Ley N°21.442 y las sanciones en su artículo 88. La forma específica de determinar la sanción a una infracción, más allá de lo indicado en los artículos 87 y 88, es una materia señalada en el artículo 89 de la Ley, donde se indica: "Para la determinación de la sanción a aplicar, el secretario regional ministerial deberá considerar los efectos producidos por la infracción, tales como poner en riesgo la vida o la seguridad de los ocupantes del condominio, afectar los derechos de los copropietarios, incumplir obligaciones que deriven en la necesidad de efectuar gastos extraordinarios, el perjuicio económico provocado a la comunidad producto de la infracción, entre otros."</p>
MIGUEL ANDRÉS MADRID ITURRIAGA	<p>Art. 19. Dice "Las respuestas del administrador o del comité de administración a las solicitudes verificadas en el libro de novedades, se responderán dentro del plazo máximo de cinco días corridos contado desde la fecha de realización de dicha solicitud, y se comunicarán mediante envío de un correo electrónico a la dirección registrada en el libro de copropietarios de cada condominio o en soporte papel mediante comunicación entregada en la unidad respectiva.". Debe decir "Las respuestas del administrador o del comité de administración a las solicitudes verificadas en el libro de novedades, se responderán dentro del</p>	<p>Se acoge la observación</p>

	plazo máximo de veinte días corridos contado desde la fecha de realización de dicha solicitud, y se comunicarán mediante envío de un correo electrónico a la dirección registrada en el libro de copropietarios de cada condominio o en soporte papel mediante comunicación entregada en la unidad respectiva.”.	
LUISA CORTES PUEBLA	Art. 19. Dice “Las respuestas del administrador o del comité de administración a las solicitudes verificadas en el libro de novedades, se responderán dentro del plazo máximo de cinco días corridos contado desde la fecha de realización de dicha solicitud, y se comunicarán mediante envío de un correo electrónico a la dirección registrada en el libro de copropietarios de cada condominio o en soporte papel mediante comunicación entregada en la unidad respectiva.”. Debe decir “Las respuestas del administrador o del comité de administración a las solicitudes verificadas en el libro de novedades, se responderán dentro del plazo máximo de veinte días corridos contado desde la fecha de realización de dicha solicitud, y se comunicarán mediante envío de un correo electrónico a la dirección registrada en el libro de copropietarios de cada condominio o en soporte papel mediante comunicación entregada en la unidad respectiva.”.	Se acoge la observación.
JUAN PABLO JIMÉNEZ	Artículo 19: Al Administrador, se le exige, responder sólo al libro de novedades; sin embargo, no abre la posibilidad que también se exija al Administrador, responder consultas u otros requerimientos que los copropietarios hagan vía telemática (p.e: al e-mail registrado en el Registro de Copropietarios, u otros medios). Por lo tanto, no se hace cargo de las numerosas situaciones, tal como, cuando los copropietarios, no residen en el Comunidad y por ende no es factible, que usen el Libro de Novedades (una realidad frecuente en Chile). Es sabido, que los Administradores, no responden las consultas o requerimientos de los Copropietarios, y mientras no hay normativa explícita que los obligue probablemente, seguirá ocurriendo.	No se acoge la observación. De acuerdo al numeral 2.8 del artículo 8 señalan que el Libro de Novedades puede operar en formato material o digital, según lo estime la asamblea de copropietarios o el comité de administración.
JAQUELINE OLGUIN	Art.19 de, libro de novedades: esto es nuevo y pudiese cambiar el nombre ya que en rigor, el Libro de Novedades es de uso exclusivo del conserje y puede ser revisado solo por la administración y carabineros de Chile en caso de fiscalización. El libro del que habla el articulo tiene la finalidad de recabar reclamos de residentes y debería tener ese nombre y hacerlo de manera digital para que la respuesta sea de la misma forma y tenga respaldo. Los libros físicos ya van quedando obsoletos y podrían cambiar eso y dar la opción de hacerlo digital con un correo exclusivo que sea libro de reclamos y se responda por esa vía y así queda el respaldo para el siguiente comité. además, en la ley son 20 días corridos y el reglamento lo baja a 5 días, por tanto, no puede ir el reglamento sobre la ley.	Se acoge la observación

<p>GABRIEL TORRES SALAZAR</p>	<p>El reglamento debería contemplar contabilidad completa (fidedigna, según Código tributario) para las comunidades, por efectos de cambios en la ley de IVA e informes financieros que deben presentar los Administradores. Todo para mejor control de los copropietarios y entes fiscalizadores.</p>	<p>El artículo 21 del reglamento propuesto señala: "En la contabilidad del condominio, el administrador deberá representar fidedignamente el estado de situación financiera, con actualizaciones mensuales, para lo cual deberá considerar a lo menos el desglose de los siguientes conceptos 1) Gastos Comunes Ordinarios: en este apartado deberán especificarse los gastos relativos a la administración, mantención, reparación y uso u consumo de servicios básicos colectivos; 2) Gastos Comunes Extraordinarios; 3) Fondo Común de Reserva, indicando el total disponible y los gastos que mensualmente se hayan imputado al mismo; 4). Multas, intereses, pago por arriendo de espacios comunes y otros similares, devengadas en el período respectivo."</p>
<p>JUAN PABLO JIMÉNEZ</p>	<p>Artículo 21 Aunque la Ley 21442 lo menciona explícitamente (Art 14), sería necesario incorporar en este Reglamento; el requerimiento para los Administradores, de generar, mantener y poner a disposición de los Copropietarios, los "verificadores" (respaldos) de los gastos efectuados; y que estos sean parte integral de la contabilidad. Cuestión que no ocurre y es una traba común de acceso a la información. Así se mejorará el estándar contable (accountability) y los niveles de transparencia.</p>	<p>Las funciones de un administrador se encuentran detalladas en el artículo 20 de la Ley N°21.442.</p>
<p>PATRICIO ARTURO ROMERO CARVAJAL</p>	<p>El reglamento debería incorporar en general el tipo de multas que se puede cobrar, aun cuando en la asamblea sean fijadas en particular. Además, el reglamento debe decir claramente que dichas multas serán cobradas en el gasto común individual de la unidad que dió origen a esta multa. Si lo anterior no queda regulado, entonces la administración queda imposibilitada de cargar dicha multa a la unidad, y si en una asamblea se establece el motivo que origina multa (ejemplo: mal estacionado por estar en zona de</p>	<p>La Ley y su reglamento facultan el establecimiento de multas. Cada comunidad de copropietarios puede definir las situaciones que derivarán en la aplicación de una multa.</p>

	seguridad) y no fija claramente su forma de cobro, este cobro se ve imposibilitado. Caso real donde corte de apelaciones de Iquique dió la razón a copropietario a quién se había multado, pero no se le pudo realizar cobro en GG.CC.	
PAULA CAROLINA VIERTEL PEREIRA	La ley propuesta no realiza indicaciones respecto de penas de cárcel, multas u otras relacionadas con el no cumplimiento de los plazos para llamar a asamblea a petición de los copropietarios, condonación de deudas a propietarios sin aprobación de la asamblea, rendición de cuentas o disponibilidad de los documentos cuando sean solicitados, no cumplimiento de acuerdos tomados en asamblea. En la práctica el juzgado de policía local no tiene una gestión rápida ante problemas de este tipo y no existen penas para quienes infringen la ley por lo cual un comité puede hacer prácticamente lo que quiera si no se respeta cuando los copropietarios solicitan asamblea.	No se acoge la observación. Las sanciones y competencias de reclamación están dispuestas en la ley de copropiedad, el reglamento no puede innovar en ellas.
FRANCISCO SAN MARTIN OLIVARES	De acuerdo a la Ley 21.442 en su artículo 27, se refiere someramente respecto a que: "no se podrá ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los copropietarios o comprometa la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio o de sus unidades, ni provocar ruidos en las horas que ordinariamente se destinan al descanso", respecto a los ruidos molestos, la ley carece de indicaciones para determinar la fuente de los ruidos molestos, normas aplicables y procedimientos, y utilización de medios técnicos para dejar registro o prueba, ya que antes se llamaba a Carabineros y ellos concurrirán en una especie de ministro de fé y citaban a los infractores al juzgado de policía local, sin embargo hoy, carabineros no concurre al llamado y se desconoce si está dentro de sus facultades actuales. Tanto la Ley 21.442, como el reglamento hoy no señala el procedimiento aplicable, lo que conlleva a no contar con medios probatorios o procedimientos válidos realizados para recurrir al juzgado de policía local, siendo uno de los casos más recurrentes de faltas cometidas en las comunidades.	Se acoge parcialmente observación. Las infracciones al uso de los bienes e instalaciones comunes, así como al uso de las unidades serán sancionadas por el comité de administración cuando se encuentren reguladas en los respectivos reglamentos de copropiedad. Las infracciones al uso de las unidades, serán denunciadas por el administrador al Juzgado de Policía Local, cuando no estén reguladas expresamente en estos reglamentos. Esta es la solución que propuso la ley de copropiedad a los problemas referidos. Las competencias de Carabineros de Chile u otras instancias externas de fiscalización, exceden la competencia del presente reglamento.
CHRISTIAN MAXIMILIANO MEJÍAS MARDONES	Especificar que multas al ser una obligación económica debe ir dentro de Gasto Común y que sean consideradas para corte de suministro por morosidad	El establecimiento de multas es una facultad de la asamblea de copropietarios, a través del Reglamento de Copropiedad.

<p>TOMAS PABLO ACEVEDO BARRIOS</p>	<p>Art.23: se propone que el nombramiento del administrador pueda efectuarse antes de la recepción de edificación, para que pueda ser designado en el reglamento de copropiedad. Sin perjuicio de ello, y compatibilizando lo anterior con las tareas que debe asumir el administrador, se propone que éste, una vez efectuada la recepción definitiva de la edificación, y antes de la ocupación del primer copropietario, deba levantar un acta de las condiciones y estado de funcionamiento de todas las instalaciones de los bienes comunes.</p> <p>La norma propuesta reduce significativamente el plazo del nombramiento del administrador y su entrada en funciones. Es habitual que, tratándose de condominios nuevos, la persona natural o jurídica propietaria lo designe en el primer Reglamento de Copropiedad que se cita. Además, si se sigue la redacción propuesta, entre la recepción definitiva de la edificación y antes de la ocupación material del primer copropietario el plazo es reducido (habitualmente menos de 60 días), por lo que no se cumpliría en la práctica el deseo de que el administrador cuente con toda la información y herramientas para ejercer su cargo con la debida anticipación.</p> <p>En relación al siguiente párrafo “En caso de que haya recepciones definitivas parciales, dicha constatación se deberá realizar una vez efectuadas la primera de dichas recepciones”. Esta disposición no considera el escenario subadministraciones y, al hecho, de que las etapas posteriores podrían no encontrarse construidas. En consecuencia, esta obligación exigiría al administrador de la primera etapa suscribir el acta de las siguientes etapas que podrían no existir o bien, tener que contar con la subadministración al momento de la recepción definitiva de la primera etapa.</p>	<p>No existe impedimento para que el primer propietario nombre al administrador antes de la recepción final de obras. No obstante, una vez que esta proceda, deberá cumplir con todas las exigencias que se indica en el artículo 9° de la Ley N°21.442.</p>
<p>CONSTANZA GUERRERO</p>	<p>ARTÍCULO 23: Este artículo indica que una vez efectuada la Recepción Definitiva de la Edificación (“RF”), y antes de la ocupación del primer copropietario, la persona natural o jurídica del condominio deberá designar al primer administrador, situación que no se condice con la realidad del desarrollo de un proyecto, puesto que el Administrador habitualmente es nombrado antes de la obtención de la RF, con ocasión del otorgamiento del primer Reglamento de Copropiedad, en el cual se le asignan una serie de facultades y poderes con la finalidad de que organice y administre el Condominio, encontrándose éste último operativo al momento en que se venden y entregan las unidades que lo integran, facilitando así la organización comunitaria inicial (iniciación de actividades, obtención de RUT ante el SII para la comunidad copropietaria y apertura cuenta corriente bancaria, entre otros).</p> <p>En este sentido, dicho artículo debería agregar un párrafo final que indique: “Lo preceptuado</p>	<p>El plazo para el nombramiento del primer administrador está indicado en el artículo 9° de la Ley N°21.442</p>

	<p>anteriormente se aplicará en caso de que el Administrador no haya sido designado con ocasión del otorgamiento del primer Reglamento de Copropiedad. Si hubiese sido nombrado en dicho acto, se entenderá que ya se encuentra designado para todos los efectos legales que tenga lugar.”</p>	
CONSTANZA GUERRERO	<p>ARTÍCULO 23: Este artículo indica que una vez efectuada la Recepción Definitiva de la Edificación (“RF”), y antes de la ocupación del primer copropietario, la persona natural o jurídica del condominio deberá designar al primer administrador, situación que no se condice con la realidad del desarrollo de un proyecto, puesto que el Administrador habitualmente es nombrado antes de la obtención de la RF, con ocasión del otorgamiento del primer Reglamento de Copropiedad, en el cual se le asignan una serie de facultades y poderes con la finalidad de que organice y administre el Condominio, encontrándose éste último operativo al momento en que se venden y entregan las unidades que lo integran, facilitando así la organización comunitaria inicial (iniciación de actividades, obtención de RUT ante el SII para la comunidad copropietaria y apertura cuenta corriente bancaria, entre otros).</p> <p>En este sentido, dicho artículo debería agregar un párrafo final que indique: “Lo preceptuado anteriormente se aplicará en caso de que el Administrador no haya sido designado con ocasión del otorgamiento del primer Reglamento de Copropiedad. Si hubiese sido nombrado en dicho acto, se entenderá que ya se encuentra designado para todos los efectos legales que tenga lugar.”</p>	<p>El plazo para el nombramiento del primer administrador está indicado en el artículo 9° de la Ley N°21.442</p>
SERGIO ENRIQUE PÉREZ MOREIRA	<p>Artículo 24: De los deberes de cuidado. El propietario primer vendedor, el primer administrador que este designe y los administradores que lo sucedan en el cargo, así como los subadministradores, tendrán la obligación de cuidar los bienes de dominio común, entendiéndose por tales aquellos necesarios para la existencia, seguridad, conservación y funcionamiento del condominio. El deber de cuidado consistirá en la correcta diligencia y atención a los bienes de dominio común del condominio.</p> <p>Consulta: En la recepción final, es responsabilidad de la inmobiliaria entregar la certificación de las instalaciones de ascensores.</p>	<p>Sí, en atención a lo descrito en el inciso quinto del artículo 9° de la Ley N°21.442.</p>
JUAN PABLO JIMÉNEZ	<p>Artículo 24</p> <p>En el numeral 1) y 2), se establece que el administrador es el responsable de elaborar un “Programa de mantención” de las redes internas de servicios básicos, y de los sistemas de emergencia y de extinción de incendios; y también es el mismo Administrador fijará la frecuencia o periodicidad. Tanto, los aspectos que debería incorporar el programa de mantención, como su frecuencia; debería ser establecido por un ente externo; ya que claramente hay un conflicto de interés, puesto que es el mismo responsable, quién fija, qué mantendrá, cómo mantendrá y cada cuánto.</p>	<p>El programa de mantención debe considerar las exigencias de mantención que están asociadas a cada elemento y que no dependen del criterio del administrador, sino del estándar señalado por los respectivos fabricantes o instaladores,</p>

	<p>Por otro lado, en el numeral 3), pone al Comité de Administración como fiscalizador y visador del Plan de Mantenimiento; sin embargo, es poco probable que el Comité de Adm, tenga las competencias o expertise, para ello. Por qué no integrar o vincular, a antes fiscalizadores ya existentes? Por ej: Seremi Salud, SEC, SISS, Secretaria Ejecutiva de Condominios, etc.</p>	<p>antecedente que debe constar en el archivo de documentos del condominio, según lo establecido en el numeral 5 del artículo 9° de la Ley N°21.442.</p>
<p>SERGIO ENRIQUE PÉREZ MOREIRA</p>	<p>Artículo 25: De la suspensión de suministro de servicios básicos: El administrador, con acuerdo del comité de administración, estará facultado para suspender el servicio eléctrico, de telecomunicaciones o de calefacción que se suministra a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos respecto del pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes.</p> <p>Consulta: Si el copropietario además tiene deudas por multas, intereses y arriendo, como se procederá a cobrar si se está separando los gastos comunes con otras obligaciones económicas.</p>	<p>El artículo 37 de la Ley N°21.442 señala: "Todo lo establecido en la ley o en el reglamento de copropiedad que diga relación con el cobro judicial o extrajudicial de gastos comunes, garantías, privilegios, inhabilidades y apremios aplicables a los deudores atrasados en el pago de los referidos gastos, se hará extensivo a los intereses, multas y contribuciones al fondo de reserva"</p>
<p>JOSE MANUEL FIGUEROA VALDES</p>	<p>8.- Artículo 25: La Suspensión de suministros y servicios básicos: Pagos parciales para reestablecer el servicio.- Una vez efectuada la suspensión del respectivo servicio (de electricidad, calefacción o telecomunicaciones) por morosidad en el pago de gastos comunes, éste solo debiera reestablecerse, contra el pago total de la deuda (capital mas intereses), y no parcial de la misma, a objeto de evitar el "famoso bicicleteo".- En otras palabras, sugerimos que para reestablecer el servicio suspendido, el pago deberá ser total o a lo menos celebrarse un convenio de pago con el propietario, cuya infracción faculte nuevamente al administrador para realizar la suspensión del servicio.- Además, no debieran aceptarse convenios de pago que firmen los arrendatarios, ya que luego los arrendatarios restituyen el inmueble, y el problema queda para el propietario, frente a la morosidad en el pago del convenio</p>	<p>Se acoge la observación. Se incorporará: "En ambos casos, desde la referida notificación, el pago total, o parcial de la deuda que implique una morosidad inferior a la dispuesta en el inciso 1° del artículo 36 de la Ley, o la suscripción de un convenio de pago con el administrador en los términos del inciso 4° del artículo 6 de la Ley, evitará la suspensión del servicio de suministro de electricidad, calefacción o de telecomunicaciones programada."</p>
<p>JAIME AGUIRRE LEIVA</p>	<p>Art 25: como las multas son cobradas, estas debiesen ser parte del concepto pago mensual de gastos comunes, por lo tanto si un residente no paga 3 o más cuotas de gasto común, podrá sufrir el corte del</p>	<p>Los gastos comunes y las multas son parte de las obligaciones económicas. Al respecto, la Ley N°21.442 establece</p>

	<p>suministro eléctrico. En el caso que el edificio reciba servicios de agua potable fría y caliente, también cortar el suministro de agua caliente ya que es costeadada por toda la comunidad.</p>	<p>la posibilidad de proceder al corte de suministro de servicios de calefacción, electricidad o telecomunicaciones (artículo 36); establecer convenios de pago (artículo 6°); establecer convenios de cobro con municipalidades y empresas de servicios básicos en el caso de condominios de viviendas sociales (artículo 72) y, en general, proceder a la persecución judicial de la deuda.</p>
<p>TOMAS PABLO ACEVEDO BARRIOS</p>	<p>Art.25: Se sugiere revisar este aspecto, en orden de velar por la estabilidad financiera de las comunidades, las cuales frente a estas situaciones se encuentran en riesgo de insolvencia ante las necesidades propias del condominio. Sería productivo que pudiera existir un registro de deudores morosos, contemplando sanciones a ello para evitar situaciones de abuso.</p> <p>Se sugiere disponer etapas en el corte de servicios, en cuyo caso, después de un plazo prudente pueda ejercerse presión con el corte de un segundo servicio.</p> <p>En virtud al tenor literal de este artículo se desprende que, la administración estará obligada a terminar con la suspensión de algún servicio con un simple abono de deuda, por ejemplo, de \$5.000. Sería más adecuado establecer un porcentaje mínimo de la deuda total a pagar por el deudor moroso, para terminar con la suspensión del servicio. Adicionalmente, en relación al contenido del inciso tercero de este artículo, dicho aspecto, necesariamente debe estar consignado en el registro de copropietarios y residentes.</p> <p>En relación al inciso cuarto, dicha disposición escapa de la facultad reglamentaria de esta Secretaría, y adicionalmente puede infringir disposiciones constitucionales, ya que, dichas materias deben quedar establecidas por ley y no así por reglamento.</p>	<p>A fin de hacer efectivo el pago de las obligaciones económicas, la Ley N°21.442 establece la posibilidad de proceder al corte de suministro de servicios de calefacción, electricidad o telecomunicaciones (artículos 20 y 36); establecer convenios de pago (artículo 6°); establecer convenios de cobro con municipalidades y empresas de servicios básicos en el caso de condominios de viviendas sociales (artículo 72) y, en general, proceder a la persecución judicial de la deuda.</p> <p>Por su parte, el artículo 36 señala explícitamente que "no podrá efectuarse ni solicitarse la suspensión simultánea de más de uno de los servicios referidos en el numeral 9) del artículo 20 de esta ley."</p>

		En relación a la reposición de servicios ante el pago parcial de la deuda, se acoge la observación. Se incorporará: "En ambos casos, desde la referida notificación, el pago total, o parcial de la deuda que implique una morosidad inferior a la dispuesta en el inciso 1° del artículo 36 de la Ley, o la suscripción de un convenio de pago con el administrador en los términos del inciso 4° del artículo 6 de la Ley, evitará la suspensión del servicio de suministro de electricidad, calefacción o de telecomunicaciones programada."
CONSTANZA GUERRERO	<p>ARTÍCULO 25: Este artículo dispone que realizando un pago parcial de la deuda, se evitará la suspensión del servicio, sin indicar que porcentaje o cantidad parcial de la deuda es suficiente para detener el proceso de corte.</p> <p>En este sentido, dicho artículo debiese establecer que el pago parcial sea de al menos un porcentaje relevante mínimo de lo adeudado, con el objeto de evitar que el copropietario deudor pague una cifra irrisoria con cargo a la deuda para evitar la suspensión del servicio.</p> <p>Además, podría incluirse que en caso de que el deudor pague los gastos, ya sea total o parcialmente, o suscriba un convenio, en el tiempo que media entre la solicitud del Administrador a la empresa suministradora de éste y el efectivo corte del servicio, el Administrador tendrá la obligación inmediata de dar aviso por escrito a dicha empresa, con el objeto de mantener la continuidad del servicio, si éste aún no ha sido suspendido.</p>	Se acoge la observación. Se incorporará: "En ambos casos, desde la referida notificación, el pago total, o parcial de la deuda que implique una morosidad inferior a la dispuesta en el inciso 1° del artículo 36 de la Ley, o la suscripción de un convenio de pago con el administrador en los términos del inciso 4° del artículo 6 de la Ley, evitará la suspensión del servicio de suministro de electricidad, calefacción o de telecomunicaciones programada."
CONSTANZA GUERRERO	ARTÍCULO 25: Este artículo dispone que realizando un pago parcial de la deuda, se evitará la suspensión del servicio, sin indicar que porcentaje o cantidad parcial de la deuda es suficiente para detener el proceso de corte.	Se acoge la observación. Se incorporará: "En ambos casos, desde la referida notificación, el pago total, o parcial de la deuda que implique una

	<p>En este sentido, dicho artículo debiese establecer que el pago parcial sea de al menos un porcentaje relevante mínimo de lo adeudado, con el objeto de evitar que el copropietario deudor pague una cifra irrisoria con cargo a la deuda para evitar la suspensión del servicio.</p> <p>Además, podría incluirse que en caso de que el deudor pague los gastos, ya sea total o parcialmente, o suscriba un convenio, en el tiempo que media entre la solicitud del Administrador a la empresa suministradora de éste y el efectivo corte del servicio, el Administrador tendrá la obligación inmediata de dar aviso por escrito a dicha empresa, con el objeto de mantener la continuidad del servicio, si éste aún no ha sido suspendido.</p>	<p>morosidad inferior a la dispuesta en el inciso 1° del artículo 36 de la Ley, o la suscripción de un convenio de pago con el administrador en los términos del inciso 4° del artículo 6 de la Ley, evitará la suspensión del servicio de suministro de electricidad, calefacción o de telecomunicaciones programada."</p>
PABLO ANDRÉS MARTÍN GONZÁLEZ	<p>5.- Rendición de cuentas y procedimientos de control: No en todas las comunidades los comités tienen preparación para ejecutar un control adecuado de estos documentos, lo que en la práctica puede hacer inútil la medida.</p>	<p>El artículo 21 de la Ley N°21.442 indica que quien tiene la responsabilidad de realizar la rendición de cuentas es el administrador, en forma mensual al comité de administración y en cada asamblea ordinaria a la asamblea de copropietarios, así como al final de su gestión. El artículo 14, por otro lado, señala que la rendición de cuentas presentada por el administrador debe ser aprobada por la asamblea de copropietarios, entendiéndose, entonces, que la tarea de control corresponde a toda la comunidad del condominio y no solo al comité de administración.</p>
MARISOL MIRANDA	<p>4.- Que, exista una Comisión Fiscalizadora formada por dos Copropietarios del Condominio que evalúe, asesore e informe sobre el cotejo de balance de ingresos y egresos, junto al funcionamiento administrativo tanto de la Administración como de las funciones del Comité. Esta Comisión Fiscalizadora deberá ser elegida por la Asamblea Ordinaria y durará en sus funciones, hasta que la Asamblea decida lo contrario o por su retiro voluntario. (Para evitar anomalías e irregularidades que se presentan por no administrar correctamente, de acuerdo a la realidad de cada Condominio).</p>	<p>En la Ley N°21.442 este rol lo cumple el comité de administración, señalado en el artículo 21 de la Ley.</p>

MIGUEL ANDRÉS MADRID ITURRIAGA	Art. 27 inciso primero. Dice "la que deberá celebrarse a más tardar dentro del plazo de 10 días corridos contados desde la recepción de la respuesta del Administrador". Debe decir "la que deberá CITARSE a más tardar dentro del plazo de 10 días corridos contados desde la recepción de la respuesta del Administrador".	No se acoge la observación. La propuesta es coherente a los plazos señalados en la Ley y las características del proceso.
LUISA CORTES PUEBLA	Art. 27 inciso primero. Dice "la que deberá celebrarse a más tardar dentro del plazo de 10 días corridos contados desde la recepción de la respuesta del Administrador". Debe decir "la que deberá CITARSE a más tardar dentro del plazo de 10 días corridos contados desde la recepción de la respuesta del Administrador".	No se acoge la observación. La propuesta es coherente a los plazos señalados en la Ley y las características del proceso.
MOISÉS RODRIGO MIRANDA MARDONES	Es incomprensible que por tener torres en un mismo condominio tengamos que tener subadministradores nos generará demasiados costos aparte del que ya pagamos que es elevado. Preferimos no tener su administrador u seguir con el administrador general. Ya que solo 300 depas divididos en 9 torres significa 9 su administradores..	La exigencia de establecer sectores y subadministraciones es una materia regulada en el artículo 24 de la Ley N°21.442 y no puede ser modificado por este reglamento. En cualquier caso, la Ley no establece como exigencia una subadministración por cada edificación colectiva, sino una subadministración cada 200 unidades.
FRANCISCO CABRERA	quisiera aclarar la obligatoriedad de tener que subdividir un condominio de 400 unidades habitacionales en 2 o mas administraciones y/o Subadministraciones cuando el condominio ha ratificado su administración y validado al comité de copropiedad, teniendo presente que solo existe acceso, vialidad, areas verdes y equipamientos comunes.	La exigencia de establecer sectores y subadministraciones es una materia regulada en el artículo 24 de la Ley N°21.442 y no puede ser modificado por este reglamento.
EDUARDO TARUD RODWAY	El art 30 obliga a dividir en subadministraciones los Condominios en menores a 200 unidades. El art 28 dice... "único objeto velar por el adecuado uso , administración y mantención de los bienes y servicios comunes que les corresponde exclusivamente al sector, pudiendo decidir y efectuar acciones directas para ello, sin recurrir a la decisión de la copropiedad en su conjunto"....Preguntas: 1.- Que pasa con los bienes comunes generales como arranques eléctricos, de agua , estanque de agua de todo el condominio? 2.- Esto significa que los proyectos nuevos tendrán que tener cada 200 unidades todas las instalaciones técnicas en forma independientes?...incluso estanque y bombas propias?...Estos elementos no están en los mismos edificios como los ascensores o luces de cada unidad por lo que sería recomendable hacer un listado de los bienes comunes que deben obligatoriamente estar separados cada 200 unidades.	La constitución de sectores y subadministraciones en condominios con más de 200 unidades es una exigencia contemplada en el artículo 24 de la Ley N°21.442, exceptuando el caso de edificaciones colectivas que por sí solas contengan más de 200 unidades. En dicho caso, la exigencia considerada en la ley es la existencia e identificación de bienes comunes

		diferenciados con el objeto de facilitar "la circulación de personas y la administración diaria del condominio".
TOMAS PABLO ACEVEDO BARRIOS	<p>Art.30: Se sugiere incorporar en este artículo la excepción de inciso 2° del artículo 24 de la ley, haciéndola extensiva a aquellos condominios con más de una edificación que en éstas contenga más de 200 unidades, ya que es habitual que las haya en ciertos condominios y, por el contrario, al no ser "una sola edificación" podría sostenerse que la excepción no le aplica. En tal sentido podría incorporarse un inciso segundo al art 30 del siguiente tenor: "Si el condominio está conformado únicamente por una edificación colectiva de más de 200 unidades con destino habitacional, no se requerirá la constitución de subadministraciones. En caso que hubiera dos o más edificaciones con más de 200 departamentos una o más de éstas, se deberá establecer una subadministración por cada edificación, torre o edificio"</p> <p>No introduce ninguna aclaración al respecto, más bien es una mención expresa del artículo 24 inciso 1° de la ley.</p> <p>La introducción de esta disposición, trae aparejado complejidades y mayores costos para las comunidades, lo cual afecta directamente a las comunidades conformadas por viviendas de interés social. Por consiguiente, dicha problemática demanda una revisión del cuerpo expreso de la ley, el cual en comparación al reglamento de la derogada ley 19537 que abrazaba un sistema basado en la autonomía de la voluntad, supone la concurrencia de grandes yerros y obstáculos en el desempeño de las comunidades.</p>	<p>La constitución de sectores y subadministraciones en condominios con más de 200 unidades es una exigencia contemplada en el artículo 24 de la Ley N°21.442, exceptuando el caso de edificaciones colectivas que por sí solas contengan más de 200 unidades. En dicho caso, la exigencia considerada en la ley es la existencia e identificación de bienes comunes diferenciados con el objeto de facilitar "la circulación de personas y la administración diaria del condominio".</p>
FRANCISCO JAVIER AROS FERNANDEZ	<p>En relación a artículo 31 de plan de emergencia, debiera existir un plan de emergencia base o tipo, que apunte a nociones básicas que todos los condominios sociales, debieran de cumplir, esto considerando que el costear recursos para estos fines, será muy difícil para las comunidades sociales. Tal como en el caso del artículo 64.</p>	<p>El artículo 40 de la Ley N°21.442 establece la obligación de que los planes de emergencia y sus actualizaciones sean suscritos por un ingeniero en prevención de riesgos y den cumplimiento a la norma técnica que para dicho efecto se oficialice. La Ley N°21.442 no indica excepciones con respecto a estas dos condiciones en el caso de condominios de viviendas sociales.</p>

<p>FELIPE RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ</p>	<p>Creo que los planes de emergencia y de evacuación pueden ser elaborados por un Técnico en Prevención de Riesgos, en mi caso, soy Técnico y llevo más de 5 años realizando planes, lo cual me da experiencia suficiente para poder elaborar estos documentos, no creo que un ingeniero recién titulado tenga mejor preparación que yo para poder elaborar un plan sólo por el hecho de ser ingeniero.</p>	<p>El artículo 40 de la Ley N°21.442 establece la obligación de que los planes de emergencia y sus actualizaciones sean suscritos por un ingeniero en prevención de riesgos y den cumplimiento a la norma técnica que para dicho efecto se oficialice. La Ley N°21.442 no indica excepciones con respecto a estas dos condiciones en el caso de condominios de viviendas sociales.</p>
<p>EDUARDO TIZNADO</p>	<p>En relación a la seguridad del condominio opino que sería importante mantener la misma línea de asesoramiento que hay por parte de un Ing. en Prevención de Riesgos indicada en la confección y actualización para las etapas de capacitación a los residentes o personal del condominio, por lo menos, de manera semestral.</p>	<p>El Reglamento no puede extender en el sentido sugerido el requisito señalado en el artículo de la Ley N°21.442, respecto al rol que debe desempeñar el ingeniero en prevención de riesgos.</p>
<p>CATHERI CORTÉS</p>	<p>Mi consulta es con relación a los Condominios de Vivienda Social y el Plan de Emergencia ya que en la actualidad es un documento simbólico las familias y la copropiedad no están físicamente y social mente adaptadas para ello.</p> <p>Por otra parte el procedimiento de ingreso del Plan de Emergencia a Bomberos son todos distintos según comuna.</p>	<p>La Secretaría Ejecutiva de Condominios se encuentra desarrollando iniciativas de apoyo específicamente dirigidas a la organización comunitaria en condominios de viviendas sociales. Por su parte, el reglamento busca establecer aspectos vinculados a la recepción del Plan de Emergencias en Carabineros y Bomberos y se introducirá el texto: "El administrador deberá requerir a Carabineros de Chile y al Cuerpo de Bomberos, un documento donde quede constancia de la entrega del plan de emergencia,</p>

		extendido por dichas instituciones en forma gratuita, en cumplimiento del artículo 40 de la Ley, el cual deberá ser informado a los copropietarios mediante su exposición en un lugar visible del condominio"
TOMAS PABLO ACEVEDO BARRIOS	Art.31: Sin perjuicio que la ley fue modificada para desacoplar el reglamento de la referencia a la norma técnica, bajo la cual, deberán elaborarse y actualizarse los planes de emergencia, resulta imprescindible conocer el estado de elaboración de la norma técnica que se pretende oficializar. Asimismo, cabe reiterar la grave situación de falta de regulación de los cobros por servicios prestados por Bomberos, de manera directa o a través de empresas asociadas, en lo que se refiere a la elaboración del plan, dado que, el depósito de un plan elaborado por el propietario (o para éste por un tercero) no debiera ser objeto de costo alguno, situación que lamentablemente no se cumple en todo el país, ya que, en algunas comunas, esta documentación no se está recibiendo por parte de los cuerpos de bomberos, sin el pago arbitrario de una suma de dinero excesiva, por el solo hecho de recibir esta documentación, lo cual afecta a proyectos de vivienda de interés social, actualmente.	Se acoge la observación en relación a la recepción del Plan de Emergencia. Se introduce en el texto: "El administrador deberá requerir a Carabineros de Chile y al Cuerpo de Bomberos, un documento donde quede constancia de la entrega del plan de emergencia, <u>extendido por dichas instituciones en forma gratuita</u> , en cumplimiento del artículo 40 de la Ley, el cual deberá ser informado a los copropietarios mediante su exposición en un lugar visible del condominio"
JORGE ENRIQUE CARES GONZÁLEZ	El artículo de la 21442, ratificado en el artículo 31 de la propuesta del reglamento establece que el plan de emergencia y el plan de evacuación debe ser confeccionado y actualizado por un Ingeniero en Prevención de Riesgos. expresión que no se condice con la ley 16.744 que reglamenta los accidentes del trabajo y enfermedades profesionales y su DS 40/1969 de Prevención de Riesgos Profesionales que señala: "Toda empresa que ocupe más de 100 trabajadores deberá contar con un Departamento de Prevención de Riesgos Profesionales, dirigido por un experto en la materia. La organización de este Departamento dependerá del tamaño de la empresa y la importancia de los riesgos, pero deberá contar con los medios y el personal necesario para asesorar y desarrollar las siguientes acciones mínimas: reconocimiento y evaluación de riesgos de accidentes y enfermedades profesionales, control de riesgos en el ambiente o medios de trabajo, acción educativa de prevención de riesgos y promoción de la capacitación y adiestramiento de los trabajadores, registro de información y evaluación estadística de resultados, asesoramiento técnico a los comités paritarios, supervisores y líneas de administración técnica". Por otro lado, el artículo 9 señala que "Para los efectos de este Reglamento los expertos en prevención de riesgos	No es materia del Reglamento de la Ley N°21.442

se clasificarán en la categoría de Profesionales o de Técnicos en conformidad con sus niveles de formación. La categoría profesional estará constituida por:

A. Los ingenieros e ingenieros de ejecución cuyas especialidades tengan directa aplicación en la seguridad e higiene del trabajo y los constructores civiles, que posean un post-título en prevención de riesgos obtenido en una Universidad o Instituto Profesional reconocido por el Estado o en una Universidad extranjera, en un programa de estudios de duración no inferior a mil horas pedagógicas, y

B. Los ingenieros de ejecución con mención en prevención de riesgos, titulados en una Universidad o Instituto Profesional reconocidos por el Estado.

La categoría técnica estará constituida por: Los técnicos en prevención de riesgos titulados en una Institución de Educación Superior reconocida por el Estado”.

Por lo tanto, al indicar que serán los “Ingenieros en Prevención de Riesgos” los que elaborarán y actualizarán los Planes de Emergencias y Planes de Evacuación, se deja afuera a los Ingenieros que posean un pos-título en Prevención de Riesgos, clasificados en la categoría profesional “A”, imposibilitándolos para confeccionar y actualizar este documento, en especial si están ostentando el cargo de Jefe de Departamento de una empresa que requiere de la presentación del Plan de Emergencias al Departamento de Obras Municipales para obtener la Resolución Definitiva, tal y como lo indica, en su inciso segundo, el referido artículo 40 de la nueva ley de copropiedad inmobiliaria.

A mayor abundamiento, El vocablo “Ingeniero en Prevención de Riesgos” es una expresión para señalar un título emanado por una institución de educación superior, en cambio “Experto Profesional en Prevención de Riesgos” es una denominación legal que emiten las Seremis de Salud, una vez completada la tramitación en estas reparticiones públicas, quedando ingresado el profesional en sus registros y que lo válida para ejercer como Jefe de Departamento de Prevención de Riesgos en todo el territorio nacional, cargo que no puede ostentar un “Ingeniero en Prevención de Riesgos” que no tenga la calidad de “Experto Profesional en Prevención de Riesgos” entregada por la autoridad sanitaria.

Con todo lo anterior, pido tengan en consideración esta información para modificar el vocablo “Ingeniero en Prevención de Riesgos” por la denominación legal “Experto Profesional en Prevención de Riesgos” y de esta forma puedan cumplir con las exigencias legales todos los ingenieros, tanto los de formación directa

y los que cumplen con el requisito mediante un postítulo en esta materia.

En este sentido la Circular Ord. N° 0339 del 27 de mayo del 2010 (DDU 235) firmada por el Jefe de la División de Desarrollo Urbano del MINVU, señala que el Plan de Evacuación será elaborado por un profesional especialista, de acuerdo a la definición del vocablo que entrega la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Sin otro particular me despido cordialmente de ustedes, esperando se considere esta situación y se modifique la expresión señalada.

Para complementar las observaciones anteriores debo señalar que de profesión soy Ingeniero E Ambiental de la Universidad de Santiago, entre otras acreditaciones académicas, con postítulo en Prevención de Riesgos y Salud Ocupacional de la misma Universidad, con muchos años de experiencia en general en el área, y en particular, dos décadas, en la confección de planes de emergencia y de evacuación a condominios, además, de capacitar a Administradores de Edificios, Mayordomos y Conserjes, junto con entregarles consultoría y gestión en toda mis áreas de mi competencia. Ahora bien, días atrás, presenté un Plan de Emergencia y Plan de Evacuación a la Comandancia de Bomberos de Ñuñoa y en la Constancia de Recepción del Plan de Emergencia y de Evacuación del 11 de enero del 2023 actuando de forma literal dejaron la siguiente nota: "El documento no se encuentra firmado por un(a) ingeniero en Prevención de Riesgos, como lo establece la Ley N° 21.442". Esto significa que se me coarta mi actividad laboral porque no soy Ingeniero en Prevención de Riesgos, soy Ingeniero en Ambiente con postítulo en Prevención de Riesgos Laborales, acreditado en el Servicio de Salud como Experto Profesional en Prevención de Riesgos en Accidentes del Trabajo y Enfermedades Profesionales en Categoría Profesional, registro N° AM/P-2093, lo que en términos laborales, lo establecido en el artículo 40 de la 21.442 y el artículo 31 de la propuesta del reglamento, me genera un impedimento para desarrollar mi actividad profesional en la conexión y firma de Planes de Emergencias y Planes de Evacuación a los Condominios, la que si puedo realizar como Jefe de Departamento de Prevención de Riesgos laborales de acuerdo a la ley 16.744 y sus reglamentos complementarios.

Por todo lo anterior, es que les solicito se cambie el vocablo "Ingeniero en Prevención de Riesgos" por el vocablo "Experto Profesional en Prevención de Riesgos".

Sin otro particular y esperando una buena acogida a esta solicitud, me despido cordialmente de ustedes.

<p>SERGIO ENRIQUE PÉREZ MOREIRA</p>	<p>Artículo 31: Del Plan de Emergencia. Todo condominio deberá tener un plan de emergencia ante siniestros o emergencias, tales como incendios, terremotos, tsunamis u otros eventos que puedan dañar a las personas, a las unidades y/o a los bienes de dominio común del condominio. El plan de emergencia deberá incluir las acciones a tomar antes, durante y después del siniestro o emergencia, con especial énfasis en la alerta temprana y los procedimientos de evacuación ante incendios.</p> <p>Consulta: El plan de emergencia y evacuaciones debe tener una organización que sea responsable de coordinar la ejecución de las actividades antes, durante y después de una emergencia o desastre.</p> <p>El organismo debe estar conformada por: Comité de Administración, Administrador, conserjes, guardias y líderes.</p> <p>Es necesario que cada edificio tenga una o dos personas como líder y que presten apoyo al comité de administración. Este cargo también es clave para el éxito de un procedimiento contra emergencias, sobre todo cuando se deba evacuar en medio de una situación crítica.</p>	<p>Lo concerniente al Plan de Emergencias del Condominio, no afecta lo establecido en el artículo 12 de la Ley N°21.442, donde se establece que "para efectos de la administración del condominio se considerarán los siguientes órganos: asamblea de copropietarios, comité de administración, administrador y subadministrador."</p>
<p>CONSTANZA GUERRERO</p>	<p>ARTÍCULO 31: En este artículo donde dice "Asimismo, sus actualizaciones deberán se realizadas por un ingeniero en prevención de riesgos (...)" debería decir: "Asimismo, sus actualizaciones deberán ser realizadas por un ingeniero en prevención de riesgos (...)".</p>	<p>Se acoge la observación.</p>
<p>JUAN PABLO JIMÉNEZ</p>	<p>Artículos 31 y 32 Para el caso de los planes de emergencia, si bien es cierto, el espíritu es que se actualicen cuando haya cambio en las condiciones en las que fue gestado. En la actual redacción es oscuro (poco claro) qué se entenderá por "cambio de las condiciones"; por lo que es altamente esperable, que Comités de Administración y Administradores, se cuelguen de la redacción y simplemente declaren que las condiciones no han cambiado, en vez de actualizar dicho plan; exactamente lo contrario al espíritu de la Ley.</p>	<p>Ni la Ley ni su reglamento habla de "cambio de condiciones" en abstracto. El artículo 40 de la Ley N°21.442, señala tres circunstancias para efectuar la actualización del plan de emergencias: "cuando se modifiquen las condiciones generales de seguridad, de seguridad contra incendios y el buen funcionamiento de las instalaciones de emergencia definidas en el permiso de edificación"</p>
<p>JUAN PABLO JIMÉNEZ</p>	<p>Artículos 31 y 32 Una vez más se carga financieramente y operativamente, a los Condominios, con la contratación del un Ingeniero en prevención de riesgos; particularmente a Condominios que no se originaron con esta</p>	<p>No es materia del Reglamento de la Ley N°21.442</p>

	normativa. Tal vez, podría ser adecuado para nuevos Condominios; o bien que se disponga de Planes de Emergencia tipo y Planes de Evacuación tipo; que puedan ser adaptados por los Comités de Administración en conjunto con las Administraciones.	
CONSTANZA GUERRERO	ARTÍCULO 31: En este artículo donde dice "Asimismo, sus actualizaciones deberán se realizadas por un ingeniero en prevención de riesgos (...)" debería decir: "Asimismo, sus actualizaciones deberán ser realizadas por un ingeniero en prevención de riesgos (...)".	Se acoge la observación.
SERGIO ENRIQUE PÉREZ MOREIRA	Artículo 32: Del plan de evacuación. El plan de evacuación deberá ser actualizado al menos una vez al año considerando el número de residentes y especialmente a las personas ocupantes con discapacidad, con movilidad 17 reducida, infantes y población no hispano parlante, señalando las acciones determinadas para su evacuación segura y expedita, debiendo incluir acciones de capacitación que procedan y los respectivos simulacros de evacuación según los diferentes tipos de eventos o emergencias .. Consulta: De las personas ocupantes, falta "los electro dependientes".	Las personas electrodependientes deben estar identificadas en el Registro de Copropietarios, Arrendatarios y/o Ocupantes. Por su parte, la referencia señalada sobre el plan de evacuaciones en relación a determinados grupos de población no debe considerarse como una relación taxativa.
NICOLAS ESCOBAR COCCIO	Articulo 32. Del Plan de Evacuación, no queda claro a que se refiere con los porcentajes mínimos de evacuación, se debe indicar un porcentaje claro de cuando es necesario actualizar el plan de evacuación según corresponda, ya que dejar esa información a criterio de cada comunidad generar confusión.	Inciso cuarto del artículo 40 de la Ley N°21.442, establece: "Respecto al plan de evacuación, deberá ser actualizado al menos una vez al año".
CAROLINA MARÍN GONZÁLEZ	En el art. 32: Del Plan de Evacuación: ¿Cómo se evalúa el porcentaje de los grupos etarios, idiomas, situaciones de discapacidad, etc? Cada comunidad abarca un número distinto de residentes, se podría aclarar en base a cantidad de personas o porcentajes claros, siendo mencionados en el documento, para tener una base legal al momento de efectuar la segregación de información.	Los porcentajes se calculan usando la siguiente ecuación: (cantidad de personas en una determinada condición / número total de personas)*100 = porcentaje
CAROLINA MARÍN GONZÁLEZ	En el art. 32: Sobre el informe de actualización del Plan de Evacuación; El informe que se realizará de actualización, ¿Debe realizarlo el Ingeniero en Prevención de Riesgos, siendo firmado por este mismo y por el comité y el administrador o será elaborado por el comité y administrador, siendo validado por el Ingeniero en Prevención de Riesgos? El informe realizado indica que debe ser entregado a las autoridades respectivas; pero ¿solo la elaboración de ese informe o del Plan de Evacuación + el informe como anexo?	El plan de evacuación debe ser actualizado por el comité de administración.

<p>CAROLINA MARÍN GONZÁLEZ</p>	<p>Por otra parte, se debería especificar aun más sobre la diferencia del Plan de Emergencia y el Plan de Evacuación, relacionado al rol que cumple cada documento en la comunidad.</p>	<p>De acuerdo al artículo 40 de la Ley N°21.442, el plan de emergencia es un documento en el que deben establecerse las acciones a tomar antes, durante y después de un siniestro o emergencia, tales como incendios, terremotos, tsunamis u otros eventos que puedan dañar a las personas, colocando especial énfasis en la alerta temprana y los procedimientos de evacuación ante incendios. En tanto, el plan de evacuación, deberá señalar los modos de proceder en caso de una evacuación, los espacios de circulación y de seguridad, considerando la situación de personas con requerimientos especiales, las acciones de capacitación que procedan y los respectivos simulacros de evacuación según los diferentes tipos de eventos o emergencias.</p>
<p>FELIPE RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ</p>	<p>Dice que el plan de evacuación debe ser actualizado por un Ingeniero en prevención de riesgos, pero más abajo dice que en caso de no haber cambios, esto lo puede hacer el administrador junto con el presidente del comité, eso significa que ¿igual debe pasar por la revisión del ingeniero o este no es necesario en caso de que no hayan modificaciones?</p>	<p>No es materia del Reglamento de la Ley N°21.442</p>
<p>TOMAS PABLO ACEVEDO BARRIOS</p>	<p>Art.32: En esta etapa, en términos generales, no es posible saber quiénes son las personas que finalmente residirán en los condominios al momento de su entrega y durante toda la vida útil de la vivienda, por lo tanto, debería contemplarse, de manera genérica, consideraciones o ajustes respecto de los distintos grupos etarios, personas con discapacidad, no hispanohablantes, etc</p>	<p>La composición de una comunidad es un aspecto variable. Por ello, el Inciso cuarto del artículo 40 de la Ley N°21.442, establece: "Respecto al plan de evacuación, deberá ser actualizado al menos una vez al año",</p>

<p>NICOLAS ESCOBAR COCCIO</p>	<p>Artículo 33 De la entrega del plan de emergencias a Carabineros y Bomberos, se debe indicar que este documento debe ser recepcionado de manera digital y solo se debe entregar en formato material (en papel) cuando sea solicitado por Carabineros o Bomberos, así no se produce un gasto innecesario en papel contribuyendo a mantener un medio ambiente limpio.</p>	<p>El artículo 40 de la Ley N°21.442 señala que <i>"el plan de emergencia, incluido el plan de evacuación, así como sus actualizaciones, deberán ser entregados en formato material y digital (...)". Por lo tanto, dicha condición no puede ser modificada a través del reglamento de la Ley.</i></p>
<p>CAROLINA MARÍN GONZÁLEZ</p>	<p>Art. 33: De la entrega del Plan de Emergencia a Carabineros y Bomberos: Sobre la entrega del Plan en formato digital y físico. Considero que debería ser digital o físico. Ya que algunas comisarías o compañías de bomberos han optado por no recibir material en físico por la acumulación de documentos y por el cuidado al medio ambiente. De todas formas, quedará un registro mediante una carta de entrega sobre la recepción de la documentación en formato físico.</p>	<p>En relación a este aspecto se introducirá el texto: "El administrador deberá requerir a Carabineros de Chile y al Cuerpo de Bomberos, un documento donde quede constancia de la entrega del plan de emergencia, extendido por dichas instituciones en forma gratuita, en cumplimiento del artículo 40 de la Ley, el cual deberá ser informado a los copropietarios mediante su exposición en un lugar visible del condominio".</p> <p>En relación al formato, la propia Ley establece que debe ser en formato material y digital.</p>
<p>TOMAS PABLO ACEVEDO BARRIOS</p>	<p>Art.33: Junto con lo anterior, dichas reparticiones deberán emitir, sin más trámite, un comprobante que dé cuenta de la entrega realizada. Así también, indicar que debe ser exhibido en formato digital. Asimismo, respecto del detalle del plano del condominio con indicación de las vías de evacuación y las instalaciones de emergencia, tales como los grifos o bocas de incendio, sistemas de respaldo de energía o grupo electrógeno, alumbrado de emergencia, sistema de detección de humos y alarmas, red seca, red húmeda, sistemas de extinción manual o automática; incluyendo además las instalaciones de agua potable, alcantarillado, electricidad y calefacción, con los artefactos a gas contemplados y sus requerimientos de ventilación si correspondiese, y cualquier otra información de instalaciones o recintos que sea necesario</p>	<p>Se acoge la observación. Se introduce en el texto: "El administrador deberá requerir a Carabineros de Chile y al Cuerpo de Bomberos, un documento donde quede constancia de la entrega del plan de emergencia, extendido por dichas instituciones en forma gratuita, en cumplimiento del artículo 40 de la</p>

	<p>conocer. Todos estos aspectos debieran estar exhibidos en una representación gráfica que facilite su comprensión por parte de los residentes u otros.</p> <p>Se debe considerar que, frente a esta obligación, pueden suceder situaciones arbitrarias como las mencionadas anteriormente, en el entendido que, nuevamente algunos cuerpos de bomberos comprendan esta disposición como una contraprestación a lo cual, están facultados para exigir pagos excesivos</p>	Ley, el cual deberá ser informado a los copropietarios mediante su exposición en un lugar visible del condominio"
CONSTANZA GUERRERO	<p>ARTÍCULO 33: En este artículo donde dice "(...) las actualizaciones a los referidos planes deberán ser entregados a las estas instituciones por el administrador en formato material y digital, (...)” debería decir: ““(…) las actualizaciones a los referidos planes deberán ser entregados a estas instituciones por el administrador en formato material y digital, (...)”, eliminando “las estas”.</p>	Se acoge la observación
CONSTANZA GUERRERO	<p>ARTÍCULO 33: En este artículo donde dice "(...) las actualizaciones a los referidos planes deberán ser entregados a las estas instituciones por el administrador en formato material y digital, (...)” debería decir: ““(…) las actualizaciones a los referidos planes deberán ser entregados a estas instituciones por el administrador en formato material y digital, (...)”, eliminando “las estas”.</p>	Se acoge la observación
TOMAS PABLO ACEVEDO BARRIOS	<p>Art.34: Esta posibilidad no está en la ley, y a pesar de tener lógica, afecta garantías fundamentales. Probablemente exceda el marco de la potestad reglamentaria.</p> <p>No se encuentra reglamentado el caso de los copropietarios que impidan el ingreso a su unidad, en situaciones de estado de necesidad del condominio</p>	Materia regulada en el artículo 42 de la Ley N°21.442
JOSE MANUEL FIGUEROA VALDES	<p>9.- Artículo 35: El seguro Colectivo contra incendio</p> <p>Dado la confusa redacción del artículo 43 y 5º transitorio ambos de la Ley 21.442, estimamos que el Reglamento de la ley, debe aclarar y especificar la obligatoriedad de que los copropietarios contraten un seguro de incendio por sus respectivas unidades, pues la redacción del texto señala que el seguro colectivo que cubra los daños por los bienes de los espacios comunes, debe otorgar opciones a los copropietarios, pero no especifica si en definitiva, el copropietario está obligado o no a contratar dicho seguro.</p> <p>En otras palabras estimamos del todo recomendable, que todo Edificio ya sea habitacional, comercial o de oficina, esté íntegramente asegurado frente al siniestro de incendio, pues éste en caso de producirse, no distinguirá entre propiedad común y propiedad individual (bienes comunes /unidades vendibles).-</p>	El artículo 43 de la Ley N°21.442 establece: "Los condominios que contemplen el destino habitacional en alguna de sus unidades <u>deberán contratar y mantener vigente un seguro colectivo contra incendio, que cubra los daños que sufran todos los bienes e instalaciones comunes</u> y que otorgue opciones a los copropietarios para cubrir los daños que sufran sus unidades, especialmente cuando éstas formen parte de una edificación continua, pareada o colectiva."

<p>TOMAS PABLO ACEVEDO BARRIOS</p>	<p>Art.35: Dicha norma puede ser objeto de revisiones y profundizaciones, en virtud de las consideraciones propias de nuestro país, en atención a factores geográficos y de riesgo (sismos). Debería hacerse extensible el deber de tomar un seguro contra sismos y revisar los quórums de aprobación de las asambleas para estos efectos, los cuales, dependiendo de las circunstancias podrían jugar en contra de la posibilidad de asegurar el condominio en contra de estos eventos.</p>	<p>No es materia del Reglamento de la Ley N°21.442</p>
<p>MARISOL MIRANDA</p>	<p>3.- Que, los seguros contra incendio y otros, sean individualizados en su contratación, aludiendo por separado la prima por áreas comunes, de la prima de cada unidad. (Para evitar confusión y dar un valor justo a cada propiedad).</p>	<p>El artículo 43 de la Ley N°21.442 establece: "Los condominios que contemplen el destino habitacional en alguna de sus unidades <u>deberán contratar y mantener vigente un seguro colectivo contra incendio, que cubra los daños que sufran todos los bienes e instalaciones comunes</u> y que otorgue opciones a los copropietarios para cubrir los daños que sufran sus unidades, especialmente cuando éstas formen parte de una edificación continua, pareada o colectiva."</p>
<p>CLAUDIA ESCOBAR CAÑAS</p>	<p>De mi consideración: En nuestra calidad de Corredores de Seguros especialista en el mercado de copropiedad, con una experiencia de 25 años en la intermediación de seguros con más de 1.200 comunidades y condominios asegurados actualmente, y conforme a lo dispuesto en el artículo sexto Transitorio de la Ley 21.442, por la presente vengo en efectuar dentro de plazo, las siguientes observaciones y comentarios a la Propuesta de Reglamento de la Ley 21.442, sometida a consulta ciudadana, con el objeto que ellas sean consideradas, perfeccionándose el texto propuesto, en el sentido que en cada caso paso a indicar:</p> <p>1.- Artículo 36: De la contratación del seguro colectivo contra incendio El seguro de una comunidad o condominio debe garantizar al menos que las áreas y bienes comunes se encuentren en una misma póliza de seguro (póliza colectiva), esto permite que exista un solo criterio de seguro para que en caso de activar la póliza, esta cubra los riesgos contratados por la comunidad en las áreas y bienes comunes, las que habitualmente corresponden entre el 60% y 70% del valor total del edificio.</p>	<p>El artículo 43 de la Ley N°21.442 establece: "Los condominios que contemplen el destino habitacional en alguna de sus unidades <u>deberán contratar y mantener vigente un seguro colectivo contra incendio, que cubra los daños que sufran todos los bienes e instalaciones comunes</u> y que otorgue opciones a los copropietarios para cubrir los daños que sufran sus unidades, especialmente cuando éstas formen parte de una edificación continua, pareada o colectiva."</p>

	<p>En caso contrario si una comunidad o condominio decidiese contratar pólizas individuales con la proporción de bienes y espacios comunes, frente a un siniestro, esto implica que deberán concurrir la totalidad de las pólizas con los distintos criterios de contratación, hace muy difícil la liquidación de los siniestros puesto que concurrirían diversas compañías con distintos criterios, dejando con alta probabilidad mal asegurado los bienes y espacios comunes.</p> <p>2.- Artículo 36: De la contratación del seguro colectivo contra incendio En lo que respecta a las pólizas individuales, los copropietarios que decidan tomar sus propias pólizas deberán presentar certificados de pagos anuales y bien cada mes indicar que sus pólizas se encuentran activas, esto es importante para asegurar a la comunidad la cobertura de todo el condominio o comunidad frente a un siniestro, considerando que las pólizas pueden no tener vigencia en caso de no pago, de todas formas la contratación de la póliza colectiva no debiese de ser opcional, de forma de asegurar la correcta contratación del seguro. La recomendación es que la comunidad a través del administrador contrate la póliza colectiva de los bienes y áreas comunes e invite a los copropietarios a suscribirse a dicha póliza, quienes no se suscriban deberán tener la responsabilidad de demostrar la vigencia de sus pólizas individuales y con una periodicidad de a lo menos mensual en caso que el pago así este pactado, o bien de forma anual si el pago es único y anticipado. Dicha responsabilidad debiese recaer en el copropietario que optó por no incluirse en el seguro colectivo.</p>	
MIGUEL ANDRÉS MADRID ITURRIAGA	Art. 36 inciso final. Dice “y a lo menos cada 6 meses”. Debiese decir “y a lo menos cada 12 meses”.	Se acoge la observación.
LUISA CORTES PUEBLA	Art. 36 inciso final. Dice “y a lo menos cada 6 meses”. Debiese decir “y a lo menos cada 12 meses”.	Se acoge la observación
CLAUDIA ESCOBAR CAÑAS	<p>3.- Artículo 37: Quóruns para la contratación, renovación y término de las pólizas de seguros colectivos contra incendio La tarea de contratar una póliza colectiva de seguro para los bienes y áreas comunes de la comunidad debiese ser una tarea administrativa propia de las tareas de quien ejerza como administrador, quien deberá ejecutar lo que indique el reglamento de copropiedad de la comunidad. Para mayor redundancia la ley de copropiedad establece como tareas del administrador gestionar los seguros colectivos, por tanto no vemos necesario la consulta a la comunidad de tareas propias de la administración.</p>	Corresponde a una exigencia señalada en el artículo 15 de la Ley N°21.442.

<p>ARISTEO DOMINGO ANDRES TOLEDO</p>	<p>En la antigua ley se hablaba de seguro de Incendio, lo cual por incluía el adicional de SISMO en que esta comprendido por DAÑOS a consecuencia de e INCENDIO a consecuencia de. La actual deja este último riesgo a decisión de la asamblea. Creo que dejar a decisión de la asamblea que siempre más que cubrir los riesgos buscan que los gastos comunes sean lo más bajo posible es un error (el único y principal riesgo que no pueden asumir los dueños de los depts. es el daño sísmico). Por otro lado en la antigua quien tenía una póliza bancaria no pagaba el seguro contratado por el administrador del edificio para los bienes y espacios comunes, cosa esta correcta ya que estas pólizas sí los contemplan. En la actual a pesar de tener una póliza bancaria deben pagar la póliza contratada por el administrador con relación a los bienes y espacios comunes lo que me parece un error.</p>	<p>No corresponde a una materia propia del Reglamento de la Ley</p>
<p>FRANCISCO SAN MARTIN OLIVARES</p>	<p>En lo referido en el Art. 37, no señala que también el copropietario podrá asegurar la proporción de bienes comunes a través del seguro hipotecario.</p> <p>Asimismo la ley no contempla el adecuado procedimiento que se debe tener a la vista para la contratación del seguro de espacios comunes, lo que lleva a las comunidades a quedar en condiciones infraaseguradas o sobre aseguradas por falta de regulación y conocimiento técnico para determinar el monto asegurado conforme a valor de reposición de los bienes y equipamiento ante un siniestro.</p>	<p>El artículo 43 de la Ley N°21.442 establece: "Los condominios que contemplen el destino habitacional en alguna de sus unidades <u>deberán contratar y mantener vigente un seguro colectivo contra incendio, que cubra los daños que sufran todos los bienes e instalaciones comunes</u> y que otorgue opciones a los copropietarios para cubrir los daños que sufran sus unidades, especialmente cuando éstas formen parte de una edificación continua, pareada o colectiva."</p>
<p>RAMÓN IGNACIO REYES ESPEJO</p>	<p>3.- Artículo 39 inciso segundo: se indica lo siguiente: "Una vez verificado por el Director de Obras Municipales que el condominio cumple con las normas exigidas por la Ley y este reglamento, por la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General, por los instrumentos de planificación territorial correspondientes y las normas que regulan el área de emplazamiento del condominio, procederá a otorgar el certificado que acoge el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, aprobando en el mismo acto los planos del condominio".</p> <p>Esto se señala a propósito de la solicitud del certificado de copropiedad inmobiliaria. Lo anterior se contradice con el artículo 48, incisos quinto y sexto de la Ley 21.442, el que expresamente libera al DOM de esta revisión si al momento de solicitar el permiso de edificación se informó que se acogería a las disposiciones de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. Es importante mantener la consistencia entre la Ley y</p>	<p>En términos generales, prevalecen las normas establecidas en la Ley N°21.442. En este sentido, lo establecido en los incisos quinto y sexto del artículo 48 no tienen el efecto de "liberar" al DOM de la referida revisión, sino señalar en qué momento se debe revisar cada requisito:</p> <p>Inciso quinto: Si al solicitar el permiso</p>

	<p>el Reglamento, en especial en una materia que tiene por objeto fijar la norma aplicable en materia de exigencias urbanas y de construcción de un condominio a la fecha de la solicitud del permiso, que es la que se consideró al planificar el edificio y no aquella que esté vigente cuando se tramite posteriormente la copropiedad inmobiliaria, fecha en que podrían existir modificaciones en estas materias que no se tuvieron en consideración cuando se planificó el proyecto y se solicitó el permiso o anteproyecto.</p>	<p>para la ejecución de las obras que contempla el condominio, el interesado informa que el proyecto posteriormente se acogerá al régimen de copropiedad inmobiliaria, <u>el director de obras municipales no solo deberá verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables, sino también el de las exigencias urbanas y de construcción contempladas en esta ley.</u></p> <p>Inciso sexto: En el caso del inciso anterior, para extender posteriormente el certificado que acoge el proyecto al régimen de copropiedad inmobiliaria, <u>el director de obras únicamente deberá verificar el cumplimiento de las exigencias relacionadas con la reducción a escritura pública e inscripción del primer reglamento de copropiedad, sin perjuicio de la revisión que habrá de efectuar respecto de la existencia del plan de emergencia y del cumplimiento del respectivo permiso, para otorgar la recepción definitiva de las obras.</u></p>
<p>MARCELA MIGUELES</p>	<p>Observaciones DOM Lo Barnechea:</p> <p>ARTÍCULO 39: De la constitución de la copropiedad inmobiliaria: En el listado de antecedentes “esenciales” requeridos para acoger un condominio al régimen de copropiedad, falta indicar los documentos del S.I.I. que certifican la Asignación de Roles de Avalúo de las</p>	<p>La relación de documentos esenciales señalada en el inciso primero del artículo 39 no es taxativa, En efecto, se indica: "sin perjuicio de los otros que se soliciten en conformidad a lo</p>

	<p>unidades (Formulario 2893) y el Cálculo de Avalúo Fiscal de las Unidades (Ex formulario 2803), sobre el cual se determina el porcentaje de derechos que corresponde a cada propietario sobre los bienes comunes, conforme lo establece el artículo 3° de la Ley 21.442.</p>	<p>dispuesto en el inciso segundo de este artículo" y posteriormente: "Una vez verificado por el Director de Obras Municipales que el condominio cumple con las normas exigidas por la Ley y este reglamento, por la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General, por los instrumentos de planificación territorial correspondientes y las normas que regulan el área de emplazamiento del condominio, procederá a otorgar el certificado que acoge el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, aprobando en el mismo acto los planos del condominio."</p>
<p>PABLO JORDAN FUCHS</p>	<p>ARTÍCULO 39 El inciso penúltimo del artículo 48 dispone: "Si al solicitar el permiso para la ejecución de las obras que contempla el condominio, el interesado informa que el proyecto posteriormente se acogerá al régimen de copropiedad inmobiliaria, el director de obras municipales no solo deberá verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables, sino también el de las exigencias urbanas y de construcción contempladas en esta ley. " Por lo señalado, el director de obras, conforme a lo dispuesto en la Ley realiza la verificación del cumplimiento de la norma cuando se solicita el permiso, por lo que no corresponde que deba volver a realizar esta verificación para otorgar el certificado que acoge el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria. La propuesta de reglamento de Copropiedad Inmobiliaria es contraria a los objetivos de la Ley de Calidad respecto de la responsabilidad de los profesionales del proyecto en materia de las normas aplicables y de la agilización de los trámites. Por lo tanto se solicita mantener el texto de la Ley que dispone una revisión expedita cuando el proyecto haya declarado acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria al momento del permiso de edificación.</p>	<p>En términos generales, prevalecen las normas establecidas en la Ley N°21.442. En este sentido, lo establecido en los incisos quinto y sexto del artículo 48 no tienen el efecto de "liberar" al DOM de la referida revisión, sino señalar en qué momento se debe revisar cada requisito: Inciso quinto: Si al solicitar el permiso para la ejecución de las obras que contempla el condominio, el interesado informa que el proyecto posteriormente se acogerá al régimen de copropiedad inmobiliaria, <u>el</u></p>

	<p>TEXTO PROPUESTO.</p> <p>Una vez verificado por el Director de Obras Municipales que el condominio cumple con las normas exigidas por la Ley y este reglamento, por la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General, por los instrumentos de planificación territorial correspondientes y las normas que regulan el área de emplazamiento del condominio, procederá a otorgar el certificado que acoge el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, aprobando en el mismo acto los planos del condominio.</p> <p>Si al solicitar el permiso para la ejecución de las obras que contempla el condominio, el interesado informa que el proyecto posteriormente se acogerá al régimen de copropiedad inmobiliaria, el director de obras municipales no solo deberá verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables, sino también el de las exigencias urbanas y de construcción contempladas en esta ley.</p> <p>En el caso del inciso anterior, para extender posteriormente el certificado que acoge el proyecto al régimen de copropiedad inmobiliaria, el director de obras únicamente deberá verificar el cumplimiento de las exigencias relacionadas con la reducción a escritura pública e inscripción del primer reglamento de copropiedad, sin perjuicio de la revisión que habrá de efectuar respecto de la existencia del plan de emergencia y del cumplimiento del respectivo permiso, para otorgar la recepción definitiva de las obras.</p> <p>Por lo tanto y conforme al inciso anterior, si en el tiempo que medie entre el otorgamiento del permiso y el acogimiento del proyecto al régimen de copropiedad inmobiliaria, se modifican las normas con las que fue aprobado el proyecto, las nuevas disposiciones no le serán aplicables para efectos de acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria.</p>	<p><u>director de obras municipales no solo deberá verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables, sino también el de las exigencias urbanas y de construcción contempladas en esta ley.</u></p> <p>Inciso sexto: En el caso del inciso anterior, para extender posteriormente el certificado que acoge el proyecto al régimen de copropiedad inmobiliaria, <u>el director de obras únicamente deberá verificar el cumplimiento de las exigencias relacionadas con la reducción a escritura pública e inscripción del primer reglamento de copropiedad, sin perjuicio de la revisión que habrá de efectuar respecto de la existencia del plan de emergencia y del cumplimiento del respectivo permiso, para otorgar la recepción definitiva de las obras.</u></p>
<p>PATRICIO BROWN</p>	<p>CORREGIR ART. 40 DE LA PROPUESTA DE REGLAMENTO, POR LA SIGUIENTE: Artículo 40: De las promesas de compraventa de unidades enajenables y sitios urbanizados: La enajenación de las unidades o sitios del condominio solo podrá efectuarse una vez recepcionadas por la dirección de obras municipales las obras de edificación y/o de urbanización de estas. No obstante, el propietario primer vendedor, podrá suscribir contratos de promesas de compraventa, reservas o cualquier otro acto jurídico que implique la entrega de una determinada cantidad de dinero para la adquisición del dominio, observando lo dispuesto en el artículo 138 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. En este caso, la persona natural o jurídica propietaria del condominio deberá entregar copia en soporte digital y</p>	<p>Artículo modificado: Se suprime la frase: "solo después de que el director de obras municipales respectivo haya emitido el certificado que declare el proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria". Sin perjuicio de lo anterior, la exigencia de entregar el Reglamento</p>

	material del primer reglamento de copropiedad al promitente comprador previo a la suscripción del respectivo contrato de promesa de compraventa, debiendo dejarse constancia de tal entrega en esta.	de Copropiedad al promitente comprador está contenido en el artículo 9° de la Ley N°21.442 y no puede ser alterada por el Reglamento de la Ley. En tanto, la exigencia de ejecutar o garantizar las obras de urbanización en condominios tipo B es un aspecto señalado en el artículo 1°, letra C.b) de la Ley N°21.442.
MANUEL NIETO	Rechazo el Artículo 40 ya que hace inviable económicamente cualquier desarrollo inmobiliario al impedir celebrar reservas o contratos con anticipos de precios hasta obtener la Copropiedad Inmobiliaria	Artículo modificado: Se suprime la frase: "solo después de que el director de obras municipales respectivo haya emitido el certificado que declare el proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria". Sin perjuicio de lo anterior, la exigencia de entregar el Reglamento de Copropiedad al promitente comprador está contenido en el artículo 9° de la Ley N°21.442 y no puede ser alterada por el Reglamento de la Ley. En tanto, la exigencia de ejecutar o garantizar las obras de urbanización en condominios tipo B es un aspecto señalado en el artículo 1°, letra C.b) de la Ley N°21.442.
CRISTIAN BOETSCH FERNANDEZ	NO SE PUEDE PRETENDER, NI MENOS EXIGIR; QUE LA LEY DE COPROPIEDAD ESTE APROBADA ANTES DE INICIAR EL PROCESO DE RESERVAS Y FIRMAS DE PROMESAS DE CV TODOS LOS PROYECTOS, DURANTE SU CONSTRUCCIÓN SUFREN MODIFICACIONES O ADAPTACIONES, LAS QUE SE DEBEN PLASMAR EN MODIFICACIONES DEL PERMISO, EN LA RECEPCION MUNICIPAL Y EN LA POSTERIOR LEY COPROPIEDAD, CON LOS ULTIMOS PLANOS QUE SE INSCRIBEN EN EL CBR RESPECTIVO	Artículo modificado: Se suprime la frase: "solo después de que el director de obras municipales respectivo haya emitido el certificado que declare el proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria".

		<p>Sin perjuicio de lo anterior, la exigencia de entregar el Reglamento de Copropiedad al promitente comprador está contenido en el artículo 9° de la Ley N°21.442 y no puede ser alterada por el Reglamento de la Ley. En tanto, la exigencia de ejecutar o garantizar las obras de urbanización en condominios tipo B es un aspecto señalado en el artículo 1°, letra C.b) de la Ley N°21.442.</p>
JOSÉ MIGUEL MINIÑO VERA	<p>4.EL Art. 40 es regresivo y lejano a la operación del mercado inmobiliario</p> <ul style="list-style-type: none"> •Es correcto enajenar sólo cuando se ha obtenido la recepción final. Es así y es lógico mantenerlo. Resguarda a los compradores. •Es adecuado suscribir contratos, acuerdo, promesas de compraventa o cualquier forma de convenio respecto de la propiedad. Es una práctica que ha favorecido y cautelado los intereses de compradores y vendedores por largos años. Se ha perfeccionado al punto de contar con seguros de venta en verde. •¡Es una pésima idea o medida exigir que para la firma de esa promesa deba estar emitido el certificado municipal que acoge una propiedad a la ley de copropiedad! ¡¡¡Con este formato no se necesitaría promesas, porque esta condición implica que el edificio debe estar terminado!!! ¡Listo y en condiciones de funcionar! Solo por mencionar un aspecto: Los Certificados de ascensores deben estar emitidos y para ello debe haberse efectuado pruebas de marcha y de Carga que requieren que los ascensores, que son lo último en completarse, estén operativos. <p>Nuevamente una norma diseñada sin atender a como se hacen las cosas... Se puede, pero no habría más venta en blanco o en verde, que es un formato que permite a los compradores a obtener mucho mejores precios porque por la vía de la promesa, aseguran un flujo de caja que reduce los costos financieros de una obra. ¡Téngase presente que normas mal hechas o mal pensadas, terminan siempre afectando al consumidor final! Ni uno de los pesos que se agrega al costo de la vivienda lo paga el Inmobiliario, ¡lo paga el consumidor final!</p>	<p>Artículo modificado: Se suprime la frase: "solo después de que el director de obras municipales respectivo haya emitido el certificado que declare el proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria".</p> <p>Sin perjuicio de lo anterior, la exigencia de entregar el Reglamento de Copropiedad al promitente comprador está contenido en el artículo 9° de la Ley N°21.442 y no puede ser alterada por el Reglamento de la Ley. En tanto, la exigencia de ejecutar o garantizar las obras de urbanización en condominios tipo B es un aspecto señalado en el artículo 1°, letra C.b) de la Ley N°21.442.</p>
CRISTIAN PASTENE ZAMORA	<p>3.Tampoco el artículo 40 del reglamento de la Ley NO señala expresamente cual es la sanción por este incumplimiento de no entregar el reglamento de copropiedad por el primer vendedor al momento de la suscripción de la promesa de compraventa respectiva, afectando la certeza jurídica de todos privados. Lo</p>	<p>Artículo modificado: Se suprime la frase: "solo después de que el director de obras municipales respectivo haya</p>

	<p>lógico sería explicitar que este incumplimiento genera multas o sanciones de carácter económico para el primer vendedor pero no genera una causal de nulidad de dichos instrumentos (promesas de compraventa), en desmedro y garantía de ambas partes en su relación comercial-jurídicas con las consecuencias legales de que esto conlleva.</p>	<p>emitido el certificado que declare el proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria". Sin perjuicio de lo anterior, la exigencia de entregar el Reglamento de Copropiedad al promitente comprador está contenido en el artículo 9° de la Ley N°21.442 y no puede ser alterada por el Reglamento de la Ley. En tanto, la exigencia de ejecutar o garantizar las obras de urbanización en condominios tipo B es un aspecto señalado en el artículo 1°, letra C.b) de la Ley N°21.442.</p>
<p>CRISTIAN PASTENE ZAMORA</p>	<p>2.En el artículo 9 de la Ley y en el artículo 40 del borrador del Reglamento de la Ley se señala expresamente "La persona natural o jurídica propietaria del condominio deberá entregar copia en soporte digital y material del primer reglamento de copropiedad al promitente comprador o comprador, según corresponda, previo a la suscripción del contrato de promesa de compraventa o de compraventa, en su caso, debiendo dejarse constancia de tal entrega en el respectivo instrumento [...]". Cumplir con lo solicitado por la normativa para los privados en las promesas de compraventa en verde posteriores a un PE es en la práctica muy difícil de cumplir y carece de sentido la dictación de una serie de reglamentos por parte del primer vendedor que van a sufrir una serie de modificaciones a lo largo del tiempo, que los futuros clientes tampoco van a conocer.</p> <p>El Art. 9 obliga a disponer de dicho Reglamento por medio de soporte digital y material a los promitentes compradores, previo a la suscripción de la promesa de compraventa. Esto impone una restricción importante a la venta en blanco, ya que obliga a inscribir dicho texto con sus respectivas unidades, perfectamente identificadas, etc., las que pudiesen variar, por ejemplo, a través de una Modificación de Permiso (MP) en el transcurso de un Desarrollo Inmobiliario.</p> <p>La posibilidad de entregar copia del primer reglamento de copropiedad en este periodo de tiempo, considerando el normal desarrollo de un proyecto inmobiliario es nula, lo que conllevaría a que la mayoría</p>	<p>Artículo modificado: Se suprime la frase: "solo después de que el director de obras municipales respectivo haya emitido el certificado que declare el proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria". Sin perjuicio de lo anterior, la exigencia de entregar el Reglamento de Copropiedad al promitente comprador está contenido en el artículo 9° de la Ley N°21.442 y no puede ser alterada por el Reglamento de la Ley. En tanto, la exigencia de ejecutar o garantizar las obras de urbanización en condominios tipo B es un aspecto señalado en el artículo 1°, letra C.b) de la Ley N°21.442.</p>

	de las inmobiliarias o actores inmobiliarios no podrían celebrar promesas de compraventas o actos jurídicos similares. En palabras sencillas, lo que debe establecer el Reglamento es un plazo para que los privados entreguen el reglamento de copropiedad con sus modificaciones respectivas, el que no podrá ir más allá del momento de la celebración de la compraventa definitiva de alguna unidad o vivienda, momento en el cual deben encontrarse todos los reglamentos, recepciones urbanísticas y de especialidades en regla.	
CRISTIAN PASTENE ZAMORA	<p>4. La exigencia de tener que acogerse el proyecto inmobiliario o condominio a la respectiva copropiedad (certificado de copropiedad) para poder suscribir promesas de compraventas, reservas u otro acto jurídico similar, es un error jurídico y significa inequívocamente no entender cómo opera en la práctica el mercado inmobiliario, generando una afectación al derecho de propiedad y al libre comercio de los bienes, además de establecer requisitos adicionales a los ya señalados en el Artículo 145 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (DFL N° 458) para la habitación de un inmueble, generando sin dudas mayor confusiones, pretendiendo regular materias urbanísticas que ya se encuentran reguladas.</p> <p>El artículo 40 del reglamento de la Ley establece “De las promesas de compraventa de unidades enajenables y sitios urbanizados: La enajenación de las unidades o sitios del condominio solo podrá efectuarse una vez recepcionadas por la dirección de obras municipales las obras de edificación y/o de urbanización de estas. No obstante, el propietario del condominio, podrá suscribir contratos de promesas de compraventa, reservas o cualquier otro acto jurídico que implique la entrega de una determinada cantidad de dinero para la adquisición del dominio, solo después de que el director de obras municipales respectivo haya emitido el certificado que declare el proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, para lo cual se deberá dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 138 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.</p> <p>En consecuencia considero y sugiero que dicho párrafo que establece dicho requisito de obtener la copropiedad para poder celebrar promesas, reservas o cualquier otro acto jurídico debe ser eliminado, con el objeto de evitar mayores confusiones y problemas al mercado de los inmuebles.</p>	<p>Artículo modificado: Se suprime la frase: "solo después de que el director de obras municipales respectivo haya emitido el certificado que declare el proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria".</p> <p>Sin perjuicio de lo anterior, la exigencia de entregar el Reglamento de Copropiedad al promitente comprador está contenido en el artículo 9° de la Ley N°21.442 y no puede ser alterada por el Reglamento de la Ley. En tanto, la exigencia de ejecutar o garantizar las obras de urbanización en condominios tipo B es un aspecto señalado en el artículo 1°, letra C.b) de la Ley N°21.442.</p>
BENJAMIN LAZO	<p>Quisiera indicar mi preocupación respecto de la propuesta de reglamento de la ley de copropiedad inmobiliaria, específicamente sobre el Artículo 40, el cual indica (en términos sencillos) que no se podrán celebrar promesas de compraventa antes de obtener el certificado de copropiedad inmobiliaria de las edificaciones.</p> <p>Esto, ya que podría afectar el mercado inmobiliario en cuanto se "estresan" los modelos de fianciamineto,</p>	<p>Artículo modificado: Se suprime la frase: "solo después de que el director de obras municipales respectivo haya emitido el certificado que declare el proyecto acogido al régimen de</p>

	<p>lo que impacta directamente en el riesgo potencial de aumentar el valor de las viviendas y dificultar aún más el acceso a la adquisición de viviendas.</p> <p>¿Por que?</p> <p>Esto debido a que los proyectos no podrán obtener ingresos por dichas promesas, por ende requerirán mayor capital inicial, el cual implicará una mayor exigencia a las tasas de retorno de losa portantes.</p> <p>Por otro lado, implicará que la banca tenga mayor resguardo en los financiamientos al no contar con "presentas", las que aseguraban la viabilidad del proyecto, y por ende, la mayor exigencia en tasas de prestamos al tener un mayor riesgo, asimismo, como disminuir la base de prestamos totales por mayor restricciones y por ende, disminución potencial de la oferta y así el aumento del valor de unidades por la escasez de unidades.</p>	<p>copropiedad inmobiliaria". Sin perjuicio de lo anterior, la exigencia de entregar el Reglamento de Copropiedad al promitente comprador está contenido en el artículo 9° de la Ley N°21.442 y no puede ser alterada por el Reglamento de la Ley. En tanto, la exigencia de ejecutar o garantizar las obras de urbanización en condominios tipo B es un aspecto señalado en el artículo 1°, letra C.b) de la Ley N°21.442.</p>
ROBERTO IBARRA VIDELA	<p>Es una ruina para la actividad y desarrollo inmobiliario, además de ilegal, que vía reglamentaria se pretenda prohibir las ventas en verde, exigiendo que para cualquier promesa o reserva que implique anticipar parte del precio deba estar otorgada la copropiedad inmobiliaria. Las ventas en verde están garantizadas hace ya muchos años por la LGUC art 138.</p>	<p>Artículo modificado: Se suprime la frase: "solo después de que el director de obras municipales respectivo haya emitido el certificado que declare el proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria". Sin perjuicio de lo anterior, la exigencia de entregar el Reglamento de Copropiedad al promitente comprador está contenido en el artículo 9° de la Ley N°21.442 y no puede ser alterada por el Reglamento de la Ley. En tanto, la exigencia de ejecutar o garantizar las obras de urbanización en condominios tipo B es un aspecto señalado en el artículo 1°, letra C.b) de la Ley N°21.442.</p>
CESAR KATTAN	<p>Deben eliminar el artículo 40. Esto no es legal y terminaría por destruir a la industria y generar un desempleo total.</p>	<p>Artículo modificado: Se suprime la frase: "solo después de que el director de obras municipales respectivo haya</p>

		<p>emitido el certificado que declare el proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria". Sin perjuicio de lo anterior, la exigencia de entregar el Reglamento de Copropiedad al promitente comprador está contenido en el artículo 9° de la Ley N°21.442 y no puede ser alterada por el Reglamento de la Ley. En tanto, la exigencia de ejecutar o garantizar las obras de urbanización en condominios tipo B es un aspecto señalado en el artículo 1°, letra C.b) de la Ley N°21.442.</p>
<p>RICARDO LORCA</p>	<p>¿El Artículo 40 impide la venta en verde de departamentos? Me parece una muy mala noticia para aquellos que quieren pagar el pie en cuota de su propiedad, ya que no cuentan con suficientes ahorros.</p>	<p>Artículo modificado: Se suprime la frase: "solo después de que el director de obras municipales respectivo haya emitido el certificado que declare el proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria". Sin perjuicio de lo anterior, la exigencia de entregar el Reglamento de Copropiedad al promitente comprador está contenido en el artículo 9° de la Ley N°21.442 y no puede ser alterada por el Reglamento de la Ley. En tanto, la exigencia de ejecutar o garantizar las obras de urbanización en condominios tipo B es un aspecto señalado en el artículo 1°, letra C.b) de la Ley N°21.442.</p>

<p>VALENTINA VALDES</p>	<p>El artículo 40 debe ser eliminado. Es ilegal y generará un freno a una industria en la que colaboramos muchos .</p>	<p>Artículo modificado: Se suprime la frase: "solo después de que el director de obras municipales respectivo haya emitido el certificado que declare el proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria". Sin perjuicio de lo anterior, la exigencia de entregar el Reglamento de Copropiedad al promitente comprador está contenido en el artículo 9° de la Ley N°21.442 y no puede ser alterada por el Reglamento de la Ley. En tanto, la exigencia de ejecutar o garantizar las obras de urbanización en condominios tipo B es un aspecto señalado en el artículo 1°, letra C.b) de la Ley N°21.442.</p>
<p>GONZALO VELASCO</p>	<p>Rechazo el artículo 40 del reglamento. Considero esta cláusula como lapidaria para toda la industria inmobiliaria, desde compradores hasta bancos, desarrolladores, inversionistas, y todos los profesionales que participan del rubro.</p>	<p>Artículo modificado: Se suprime la frase: "solo después de que el director de obras municipales respectivo haya emitido el certificado que declare el proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria". Sin perjuicio de lo anterior, la exigencia de entregar el Reglamento de Copropiedad al promitente comprador está contenido en el artículo 9° de la Ley N°21.442 y no puede ser alterada por el Reglamento de la Ley. En tanto, la exigencia de ejecutar o garantizar las obras de urbanización en condominios tipo B es</p>

		un aspecto señalado en el artículo 1°, letra C.b) de la Ley N°21.442.
CRISTOBAL GARAY ARGANDOÑA	La aprobación de este artículo constituiría una lápida para todos en nuestra industria: proveedores, colaboradores, compradores de futuras viviendas, etc., ya que hace inviable económicamente cualquier desarrollo inmobiliario al impedir celebrar reservas o contratos con anticipos de precios hasta obtener la Copropiedad Inmobiliaria. Lo anterior carece de toda legalidad, ya que por vía reglamentaria prohíbe la celebración de contratos. De ser aprobado se generará nuevamente incertidumbre jurídica y un freno a la inversión, empleos y actividad que genera nuestra industria.	Artículo modificado: Se suprime la frase: "solo después de que el director de obras municipales respectivo haya emitido el certificado que declare el proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria". Sin perjuicio de lo anterior, la exigencia de entregar el Reglamento de Copropiedad al promitente comprador está contenido en el artículo 9° de la Ley N°21.442 y no puede ser alterada por el Reglamento de la Ley. En tanto, la exigencia de ejecutar o garantizar las obras de urbanización en condominios tipo B es un aspecto señalado en el artículo 1°, letra C.b) de la Ley N°21.442.
JUAN CRISTOBAL FUENTES DE ST. AUBIN	Rechazo el reglamento de la nueva ley de copropiedad inmobiliaria, específicamente el artículo 40, el cual hace inviable el desarrollo de proyectos inmobiliarios futuros.	Artículo modificado: Se suprime la frase: "solo después de que el director de obras municipales respectivo haya emitido el certificado que declare el proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria". Sin perjuicio de lo anterior, la exigencia de entregar el Reglamento de Copropiedad al promitente comprador está contenido en el artículo 9° de la Ley N°21.442 y no puede ser alterada por el Reglamento de la Ley. En tanto, la exigencia de

		ejecutar o garantizar las obras de urbanización en condominios tipo B es un aspecto señalado en el artículo 1°, letra C.b) de la Ley N°21.442.
CRISTIAN OJEDA ASTUDILLO	Rechazo totalmente la modificación del artículo 40 de la ley de copropiedad inmobiliaria.	Artículo modificado: Se suprime la frase: "solo después de que el director de obras municipales respectivo haya emitido el certificado que declare el proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria". Sin perjuicio de lo anterior, la exigencia de entregar el Reglamento de Copropiedad al promitente comprador está contenido en el artículo 9° de la Ley N°21.442 y no puede ser alterada por el Reglamento de la Ley. En tanto, la exigencia de ejecutar o garantizar las obras de urbanización en condominios tipo B es un aspecto señalado en el artículo 1°, letra C.b) de la Ley N°21.442.
PAMELA RUIZ	No estoy de acuerdo, ya que uno como comprador al poder pagar el pie en cuotas, tengo más facilidades para obtener la vivienda... es muy difícil tener el 20% del pie de una	Artículo modificado: Se suprime la frase: "solo después de que el director de obras municipales respectivo haya emitido el certificado que declare el proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria". Sin perjuicio de lo anterior, la exigencia de entregar el Reglamento de Copropiedad al promitente comprador está contenido en el artículo 9° de la Ley N°21.442 y no

		puede ser alterada por el Reglamento de la Ley. En tanto, la exigencia de ejecutar o garantizar las obras de urbanización en condominios tipo B es un aspecto señalado en el artículo 1°, letra C.b) de la Ley N°21.442.
OMAR GONZALEZ	ENCUENTRO QUE SERA UNA PESIMA NOTICIA LA APROBACION DE ESTE ARTICULO, LAS INVERSIONES EN EL RUBLO INMOBILIARIO SE VERA MUY AFECTADO Y POR ENDE GENERARA UN DAÑO COLATERAL TREMENDO PARA LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION QUE YA ESTA MJUY GOLPEADA. ESTE ARTICULO AFECTARA DE GRAN MANERA LA ECONOMIA DEL PAIS. UNA LAPIDA PARA LAS INMOBILIARIAS, LA CONTRUCCION Y EL DESARROLLO DE NUESTRO PAIS.	Artículo modificado: Se suprime la frase: "solo después de que el director de obras municipales respectivo haya emitido el certificado que declare el proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria". Sin perjuicio de lo anterior, la exigencia de entregar el Reglamento de Copropiedad al promitente comprador está contenido en el artículo 9° de la Ley N°21.442 y no puede ser alterada por el Reglamento de la Ley. En tanto, la exigencia de ejecutar o garantizar las obras de urbanización en condominios tipo B es un aspecto señalado en el artículo 1°, letra C.b) de la Ley N°21.442.
RODRIGO SEARLE	NO COMPARTO LO QUE INDICA EL ARTÍCULO 40, QUE IMPIDE CELEBRAR RESERVAS O CONTRATOS CON ANTICIPOS DE DINERO, ANTES DE APROBAR LA COPROPIEDAD INMOBILIAIRIA.	Artículo modificado: Se suprime la frase: "solo después de que el director de obras municipales respectivo haya emitido el certificado que declare el proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria". Sin perjuicio de lo anterior, la exigencia de entregar el Reglamento de Copropiedad al promitente

		comprador está contenido en el artículo 9° de la Ley N°21.442 y no puede ser alterada por el Reglamento de la Ley. En tanto, la exigencia de ejecutar o garantizar las obras de urbanización en condominios tipo B es un aspecto señalado en el artículo 1°, letra C.b) de la Ley N°21.442.
MARÍA PAZ MATELUNA GUZMÁN	<p>Pienso que esta ley es totalmente nefasta para la industria Inmobiliaria y llevaría a la quiebra a gran parte del sector. Como Chilena me parece que el gobierno tiene que impulsar la construcción en vez de darle en el piso a esta alicaída industria. Por favor piensen en la gran mayoría de Chilenos que trabajan en la construcción y que ya ahora se encuentran cesantes. Lo he visto desde que partió la pandemia, esta ley solo traería mas pobreza al chileno trabajador.</p> <p>Si lo que buscan es resguardar al consumidor, pienso que se pueden tomar a acabo otras acciones como multas quizás o simplemente que sean mas estrictos antes de comenzar un proyecto.</p> <p>Espero que tengan el criterio necesario para votar en contra de esta ley.</p>	<p>Artículo modificado: Se suprime la frase: "solo después de que el director de obras municipales respectivo haya emitido el certificado que declare el proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria".</p> <p>Sin perjuicio de lo anterior, la exigencia de entregar el Reglamento de Copropiedad al promitente comprador está contenido en el artículo 9° de la Ley N°21.442 y no puede ser alterada por el Reglamento de la Ley. En tanto, la exigencia de ejecutar o garantizar las obras de urbanización en condominios tipo B es un aspecto señalado en el artículo 1°, letra C.b) de la Ley N°21.442.</p>
LUIS EDUARDO GUIMPert	Rechazo el artículo 40 ya que hace inviable económicamente cualquier desarrollo inmobiliario al impedir celebrar reservas o contratos con anticipos de precios hasta obtener la Copropiedad Inmobiliaria, con todo lo que esto implica.	<p>Artículo modificado: Se suprime la frase: "solo después de que el director de obras municipales respectivo haya emitido el certificado que declare el proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria".</p> <p>Sin perjuicio de lo anterior, la</p>

		<p>exigencia de entregar el Reglamento de Copropiedad al promitente comprador está contenido en el artículo 9° de la Ley N°21.442 y no puede ser alterada por el Reglamento de la Ley. En tanto, la exigencia de ejecutar o garantizar las obras de urbanización en condominios tipo B es un aspecto señalado en el artículo 1°, letra C.b) de la Ley N°21.442.</p>
<p>MARÍA MERCEDES PAZO</p>	<p>Rechazo el Artículo 40 ya que hace inviable económicamente cualquier desarrollo inmobiliario al impedir celebrar reservas o contratos con anticipos de precios hasta obtener la Copropiedad Inmobiliaria</p>	<p>Artículo modificado: Se suprime la frase: "solo después de que el director de obras municipales respectivo haya emitido el certificado que declare el proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria". Sin perjuicio de lo anterior, la exigencia de entregar el Reglamento de Copropiedad al promitente comprador está contenido en el artículo 9° de la Ley N°21.442 y no puede ser alterada por el Reglamento de la Ley. En tanto, la exigencia de ejecutar o garantizar las obras de urbanización en condominios tipo B es un aspecto señalado en el artículo 1°, letra C.b) de la Ley N°21.442.</p>
<p>DIANA CAROLINA RINCÓN FUENMAYOR</p>	<p>Rechazo el Artículo 40 ya que hace inviable económicamente cualquier desarrollo inmobiliario al impedir celebrar reservas o contratos con anticipos de precios hasta obtener la Copropiedad Inmobiliaria</p>	<p>Artículo modificado: Se suprime la frase: "solo después de que el director de obras municipales respectivo haya emitido el certificado que declare el proyecto acogido al régimen de</p>

		<p>copropiedad inmobiliaria". Sin perjuicio de lo anterior, la exigencia de entregar el Reglamento de Copropiedad al promitente comprador está contenido en el artículo 9° de la Ley N°21.442 y no puede ser alterada por el Reglamento de la Ley. En tanto, la exigencia de ejecutar o garantizar las obras de urbanización en condominios tipo B es un aspecto señalado en el artículo 1°, letra C.b) de la Ley N°21.442.</p>
DANIELA ALIAGA RIQUELME	Rechazo el Artículo 40 ya que hace inviable económicamente cualquier desarrollo inmobiliario al impedir celebrar reservas o contratos con anticipos de precios hasta obtener la Copropiedad Inmobiliaria	<p>Artículo modificado: Se suprime la frase: "solo después de que el director de obras municipales respectivo haya emitido el certificado que declare el proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria". Sin perjuicio de lo anterior, la exigencia de entregar el Reglamento de Copropiedad al promitente comprador está contenido en el artículo 9° de la Ley N°21.442 y no puede ser alterada por el Reglamento de la Ley. En tanto, la exigencia de ejecutar o garantizar las obras de urbanización en condominios tipo B es un aspecto señalado en el artículo 1°, letra C.b) de la Ley N°21.442.</p>
SEBASTIAN KHAMIS	no estoy de acuerdo con el artículo 40 y pides eliminarlo	<p>Artículo modificado: Se suprime la frase: "solo después de que el director de obras municipales respectivo haya</p>

		<p>emitido el certificado que declare el proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria". Sin perjuicio de lo anterior, la exigencia de entregar el Reglamento de Copropiedad al promitente comprador está contenido en el artículo 9° de la Ley N°21.442 y no puede ser alterada por el Reglamento de la Ley. En tanto, la exigencia de ejecutar o garantizar las obras de urbanización en condominios tipo B es un aspecto señalado en el artículo 1°, letra C.b) de la Ley N°21.442.</p>
<p>RAIMUNDO DE LA SOTTA ROSSEL</p>	<p>No estoy de acuerdo con el artículo 40 que obliga a tener aprobada la copropiedad antes de celebrar cualquier contrato entre privados de reservas y promesas</p>	<p>Artículo modificado: Se suprime la frase: "solo después de que el director de obras municipales respectivo haya emitido el certificado que declare el proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria". Sin perjuicio de lo anterior, la exigencia de entregar el Reglamento de Copropiedad al promitente comprador está contenido en el artículo 9° de la Ley N°21.442 y no puede ser alterada por el Reglamento de la Ley. En tanto, la exigencia de ejecutar o garantizar las obras de urbanización en condominios tipo B es un aspecto señalado en el artículo 1°, letra C.b) de la Ley N°21.442.</p>

<p>INGRID COURT VIVIANI</p>	<p>RECHAZO A PROPUESTA ES INVIABLE el artículo 40 que señala lo siguiente</p> <p>“...el propietario del condominio, podrá suscribir contratos de promesa de compraventa, reservas o cualquier otro acto jurídico que implique la entrega de una determinada cantidad de dinero para la adquisición del dominio, solo después de que el director de obras municipales respectivo haya emitido el certificado que declare el proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, para lo cual deberá dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 138 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.”</p>	<p>Artículo modificado: Se suprime la frase: "solo después de que el director de obras municipales respectivo haya emitido el certificado que declare el proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria". Sin perjuicio de lo anterior, la exigencia de entregar el Reglamento de Copropiedad al promitente comprador está contenido en el artículo 9° de la Ley N°21.442 y no puede ser alterada por el Reglamento de la Ley. En tanto, la exigencia de ejecutar o garantizar las obras de urbanización en condominios tipo B es un aspecto señalado en el artículo 1°, letra C.b) de la Ley N°21.442.</p>
<p>MACARENA RIVAS</p>	<p>Es completamente inviable que se exija la copropiedad aprobada para dar el pie de la vivienda, ya sea porque perjudica la facilidad de pago del cliente del pie, flujo del proyecto y financiamiento bancario</p>	<p>Artículo modificado: Se suprime la frase: "solo después de que el director de obras municipales respectivo haya emitido el certificado que declare el proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria". Sin perjuicio de lo anterior, la exigencia de entregar el Reglamento de Copropiedad al promitente comprador está contenido en el artículo 9° de la Ley N°21.442 y no puede ser alterada por el Reglamento de la Ley. En tanto, la exigencia de ejecutar o garantizar las obras de urbanización en condominios tipo B es</p>

		un aspecto señalado en el artículo 1°, letra C.b) de la Ley N°21.442.
INGRID COURT VIVIANI	RECHAZO. ESPECIALMENTE POR EL ARTÍCULO 40.	<p>Artículo modificado: Se suprime la frase: "solo después de que el director de obras municipales respectivo haya emitido el certificado que declare el proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria".</p> <p>Sin perjuicio de lo anterior, la exigencia de entregar el Reglamento de Copropiedad al promitente comprador está contenido en el artículo 9° de la Ley N°21.442 y no puede ser alterada por el Reglamento de la Ley. En tanto, la exigencia de ejecutar o garantizar las obras de urbanización en condominios tipo B es un aspecto señalado en el artículo 1°, letra C.b) de la Ley N°21.442.</p>
RAUL DUCCI CORNU	La aprobación deL artículo 40constituiría una lápida para todos en nuestra industria: proveedores, colaboradores, compradores de futuras viviendas, etc., ya que hace inviable económicamente cualquier desarrollo inmobiliario al impedir celebrar reservas o contratos con anticipos de precios hasta obtener la Copropiedad Inmobiliaria. Lo anterior carece de toda legalidad, ya que por vía reglamentaria prohíbe la celebración de contratos. De ser aprobado se generará nuevamente incertidumbre jurídica y un freno a la inversión, empleos y actividad que genera nuestra industria.	<p>Artículo modificado: Se suprime la frase: "solo después de que el director de obras municipales respectivo haya emitido el certificado que declare el proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria".</p> <p>Sin perjuicio de lo anterior, la exigencia de entregar el Reglamento de Copropiedad al promitente comprador está contenido en el artículo 9° de la Ley N°21.442 y no puede ser alterada por el Reglamento de la Ley. En tanto, la exigencia de</p>

		ejecutar o garantizar las obras de urbanización en condominios tipo B es un aspecto señalado en el artículo 1°, letra C.b) de la Ley N°21.442.
EDUARDO SCHAPIRA	<p>El artículo 40 señala lo siguiente: “...el propietario del condominio, podrá suscribir contratos de promesa de compraventa, reservas o cualquier otro acto jurídico que implique la entrega de una determinada cantidad de dinero para la adquisición del dominio, solo después de que el director de obras municipales respectivo haya emitido el certificado que declare el proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, para lo cual deberá dar aplicación a los dispuesto en el artículo 138 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.”</p> <p>Esto hace prácticamente imposible recibir anticipo o reservas de proyectos inmobiliarios complicando muchísimo el tema tanto para vendedores como compradores.</p>	<p>Artículo modificado: Se suprime la frase: "solo después de que el director de obras municipales respectivo haya emitido el certificado que declare el proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria".</p> <p>Sin perjuicio de lo anterior, la exigencia de entregar el Reglamento de Copropiedad al promitente comprador está contenido en el artículo 9° de la Ley N°21.442 y no puede ser alterada por el Reglamento de la Ley. En tanto, la exigencia de ejecutar o garantizar las obras de urbanización en condominios tipo B es un aspecto señalado en el artículo 1°, letra C.b) de la Ley N°21.442.</p>
GONZALO ERRÁZURIZ	No se puede prohibir la firma de promesas de compra y venta sin tener aprobada la ley de copropiedad inmobiliaria.	<p>Artículo modificado: Se suprime la frase: "solo después de que el director de obras municipales respectivo haya emitido el certificado que declare el proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria".</p> <p>Sin perjuicio de lo anterior, la exigencia de entregar el Reglamento de Copropiedad al promitente comprador está contenido en el artículo 9° de la Ley N°21.442 y no</p>

		puede ser alterada por el Reglamento de la Ley. En tanto, la exigencia de ejecutar o garantizar las obras de urbanización en condominios tipo B es un aspecto señalado en el artículo 1°, letra C.b) de la Ley N°21.442.
JUAN PABLO URENDA BILICCI	Art. 40 del Reglamento: Me parece que no es materia del reglamento prohibir que la venta de unidades en verde siendo actualmente la principal forma de financiamiento de las Inmobiliarias, más hoy que los financiamientos están complicados. Precisamente para permitir la venta de unidades en verde es que se obliga a las Inmobiliaria a garantizar los anticipo con pólizas o boletas de garantía. Eso no debe cambiar.	Artículo modificado: Se suprime la frase: "solo después de que el director de obras municipales respectivo haya emitido el certificado que declare el proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria". Sin perjuicio de lo anterior, la exigencia de entregar el Reglamento de Copropiedad al promitente comprador está contenido en el artículo 9° de la Ley N°21.442 y no puede ser alterada por el Reglamento de la Ley. En tanto, la exigencia de ejecutar o garantizar las obras de urbanización en condominios tipo B es un aspecto señalado en el artículo 1°, letra C.b) de la Ley N°21.442.
BLAS ENRIQUE TRONCOSO MONTÉGU	Señor Carlos Montes Cisternas Ministro de Vivienda y Urbanismo Presente De mi consideración: En relación a la propuesta de reglamento de la Ley N° 21.442 que aprueba nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, en vistas del proceso de participación ciudadana propuesto en la materia, y finalmente considerando que para nuestro rubro son de extrema relevancia las consecuencias que pueda tener esta	Artículo modificado: Se suprime la frase: "solo después de que el director de obras municipales respectivo haya emitido el certificado que declare el proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria". Sin perjuicio de lo anterior, la exigencia de entregar el Reglamento de Copropiedad al promitente

regulación, es que venimos en someter a vuestra consideración nuestras observaciones al proyecto en el siguiente sentido:

El Artículo 40, inciso primero, segunda parte, del reglamento referido establece: (...) “no obstante, el propietario del condominio, podrá suscribir contratos de promesas de compraventa, reservas o cualquier otro acto jurídico que implique la entrega de una determinada cantidad de dinero para la adquisición del dominio, solo después de que el director de obras municipales respectivo haya emitido el certificado que declare el proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, para lo cual se deberá dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 138 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones”(…)

Lo anterior, en términos prácticos, implica que no se podrán promesar unidades durante el desarrollo y ejecución del proyecto inmobiliario de que se trate.

En este contexto, la propuesta de reglamento, en su artículo 40, estaría excediendo la potestad reglamentaria indicada en la Constitución Política de la República ya que establece modificaciones al contenido de la ley vigente sobre Copropiedad Inmobiliaria y de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. En efecto, el precepto en comento estaría modificando el contenido de los preceptos legales que regulan la venta en verde, introduciendo requisitos más allá de lo previsto por el legislador, razón por la cual el artículo resultaría, a todas luces, ilegal e incluso inconstitucional.

La limitación al contenido de la potestad reglamentaria se encuentra ampliamente reconocida por la Jurisprudencia de nuestros tribunales, a mayor abundamiento, y de la misma forma está definido en la página web del Congreso nacional en su sección de formación cívica, disponible online en el link: https://www.bcn.cl/formacioncivica/detalle_guia?h=10221.3/45762 y así también lo declara el Ministerio de Vivienda en la página web referente a la misma consulta ciudadana (...) “En virtud de lo anterior y conforme a lo establecido en la citada Ley, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo ha sido mandatado para generar el reglamento de la ley, que establecerá regulaciones específicas para detallar aspectos correspondientes a las diversas materias que regula la norma legal” (...) Lo dispuesto en el referido artículo 40 del reglamento no se encuentra regulado en la norma legal pertinente ni en otra vinculada a la materia.

Por otro lado, cobra relevancia evaluar los efectos prácticos que tendría la vigencia de esta norma en el rubro inmobiliario, no solo respecto de los desarrolladores inmobiliarios, sino que también de sus clientes,

comprador está contenido en el artículo 9° de la Ley N°21.442 y no puede ser alterada por el Reglamento de la Ley. En tanto, la exigencia de ejecutar o garantizar las obras de urbanización en condominios tipo B es un aspecto señalado en el artículo 1°, letra C.b) de la Ley N°21.442.

	<p>quienes no contarían con la herramienta de venta en verde para poder asegurar una vivienda disponiendo del tiempo necesario y suficiente para completar su financiamiento. En otras palabras, la norma propuesta agravaría aún más el acceso a la vivienda propia, materia de política pública que el ministerio a su cargo debiese facilitar, no entorpecer.</p> <p>En conclusión, por las razones expuesta se sugiere y solicita la eliminación total de la norma propuesta, manteniendo en pleno rigor la normativa legal que regula la materia sin adiciones reglamentarias.</p>	
JOAQUÍN CHAURIYE CLARCK	<p>2. El art. 40 establece que el propietario podrá celebrar promesas de compraventa respecto de unidades, pero solo después de emitido el certificado que declare el proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria. Esto es muy gravoso, por cuanto imposibilita la celebración de promesas de compraventa “en blanco” o “en verde”, las cuales son favorables tanto para los adquirentes, al obtener precios más bajos; como para el desarrollador, quien no debe esperar a tener acogido a copropiedad inmobiliaria el proyecto para celebrar promesas respecto de unidades y recaudar fondos legítimamente. Esta norma hace perder el sentido al art. 138 bis de la LGUC, el cual establece la obligación de caucionar estos contratos mediante póliza de seguro o boleta bancaria. Si se concreta esta norma, sería un gran golpe al rubro inmobiliario, ya que muchas veces los Bancos exigen tener prometado un porcentaje de unidades para financiar un proyecto.</p>	<p>Artículo modificado: Se suprime la frase: "solo después de que el director de obras municipales respectivo haya emitido el certificado que declare el proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria". Sin perjuicio de lo anterior, la exigencia de entregar el Reglamento de Copropiedad al promitente comprador está contenido en el artículo 9° de la Ley N°21.442 y no puede ser alterada por el Reglamento de la Ley. En tanto, la exigencia de ejecutar o garantizar las obras de urbanización en condominios tipo B es un aspecto señalado en el artículo 1°, letra C.b) de la Ley N°21.442.</p>
TOMAS PABLO ACEVEDO BARRIOS	<p>Art.40: Se sugiere que el reglamento establezca que el propietario del condominio podrá suscribir contratos de promesas de compraventa, reservas o cualquier otro acto jurídico que implique la entrega de una determinada cantidad de dinero para la adquisición del dominio, para lo cual se deberá dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 138 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.</p> <p>Esta norma es especialmente grave, ya que va en contra de texto expreso de ley: el art. 138 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y excede ampliamente la potestad reglamentaria. La redacción propuesta derechamente elimina la posibilidad de celebrar promesas de compraventa que</p>	<p>Artículo modificado: Se suprime la frase: "solo después de que el director de obras municipales respectivo haya emitido el certificado que declare el proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria". Sin perjuicio de lo anterior, la exigencia de entregar el Reglamento</p>

	<p>supongan pagos por pie, los cuales de acuerdo a la normativa vigente son cautelados por garantías por montos equivalentes, respecto de unidades de condominios antes de que se emita por la DOM el certificado de copropiedad inmobiliaria. De esta forma, hace imposible de aplicar la norma del art. 138 bis de la LGUC, que expresamente lo posibilita y autoriza, en la medida que se cumplan los requisitos allí establecidos.</p> <p>Lo anterior resulta contrario no solo a la ley, sino también a la práctica inmobiliaria, que habitualmente promueve su oferta habitacional antes del otorgamiento del certificado de copropiedad inmobiliaria. Las promesas de compraventa, ofertas, reservas, etc., son de la esencia de la actividad inmobiliaria y se encuentran debidamente reguladas en el texto legal citado, lo que brinda a los compradores los debidos resguardos.</p> <p>Asimismo, se debe tener presente que, para efectos de obtener financiamiento para la construcción de los proyectos, la banca exige que el proyecto cuente con un determinado porcentaje de unidades reservadas o con promesa de compraventa antes de otorgar el financiamiento del proyecto (lo que es previo) a la obtención del certificado de copropiedad inmobiliaria, lo que con el texto propuesto se hace imposible y coarta el financiamiento del proyecto. De esta forma, se pone en riesgo evidente el desarrollo de proyectos de condominios de toda índole, incluyendo los proyectos sociales. Finalmente, hacer aplicables las disposiciones propias de la ley del consumidor a estas materias y en estas instancias, conlleva una afectación en el desarrollo de los proyectos y las contingencias que pueden ocurrir durante su desarrollo, en cuyo caso, un proyecto puede ser objeto de modificaciones en razón de las circunstancias, lo cual, bajo el parámetro propuesto obstaculiza y dilata los tiempos de la aprobación de los permisos y del desarrollo inmobiliario.</p>	<p>de Copropiedad al promitente comprador está contenido en el artículo 9° de la Ley N°21.442 y no puede ser alterada por el Reglamento de la Ley. En tanto, la exigencia de ejecutar o garantizar las obras de urbanización en condominios tipo B es un aspecto señalado en el artículo 1°, letra C.b) de la Ley N°21.442.</p>
<p>FERNANDO COLCHERO</p>	<p>a. Artículo N°40, inciso primero El inciso primero del Artículo N°40 de la Propuesta de Reglamento señala lo siguiente (el subrayado es nuestro): “La enajenación de las unidades o sitios del condominio solo podrá efectuarse una vez recepcionadas por la dirección de obras municipales las obras de edificación y/o de urbanización de estas. No obstante, el propietario del condominio, podrá suscribir contratos de promesas de compraventa, reservas o cualquier otro acto jurídico que implique la entrega de una determinada cantidad de dinero para la adquisición del dominio, solo después de que el director de obras municipales respectivo haya emitido el certificado que declare el proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, para lo cual se deberá dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 138 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.”</p>	<p>Artículo modificado: Se suprime la frase: "solo después de que el director de obras municipales respectivo haya emitido el certificado que declare el proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria". Sin perjuicio de lo anterior, la exigencia de entregar el Reglamento de Copropiedad al promitente comprador está contenido en el</p>

Uno de los efectos prácticos de esta disposición es que se elimina la posibilidad de suscribir promesas de compraventa en forma previa y durante la etapa de construcción de una edificación.

Esto debido a que, en el proceso de pasar desde el papel a convertirse en una edificación, cualquier proyecto inmobiliario debe variar o ajustarse a condiciones que son imposibles de prever en la etapa de elaboración de los proyectos y que surgen únicamente durante la etapa de su construcción.

Esta característica de los proyectos inmobiliarios ya es reconocida actualmente por nuestra normativa, la cual contempla dos mecanismos para informar a la autoridad sobre los ajustes que un proyecto deba realizar durante el período de su construcción: la Modificación de Proyecto (Artículo 5.1.17) y las disposiciones del Artículo 5.2.8, ambos de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. De no existir estos dos mecanismos, sería imposible recepcionar proyectos en la práctica, pues la obra construida siempre presenta diferencias respecto de la versión de proyecto aprobada en el Permiso de Edificación.

Teniendo presente esta realidad, el Certificado de Copropiedad Inmobiliaria debe obtenerse en base a la versión de proyecto que se construye en forma definitiva, puesto que dicho instrumento señala las condiciones para la operación de la edificación que finalmente se materializa. De hecho, de esa forma opera actualmente el desarrollo de proyectos inmobiliarios, pues la versión de proyecto que se presenta para la aprobación de la Copropiedad Inmobiliaria es la misma que se presenta para obtener la Recepción Definitiva de las Obras, es decir, es la versión que incorpora todos los cambios al proyecto realizados durante su construcción.

Al tener presente esta información, es posible comprender que exigir la aprobación del Certificado de Copropiedad como requisito para firmar promesas de compraventa, en la práctica significa eliminar la preventa de proyectos, tal como se entiende actualmente, pues sería necesario contar con la versión de proyecto para Recepción Definitiva de Obras antes de poder firmar promesas de compraventa.

Es importante ilustrar cuál sería el impacto en el mercado que esta disposición tendría, al eliminar la preventa de proyectos. Actualmente, de acuerdo a las últimas cifras del mercado inmobiliario en la Región Metropolitana, al eliminar la posibilidad de preventa, aproximadamente el 62% de quienes hoy compran una vivienda no podrían hacerlo sino hasta que el proyecto en el que desean comprar obtenga su

artículo 9° de la Ley N°21.442 y no puede ser alterada por el Reglamento de la Ley. En tanto, la exigencia de ejecutar o garantizar las obras de urbanización en condominios tipo B es un aspecto señalado en el artículo 1°, letra C.b) de la Ley N°21.442.

	<p>Certificado de Copropiedad Inmobiliaria. Este efecto generaría un inmediato y ostensible aumento del déficit de vivienda, pues se estaría eliminando la oferta de preventa, que es el tipo de oferta mediante el cual la mayor parte de la población adquiere su vivienda.</p> <p>Consideramos que es necesario eliminar esta disposición, debido al contundente y negativo impacto que ésta tendría al promover un aumento del déficit de vivienda, pues se impide el desarrollo de la actividad inmobiliaria en forma adecuada para responder a las necesidades de vivienda de la población.</p> <p>Sin perjuicio de lo anterior, tal vez sería conveniente sostener una conversación respecto a las razones que motivan la propuesta de esta disposición, con el propósito de comprender mejor qué es lo que se busca caucionar mediante su inclusión y de transmitir de forma más detallada el negativo impacto que ésta tendría sobre el desarrollo de la actividad.</p>	
<p>FERNANDO COLCHERO</p>	<p>b. Artículo N°40, inciso segundo A continuación, respecto del caso de “la suscripción de cualquier acto jurídico que implique entrega de una determinada cantidad de dinero para la adquisición del dominio de una propiedad”, el inciso segundo del Artículo N°40 de la Propuesta de Reglamento señala lo siguiente:</p> <p>“En este caso, la persona natural o jurídica propietaria del condominio deberá entregar copia en soporte digital y material del primer reglamento de copropiedad al promitente comprador previo a la suscripción del respectivo contrato de promesa de compraventa, debiendo dejarse constancia de tal entrega en esta.”</p> <p>Debido a las mismas razones señaladas respecto del texto propuesto para el inciso primero, esta exigencia hace imposible la realización de preventa de unidades, pues no se está tomando en cuenta que el reglamento de copropiedad únicamente puede aprobarse hacia el final de la construcción de la edificación.</p> <p>Esto se debe a que el reglamento de copropiedad obligatoriamente debe hacer referencia a los planos de la copropiedad, según lo establecido en el Artículo N°8, letra c), de la LCI, y dichos planos no pueden generarse sino hasta la etapa final de la construcción de la edificación, pues ellos deben graficar los cambios al proyecto surgidos durante la construcción.</p> <p>Al igual que en el caso del inciso primero, y por las mismas razones señaladas en dicho caso, consideramos que eliminar esta disposición no solo es conveniente, sino que es necesario.</p>	<p>Artículo modificado: Se suprime la frase: "solo después de que el director de obras municipales respectivo haya emitido el certificado que declare el proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria".</p> <p>Sin perjuicio de lo anterior, la exigencia de entregar el Reglamento de Copropiedad al promitente comprador está contenido en el artículo 9° de la Ley N°21.442 y no puede ser alterada por el Reglamento de la Ley. En tanto, la exigencia de ejecutar o garantizar las obras de urbanización en condominios tipo B es un aspecto señalado en el artículo 1°, letra C.b) de la Ley N°21.442.</p>

	<p>Sin perjuicio de lo anterior, y en el mismo contexto de lo señalado para el inciso primero, tal vez sería conveniente sostener una conversación respecto a las razones que motivan la propuesta de esta disposición, con el propósito de comprender mejor qué es lo que se busca caucionar mediante su inclusión y de transmitir de forma más detallada el negativo impacto que ésta tendría sobre el desarrollo de la actividad.</p>	
JAVIERA GUERRA HERNÁNDEZ	<p>1. El artículo 40° del reglamento excede lo que el legislador establece pues señala que para suscribir promesas, reservas o cualquier otro acto jurídico que implique la entrega de una determinada cantidad de dinero para la adquisición del dominio se requiere no solo el certificado de copropiedad, sino que se debe hacer una vez recepcionadas las obras de urbanización, sin permitir la garantía como si lo hace la ley en su artículo 48.</p>	<p>Artículo modificado: Se suprime la frase: "solo después de que el director de obras municipales respectivo haya emitido el certificado que declare el proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria". Sin perjuicio de lo anterior, la exigencia de entregar el Reglamento de Copropiedad al promitente comprador está contenido en el artículo 9° de la Ley N°21.442 y no puede ser alterada por el Reglamento de la Ley. En tanto, la exigencia de ejecutar o garantizar las obras de urbanización en condominios tipo B es un aspecto señalado en el artículo 1°, letra C.b) de la Ley N°21.442.</p>
TOMÁS CORTÉS	<p>La propuesta de Reglamento de La Ley N° 21.442, que aprueba la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria (en adelante, el "Reglamento de la Nueva Ley de Copropiedad"), señala en su artículo 40 lo siguiente:</p> <p>Artículo 40: De las promesas de compraventa de unidades enajenables y sitios urbanizados: La enajenación de las unidades o sitios del condominio solo podrá efectuarse una vez recepcionadas por la dirección de obras municipales las obras de edificación y/o de urbanización de estas. No obstante, el propietario del condominio, podrá suscribir contratos de promesas de compraventa, reservas o cualquier otro acto jurídico que implique la entrega de una determinada cantidad de dinero para la adquisición del dominio, solo después de que el director de obras municipales respectivo haya emitido el certificado que declare el</p>	<p>Artículo modificado: Se suprime la frase: "solo después de que el director de obras municipales respectivo haya emitido el certificado que declare el proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria". Sin perjuicio de lo anterior, la exigencia de entregar el Reglamento de Copropiedad al promitente</p>

proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, para lo cual se deberá dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 138 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. En este caso, la persona natural o jurídica propietaria del condominio deberá entregar copia en soporte digital y material del primer reglamento de copropiedad al promitente comprador previo a la suscripción del respectivo contrato de promesa de compraventa, debiendo dejarse constancia de tal entrega en esta.

A nuestro juicio, la propuesta de redacción del artículo antes transcrito adolece de dos graves falencias, a saber: (i) desde el punto de vista jurídico, el artículo propuesto no se ajusta a la normativa establecida por nuestro legislador sobre las promesas de compraventas, en atención a que establece un requisito adicional que no se encuentra consagrado a nivel legal para la suscripción de esta clase de contratos; y (ii) desde el punto de vista económico, el artículo propuesto atenta en contra el desarrollo de la actividad inmobiliaria en nuestro país, toda vez que restringe la posibilidad de efectuar las llamadas ventas en verde y ventas en blanco, las cuales no solo se encuentran permitidas en nuestro ordenamiento jurídico, sino que además se encuentran ampliamente difundida a nivel nacional.

I. El artículo 40 de la Reglamento de la Nueva Ley de Copropiedad no se ajusta a la legislación que existe sobre promesas de compraventa

Según se desprende del artículo 138 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, las personas naturales o jurídicas que tengan por giro la actividad inmobiliaria o aquellas construyan o encarguen construir bienes raíces destinados a viviendas, locales comerciales u oficinas, que no cuenten con recepción definitiva, se encuentran facultadas para celebrar contratos de promesas de compraventa en los cuales el promitente comprador entregue todo parte del precio del bien raíz, siempre y cuando se cumplan con los requisitos establecidos en dicho artículo (contrato autorizado ante notario y póliza de seguro o boleta bancaria, aceptada por el promitente comprador).

Sin perjuicio de lo anterior, el artículo 40 del Reglamento de la Nueva Ley de Copropiedad viene a alterar la situación antes descrita, toda vez que, conforme a su actual redacción, la celebración de las promesas de compraventa en las cuales el promitente comprador entregue dinero no solo estaría condicionada al cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 138 bis de la LGUC, sino que, además, estaría condicionada a la emisión de un certificado de copropiedad inmobiliaria por parte del Director de Obras competente. En otras palabras, sin el respectivo certificado, el propietario del inmueble no tiene la

comprador está contenido en el artículo 9° de la Ley N°21.442 y no puede ser alterada por el Reglamento de la Ley. En tanto, la exigencia de ejecutar o garantizar las obras de urbanización en condominios tipo B es un aspecto señalado en el artículo 1°, letra C.b) de la Ley N°21.442.

posibilidad de celebrar promesas de compraventa y recibir anticipos por estas.

Más allá de los fundamentos que existan para establecer este requisito, lo cierto es que tal requisito no se encontraría ajustado a nuestro ordenamiento jurídico y, por lo mismo, debería ser modificado previo a la entrada en vigor del respectivo Reglamento de la Nueva Ley de Copropiedad. Y la razón simple: el establecimiento de requisitos no contemplados por el legislador, a través de una norma de menor jerarquía como lo es el Reglamento de la Nueva Ley de Copropiedad, significaría desconocer los límites formales y sustantivos que tiene esta clase de actos, tales como el límite de la jerarquía normativa y no innovación en la regulación legal que ejecuta, lo que, en definitiva, atentaría contra el principio de legalidad que irradia a todo nuestro ordenamiento jurídico.

De esta manera, mientras el legislador no consagre expresamente un requisito de estas características para la celebración de las promesas de compraventa en las cuales el promitente comprador entregue dinero, no será legítimo condicionar la suscripción de tales promesas al certificado de copropiedad inmobiliaria, tal como lo hace el Reglamento de la Nueva Ley de Copropiedad.

II. El artículo 40 de la Reglamento de la Nueva Ley de Copropiedad atenta en contra de la actividad económica inmobiliaria

El establecimiento de un requisito adicional para la celebración de contratos de promesas de compraventa, en los cuales el promitente comprador entregue todo parte del precio del bien raíz, no solo no encontraría ajustado a derecho, sino que, además, atentaría directamente en contra de la actividad inmobiliaria de nuestro país (que, como es de público conocimiento, se encuentra bastante afectada desde un tiempo hasta esta parte).

En efecto, en caso de que la redacción del artículo 40 del Reglamento de la Nueva Ley de Copropiedad se mantenga, tanto los propietarios que desean vender inmueble como las personas que legítimamente quieren comprar venta en verde se verían seriamente afectadas o limitadas en su actuar. Los propietarios de inmuebles, porque se verían impedidos de adquirir financiamiento para construir el proyecto por medio de anticipos por parte de los promitentes compradores; y las personas que desean comprar en verde,

	<p>porque no tendría un descuento en el precio final de la propiedad que supone esta modalidad, y porque no podrían ahorrar dinero para optar a un crédito hipotecario durante el tiempo en que se termina de construir el inmueble.</p> <p>Como se podrá proyectar, lo anterior acarrearía un desincentivo importante para el desarrollo de proyectos inmobiliarios, cuestión que debe ser también tomada en consideración al momento de redactar la versión final de esta disposición.</p> <p>***</p> <p>Es precisamente por todo lo anterior que se solicita respetuosamente el cambio de redacción del artículo 40 del Reglamento de la Nueva Ley de Copropiedad, de tal manera que se evite incorporar disposiciones reglamentarias que no se encuentran ajustadas a nuestro ordenamiento jurídico, y, además, a fin de que se evite una paralización del mercado inmobiliario de nuestro país.</p>	
<p>CONSTANZA GUERRERO</p>	<p>F. ARTÍCULO 40:</p> <p>Siguiendo la línea del artículo 48 inciso 4° de la Ley N°21.442, el artículo 40 del Reglamento como el recién referido de la Ley, disponen que solo se podrá otorgar reservas o celebrar promesas que impliquen la entrega de una determinada cantidad de dinero para la adquisición del dominio, usualmente conocido como “pie” (en adelante “Proceso de Preventa”) una vez que el proyecto inmobiliario obtenga el certificado que lo declare acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, y no antes; en cuyo caso se deberá dar aplicación a lo preceptuado por el artículo 138 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (“LGUC”) respecto a las pólizas de venta en verde para garantizar la cantidad otorgada por el reservante o promitente comprador.</p> <p>Dichas normas acarrearán una serie de problemas y consecuencias prácticas para los actores y operadores del mercado inmobiliario, tanto públicos (DOM) como privados (empresas inmobiliarias, administradoras de condominios y asesores especializados). En este sentido, las exigencias de la Ley de su Reglamento no se condicen con la realidad -de ejecución, comercial y financiera - de los proyectos; toda vez que, en los hechos, y hasta antes de la entrada en vigencia de la Ley, los desarrollos que se acogían al referido régimen consideraban el Proceso de Preventa en etapas muy anteriores a la obtención del certificado de copropiedad inmobiliaria.</p>	<p>Artículo modificado: Se suprime la frase: "solo después de que el director de obras municipales respectivo haya emitido el certificado que declare el proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria". Sin perjuicio de lo anterior, la exigencia de entregar el Reglamento de Copropiedad al promitente comprador está contenido en el artículo 9° de la Ley N°21.442 y no puede ser alterada por el Reglamento de la Ley. En tanto, la exigencia de ejecutar o garantizar las obras de urbanización en condominios tipo B es un aspecto señalado en el artículo 1°, letra C.b) de la Ley N°21.442.</p>

Es así, que al persistir en otorgar a las normas en comento el alcance indicado, se genera como directo y gravoso resultado en el Proceso de Preventa habitual de un proyecto, el que los desarrolladores inmobiliarios no puedan acreditar a las entidades financiadoras -bancos, aseguradoras, etc.- que un determinado proyecto es comercialmente atractivo y viable, lo que actualmente se realiza a través de la demostración de un porcentaje de reservas o promesas de compraventas suscritas (usualmente un 20% o 30%), como requisito previo al otorgamiento de financiamiento. A su vez, el estado en el que deja la aplicación de esta normativa a los proyectos inmobiliarios de envergadura, implica que el otorgamiento de pólizas de venta en verde por parte de las compañías de seguros - hoy aparejado, por lo general, a la obtención del certificado del permiso de edificación – tengan que adicionar una certificación que retrasaría el acceso a ésta garantía, exigida por la LGUC y que constituye un requisito legal imperativo para poder otorgar contratos de promesa de compraventa de unidades que no cuenten con recepción definitiva.

Es más, inclusive si un desarrollador contemplase la posibilidad de suscribir promesas sin exigir un pie por el precio de la compraventa prometida, con el objeto de eludir la aparatosa exigencia de la Ley y su Reglamento para las promesas que comprometan sumas de dinero, esto implicaría una carga demasiado onerosa para ejecutar el proyecto en cuestión, puesto que no contaría con liquidez inicial habida consideración de que el financiamiento bancario no supera el 80%o 90% del costo total de la construcción de un proyecto.

Así las cosas, la situación que se describe es incompatible con el actual sistema de desarrollo de proyectos que se ejecutan al amparo del régimen de copropiedad inmobiliaria ya que genera cambios sustanciales en la forma de operar del mercado inmobiliario y del financiamiento de proyectos de infraestructura, implicando consecuencias tales como la inhibición del desarrollo de nuevos proyectos, o derivar en la paralización de los proyectos en construcción por parte de su desarrollador para no incurrir en incumplimientos normativos (considerando que la norma está redactada en términos imperativos) en un rubro de fundamental importancia para la estabilidad y dinamismo económico de nuestro país, en un contexto de déficit habitacional.

Finalmente, y tomando en consideración los efectos ya dichos que derivarían de la aplicación de la norma contenida en el artículo 48 inciso 4° de la Ley N°21.442, recogida en el artículo 40 de la Propuesta de Reglamento, se puede concluir que debido a su desconexión con la realidad de la ejecución de los

	<p>proyectos inmobiliarios es una disposición que en la práctica resulta inaplicable en vista de sus nefastas consecuencias, y por tanto, si la redacción del artículo 40 se mantiene en el tenor que ha sido propuesto, le estaría otorgando plena aplicación al artículo 48 inciso 4°, materializando los resultados ya advertidos.</p> <p>Sin embargo, y en el entendido de que por vía reglamentaria no se puede modificar ni contravenir la Ley, se hace necesario que se corrija el artículo 48 inciso 4° que regula el Proceso de Preventa, mediante una modificación legal.</p> <p>Aun así, mientras tanto se tramita la corrección de la Ley, se debería suspender su aplicación a través de la incorporación de un artículo transitorio en el Reglamento que, haciendo uso del artículo 1° interpretativo de la Ley 21.508 que Interpreta y Modifica la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria N°21.442, señale que las materias reguladas en el artículo 48 inciso 4° de la Ley y en artículo 40 del Reglamento, son de aquellas cuya aplicación requiere la dictación de una norma complementaria, conservándose respecto de ellas, la eficacia de las disposiciones de la antigua Ley N°19.537 hasta la publicación de la referida reglamentación.</p> <p>Lo anterior, especialmente en la parte del artículo 48 inciso 4° de la Ley que dispone que “Esto, sin perjuicio de que el certificado que declare el proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria permita la reserva o suscripción de contratos de promesa de compraventa respecto de las unidades enajenables, siendo aplicable lo dispuesto en el artículo 138 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.” y en artículo 40 del Reglamento, que dispone que “No obstante, el propietario del condominio, podrá suscribir contratos de promesas de compraventa, reservas o cualquier otro acto jurídico que implique la entrega de una determinada cantidad de dinero para la adquisición del dominio, solo después de que el director de obras municipales respectivo haya emitido el certificado que declare el proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, para lo cual se deberá dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 138 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.”.</p>	
<p>CONSTANZA GUERRERO</p>	<p>ARTÍCULO 40: Siguiendo la línea del artículo 48 inciso 4° de la Ley N°21.442, el artículo 40 del Reglamento como el recién referido de la Ley, disponen que solo se podrá otorgar reservas o celebrar promesas que impliquen la entrega de una determinada cantidad de dinero para la adquisición del dominio, usualmente conocido como “pie” (en adelante “Proceso de Preventa”) una vez que el proyecto inmobiliario obtenga el certificado que lo declare acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, y no antes; en cuyo caso se deberá dar aplicación a lo preceptuado por el artículo 138 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (“LGUC”) respecto a las pólizas de venta en verde para garantizar la cantidad otorgada por</p>	<p>Artículo modificado: Se suprime la frase: "solo después de que el director de obras municipales respectivo haya emitido el certificado que declare el proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria". Sin perjuicio de lo anterior, la</p>

el reservante o promitente comprador.

Dichas normas acarrearán una serie de problemas y consecuencias prácticas para los actores y operadores del mercado inmobiliario, tanto públicos (DOM) como privados (empresas inmobiliarias, administradoras de condominios y asesores especializados). En este sentido, las exigencias de la Ley de su Reglamento no se condicen con la realidad -de ejecución, comercial y financiera- de los proyectos; toda vez que, en los hechos, y hasta antes de la entrada en vigencia de la Ley, los desarrollos que se acogían al referido régimen consideraban el Proceso de Preventa en etapas muy anteriores a la obtención del certificado de copropiedad inmobiliaria.

Es así, que al persistir en otorgar a las normas en comento el alcance indicado, se genera como directo y gravoso resultado en el Proceso de Preventa habitual de un proyecto, el que los desarrolladores inmobiliarios no puedan acreditar a las entidades financiadoras -bancos, aseguradoras, etc.- que un determinado proyecto es comercialmente atractivo y viable, lo que actualmente se realiza a través de la demostración de un porcentaje de reservas o promesas de compraventas suscritas (usualmente un 20% o 30%), como requisito previo al otorgamiento de financiamiento. A su vez, el estado en el que deja la aplicación de esta normativa a los proyectos inmobiliarios de envergadura, implica que el otorgamiento de pólizas de venta en verde por parte de las compañías de seguros - hoy aparejado, por lo general, a la obtención del certificado del permiso de edificación – tengan que adicionar una certificación que retrasaría el acceso a ésta garantía, exigida por la LGUC y que constituye un requisito legal imperativo para poder otorgar contratos de promesa de compraventa de unidades que no cuenten con recepción definitiva.

Es más, inclusive si un desarrollador contemplase la posibilidad de suscribir promesas sin exigir un pie por el precio de la compraventa prometida, con el objeto de eludir la aparatosa exigencia de la Ley y su Reglamento para las promesas que comprometan sumas de dinero, esto implicaría una carga demasiado onerosa para ejecutar el proyecto en cuestión, puesto que no contaría con liquidez inicial habida consideración de que el financiamiento bancario no supera el 80% o 90% del costo total de la construcción de un proyecto.

Así las cosas, la situación que se describe es incompatible con el actual sistema de desarrollo de proyectos que se ejecutan al amparo del régimen de copropiedad inmobiliaria ya que genera cambios sustanciales en la forma de operar del mercado inmobiliario y del financiamiento de proyectos de infraestructura,

exigencia de entregar el Reglamento de Copropiedad al promitente comprador está contenido en el artículo 9° de la Ley N°21.442 y no puede ser alterada por el Reglamento de la Ley. En tanto, la exigencia de ejecutar o garantizar las obras de urbanización en condominios tipo B es un aspecto señalado en el artículo 1°, letra C.b) de la Ley N°21.442.

implicando consecuencias tales como la inhibición del desarrollo de nuevos proyectos, o derivar en la paralización de los proyectos en construcción por parte de su desarrollador para no incurrir en incumplimientos normativos (considerando que la norma está redactada en términos imperativos) en un rubro de fundamental importancia para la estabilidad y dinamismo económico de nuestro país, en un contexto de déficit habitacional.

Finalmente, y tomando en consideración los efectos ya dichos que derivarían de la aplicación de la norma contenida en el artículo 48 inciso 4° de la Ley N°21.442, recogida en el artículo 40 de la Propuesta de Reglamento, se puede concluir que debido a su desconexión con la realidad de la ejecución de los proyectos inmobiliarios es una disposición que en la práctica resulta inaplicable en vista de sus nefastas consecuencias, y por tanto, si la redacción del artículo 40 se mantiene en el tenor que ha sido propuesto, le estaría otorgando plena aplicación al artículo 48 inciso 4°, materializando los resultados ya advertidos.

Sin embargo, y en el entendido de que por vía reglamentaria no se puede modificar ni contravenir la Ley, se hace necesario que se corrija el artículo 48 inciso 4° que regula el Proceso de Preventa, mediante una modificación legal.

Aun así, mientras tanto se tramita la corrección de la Ley, se debería suspender su aplicación a través de la incorporación de un artículo transitorio en el Reglamento que, haciendo uso del artículo 1° interpretativo de la Ley 21.508 que Interpreta y Modifica la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria N°21.442, señale que las materias reguladas en el artículo 48 inciso 4° de la Ley y en artículo 40 del Reglamento, son de aquellas cuya aplicación requiere la dictación de una norma complementaria, conservándose respecto de ellas, la eficacia de las disposiciones de la antigua Ley N°19.537 hasta la publicación de la referida reglamentación.

Lo anterior, especialmente en la parte del artículo 48 inciso 4° de la Ley que dispone que “Esto, sin perjuicio de que el certificado que declare el proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria permita la reserva o suscripción de contratos de promesa de compraventa respecto de las unidades enajenables, siendo aplicable lo dispuesto en el artículo 138 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.” y en artículo 40 del Reglamento, que dispone que “No obstante, el propietario del condominio, podrá suscribir contratos de promesas de compraventa, reservas o cualquier otro acto jurídico que implique la entrega de una determinada cantidad de dinero para la adquisición del dominio, solo después de que el director de obras municipales respectivo haya emitido el certificado que declare el

	<p>proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, para lo cual se deberá dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 138 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.”.</p>	
<p>ALEJANDRO DAVID MEYOHAS BRONFMAN</p>	<p>1. El artículo 40 del proyecto de Reglamento de la Ley establece que:</p> <p>“...podrá suscribir contratos de promesas de compraventa, reservas o cualquier otro acto jurídico que implique la entrega de una determinada cantidad de dinero para la adquisición del dominio, solo después de que el director de obras municipales respectivo haya emitido el certificado que declare el proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, para lo cual se deberá dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 138 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones...”.</p> <p>Comentarios: Este artículo es erróneo y su aplicación produciría efectos muy negativos:</p> <p>En efecto, en primer lugar, establece exigencias no contenidas en la ley que reglamenta, cuando la Ley señala, en resumen, que sólo deberá entregarse copia en soporte digital y material del primer reglamento de copropiedad previo a la suscripción del contrato de promesa de compraventa o de compraventa, en su caso, debiendo dejarse constancia de tal entrega en el respectivo instrumento, no exige haberse obtenido el certificado de copropiedad.</p> <p>Esta norma afectaría gravemente el desarrollo normal de la actividad inmobiliaria, que funciona esencialmente con ventas en verde, esto es en el proceso de construcción, contando con el respectivo permiso de edificación.</p> <p>Este sistema permite que los adquirentes en este período de construcción paguen la parte del precio no financiado por los bancos y a las empresas conseguir financiamiento a su vez. Por otra parte, para proteger a los adquirentes, se estableció la obligación de las empresas inmobiliarias de garantizar todas las sumas percibidas con boleta o pólizas de garantía. -</p>	<p>Artículo modificado: Se suprime la frase: "solo después de que el director de obras municipales respectivo haya emitido el certificado que declare el proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria”.</p> <p>Sin perjuicio de lo anterior, la exigencia de entregar el Reglamento de Copropiedad al promitente comprador está contenido en el artículo 9° de la Ley N°21.442 y no puede ser alterada por el Reglamento de la Ley. En tanto, la exigencia de ejecutar o garantizar las obras de urbanización en condominios tipo B es un aspecto señalado en el artículo 1°, letra C.b) de la Ley N°21.442.</p>
<p>RAMÓN IGNACIO REYES ESPEJO</p>	<p>4.- Artículo 40: Respecto a la situación de las promesas, la Ley 21.442 en su art. 9 inciso tercero, manda al desarrollador de un condominio a entregar copia en soporte digital y material del primer reglamento de copropiedad al promitente comprador o comprador, según corresponda, previo a la suscripción del contrato de promesa de compraventa o de compraventa, en su caso, debiendo dejarse constancia de tal entrega en el respectivo instrumento.</p>	<p>Artículo modificado: Se suprime la frase: "solo después de que el director de obras municipales respectivo haya emitido el certificado que declare el proyecto acogido al régimen de</p>

	<p>Esto es complementado por el artículo 40 en los siguientes términos: “La enajenación de las unidades o sitios del condominio solo podrá efectuarse una vez recepcionadas por la dirección de obras municipales las obras de edificación y/o de urbanización de estas. No obstante, el propietario del condominio, podrá suscribir contratos de promesas de compraventa, reservas o cualquier otro acto jurídico que implique la entrega de una determinada cantidad de dinero para la adquisición del dominio, solo después de que el director de obras municipales respectivo haya emitido el certificado que declare el proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, para lo cual se deberá dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 138 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.”</p> <p>Lo anterior implica que la celebración de la promesa requeriría de obtener el certificado de copropiedad, lo que a su vez limita enormemente la flexibilidad para hacer modificaciones a un proyecto, especialmente cuando es por etapas y genera una enorme carga administrativa como requisito previo para las firmas de promesas con anticipo de precio, esto último ya es resguardado por el artículo 138 bis de la LGUC. Además se incorpora un nuevo requisito que no está en la Ley, excediendo el alcance de la potestad reglamentaria.</p>	<p>copropiedad inmobiliaria”. Sin perjuicio de lo anterior, la exigencia de entregar el Reglamento de Copropiedad al promitente comprador está contenido en el artículo 9° de la Ley N°21.442 y no puede ser alterada por el Reglamento de la Ley. En tanto, la exigencia de ejecutar o garantizar las obras de urbanización en condominios tipo B es un aspecto señalado en el artículo 1°, letra C.b) de la Ley N°21.442.</p>
<p>MARTÍN SANTA MARÍA, TOMÁS ROSEMARY, MACARENA MONTT, BENJAMÍN SIMS, JOSÉ TOMÁS RÁMILA Y MARA STUARDO</p>	<p>2. Art. 40. De las promesas de compraventa de unidades enajenables y sitios urbanizados.</p> <p>Este artículo establece como requisito para suscribir contratos de promesas de compraventa, reservas o cualquier otro acto jurídico que implique la entrega de una determinada cantidad de dinero para la adquisición del dominio, la obtención del certificado de copropiedad inmobiliaria. Esta norma implica un nuevo golpe al mercado inmobiliario, ya que con ello se pone término a la venta en verde o en blanco, lo que provocará serios problemas de financiamiento para el desarrollo de proyectos inmobiliarios, una disminución de la oferta, aumentos en las primas de pólizas de seguros de venta en verde, impactos en la velocidad de venta y proyecciones de inversión, entre otros efectos. No se entiende esta norma, atendida la exigencia de la póliza de seguro de venta en verde establecida por la LGUC, que protege la parte del precio del bien raíz entregado por éste y establecido en el contrato de promesa respectivo, para el evento de que éste no se cumpla dentro del plazo o al cumplimiento de la condición establecidos por el promitente vendedor. Precisamente, una de las condiciones inherentes para la venta de nuevas unidades en condominio, es la obtención del certificado de copropiedad inmobiliaria. En resumen, esta norma nos parece: (i) Innecesaria: pues las personas están protegidas por las garantías de la LGUC; e (ii) Ineficiente: pues los proyectos tendrán que pasar dos veces por la DOM la copropiedad pues igual tendrán que pasar al final de la construcción por cualquier cambio que surja.</p>	<p>Artículo modificado: Se suprime la frase: "solo después de que el director de obras municipales respectivo haya emitido el certificado que declare el proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria”. Sin perjuicio de lo anterior, la exigencia de entregar el Reglamento de Copropiedad al promitente comprador está contenido en el artículo 9° de la Ley N°21.442 y no puede ser alterada por el Reglamento de la Ley. En tanto, la exigencia de ejecutar o garantizar las obras de urbanización en condominios tipo B es un aspecto señalado en el artículo 1°, letra C.b) de la Ley N°21.442.</p>

	<p>Asimismo, la Ley N° 21.442, en relación con este punto solo señala en su art. 9 que, la persona natural o jurídica propietaria del condominio deberá entregar copia en soporte digital y material del primer reglamento de copropiedad al promitente comprador o comprador, según corresponda, previo a la suscripción del contrato de promesa de compraventa o de compraventa. Lo anterior, había sido interpretado por los distintos actores de forma diferente a lo establecido en este artículo, en el sentido de que en caso de no contar con el reglamento al momento de suscribir la promesa de compraventa, este debería ser entregado al momento de la suscripción de la compraventa. Parece ser que, con este artículo, el reglamento está estableciendo una obligación/prohibición que la Ley N° 21.442 no establece y que afectará seriamente al mercado inmobiliario.</p>	
MARCELA MIGUELES	<p>Tener presente que lo dispuesto en el Artículo 40° del Reglamento, respecto a la obligación del propietario de acoger el condominio a copropiedad inmobiliaria en forma previa a la suscripción de contratos de promesas de compraventa o reservas, que en la mayoría de los casos son realizados durante la ejecución de la obra; significará que al momento de recibir los proyectos, se deberá exigir la aprobación de la modificación de los planos de copropiedad inmobiliaria y su reglamento, en los casos que se verifiquen modificaciones (la mayor parte de los casos) que afecten las unidades vendibles y/o los derechos de los propietarios sobre los bienes comunes. Ello, considerando que con la recepción definitiva se autoriza la enajenación de las unidades.</p>	<p>Artículo modificado: Se suprime la frase: "solo después de que el director de obras municipales respectivo haya emitido el certificado que declare el proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria". Sin perjuicio de lo anterior, la exigencia de entregar el Reglamento de Copropiedad al promitente comprador está contenido en el artículo 9° de la Ley N°21.442 y no puede ser alterada por el Reglamento de la Ley. En tanto, la exigencia de ejecutar o garantizar las obras de urbanización en condominios tipo B es un aspecto señalado en el artículo 1°, letra C.b) de la Ley N°21.442.</p>
STEFANO FAGETTI	<p>El artículo 40 propuesto es contrario a los tiempos reales en los hitos constructivos de un proyecto inmobiliario. Las promesas y la recepción de dineros anticipados, son desde que se cuenta con un permiso de edificación. El certificado de copropiedad es un hito que se produce al final, incluso después de la recepción de las obras.</p>	<p>Artículo modificado: Se suprime la frase: "solo después de que el director de obras municipales respectivo haya emitido el certificado que declare el proyecto acogido al régimen de</p>

	<p>La norma propuesta no debería limitar promesas hasta obtener el certificado, basta con que en el permiso respectivo se dé cuenta que se va a acoger a las normas de copropiedad inmobiliaria.</p> <p>Por otro lado, se intenta vía reglamento limitar la enajenación lo cual es inconstitucional. Actualmente el artículo 138 bis LGUC ya tiene suficientes resguardos en la materia.</p>	<p>copropiedad inmobiliaria". Sin perjuicio de lo anterior, la exigencia de entregar el Reglamento de Copropiedad al promitente comprador está contenido en el artículo 9° de la Ley N°21.442 y no puede ser alterada por el Reglamento de la Ley. En tanto, la exigencia de ejecutar o garantizar las obras de urbanización en condominios tipo B es un aspecto señalado en el artículo 1°, letra C.b) de la Ley N°21.442.</p>
<p>PABLO JORDAN FUCHS</p>	<p>ARTÍCULO 40</p> <p>El texto de la norma no señala que para suscribir promesa de compraventa el proyecto se deba encontrar acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, lo que solicita el inciso tercero del artículo 8 de la Ley N° 21.442, es que: "La persona natural o jurídica propietaria del condominio deberá entregar copia en soporte digital y material del primer reglamento de copropiedad al promitente comprador o comprador, según corresponda, previo a la suscripción del contrato de promesa de compraventa o de compraventa, en su caso, debiendo dejarse constancia de tal entrega en el respectivo instrumento.....", por lo que el reglamento excede lo dispuesto en la ley.</p> <p>Por otra parte, se hace presente que la parte final del inciso cuarto del artículo 48, se refiere solo a los casos que indica y en todo caso no establece una prohibición, ni un requisito. Señala: "sin perjuicio de que el certificado que declare el proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria permita la reserva o suscripción de contratos de promesa de compraventa respecto de las unidades enajenables", por expuesto, no es excluyente u obligatorio, respecto de que no se pueda promesar antes del otorgamiento del citado certificado.</p> <p>Finalmente, a modo de observación, considerando el déficit habitacional existente, los bancos o instituciones financieras no otorgan financiamiento sin no existe un porcentaje de unidades de un proyecto con promesas de compraventa suscritas, lo que desde luego es previo al certificado que declare</p>	<p>Artículo modificado: Se suprime la frase: "solo después de que el director de obras municipales respectivo haya emitido el certificado que declare el proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria". Sin perjuicio de lo anterior, la exigencia de entregar el Reglamento de Copropiedad al promitente comprador está contenido en el artículo 9° de la Ley N°21.442 y no puede ser alterada por el Reglamento de la Ley. En tanto, la exigencia de ejecutar o garantizar las obras de urbanización en condominios tipo B es un aspecto señalado en el artículo 1°, letra C.b) de la Ley N°21.442.</p>

	<p>el proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, sin perjuicio del cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 138 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.</p> <p>TEXTO PROPUESTO</p> <p>“Artículo 40: De las promesas de compraventa de unidades enajenables y sitios urbanizados: La enajenación de las unidades o sitios del condominio solo podrá efectuarse una vez recepcionadas por la dirección de obras municipales las obras de edificación y/o de urbanización de estas. No obstante, el propietario del condominio, para suscribir contratos de promesas de compraventa o reservas u otro acto jurídico que implique un compromiso de compraventa y la entrega de una parte del precio del o las unidades comprometidas, deberá entregar copia en soporte digital y material del primer reglamento de copropiedad al promitente comprador o a quien reserve la unida o las unidades, debiendo dejarse constancia de tal entrega en esta, para lo cual se deberá dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 138 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.</p>	
<p>CAROLINA ROJAS MALDONADO</p>	<p>7.- En razón a lo dispuesto en el art. 40 del Reglamento, no se podrá emitir promesas de compraventa ni reservas previas a la aprobación de copropiedad, entendiéndose que esto ocurre en en la etapa de recepción final, ¿qué sucederá con las llamadas compras en blanco, en verde si tienen como requisito la firma de una reserva o promesa de cv?</p>	<p>Artículo modificado: Se suprime la frase: "solo después de que el director de obras municipales respectivo haya emitido el certificado que declare el proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria". Sin perjuicio de lo anterior, la exigencia de entregar el Reglamento de Copropiedad al promitente comprador está contenido en el artículo 9° de la Ley N°21.442 y no puede ser alterada por el Reglamento de la Ley. En tanto, la exigencia de ejecutar o garantizar las obras de urbanización en condominios tipo B es un aspecto señalado en el artículo 1°, letra C.b) de la Ley N°21.442.</p>

<p>CAROLINA SOLIS LUFU</p>	<p>artículo 42 título VI, no se consideran otros vehículos motorizados tales como motos, carros de arrastre, camper, camiones 3/4 etc solo se mencionan automóviles y bicicletas, podría referirse en un sentido amplio a "todo vehículo motorizado o no que sirva para transporte con fines recreativos, laborales o personales" así mismo el lo referido a viviendas de interés público del título VII, debe ser contemplada la gran cantidad de motos que anda en circulación.</p>	<p>Efectivamente, el artículo 60 de la Ley N°21.442 se refiere a estacionamientos para automóviles y bicicletas.</p>
<p>NANCY ARENAS</p>	<p>4.-En las comunidades que no tienen estacionamientos de visitas solo se puedan arrendar a los residentes o familiares.No a personas extrañas a la Comunidad.</p>	<p>No corresponde a una materia propia del Reglamento de la Ley.</p>
<p>ALVARO GUITAL PARADA</p>	<p>En el artículo N°42 del proyecto de reglamento, se sugiere resolver una problemática que generan los estacionamientos adjudicados en uso y goce exclusivo, en relación con el prorrateo de los gastos comunes, ya que estos espacios no cuentan con el respectivo número de rol de avalúo del SII, por lo cual carecen del respectivo porcentaje de prorrateo de los bienes comunes. Lo anterior se resuelve solicitando al SII el enrolamiento de los estacionamientos adjudicados en uso y goce exclusivo.</p>	<p>Los estacionamientos son bienes que pueden tener dos alternativas de inscripción: como bienes exclusivos o como bienes comunes. Cuando se definen en el reglamento de copropiedad como bienes exclusivos se habla de "unidades enajenables", en cuyo caso son enrolados por el SII, al igual que las viviendas o bodegas, formando parte de la propiedad de quienes los adquieren y, por lo tanto, forman parte del prorrateo. En cambio, cuando son definidos como bienes comunes, solo pueden ser entregados en uso y goce exclusivo, pero no pasan a formar parte de la propiedad del copropietario beneficiado con dicho otorgamiento. En este caso, el art. 28 de la Ley 21.442 establece la posibilidad de que el titular de estos derechos podrá estar afecto al pago de aportes en dinero en caso que así lo decida la asamblea.</p>

CONSTANZA GUERRERO	Este aspecto se encuentra regulado en el artículo 60 de la Ley N°21.442 y no puede ser modificado a través del Reglamento.	Este aspecto se encuentra regulado en el artículo 60 de la Ley N°21.442 y no puede ser modificado a través del Reglamento.
CONSTANZA GUERRERO	<p>ARTÍCULO 42: Este artículo – que sigue el tenor del artículo 60 de la Ley - al disponer que los estacionamientos de un condominio “(...) solo podrán enajenarse o adjudicarse en uso y goce exclusivo en favor de personas que adquieran o hayan adquirido una o más unidades en el condominio.”, adolece de una redacción confusa toda vez que al decir que se adjudica en favor de una persona que adquiere una unidad, podría entenderse o interpretarse que el derecho asignado sigue a la persona aún si ésta se desprende del dominio de la unidad al enajenarla. En este sentido, sería más apropiado indicar que se adjudica el uso y goce de un estacionamiento a una determinada unidad del mismo Condominio, cuyo derecho podrá ser ejercido por el titular del dominio de dicha unidad, sus ocupantes o arrendatarios.</p> <p>La redacción del párrafo tercero de este artículo que dice “(...) en el caso de estacionamientos para personas con discapacidad, estos no podrán ser enajenados y solo podrán asignarse en uso y goce a copropietarios, ocupantes o arrendatarios de las unidades del condominio.”, puede inducir a la misma interpretación, abriendo la posibilidad de que dichos estacionamientos sean adquiridos y/o usados por personas externas a la comunidad, contraviniendo el sentido de la norma.</p>	La constitución o término de derechos de uso y goce sobre bienes de dominio común es una competencia de la asamblea de copropietarios en sesión extraordinaria de mayoría reforzada.
ALEJANDRO DAVID MEYOHAS BRONFMAN	<p>4. Conforme lo establecido en los artículos 42 y 43 del proyecto de Reglamento de la Ley 21.442, respecto de la asignación de estacionamientos para personas con discapacidad.</p> <p>Consulta: ¿Podrán dichos estacionamientos ser transferidos o únicamente podrán asignarse en uso y goce? ¿Podrán los estacionamientos de visitas asignarse a personas con discapacidad? Y, si así fuera, qué plazo y/o condiciones proceden?</p>	De acuerdo al inciso sexto del artículo 60 de la Ley N°21.442: "tratándose de estacionamientos para personas con discapacidad, solo podrán asignarse en uso y goce a copropietarios, ocupantes o arrendatarios de las unidades del condominio que así lo requieran, cuando éstos correspondan a personas con discapacidad, especialmente aquellas con movilidad reducida que cuenten con la respectiva acreditación de esa condición señalada en la ley N° 20.422."

		En tanto, el inciso final del artículo 60 indica: "Los estacionamientos de visitas tendrán el carácter de bienes comunes del condominio, sin perjuicio de su asignación a sectores determinados, conforme establezca el respectivo reglamento de copropiedad, no pudiendo ser enajenados ni asignados en uso y goce exclusivo."
MARCELA MIGUELES	ARTÍCULO 42: De los Estacionamientos: Falta indicar expresamente las restricciones y/o prohibiciones para los Estacionamientos de Visitas que actualmente se encuentran consignadas en los Art. 11 y 12 del REGLAMENTO DE LA LEY N° 19.537, referidas a que "sobre los estacionamientos de visitas no podrán constituirse derechos de uso y goce exclusivo; y no podrán enajenarse, darse en arrendamiento no gravarse"; conforme lo establece el Art. 60 de la Ley N° 21.442".	De acuerdo al inciso final del artículo 60 indica de la Ley N°21.442: "Los estacionamientos de visitas tendrán el carácter de bienes comunes del condominio, sin perjuicio de su asignación a sectores determinados, conforme establezca el respectivo reglamento de copropiedad, no pudiendo ser enajenados ni asignados en uso y goce exclusivo."
MIGUEL ANDRÉS MADRID ITURRIAGA	Art. 42 inciso segundo. Dice "ya sea título gratuito u oneroso". Debiese decir "ya sea a título gratuito u oneroso".	Se acoge la observación
LUISA CORTES PUEBLA	Art. 42 inciso segundo. Dice "ya sea título gratuito u oneroso". Debiese decir "ya sea a título gratuito u oneroso".	Se acoge la observación
CAMILA MARIN GUTIERREZ	ART. 43 DEL REGLAMENTO EN EL CASO QUE, POSTERIORMENTE A LA PUBLICACIÓN DE LA LEY, PERO PREVIO A LA PUBLICACIÓN DEL REGLAMENTO, SE LE HAYA CONCEDIDO EL USO Y GOCE EXCLUSIVO DE UN ESTACIONAMIENTO DE DISCAPACIDAD A UN COPROPIETARIO (SIN DISCAPACIDAD), QUÉ SUCEDERÍA EN EL CASO QUE LLEGASE OTRO COPROPIETARIO CON DISCAPACIDAD Y REQUIERE DE ESE ESTACIONAMIENTO QUE YA FUE ASIGNADO EN USO Y GOCE EXCLUSIVO (NO TEMPORAL). 1. ES APLICABLE LO QUE DISPONE EL ARTICULO Y DEBERA DEJARSE SIN EFECTO EL USO Y GOCE	La constitución o término de derechos de uso y goce sobre bienes de dominio común es una competencia de la asamblea de copropietarios en sesión extraordinaria de mayoría reforzada.

	<p>EXCLUSIVO?</p> <p>2. LA SUMA PAGADA POR LA ASIGNACIÓN DE USO Y GOCE EXCLUSIVO SERIA DEVUELTA Y DE SER ASÍ POR QUIÉN?</p> <p>3. PROCEDE ALGUNA INDEMNIZACIÓN AL COPROPIETARIO QUE PIERDE EL ESTACIONAMIENTO?</p>	
<p>CRISTIAN PASTENE ZAMORA</p>	<p>El artículo 60 de la Ley en su inciso 5º y 6º expresa “Tratándose de estacionamientos para personas con discapacidad, solo podrán asignarse en uso y goce a copropietarios, ocupantes o arrendatarios de las unidades del condominio que así lo requieran, cuando estos correspondan a personas con discapacidad, especialmente aquellas con movilidad reducida que cuenten con la respectiva acreditación de esa condición señalada en la ley N° 20.422. En tanto los estacionamientos que correspondan a la cuota mínima obligatoria para personas con discapacidad no sean requeridos por las personas señaladas, podrán ser asignados temporalmente en uso y goce a otros copropietarios, concesión que finalizará por el solo ministerio de la ley, cuando sean asignados según se indica en el inciso anterior. [...]” De lo antes señalado no se tiene claridad acerca de la situación en que quedan aquellos estacionamientos enajenables que revistan el carácter de ser aptos para personas con discapacidad. No hay una explicación acerca de lo que sucedería en el caso que dentro del listado de los posibles adquirentes o compradores no existan personas con alguna discapacidad, ¿esos estacionamientos no podrán enajenarse a los futuros compradores?, ¿es esto una limitación al dominio para la inmobiliaria que ya tiene su PE aprobado con estacionamientos para personas con discapacidad enajenables?, sería bueno la ley precisara claramente dicho alcance.</p>	<p>De acuerdo al inciso tercero del artículo 60 de la Ley N°21.442, "los estacionamientos definidos que correspondan a la cuota mínima obligatoria, o aquellos que determine el Director de Obras Municipales, en virtud de la atribución contemplada en el inciso anterior, en cuyo caso se considerará el número que éste determine, deberán singularizarse en el plano a que se refiere el artículo 49 y solo podrán enajenarse o adjudicarse en uso y goce exclusivo en favor de personas que adquieran o hayan adquirido una o más unidades en el condominio. Los estacionamientos que excedan la cuota mínima obligatoria serán de libre enajenación."</p> <p>En tanto, en su inciso séptimo, la norma establece que los estacionamientos de visitas no pueden ser enajenados ni asignados en uso y goce.</p>
<p>JOAQUÍN CHAURIYE CLARCK</p>	<p>3. El inciso final del art. 42 del Reglamento establece que los estacionamientos para personas con discapacidad, no podrán ser enajenados y solo podrán asignarse en uso y goce a copropietarios, ocupantes o arrendatarios de las unidades del condominio que así lo requieran, en conformidad a los señalado en el art. siguiente.</p>	<p>La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones debe modificarse para introducir las normas que derivan de la</p>

	<p>Por su parte, el inciso onceavo del art. 2.4.2 de la OGUC, establece que “En los edificios colectivos deberá contemplarse al menos un estacionamiento, del tipo indicado en el inciso anterior (estacionamientos para personas con discapacidad), como parte de la exigencia de estacionamientos de visitas (los cuales por definición no pueden ser asignables en uso y goce exclusivo), establecida en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial”.</p> <p>A su vez, el inciso final del art. 60 de la Ley N° 21.442 establece que “Los estacionamientos de visita tendrán el carácter de bienes comunes del condominio, sin perjuicio de su asignación a sectores determinados, conforme establezca el respectivo reglamento de copropiedad, no pudiendo ser enajenados ni asignados en uso y goce exclusivo”.</p> <p>De lo anteriormente expuesto, es posible apreciar que existe una contradicción entre lo normado en la Ley de Copropiedad como en la propuesta de Reglamento y lo señalado por la OGUC, por cuanto es imposible cumplir con ambos cuerpos normativos. Si bien, en virtud de los principios de jerarquía y especialidad de normas, podríamos entender que prima lo señalado por la Ley de Copropiedad y su Reglamento por sobre lo señalado en la OGUC -para proyectos que se acojan a dicho régimen-, estimamos que aclarar este punto en el citado artículo 42 del Reglamento evitará que las distintas Direcciones de Obras Municipales interpreten de forma errónea este punto y pueda llegarse al absurdo que se exija el cumplimiento de ambas normas legales, lo que podría significar la exigencia de un estacionamiento adicional de discapacitados, a pesar de lo normado en la misma OGUC.</p>	<p>Ley N°21.442, que aprueba la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria.</p>
<p>TOMAS PABLO ACEVEDO BARRIOS</p>	<p>Art.43: Dado que el dominio de los estacionamientos o los derechos de uso y goce exclusivo sobre ellos que se asignen a copropietarios deben ser inscritos en el Conservador de Bienes Raíces competente, ¿qué pasa con la inscripción del estacionamiento cuya asignación cesará por el sólo ministerio de la ley? ¿quién deberá requerirla: el administrador o el copropietario al que se le asignen dichos estacionamientos?</p> <p>Nada se menciona al respecto sobre la transitoriedad de los estacionamientos para discapacitados, principalmente, frente a los que fueron enajenados anteriores y durante la entrada en vigencia de la Ley N°21.442</p>	<p>La constitución o término de derechos de uso y goce sobre bienes de dominio común es una competencia de la asamblea de copropietarios en sesión extraordinaria de mayoría reforzada.</p>
<p>HUGO GONZALEZ</p>	<p>En el art. 43, se indica que los estacionamientos para personas con discapacidad serán bienes comunes asignables.</p> <p>La consulta es si este artículo será complementario a lo indicado en el art. 2.4.2 de la O.G.U.C y se mantendrá la exigencia de un estacionamiento de este tipo para la cuota exigible de estacionamientos de visitas, por lo tanto siempre existirá al menos un estacionamiento que no podrá ser enajenable ni asignable?.</p>	<p>De acuerdo al inciso tercero del artículo 60 de la Ley N°21.442, "los estacionamientos definidos que correspondan a la cuota mínima obligatoria, o aquellos que determine el Director de Obras Municipales, en virtud de la atribución contemplada en</p>

		<p>el inciso anterior, en cuyo caso se considerará el número que éste determine, deberán singularizarse en el plano a que se refiere el artículo 49 y solo podrán enajenarse o adjudicarse en uso y goce exclusivo en favor de personas que adquieran o hayan adquirido una o más unidades en el condominio. Los estacionamientos que excedan la cuota mínima obligatoria serán de libre enajenación."</p> <p>En tanto, en su inciso séptimo, la norma establece que los estacionamientos de visitas no pueden ser enajenados ni asignados en uso y goce.</p>
CONSTANZA GUERRERO	ARTÍCULO 43: Este artículo, adolece del mismo error de redacción antes señalado para el artículo 42, sugiriéndose que donde dice: "(...) los que solo podrán ser asignados a copropietarios, ocupantes o arrendatarios de este que correspondan a personas con discapacidad (...)", diga "(...) los que solo podrán ser asignados a unidades cuyo propietario correspondan a personas con discapacidad (...)".	Este aspecto se encuentra regulado en el artículo 60 de la Ley N°21.442 y no puede ser modificado a través del Reglamento.
CONSTANZA GUERRERO	ARTÍCULO 43: Este artículo, adolece del mismo error de redacción antes señalado para el artículo 42, sugiriéndose que donde dice: "(...) los que solo podrán ser asignados a copropietarios, ocupantes o arrendatarios de este que correspondan a personas con discapacidad (...)", diga "(...) los que solo podrán ser asignados a unidades cuyo propietario correspondan a personas con discapacidad (...)".	Este aspecto se encuentra regulado en el artículo 60 de la Ley N°21.442 y no puede ser modificado a través del Reglamento.
CONSTANZA GUERRERO	ARTÍCULO 43: Este artículo, adolece del mismo error de redacción antes señalado para el artículo 42, sugiriéndose que donde dice: "(...) los que solo podrán ser asignados a copropietarios, ocupantes o arrendatarios de este que correspondan a personas con discapacidad (...)", diga "(...) los que solo podrán ser asignados a unidades cuyo propietario correspondan a personas con discapacidad (...)".	Este aspecto se encuentra regulado en el artículo 60 de la Ley N°21.442 y no puede ser modificado a través del Reglamento.
MARCELA MIGUELES	ARTICULO 43: Asignación de estacionamientos para personas con discapacidad: Este Artículo no aclara lo establecido en el Art. 60° de la N°21.442, respecto a si la prohibición de enajenar	De acuerdo al inciso tercero del artículo 60 de la Ley N°21.442, "los estacionamientos definidos que

	<p>los estacionamientos para personas con discapacidad corresponde sólo a los estacionamientos que excedan la cuota mínima obligatoria o a toda la dotación de estacionamientos del proyecto.</p> <p>Asimismo, tampoco se refiere a si la obligación de asignar en uso y goce exclusivo este tipo de estacionamientos también incluye a los estacionamientos de visitas (bien común), lo que se opondría con lo establecido en el inciso final del artículo 60° de la Ley 21.442.</p>	<p>correspondan a la cuota mínima obligatoria, o aquellos que determine el Director de Obras Municipales, en virtud de la atribución contemplada en el inciso anterior, en cuyo caso se considerará el número que éste determine, deberán singularizarse en el plano a que se refiere el artículo 49 y solo podrán enajenarse o adjudicarse en uso y goce exclusivo en favor de personas que adquieran o hayan adquirido una o más unidades en el condominio. Los estacionamientos que excedan la cuota mínima obligatoria serán de libre enajenación."</p> <p>En tanto, en su inciso séptimo, la norma establece que los estacionamientos de visitas no pueden ser enajenados ni asignados en uso y goce.</p>
<p>JOAQUÍN CHAURIYE CLARCK</p>	<p>4. El art. 44 no cumple con el mandato legal (art. 24 inciso 2º Ley Nº 21.442) de establecer los estándares mínimos de bienes, elementos y servicios en función del número de unidades con que cuenta el condominio, a fin de facilitar "la circulación de personas y la administración diaria del condominio". Solo se limita a reproducir lo señalado por la mencionada disposición legal, lo que seguramente será interpretado arbitrariamente por cada una de las Direcciones de Obras Municipales del país, generando incertidumbre y aplicación dispar de la norma en cuestión, afectándose en definitiva la igualdad ante la ley.</p>	<p>El artículo 44 del reglamento propuesto hace referencia a las normas señaladas en el artículo 24 de la Ley N°21.442, que integra el Título IV, De la administración de las copropiedades. En efecto, la existencia e identificación de bienes comunes diferenciados es una medida administrativa dirigida a facilitar la circulación de personas y la administración diaria del condominio,</p>

		sin que imponga necesariamente nuevos o determinados estándares constructivos.
TOMAS PABLO ACEVEDO BARRIOS	<p>Art.44: Se sugiere agregar al final del inciso primero el siguiente párrafo: “Lo mismo se aplicará en caso de existir en un condominio dos o más edificaciones con más de 200 departamentos una o más de éstas, donde deberán contemplarse obligatoriamente la existencia de bienes comunes diferenciados en cada edificación, torre o edificio”.</p> <p>Es reiterativo de los mencionado en el artículo 30 de este borrador de reglamento.</p>	La norma establecida en el artículo 24 de la Ley N°21.442 y replicada en el artículo 30 del Reglamento propuesto define con claridad la condición para generar subadministraciones.
HUGO GONZALEZ	<p>Respecto del artículo 44 del reglamento, este indica de forma poco precisa algunas consideraciones espaciales y de funcionamiento para condominios de edificio único que proyecten sobre 200 unidades. Del primer párrafo quedan las dudas de que es precisamente lo que va a exigir el reglamento, solo será lo que se enumera en dicho texto?, Bajo que condiciones se deberá dar cumplimiento a dichas exigencias?, Este artículo se desarrollara mas para entregar un detalle mayor a dichas exigencias?</p> <p>Por otra parte, las exigencias indicadas en dicho párrafo, son cosas que se definen en la etapa de proyecto de los edificios, previo a la construcción, por lo tanto: Cuando serán exigibles? Solo para proyectos con nuevos ingresos de Permisos de Edificación.</p> <p>A mi parecer, estas NO deberían ser aplicables para proyectos que cuenten con Permiso de Edificación (aprobado o ingresado), menos para proyectos que ya estén en construcción, por lo tanto falta un artículo transitorio que especifique para que proyectos les será aplicable dicho artículo.</p> <p>En la misma línea de lo ya escrito, el párrafo 3 indica que solo el comité podrá dictar normas para los usos diferenciados, pero nuevamente, esto es algo que se debe definir desde la etapa de proyecto.</p>	El artículo 44 del reglamento propuesto hace referencia a las normas señaladas en el artículo 24 de la Ley N°21.442, que integra el Título IV, De la administración de las copropiedades. En efecto, la existencia e identificación de bienes comunes diferenciados es una medida administrativa dirigida a facilitar la circulación de personas y la administración diaria del condominio, sin que imponga necesariamente nuevos o determinados estándares constructivos.
CONSTANZA GUERRERO	ARTÍCULO 44: Se contraviene con lo expresado en el artículo 30 del mismo Reglamento. Corresponde aclararlo.	A diferencia de lo indicado en el artículo 30 del Reglamento propuesto, el artículo 44 solo aplica para "el caso de aquellos condominios que están conformados únicamente por una edificación colectiva de más de 200 unidades con destino habitacional".
CONSTANZA GUERRERO	ARTÍCULO 44: Se contraviene con lo expresado en el artículo 30 del mismo Reglamento. Corresponde aclararlo.	A diferencia de lo indicado en el artículo 30 del Reglamento propuesto,

		el artículo 44 solo aplica para "el caso de aquellos condominios que están conformados únicamente por una edificación colectiva de más de 200 unidades con destino habitacional".
CONSTANZA GUERRERO	ARTÍCULO 44: Se contraviene con lo expresado en el artículo 30 del mismo Reglamento. Corresponde aclararlo.	A diferencia de lo indicado en el artículo 30 del Reglamento propuesto, el artículo 44 solo aplica para "el caso de aquellos condominios que están conformados únicamente por una edificación colectiva de más de 200 unidades con destino habitacional".
PABLO JORDAN FUCHS	<p>ARTÍCULO 44</p> <p>El problema que crea el inciso segundo del artículo 44 de la propuesta de reglamento, es que en definitiva será el director de obras, quien aprobará el proyecto y definirá, sin ningún criterio que bienes comunes debe contener el proyecto considerando a su criterio la naturaleza y necesidades particulares de la realidad del condominio, lo que devendrá en situaciones arbitrarias.</p> <p>Por otra parte, es importante precisar que esta norma no corresponde a normas urbanísticas y por lo tanto no son materias que deberá revisar el director de obras.</p> <p>TEXTO PROPUESTO</p> <p>Artículo 44: De los bienes comunes diferenciados y sus estándares mínimos de establecimiento: En el caso de aquellos condominios que están conformados únicamente por una edificación colectiva de más de 200 unidades con destino habitacional, sin perjuicio de lo que se regule en el respectivo reglamento de copropiedad, no será exigible la obligación de constituir subadministraciones referida en el artículo 30 de este reglamento. En estos casos, deberá contemplarse obligatoriamente la existencia de bienes comunes diferenciados que faciliten la circulación de personas y la administración diaria del condominio, tales como accesos al espacio público, recepciones o conserjerías, y ascensores que sirvan a determinados pisos o unidades.</p> <p>Para el establecimiento y uso de los bienes comunes diferenciados, conforme lo defina el proyecto, deberá considerarse la naturaleza y necesidades particulares de la realidad del condominio. Esta definición no podrá implicar discriminaciones arbitrarias a ninguna persona o grupo de personas, privilegiándose</p>	<p>El artículo 44 del reglamento propuesto hace referencia a las normas señaladas en el artículo 24 de la Ley N°21.442, que integra el Título IV, De la administración de las copropiedades. En efecto, la existencia e identificación de bienes comunes diferenciados es una medida administrativa dirigida a facilitar la circulación de personas y la administración diaria del condominio, sin que imponga necesariamente nuevos o determinados estándares constructivos.</p>

	<p>especialmente aquellas circunstancias objetivas como edad, movilidad reducida u otros. El Director de Obras no podrá cuestionar la necesidad de otros bienes comunes diferenciados, ni las características de los establecidos en el proyecto, considerando además que dichas normas no son normas urbanísticas. En aplicación de lo anterior, solo el comité de administración podrá dictar normas y establecer reglas mínimas respecto al uso habitual o periódico de los bienes comunes, estableciendo categorías de bienes comunes, usos prioritarios o exclusivos de ellos, días y rangos horarios de uso y restricción, destinación específica, y otras distinciones que resulten adecuadas al condominio. El establecimiento de los bienes comunes diferenciados y sus modalidades de uso, no podrá ser regulado con carácter de definitivo, debiendo decidirse su continuidad o modificación anualmente y en función del número de unidades y la cantidad y circunstancia de ocupantes con que cuente el condominio.</p>	
<p>AGUSTIN PEREZ</p>	<p>2) Observación al Artículo 45: Las viviendas económicas son aquellas cuya superficie no supera los 140 m2 edificados, las sociales aquellas cuya valor de tasación fiscal no supera las 400 UF y las 520 cuando se trate de condominios de viviendas sociales. El artículo propuesto señala que un condominio de viviendas sociales puede estar constituido mayoritariamente por viviendas económicas, esto es edificaciones hasta 140 m2. El resto de las viviendas no serán económicas. Por otra parte, de acuerdo al artículo 6.1.4 de la OGUC, el carácter de vivienda social será certificado por el DOM. Se debe aclarar que un permiso acogido a Condominio de Viviendas Sociales no implica acoger todos los departamentos a viviendas sociales, sino sólo aquellos que cumplan con ese carácter establecido en el 6.1.4. Por otra parte, el mencionado artículo se refiere al carácter de vivienda social (una sola unidad) y no a un condominio (varias unidades), ya que de lo contrario estarían siendo beneficiados unidades habitacionales no económicas o que superan las 520 Uf de tasación.</p>	<p>De acuerdo a las definiciones legales y reglamentarias existentes, las viviendas sociales son una forma de vivienda económica. Por su parte, cabe señalar con claridad que la calificación y acreditación de una vivienda como vivienda social es diferente a la calificación y acreditación de un condominio como condominio de viviendas sociales y no necesariamente se corresponden. En efecto, los condominios de viviendas sociales en los términos de la Ley N°21.442, pudieren estar compuestos por viviendas que no califican individualmente como viviendas sociales (por ejemplo, un proyecto de vivienda financiado a través del Fondo Solidario de Elección de Vivienda, en que la tasación de las unidades supere las indicadas en el D.L. N°2.552.)</p>

<p>YENY ANDREA PALMA ROJAS</p>	<p>en el texto falta una categorización de las viviendas, no entiendo a que se refiere vivienda vivienda economicas vs viviendas sociales, para aquellos parrafos donde hace mencion a estos conceptos, no aplica por ejemplo esta ley para una vivienda ABC1, no se entiende claramente. En definitiva que es una vivienda economica? tiene un tope de UF, se pago con subsidio?</p>	<p>Para obtener una definición de vivienda económica, puede consultar el Título IV, De las viviendas económicas, en el Decreto 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que aprueba la Nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones. En tanto, la definición de condominio de vivienda social se encuentra descrita en el artículo 66 de la Ley N°21.442.</p>
<p>TOMAS PABLO ACEVEDO BARRIOS</p>	<p>Respecto al artículo 47 y las obligaciones que introduce, dicha disposición excede el marco de la facultad reglamentaria de este organismo, dado que estas materias son objetos de reglamentación por parte de la Superintendencia de Electricidad y Combustibles. Adicionalmente, incorpora una nueva obligación a las empresas de suministros, cuyo objeto debe ser regulado por otros medios.</p>	<p>Se trata de una condición establecida legalmente, a través del artículo 72 de la Ley N°21.442.</p>
<p>TOMAS PABLO ACEVEDO BARRIOS</p>	<p>Art.49: En relación al punto dos de este artículo, debiera existir un parámetro objetivo como, por ejemplo, el porcentaje de pendiente conforme al predio. Así también, la discrecionalidad de otorgar la posibilidad de contar con un estacionamiento adicional, por parte de los Directores de Obras Municipales podría rechazarse/aprobarse sin parámetros objetivos, pudiendo quedar exclusivamente sujeto a criterios solo del Director de Obras.</p>	<p>Se acoge la observación. Se introducen precisiones a las condiciones señaladas: "1. Tamaño acotado del condominio. Para estos efectos se entenderá como tamaño acotado, los condominios que cuenten con 50 o menos unidades. 2. Características topográficas del terreno como pendientes superiores a un 8% que impliquen la reducción del terreno útil para cumplir con la norma de estacionamientos. 3. Proyectos relacionados con Monumentos Nacionales, zonas típicas, inmuebles o zonas de conservación histórica, o que</p>

		<p>se emplacen al costado de vías de más de 100 años de antigüedad o de paseos peatonales. 4. Proyectos que se encuentren ubicados a menos de 500 metros de ejes estructurantes del sistema de transporte público mayor, correspondientes a vías que concentren una oferta significativa de transporte público, atendiendo a criterios como la cantidad de servicios en operación, la existencia de líneas de metro, trenes, tranvías o similares, la existencia de infraestructura especializada o prioridad de circulación para el transporte público, mediante buses, tales como vías segregadas, pistas solo bus o vías exclusivas, u otras condiciones relacionadas con el sistema de transporte público mayor."</p>
<p>FERNANDO COLCHERO</p>	<p>2) Se reglamentan materias de normativa urbanística, propias de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza</p> <p>Los Artículos N°49 y N°50 de la Propuesta de Reglamento contienen disposiciones respecto de materias de normativa urbanística, tal como ocurre con algunos artículos de la LCI.</p> <p>Respecto de estas disposiciones, tal como se señaló con ocasión de la tramitación de la LCI, estimamos que es conveniente regular materias de normativa urbanística, tales como la exigencia mínima de estacionamientos, solamente a través de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y su Ordenanza (OGUC).</p> <p>Es conveniente concentrar las disposiciones de normativa urbanística solamente en la LGUC y la OGUC, principalmente con el propósito de facilitar su cumplimiento y de reducir la posibilidad de establecer exigencias que no sea posible cumplir en forma simultánea.</p>	<p>No corresponde a una materia propia del Reglamento de la Ley. Una modificación en el sentido propuesto requiere ser procesada mediante una modificación de la Ley.</p>

	<p>En este sentido consideramos que, respecto de estas disposiciones, es conveniente modificar la LCI para eliminar toda exigencia asociada a la normativa urbanística y, asimismo, eliminar los Artículos N°49 y N°50 de la Propuesta del Reglamento, con el propósito de tratar estas materias únicamente en la LGUC y la OGUC.</p>	
<p>PABLO JORDAN FUCHS</p>	<p>ARTÍCULO 49 Consideramos que los parámetros indicados son insuficientes, ya que no incluyen factores de localización, como cercanía a paraderos de transporte público. TEXTO PROPUESTO Artículo 49: De los estacionamientos para vehículos en los condominios de viviendas sociales. Los condominios de viviendas sociales deberán contemplar, al menos, un estacionamiento para automóvil por cada unidad destinada a vivienda. Excepcionalmente, el director de obras municipales podrá aprobar, previa solicitud fundada por parte del interesado, condominios de viviendas sociales con una dotación de estacionamientos inferior a la señalada. Para este efecto, el director de obras municipales analizará las características propias del terreno donde se emplaza el condominio, pudiendo fundamentar la excepción solo en los siguientes supuestos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Tamaño acotado del predio, como pequeños condominios, terrenos provenientes de la Operaciones Sitio, o proyectos de densificación predial, entre otros. 2. Características topográficas del terreno como pendientes u otras, que impliquen la reducción del terreno útil para cumplir con la norma de estacionamientos. 3. Los proyectos que se emplacen en predios urbanos con una vivienda económica o en lotes provenientes de Operaciones Sitio que hayan sido urbanizados por los antecesores legales de los Servicios de Vivienda y Urbanización, para los cuales será aplicable lo dispuesto en los incisos 14, 15, 16 y 17 del artículo 6.2.9. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. 4. Proyectos relacionados con Monumentos Nacionales, zonas típicas, inmuebles o zonas de conservación histórica, o que se emplacen al costado de vías de más de 100 años de antigüedad o de paseos peatonales o que estén emplazados cerca de una estación de tranvía o ferrocarril urbano o interurbano, en los términos del artículo 2.4.1. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. 5. Distancia máxima de 500 metros de recorrido peatonal respecto de un paradero de transporte público 	<p>Se acoge la observación. Se introducen precisiones a las condiciones señaladas: "1. Tamaño acotado del condominio. Para estos efectos se entenderá como tamaño acotado, los condominios que cuenten con 50 o menos unidades. 2. Características topográficas del terreno como pendientes superiores a un 8% que impliquen la reducción del terreno útil para cumplir con la norma de estacionamientos. 3. Proyectos relacionados con Monumentos Nacionales, zonas típicas, inmuebles o zonas de conservación histórica, o que se emplacen al costado de vías de más de 100 años de antigüedad o de paseos peatonales. 4. Proyectos que se encuentren ubicados a menos de 500 metros de ejes estructurantes del sistema de transporte público mayor, correspondientes a vías que concentren una oferta significativa de transporte público, atendiendo a criterios como la cantidad de servicios en operación, la existencia de líneas de metro, trenes, tranvías o similares, la existencia de infraestructura</p>

	<p>para buses, taxibuses, taxis colectivos u otro sistema público o a una distancia máxima de 700 metros del mismo tipo de recorrido, respecto de una estación de metro, ferrocarril urbano o suburbano u otro modo de transporte público mayor que opere en forma totalmente segregada del tránsito vehicular.</p> <p>Con todo, en caso alguno podrá autorizarse que la dotación de estacionamientos de un condominio de viviendas sociales sea inferior a un estacionamiento para automóvil, por cada dos unidades destinadas a vivienda.</p>	<p>especializada o prioridad de circulación para el transporte público, mediante buses, tales como vías segregadas, pistas solo bus o vías exclusivas, u otras condiciones relacionadas con el sistema de transporte público mayor."</p>
CAROLINA ROJAS MALDONADO	<p>2.- En relación al art. 49 que establece un estacionamiento por cada unidad de vivienda social. ¿Considera el descuento de hasta un tercio de los estacionamientos requeridos para automóviles, a razón de un estacionamiento de automóviles por cada tres de bicicleta. D.S 109 DO.04.06.15. de la O.G.U.C.?</p> <p>3.- En relación al art. 49, se solicita que la decisión al respecto no sea discrecional de las Direcciones de Obra, si no del arquitecto patrocinante en atención a las normativas urbanísticas.</p>	<p>La Ley y su reglamento establecen que debe cumplirse la normativa urbanística aplicable.</p>
JUAN SHARP	<p>En el artículo 49 (estacionamientos VVSS) es fundamental que se señale expresamente el momento en el que el DOM tiene que conocer y resolver la solicitud de excepción, pues tal como está la redacción eso podría ocurrir recién al momento de tramitar el permiso de edificación y por consiguiente, tanto para el DS49 en general como para los G12 en particular tendría que gestionarse el suelo sin tener plena certeza de la cabida.</p> <p>Lo ideal sería que se indique en el CIP, atendido a que las causales taxativas de excepción son todas objetivas. En defecto, a lo sumo, la excepción debiera ser resuelta en anteproyecto.</p>	<p>No corresponde a una materia propia del Reglamento, sino de los decretos y glosas presupuestarias en referencia. El reglamento señala las condiciones de excepción en base a criterios verificables objetivamente, mientras que la Ley señala los procedimientos para la aprobación de un permiso de edificación y acogimiento a régimen en copropiedad inmobiliaria.</p>
FERNANDO COLCHERO	<p>Artículo N°50, inciso segundo El texto de la Propuesta señala: "No obstante, en los proyectos de condominios de viviendas sociales, deberá destinarse espacio para estacionar bicicletas, ya sea en los mismos estacionamientos para automóviles o en un área común destinada al efecto. Con todo, esta exigencia deberá siempre cumplirse en el mismo predio en que se emplaza el condominio que genera la obligación, no pudiendo, por tanto, emplazarse estos en otros predios que consulten estacionamientos para bicicletas ni en el espacio público." Al respecto, además de recomendar trasladar una exigencia de este tipo a la OGUC, se requiere aclarar su redacción, pues no se entiende cómo será posible destinar espacio para estacionar bicicletas "en los</p>	<p>La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones debe modificarse para introducir las normas que derivan de la Ley N°21.442, que aprueba la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria.</p>

	<p>misimos estacionamientos para automóviles” y cómo se compatibiliza esta disposición con las exigencias respecto de estas mismas materias establecidas en la LGUC y OGUC.</p>	
CAROLINA ROJAS MALDONADO	<p>4.- El artículo 50 del reglamento, indica en su inciso segundo, la posibilidad de utilizar el mismo espacio físico para estacionamientos de automóviles y de bicicletas. ¿Este doble uso debe quedar expresamente señalado en el reglamento de copropiedad identificando las unidades destinadas para este uso, o se entiende como una facultad de cada copropiedad de determinarse libremente?</p>	<p>En atención a los aspectos señalados en las letras e, f y g del artículo 8°, dicha información debe quedar consignada en el reglamento de copropiedad. En tanto, tratándose de exigencias urbanísticas aplicables al proyecto, debe establecerse a través del permiso de edificación respectivo.</p>
FERNANDO COLCHERO	<p>Artículo N°51 El texto de la Propuesta señala: “El 10% de los copropietarios de condominios de viviendas sociales podrá solicitar a la dirección de obras municipales que elabore una propuesta de subdivisión, la que, junto a su plano, deberá ser aprobada por el 66% de los derechos del condominio. Para los efectos de acreditar la identidad de los copropietarios que suscriben la solicitud referida, serán aplicables las reglas del artículo 13 del presente reglamento, relativas a la consulta. Asimismo, la dirección de obras municipales, por propia iniciativa, podrá elaborar propuestas de subdivisión de condominios de viviendas sociales, para facilitar una mejor administración, propuesta que también deberá ser aprobada por el 66% de los derechos del condominio.” Al respecto, se considera necesario eliminar esta disposición, pues no constituye una función de las Direcciones de Obras Municipales ejecutar proyectos de subdivisión de condominios de viviendas sociales, ya sea por solicitud de los copropietarios, ni menos por iniciativa propia.</p>	<p>Las formas de dar curso a una subdivisión en condominios de viviendas sociales están señaladas en el artículo 64 de la Ley N°21.442 y no pueden ser alteradas por el Reglamento de la Ley.</p>
AGUSTIN PEREZ	<p>3) Observación al Artículo 51: De acuerdo al artículo 66, numeral 2) de la Ley, condominio de viviendas sociales, corresponde al constituido mayoritariamente por viviendas económicas. La antigua Ley 19537, permitía la subdivisión de condominios sociales pero estos estaban constituidos exclusivamente por departamentos acogidos a viviendas sociales y resolvían la problemática de condominios antiguos constituidos por varios block, con el objeto de mejorar la administración, participación y mejoramiento de las estructuras y unidades de vivienda. Esta solicitud de subdivisión debiera mantenerse exclusivamente para condominios de viviendas sociales conformados sólo por viviendas que cuenten con ese carácter certificado por el DOM. Por otra parte, para evitar la duplicidad de funciones, es recomendable que el</p>	<p>No corresponde a una materia propia del Reglamento de la Ley.</p>

	proyecto de subdivisión sea realizado por la Secretaría de Planificación Comunal u otra unidad municipal que no participe de la aprobación de la subdivisión.	
JOSÉ MIGUEL MINIÑO VERA	<p>5.El Art. 52 es de antología...</p> <p>Esto es lisa y llanamente decir que podemos pasarnos las leyes y normas por buena parte... Sabemos cómo funciona y como se burla o se elude las normas en este país... en este caso se abre una compuerta gigante para hacer cualquier cosa con los condominios de viviendas sociales y ni duda cabe que arrastrará también a los de integración social...</p> <p>Las normas por naturaleza y principios, están hechas para proteger a la gente de abusos, malas prácticas y en el caso de la normativa de vivienda, para asegurar condiciones de habitabilidad, higiene, salubridad, calidad de materiales y construcción, accesibilidad, etc. etc. Este artículo dice: Con los más necesitados puede hacer lo que se le antoje... Hacínelos, rebájelos estándares de todo tipo, que los pobres están habitados a aguantar todo... FEO, FEO.</p>	<p>El inciso séptimo del artículo 64 de la Ley N°21.442 establece lo siguiente: "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 de viviendas sociales que se efectúe en virtud de lo dispuesto en los incisos anteriores."</p>
FERNANDO COLCHERO	<p>Artículo N°52</p> <p>El texto de la Propuesta señala:</p> <p>"La copropiedad resultante de la subdivisión de un condominio de viviendas sociales, estará exenta del cumplimiento de las normas aplicables a las edificaciones existentes y al suelo, establecidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en su Ordenanza y en los respectivos instrumentos de planificación territorial, no siendo exigibles a estas, lo dispuesto en el inciso 1° del artículo 64 de la Ley."</p> <p>Al respecto, se considera necesario eliminar esta disposición, pues no es posible prever una situación en la que tenga justificación o sentido eximir del cumplimiento de la LGUC y OGUC a ningún tipo de edificación o de copropiedad.</p>	<p>Las exigencias aplicables a las edificaciones y suelos resultantes de una subdivisión en condominios de viviendas sociales están señaladas en el inciso séptimo del artículo 64 de la Ley N°21.442 y no pueden ser alteradas por el Reglamento de la Ley.</p>
CRISTIAN PASTENE ZAMORA	<p>7.El plazo regulado en el artículo 54 del Reglamento de la Ley, es un plazo muy corto, podría otorgarse fácilmente una prórroga de mayor plazo para que los diversos condominios pudieran ponerse al día pensando en los Quorum elevados y la baja participación de los copropietarios de las diversas comunidades. Por otro lado, podría verse la opción de que los reglamentos de copropiedad nuevos que se adapten a la nueva ley puedan ser aprobados excepcional y únicamente por los respectivos comités de administración para lograr un avance real y efectivo en esta materia.</p>	<p>La observación es imprecisa.</p>

<p>PAULA NAVARRETE CARRASCO</p>	<p>No queda claro como se reglamentará la aplicación del artículo 55 de la ley 21.442 para los casos de los planes reguladores no adaptados a lo dispuesto en la letra d) del artículo 28 quáter de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en materia de: criterios para la selección de las vías que se emplearán para generar la extensión de las vías correspondientes a la trama vial, criterios a emplear respecto a vías en la trama vial del entorno que no contemplan continuidad a ambos lados del condominio (calles sin salida), especificaciones mínimas y estándares técnicos a cumplir en condominios tipo A, figuras a contemplar para evitar efectos de fragmentación del condominio.</p>	<p>La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones debe modificarse para introducir las normas que derivan de la Ley N°21.442, que aprueba la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria.</p>
<p>JOSE MANUEL FIGUEROA VALDES</p>	<p>10. Artículo 56: De la Competencia de las Municipalidades: Mediación Municipal. Estimamos inconveniente que la competencia de las Municipalidades para actuar como mediadora, quede condicionado a la circunstancia de que previamente el conflicto, haya sido sometido al conocimiento de la asamblea correspondiente, (la que usualmente no obtiene el quorum legal requerido para sesionar), teniendo en consideración que muchos de dichos conflictos son entre dos vecinos, tales como los derivados de filtraciones, ruidos molestos etc..- En suma, sugerimos eliminar el requisito de que sea la asamblea la que conozca en primera instancia el conflicto.</p>	<p>El referido criterio está establecido en el artículo 47 de la Ley N°21.442</p>
<p>SERGIO ENRIQUE PÉREZ MOREIRA</p>	<p>Artículo 57: De la competencia de las secretarías regionales ministeriales de vivienda y urbanismo: Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 44, 46 y 47 de la Ley, las reclamaciones por infracciones a las normas que regulan la administración del condominio</p> <p>Para estos efectos, será el Comité de Administración, o los copropietarios y arrendatarios que representen al menos el 33% de los derechos en el condominio, quienes podrán interponer la referida reclamación.</p> <p>Consulta: Los arrendatarios deben tener la autorización del copropietario, con poder simple o especial, documento firmado ante notario.</p>	<p>En relación al proceso de reclamación, la Ley N°21.442 no establece ninguna exigencia especial para que los arrendatarios se hagan parte de una denuncia ante la SEREMI MINVU respectiva. No obstante, a partir de lo señalado en el artículo 6° del Reglamento propuesto, donde se establecen las exigencias para constituir el Registro de Copropietarios, Arrendatarios y Ocupantes, la condición de arrendatario"se acreditará mediante copia simple del contrato de arrendamiento vigente y un documento de identidad".</p>

<p>CAROLINA ALEJANDRA ESPEJO PILAR</p>	<p>me interesa saber cómo podemos regular a las empresas que administran los edificios donde vivimos, ya que se presentamos bastantes irregularidades y legalmente como vecinos y arrendatarios no sabemos bien qué podemos hacer</p>	<p>Las funciones de un administrador se encuentran detalladas en el artículo 20 de la Ley N°21.442. Ante cualquier incumplimiento, el comité de administración o la proporción de copropietarios y/o arrendatarios que establece el reglamento de la Ley, podrán presentar una reclamación ante la SEREMI MINVU respectiva, o bien, cualquier copropietario podrá presentar una denuncia ante el Juez de Policía Local correspondiente.</p>
<p>AGUSTIN PEREZ</p>	<p>4) Artículo 57: De la competencia de las secretarías regionales ministeriales de vivienda y urbanismo: se requiere agregar el plazo de respuesta a las consultas que se realicen a esas Scretarías por parte de las DOM como de interesados.</p>	<p>Tales plazos en particular no son materia del reglamento de la Ley. No obstante, todas las peticiones y consultas están regidas por la Ley N°19.880, que establece las bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los órganos de la administración del Estado.</p>
<p>JUAN PABLO JIMÉNEZ</p>	<p>Artículo 57 No se entiende, ni tampoco hay claridad del porqué hay tantos competentes para resolver conflictos (JPL, Jueces árbitros, Municipios y Secretarías Regionales de Vivienda y Urbanismo; 4 entes...) Tampoco establece claramente, una jerarquía, algoritmo, o cómo diferenciar cuándo acudir a una u otra instancia; generando confusión y por otro lado, dejando la puerta abierta, para “derivar a la otra instancia” perdiéndose resolutividad y eficiencia. En el caso, de la instancia extrajudicial (municipios) no le enviste de atribuciones sancionadoras ni tampoco eleva sus acuerdos/resoluciones al nivel de ser vinculantes; es muy similar a lo que ocurre con el Sernac y su condición de “león sin dientes”. Por otro, tampoco se solucionó, el tema de deslindar o independizar, multas e infracciones ya que por ej, si se multa a un Comité de Administración; finalmente esa multa la estarán pagando los mismos copropietarios, lo que resulta un completo absurdo y por otro lado desincentiva que se inicien estas acciones.</p>	<p>No corresponde a una materia propia del Reglamento. Los entidades y competencias referidas a la resolución de conflictos son reguladas en el Título VIII Fórmulas de resolución de conflictos, en la Ley N°21.442.</p>

<p>PAUL SCHACHNER</p>	<p>Uno de los temas que se debía tratar en este reglamento en profundidad, era las multas a aplicar a los administradores de acuerdo a su gestión y grado de falta. En eso no se ahondó nada.</p>	<p>Las infracciones están descritas en el artículo 87 de la Ley N°21.442 y las sanciones en su artículo 88. La forma específica de determinar la sanción a una infracción, más allá de lo indicado en los artículos 87 y 88, es una materia señalada en el artículo 89 de la Ley, donde se indica: "Para la determinación de la sanción a aplicar, el secretario regional ministerial deberá considerar los efectos producidos por la infracción, tales como poner en riesgo la vida o la seguridad de los ocupantes del condominio, afectar los derechos de los copropietarios, incumplir obligaciones que deriven en la necesidad de efectuar gastos extraordinarios, el perjuicio económico provocado a la comunidad producto de la infracción, entre otros."</p>
<p>FRANCISCO SAN MARTIN OLIVARES</p>	<p>El Reglamento en su artículo 57, no contempla el procedimiento sancionatorio y de qué manera la secretaría resuelve la falta y sanción aplicable en caso de incumplimiento del administrador, como es el caso de la resoluciones fundadas por tribunales de justicia o ante el juzgado de policia local, mediante el debido proceso y acciones o recursos que podrá recurrir, vulnerando esta última norma garantías constitucionales.</p>	<p>Los aspectos sugeridos se encuentran normados en el Título XIV de la Ley N°21.442. Específicamente, en el inciso final del artículo 92 se establece: "Con todo, si el secretario regional ministerial de vivienda y urbanismo toma conocimiento de que mediante sentencia firme y ejecutoriada se ha determinado la responsabilidad civil o penal de un administrador, por no dar cumplimiento a las obligaciones</p>

		contempladas en esta ley en un condominio ubicado en su respectiva región, dicha autoridad podrá iniciar de oficio un procedimiento sancionatorio, de conformidad con lo dispuesto en los incisos anteriores"
AGUSTIN PEREZ	5) Observación al Artículo 58: se requiere agregar el plazo de respuesta a las consultas que se realicen a esas Scretarías por parte de las DOM.	Tales plazos en particular no son materia del reglamento de la Ley. No obstante, todas las peticiones y consultas están regidas por la Ley N°19.880, que establece las bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los órganos de la administración del Estado.
MACARENA DONOSO LORCA	Se debería corregir el artículo 59° en la Ley N°21.442 "El terreno que estuviere emplazado un condominio deberá tener acceso directo a un Bien Nacional de Uso Público". Hay casos en que condominios se emplazan dentro de otro condominio, como es el caso del sector de Valle Escondido en Lo Barnechea.	El acceso y relación directa a un Bien Nacional de Uso Público es una condición señalada por la Ley N°21.442 y no puede ser alterada por el Reglamento de la Ley.
CAROLINA ROJAS MALDONADO	1.- Se solicita aclarar lo indicado en el art. 59 inciso 2, en relación a si el acceso desde la vía de tránsito o espacio público a través de una circulación de dominio común inferior a 400 MT aplica a condominios de vivienda social, que de acuerdo al art. 6.2.3 de la O.G.U.C, dicha distancia se reduce a 50Mt. ¿Se podrá considerar una servidumbre de paso como un acceso al bien nacional de uso público y a partir de este establecer la circulación de dominio común?	No corresponde a una materia propia del Reglamento de la Ley. En todo caso, en atención a lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley N°21.442, no se considera la servidumbre como una vía de acceso al condominio.
AGUSTIN PEREZ	6) Observación al Artículo 60: De la Secretaría Ejecutiva de Condominios: se requiere agregar el plazo de respuesta a las consultas que se realicen a esas Scretarías por parte de las DOM.	Tales plazos en particular no son materia del reglamento de la Ley. No obstante, todas las peticiones y consultas están regidas por la Ley N°19.880, que establece las bases de los procedimientos administrativos

		que rigen los actos de los órganos de la administración del Estado.
SERGIO ENRIQUE PÉREZ MOREIRA	<p>Artículo 63: Asamblea anual de residentes: 3er. Párrafo: Asimismo, cuando estos condominios alcancen un porcentaje de derechos enajenados igual o superior a 66%, el administrador deberá convocar a asamblea extraordinaria, en la cual deberá rendir cuenta documentada y 31 pormenorizada de su gestión y, además, en conjunto con la persona natural o jurídica propietaria del condominio, que dictó el primer reglamento de copropiedad, presentará un informe a la asamblea, detallado y documentado de las materias señaladas en el inciso 7° del artículo 9 de la Ley.</p> <p>Consulta: La citación es para asamblea extraordinaria de mayoría absoluta.</p>	La citación corresponderá a asamblea extraordinaria, pero el tipo de quórum dependerá de las materias incorporadas y señaladas en la citación.
TOMAS PABLO ACEVEDO BARRIOS	Art.63: No es el parámetro que establece la ley. Indica tres o menos propietarios. Podrían enajenarse libre e indefinidamente, pero tener siempre tres o menos propietarios.	Ver inciso cuarto del artículo 102 de la Ley N°21.442.
RAMÓN IGNACIO REYES ESPEJO	5.- Artículo 63: Respecto a la imposibilidad de tratar las materias del artículo 15 letras b) y c) del numeral 1 de la Ley 21.442, falta aclarar la situación del Administrador y del Comité de Administración en edificios donde no se ha enajenado el 66% o donde todo se mantiene en un solo propietario. Se puede aclarar que para estos efectos se mantiene la designación del Administrador y del Comité como una materia de "Acta de Decisión" conforme al artículo 102 de la Ley 21.442.	En el inciso segundo del artículo 102 de la Ley N°21.442, se indica: "las decisiones que dicho propietario adopte al respecto deberán constar en un libro de actas y, si la naturaleza de la decisión adoptada lo requiere, el acta deberá reducirse a escritura pública."
CRISTIÁN FELIPE GONZÁLEZ SEPÚLVEDA	No se precisa como las comunidades acogidas a la antigua Ley 6.071, en cuya época la legislación no obligaba a contar con un Reglamento de Copropiedad, y que actualmente no constan con el Reglamento inscrito, podrán regularizar dicha situación. Tanto en lo dispuesto por la Ley 21.442 sobre Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, como en el presente borrador de Reglamento, no se establece un mecanismo por vía de asamblea de copropietarios y bajo que quórum poder permitir la creación del primer reglamento de copropiedad para dichos efectos como lo dispone el artículo 1° de las Normas Transitorias de la Ley 21.442	Las comunidades de copropietarios que originalmente se acogieron a régimen de copropiedad inmobiliaria a través de la Ley N°6.071 y no cuentan con un reglamento de copropiedad inscrito, deberán dotarse de uno mediante el acuerdo unánime de sus copropietarios. Alternativamente, si no se hubiesen dotado de un reglamento de copropiedad ad-hoc en los plazos estipulados en el artículo 1°

		<p>transitorio, asumiendo la vigencia del Reglamento Tipo de Copropiedad, podrán modificarlo en base a los quórums que señala el artículo 15 de la Ley N°21.442.</p>
<p>MARTÍN SANTA MARÍA, TOMÁS ROSEMARY, MACARENA MONTT, BENJAMÍN SIMS, JOSÉ TOMÁS RÁMILA Y MARA STUARDO</p>	<p>3. Art. 64. El Reglamento Tipo. / Art. 65. De supletoriedad del Reglamento Tipo. Este artículo 64 y 65 establecen que, aquellos condominios que hubiesen sido creados antes de la entrada en vigencia de la Ley N° 21.442, o que, habiendo surgido con posterioridad, se originen en una comunidad que no signifique copropiedad en los términos de aquella, deberán dotarse de un reglamento de copropiedad en los términos de los artículos 8 y 9 de la Ley N° 21.442. Si este no hubiese sido dictado al cabo de un año de la publicación de la Ley, se entenderá aplicable al condominio el reglamento tipo aprobado por resolución del MINVU. En relación con este artículo, surgen las siguientes observaciones: (i) No queda claro si al referirse las comunidades que no signifiquen copropiedad en los términos de la Ley N° 21.442, se esta refiriendo a aquellos proyectos acogidos a la Ley N° 19.537; (ii) No se establece una sanción al incumplimiento del ajuste de los reglamentos a la Ley N° 21.442; (iii) Se establece que cumplido el plazo de un año, esto es, 13 de abril de 2023, se aplicará el reglamento tipo aprobado por resolución del MINVU, el cual hoy 7 de febrero, no existe. Al respecto surgen varias preguntas ¿qué pasará con los acuerdos y modificaciones efectuadas válidamente por las comunidades a los reglamentos ya existentes? ¿cómo operará formalmente esta aplicación supletoria del reglamento ante el CBR?; (iv) Hoy no son pocas las municipalidades o CBR que han puesto inconvenientes para el otorgamiento del certificado de copropiedad inmobiliaria o inscripción de reglamentos, puesto que en la redacción del reglamento se hace referencia a la Ley N° 19.537 o Ley N° 21.442, ya que existen múltiples proyectos acogidos a la Ley N° 19.537, pero que atendido a la derogación de esta última y a la obligación perentoria de ajustar los reglamentos a la Ley N° 21.442, deben redactarse en los términos de esta última. Por lo anterior, faltan artículos que hagan referencia a la forma que deben proceder tanto usuarios como Direcciones de Obras y CBRs respecto de aquellos proyectos acogidos a la Ley N° 19.537, pero que en la práctica deberán regirse conforme a las normas establecidas en la Ley N° 21.442, con el objeto de otorgar certeza jurídica y así evitar más retrasos y costos en el término de proyectos de los ya generados desde la entrada en vigencia de la Ley N° 21.442.</p>	<p>La Circular N°2 de la Secretaría Ejecutiva de Condominios brinda un pronunciamiento sobre la materia.</p>

<p>TOMAS PABLO ACEVEDO BARRIOS</p>	<p>Art.65: En cuanto a la supletoriedad del reglamento tipo, es necesario aclarar los alcances de esta disposición, en relación a aquellas comunidades que no se encuentran sujetas al régimen de copropiedad inmobiliaria.</p>	<p>En su Título XI, el reglamento propuesto refiere a una resolución que al momento de la consulta publica no se había tramitado y que corresponde a la Res. Ex. 721, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de fecha 4 de abril de 2023.</p> <p>En todo caso, la Ley y su reglamento tienen alcances sobre comunidades sujetas al régimen de copropiedad inmobiliaria.</p>
<p>JOSE MANUEL FIGUEROA VALDES</p>	<p>11.-Artículo Primero Transitorio: Obligación de ajustar los reglamentos de copropiedad</p> <p>1-La obligación de ajustar los reglamentos de copropiedad a las disposiciones de la Ley 21.442, esta solo referida a las comunidades que se regían por la Ley 19.537, pero no lo hace extensivo a las comunidades que fueron acogidas a la antigua Ley 6.071.</p> <p>En otras palabras, sugerimos que el reglamento de la Ley disponga también cumplir con esta obligación, a las comunidades que se acogieron bajo el régimen de propiedad horizontal regulado en la Ley 6.071 y el Decreto Supremo 880, ya que de lo contrario, se establecerá una discriminación en el régimen y obligaciones entre ambos sistemas .</p>	<p>El artículo 1° transitorio de la Ley N°21.442, establece que: "Deberán dotarse de un reglamento de copropiedad aquellos condominios que hubiesen sido creados antes de la entrada en vigencia de esta ley (...)".</p> <p>En efecto, cabe recordar que la Ley N°19.537 indicaba en su artículo 49, que: "La presente ley se aplicará también a las comunidades de copropietarios acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal con anterioridad a su vigencia".</p>
<p>JOSE MANUEL FIGUEROA VALDES</p>	<p>11.-Artículo Primero Transitorio: Obligación de ajustar los reglamentos de copropiedad</p> <p>2-Conforme lo dispone la Ley 21.442, la modificación y ajuste del reglamento de copropiedad, puede efectuarse vía asamblea extraordinaria o mediante la consulta por escrito, lo cual no es reconociendo en el art. 1º transitorio del Reglamento, (que solo menciona a la asamblea como mecanismo valido), razón por la cual sugerimos incorporar en este último artículo, que el cumplimiento de la obligación de ajustar los reglamentos de copropiedad, pueda efectuarse alternativamente ya sea en asamblea extraordinaria de</p>	<p>La observación es improcedente.</p>

	copropietarios o consulta por escrito.- Además, debe tenerse presente, la dificultad practica de conseguirse un notario, y solventar sus honorarios , y de obtener los quorum legales requeridos para funcionar como asamblea extraordinaria, todo lo cual dificultaría dar cumplimiento a esta obligación, a no ser que se realice vía consulta por escrito.	
CESAR GARRIDO STAPPUNG	En el artículo 1° Transitorio, dado el tiempo transcurrido desde la publicación de la ley se debiese modificar en el sentido que los reglamentos de copropiedad se deben ajustar, dentro del plazo de 1 año, contado desde la publicación del Reglamento de la Ley y no de la ley propiamente tal, para efectos que las comunidades de copropiedades tenga un cabal conocimiento de los alcances de la nueva ley.	La Circular N°2 de la Secretaría Ejecutiva de Condominios brinda un pronunciamiento sobre la materia.
JAVIERA GUERRA HERNÁNDEZ	8. Artículos transitorios corresponden a una copia exacta de la ley; y, en ciertos casos, corresponde a una extralimitación. Art. 1° Transitorio del reglamento: Establece responsabilidad al Comité de Administración revisar el reglamento de copropiedad vigente y proponer a la asamblea los ajustes. Se trata de una exigencia adicional que incorpora este reglamento.	El artículo 1° transitorio del reglamento propuesto no incurre en una extralimitación, sino que identifica qué órgano de administración debe dar cumplimiento a lo estipulado en el artículo 100 de la Ley N°21.442.
CONSTANZA GUERRERO	ARTÍCULO 1° TRANSITORIO: Al publicarse el Reglamento de la Ley de Copropiedad con posterioridad a abril de 2023, respecto del cual la Ley ha remitido una serie de regulaciones necesarias para ajustar los reglamentos otorgados al amparo de la Ley N°19.537 en el plazo de un año contado desde el 13 de abril de 2022, todos los Condominios que no han ajustado sus reglamentos a la espera del Reglamento de la Ley se encontrarían actualmente en situación de incumplimiento legal por haberse vencido el plazo para concretar la adecuación ordenada por la Ley. Para que esta contravención sea subsanada, se sugiere especificar que el plazo de un año para otorgar el nuevo reglamento de copropiedad del Condominio rija a partir de la publicación del Reglamento de la Ley en todo lo relacionado a las disposiciones que se regulan por dicho Reglamento.	La Secretaría Ejecutiva de Condominios ha publicado la Circular N°2, de fecha 17 de marzo de 2023, en relación a la actualización de reglamentos de copropiedad. (Ver Circular en la siguiente dirección: https://www.minvu.gob.cl/wp-content/uploads/2023/03/2023.03.17-Circular-2-Plazos-para-dictacion-y-actualizacion-de-Reglamentos-de-Copropiedad.pdf)
CONSTANZA GUERRERO	ARTÍCULO 1° TRANSITORIO: Al publicarse el Reglamento de la Ley de Copropiedad con posterioridad a abril de 2023, respecto del cual la Ley ha remitido una serie de regulaciones necesarias para ajustar los reglamentos otorgados al amparo de la Ley N°19.537 en el plazo de un año contado desde el 13 de abril de 2022, todos los Condominios que no han ajustado sus reglamentos a la espera del Reglamento de la Ley se encontrarían actualmente en situación de incumplimiento legal por haberse vencido el plazo para concretar la adecuación ordenada por la Ley.	La Secretaría Ejecutiva de Condominios ha publicado la Circular N°2, de fecha 17 de marzo de 2023, en relación a la actualización de reglamentos de copropiedad. (Ver Circular en la siguiente dirección: https://www.minvu.gob.cl/wp-content/uploads/2023/03/2023.03.17-Circular-2-Plazos-para-dictacion-y-actualizacion-de-Reglamentos-de-Copropiedad.pdf)

	Para que esta contravención sea subsanada, se sugiere especificar que el plazo de un año para otorgar el nuevo reglamento de copropiedad del Condominio rija a partir de la publicación del Reglamento de la Ley en todo lo relacionado a las disposiciones que se regulan por dicho Reglamento.	content/uploads/2023/03/2023.03.17-Circular-2-Plazos-para-dictacion-y-actualizacion-de-Reglamentos-de-Copropiedad.pdf
MARISOL MIRANDA	2.- Que, todos los medidores de servicios de agua, luz y gas estén por separados en todos los Condominios, no solo en Condominios sociales. (Para evitar remarcadores y abusos).	No es materia del Reglamento de la Ley N°21.442
TOMAS PABLO ACEVEDO BARRIOS	Art.3 transitorio: No se constatan disposiciones que regulen las obligaciones de los copropietarios respecto a su unidad, ni tampoco sobre las administraciones conjuntas, entre otros. Esta norma, escapa del marco de la facultad reglamentaria de la SEC, dado que, dicha materia corresponde a otro mercado regulado, cuyos alcances se remontan a otro marco normativo.	El artículo 3° transitorio establece un plazo a lo indicado en el inciso primero del artículo 72 de la Ley N°21.442. No obstante, cabe señalar que el artículo 3° transitorio será modificado ampliando el plazo señalado a tres años.
JAVIERA GUERRA HERNÁNDEZ	Art. 3° Transitorio del reglamento: Exige a las empresas de servicios de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, gas u otros servicios de dotar de medidores individuales a las unidades de condominios de viviendas sociales dentro de 1 año desde la publicación del reglamento.	El artículo 3° transitorio será modificado ampliando el plazo señalado a tres años.
CAROLINA ROJAS MALDONADO	6.-El art.3 transitorio se refiere a medidores, se solicita ampliar a remarcador. Ya que este art. va en contra del Reglamento de instalaciones de agua potable y alcantarillado.	El reglamento replica el mismo concepto empleado en el artículo 72 de la Ley N°21.442, al que alude.
FELIPE RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ	Se debería especificar cuales son los contenidos que debe tener el plan de emergencias, lo mismo para el plan de evacuación.	El artículo 40 de la Ley N°21.442 establece la obligación de que los planes de emergencia y sus actualizaciones sean suscritos por un ingeniero en prevención de riesgos y den cumplimiento a la norma técnica que para dicho efecto se oficialice. Es objeto de la norma técnica identificar los contenidos que los planes de emergencia y sus actualizaciones deben satisfacer.

<p>JAQUELINE OLGUIN</p>	<p>Art.31 sobre seguridad: no se ha pensado en que el pedir un plan de emergencia y actualizarlo una vez al año, genera gasto extra para la comunidad. Debe hacerse diferencia en los servicios y obligaciones a condominios porque son entidades sin fines de lucro autosustentables y que si no recibe pago de gastos comunes no puede funcionar. No se le ha prestado atención a este tema y se le aplican todas las leyes: seguridad, laboral, etc. como si fuera una empresa y no es así. Los demás artículos se atienen a la ley ya publicada y solo faltaría indicar qué harán los condominios antiguos para actualizar el Reglamento y suscribirlo, ya que también ele están generando costo adicional a pedir que haya un notario presente y luego inscribir en el CBRS y todos esos gastos pasan al condominio que tiene a gente común y corriente viviendo y que ve cada año que mas y mas suben los gastos y la culpa por supuesto, siempre será del administrador y comité y no ven que son las obligaciones gubernamentales en todo ámbito que hacen que los gastos suban.</p>	<p>No es materia del Reglamento de la Ley N°21.442</p>
<p>PAULA NAVARRETE CARRASCO</p>	<p>_ Artículos 42 y 49 mencionan la exigencia de cuota mínima de estacionamientos para vehículos, no queda claro si aplica o no aplicará en copropiedad la Disposición transitoria del D.S. 109 – D.O. 04.06.15 para el caso de proyectos en comunas con planes reguladores que no establezcan la dotación de estacionamientos para bicicletas, descontando parte de dichos estacionamientos requeridos para automóviles por estacionamientos para bicicletas.</p>	<p>La Ley y su reglamento establecen que debe cumplirse la normativa urbanística aplicable.</p>
<p>EDUARDO SALAS FUENZALIDA</p>	<p>Nuevo Reglamento debería considerar como sancionar a los propietarios que no se registran y también a los que no participan de las reuniones de asamblea, hoy en los edificios comerciales no se puede cumplir con los % establecidos para sesionar, tanto para las asambleas ordinarias y con mayor razón las extraordinarias, donde el nuevo reglamento debe someterse a su aprobación...</p>	<p>Se acoge parcialmente: Respecto de los copropietarios que no solicitan su incorporación al registro, los reglamentos de copropiedad específicos deberán obligatoriamente establecer las sanciones por incumplimiento. En cuanto la participación en las asambleas, no se acoge la observación. La ley de copropiedad no contempla sanciones para esta inactividad de los copropietarios, y al ser una materia de ley, no es competencia del reglamento de la ley establecerlas. Sin perjuicio de esto, podría regularse una sanción en los reglamentos de copropiedad.</p>

<p>ROSA ESTELA DURAN CASAS CORDERO</p>	<p>Ver el tema de inclusion y conciencia cn los niños tea y autismo niños que viven aqui en condominio unos de ellos es mi hijo , ver el tema de los tronadores que le ponen a los autos y los hacen sonar dentro del conjunto habitacional ver eso a ver sanciones por eso nuestros niños se asustan , ver el tema que ocupan el estacionamiento pra fumar marihuana si ningun respeto todos esos tema sin bien importante ver y dar una solucion</p>	<p>No se acoge la observación. Tales aspectos pueden discutirse en asamblea y configurarse en materia de reglamento de copropiedad del mismo condominio, en relación a las formas de utilización de los espacios comunes. Por lo tanto, el comité de administración podría dictar las Normas de Uso y Administración y además puede aplicar las multas contempladas en el reglamento de copropiedad del condominio.</p>
<p>RAÚL CARVAJAL BURGOS</p>	<p>Yo creo que en el reglamento se debe incluir las patentes de alcohol en la ley de copropiedad y que la asamblea apruebe, el traslado o nuevas Botillería o locales donde vendan alcohol y es la junta de vecinos que no son representativa y no saben la realidad del lugar donde se ubican los condóminos.</p>	<p>No es materia del Reglamento de la Ley N°21.442</p>
<p>LUCRECIA OLGUIN MADRID</p>	<p>1) Debiera establecerse el porcentaje mínimo de estacionamientos para bicicletas y la exención de asamblea extraordinaria para destinar un espacio común. 2) Otorgar mayores herramientas para el cobro de gastos comunes morosos, especialmente de aquellas unidades que no se encuentran habitadas. 3) Conflicto entre residentes, debiera otorgarse mayores atribuciones a las Municipalidades. Los JPL son materias que no tienen prioridad de atención.</p>	<p>No se acogen las observaciones: 1. Los estacionamientos de bicicletas están regulados primeramente en los Planes Reguladores Comunales y en la OGUC, y el reglamento de la ley solo puede basarse en ellas. Respecto a la exención de asamblea extraordinaria, no se entiende la observación. 2. Las herramientas para facilitar el cobro están dispuestas en la ley, el reglamento no puede innovar en ellas. 3. Las competencias de las municipalidades y de los Juzgados de Policía Local son materias de ley, el reglamento no puede ampliarlas.</p>

<p>PABLO ANDRÉS MARTÍN GONZÁLEZ</p>	<p>Me parece que algo muy mejoranle en el reglamento es que carece de utilidad práctica en muchos aspectos, a saber:</p> <p>1.- Aumenta responsabilidades en el comité, sin mecanismos claros en caso que no existan recursos o condiciones que permitan ejecutar las acciones que correspondan, por ejemplo, en el plan de evacuación, obtención de quórum para asambleas, no cumplimiento del administrador, entre otros. Esto es particularmente grave considerando que un comité suele ingresar por malas gestiones anteriores, lo que hace muy probable que demore un tiempo en poder ejecutar sus funciones correctamente por problemas de recursos y/o de orden contable, legal o logístico.</p> <p>6.- Todo lo anterior reduce aún más los incentivos a pertenecer a un comité.</p>	<p>No se acoge la observación. Las funciones del comité son materia de ley, el reglamento no puede innovar en ellas.</p>
<p>MARCO ANTONIO SEPÚLVEDA LARROUCAU</p>	<p>3.- Hay normas del reglamento que hacen referencia a “anotaciones marginales”, concepto absolutamente desconocido en el Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces; se trata de “subinscripciones”. Es decir, se trata de una técnica legislativa deficiente.</p>	<p>Se acoge la observación</p>
<p>PALOMA ARELLANO</p>	<p>2. Se requiere dotar de mayores facultades a la administración, y a la comunidad representada por ella, para facilitar o injerir sobre la continuidad de residencia en dicha comunidad por parte de quienes incumplan gravemente el reglamento.</p> <p>- Se requiere aumentar responsabilidades de los copropietarios que arriendan su unidades, con el fin de que se puedan responsabilizar de sus arrendatarios cuando estos incumplen cualquiera de sus obligaciones (económicas, de conducta, etc)</p>	<p>Las facultades del comité de administración están establecidas en la Ley N°21.442.</p>
<p>SEBASTIAN RUIZ ALSINA</p>	<p>El reglamento no se pronuncia sobre la idoneidad profesional para ejercer el cargo de administrador y tampoco se refiere al curso de administración que debieran tener quienes ejecuten los actos de administración sean ellos administrador, empresas de administración o presidentes de comité. Faltó también agregar que contenidos tendrá ese curso, mínimo de horas de estudio, centros de formación, etcétera y que organismo calificará y de qué modo las competencias para ejercer el cargo.</p>	<p>Su observación refiere al Reglamento del Registro Nacional de Administradores de Condominios.</p>
<p>IVÁN ALBERTO BUCAREY CÉSPEDES</p>	<p>En nuestro condominio, la mayor dificultad son los deudores de los gastos comunes y la falta de medidas para exigir su pago. Debiera existir una forma legal más efectiva, para exigir el pago de estos, ya que un recurso que permite el mantenimiento del condominio.</p>	<p>La Ley N°21.442 establece la posibilidad de proceder al corte de suministro de servicios de calefacción, electricidad o telecomunicaciones (artículo 36); establecer convenios de pago (artículo 6°); establecer convenios de cobro con municipalidades y empresas de</p>

		servicios básicos en el caso de condominios de viviendas sociales (artículo 72) y, en general, proceder a la persecución judicial de la deuda.
LUIS ZÚÑIGA	No hay claridad cuando inician sus deberes y obligaciones la nueva administración de la comunidad y tampoco cuando termina las mismas para el comité saliente	El inciso tercero del artículo 17 señala: "El comité de administración durará en sus funciones el período que le fije la asamblea, el que no podrá exceder de tres años, sin perjuicio de poder ser reelegido, y será presidido por el miembro que designe la asamblea o, en subsidio, el propio comité". En consecuencia, el período de vigencia de un comité de administración es un asunto que debe especificar cada comunidad en el Reglamento o en Acta de acuerdo al momento de efectuar el nombramiento del mismo.
CLAUDIO OPAZO	Me parece bien los cambios llevados a cabo en el cómo se pueden realizar y participar de las asambleas (remotas). Si me gustaría que se definiera la posibilidad - en casos puntuales y determinados - de que pueda llevarse a cabo la expulsión de residentes (arrendatarios) reincidentes en desórdenes, ruidos molestos, agresiones, daño a espacios comunes y de uso colectivo.	No se acoge la observación. Las sanciones a las conductas indicadas son materias de la ley de copropiedad y de los reglamentos de copropiedad de los condominios, pero no del presente reglamento.
OSCAR EDUARDO TRONCOSO SPICHIGER	Protección legal de agresiones	No corresponde a una materia propia del Reglamento de la Ley.
OSCAR EDUARDO TRONCOSO SPICHIGER	Protección legal de agresiones	No corresponde a una materia propia del Reglamento de la Ley.

SOLEDAD ETCHEVERRY BORGES	<p>IV. Alusiones al art. 6.2.9 de la OGUC. Por último, cabe señalar que en distintas partes del proyecto de Reglamento de la Ley se hace referencia al artículo 6.2.9 de la OGUC, incluidas ciertas referencias a incisos del artículo señalado. Esto puede resultar problemático ya que dicha norma se encuentra en proceso de modificación, de hecho, también se encuentra en proceso de consulta pública. Esto significa que el Reglamento de la Ley de Copropiedad podría quedar obsoleto en ciertas partes al momento de su publicación.</p>	<p>No se acoge la observación. El artículo referido no se cita en el reglamento.</p>
ALEJANDRO DAVID MEYOHAS BRONFMAN	<p>5.- Recomendación de incorporar en Reglamento: a) Aclarar a que tipo de Asambleas se requiere presencia de Notario, las normas son confusas. -</p>	<p>Inciso final del artículo 15 de la Ley N°21.442, señala: "A las sesiones de la asamblea a que se refiere el numeral 3) del cuadro precedente y a aquellas en que se trate la materia referida en la letra a) del numeral 2), deberá asistir un notario, quien certificará el acta respectiva. Si la naturaleza del acuerdo adoptado lo requiere, el acta correspondiente deberá reducirse a escritura pública."</p>
PABLO ANDRÉS MARTÍN GONZÁLEZ	<p>7.- Quórum: me parece que el criterio de porcentaje para los quórum debe ser sobre el número de unidades, por cuanto me parece una medida más equitativa para toma de decisiones. Espero que esto sirva para mejorar el reglamento, tengo la impresión que falta conocimiento práctico del desarrollo de la operación y dinámica del problema.</p>	<p>El quórum de constitución y adopción de acuerdos es una materia sancionada en la Ley N°21.442 y no puede ser alterada por el Reglamento de la Ley.</p>
NANCY ARENAS	<p>5.- Bajar el quorum de las asambleas que necesitan 66% porque es difícil llegar a ese quorum y nunca se podrá aprobar un inventivo económico para el Comité de Administración. 6. Debiera instituirse el porcentaje para que los copropietarios se interesen y lo hagan bien</p>	<p>El quórum de constitución y adopción de acuerdos es una materia sancionada en la Ley N°21.442 y no puede ser alterada por el Reglamento de la Ley.</p>
JAVIERA GUERRA HERNÁNDEZ	<p>2. Omite importantes cuestionamientos que dejó la Ley 21.442, como por ejemplo lo referente al quórum de las asambleas extraordinarias.</p>	<p>El quórum de constitución y adopción de acuerdos (incluidos los de las asambleas extraordinarias) es una materia establecida en el artículo 15</p>

		de la Ley N°21.442 y no puede ser alterada por el Reglamento de la Ley.
JESSICA SEPULVEDA	Modificar quorum asambleas condominios con más de 30 años.	El quórum de constitución y adopción de acuerdos es una materia sancionada en la Ley N°21.442 y no puede ser alterada por el Reglamento de la Ley.
ISABEL ADELAILA ABARCIA GARCIA	Yo por ser adulta mayor pediria ver el tema de los vehículos por el tema de los tronadores dentro del recinto del condominio por bulla que meten ver respeto hacia nosotros mas control cn eso	El reglamento de copropiedad debe establecer regulaciones sobre las formas de aprovechamiento y uso de los bienes de dominio común y diversos aspectos de la vida en copropiedad. Más allá de las normas generales, cada comunidad debe establecer los acuerdos sobre sus alcances y profundidad. En relación al caso particular, se sugiere atender a lo señalado en el artículo 27 de la Ley N°21.442, que señala: "(...) Tampoco se podrá ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los copropietarios o comprometa la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio o de sus unidades, ni provocar ruidos en las horas que ordinariamente se destinan al descanso (...)".
MATÍAS CARROZZI REYES	Buenos días. Nuestra observación radica en que Ley N°21.442, en su artículo 43, establece la obligatoriedad de la contratación del seguro de incendio, sin embargo, no contempla el caso de que ninguna aseguradora quiera tomar el riesgo. Ese es nuestro caso. Estamos en una zona de conservación histórica, también catalogada de "riesgo político" y el seguro que teníamos venció el pasado 18 de diciembre por la negativa de la aseguradora a	No es materia del Reglamento de la Ley

	<p>renovarlos. A esta fecha, ninguna compañía ha aceptado cotizarnos una póliza. ¿Qué se hará en estos casos? Consultamos a la CMF al respecto y su respuesta fue que "esta comisión carece de atribuciones para pronunciarse sobre el incumplimiento del deber de contratación de dicho seguro", siendo que en su segundo párrafo señala expresamente que dicha comisión concurre con su normativa. Muchos saludos y quedamos atentos a sus comentarios.</p>	
JESSICA SEPULVEDA	<p>Permitir que los arrendatarios con más de 10 años no requieran poder</p>	<p>El art.5 de la Ley 21.442 establece la posibilidad de que el arrendatario o a quien el copropietario haya entregado el uso de unidad, ejerzan la representación en asamblea sin necesidad de contar con un poder de representación, cuando se cumplan las siguientes condiciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. El copropietario no haya nombrado representante, o habiéndolo nombrado este no asista 2. El copropietario no haya manifestado formalmente el impedimento de representación al arrendatario u ocupante 3. Solo en sesiones ordinarias y extraordinarias de mayoría absoluta <p>No es posible establecer nuevas condiciones o eliminar las ya señaladas a través del reglamento de la Ley.</p>
JUAN CARLOS DONOSO HAGEDORN	<p>2) Respecto a la convocatoria de asambleas ordinarias o extraordinarias de propietarios y designación de reemplazantes (arrendatarios) me parece poco acucioso el hecho que incluso ocupantes que inclusive tengan deudas vigentes de gastos comunes participen por el solo hecho de residir en los inmuebles en decisiones que podrían ser relevantes dentro de las comunidades. Me parece que el legislador en su espíritu de dar facilidades de participación a arrendatarios e incluso</p>	<p>Según el artículo 15 de la Ley N°21.442, solo pueden emitir su voto y ser representados en asambleas de copropietarios quienes detentan la condición de copropietarios hábiles.</p>

	<p>subarrendatarios nacionales y extranjeros no consideró el factor de la alta rotación de ingreso y salida de estas personas como integrantes de un edificio.</p>	
<p>JUAN CARLOS DONOSO HAGEDORN</p>	<p>3) Si bien la nueva Ley de Copropiedad y este proyecto de Reglamento ratifican la obligatoriedad de asistir a todas las asambleas que se convoquen debió también establecer requisitos bases para poder delegar en arrendatarios esa obligación y no dejar en la ambigüedad una instancia de participación importante, más aún cuando el propietario no se compromete en el quehacer e incluso delega en corredores de propiedades que menos tienen el interés de representar cabalmente al propietario, evidenciando desconocimiento de normas bases (Ley de Copropiedad y Reglamentos Internos), incorporando a personas sin un contrato de arriendo formal, sin exigir requisitos básicos económicos o de acreditación de inmigración formalizada en el país, sin prohibir el subarriendo con la consecuencia de sobre ocupación del inmueble, el cual está diseñado para cierta capacidad de personas adultas y menores. Por todas estas razones, me permito solicitar revisar los puntos antes expuestos. Gracias</p>	<p>No es materia del Reglamento de la Ley. La Ley N°21.442, en su Título II, establece los derechos y obligaciones de los copropietarios.</p>
<p>JOSÉ MIGUEL MINIÑO VERA</p>	<p>Análisis, comentarios y alcances al Reglamento Propuesto para la Ley de Copropiedad Inmobiliaria 1. Previo a entrar en comentarios al articulado del reglamento, es prioritario que este reglamento precise un tema que en la ley quedó difuso o no completamente claro: Es lo que dice el Art. 54. de la Ley. A saber: “Podrán acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria las edificaciones que se emplacen en terrenos cuya superficie sea inferior a la superficie de subdivisión predial mínima establecida en el instrumento de planificación territorial, siempre que se trate de predios existentes y que no sean el resultado de un nuevo proceso de división del suelo.” A este respecto, aunque la Ley es clara y precisa, pero ya ha habido interpretaciones que desvirtúan su alcance, pretendiendo que tampoco se podrían acoger a la Ley condominios desarrollados en terrenos que no completen la superficie predial mínima, pero que son producto de un proceso de fusión: Bastaría que el reglamento precise algo así: Art X: La restricción consignada en el Art. 54 de la Ley, aplica sólo para terrenos que sean o hayan sido, producto de una división o subdivisión del suelo. La Fusión de terrenos existentes, aunque no alcance la superficie predial mínima, podrá acogerse al régimen de Copropiedad Inmobiliaria, en tanto respete la normativa general de la OGUC y el PRC.</p>	<p>No corresponde a una materia propia del Reglamento de la Ley. No obstante, la Secretaría Ejecutiva de Condominios se encuentra desarrollando una Circular sobre la materia.</p>
<p>SOLEDAD ETCHEVERRY BORGES</p>	<p>II. Procedimiento para añadir unidades a la Copropiedad. El título XI de la Nueva Ley de Copropiedad establece la posibilidad de modificar la cantidad de unidades de esta, pero no hace alusión expresa a la solicitud que se debe realizar para añadir unidades. A esto se le suma que no es claro el quórum requerido en la asamblea de copropietarios para aprobar esta decisión.</p>	<p>El artículo 41 del Reglamento propuesto hace referencia a las condiciones exigidas para la solicitud de modificación o término de la copropiedad, atendiendo a lo</p>

	Es por esto que se hace necesario que el Reglamento establezca un procedimiento claro, con requisitos y efectos, para que se puedan añadir unidades a una copropiedad si los copropietarios así lo deciden.	dispuesto en los artículo 48, 52, 53 y 61 de la Ley N°21.442.
ALEJANDRO DAVID MEYOHAS BRONFMAN	<p>b) El Artículo 61. De la Ley señala: “Tratándose de solicitudes ante la dirección de obras municipales, respecto de cualquiera de las autorizaciones o permisos contemplados en la Ley General de Urbanismo y Construcciones o en la presente ley, deberá identificarse en aquéllas la facultad de representar al condominio, establecida en el reglamento de copropiedad, acta de asamblea extraordinaria o mandato especial.”</p> <p>Se recomienda precisar en Reglamento de la ley, que en caso de condominios que se ejecuta en etapas teniendo un Permiso de Edificación, atendida esta norma, si en el primer Reglamento de copropiedad se establece la facultad de la Inmobiliaria primera propietaria para solicitar y tramitar modificación del permiso, sin alterar los derechos de los adquirentes de las etapas terminadas, no se requerirá ni asambleas o poderes especiales, para solicitar y tramitar modificación del permiso.-</p>	No se identifica contradicción con lo señalado en el inciso final de la letra D. del artículo 1° de la Ley N°21.442.
CLAUDIO OPAZO	Extraño algún apartado que hable de las mascotas, exigencias en cuanto a sus cuidados, el que por ejemplo no se permita el paseo en espacios comunes por el riesgo de salud pública por los desechos biológicos, por lo que sus paseos para que realicen sus necesidades deban ser fuera del condominio.	Efectivamente, la asamblea de copropietarios debe establecer normas para dar cumplimiento a lo señalado en la letra b) del artículo 8° de la Ley N°21.442.
SOLEDAD ETCHEVERRY BORGES	<p>I. Necesidad de incluir explícitamente a los Pequeños Condominios dentro de la categoría de Densificación Predial regulados en el párrafo segundo del Título XII de la ley.</p> <p>La Ley 21.442, en su Título XII, regula los llamados “Condominios de Densificación Predial”, sin incluir en ellos expresamente a los Pequeños Condominios. Esto significa que la inclusión o no de este tipo de construcciones va a depender de la interpretación que le den las distintas instituciones, como las Direcciones de Obra Municipales o el SERVIU.</p> <p>Para garantizar una aplicación coherente y uniforme, es crucial que se incluya la mención explícita del artículo 80 de la ley a los Pequeños Condominios, considerando que se trata de un programa de micro radicación en el que se construyen pocas unidades en un solo terreno, y que serán habitados por familiares, que ya tienen lazos de confianza para poder gestionar su convivencia.</p> <p>Esta categorización es fundamental para la continuidad de la construcción de los Pequeños Condominios, ya que exige de altas cargas a las comunidades que se conforman. Cabe agregar que esta modalidad de vivienda social ha generado un gran interés de parte del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el cual actualmente tiene una campaña para convocar a más familias a postular.</p>	El artículo 79 de la Ley N°21.442 define aquellos casos que podrán denominarse como "condominios de densificación predial" y no requiere incluir la categoría "Pequeño Condominio", la que refiere al nombre de fantasía de una iniciativa de financiamiento de proyectos de densificación predial.

<p>SOLEDAD ETCHEVERRY BORGES</p>	<p>Sobre el Reglamento de Copropiedad Tipo. Si bien no está aun disponible el llamado “Reglamento Tipo”, creemos necesario comentar que se debe tener en cuenta, al momento de su redacción, que existirán condominios con dos o tres unidades, lo que altera de forma considerable su organización y estructura organizativa.</p>	<p>En su Título XI, el reglamento propuesto refiere a una resolución que al momento de la consulta pública no se había tramitado y que corresponde a la Res. Ex. 721, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de fecha 4 de abril de 2023. En todo caso, la Ley y su reglamento tienen alcances sobre comunidades sujetas al régimen de copropiedad inmobiliaria.</p>
<p>FRANCISCO MORENO GUZMÁN</p>	<p>En las zonas rurales constantemente se presenta la situación de hermanos herederos que quieren construir sus viviendas definitivas en el terreno que les han dejado sus padres. En el caso de sectores con planos seccionales que definen un área urbana dentro de las localidades rurales, es posible aplicar un Pequeño Condominio, amparado el artículo 6.2.9. de la OGUC, sin embargo, fuera del área urbana esta figura no es aplicable.</p> <p>De acuerdo a la Ley 3516/1980 (Min. Agricultura), en su artículo 1, letra j), inciso segundo, se establece que se podrá transferir más de un lote por ascendiente o descendiente y la superficie de éste no podrá tener una cabida inferior a los quinientos, ni superior a los mil metros cuadrados, sin embargo, la nueva Ley de Copropiedad, en su artículo 1°, letra B, establece que se podrán realizar condominios en zonas rurales, siempre que sean proyectos autorizados conforme al artículo 55 de la LGUC y, en su segundo inciso establece que los predios subdivididos mediante la Ley 3516 no podrán acogerse al régimen de copropiedad, lo que no agrega valor al Programa de Habitabilidad Rural, dado que es de la forma en que ya se están realizando los proyectos de conjuntos habitacionales en zonas rurales.</p> <p>Aplicar el estándar de vialidad urbano en conjuntos habitacionales de baja escala, encarece los proyectos, debiendo constantemente realizar solicitudes de incremento en el monto de los subsidios, dado que económicamente es inviable para las empresas constructoras ejecutar con los montos de los subsidios originales.</p> <p>Como una oportunidad para atender a las familias que residan en zonas rurales y que normativamente han</p>	<p>No corresponde a una materia propia del Reglamento de la Ley.</p>

	<p>sido rezagadas en los procesos de postulación a subsidios habitacionales del MINVU, la Ley de Copropiedad podría abrir caminos en esta materia, incentivando la permanencia de población en zonas rurales, donde exclusivamente para sucesiones de herederos, se pueda aplicar la Ley Copropiedad Inmobiliaria y permitir la edificación de un número de viviendas equivalente a la cantidad de herederos en el mismo lote, mediante la figura de condominio tipo A. Es probable que una adecuación en esta escala, además deba estar acompañada de ajustes a la normativa del Ministerio de Agricultura y a la OGUC.</p>	
PAUL SCHACHNER	<p>Por otro lado al ahora tener este 33% para adoptar acuerdos o 66% para modificar el reglamento que pasa en efecto de no concretar los porcentajes, se ve que hay nuevos medios que ayudarán a resolver conflictos y aliviar al Juzgado de Policía Local pero no queda claro en qué oportunidad uno puede acudir a cuál, sería bueno diferenciarlo.</p>	<p>Lo consultado refiere a información contenida en los artículos 15 de la Ley N°21.442 y en su Título VIII De la resolución de conflictos.</p>
JACQUELINE DE LAS MERCEDES PÉREZ MIQUELEZ	<p>Con referencia a la ley de copropiedad, han dejado de lado los condominios que no están dentro dicha construcción, no comparten la entrada principal ya que las casas se encuentran emplazadas en el perímetro externo. Para este tipo de vivienda no hay gastos comunes diferenciados, es decir se paga por seguridad sin tenerla, por la luz interior, por el sacado de basura, por áreas comunes que en lo real no se comparten, mantenimiento de jardines, insumos, arreglos, etc. Sin gozar de ningún de las cosas ya nombradas, se debe hacer un análisis en terreno para determinar cómo sera acordé o cobro o se pueda optar a desvinculación de este.</p>	<p>La observación no tiene efectos sobre el reglamento propuesto. La posibilidad de generar una contribución diferenciada a los gastos comunes, o bien, subdividir o poner término a la copropiedad, es un aspecto regulado en la Ley N°21.442.</p>
CRISTOPHER LÓPEZ	<p>Para un vecino condominio social es muy difícil entender que es una copropiedad antes de entregar los condominios deberían haber charlas explicando También cursos para quien esté interesado a administrar estas copropiedades y un seguimiento de abogados del serviu para hacer modificaciones del reglamento porque no todos los barrios son los mismos. Todos tienen diferentes problemáticas y los reglamentos que entregan son copia y pega.</p>	<p>No requiere respuesta.</p>
NICOLAS ESCOBAR COCCIO	<p>En el titulo IV De la seguridad del condominio, se debe dejar claro cual es la diferencia entre el plan de emergencias y el plan de evacuación y que debe contener cada documento, porque a mi entender ambos documentos ofrecen la misma información.</p>	<p>De acuerdo al artículo 40 de la Ley N°21.442, el plan de emergencia es un documento en el que deben establecerse las acciones a tomar antes, durante y después de un siniestro o emergencia, tales como incendios, terremotos, tsunamis u otros eventos que puedan dañar a las personas, colocando especial énfasis en la alerta temprana y los</p>

		<p>procedimientos de evacuación ante incendios. En tanto, el plan de evacuación, deberá señalar los modos de proceder en caso de una evacuación, los espacios de circulación y de seguridad, considerando la situación de personas con requerimientos especiales, las acciones de capacitación que procedan y los respectivos simulacros de evacuación según los diferentes tipos de eventos o emergencias.</p>
FELIPE RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ	<p>Se debería agregar que aparte de hacer un plan de emergencias, periódicamente se hagan revisiones de las condiciones de seguridad del edificio, revisar luces de emergencia, señalética, estado de las redes contra incendio, extintores, sistemas de detección y alarma, entre otros, estamparlo en un informe y que este pueda ser realizado por prevencionistas de riesgos, tanto ingenieros como técnicos.</p>	<p>El artículo 40 de la Ley N°21.442 establece la obligación de que los planes de emergencia y sus actualizaciones sean suscritos por un ingeniero en prevención de riesgos y den cumplimiento a la norma técnica que para dicho efecto se oficialice. Es objeto de la norma técnica identificar los contenidos que los planes de emergencia y sus actualizaciones deben satisfacer.</p>
AGUSTIN PEREZ	<p>1) Es necesario reglamentar en el TÍTULO VI “Exigencias urbanas y de construcción”, la aplicación del artículo 70, inciso cuarto, de la Ley, agregando la forma como se realizará el cálculo de las superficies de áreas verdes, equipamiento y circulaciones, que deben contemplar las subdivisión de terrenos , que no correspondan a loteos o subdivisiones afectas, en los cuales se realizarán condominios de viviendas, ya que en la Ley 21.442 ni en la LGUC se establece.</p>	<p>La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones debe modificarse para introducir las normas que derivan de la Ley N°21.442, que aprueba la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria.</p>
MAURICIO QUEZADA DE LA TORRE	<p>Podría quedar claro en los condominios sociales que además son JJVV, quien administra el condominio. Habitualmente siempre hay una pugna entre ambos, los mismo vecinos son de la directiva de la JJVV y luego del comité de administración o al revés, lo que dificulta el trabajo de la comunidad que a mi juicio</p>	<p>Los órganos de administración de un condominio están señalados en el Título IV de la Ley N°21.442. Las Juntas de Vecinos no caben dentro de los</p>

	<p>puede ser en forma unida con la JJVV. Creando una desconfianza de los vecinos en pagar el gasto común o ser socio de JJVV.</p>	<p>órganos de administración de un condominio y sus responsabilidades y facultades están descritas en el Decreto N°58, de 1997, del Ministerio del Interior, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N° 19.418, sobre Juntas de Vecinos y demás Organizaciones Comunitarias.</p>
<p>JOSÉ MIGUEL MINIÑO VERA</p>	<p>6.El Título VII De la resolución de conflictos Este reglamento oficializa lo que se aplica hoy... y estamos claros que no funciona, no sirve y es un martirio para usuarios y autoridad. La Ley establece que los conflictos son materia que deben resolver los tribunales, civiles, penales y/o de policía local. Es resorte del juez propiciar avenimientos o arbitrajes o simples acuerdos y si falta capacidad habrá que abastecerla, pero meter a medio mundo a tratar de resolver es dilapidar recursos de servicios que no cuentan con ellos y hacer más engorrosos los procesos. Las municipalidades suelen saber de estos casos y reciben reclamos y quejas habitualmente, ¿tendrán ahora que crear un juzgado de condominios?... o le van a pasar la pelota a un pobre funcionario que pillen volando bajo... Cualquiera se la solución y por buena voluntad que tenga, las municipalidades en general ya son ineficientes, póngale más obligaciones y serán aún menos eficientes. Las SEREMI de vivienda y urbanismo no lo hacen mejor... rara vez informan que recibieron una consulta y la respuesta a una simple consulta de aplicación de normas toma habitualmente, ¡no menos de 60 días!... En ese plazo una comunidad puede tener hasta víctimas fatales... El agravante de esto es, que todo lo que se haga vale cero, si un vecino dice que no le gusta el acuerdo o la solución e igualmente recurre al juzgado o un tribunal... Faltó agregar la opción de acudir la jueza de la TV... Este artículo simplemente debería decir: Se debe acudir a los canales que establecen las leyes. Con el interés en colaborar para que las leyes se hagan lo mejor posible... plena disposición a explicar o detallar alcances de ser requerido.</p>	<p>No corresponde a una materia propia del Reglamento. Los entidades y competencias referidas a la resolución de conflictos son reguladas en el Título VIII Fórmulas de resolución de conflictos, en la Ley N°21.442.</p>
<p>GUSTAVO GONZALEZ</p>	<p>Encuentro que se encuentra bien desarrollado el contenido del reglamento, haciéndolo mas amigable para los copropietarios que no posean una base jurídica al respecto. Pero viendo la realidad de mi comuna, los condominios de vivienda social que componen la gran parte, no estarían en la puesta en practica muy útil la formalización, debido a que no existe la cultura organizacional de ser copropietario, en definitiva la gente no participa por el solo hecho que debe pagar gastos comunes. Podría también existir un</p>	<p>El Título XIII de la Ley N°21.442, especifica normas especiales para condominios de interés público.</p>

	Reglamento de Copropiedad específico para viviendas sociales, que determine en base a su realidad como convivir con la nueva ley. Y además solicitar en algún artículo al Conservador de bienes raíces de san miguel ser más colaborativo e ilustrativo para la inscripción de los reglamentos. ya que solo presentan reparos y no ayudan al proceso.	
THEA GIGLIO	creo debería ser más claro el título XI y primero transitorio ya que muchos condominios deberán modificar su reglamento para que no quede ninguna duda al respecto en este punto tan importante.	<p>En su Título XI, el reglamento propuesto refiere a una resolución que al momento de la consulta pública no se había tramitado y que corresponde a la Res. Ex. 721, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de fecha 4 de abril de 2023.</p> <p>En relación a la actualización de reglamentos, la Secretaría Ejecutiva de Condominios ha dictado la Circular N°2, de fecha 17 de marzo de 2023.</p>
CRISTIAN PASTENE ZAMORA	<p>Por medio de la presente, envío a Ustedes los siguientes comentarios, solicitudes y sugerencias sobre la nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria N° 21.442: y su reglamento:</p> <p>1. La Ley 21.442 entró en vigor el pasado 13 de abril de 2022, en adelante la “Ley” requiere una serie de adaptaciones, como la dictación de un Reglamento, modificación del casillero en la solicitud del Permiso de Edificación (PE), etc.</p> <p>Sobre este último punto, el formulario 2.3.1 sobre solicitud de PE aún mantiene en el cuadro 6.9 la alusión a la Ley 19.537.- generando una posible confusión respecto a la entrada en vigencia de la nueva ley para un proyecto inmobiliario. Es decir, desde cuándo entra en vigor para un proyecto inmobiliario, qué pasa con aquellos proyectos inmobiliarios con solicitud de PE emitido con anterioridad a la entrada en vigencia de la ley, o incluso con aquellos que tienen una solicitud de certificado de copropiedad en trámite, etcétera. Conforme al texto de la ley podría interpretarse que mientras no se haya emitido un Certificado de Copropiedad, el proyecto queda bajo el amparo de la nueva ley, aunque se cuente con un PE emitido. Lo ideal es que esto pueda aclararse de manera precisa en el REGLAMENTO DE LA LEY Y EN SUS ARTICULOS TRANSITORIOS, señalando claramente desde cuando aplica esta nueva para los nuevos PE claramente; la circular emitida por la secretaria anterior no es del todo clara, y podría ser tratado con mayor nitidez en los artículos transitorios del reglamento para que se elimine la incertidumbre total para los particulares.</p>	<p>La Secretaría Ejecutiva de Condominios ha publicado la Circular N°1, de fecha 27 de julio de 2022, en relación a las condiciones normativas para la extensión de permisos de edificación o certificados de acogimiento a régimen de copropiedad inmobiliaria. (Ver Circular en la siguiente dirección: https://www.minvu.gob.cl/elementos-tecnicos/circulares-de-la-secretaria-ejecutiva-de-condominios/circular-n1-secretaria-ejecutiva-de-condominios/)</p>

IVÁN GONZÁLEZ GÁLVEZ

Artículo 55.-

“a) El proyecto de nuevo condominio deberá incorporar una trama vial que contemple, en primer lugar, la extensión de vías públicas existentes en el entorno y, si ello no fuere factible, la proyección de nuevas circulaciones destinadas al uso público, dividiendo el condominio en sectores cuya superficie sea igual o inferior a la que establezca la referida Ordenanza General para ese tipo de proyecto y emplazamiento.”

¿Con “entorno” se refieren exclusivamente a inmediato? es decir vías cuya continuidad inmediata sería por el predio del proyecto ¿o además vías mediatas, con, por ejemplo, un predio de otro propietario de por medio? No queda claro el alcance de “entorno” podría prestarse para interpretaciones muy dispares y criterios arbitrarios en lugar de razones técnicas preestablecidas.

“... atendido el principio de transparencia recogido en el artículo 13, inciso Segundo de la ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, el ejercicio de una facultad discrecional debe, en todo caso, permitir y promover el conocimiento de los procedimientos, contenidos y fundamentos de las decisiones que se adopten en ejercicio de la función pública “ (CGR N°26.306, 2019)

Además de lo anterior, en caso que un condominio exceda el tamaño máximo que establezca OGUC, debe quedar más claro en el Reglamento que la apertura de vías contemplada no implica “loteo” sino que se debe considerar como los casos de afectación a BNUP, donde la apertura de la vía no es por iniciativa del propietario. De esa forma sí es factible que un condominio se divida en sectores separados por una vía pública como indica el artículo 55, en armonía con el dictamen de Contraloría N° 30.965 de Fecha 13 de diciembre de 2018 para aperturas de vías afectas que dividen condominios.

OGUC 1.2.2. ““Loteo de terrenos”: proceso de división del suelo, cualquiera sea el número de predios resultantes, cuyo proyecto contempla la apertura de nuevas vías públicas, y su correspondiente urbanización.”

OGUC 2.2.4. “3. Cuando se trate de la subdivisión afecta a declaratoria de utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial y que no contemple aperturas de nuevas vías públicas por iniciativa del propietario; en caso contrario corresponderá a loteo.”

De considerar que la extensión de las vías públicas implica loteo, significaría a los Condominios tipo B la obligación de ceder área verde y equipamiento públicos por loteo y privados por condominio tipo B.

La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones debe modificarse para introducir las normas que derivan de la Ley N°21.442, que aprueba la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

	<p>Y en cuanto a los condominios tipo A, si la apertura de vía significara loteo tendrían igualmente que aportar al espacio público por densificación como indica la Ley 20.958 para los condominios tipo A. En ambos casos implicaría un doble gravamen contrario a derecho.</p> <p>Sería muy clarificador para la tramitación de los permisos de edificación de futuras copropiedades que se aclare que la apertura de las vías que exige la copropiedad no implica loteo dado que no corresponde a vías abiertas por “iniciativa del propietario”.</p>	
IVÁN GONZÁLEZ GÁLVEZ	<p>Artículo 57.- “En aquellos condominios en los que no se hubiere utilizado todo el potencial edificatorio derivado de las normas del plan regulador comunal aplicable, especialmente en los condominios tipo B de sitios urbanizados, el porcentaje que le corresponderá a cada unidad respecto de dicho potencial edificatorio remanente estará determinado por la proporción de derechos que tenga sobre los bienes comunes.”</p> <p>El artículo 1° letra D. señala que. “el reglamento de copropiedad podrá establecer los derechos de las unidades sobre los bienes comunes del respectivo sector o edificación colectiva, separadamente de los derechos sobre los bienes comunes de todo el condominio.”</p> <p>Y el artículo 3° indica que “El derecho que corresponda a cada propietario de una unidad sobre los bienes de dominio común se determinará en el reglamento de copropiedad, atendiéndose para su fijación al avalúo fiscal de la respectiva unidad.”</p> <p>Sería bueno aclarar que “Atender” al avalúo fiscal de una unidad para fijar los derechos que le corresponden no implica necesariamente una consecuencia directa proporcional ya que por ejemplo se podría por reglamento asignar el doble o más de derechos y potencial edificatorio a un terreno que no necesariamente tenga el doble o más de avalúo fiscal que otro. Más bien debiera ser el avalúo fiscal el que se definiera conociendo, entre otras cosas, la asignación de derechos de la unidad y no al revés.</p>	No corresponde a una materia propia del Reglamento de la Ley.
IVÁN GONZÁLEZ GÁLVEZ	<p>Artículo 59.- inciso 2°: “El terreno en que estuviere emplazado un condominio deberá tener acceso directo a un bien nacional de uso público.</p> <p>En primer lugar, un “Bien Nacional de Uso Público” puede ser un área verde, un borde costero u otro, lo que no garantiza la conectividad vial, por lo que es conveniente aclarar este artículo.</p> <p>Para poder acoger solicitudes de permiso debe quedar claro que el bien nacional de uso público que dé acceso directo al condominio, además de corresponder a vialidad, puede ser existente o planificado. Habrá Direcciones de Obras Municipales que, como está escrito, interpreten que debe ser un bien nacional de</p>	Cuando el artículo 59 de la Ley N°21.442 establece como requisito de emplazamiento a los condominios el acceder directamente a través de un bien nacional de uso público, alude directamente y como regla general, a la calle como dicho bien nacional;

	<p>uso público existente, materializada o recibida. No queda claro que se podría desarrollar un condominio en un terreno existente que enfrente o sea atravesado por vialidad planificada y por lo cual el proyecto se debe hacer cargo de la urbanización de la faja afecta a utilidad pública y por OGUC 2.2.4. bis de la conectividad hasta vialidad existente. Sin esto claro quedaría impedido de solicitar un permiso de edificación que se acogerá a copropiedad cualquier terreno existente desvinculado de un bien nacional de uso público existente, pero sí podría hacerlo un terreno con acceso directo a, por ejemplo, un borde costero, que es BNUP.</p>	<p>debiendo advertirse que esta exigencia tendría además por objeto cautelar que los condominios cuenten de forma permanente con un acceso que les permita a las personas y a los vehículos que son parte del condominio, como a los vehículos de emergencia, incorporarse directamente a la red de vías públicas destinadas a la circulación de peatones y vehículos de la respectiva ciudad o localidad; requisito funcional y jurídico que se ve dificultado o impedido tratándose de otro tipo de bienes nacionales de uso público, como podría ser el caso de áreas verdes, plazas, o playas de mar, cuya definición y función son distintas a las de una calle</p>
<p>IVÁN GONZÁLEZ GÁLVEZ</p>	<p>Artículo 60.- "...En los condominios de viviendas sociales nuevos, la escritura de compraventa de las viviendas deberá incluir la transferencia o la asignación en uso y goce exclusivo del estacionamiento que le corresponde a dicha unidad..."</p> <p>Según ello en condominios que no sean de vivienda social los estacionamientos podrían no asignarse o transferirse y quedar de dominio común con alguna modalidad de pago por uso temporal en beneficio de la copropiedad.</p> <p>Por otra parte hay un tema poco resuelto en relación con la localización de los estacionamientos. En DDU-Esp 18/2018 señalaba que según la antigua Ley 19.537 "no existe limitación alguna que restrinja el emplazamiento sobre el terreno común de estacionamientos asignados en uso y goce". La actual Ley 21.442 tampoco restringe ubicación, sin embargo, OGUC 2.5.8. establece que "Siempre que el Instrumento de Planificación Territorial no lo prohíba, en los antejardines se podrá consultar caseta de portería, pérgola u otras de similar naturaleza, además de estacionamientos de visitas hasta en un tercio de su frente." Con</p>	<p>La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones debe modificarse para introducir las normas que derivan de la Ley N°21.442, que aprueba la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria.</p>

lo que ningún proyecto, ni aún una casa particular podría disponer sus estacionamientos en antejardín. Sólo los de visita en condominios podrían usar esa zona.

¿No debiera la OGUC señalar sólo “estacionamientos” y no “estacionamientos de visita”? ¿o al menos distinguir condominios de viviendas unifamiliares o con acceso directo desde la vía pública, para no restringir esta posibilidad sólo a los casos contemplados en OGUC 6.2.9.?

El artículo 59 de la Ley 21.442 señala que las unidades de un condominio pueden tener acceso directo desde el espacio público. En tal caso, las unidades de un condominio tipo A en extensión que tengan asignado en uso y goce exclusivo un terreno que da directamente al espacio público no podrían disponer su estacionamiento en la faja de antejardín. Necesariamente deberán contar con una faja lateral de 2,5x5metros a un costado de la edificación. Eso importaría un encarecimiento tremendo de las viviendas sobre todo para las viviendas sociales y de interés público que obligarían a un incremento de superficie a urbanizar por unidad de vivienda dado el mayor ancho necesario de cada uno de los sitios. Sería mejor aclarar o establecer que las unidades de los condominios en extensión que acceden directamente desde el espacio público sí pueden disponer sus estacionamientos en antejardín siempre que no ocupen más de un 30% de su frente.

Y finalmente comentar un artículo que afectará las ampliaciones de viviendas ya recibidas en Condominios tipo A en extensión. Es decir de unidades no agrupadas en un edificio sino repartidas en un terreno al modo de un loteo o pasaje privado.

Artículo 29.- “El uso y goce exclusivo no autorizará al copropietario titular de estos derechos para efectuar construcciones o alteraciones en dichos bienes, o para cambiar su destino, salvo autorización de la asamblea extraordinaria conforme al número 3) del cuadro contenido en el artículo 15 de esta ley y el correspondiente permiso por parte de la dirección de obras de la municipalidad respectiva.”

En parte se entiende este artículo porque en un condominio tipo A el terreno en que se emplaza cada una de las unidades es “Bien Común”, aun cuando se asigne en uso y goce exclusivo. Sin embargo parece excesivo restringir la autorización exclusivamente a una asamblea extraordinaria ya que tal materia podría quedar previamente regulada por reglamento de copropiedad en caso que exista un “potencial edificatorio” como se indica en artículo 57.

	<p>El artículo 15 indica que “No se requerirá sesión extraordinaria de asamblea respecto de las obras de alteración o ampliaciones de unidades de dominio exclusivo, cuando el reglamento de copropiedad establezca normas que las regulen y se trate de obras que no involucren modificaciones en los derechos en los bienes comunes del condominio.”</p> <p>No queda suficientemente claro que no se requiera asamblea extraordinaria para ampliar una unidad de dominio exclusivo en suelo de uso y goce exclusivo aun cuando el reglamento y el prorrato de bienes comunes y potencial edificatorio ya lo tengan contemplado. El artículo parece cubrir sólo ampliaciones en condominios tipo B.</p>	
<p>CRISTIÁN ESTRADA CORREA</p>	<p>En general es un Reglamento de resuelve y aclara muchos puntos. Planteo dos observaciones: 1.- Existe una confusión permanente en la denominación de las Asambleas de Copropietarios. En los arts.7, 8 y 15 se les refiere como "sesiones de asambleas". Es más clara la nomenclatura de la antigua ley: "Sesiones de Comité de Administración" y "Asambleas de Copropietarios".</p>	<p>La Ley N°21.442 define al Comité de Administración y a la Asamblea de Copropietarios, junto con el Administrador, como órganos de la administración. Específicamente, el art.13 indica que la Asamblea de Copropietarios es el principal órgano decisorio y de administración de un condominio. Por su parte, las "sesiones de asamblea" hacen referencia a aquellas instancias en las cuales los copropietarios se reúnen en asamblea. Las sesiones se clasifican según las materias que serán tratadas en ellas, pudiendo ser asambleas ordinarias o asambleas extraordinarias. Por lo tanto, cuando la Ley o el reglamento de la Ley se refieren a la asamblea de copropietarios, debemos entender que aluden al órgano de la administración. En cambio, cuando describen las "sesiones de asamblea", señalan la reunión de copropietarios.</p>

**JUAN PABLO
JIMÉNEZ**

Si bien es cierto, se reconocen muchas mejoras y avances, respecto de la Ley 19.537 y su Reglamento; también hay una carga importante de burocratización, notarización, judicialización; con la actual ley y este borrador de Reglamento. Y más aún, casi todos con cargo, directa o indirectamente a los copropietarios. También hay una serie de procedimientos que carecen de un diseño racional, eficiente, transparente y libre de conflictos de interés.

Sólo por mencionar algunas situaciones que ejemplifican los casos anteriores:

1) Para actualizar los Reglamentos de Copropiedad, se requiere de una Asamblea de extraordinaria, con un quorum altísimo 50% +1 (realidad que no es factible de alcanzar en muchísimos condominios del país) Y por si fuera poco, requiere de la presencia (pago mediante) de un Notario

2) Para que haya nulidad de las disposiciones del Reglamento de Copropiedad, ésta nulidad, debe ser declarada judicialmente. Además dicha acción requiere el patrocinio de un abogado (si la ley, desde su publicación derogó a la antigua y por jerarquía normativa, también al antiguo reglamento y a todo aquello, que los contravenga; para qué exigir una resolución judicial, si bastaría ceñirse a la nueva Ley y al nuevo Reglamento de la Ley? absoluta falta de economía procesal y de eficiencia del estado)

3) Hay muchos conflictos de interés, por atribuir una obligación o función, pero al mismo tiempo, atribuirle (a ese mismo ente), la función de fiscalizarlo, velar por su cumplimiento; sin siquiera que haya establecida sanciones por el incumplimiento. Por ejemplo, la incorporación, gestión, mantención y actualización del Registro de Copropietarios; obligación que se le impone a copropietarios y administradores; cuando lo más efectivo y transparente; sería que pasara por un ente externo; el que a su vez de manera interna triangule información con otros entes del estado (por ej CBR le proporcione por oficio, o de manera directa; acceso a los CDV a la Secretaría Regional de Condominios; en vez cargar con la gestión y el pago a los copropietarios)

4) En vez de cargar con los gastos y gestiones, a las Comunidades; los nuevos instrumentos requeridos por este Reglamento, los que efectivamente son una mejora (Programa de Mantención, Plan de Emergencia, Plan de Evacuación, etc); podrían proporcionarse Planes tipo, o bien asesorías directas; por parte de la Secretaría Regional de Condominios para que cada comunidad pudiese realizar los suyos (incluso podrían existir capacitaciones, tutoriales, manuales, etc; los que podrían ser de acceso público y gratuito).

5) No se aborda, de manera, concreta y eficiente; uno de los grandes problemas operativos del régimen de copropiedad en Chile; que es saber, efectivamente, quiénes son los copropietarios de una comunidad y de establecer un mecanismo y formas efectivas de comunicación; que sean coherentes con el siglo XXI y la modernización del Estado. Todavía se habla en este reglamento de cartas certificadas, libro de novedades,

No corresponde a materias propias del Reglamento de la Ley

	<p>presencia de notarios, certificados notariales (CDV), procesos judiciales (ej se requiere que un juez declare nulo, un extracto de un reglamento que fue creado al alero de una ley y un reglamento, derogados) etc.</p>	
<p>JAIME AGUIRRE LEIVA</p>	<p>Finalmente indicar que es necesario aclarar que una propiedad, su interior, su balcón y todo es personal, sin embargo y sobre todo en departamentos, actividades como fumar repercute directamente a vecinos que sufren y se transforman en fumadores pasivos. Por otra parte tiran las colillas encendidas y pueden causar incendios en balcones de pisos inferiores por lo que, es necesario dejar indicado y abriendo la opción a que una comunidad prohíba esto en caso que se presenten reclamos de vecinos.</p>	<p>No se acoge la observación. El artículo 5 del reglamento propuesto indica que "El legítimo ejercicio de derechos por parte de copropietarios, arrendatarios u ocupantes del condominio, especialmente de aquellos que habitan en viviendas sociales o destinadas a beneficiarios de los programas habitacionales del Estado, no podrá ser perturbado ni restringido arbitrariamente por las decisiones que se adopten y las funciones que ejerzan la asamblea de copropietarios y los demás órganos de administración del condominio. Tanto la asamblea de copropietarios, como el comité de administración y el administrador o subadministrador, cuando corresponda, deberán resguardar la observancia de lo señalado en el inciso primero de este artículo."</p> <p>Considerando lo anterior, un reglamento de copropiedad no podría prohibir que alguien fume al interior de su unidad. No obstante, sí puede abordar explícitamente la situación de quienes lanzan colillas de cigarrillo hacia bienes de dominio común u otras unidades.</p>

**FERNANDO
COLCHERO**

9 de febrero de 2023

Sr. Carlos Montes Cisternas
Ministro de Vivienda y Urbanismo
Sra. Tatiana Rojas Leiva
Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo
Sra. Doris González Lemunao
Secretaria Ejecutiva de Condominios
Presente

REF.: Proceso de Consulta Ciudadana sobre la Propuesta de Reglamento de la Ley 21.442 (“Propuesta de Reglamento”), que aprueba la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria (“LCI”)

De nuestra consideración:

Como es de su conocimiento, la puesta en marcha de la LCI generó una serie de situaciones que afectaron el adecuado desarrollo de la actividad inmobiliaria, las cuales fue necesario abordar tanto a través de modificaciones legales, como a través de la emisión de la Circular N°1 de la Secretaría Ejecutiva de Condominios (“SEC”).

La publicación del Reglamento de la LCI constituye un importante hecho dentro del proceso de implementación de esta Ley, pues, por un aparte, a través de dicho cuerpo normativo se establecerán condiciones de operación de ciertos aspectos de la Ley que a la fecha aún siguen generando dudas o interpretaciones en su aplicación práctica, y por otra parte, ésta es la instancia en la que es posible definir dichos aspectos de forma que, cumpliendo con lo establecido en la Ley, permitan un adecuado desarrollo de la actividad inmobiliaria.

En el entendido de que el Reglamento de la LCI no puede contrariar o variar el contenido de la Ley, en el caso de algunos de los comentarios efectuados a continuación, se indica la conveniencia de efectuar una modificación de orden legal, con el propósito de resolver las situaciones que se describen.

1) Se elimina la factibilidad de realizar preventa (venta en verde o venta en blanco) de inmuebles acogidos

Artículo modificado: Se suprime la frase: "solo después de que el director de obras municipales respectivo haya emitido el certificado que declare el proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria". Sin perjuicio de lo anterior, la exigencia de entregar el Reglamento de Copropiedad al promitente comprador está contenido en el artículo 9° de la Ley N°21.442 y no puede ser alterada por el Reglamento de la Ley. En tanto, la exigencia de ejecutar o garantizar las obras de urbanización en condominios tipo B es un aspecto señalado en el artículo 1°, letra C.b) de la Ley N°21.442.

al régimen de copropiedad inmobiliaria

a. Artículo N°40, inciso primero

El inciso primero del Artículo N°40 de la Propuesta de Reglamento señala lo siguiente (el subrayado es nuestro):

“La enajenación de las unidades o sitios del condominio solo podrá efectuarse una vez recepcionadas por la dirección de obras municipales las obras de edificación y/o de urbanización de estas. No obstante, el propietario del condominio, podrá suscribir contratos de promesas de compraventa, reservas o cualquier otro acto jurídico que implique la entrega de una determinada cantidad de dinero para la adquisición del dominio, solo después de que el director de obras municipales respectivo haya emitido el certificado que declare el proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, para lo cual se deberá dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 138 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.”

Uno de los efectos prácticos de esta disposición es que se elimina la posibilidad de suscribir promesas de compraventa en forma previa y durante la etapa de construcción de una edificación.

Esto debido a que, en el proceso de pasar desde el papel a convertirse en una edificación, cualquier proyecto inmobiliario debe variar o ajustarse a condiciones que son imposibles de prever en la etapa de elaboración de los proyectos y que surgen únicamente durante la etapa de su construcción.

Esta característica de los proyectos inmobiliarios ya es reconocida actualmente por nuestra normativa, la cual contempla dos mecanismos para informar a la autoridad sobre los ajustes que un proyecto deba realizar durante el período de su construcción: la Modificación de Proyecto (Artículo 5.1.17) y las disposiciones del Artículo 5.2.8, ambos de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. De no existir estos dos mecanismos, sería imposible recepcionar proyectos en la práctica, pues la obra construida siempre presenta diferencias respecto de la versión de proyecto aprobada en el Permiso de Edificación.

Teniendo presente esta realidad, el Certificado de Copropiedad Inmobiliaria debe obtenerse en base a la versión de proyecto que se construye en forma definitiva, puesto que dicho instrumento señala las condiciones para la operación de la edificación que finalmente se materializa. De hecho, de esa forma opera actualmente el desarrollo de proyectos inmobiliarios, pues la versión de proyecto que se presenta para la aprobación de la Copropiedad Inmobiliaria es la misma que se presenta para obtener la Recepción

Definitiva de las Obras, es decir, es la versión que incorpora todos los cambios al proyecto realizados durante su construcción.

Al tener presente esta información, es posible comprender que exigir la aprobación del Certificado de Copropiedad como requisito para firmar promesas de compraventa, en la práctica significa eliminar la preventa de proyectos, tal como se entiende actualmente, pues sería necesario contar con la versión de proyecto para Recepción Definitiva de Obras antes de poder firmar promesas de compraventa.

Es importante ilustrar cuál sería el impacto en el mercado que esta disposición tendría, al eliminar la preventa de proyectos. Actualmente, de acuerdo a las últimas cifras del mercado inmobiliario en la Región Metropolitana, al eliminar la posibilidad de preventa, aproximadamente el 62% de quienes hoy compran una vivienda no podrían hacerlo sino hasta que el proyecto en el que desean comprar obtenga su Certificado de Copropiedad Inmobiliaria. Este efecto generaría un inmediato y ostensible aumento del déficit de vivienda, pues se estaría eliminando la oferta de preventa, que es el tipo de oferta mediante el cual la mayor parte de la población adquiere su vivienda.

Consideramos que es necesario eliminar esta disposición, debido al contundente y negativo impacto que ésta tendría al promover un aumento del déficit de vivienda, pues se impide el desarrollo de la actividad inmobiliaria en forma adecuada para responder a las necesidades de vivienda de la población.

Sin perjuicio de lo anterior, tal vez sería conveniente sostener una conversación respecto a las razones que motivan la propuesta de esta disposición, con el propósito de comprender mejor qué es lo que se busca caucionar mediante su inclusión y de transmitir de forma más detallada el negativo impacto que ésta tendría sobre el desarrollo de la actividad.

b. Artículo N°40, inciso segundo

A continuación, respecto del caso de “la suscripción de cualquier acto jurídico que implique entrega de una determinada cantidad de dinero para la adquisición del dominio de una propiedad”, el inciso segundo del Artículo N°40 de la Propuesta de Reglamento señala lo siguiente:

“En este caso, la persona natural o jurídica propietaria del condominio deberá entregar copia en soporte digital y material del primer reglamento de copropiedad al promitente comprador previo a la suscripción

del respectivo contrato de promesa de compraventa, debiendo dejarse constancia de tal entrega en esta.”

Debido a las mismas razones señaladas respecto del texto propuesto para el inciso primero, esta exigencia hace imposible la realización de preventa de unidades, pues no se está tomando en cuenta que el reglamento de copropiedad únicamente puede aprobarse hacia el final de la construcción de la edificación.

Esto se debe a que el reglamento de copropiedad obligatoriamente debe hacer referencia a los planos de la copropiedad, según lo establecido en el Artículo N°8, letra c), de la LCI, y dichos planos no pueden generarse sino hasta la etapa final de la construcción de la edificación, pues ellos deben graficar los cambios al proyecto surgidos durante la construcción.

Al igual que en el caso del inciso primero, y por las mismas razones señaladas en dicho caso, consideramos que eliminar esta disposición no solo es conveniente, sino que es necesario.

Sin perjuicio de lo anterior, y en el mismo contexto de lo señalado para el inciso primero, tal vez sería conveniente sostener una conversación respecto a las razones que motivan la propuesta de esta disposición, con el propósito de comprender mejor qué es lo que se busca caucionar mediante su inclusión y de transmitir de forma más detallada el negativo impacto que ésta tendría sobre el desarrollo de la actividad.

2) Se reglamentan materias de normativa urbanística, propias de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza

Los Artículos N°49 y N°50 de la Propuesta de Reglamento contienen disposiciones respecto de materias de normativa urbanística, tal como ocurre con algunos artículos de la LCI.

Respecto de estas disposiciones, tal como se señaló con ocasión de la tramitación de la LCI, estimamos que es conveniente regular materias de normativa urbanística, tales como la exigencia mínima de estacionamientos, solamente a través de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y su Ordenanza (OGUC).

Es conveniente concentrar las disposiciones de normativa urbanística solamente en la LGUC y la OGUC,

principalmente con el propósito de facilitar su cumplimiento y de reducir la posibilidad de establecer exigencias que no sea posible cumplir en forma simultánea.

En este sentido consideramos que, respecto de estas disposiciones, es conveniente modificar la LCI para eliminar toda exigencia asociada a la normativa urbanística y, asimismo, eliminar los Artículos N°49 y N°50 de la Propuesta del Reglamento, con el propósito de tratar estas materias únicamente en la LGUC y la OGUC.

3) Disposiciones cuya pertinencia y alcance requiere revisión o aclaración

a. Artículo N°50, inciso segundo

El texto de la Propuesta señala:

“No obstante, en los proyectos de condominios de viviendas sociales, deberá destinarse espacio para estacionar bicicletas, ya sea en los mismos estacionamientos para automóviles o en un área común destinada al efecto. Con todo, esta exigencia deberá siempre cumplirse en el mismo predio en que se emplaza el condominio que genera la obligación, no pudiendo, por tanto, emplazarse estos en otros predios que consulten estacionamientos para bicicletas ni en el espacio público.”

Al respecto, además de recomendar trasladar una exigencia de este tipo a la OGUC, se requiere aclarar su redacción, pues no se entiende cómo será posible destinar espacio para estacionar bicicletas “en los mismos estacionamientos para automóviles” y cómo se compatibiliza esta disposición con las exigencias respecto de estas mismas materias establecidas en la LGUC y OGUC.

b. Artículo N°51

El texto de la Propuesta señala:

“El 10% de los copropietarios de condominios de viviendas sociales podrá solicitar a la dirección de obras municipales que elabore una propuesta de subdivisión, la que, junto a su plano, deberá ser aprobada por el 66% de los derechos del condominio. Para los efectos de acreditar la identidad de los copropietarios que suscriben la solicitud referida, serán aplicables las reglas del artículo 13 del presente reglamento, relativas a la consulta. Asimismo, la dirección de obras municipales, por propia iniciativa, podrá elaborar propuestas de subdivisión de condominios de viviendas sociales, para facilitar una mejor administración, propuesta que también deberá ser aprobada por el 66% de los derechos del condominio.”

Al respecto, se considera necesario eliminar esta disposición, pues no constituye una función de las

	<p>Direcciones de Obras Municipales ejecutar proyectos de subdivisión de condominios de viviendas sociales, ya sea por solicitud de los copropietarios, ni menos por iniciativa propia.</p> <p>c. Artículo N°52 El texto de la Propuesta señala: “La copropiedad resultante de la subdivisión de un condominio de viviendas sociales, estará exenta del cumplimiento de las normas aplicables a las edificaciones existentes y al suelo, establecidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en su Ordenanza y en los respectivos instrumentos de planificación territorial, no siendo exigibles a estas, lo dispuesto en el inciso 1° del artículo 64 de la Ley.” Al respecto, se considera necesario eliminar esta disposición, pues no es posible prever una situación en la que tenga justificación o sentido eximir del cumplimiento de la LGUC y OGUC a ningún tipo de edificación o de copropiedad.</p> <p>Sin otro particular, quedamos a su disposición para lo que se estime conveniente comentar respecto a los puntos planteados.</p>	
LUISA CORTES PUEBLA	<p>Otro punto que nos parece no fue abordado en su profundidad es relativo a criterios para la implementación de fondo operacional, en la ley art 2 se menciona como parte de la obligación económica pero no se mencionan parámetros iniciales. Quiero mencionar que en mi calidad de auditora de condominios he visto muchas comunidades que parten con un fondo operacional muy bajo (menos del equivalente a 1 gasto común) lo que conlleva a que la comunidad prontamente caiga en insolvencia. Por tanto atendiendo a factores de morosidad y proceso de gasto y cobro del gasto común mensual lo recomendable es que este monto sea a lo menos equivalente a 2 gastos comunes mensuales. Esto no se menciona ni en la ley ni en el reglamento y es un tema que se debiera considerar. Queda, por tanto, al debe la figura de Fondo Operacional se menciona como una estrella fugaz en reglamento y la ley, pero sin sustancia, sin fijar parámetros mínimos, como si lo tiene el Fondo de Reserva.</p>	<p>El numeral 8 del artículo 2° de la Ley N°21.442, señala que todos los pagos que deban efectuar los copropietarios como parte de las obligaciones económicas deben estar descritos en el respectivo reglamento de copropiedad.</p>
JORGE LUIS ABURTO BASCUÑAN	<p>Llevo muy poco trabajando en este rubro, pero, algo que debería ser necesario es pedirles un curso sobre administración de copropiedad a las personas que integran los comités de los condominios, los administradores podrían opinar al respecto, en las reuniones entre administradores y comités he visto como desde la ignorancia muchos comités gobiernan y administran para ellos como personas naturales y en ningún caso para la comunidad en forma altruista e incondicional, hoy muchos se interesan más en lo de pagar menos gastos comunes, que en mantener la buena salud física de, principalmente, los condominios verticales, y por sobre todo seguir un plan coherente de mantenciones de estas unidades,</p>	<p>No corresponde a una materia propia del Reglamento de la Ley.</p>

	<p>que están floreciendo todos los días en las ciudades de nuestro país. Encuentro que esta bien que los administradores estén certificados en administración, pero, si no educamos a quienes se hacen cargo de los comités en esas propiedades, en la practica el administrador hace lo que el comite manda, y por favor, no nos hagamos los lesos, los administradores no administran, lo hace el comité, y terminan perjudicando a la comunidad haciendo lo que es mandado por la autoridad del comité, y no lo que realmente beneficiara a a la propiedad común de la comunidad. El administrador es un oficinista que se encarga de la parte legal de los trabajadores del condominio y cumplir el mandato del comite no cumpliendo con la mantención coherente de las unidades físicas(edificios) y terminan apagando incendios todos los días, por falta de mantenciones preventivas. Esa es la realidad en las mantenciones de nuestros edificios, todos los día, en un gran porcentaje.</p> <p>Insisto, echo de menos eso en esta borrador, que los propietarios sean educados en administrar su condominio, desde el conocimiento, no desde la ignorancia, como veo que es la realidad hoy en Chile. Hay faltas de mantenciones y certificaciones en ascensores, reapriete de cajas eléctricas, mantenciones de grifería, de techos, de pinturas exterior de nuestros edificios. Por la ignorancia de los comités y de administradores que solo quieren su paga a fin de mes.</p> <p>Esperemos que el organismo creado para fiscalizar sea un ente vivo en la letra de la Ley, que no sea como las leyes de transito y muchas otras donde no hay personal suficiente para fiscalizar y la Letra de la Ley termina siendo letra muerta.</p>	
JOSÉ MIGUEL FUENTES RODRÍGUEZ	<p>el incremento y aumento unitlateral de los gastos comunes e incorporación de Iva , sustentado por la nueva ley de copropiedad , vulnera los derechos fundamentales (Servicios básicos) de los residentes y moradores dentro de los condominios, promoviendo la deuda y el empobrecimiento donde muchos arrendatarios y propietarios se ven afectados por estas imposiciones alejadas de la realidad social.</p>	<p>No es materia del Reglamento de la Ley N°21.442</p>
YENY ANDREA PALMA ROJAS	<p>Lo otro el comite de adminsitración debe tener la potestad para expulsar vecinos que afectan la calidad de vida de los otros residentes, por ejemplo narcotraficantes, putas, gente violenta, esto sin tener que ir a un juicio solo a policia local pidiendo desalojo del inmueble.</p>	<p>Las facultades del comité de administración están establecidas en la Ley N°21.442.</p>
YENY ANDREA PALMA ROJAS	<p>Lo otro que seria bueno es que el arrendatario sea responsable de las cuentas cuando existe contrato de arriendo, y que estas cuentas sean factibles de publicar en DICOM, hoy mucha gente arrienda y se va dejando deudas enormes y no se hacen cargo.</p>	<p>No es materia del Reglamento de la Ley N°21.442</p>
MIGUEL DÍAZ FUENTEALBA	<p>En reglamento en todo aspecto sólo señala condominios habitacionales y que pasará con los edificios o centros comerciales exclusivos a actividad de comercio y acogidos a ley de copropiedad?</p>	<p>Al igual que la Ley, el reglamento propuesto establece normas dirigidas a la copropiedad inmobiliaria en</p>

		general, no únicamente los condominios con destino habitacional.
--	--	--