



2

m a r z o 2 0 0 7

Informe Jurídico

DE LA CONSTRUCCIÓN

**Organización y
Administración de
Condominios de
Viviendas Sociales,
Ley N° 20.168**

**Reglamento de
Seguridad Especial
Para Empresas
Contratistas y
Subcontratistas**

COORDINACIÓN DE ASESORÍAS
Y ESTUDIOS LEGALES
DE LA GERENCIA DE ESTUDIOS
Cámara Chilena de la Construcción
Marchant Pereira N° 10, Piso 3
Providencia, Santiago.
Teléfono 376 3385 / Fax 371 3431
www.camaraconstruccion.cl



Este Informe Jurídico se refiere a las últimas modificaciones introducidas al marco regulatorio sectorial.

En primer lugar, expone las modificaciones introducidas a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, al establecer a partir del mes de febrero de este año nuevas obligaciones en los condominios de vivienda social.

Asimismo, ofrece a los Sres. Socios un modelo del nuevo Reglamento Especial para Empresas Contratistas y Subcontratistas, exigido por la Ley de Subcontratación para faenas, obras o servicios propios de su giro con más de 50 trabajadores, independiente de cual sea el empleador. Este Reglamento permitirá implementar el Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo, el cual es obligatorio para las faenas señaladas, tal como se informó en Informe Jurídico N° 1 del presente año.

Adicionalmente a lo anterior, se les ofrece en este Informe Jurídico un contrato tipo de contratación de especialidades, que recoge las nuevas obligaciones que dispone esta nueva ley en materia de subcontratación.

Se adjunta también la “Cartilla Tributaria” que analiza la nueva ley publicada durante el mes de febrero pasado, que tiene por objeto establecer un Régimen simplificado para la determinación del Impuesto a la Renta de los pequeños contribuyentes. (Nuevo artículo 14 ter de la Ley de Impuesto a la Renta).

ORGANIZACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE CONDOMINIOS DE VIVIENDAS SOCIALES, LEY Nº 20.168

RESUMEN EJECUTIVO

La Ley Nº 20.168 (D.O. 14/02/2007) modifica la Ley Nº 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, con el objetivo fundamental de facilitar la administración de los condominios de viviendas sociales y mejorar la convivencia entre sus habitantes.

Dentro de las modificaciones que incorpora la Ley Nº 20.168 en la Ley Nº 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, hay dos disposiciones que merecen especial atención:

- a.** Limita a 150 el número de unidades de viviendas que pueden tener los condominios de viviendas sociales.
- b.** Establece para los condominios de viviendas sociales la obligación de contar con un mínimo de un estacionamiento por cada dos unidades de viviendas.

INTRODUCCIÓN

En el Diario Oficial de fecha 14 de febrero de 2007 apareció publicada la Ley Nº 20.168, que “modifica la Ley Nº 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria para facilitar la organización y administración de los condominios de viviendas sociales”,¹ en adelante, la “Ley Nº 20.168”.

¹ Conforme al artículo 40 de la Ley Nº 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, se entiende por “viviendas sociales” las viviendas económicas de carácter definitivo, destinadas a resolver los problemas de la marginalidad habitacional, cuyo valor de tasación no exceda en más de un 30% el señalado en el Decreto Ley Nº 2.552, de 1979 (UF 400), esto es, cuyo valor de tasación no exceda de UF 520.

La Ley, materia de este informe, tuvo su origen en una Moción Parlamentaria² presentada a mediados del año 2005 , cuyo objetivo o idea matriz es establecer normas que contribuyan a facilitar la organización de los vecinos y la administración de los condominios de viviendas sociales y que permitan garantizar un estándar superior en la construcción de las mismas.

Para cumplir con lo anterior, la Moción en comento propone los siguientes objetivos generales:

- 1.** Propender a crear un mejor entorno y calidad de vida en los condominios de viviendas sociales, evitando que dichos condominios estén conformados por un número excesivo de unidades y procurar que cuenten con un ordenamiento, distribución, espacios comunes y equipamiento que favorezcan la convivencia y la seguridad de los vecinos.
- 2.** Favorecer la organización, al amparo de la ley, de los copropietarios de viviendas sociales, con el objeto de lograr una adecuada administración de los bienes comunes. Para lo cual, se precisan las normas sobre administración provisoria de los bienes comunes. Se otorga personalidad jurídica al Comité de Administración y se lo dota del privilegio de pobreza para la realización de ciertos trámites.
- 3.** Prevenir y resolver extrajudicialmente los conflictos, mejorando el rol de los Municipios y de los Juzgados de Policía Local en ese ámbito.
- 4.** Fortalecer el rol público en la mantención de la calidad de vida de los condominios de viviendas sociales, mejorando la información existente sobre ellos y procurando una mayor participación de los organismos públicos en las actividades que conduzcan a dicho fin.

Dentro de las modificaciones que incorpora la Ley Nº 20.168 en la Ley Nº 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, en adelante, “La Ley de Copropiedad Inmobiliaria”, hay dos que merecen especial atención:

- a.** Limita a 150 el número de unidades de viviendas que pueden tener los condominios de viviendas sociales.
- b.** Establece para los condominios de viviendas sociales la obligación de contar con un mínimo de un estacionamiento por cada dos unidades de viviendas.

² La Moción fue presentada por los Diputados señoras Isabel Allende y María Antonieta Saa; señores René Manuel García, Patricio Melero, Fernando Meza, Carlos Montes y Gonzalo Uriarte; y por los ex Diputados señora Eliana Caraball y señor Edgardo Riveros. También fue autor de esta Moción el ex Diputado y actual Senador, señor Juan Pablo Letelier.

CONTENIDO DE LA LEY Nº 20.168

A continuación, revisaremos el contenido de las modificaciones que incorporó la Ley Nº 20.168 en la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, especialmente nos referiremos a la norma que limita el número de viviendas a 150 y a aquélla que exige contar con un estacionamiento cada dos unidades de vivienda.

1. Limita a 150 el número de unidades de viviendas que pueden tener los condominios de viviendas sociales.

Una de las modificaciones más importantes que introduce la Ley Nº 20.168 en la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, corresponde a la nueva disposición del artículo 39 que limita a 150 el número total de unidades de viviendas que pueden tener los condominios de viviendas sociales.

Esta modificación dice relación con uno de los objetivos de la Moción, hoy Ley Nº 20.168, en el sentido de evitar que los condominios de viviendas sociales estén conformados por un número excesivo de unidades.

Sobre el particular, es importante hacer presente que el proyecto original modificaba, además, el artículo 3º del Decreto Ley Nº 2.552, de 1979,³ estableciendo a este respecto que las viviendas sociales “... no podrán edificarse en grupos o conjuntos de más de 50 unidades habitacionales, los que deberán garantizar que su diseño y distribución y, en particular, la ubicación y características de los espacios comunes, favorezcan la organización y la comunicación entre los vecinos y cumplir además, las restantes ...”

Como es dable apreciar, la norma original en materia de limitación del número de unidades de viviendas sociales presentaba una serie de inconvenientes, a saber:

- a. Como modificaba el artículo 3º del Decreto Ley Nº 2.552, debía entenderse que la limitación era aplicable a todo conjunto de viviendas sociales y no sólo a aquéllas ubicadas en condominio, lo que tendría implicancias en la construcción de todos los proyectos de vivienda social, estén o no en condominios.

³ El Decreto Ley Nº 2.552, de 1979, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (D.O. 23/02/1979), regula, entre otras materias, la vivienda social, la que se define en el artículo 3º de este cuerpo jurídico de la siguiente forma: “Artículo 3. Para todos los efectos legales se entenderá por vivienda social la vivienda económica de carácter definitivo, destinada a resolver los problemas de la marginalidad habitacional, financiada con recursos públicos o privados, cualquiera que sean sus modalidades de construcción o adquisición, y cuyo valor de tasación no sea superior a 400 unidades de fomento.

La tasación la hará la Dirección de Obras Municipales respectiva al solicitarse el permiso de edificación. En ella se considerará la suma de los siguientes factores:

- a. El valor del terreno, que será el del avalúo fiscal del inmueble, vigente a la fecha de la solicitud del permiso señalado, y
- b. El valor de construcción de la vivienda, según el proyecto presentado, que se evaluará conforme a la tabla de costos unitarios a que se refiere el artículo 127 del decreto supremo Nº 458, de 1976, de Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones. Para ello, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo elaborará dicha tabla y sus reajustes trimestrales, de acuerdo con las tablas de valores bases de construcción utilizadas por el Servicio de Impuestos Internos, excluyendo los factores relativos a clasificación comunal.

Estas viviendas deberán cumplir, además, las características técnicas, de urbanización y de equipamiento que señalen los reglamentos que dicte el Presidente de la República por intermedio del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Los actos, contratos, actuaciones y documentos que se celebre, otorguen o suscriban con relación a la vivienda social estarán exentos de la Ley de Timbres, Estampillas y Papel Sellado.”

- b.** Limitaba el número de unidades a un máximo de 50 en un proyecto, situación que afectaba principalmente a las familias que habitan estas viviendas. En efecto, la restricción propuesta para el artículo 3º del Decreto Ley Nº 2.552, de 1979, implicaba que los costos por unidad de vivienda se incrementarían en razón de la menor economía de escala por compra de insumos, el mayor cargo por gastos generales directos y los mayores costos en la elaboración y aprobación de los proyectos.
- c.** El proyecto no precisaba la entidad ni el criterio que ésta utilizaría para evaluar que el diseño del conjunto favoreciera la organización entre vecinos, lo que podría haber significado que se tomaran decisiones discrecionales por parte de la autoridad a cargo.

Cuando la Cámara Chilena de la Construcción concurrió a la Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano de la Cámara de Diputados,⁴ hizo presente que esta limitación propuesta para el artículo 3º del Decreto Ley Nº 2.552, de 1979, tendría implicancias en todos los proyectos de construcción de viviendas cuyo valor sea igual o inferior a 1.200 unidades de fomento, sea que se trate de condominios o no, o de viviendas en extensión. La consecuencia directa de esta restricción se reflejaría en el precio de las viviendas sociales, ya que, por razones de economía de escala, se construyen normalmente en grupos superiores a 200, cuando se trata de tipologías en extensión.

Durante la tramitación del proyecto en el Congreso se presentaron indicaciones que modificaron los siguientes aspectos en relación a la norma que establece el límite al número de viviendas sociales:

- a.** No se modifica el artículo 3º del Decreto Ley Nº 2.552, de 1979, sino que sólo la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. De esta forma, queda claro que la limitación sólo es aplicable a los condominios de viviendas sociales.
- b.** Se aumenta de 50 a 150 el número máximo de unidades de viviendas sociales en cada condominio.
- c.** Se elimina la frase del proyecto original relativa al diseño de los condominios de vivienda social.

Además, se define expresamente en el artículo 39 a los condominios de viviendas sociales como aquellos conjuntos que estén constituidos mayoritariamente por viviendas sociales.

Mediante norma transitoria se establece la facultad de las Municipalidades para subdividir los condominios de viviendas sociales, de manera de ajustarse a la modificación que establece la Ley Nº 20.168 de limitar a 150 el número de unidades de viviendas en los condominios de viviendas sociales.

Comentarios:

Los problemas de copropiedad, cuando existen, son fundamentalmente de administración y no se solucionan con restricciones a la construcción, como lo hace la Ley Nº 20.168.

⁴ La Cámara Chilena de la Construcción concurrió a la Sesión 98ª ordinaria, celebrada el día 3 de agosto de 2005. Las observaciones de la Cámara constan en el Primer Informe de la Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano de la Cámara de Diputados, de fecha 9 de noviembre de 2005

Por otro lado, si lo que se busca es optimizar la participación de la comunidad, tal como se expresa en el Mensaje, no tiene justificación esta modificación legal que limita el número máximo de unidades en los condominios de viviendas sociales, por cuanto el artículo 46 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria permite recurrir a subadministraciones en caso que sea necesario.⁵

El esfuerzo debe orientarse a focalizar la solución a base de capacitación y generación de incentivos y estímulos a la organización. En este sentido, debiera ampliarse el objetivo de los subsidios del Fondo Solidario para la Vivienda a los condominios de viviendas sociales, contemplados en la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. Así se orientarían acciones de capacitación de las administraciones y se crearía un incentivo para aquellas administraciones que ya estén organizadas. Esto permitiría mejorar la organización de los comuneros, situación que no se logra a través de restricciones a la construcción, como es la de limitar el número de unidades en un condominio.⁶

2. Establece para los condominios de viviendas sociales la obligación de contar con un mínimo de un estacionamiento por cada dos unidades de viviendas.

Constituye, también, una modificación de especial relevancia, la disposición que incorpora la Ley Nº 20.168 en el artículo 8º de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, en virtud de la cual se establece para los condominios de viviendas sociales la obligación de contar, a lo menos, con un estacionamiento por cada dos unidades destinadas a viviendas.

Comentarios:

Estimamos que esta nueva exigencia legal de contar, a lo menos, con un estacionamiento por cada dos unidades de viviendas en los condominios de viviendas sociales, traerá como consecuencia una pérdida de flexibilidad del sistema,⁷ la cual estaba entregada hasta antes de la entrada en vigencia de esta ley a los Planes Reguladores Comunes (PRC), los cuales son los instrumentos más eficientes para recoger las necesidades de cada comuna.

⁵ El artículo 46 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria dispone: *"Tratándose de condominios de viviendas sociales integrados por más de un bloque independiente, cada bloque podrá establecer subadministraciones, en la forma dispuesta en el artículo 25, cualquiera que sea el número de unidades que lo integren."*

⁶ La opinión de la Cámara Chilena de la Construcción consta en el Informe de la Comisión de Vivienda y Urbanismo del Senado, de fecha 8 de agosto de 2006.

⁷ La Cámara Chilena de la Construcción concurrió a la Sesión 98ª ordinaria, celebrada el día 3 de agosto de 2005. Las observaciones de la Cámara constan en el Primer Informe de la Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano de la Cámara de Diputados, de fecha 9 de noviembre de 2005.

3. Excluye a los condominios de viviendas sociales de la normativa sobre compensaciones de terrenos para equipamiento y áreas verdes.

Se modifica el inciso segundo del artículo 9º de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria⁸ para impedir las reubicaciones o compensaciones de superficies de áreas verdes o de equipamiento en los condominios de viviendas sociales, de manera que dichos condominios cuenten con los equipamientos y áreas verdes necesarios para mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

4. Primer Reglamento de Copropiedad.

Se modifica la norma del artículo 29 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, relativa al primer reglamento de copropiedad que debe ser dictado por el dueño del condominio. Se agrega que dicho Reglamento deberá considerar las características propias del condominio y contener las menciones específicas para los diferentes aspectos a que se refiere el artículo 28.⁹ Esta nueva disposición persigue evitar la aprobación de reglamentos tipo que no están de acuerdo con la realidad del condominio.

5. Designación de administradores provisorios.

El artículo 42 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria permite a los Servicios de Vivienda y Urbanización designar en los condominios de viviendas sociales, por una sola vez, administradores provisorios, no pudiendo exceder el plazo de su desempeño de seis meses contado desde su designación.

La Ley Nº 20.168 dota de atribuciones a los Gobiernos Regionales y a las Municipalidades para que, al igual que los Servicios de Vivienda y Urbanización, puedan designar administradores provisorios, y para sustituirlos cuando exista acuerdo de la asamblea de copropietarios en ese sentido. Además, se suprime el plazo máximo establecido para su desempeño, el que no podía exceder de seis meses.

⁸ El inciso segundo del artículo 9º de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria dispone: "Cuando las superficies que deban cederse para áreas verdes resulten inferiores a 500 metros cuadrados, podrá ubicarse en otros terrenos dentro de la misma comuna, o compensarse su valor en dinero, con una suma equivalente a la parte proporcional de esa superficie en el valor comercial del terreno, en cualquiera de ambos casos previo acuerdo con la municipalidad respectiva, la que sólo podrá invertir estos recursos en la ejecución de nuevas áreas verdes. Lo anterior, se aplicará igualmente a las superficies que deban cederse para equipamiento, cualquiera que sea el tamaño resultante y, en caso de acordarse su compensación en dinero, la municipalidad sólo podrá invertir estos recursos en la ejecución de nuevas obras de equipamiento."

⁹ El artículo 28 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria establece la obligación de los copropietarios de un condominio de contar con un reglamento de copropiedad y señala las materias que éste debe contener, que dicen relación, fundamentalmente, con la regulación de los derechos y obligaciones de los copropietarios sobre las unidades y bienes de dominio común, y la administración del condominio.

6. Exención del pago de derechos arancelarios en las actuaciones de condominios de viviendas sociales.

Mediante la incorporación de un nuevo artículo 46 bis en la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, se establece la exención total del pago de derechos arancelarios que correspondan a notarios, conservadores de bienes raíces y archiveros por las actuaciones que deban efectuar los condominios de viviendas sociales en cumplimiento de esta ley.

La calidad de condominio de vivienda social deberá acreditarse mediante certificado emitido por la Dirección de Obras Municipales correspondiente.

Asimismo, se permite que en las actuaciones que exijan la intervención de un notario puedan participar como ministros de fe tanto el secretario municipal respectivo o el oficial del registro civil competente.

7. Normas Transitorias. Procedimiento extraordinario de subdivisión.

Como se mencionó anteriormente en este informe, una de las principales modificaciones que introdujo la Ley Nº 20.168 en la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, fue la disposición que limita a 150 el número de unidades de viviendas que pueden tener los condominios de viviendas sociales.

Para ajustarse a esta nueva disposición, mediante la norma contenida en el artículo 1º Transitorio de la Ley Nº 20.168, se faculta a las Municipalidades para subdividir los condominios de viviendas sociales.

Para estos efectos, se consulta un procedimiento extraordinario de subdivisión, en virtud del cual los copropietarios, dentro del plazo de tres años contados desde la fecha de publicación de la Ley Nº 20.168 (14-02-2007), podrán solicitar la subdivisión del condominio, correspondiéndole al Director de Obras Municipales presentar a los copropietarios una propuesta de subdivisión que deberá ser aprobada por los copropietarios que representen, a lo menos, el 75% de los derechos en el condominio. Posteriormente, procederá a dictar la resolución que dispone la subdivisión del condominio, la que se inscribirá en el Conservador de Bienes Raíces conjuntamente con el plano. Los cambios rigen desde la fecha de esta inscripción.

Las actuaciones antes mencionadas estarán exentas del pago de los derechos arancelarios que correspondan a notarios, conservadores y archiveros, conforme lo dispone el artículo 2º Transitorio de la Ley Nº 20.168.

El resto de las disposiciones de esta ley se refieren a la administración de condominios, las cuales no competen directamente a la actividad sectorial, las que podrán ser solicitadas si es del interés de los Sres. Socios en la Coordinación de Estudios Legales CChC.

TABLA DE CÁLCULO DEL
IMPUESTO ÚNICO DE SEGUNDA CATEGORÍA Y
GLOBAL COMPLEMENTARIO DE MARZO DE 2007

				UTM \$ UTM \$ 32.271	
Período	Monto de Renta Imponible		Factor	Cantidad a Rebajar Includo 10% UTM	Tasa de Impuesto Efectiva Máxima por cada Tramo
	Desde	Hasta			
M	- 0 -	435.658,50	0,00	0,00	Exento
E	435.658,51	968.130,00	0,05	21.782,93	3 %
N	968.130,01	1.613.550,00	0,10	70.189,43	6 %
S	1.613.550,01	2.258.970,00	0,15	150.866,93	8 %
U	2.258.970,01	2.904.390,00	0,25	376.763,93	12 %
A	2.904.390,01	3.872.520,00	0,32	580.071,23	17 %
L	3.872.520,01	4.840.650,00	0,37	773.697,23	21 %
	4.840.650,01	Y MÁS	0,40	918.916,73	Más de 21 %

	MENSUAL	QUINCENAL	SEMANAL	DIARIO
LÍMITE EXENTO	\$ 435.658,50	\$ 217.829,25	\$ 101.653,65	\$ 14.521,95

TABLA DE CÁLCULO DEL
IMPUESTO ÚNICO DE SEGUNDA CATEGORÍA Y
GLOBAL COMPLEMENTARIO DE ABRIL DE 2007

				UTM \$ UTM \$ 32.206	
Período	Monto de Renta Imponible		Factor	Cantidad a Rebajar Includo 10% UTM	Tasa de Impuesto Efectiva Máxima por cada Tramo
	Desde	Hasta			
M	- 0 -	434.781,00	0,00	0,00	Exento
E	434.781,01	966.180,00	0,05	21.739,05	3 %
N	966.180,01	1.610.300,00	0,10	70.048,05	6 %
S	1.610.300,01	2.254.420,00	0,15	150.563,05	8 %
U	2.254.420,01	2.898.540,00	0,25	376.005,05	12 %
A	2.898.540,01	3.864.720,00	0,32	578.902,85	17 %
L	3.864.720,01	4.830.900,00	0,37	772.138,85	21 %
	4.830.900,01	Y MÁS	0,40	917.065,85	Más de 21 %

	MENSUAL	QUINCENAL	SEMANAL	DIARIO
LÍMITE EXENTO	\$ 434.781,00	\$ 217.390,50	\$ 101.448,86	\$ 14.492,66

EL INFORME JURÍDICO DE LA CONSTRUCCIÓN es una publicación de la Coordinación de Asesorías y Estudios Legales de la Gerencia de Estudios de la Cámara Chilena de la Construcción A.G., que tiene por finalidad mantener adecuada y oportunamente informados a sus socios sobre las normas legales y reglamentarias que regulan su actividad empresarial.

Descriptores: Copropiedad Inmobiliaria; Condominios; Viviendas Sociales.

Responsable: Carolina Arrau Guzmán.

Abogado Informante: René Lardinois Medina.



COORDINACIÓN DE ASESORÍAS
Y ESTUDIOS LEGALES
DE LA GERENCIA DE ESTUDIOS

Cámara Chilena de la Construcción

Marchant Pereira Nº 10, Piso 3

Providencia, Santiago.

Teléfono 376 3385 / Fax 371 3431

www.camaraconstruccion.cl