

**CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

**DISCURSO DEL SEÑOR HERNÁN DOREN LOIS  
PRESIDENTE DE LA CAMARA  
CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN**

**SEMINARIO SOBRE COPROPIEDAD INMOBILIARIA**

CasaPiedra, Miércoles 29 de abril de 1998

- / Señor Ministro de Vivienda y Urbanismo,
- / Honorables señores Parlamentarios, *Señor M. Lois*
- Señor Alcalde de la I. Municipalidad de Santiago,
- / Señor Alcalde de la I. Municipalidad de Providencia,
- Señor Decano de la Facultad de Derecho de la Universidad Gabriela Mistral,
- Señor Presidente del Colegio de Arquitectos,
- / Señor Presidente de la Asociación de Corredores de Propiedades,
- Señoras y Señores,

En nombre de la Cámara Chilena de la Construcción, agradezco a ustedes su asistencia a este Seminario, organizado en conjunto con la Universidad Gabriela Mistral. La nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria reviste especial importancia para los socios de la Cámara Chilena de la Construcción. Por tal motivo, desde que el año 1994 se comenzara a trabajar por parte del Ministerio de Vivienda y Urbanismo en esbozar las ideas principales que debería contener una iniciativa legal en esta materia, la Cámara de la Construcción ha aportado la experiencia de sus asociados y sus equipos técnicos para contribuir a que el resultado final, publicado como ley en Diciembre de 1997, fuese acorde a las necesidades de las personas y de las empresas.

-08156-

**CAMARA CHILENA DE  
LA CONSTRUCCION**  
Centro Documentación

La relevancia de innovar en el ámbito de condominios se explica casi por sí sola. Durante el año 1997, de un total de casi cinco millones de metros cuadrados edificados en el Gran Santiago, el 60,8% correspondió a situaciones sujetas al régimen de copropiedad inmobiliaria. En la edificación no habitacional, se construyó un 46,2% de un total de 1.150.000 metros cuadrados bajo algún sistema de copropiedad. Por su parte, en el área habitacional, un 65,2% de los 3.800.000 metros cuadrados edificados se acogieron al régimen de copropiedad, lo que en número de viviendas implica un 56,7% del total.

A nivel de país, los indicadores sobre vivienda nos señalan una tendencia creciente a la edificación de departamentos. Entre 1993 y 1996 un promedio cercano al 30% del total de viviendas construidas ha correspondido a departamentos, naturalmente acogidos al sistema legal de copropiedad inmobiliaria.

Cualquiera que sea el parámetro que se aplique, creemos que el porcentaje edificado bajo las normas de esta ley aumentará substancialmente en el futuro, en especial en lo relativo a condominios de viviendas en extensión y en formas de copropiedad hoy claramente reconocidas por la ley, tales como locales comerciales, bodegas y estacionamientos.

Estimamos que esta nueva ley puede presentar nuevas oportunidades de negocios para el sector inmobiliario. En tal sentido, la valoramos en su conjunto, y esperamos que su plena implementación se lleve a cabo de una manera eficiente. En tal sentido, confiamos en la pronta tramitación de algunos reglamentos pendientes.

Lo mismo puede decirse del nuevo procedimiento sobre avalúos fiscales diseñado por el Servicio de Impuestos Internos, respecto del cual entendemos que sólo falta su pronta publicación en el Diario Oficial. Agradecemos la favorable disposición de las autoridades del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y del Servicio de Impuestos Internos - en la parte que le cabe -, en tratar de resolver situaciones pendientes que se han prestado para dudas y a veces requerimientos innecesarios por parte de otras autoridades, que retrasan la oportuna obtención del Certificado de Copropiedad Inmobiliaria que establece el nuevo cuerpo legal.

Sin embargo, no puedo dejar pasar la oportunidad de estar ante ustedes para expresar la preocupación de nuestro gremio por el creciente entorno regulatorio que se impone a nuestra actividad. Si bien la ley de Copropiedad ofrece múltiples atractivos, la modernización que con ella se pretendió puede verse afectada por múltiples y crecientes exigencias ambientales, de construcción, y hasta tributarias. En definitiva, el buen desempeño de una actividad como la nuestra depende de un marco adecuado, que concilie los legítimos derechos de la comunidad con la posibilidad de ejercer una actividad empresarial libre de trabas y cortapisas. Una buena iniciativa no es independiente del contexto que la rodea.

Así, por ejemplo, la ausencia de una definición de proyecto inmobiliario para efectos de la aplicación del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental establecido en la Ley de Bases del Medio Ambiente, mantiene en la incertidumbre y suspendidos una serie de proyectos destinados a acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria. Instamos a la autoridad a procurar respuesta a una situación de incertidumbre que no puede traducirse en que todo tipo de proyectos, con

independencia de su tamaño o dimensiones, deba recorrer el tortuoso camino de la aprobación ambiental, máxime cuando hoy muchas disposiciones aplicables a la construcción tienen por propósito preservar el medio ambiente. El crecimiento cero no es opción, como tampoco lo es aumentar indebidamente los costos de edificación. Los constructores no nos oponemos a la preservación ambiental, pero rechazamos enfáticamente la tentación de algunos por imponernos una visión ideológica, discrecional y anticuada de este tema.

Afectan también al desarrollo inmobiliario acogido a la nueva ley las iniciativas en materia de impuestos que se discuten hoy en el Congreso. Por cierto, es unánime el apoyo de todos los sectores sociales al aumento de pensiones para el desamparado sector de la tercera edad. Sin embargo, cabe preguntarse por qué el Gobierno pretende pagar dicho aumento eliminando, por ejemplo, el beneficio de rebajar del impuesto a la renta las contribuciones de bienes raíces pagadas por inmuebles del giro de las empresas constructoras e inmobiliarias. Si se elimina dicha rebaja, nuestras empresas socias pagarán dos veces impuesto por una misma fuente, es decir, por los terrenos que utilizan para edificar y luego vender lo construido. El Gobierno podría colaborar aún más al bienestar de los jubilados si resolviera sus complejos privatizadores, en especial en el sector sanitario, y si continuara desprendiéndose de activos que hoy ya no se justifican en sus manos.

A lo anterior, quisiera añadir que no parece prudente afectar a un sector que comienza a sentir los efectos de la mala situación de algunas economías del Asia. La construcción es intensiva en mano de obra, emplea hoy cerca de medio millón de trabajadores, y su dinamismo se expande a otros sectores

de la economía. La reacción ante la coyuntura actual, algunos ideologismos y ciertas indefiniciones de fondo no pueden significar alteraciones a la estructura de una obra que en general es sana, como sucede con la actividad constructora e inmobiliaria.

Retornando a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, me atrevo a sugerir algunas palabras clave para su mejor comprensión. Se trata de una normativa unificadora, que ha reunido en un mismo texto disposiciones que se hallaban dispersas en múltiples textos legales. Es también modernizadora, pues ha procurado aportar aire fresco a regulaciones de más de sesenta años de antigüedad, concebidas para una época en que el terreno existente y los estilos de vida no se insertaban en la compleja modernidad que hoy vivimos. Hacía falta, dentro de la modernización, dar un tratamiento más amplio a materias como los tipos de condominios; las clases de bienes comunes y la posibilidad de enajenarlos, gravarlos, darlos en arrendamiento o constituir uso o goce exclusivo sobre ellos; y, especialmente, regular con mayor detalle la vida en comunidad y sus aspectos más esenciales, como las mayorías necesarias para adoptar acuerdos, la administración de los condominios o la forma de resolver conflictos entre los copropietarios.

Se trata también de una ley que refleja preocupación por no romper la armonía a la que tienden las normas urbanísticas, aún cuando podamos no compartir algunas de sus normas, como las relativas a cesiones o la imposibilidad de acoger a ella proyectos habitacionales fuera del límite urbano. Existe también una preocupación social de extender los beneficios de la vida en copropiedad a las viviendas sociales, lo cual enaltece la dignidad de sus habitantes.

Es igualmente una ley detallada, casi reglamentaria, diseñada para bastarse a sí misma en la mayoría de sus disposiciones, lo cual, si bien puede darle cierta rigidez, permite su aplicación sin necesidad de esperar la acción de la autoridad para ello. Sin embargo, tal como ya lo mencionara, existen algunos aspectos en los que forzosamente se requiere de complementación reglamentaria, lo que esperamos sea pronto una realidad.

Existen otros propósitos tenidos en cuenta por la ley de Copropiedad Inmobiliaria, como un parcial favorecimiento de la renovación urbana por la vía de rebajar los requisitos de quórum para adoptar decisiones sobre modificación o terminación del condominio; y su aplicación a situaciones anteriores a la vigencia de la nueva ley. Todos estos temas serán convenientemente tratados por los destacados expositores que contempla el programa del Seminario.

Agradezco nuevamente a Ustedes su presencia, y deseo que este Seminario les sea realmente de utilidad.

Muchas Gracias



DOREN  
1980429  
01



AUTOR Doren Loio, German

TITULO Discurso del señor...

N° TOP 08156



0007093