

PROYECTO SOBRE NUEVA LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA BOLETÍN №11.540-14

Alcalde Gonzalo Durán Presidente Comisión de Vivienda ACHM

Av. Libertador Bernardo O`Higgins № 949 - piso 10, Santiago, Chile. Fono: (56) 2 5998 300 www.facebook.com/AChMChile - twitter: @AChMunicip Email: capacitacion@achm.cl

www.achm.cl

DIAGNOSTICO DE CIFRAS LA COPROPIEDAD INMOBILIARIA

- Uno de cada cuatro habitantes vive en copropiedad es decir más de el 20% de la población.
- Existen al día de hoy 4 millones 540 mil viviendas de ellas el 19% corresponde a departamentos con copropiedad o condominios en altura y de estos últimos 340 corresponden a departamentos en la categoría de viviendas social.
- Existe un universo de 1,174,219 viviendas en copropiedad.



DIAGNOSTICO DE CIFRAS LA COPROPIEDAD INMOBILIARIA

- Esto representa el 23,7% del parque habitacional total.
- Existen 1626 conjuntos habitacionales que son Condominios sociales en altura.
- Estos 1626 Condominios Sociales corresponden a 350.880 departamentos



PARTICIPACION DE LA COMUNIDAD

- La participación ciudadana debe darse por una difusión y educación a quienes viven en Copropiedad y sobre todo a los que viven en Condominios Sociales, ya que generalmente desconocen sus deberes y obligaciones.
- La disminución del quórum es loable como mejoramiento para dar soluciones a los problemas de los Condominios pero se contradice con el objetivo de mayor o mejor participación.



PARTICIPACION DE LA COMUNIDAD

 Los arrendatarios en el PL, podrían participar en las asambleas (solo en determinadas materias) siempre y cuando no alteren el derecho de propiedad del bien comunitario.



CONDOMINIOS SOCIALES - TIPIFICACION

- Se debe tender a distinguir entre Condominios Sociales y no sociales. Ejemplo: Condominio de la clase media.
- Las cooperativas podrían ser un instrumento de alternativa para darle continuidad al proceso de postulación y el de funcionamiento de un condominio.



CONDOMINIOS SOCIALES - TIPIFICACION

- Siempre y cuando existan los recursos para aquello, los Municipios podríamos homologar los actos constitutivos de la copropiedad. Con el objeto de fortalecer los condominios sociales.
- Debería el PL contemplar un aporte económico de los organismos públicos para acortar la brecha de dualidad entre la posibilidad y la real inversión en los condominios.



SITUACION ACTUAL DE LOS CONDOMINIOS

- Los condominios construidos en las décadas del 70, 80 y 90 son los con mayores problemas de hacinamiento y carencia de infraestructura. Los principales problemas son el tamaño reducido de los departamentos, el deterioro de las redes eléctricas, sanitarias, las techumbres con asbestos y la nula la mantención de las áreas y espacios comunes.
- Existe un permanente conflicto financiero para quien administran o son los encargados de los condominios que no tienen reglamentos, debido a que no cuentan con recursos para ello.



SITUACIÓN ACTUAL DE LOS CONDOMINIOS

- No existe organización formalizada y regulada por ley, solo existe organización de parte de estas comunidades, cuando se opta a algún proyecto de mejoramiento, el cual al ser ejecutado, pierde el interés en seguir vigente.
- En los casos donde existe reglamento, no existe quien fiscalice el cumplimiento de los reglamentos, ya que solo puede intervenir el municipio en los casos de Condominios de Vivienda Social.



 Aunque la ley ha avanzado significativamente en muchos de los problemas que enfrentan los Condominios de Viviendas Sociales, hay un serio problema con respecto a la aplicación de la ley, ya que los Municipios de acuerdo a sus posibilidades actúan en los innumerables conflictos suscitados entre vecinos, pero en general no implementan las instancias de mediación, por falta de recursos para contratar personal especializado, y los



Juzgados de Policía Local, están saturados para responder en tiempo y forma eficientemente. Tampoco existe fiscalización por parte de las instituciones estatales que si tienen recursos y personal para la fiscalización.

 Los municipios son permanentemente requeridos por los vecinos que viven en copropiedad inmobiliaria, solicitando su intervención en caso de filtraciones de instalaciones sanitarias,



el corte de maleza o arboles, el riego de áreas verdes comunes, de los Condominios Sociales y pago de luz de áreas comunes. Esto implica flujo de caja y desbalance del presupuesto municipal.

 Existe una asimetría entre municipios, debido a que los distintos tipos de Municipios, especialmente los de la RM, tienen distintos niveles de cantidad de Condominios de Vivienda Social y de recursos disponibles para apoyarlos (San Bernardo v/s Las Condes).

Esto es una dificultad importante pues son los Municipios la institución más cercana a los vecinos y en general tienen poca capacidad humana y financiera para responder



COMENTARIOS DE LA LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA

- La iniciativa de mejorar la ley en forma estructural es razonable y altruista.
- Facilitar la convocatoria en cuanto al quórum y tipo de convocatoria y realización de las Asambleas de copropietarios es positiva porque dinamiza la toma de decisiones de la comunidad que vive en Condominios Sociales y otros.



COMENTARIOS DE LA LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA

- Facilita los asuntos de administración, permite entregar soluciones dialogadas y avalada por la mayoría de los asistentes a las asambleas de los copropietarios.
- La facultad de establecer reglamentos tipos para copropiedades antiguas no formalizadas, permite orientarlas en la ruta de solución de problemas de convivir en copropiedad.



DEBILIDADES DEL PROYECTO DE LEY SOBRE COPROPIEDAD INMOBILIARIA

- No refuerza rol de los Municipios.
- No crea al interior de los municipios con financiamiento estatal una unidad de especializada comunal.
- No establece sanciones a quienes transigieran el nuevo marco legal del nuevo PL de copropiedad inmobiliaria. Ejemplo: el No pago de gastos comunes



DEBILIDADES DEL PROYECTO DE LEY SOBRE COPROPIEDAD INMOBILIARIA

- No señala las exigencias y características especiales que deberían tener los nuevos Condominios Sociales.
- No acota la autenticidad de la participación vía carretera digital, ni define cuantitativamente la cantidad de veces, que podría utilizarse esta vía de participación y el control de esta.
- Este PL del ejecutivo no tiene asignado Presupuesto Financiero.



IMPORTANCIA DE ESTE PROYECTO DE LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA

- Lo más importante y relevante es el reconocimiento al "Condominio Social" construido por el Serviu o sus antecesores legales, al considerarlos como copropiedad inmobiliaria.
- Este reconocimiento permite a través del Estado y sus distintos mecanismos o subsidio invertir en la propiedad privada de los inmuebles amparados bajo el concepto de Condominio Sociales de propiedad inmobiliaria.



IMPORTANCIA DE ESTE PROYECTO DE LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA

 De esta manera los Condominios Sociales podrían acceder a un mejoramiento por parte del Estado.



MUCHAS GRACIAS!!

Alcalde Gonzalo Durán Presidente Comisión de Vivienda ACHM

