



MONITOREO DE NORMATIVA URBANA

DICIEMBRE 2024- ENERO 2025

ASOCIACIÓN DE OFICINAS DE ARQUITECTOS

ELABORADO POR: Carmen Paz Cruz Lozano

Abogada

1. CAMBIOS EN NORMATIVA URBANA, DDU, FALLOS Y DICTÁMENES DE CONTRALORÍA

1.1 Circular DDU 512

Fecha de Emisión: 4 de diciembre de 2024.

Materia: Aplicación del artículo 2.1.30 de la OGUC sobre áreas verdes y parques

Referencia: Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).

1. Introducción

La Circular DDU 512 tiene por objeto aclarar la aplicación del artículo 2.1.30 de la OGUC, en particular respecto del cálculo del porcentaje máximo del 5% del área verde o parque que puede destinarse a construcciones y usos complementarios. La clarificación se fundamenta en consultas recibidas por la DDU sobre la materia.

2. Consideraciones Generales

El artículo 2.1.30 regula el uso de espacios públicos, incluyendo sistemas viales, plazas, parques y áreas verdes. El inciso segundo permite la construcción en áreas verdes y parques bajo los siguientes requisitos:

- Las edificaciones deben tener un destino complementario al área verde o estar destinadas a equipamiento.
- El área destinada a estos usos no debe superar el 5% del total del área verde o parque.
- Las obras paisajísticas deben ejecutarse o garantizarse, así como su mantención, según lo establecido por la Municipalidad correspondiente.

El inciso tercero establece que en el porcentaje del 5% se deben incluir:

- Las edificaciones proyectadas y existentes.
- Las vías internas para vehículos motorizados necesarias para estos usos (excepto las definidas en el Instrumento de Planificación Territorial, si existieren).
- Las superficies destinadas a estacionamientos sobre el terreno.
- Otros porcentajes admitidos previamente por el Instrumento de Planificación Territorial.

3. Base de Cálculo del 5%

La base de cálculo debe ser la superficie delimitada del área verde o parque específico donde se proyecten las construcciones, no el total de las áreas verdes graficadas en el Instrumento de Planificación Territorial (IPT). Esto evita concentrar el 5% global en un solo parque o área verde.

Definiciones Clave:

- Línea oficial: Límite entre propiedades particulares y bienes de uso público.

- Área verde: Superficie destinada preferentemente al esparcimiento y la circulación peatonal, conformada generalmente por vegetación.
- Parque: Espacio arborizado de uso público, con instalaciones para esparcimiento, recreación y cultura.

Ejemplo: Un parque de 5.000 m² solo podrá destinar un máximo de 250 m² a los otros usos permitidos, incluyendo edificaciones, vías internas y estacionamientos sobre el terreno.

4. Cálculo de Superficies

Para el cálculo del área ocupada:

- Se debe considerar toda la superficie del primer piso de las edificaciones, incluyendo vacíos, ductos verticales y escaleras internas.
- Los estacionamientos computables serán solo los ubicados sobre el terreno, excluyendo los subterráneos.
- En terrenos con pendiente, se aplicarán las definiciones de "primer piso" y "piso subterráneo" establecidas en el artículo 1.1.2 de la OGUC.

5. Facultades de Interpretación

Las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo (SEREMI MINVU) podrán ejercer facultades de interpretación en casos concretos,.

6. Vigencia

Las disposiciones de esta circular son aplicables desde su publicación el 4 de diciembre de 2024.

1.2 Circular DDU 513

Fecha de Emisión: 10 de enero de 2025

Materia: Modificaciones introducidas por la Ley N° 21.718 a la LGUC

Referencia: Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC)

1. Introducción

La Circular DDU 513 tiene por objeto informar y orientar respecto de las disposiciones emanadas de la Ley N° 21.718, sobre Agilización de Permisos DOM, publicada el 29 de noviembre de 2024.

2. Resumen de Modificaciones Principales

2.1. Artículo 11 LGUC – Potestades de la SEREMI MINVU

Se amplían las facultades de la SEREMI MINVU cuando actúa en reemplazo del Director de Obras Municipales (DOM).

Ahora, la SEREMI MINVU puede otorgar todos los permisos, autorizaciones y certificados establecidos en la LGUC o en leyes especiales.

Se incluye la posibilidad de tramitar solicitudes para acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria.

2.2. Artículo 12 LGUC – Procedimiento de reclamaciones

- Se simplifica la redacción del artículo.
- Se incorporan los rechazos por silencio administrativo dentro de los asuntos que pueden ser impugnados.
- Se precisa que los incumplimientos de normas técnicas solo podrán ser reclamados si son de aplicación obligatoria.
- Se establece que, hasta antes del 30 de mayo de 2025, las reclamaciones en contra de las resoluciones de la DOM seguirán rigiéndose conforme a la normativa vigente.

2.3. Artículo 18 LGUC – Responsabilidad de los profesionales

- Se realizan precisiones sobre la responsabilidad del arquitecto y del profesional que realice el cálculo estructural.
- Se establece que la responsabilidad del arquitecto incluye el cumplimiento de normas técnicas aplicables al proyecto de arquitectura.
- Se excluye al profesional de cálculo estructural de la responsabilidad sobre el estudio de mecánica de suelos.
- Se incorpora la responsabilidad del profesional competente que realice estudios de mecánica de suelos y/o proyectos de socializado y entibación.

2.4. Artículo 20 LGUC – Prescripción de infracciones

Se establece que las infracciones relacionadas con obras que no requieren permiso de construcción prescriben en el plazo de un año, contado desde la comisión de la infracción.

2.5. Artículo 67 LGUC – Modificación de deslindes

Se precisa que las solicitudes de modificación de deslindes no podrán afectar bienes nacionales de uso público.

2.6. Artículo 116 LGUC – Técnicas habilitantes para ejecución de obras

Se mantiene la exigencia de permiso de construcción, pero se incorpora la posibilidad de habilitar la ejecución de obras mediante otras técnicas establecidas en la OGUC.

Se establece explícitamente que la OGUC podrá definir:

- Excepciones en que no se requerirá permiso.
- Nuevas técnicas habilitantes para la ejecución de obras sin control preventivo de la DOM.

Se establece que la DOM mantendrá sus potestades de fiscalización posterior sobre las obras.

Se refuerza la delimitación de las competencias de la DOM, precisando que su revisión se limita a verificar el cumplimiento de normas urbanísticas vigentes a la fecha de solicitud y la completitud de los antecedentes exigidos por la normativa.

Se formaliza la obligación de la DOM de emitir un acta de observaciones **en un solo acto cuando** detecte incumplimientos.

2.7. Artículo 116 bis LGUC – Revisores Independientes

Se señala que los cambios a este artículo serán abordados en la DDU 514.

2.8. Artículo 116 bis A) LGUC – Responsabilidad del revisor de cálculo estructural

Se modifica el tipo de responsabilidad del revisor de cálculo estructural, pasando de subsidiaria a solidaria. Se excluye el estudio de mecánica de suelos del ámbito de responsabilidad de este profesional.

2.9. Artículo 119 LGUC – Ejecución simultánea de ampliaciones

- Se establece una excepción aplicable a establecimientos de salud, educación y deportivos.
- Se permite la ejecución simultánea de ampliaciones aprobadas en dos o más permisos de construcción, patrocinados por distintos profesionales.
- Se señala que la DOM deberá verificar que no se transgredan las normas urbanísticas aplicables al predio.
- Se establece que la DOM debe llevar un registro separado de los predios acogidos a esta **norma**.

2.10. Artículo 130 LGUC – Archivo de avisos de declaración jurada

Se incorpora un nuevo cobro de derechos municipales por el archivo de declaraciones juradas. Esta modificación será aplicable solo una vez que la OGUC regule el procedimiento de archivo de declaraciones juradas.

2.11. Artículo 143 LGUC – Inspección técnica de obras públicas

Se establece una excepción para que ciertas instituciones públicas puedan realizar la inspección técnica de sus propias obras, sin necesidad de un inspector técnico externo. Los profesionales internos de estos organismos deben cumplir con los requisitos de título profesional, experiencia y no estar sujetos a inhabilidades.

2.12. Artículo 144 LGUC – Recepción definitiva de obras

Se establece que la DOM cuenta con 30 días para efectuar la recepción definitiva de las obras o emitir observaciones. Se dispone que las observaciones deben emitirse en un solo acto y señalar con claridad las normas que no se cumplen.

Se otorga al solicitante un plazo de 60 días para subsanar las observaciones. Si las observaciones no son aclaradas o subsanadas, la solicitud de recepción definitiva será rechazada.

2.13. Artículo 13 de la Ley N° 21.450 – Agilización en el Plan de Emergencia Habitacional

Se reducen a la mitad los plazos de tramitación en la SEREMI de Salud y en las empresas de servicios para proyectos del Plan de Emergencia Habitacional (PEH). Se establece que para acreditar que un proyecto forma parte del PEH, bastará con un certificado emitido por el SERVIU.

2.14. Vigencia de las instrucciones

Se indica que las instrucciones impartidas en la DDU 513 comenzarán a regir desde el 14 de enero de 2025.

1.3 Circular DDU 514

Fecha de Emisión: 10 de enero de 2025

Materia: Formato tipo del Informe del Revisor Independiente para proyectos de edificación

Referencia: Ley N°21.718, artículo 116 bis de la LGUC

1. Introducción

La Circular DDU 514 informa sobre las modificaciones introducidas al artículo 116 bis de la LGUC por la Ley N°21.718. Estas modificaciones buscan estandarizar la elaboración de informes por parte de los revisores independientes, para lograr una mayor claridad y uniformidad en la supervisión y certificación de proyectos de edificación.

2. Cambios Normativos

- Se reemplaza el término "edificación" por "construcción" para uniformar la terminología con otras normativas.
- Se establece que los informes deben ajustarse a formatos tipo elaborados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. El incumplimiento será causal de rechazo de la solicitud correspondiente.
- Se introduce la responsabilidad solidaria entre el revisor independiente y el arquitecto por el cumplimiento de las normas aplicables.

3. Funciones del Revisor Independiente

- Supervisar que los proyectos de arquitectura cumplan con las disposiciones legales, reglamentarias y técnicas.
- Certificar el cumplimiento normativo mediante informes que expliquen la metodología y los documentos utilizados.
- Validar la existencia y presentación formal de proyectos de especialidad, sin analizar su contenido técnico.

4. Rol de las Direcciones de Obras Municipales (DOM)

Las DOM deben garantizar que las solicitudes cumplan con los formatos tipo. En caso contrario, deben rechazarlas. La revisión DOM debe limitarse al cumplimiento de normas urbanísticas, sin realizar observaciones a los informes de los revisores independientes.

5. Formatos Tipo de Informes

Se distribuyen tres formatos tipo:

- **Permisos de edificación:** Incluyen descripción del proyecto, cumplimiento de normas urbanísticas y condiciones de seguridad.
- **Modificaciones de proyectos:** Detallan los cambios respecto al permiso inicial y su impacto en el cumplimiento normativo.
- **Recepciones definitivas:** Verifican el cumplimiento de normas aplicables y describen las superficies recepcionadas.

Además, se incorporan anexos para casos especiales, como proyectos en predios múltiples o con condiciones específicas de seguridad contra incendios.

6. Vigencia de las Instrucciones

Las disposiciones de la Circular DDU 514 entrarán en vigor el 14 de enero de 2025. Circulares anteriores serán revisadas y, en su caso, ajustadas para alinearse con estas nuevas directrices.

1.4 Circular DDU 515

Fecha de Emisión: 10 de enero de 2025

Materia: Implementación del archivo de declaraciones juradas para obras preliminares

Referencia: Ley N°21.718, artículo cuarto de disposiciones transitorias

1. Introducción

La Circular DDU 515 establece instrucciones para la implementación del archivo de declaraciones juradas ante las Direcciones de Obras Municipales (DOM) como técnica habilitante para la ejecución de obras preliminares. Esta medida forma parte del régimen transitorio contemplado en la Ley N°21.718, que busca agilizar los permisos de construcción y establecer procedimientos claros para la realización de dichas obras.

2. Contexto Normativo

El artículo cuarto de las disposiciones transitorias de la Ley N°21.718 permite la ejecución de obras preliminares mediante la presentación de una declaración jurada durante la tramitación de un permiso de edificación y antes de su obtención. Las obras preliminares incluyen:

- Instalación de faenas y preparación de canchas.
- Instalación de grúas y conexión a servicios provisionales.
- Ejecución de excavaciones, entibaciones y socialzados.

El archivo de esta declaración no implica el cobro de derechos municipales adicionales y debe realizarse en el expediente del permiso de edificación correspondiente.

3. Procedimiento y Requisitos

Para la presentación de la declaración jurada se deben cumplir los siguientes requisitos:

- La declaración debe estar firmada por el propietario, el arquitecto y los profesionales responsables del proyecto.

- Incluir referencia expresa al cumplimiento de la Ley N°19.300 sobre bases generales del medio ambiente.
- Adjuntar planos de emplazamiento y detalles de las obras preliminares según corresponda:
 - Para grúas: planos con radios de giro y normativas aplicables.
 - Para excavaciones: detalles de medianería y medidas de seguridad.

Las DOM deben archivar la declaración de inmediato al ser presentada en el formato oficial proporcionado y verificar la existencia de una solicitud de permiso en trámite.

4. Fiscalización y Vigencia

Las DOM tienen facultades de fiscalización para asegurar el cumplimiento de las condiciones declaradas. Cualquier infracción podrá ser denunciada y sancionada según la normativa vigente. Este régimen transitorio entra en vigencia el 14 de enero de 2025 y estará vigente hasta la publicación de las modificaciones pertinentes a la OGUC.

5. Complemento y Modificación de Circulares Previas

Esta circular complementa las circulares DDU 181 y DDU 188, dejando sin efecto el punto 3 de la DDU 181. Además, adjunta el formulario oficial para la presentación de declaraciones juradas.

1.1 Circular DDU 516

Fecha de Emisión: 17 de enero de 2025.

Materia: Informa respecto a la elaboración y gestión de los Planes Reguladores Comunales mediante el documento "Recomendaciones para elaboración de bases de licitación o Términos de Referencia, Elaboración o modificación de Planes Reguladores Comunales (procedimiento regular)"

1. Introducción

Se emite esta Circular, en consideración a la importancia de una planificación adecuada y oportuna de los procesos de planificación territorial de nivel comunal, en los casos en que la totalidad o parte del proceso requiera del apoyo técnico mediante consultorías externas para fortalecer a las municipalidades en su labor encargada del desarrollo urbano y territorial comunal.

2. Consideraciones Generales

El documento que se publica integra diversas instrucciones que ha impartido la DDU, y constituye un conjunto de recomendaciones para los equipos municipales, para ser considerados en el diseño de sus Bases de Licitación en procesos de elaboración o modificación (regular) de Planes Reguladores Comunales.

La DDU recomienda utilizar la versión actualizada de estas Recomendaciones, la que se mantendrá disponible en la página web del MINVU, que corresponderá al texto refundido contemplando las modificaciones a la LGUC y OGUC que se vayan introduciendo.

3. CAPÍTULO 2. MODIFICACIONES LEGALES Y REGLAMENTARIAS

2.1 Principales contenidos del Reglamento de la Ley 21.442 de Copropiedad Inmobiliaria publicado el 9 de enero de 2024

Tema: El Reglamento de la Ley N.º 21.442 sobre Copropiedad Inmobiliaria fue publicado el 9 de enero de 2025 en el Diario Oficial, mediante el Decreto N.º 7 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Este reglamento desarrolla las disposiciones establecidas en la ley, con el objetivo de regular el régimen de copropiedad inmobiliaria.

1. Ámbito de Aplicación

El reglamento se aplica a todos los condominios acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria que establece el artículo 1.º de la Ley N.º 21.442. También es aplicable a las comunidades de copropietarios previamente reguladas por la Ley N.º 19.537 y aquellas incluidas en el artículo 99 de la nueva ley.

1.1. Principales contenidos

1.1.1 Primer Reglamento de Copropiedad

Para que un condominio sea acogido al régimen de copropiedad, es necesario presentar un reglamento de copropiedad inicial (Artículo 3). Este debe estar contenido en una escritura pública e inscrito en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces. Las modificaciones al reglamento deben cumplir con los mismos requisitos de inscripción y autenticidad. Además, el primer plano del condominio y el certificado que lo acoge al régimen deben archivarse tras la inscripción del reglamento.

Aplicación del Reglamento de Copropiedad (Artículo 4): El reglamento de copropiedad es el principal instrumento normativo dentro del condominio. En caso de que existan materias no reguladas en este reglamento específico, se aplicarán las disposiciones del reglamento general como norma supletoria. Cualquier disposición que contravenga la ley o las características propias del condominio será considerada nula.

1.1.2 De los Derechos y Obligaciones de los Copropietarios

El Título II del reglamento regula las responsabilidades de los copropietarios, centrándose en la inscripción en el Registro de Copropietarios, el pago de obligaciones económicas y la convivencia armónica dentro del condominio.

En relación a las obligaciones económicas (artículos 8 y 9), el reglamento permite el uso de herramientas digitales para la recaudación de gastos comunes, adaptándolas a la realidad del condominio. Además, regula los convenios de pago para morosidad.

Respecto a la convivencia y uso de bienes comunes (artículo 10), se establecen normas que buscan preservar la calidad de vida de los ocupantes permanentes frente al uso temporal de unidades como hospedajes turísticos o apart-hoteles. Se permite regular horarios, número máximo de usuarios y prioridades para ocupantes permanentes en áreas comunes como piscinas y gimnasios, siempre evitando discriminación arbitraria. Las sanciones por incumplimiento de estas normas son aplicadas por el comité de administración.

1.1.3 De la Administración de las Copropiedades

a) Asambleas de Copropietarios (Artículos 11 al 17): Los artículos 11 y 12 destacan la obligación de los copropietarios de asistir a las asambleas, ya sea personalmente o a través de un representante. Si un copropietario no designa un representante, su arrendatario u ocupante registrado asumirá esta función automáticamente, salvo que el copropietario haya comunicado explícitamente su negativa. En las decisiones que requieren mayorías reforzadas (artículo 15 de la ley), los representantes necesitarán autorización expresa.

El artículo 13 establece que los copropietarios con múltiples unidades pueden participar en las asambleas personalmente o mediante representación. Según el artículo 14, el comité de administración debe garantizar el cumplimiento de los quórum legales para la constitución y adopción de acuerdos, tanto en sesiones presenciales, telemáticas como mixtas, utilizando mecanismos que aseguren la identificación y registro de los asistentes.

El artículo 16 regula las asambleas telemáticas, exigiendo medios virtuales que permitan participación simultánea y efectiva, con requisitos de identificación para validar el derecho a voto.

b) Comité de Administración y el Administrador (Artículos 18 al 23): El artículo 18 detalla que el comité de administración representa a la asamblea, salvo en asuntos que requieran sesiones extraordinarias, como la designación de nuevos miembros.

El artículo 25 regula el rol del primer administrador, quien debe documentar el estado de las instalaciones comunes dentro de los primeros 60 días desde su designación, identificando deterioros y condiciones de funcionamiento. Este registro debe considerar también las garantías vigentes de los bienes comunes.

1.1.4 De los Deberes de Cuidado (Artículo 26)

El administrador, subadministradores y el titular del proyecto tienen la obligación de mantener los bienes comunes del condominio con diligencia, elaborar un programa de mantención anual con un diagnóstico del estado de las instalaciones, priorizando intervenciones según su urgencia y costos. Al final del período, el administrador rinde cuentas detalladas de las acciones realizadas al comité de administración.

1.1.5 Estándares Mínimos para Bienes Comunes Diferenciados (Artículo 31)

En condominios con más de 200 unidades habitacionales en una edificación colectiva, no se requieren subadministraciones, pero deben cumplirse los siguientes estándares mínimos:

- Accesos peatonales: Cada acceso debe servir a un máximo de 400 unidades.
- Accesos vehiculares: Por cada 200 estacionamientos adicionales, debe incrementarse un acceso o una pista vehicular.
- Ascensores: Cada grupo debe atender un máximo de 200 unidades.
- Recepciones/Conserjerías: Una recepción por cada 200 unidades.
- Zonas verticales de seguridad: Una por cada 200 unidades.

1.1.6 De la Seguridad del Condominio

Planes de Emergencia y Evacuación (Artículos 33 a 35): El reglamento exige que los condominios elaboren un plan de emergencia si no cuentan con uno. Este debe ser suscrito por un ingeniero en prevención de riesgos y el presidente del comité de administración.

El plan de evacuación debe actualizarse anualmente, incluyendo medidas específicas para personas con discapacidad, movilidad reducida y otras condiciones especiales. El administrador y el comité deben coordinar capacitaciones y simulacros, asegurando la seguridad de todos los residentes. **Los planes de emergencia y evacuación deben entregarse a Carabineros y Bomberos en formato digital y material antes de la recepción definitiva de las obras o para acogerse al régimen de copropiedad. Tanto Carabineros como Bomberos deben dejar constancia de estos planes, y pueden realizar observaciones a los mismos, (Art. 35)**

1.1.7 Seguro Colectivo Contra Incendios (Artículos 37 a 40)

El artículo 37 establece que la prima del seguro colectivo contra incendio debe incluirse en los gastos comunes de manera obligatoria para todos los copropietarios. Según el artículo 38, la persona propietaria inicial del condominio debe contratar el seguro colectivo, mientras que el administrador es responsable de renovar las pólizas a tiempo y garantizar que todas las unidades tengan cobertura contra incendios. Los copropietarios pueden optar por pólizas individuales siempre que mantengan la cobertura mínima.

El artículo 40 **extiende estas disposiciones a los condominios de viviendas sociales**, asegurando que estén protegidos por un seguro colectivo contra incendios bajo las mismas condiciones.

1.1.8 De la Constitución de la Copropiedad Inmobiliaria

Constitución de la Copropiedad (Artículo 41): Para que un condominio sea acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, el propietario debe presentar los siguientes documentos ante la Dirección de Obras Municipales (DOM):

- Una solicitud formal para acogerse al régimen.
- Una copia autorizada de la escritura pública que contiene el reglamento de copropiedad inicial, junto con su certificado de inscripción en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces.
- Los planos del condominio, conforme a lo indicado en el artículo 49 de la Ley N.º 21.442.

El director de obras municipales verificará que el condominio cumpla con todas las normativas aplicables, incluyendo la LGUC, OGUC, los IPTs, y otras normativas pertinentes al área de emplazamiento. Si cumple,

emitirá un certificado que declare al condominio acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria y aprobará los planos del proyecto.

Con este certificado y los planos aprobados, el propietario deberá solicitar al Conservador de Bienes Raíces el archivo de estos documentos en una sección especial del Registro de Propiedad y la correspondiente nota al margen en el reglamento inscrito en el Registro de Hipotecas y Gravámenes.

Término de la Copropiedad (Artículo 42): El término de la copropiedad inmobiliaria se formaliza mediante una resolución del director de obras municipales, emitida conforme al procedimiento del artículo 52 de la Ley N.º 21.442. Esta resolución debe ser archivada en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces y anotada al margen en:

- La inscripción del reglamento de copropiedad en el Registro de Hipotecas y Gravámenes.
- Las inscripciones de dominio de cada unidad enajenable del condominio.
- La inscripción de dominio del predio sobre el cual se constituyó la copropiedad.

1.1.9 De los Estacionamientos y de las Asignaciones en Uso y Goce Exclusivo

Estacionamientos en Viviendas de Interés Público (Artículo 43)

Los condominios de viviendas de interés público deben contar con al menos un estacionamiento por unidad habitacional. Sin embargo, se puede autorizar una dotación menor si el propietario del condominio presenta una solicitud fundada al director de obras municipales, bajo las siguientes condiciones:

- Condominios pequeños, con 50 unidades o menos.
- Terrenos con pendientes superiores al 8%.
- Proyectos relacionados con monumentos nacionales, zonas de conservación histórica o similares.
- Ubicación a menos de 500 metros de ejes principales de transporte público mayor, con infraestructura adecuada para buses, metro o tren.

Estacionamientos para Bicicletas (Artículo 44)

Todos los condominios deben cumplir con las normativas locales y de los planes reguladores en relación con los estacionamientos para bicicletas. **En los nuevos proyectos de viviendas de interés público, los espacios destinados a bicicletas deben ser techados y ubicarse en áreas comunes accesibles.** Si estos estacionamientos están en un predio distinto, se debe garantizar el acceso autónomo de los residentes.

Asignación en Uso y Goce Exclusivo (Artículo 45): Los derechos de uso y goce exclusivo de estacionamientos para personas con discapacidad pueden ser establecidos en el reglamento de copropiedad o acordados en asamblea. Estos estacionamientos solo pueden ser asignados a personas con discapacidad acreditada, priorizando aquellas con movilidad reducida.

Temporalmente, y mientras no sean requeridos por personas con discapacidad, los estacionamientos pueden asignarse a otros copropietarios, ya sea gratuitamente o mediante pago. Esta asignación temporal cesa automáticamente cuando el estacionamiento es requerido por una persona con discapacidad.

Cualquier asignación de uso y goce exclusivo no contemplada en el reglamento de copropiedad debe ser formalizada mediante escritura pública, inscrita en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces, y archivada en la administración.

1.1.10 De los Condominios de Viviendas de Interés Público

Cobro de los Gastos Comunes (Artículo 46): Para implementar lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley N.º 21.442, el primer vendedor o el administrador del condominio debe comunicar a las empresas de servicios básicos la proporción de los gastos comunes correspondiente a cada unidad. Esto debe realizarse de acuerdo con lo estipulado en el primer reglamento de copropiedad o cualquier modificación posterior aprobada por la asamblea de copropietarios. La comunicación debe efectuarse a más tardar en el período de cobro inmediatamente posterior a la inscripción del reglamento o de su modificación en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces.

Fondo Común de Reserva (Artículo 47); La formación y gestión del fondo común de reserva en los condominios de viviendas sociales se adapta a sus características mediante normas especiales. Aunque la ley exige un recargo mínimo del 5% sobre los gastos comunes mensuales, esta disposición puede flexibilizarse si existen programas de autofinanciamiento en el condominio.

Estos programas pueden incluir ingresos por arrendamiento de bienes comunes para publicidad, antenas, locales comerciales, estacionamientos u otros usos. En tales casos, la asamblea de copropietarios, mediante una sesión extraordinaria con mayoría absoluta, puede acordar:

- Reducir el porcentaje de recargo sobre los gastos comunes por debajo del 5%.
- Modificar la periodicidad de los pagos a intervalos mayores, como bimestrales, trimestrales o semestrales.

Estas medidas buscan aliviar la carga económica de los copropietarios, especialmente en condominios con menor personal contratado, bienes comunes limitados o antigüedad que reduce las necesidades inmediatas de gastos extraordinarios.

1.1.11 De las Disposiciones Generales

Remoción y Designación del Primer Administrador (Artículo 48): Una vez enajenado el 33% de las unidades de un condominio nuevo, es obligatorio celebrar sesiones ordinarias anuales de la asamblea de copropietarios, conforme al artículo 14 de la ley. Sin embargo, mientras no se haya vendido el 66% de los derechos del condominio, no podrán adoptarse acuerdos para designar a un nuevo administrador si el anterior fue removido. En estos casos, la designación de un nuevo administrador es facultad exclusiva de la persona propietaria del condominio.

Superado el 66% de las unidades enajenadas, la asamblea podrá ratificar o reemplazar al administrador por acuerdo de los copropietarios.

Disposición Transitoria: Ajustes a los Reglamentos de Copropiedad

El comité de administración de cada comunidad tiene la responsabilidad de revisar y proponer ajustes a los reglamentos de copropiedad vigentes para cumplir con los requerimientos del artículo 100 de la ley. Estas modificaciones deben ser presentadas a la asamblea de copropietarios para su aprobación.