



Santiago, lunes 13 de junio de 2022

Señor Carlos Montes Cisternas
Ministro de Vivienda y Urbanismo
Presente

Como es de su conocimiento, el precio de las viviendas en nuestro país se incrementa día a día, haciendo casi imposible para muchas familias adquirir una de ellas. En nuestra opinión el problema surge porque una parte de la oferta inmobiliaria es adquirida como un mecanismo de inversión de largo plazo. Existen personas y empresas que son propietarias de cientos o miles de unidades en edificios que son arrendadas en valores que naturalmente aumentan constantemente, transformándose en una excelente alternativa de inversión en lugar de que el mercado destine esas unidades a satisfacer una necesidad básica de las familias.

Como las fuerzas del mercado son poderosas, los gestores inmobiliarios encontraron un mecanismo para mejorar todavía más la rentabilidad de proyectos inmobiliarios habitacionales destinados a renta. El ardid consiste en desarrollar un edificio que tiene todas las características de un tradicional edificio habitacional, con departamentos, recepción, ascensores, salas comunes, gimnasio, estacionamientos, etc., pero que se presenta a la respectiva Dirección de Obras Municipales (DOM) como un edificio destinado a apart-hotel y acogido a la ley de copropiedad inmobiliaria.

Qué logran con ello nuestros astutos empresarios inmobiliarios, que la DOM aplique al proyecto la laxa normativa de los apart-hotel definida en el Capítulo 9 de la OGUC, en lugar de la correspondiente al destino vivienda, que entre otras cosas debe cumplir la norma de densidad del respectivo Plan Regulador Comunal, la cual en diversas comunas limita la altura de los edificios, ello por decisión democrática de la comunidad.

Pero los apart-hotel son establecimientos dedicados a prestar el servicio de alojamiento turístico y no viviendas. En efecto, según la norma NCH-2760.of2013, un apart-hotel es un establecimiento que provee alojamiento turístico mayoritariamente en unidades habitacionales tipo departamento, en un edificio o parte independiente del mismo, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo. Disponen, además como mínimo del servicio de recepción durante las 24 horas y el servicio de desayuno estando o no incluido en la tarifa, el cual se debe prestar dentro de las instalaciones, servicio de mucamas, servicio de conserjería y servicio de custodia de equipaje, sin perjuicio de proporcionar otros servicios complementarios.

A su vez, esa norma define departamento como unidad habitacional de un establecimiento de alojamiento turístico cuyas dependencias conforman un todo homogéneo, destinada a brindar facilidades de alojamiento turístico y permanencia a una o más personas según su capacidad, y que cuenta como mínimo con los ambientes siguientes: dormitorio, cocina, comedor, baño y un espacio para compartir.

La misma norma define unidad habitacional como unidad básica de venta de un establecimiento de alojamiento turístico, que corresponde al recinto privado que es facilitado para la permanencia y alojamiento de sus huéspedes. Esta puede optar cuatro modalidades: habitación, cabaña, departamento o suite.

Por su parte, al señalar el servicio de recepción, la mencionada norma lo define como aquel destinado al registro de ingreso y egreso de los huéspedes, coordinación de la disponibilidad de unidades habitacionales e información de todos los servicios que el establecimiento de alojamiento turístico está en condiciones de proveer.

Por su parte, un huésped, se define en esa norma, como una persona que pernocta en un establecimiento de alojamiento turístico. Según la RAE, pernoctar significa pasar la noche en determinado lugar, especialmente fuera del propio domicilio. Por su parte, la norma define a mucama como la persona encargada de la limpieza, arreglo y disposición de las habitaciones y áreas anexas desde la llegada del huésped y durante su permanencia en el establecimiento, asistiéndole también en el orden de su vestuario y efectos personales.

Por último, la norma define alojamiento turístico como un establecimiento en que se provee el servicio de alojamiento por un período no menor a una pernoctación; que mantengan como procedimiento permanente, un sistema de registro de ingreso y egreso, con la identificación del huésped; permitan el libre acceso y circulación de los huéspedes a los lugares de uso común y estén habilitados para recibir huéspedes en forma individual o colectiva, con fines recreativos, deportivos, de salud, de estudios, de gestiones de negocios, familiares, religiosos, vacacionales u otras manifestaciones turísticas.

Queda en evidencia que estos edificios destinados a renta no cumplen con las características de un apart-hotel puesto que hacerlo implicaría disponer de los servicios mínimos ya señalados, incluyendo las autorizaciones sanitarias para preparar alimentos y la contratación de mucamas que se encarguen de la limpieza y otras tareas durante la permanencia de los huéspedes.

Por su parte, el artículo 1º de la ley Nº 21.442 de 13 de abril de 2022, que aprueba la nueva ley de copropiedad inmobiliaria, perfeccionó la definición de los bienes de dominio exclusivo, lo que da lugar a una diferencia relevante para este caso en comparación con las disposiciones de ley Nº 19.537. En efecto, esos bienes se definen ahora como las unidades susceptibles de independencia funcional y de atribución a diferentes propietarios, tales como viviendas, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos, recintos industriales o sitios urbanizados.

Es decir, con la nueva ley se agrega la independencia funcional como atributo esencial de las unidades de dominio exclusivo, lo que no ocurre en un edificio destinado a apart-hotel según las definiciones de la norma NCH-2760.of2013 puesto que esas unidades son parte de un todo homogéneo y existe la obligación de prestar diversos servicios a los huéspedes, tales como desayuno y la atención de mucamas. Estos huéspedes son personas que pasan la noche fuera de

su domicilio y no un típico arrendatario de departamento como ocurre en un verdadero edificio habitacional, persona que por lo demás establece su domicilio en el departamento arrendado.

Como es de su conocimiento, actualmente el ardid funciona muy bien porque según la Contraloría General de la República, ver dictamen N° 33.598 de 2016, no hay impedimentos para que los recintos o habitaciones destinadas al hospedaje se rijan por la ley de copropiedad inmobiliaria.

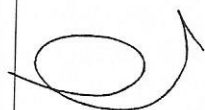
Utilizando ese dictamen diversas empresas inmobiliarias traspasan a los copropietarios la propiedad y administración de las unidades del supuesto establecimiento de alojamiento turístico, que implicarían para esa empresa inmobiliaria la obligación de prestar los servicios mínimos indicados en la NCH-2760.0f2013 para obtener así la correspondiente patente municipal acorde al destino consignado en el permiso de edificación otorgado por la DOM, logrando en definitiva burlar la ley y aumentar la rentabilidad de esos negocios inmobiliarios. Los copropietarios posteriormente para materializar el mecanismo de inversión arrendarán sus unidades como si se trata de un edificio habitacional, burlando también la ley y posiblemente evadiendo impuestos.

Pero, ese dictamen se basa en las disposiciones de la ley N° 19.537 que fue derogada por la ley N° 21.442, por lo mismo ya no es válido y el ente fiscalizador no se ha referido al asunto.

De acuerdo con lo anterior, le solicito se analice la situación y tenga a bien instruir a la División de Desarrollo Urbano para que emita una circular sobre la imposibilidad de acoger al régimen de copropiedad inmobiliaria los departamentos de un apart-hotel, con el propósito de evitar que se continúe vulnerando la normativa urbanística local mediante la figura de estos supuestos establecimientos de alojamiento turístico.

Así las cosas, le agradeceré me informe cuando adopte su próxima decisión.

Atentamente,



Patricio Herman Pacheco
celular 99 258 5459
patricioherman@hotmail.com



15-6-22

