



# Principales aspectos de los proyectos de ley tramitados al término del año legislativo 2021 en sector vivienda.

## Autor

Verónica de la Paz M.  
Email: [vdelapaz@bcn.cl](mailto:vdelapaz@bcn.cl)  
Tel.: (56) 32 226 3907

Nº SUP: 134272

## Resumen

A solicitud del requirente se revisan las normas del sector vivienda y urbanismo que fueron objeto de estudio por el Congreso Nacional en los últimos meses de la Legislatura N° 369. Se destacan cuatro normas; tres de ellas han sido tramitadas completamente. La primera, la nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, se encuentra a la espera de su publicación. La segunda, la Ley de Integración Social y Urbana, se encuentra en trámite en el Tribunal Constitucional. La tercera, se trata de la Ley de Regulación de Construcciones, publicada como Ley N° 21.415. Por último, la cuarta corresponde a un perfeccionamiento a la Ley de Loteos Irregulares, que se encuentra finalizando el segundo trámite en el Senado.

## Introducción

En respuesta a una solicitud parlamentaria, el presente documento especifica los principales aspectos de los cuatro proyectos de ley tramitados en el sector vivienda y urbanismo durante los últimos meses de la Legislatura N° 369, (marzo 2021 – marzo 2022), a saber:

1. Sobre nueva ley de copropiedad inmobiliaria. [Boletín N° 11540-14](#).
2. Modifica diversos cuerpos normativos en materia de integración social y urbana. [Boletín N° 12288-14](#), conocido como “ley de integración social y urbana”.
3. Extiende el plazo previsto en el artículo 4° contemplado en la ley N° 20.898, sobre regularización de edificaciones. [Boletín N° 13860-14](#).
4. Establece un procedimiento de saneamiento y regularización de loteos, para extender su aplicación a los loteos irregulares incorporados al catastro del Programa Nacional de Campamentos 2018, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y facilitar la elaboración de los estudios de riesgo exigidos por ella. [Boletines N° 12756-14](#), 12871-14, 12872-14 y 12899-14, refundidos, conocido como “proyecto de ley sobre regularización de loteos irregulares”.

La identificación de los aspectos esenciales de los proyectos señalados se desprende del estudio de documentos oficiales, así como del seguimiento activo de la tramitación de los mismos.

## 1. Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria

---

Corresponde a un proyecto de ley que inició su tramitación el 14 de diciembre de 2017, [Boletín N° 11540-14](#), y culminó el 22 de marzo de 2022, cuando el Senado despacho al Ejecutivo el Oficio de Ley N° 136/SEC/22 para su promulgación y publicación<sup>1</sup>. Contiene las propuestas planteadas por los proyectos de ley presentados durante 2011 y 2017 que evidenciaban la existencia de aspectos perfectibles y dificultades en la aplicación de la norma vigente (Ley N° 19.537). También se obtuvo información a partir de un Seminario realizado el 11 de enero de 2016 por la Comisión de Vivienda y Urbanismo del Senado.

En las iniciativas se evidencia que las necesidades internas de las copropiedades y comunidades habían superado a la ley vigente. Aspectos como la administración de los condominios, las distintas formas de participación, tipos de asambleas y quórum, así como las tareas de sus representantes, el rol del administrador, registros de quienes cumplen esta función, perfeccionamiento de las formas en que se ejerce la gestión interna y la rendición de estos procesos, son algunas de las materias que se revisaron.

Los condominios son otra forma de construir ciudad y, en tal sentido, juegan un rol en el entorno en que se insertan y en la manera cómo construyen el tejido urbano y su continuidad. Así, constituyen cuestiones relevantes el tamaño de las copropiedades y de los proyectos, su densidad y características, las formas de desarrollo inmobiliario y urbano subyacente o cómo estas intervenciones potencian o no la consolidación de un barrio o sector de la ciudad. Desde esta perspectiva, también forman parte de los temas relevantes que se discutieron, la forma en que los condominios y las normas que los regulan permiten intervenciones sobre la ciudad y la situación de los condominios de vivienda social.

El proyecto aprobado, que espera su promulgación a la fecha de este resumen, corresponde a ley completamente nueva, en que se perfeccionaron aspectos de la arquitectura legal de la norma para facilitar su comprensión. Entre las materias y reglas que perfecciona se pueden señalar las siguientes:

- a. Precisa los tipos de condominios, particularmente en relación con los terrenos urbanizados.
- b. Reconoce los sectores y las subadministraciones.
- c. En relación con los derechos y obligaciones de los copropietarios, establece el rol que podrán tener los arrendatarios o tenedores en las asambleas de copropietarios.
- d. Precisa las materias de reglamento, del primer administrador y de las obligaciones que tendrán durante la organización del condominio.
- e. Establece un Registro Nacional de Administradores, con exigencias, obligaciones y sanciones. Además, se redefinen las obligaciones y atribuciones de los administradores.
- f. Precisa en detalle el rol y formas de acuerdo de las Asambleas de Copropietarios y del Comité de Administración.

---

<sup>1</sup> Comprende 101 artículos permanentes y 10 disposiciones transitorias.

- g. Reorganiza los quorum para sesionar y toma acuerdos, y las materias que puede sancionar cada uno de los tipos de asambleas. Además, se establece la consulta por escrita como una forma de recabar la opinión de la comunidad y la posibilidad de que las asambleas se celebren en forma telemática o mixta.
- h. Aclara el concepto de obligaciones económicas para denominar un amplio espectro de responsabilidades económicas de los copropietarios. En tal sentido, se establece que en el caso de transferencias de dominio deberá quedar constancia del estado de pago de la unidad respecto de las obligaciones que la afectan.
- i. Distingue los contenidos y actualizaciones del plan de emergencia y del plan de evacuación.
- j. Precisa la conformación de los seguros del condominio.
- k. Especifica las formas de resolución de conflictos entre vecinos al interior de la comunidad.
- l. Establece una Secretaría de Condominios en el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- m. Establece exigencias urbanas y de construcción para los condominios.
- n. Perfecciona las normas que regulan los condominios de vivienda social, su alcance y normas especiales.

## **2. Proyecto de Ley en materia de Integración Social y Urbana**

---

El proyecto de ley de “Integración Social y Urbana” comenzó su tramitación en 2018, como una iniciativa del Ejecutivo, [Boletín N° 12288-14](#). Durante su tramitación ha sido objeto de varias modificaciones sustanciales. Actualmente, tras haber sido aprobado por el Congreso Nacional, se encuentra en trámite en el Tribunal Constitucional.

El proyecto aprobado, en lo central:

- a. Perfecciona las atribuciones y responsabilidades del Ministerio de Vivienda y Urbanismo en el ámbito de la integración social y urbana.
- b. Establece obligaciones de los instrumentos de planificación comunal e intercomunal de considerar criterios de integración social y urbana.
- c. Establece los Planes de Regeneración Urbana como una herramienta de gestión para intervenir en sectores deteriorados.
- d. Amplía los criterios para la aplicación de los incentivos urbanísticos.
- e. Dispone de atribuciones para la gestión de suelo y la conformación de un Banco de Suelos estableciendo además criterios de disponibilidad presupuestaria.
- f. Proporciona mecanismos excepcionales para habilitar terrenos para el desarrollo de proyectos de vivienda con financiamiento público.
- g. Establece un plan de emergencia habitacional para abordar la situación de alto déficit habitacional y urgencias habitacionales.

## **3. Proyecto de Ley sobre Regularización de Construcciones**

---

El proyecto de ley “Extiende el plazo previsto en el artículo 4° contemplado en la ley N° 20.898, sobre regularización de edificaciones”, [Boletín N° 13860-14](#)., modifica la vigencia de la regularización de viviendas, aumentando en un año el plazo para aplicar este procedimiento de regularización. Además,

se propuso renovar el plazo para la regularización de edificaciones destinadas a microempresas inofensivas o equipamiento social.

Esta iniciativa fue despachada por el Congreso Nacional el 24 de enero de 2022 y publicada finalmente en el Diario Oficial el 4 de febrero de 2022, como [Ley N° 21.415](#) con el título “Modifica la ley N° 20.898, que establece un procedimiento simplificado para la regularización de viviendas de autoconstrucción, en materia de plazo de vigencia”.

#### **4. Proyecto de Ley sobre Regularización de Loteos Irregulares.**

---

El proyecto de ley de regularización de asentamientos irregulares aborda una modificación a la Ley N° 20.234 para perfeccionar el mecanismo de regularización de loteos irregulares actualmente vigente, inició su tramitación en la Cámara de Diputadas y Diputados el 3 de julio de 2019, [Boletín N° 12756-14](#).<sup>2</sup> Está concebido como una forma de abordar la situación de ocupación habitacional informal, entendiendo como tal la ausencia de urbanización o de las autorizaciones relacionadas con esta. Cabe tener presente que esta norma no aborda la regularización del dominio de los predios como objetivo específico, aunque puede haber algunos casos en que la regularización de la urbanización facilite la posterior tramitación de esa regularización.

En la actualidad, la iniciativa de ley se encuentra en su segundo trámite legislativo, en el Senado, segundo informe de Comisión. Hasta ahora, la discusión ha abordado los siguientes temas:

- a. Definición del ámbito de aplicación de la norma, quienes pueden regularizar, cuál es el emplazamiento de los predios y las exigencias. Para el caso del área rural podrán hacerlo aquellos que se sometan al artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- b. Las restricciones de localización para regularización. Por una parte, aquellos asentamientos en áreas de riesgo, tanto de aquellas señaladas en los Instrumentos de Planificación como en los casos de riesgos señalados en otros instrumentos o de conocimiento público. Por otra, se refiere a las restricciones para hacerlo en zonas con distintas categorías de protección ambiental, patrimonial, cultural, entre otras o las que resguardan los espacios públicos, calles, etc.
- c. La aplicación de esta norma en suelo indígena.
- d. Definición de las exigencias mínimas de urbanización que se solicitarán en cada caso y las facultades de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo respectiva para rebajar estas exigencias en los casos que corresponda.
- e. Compatibilidad del proceso de regularización de loteo con otros procesos de regularización del dominio y de las edificaciones existentes.

---

<sup>2</sup> El 3 de octubre de 2019 la Sala de la Cámara de Diputadas y Diputados otorgó el acuerdo para refundir los boletines N°s 12756-14, 12871-14, 12872-14, y 12899-14, en atención a una solicitud de la Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales.

- f. Situación de las servidumbres y de otras cesiones que deben realizarse por quienes integren un asentamiento, de modo de facilitar la regularización de la situación del conjunto.
- g. Revisión de los criterios que exigen determinados porcentajes de ocupantes para definir la posibilidad de regularización, precisándose además que en los casos de los campamentos y los procesos de regularización que lleva adelante el Estado se flexibilizarían los criterios aplicables.
- h. Revisión de la aplicación de los plazos de vigencia del proceso para permitir la concreción de las obras requeridas.
- i. Reiteración y precisión de las atribuciones de los Conservadores de Bienes Raíces para revisar y no dar curso a aquellas transferencias que implican la formación de asentamientos al margen de la planificación y las sanciones vinculadas a los incumplimientos.
- j. Regulación de la situación de la áreas rurales que exceden las materias de esta norma, materia sobre la que se acordó construir una mesa de trabajo con los ministerios de Vivienda y Urbanismo, Agricultura y Bienes Nacionales para abordar la situación de la ocupación habitacional de áreas rurales, urbanizando y conformando núcleos urbanos al margen de la regulación vigente.

---

#### Nota aclaratoria

Asesoría Técnica Parlamentaria, esta enfocada en apoyar preferentemente el trabajo de las Comisiones Legislativas de ambas Cámaras, con especial atención al seguimiento de los proyectos de ley. Con lo cual se pretende contribuir a la certeza legislativa y a disminuir la brecha de disponibilidad de información y análisis entre Legislativo y Ejecutivo.



Creative Commons Atribución 3.0  
(CC BY 3.0 CL)