



INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO, recaído en el proyecto de ley, en segundo trámite constitucional, que modifica la ley N° 21.442, de Copropiedad Inmobiliaria, para ampliar las excepciones establecidas respecto de las exigencias previstas en sus artículos 60 y 70.

BOLETÍN N° [17.326-14](#).

[Objetivo](#) / [Constancias](#) / [Normas de Quórum Especial: No tiene](#) / [Consulta Excma. Corte Suprema: No hubo](#) / [Asistencia](#) / [Antecedentes de Hecho](#) / [Aspectos Centrales del Debate](#) / [Discusión en General y en Particular](#) / [Votación en General y en Particular](#) / [Texto](#) / [Acordado](#) / [Resumen Ejecutivo](#).

HONORABLE SENADO:

La Comisión de Vivienda y Urbanismo tiene el honor de informar el proyecto de ley de la referencia, iniciado en Moción del Honorable Diputado señor Tomás Hirsch, con urgencia calificada de “suma”.

Se hace presente que, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 127 del Reglamento de la Corporación, la Comisión discutió en general y en particular esta iniciativa de ley, por tratarse de un proyecto de artículo único, y acordó, unánimemente, proponer al señor Presidente que sea considerada del mismo modo por la Sala. Se deja constancia, asimismo, de que la propuesta legal resultó aprobada, en general y en particular, por la unanimidad de sus miembros presentes **(3x0)**.

OBJETIVO DEL PROYECTO

Ampliar las excepciones referidas al número mínimo de estacionamientos con que debe contar todo condominio de viviendas de interés público y contemplar excepciones a la cantidad máxima de unidades habitacionales que puede incluir un condominio de viviendas sociales.

CONSTANCIAS

- [Normas de quórum especial](#): No tiene.

- [Consulta a la Excma. Corte Suprema](#): No hubo.

ASISTENCIA

- **Senadores y Diputados no integrantes de la Comisión:** Honorable Senador señor José Miguel Durana Semir.

- **Representantes del Ejecutivo e invitados:** Del Ministerio de Vivienda y Urbanismo: la Secretaria Ejecutiva de Condominios, señora Doris González; el Jefe de la División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional, señor Marcelo Soto; el Director del Servicio de Vivienda y Urbanización (SERVIU) de la Región Metropolitana, señor Roberto Acosta; el asesor, señor Dante Vera, y la asesora legislativa, señora Jeannette Tapia. Del Ministerio Secretaría General de la Presidencia: las asesoras, señoras Vanessa Layana e Isadora Venegas.

- **Otros:** De la Biblioteca del Congreso Nacional: la analista, señora Verónica de la Paz. Del Comité de Senadores PS: la asesora, señora Martina Riveros. Del Comité de Senadores RN: el asesor, señor Octavio Tapia. Del Comité de Senadores UDI: el asesor, señor Juan José Llorente. Asesores parlamentarios: del Senador señor Durana, doña Pamela Cousins; de la Senadora señora Gatica, don Henry Azurmendi y don Felipe Pereira, y del Senador señor Sandoval, don Pablo Cantellano, don Sebastián Puebla y don Nicolás Starck.

Cabe señalar que, a la sesión del 18 de marzo de 2025, el Honorable Senador señor Espinoza asistió vía videoconferencia.

ANTECEDENTES DE HECHO

Para el debido estudio de este proyecto de ley, se ha tenido en consideración la [Moción](#) del Honorable Diputado señor Tomás Hirsch.

ASPECTOS CENTRALES DEL DEBATE

La Comisión compartió la urgente necesidad de atender la crisis habitacional que enfrenta el país y sus integrantes recordaron que, con dicho objeto, se han aprobado diversas iniciativas tendientes a flexibilizar algunos cuerpos legales.

En particular, sin perjuicio del mérito de las obligaciones de carácter permanente contenidas en los artículos 60 y 70 del artículo primero de la ley N° 21.442, que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria, en cuanto a los estacionamientos y al número máximo de unidades por conjunto habitacional, se concordó en que resulta necesario incorporar un régimen de transición para permitir la concreción de proyectos habitacionales que, a la fecha en que dichas exigencias comenzaron a regir, ya registraban algún grado de avance en el respectivo SERVIU o en la correspondiente dirección de obras municipales.

- - -

DISCUSIÓN EN GENERAL Y EN PARTICULAR ¹

Es menester señalar que el proyecto consta de un artículo único que, mediante dos numerales, modifica el artículo primero de la ley N° 21.442, que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria.

Número 1

Sustituye el artículo 8° transitorio por el siguiente:

“Artículo 8.- La exigencia de estacionamientos para nuevos condominios de viviendas de interés público, establecida en el inciso primero del artículo 60, será aplicable a los proyectos que soliciten permiso de edificación a contar del 1 de enero de 2025. Se exceptúan aquellos que a esa fecha se encuentren en alguno de los siguientes estados de avance:

1. Cuenten con subsidio asignado.
2. Hayan sido calificados por el Servicio Regional de Vivienda y Urbanización o ingresados a dicho Servicio para su evaluación.
3. Cuenten con un anteproyecto aprobado por la Dirección de Obras Municipales respectiva o lo hayan ingresado para su aprobación o para el otorgamiento del permiso de edificación.

En cualquiera de estos casos, los proyectos deberán contemplar la cantidad de estacionamientos para automóviles requerida conforme al plan regulador respectivo, la que podrá rebajarse hasta en 50% según lo defina el arquitecto autor del proyecto.”.

Cabe señalar que el actual artículo 8° transitorio dispone que la exigencia de estacionamientos para nuevos condominios de viviendas de interés público, establecida en el inciso primero del artículo 60, será aplicable para los proyectos que soliciten permiso de edificación desde el 1 de enero de

¹ La Comisión dedicó al estudio de este proyecto la sesión del [18](#) de marzo de 2025, que fue transmitida por TV Senado y puede revisarse utilizando el link incorporado en la citada fecha.

2025, exceptuándose aquellos que contaren con anteproyecto vigente, aprobado con anterioridad.

A su turno, el aludido inciso primero del artículo 60 prescribe que en todo condominio deberá contemplarse la cantidad de estacionamientos para automóviles y bicicletas, requerida conforme a las normas vigentes y al plan regulador respectivo. No obstante, los condominios de viviendas de interés público deberán contemplar, al menos, un estacionamiento para automóvil por cada unidad destinada a vivienda, resguardando que también exista espacio para estacionar bicicletas, ya sea en los mismos estacionamientos para automóviles o en un área común destinada al efecto, conforme a las exigencias que establezca el reglamento de la ley.

Número 2

Agrega, a continuación de la disposición 10° transitoria, el siguiente artículo 11 transitorio:

“Artículo 11.- Lo dispuesto en el inciso primero del artículo 70 no será exigible respecto de aquellos proyectos que al 1 de enero de 2024 se encuentren en alguno de los siguientes estados de avance:

1. Cuenten con subsidio asignado.
2. Hayan sido calificados por el Servicio Regional de Vivienda y Urbanización o ingresados a dicho Servicio para su evaluación.
3. Cuenten con un anteproyecto aprobado por la Dirección de Obras Municipales respectiva o lo hayan ingresado para su aprobación o para el otorgamiento del permiso de edificación.”.

Cabe señalar que el aludido inciso primero del artículo 70 prescribe que a partir del 1 de enero de 2024 los nuevos condominios de viviendas sociales no podrán contar con más de 160 unidades habitacionales.

A.- Presentación del proyecto de ley por parte del Ejecutivo y debate en la Comisión.

Al comenzar el análisis de la iniciativa legal, **la Secretaria Ejecutiva de Condominios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, señora Doris González**, sintetizó que se persigue facilitar la concreción de proyectos habitacionales que ya registran algún grado de avance, tanto en la organización de sus comités como en la revisión de los SERVIU respectivos. Evidenció que, incluso, algunos cuentan con un anteproyecto.

Explicó, mediante una [presentación](#), que la entrada en vigencia de los artículos [60](#) y [70](#) del artículo primero de la ley N° 21.442, que imponen la exigencia de un estacionamiento por cada vivienda de interés público y de un límite de 160 unidades para los condominios de viviendas sociales, respectivamente, afectaría su viabilidad.

Previno que, en cuanto a los aparcamientos, el [decreto supremo N° 7](#), que aprueba reglamento de la ley N° 21.442, que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria, ya dispone de excepciones, que se entregan a la decisión de la dirección de obras municipales, basado en el tamaño del proyecto o en factores técnicos o urbanísticos, como la topografía de su emplazamiento.

Destacó que un catastro realizado por el MINVU en todas las regiones del país permitió advertir que la aplicación de la normativa vigente dificultaría la construcción de más de 20.000 viviendas, lo que, a su juicio, justifica incorporar un mecanismo de transición para culminar conjuntos habitacionales en curso. Enfatizó que se trata de un número muy significativo considerando la situación de crisis que vive el país en la materia.

Mostró, luego, la siguiente diapositiva que detalla la forma en que se verificará el cumplimiento de las condiciones requeridas para acogerse al régimen transitorio previsto en el proyecto de ley en examen:

COMPLEMENTO: CIRCULAR SE-CONDOMINIOS

1) Objeto: Precisar medio de verificación de proyectos ingresados y calificados por Serviu.

Instrucción:

-Se entenderá proyectos ingresado a los que cuenten con **Certificado de Proyecto Ingresado (CPI)**.

-Se entenderá por proyecto calificado a los que cuenten con **Certificado de Calificación Condicional (CCC)** y **Certificado de Calificación Definitiva (CCD)**.

2) Objeto: Precisar medio de verificación de proyectos ingresados a DOM.

-Proyectos con anteproyecto: Contar con anteproyecto vigente, aprobado con anterioridad a la vigencia de la norma.

-Proyectos ingresado para solicitud de anteproyecto o permiso de edificación: Documento DOM que acredite el ingreso (comprobante de ingreso).



El Honorable Senador señor Ossandón pidió precisar si la enmienda pretende eximir excepcionalmente de contar con un estacionamiento solo a los condominios que ya tienen un cierto nivel de formalización, pues comparte la importancia de la exigencia legal.

Doña Doris González remarcó que la excepción solo se aplicará a los proyectos que cuenten con algún tipo de revisión por parte de los SERVIU respectivos o con un anteproyecto aprobado por la correspondiente dirección de obras municipales.

El Honorable Senador señor Sandoval recordó que la [ley N° 21.442](#) ha tenido diversas modificaciones, con el propósito de evitar que sus disposiciones entraben proyectos en desarrollo.

B.- Votación en general y en particular.

- Puesto en votación el proyecto de ley, en general y en particular, fue aprobado por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señores Chahuán, Ossandón y Sandoval, en los mismos términos en que lo hizo la Cámara de Diputados.

- - -

TEXTO DEL PROYECTO

A continuación, y en mérito de los acuerdos precedentemente expuestos, se transcribe literalmente el texto del proyecto de ley despachado por la Cámara de Diputados, y que la Comisión de Vivienda y Urbanismo propone aprobar en general y en particular:

PROYECTO DE LEY:

“Artículo único.- Modifícase el artículo primero de la ley N° 21.442, que aprueba la nueva ley de copropiedad inmobiliaria, de la siguiente forma:

1. Sustitúyese el artículo 8° transitorio por el siguiente:

“Artículo 8.- La exigencia de estacionamientos para nuevos condominios de viviendas de interés público, establecida en el inciso primero del artículo 60, será aplicable a los proyectos que soliciten permiso de edificación a contar del 1 de enero de 2025. Se exceptúan aquellos que a esa fecha se encuentren en alguno de los siguientes estados de avance:

1. Cuenten con subsidio asignado.
2. Hayan sido calificados por el Servicio Regional de Vivienda y Urbanización o ingresados a dicho Servicio para su evaluación.
3. Cuenten con un anteproyecto aprobado por la Dirección de Obras Municipales respectiva o lo hayan ingresado para su aprobación o para el otorgamiento del permiso de edificación.

En cualquiera de estos casos, los proyectos deberán contemplar la cantidad de estacionamientos para automóviles requerida conforme al plan regulador respectivo, la que podrá rebajarse hasta en 50% según lo defina el arquitecto autor del proyecto.”.

2. Agrégase a continuación de la disposición 10° transitoria, el siguiente artículo 11 transitorio:

“Artículo 11.- Lo dispuesto en el inciso primero del artículo 70 no será exigible respecto de aquellos proyectos que al 1 de enero de 2024 se encuentren en alguno de los siguientes estados de avance:

1. Cuenten con subsidio asignado.
2. Hayan sido calificados por el Servicio Regional de Vivienda y Urbanización o ingresados a dicho Servicio para su evaluación.
3. Cuenten con un anteproyecto aprobado por la Dirección de Obras Municipales respectiva o lo hayan ingresado para su aprobación o para el otorgamiento del permiso de edificación.”.

- - -

ACORDADO

Acordado en sesión celebrada el día 18 de marzo de 2025, con asistencia de los Honorables Senadores señores David Sandoval Plaza (Presidente accidental), Francisco Chahuán Chahuán (en reemplazo de la Honorable Senadora señora María José Gatica Bertin) y Manuel José Ossandón Irarrázabal (en reemplazo del Honorable Senador señor Alejandro Kusanovic Glusevic).

Sala de la Comisión, a 21 de marzo de 2025.

JORGE JENSCHKE SMITH
ABOGADO SECRETARIO DE LA COMISIÓN

RESUMEN EJECUTIVO

INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO, RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY, EN SEGUNDO TRÁMITE CONSTITUCIONAL, QUE MODIFICA LA LEY N° 21.442, DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA, PARA AMPLIAR LAS EXCEPCIONES ESTABLECIDAS RESPECTO DE LAS EXIGENCIAS PREVISTAS EN SUS ARTÍCULOS 60 Y 70. (BOLETÍN N° 17.326-14).

I. OBJETIVO DEL PROYECTO PROPUESTO POR LA COMISIÓN: ampliar las excepciones referidas al número mínimo de estacionamientos con que debe contar todo condominio de viviendas de interés público y contemplar excepciones a la cantidad máxima de unidades habitacionales que puede incluir un condominio de viviendas sociales.

II. ACUERDOS: aprobado en general y en particular, por unanimidad (3x0).

III. ESTRUCTURA DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN: consta de un artículo único, compuesto por 2 numerales.

IV. NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL: no tiene.

V. URGENCIA: “suma”.

VI. ORIGEN E INICIATIVA: Cámara de Diputados. Moción del Honorable Diputado señor Tomás Hirsch.

VII. TRÁMITE CONSTITUCIONAL: segundo.

VIII. APROBACIÓN POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS: unanimidad (140 votos a favor).

IX. INICIO TRAMITACIÓN EN EL SENADO: 27 de enero de 2025.

X. TRÁMITE REGLAMENTARIO: primer informe, en general y en particular.

XI. LEYES QUE SE MODIFICAN O QUE SE RELACIONAN CON LA MATERIA: 1) ley N° 21.442, que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria; 2) decreto supremo N° 7, que aprueba reglamento de la ley N° 21.442, que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria; 3) ley N° 21.508, que interpreta y modifica la nueva ley de copropiedad inmobiliaria N° 21.442; 4) ley N° 21.558, que modifica diversos cuerpos normativos para adecuarlos al Plan de Emergencia Habitacional y facilitar la ejecución de obras urbanas; 5) decreto con fuerza de ley N° 458, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, promulgado en 1975 y publicado en 1976, Ley General de Urbanismo y

Construcciones, y 6) decreto supremo N° 47, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1992, que fija nuevo texto de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Valparaíso, a 21 de marzo de 2025.

JORGE JENSCHKE SMITH
ABOGADO SECRETARIO DE LA COMISIÓN



Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N° 19.799

Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese el código de verificación: 8674-b6c3a8 en:

<https://firma.senado.cl/verificador/docinfo>