

CIRCULAR ORD. N° 0 2 4

MAT.: Imparte instrucciones sobre la Ley N°21.742, de 2025, que modifica la Ley N°21.442, de 2022, nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, para ampliar las excepciones establecidas respecto de las exigencias previstas en sus artículos 60 y 70.

SANTIAGO, 23 MAY 2025

DE : SECRETARIA EJECUTIVA DE CONDOMINIOS

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN

1. De conformidad con la atribución contenida en el artículo 97 de la Ley N°21.442, de 2022, que aprueba la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, que faculta a la Secretaría Ejecutiva de Condominios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo para impartir instrucciones sobre la aplicación de las normas de dicha Ley y su Reglamento, y en atención a la entrada en vigor de la Ley N°21.742, de 2025, que modifica la Ley N°21.442, de 2022, para ampliar las excepciones establecidas respecto de las exigencias previstas en sus artículos 60 y 70, se ha estimado necesario emitir la presente circular con el objeto de impartir instrucciones sobre la aplicación de las modificaciones legales introducidas.
2. Exigencia de estacionamientos para nuevos condominios de viviendas de interés público.
 - i. De conformidad al inciso primero del artículo 60 de la Ley N°21.442, *“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.”* (destacado propio).
 - ii. Sin embargo, el artículo 8° transitorio de la Ley N°21.442, sustituido por la Ley N°21.742, establece que *“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.**” (destacado propio). De la norma transcrita, y en cuanto a su alcance, cabe precisar las siguientes cuestiones:

- a) Que, respecto de la primera hipótesis de excepción, se entenderá que cuentan con subsidio asignado los proyectos que, al 1 de enero de 2025, cuenten con resolución de asignación de subsidio otorgada por el respectivo programa de financiamiento público.
- a) Que, respecto de la segunda hipótesis de excepción, se entenderá que han sido calificados por el Servicio Regional de Vivienda y Urbanización los proyectos que, al 1 de enero de 2025, contaren con Certificado de Calificación Definitiva o Condicionada, del respectivo Servicio. Por su parte, se entenderá que han sido ingresados a dicho Servicio para su evaluación los proyectos que, al 01 de enero de 2025, cuenten con el documento o certificado que, para dichos efectos, es decir, para considerarlos ingresados a evaluación, señale el reglamento o resolución de llamado a postulación del respectivo programa, o el Servicio Regional de Vivienda y Urbanización competente. En tal sentido, se hace presente que el documento o certificado aludido, podrá ser de fecha posterior al 01 de enero de 2025, en la medida en que dé cuenta fehaciente de que el proyecto fue ingresado al Servicio para su evaluación a la fecha indicada conforme lo dispuesto en la disposición transitoria comentada.
- b) Que, respecto de la tercera hipótesis de excepción, se entenderá que cuentan con anteproyecto aprobado los proyectos que, al 1 de enero de 2025, cuenten con anteproyecto vigente aprobado por la Dirección de Obras Municipales respectiva; y, se entenderá que han ingresado solicitud de aprobación de anteproyecto o de permiso de edificación a la respectiva Dirección de Obras Municipales, los proyectos que, al 1 de enero de 2025, cuenten con el respectivo comprobante de ingreso municipal de solicitud de aprobación de anteproyecto o de permiso de edificación, según corresponda.
- c) Que, finalmente y respecto a la norma de estacionamientos que aplicará en estos casos de excepción, éstos 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.

3. Límite de unidades habitacionales para los nuevos condominios de viviendas sociales.

i. De conformidad al inciso primero del artículo 70 de la Ley N°21.442, que establece que “A partir del 1 de enero de 2024 los **nuevos condominios de viviendas sociales** no podrán contar con más de **160 unidades habitacionales**” (destacado propio), cabe precisar lo siguiente:

- a) Que se trata de una exigencia que alcanza exclusivamente a los nuevos condominios de viviendas sociales, por lo que no afecta a los condominios de viviendas sociales acogidos a la Ley N°21.442,

con anterioridad al 1 de enero de 2024, ni tampoco a aquellos acogidos al régimen de copropiedad bajo las disposiciones de la Ley N°19.537.

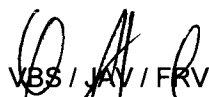
- b) Que, en relación con lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley N°21.442, de 2022, la señalada exigencia aplica a todas las solicitudes para acogerse a régimen de copropiedad inmobiliaria de proyectos de condominios de viviendas sociales, que ingresen a la respectiva dirección de obras municipales a partir del 1 de enero de 2024.
 - c) Que, conforme la definición de condominio de viviendas sociales prevista en el artículo 66 inciso primero N° 2 de la Ley N°21.442, la referida exigencia aplica específicamente a *“aquellos constituidos mayoritariamente por viviendas económicas cuyo valor de tasación no exceda en más de un 30% el señalado en el decreto ley N° 2.552, de 1979, o cuyo financiamiento de construcción proviniere del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de los decretos supremos N° 155, de 2001; N° 174, de 2006, y N° 49, de 2012, todos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, o de los que los reemplazaren”*. En este sentido, se entenderá que el condominio se encuentra mayoritariamente constituido por viviendas económicas cuyo valor de tasación no exceda en más de un 30% el señalado en el decreto ley N° 2.552, de 1979, cuando más del 50% de las unidades habitacionales corresponda a las viviendas económicas señaladas.
- ii. Por su parte, de conformidad al artículo 11° transitorio de la Ley N°21.442, agregado por la Ley N°21.742, *“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.” (destacado propio). De la norma transcrita, y en cuanto a su alcance, cabe precisar las siguientes cuestiones:
- b) Que, respecto de la primera hipótesis de excepción, se entenderá que cuentan con subsidio asignado los proyectos que, al 1 de enero de 2024, cuenten con resolución de asignación de subsidio otorgada por el respectivo programa de financiamiento público.
 - c) Que, respecto de la segunda hipótesis de excepción, se entenderá que han sido calificados por el Servicio Regional de Vivienda y Urbanización los proyectos que, al 1 de enero de 2024, cuenten con Certificado de Calificación Definitiva o Condicionada, del respectivo Servicio. Por su parte, se entenderá que han sido ingresados a dicho Servicio para su evaluación los proyectos que, al 1 de enero de 2024, cuenten con el documento o certificado que, para dichos efectos, es decir para considerarlos ingresados a evaluación, que señale el reglamento o resolución de llamado a postulación del respectivo programa, o el Servicio Regional de Vivienda y Urbanización competente. En tal sentido, se hace presente que el documento o certificado aludido, podrá ser de fecha posterior al 01 de enero de 2025, en la medida en que de cuenta fehaciente de que el proyecto fue ingresado al Servicio para su evaluación a la fecha indicada conforme lo dispuesto en la disposición transitoria comentada

- d) Que, respecto de la tercera hipótesis de excepción, se entenderá que cuentan con anteproyecto aprobado los proyectos que, al 1 de enero de 2024, cuenten con anteproyecto vigente aprobado por la Dirección de Obras Municipales respectiva; y, se entenderá que han ingresado solicitud de aprobación de anteproyecto o de permiso de edificación a la respectiva Dirección de Obras Municipales, los proyectos que, al 1 de enero de 2024, cuenten con el respectivo comprobante de ingreso municipal de solicitud de aprobación de anteproyecto o de permiso de edificación, según corresponda.

Saluda atentamente a Usted,


DORIS GONZÁLEZ LEMUNAO
Secretaria Ejecutiva de Condominios
Ministerio de Vivienda y Urbanismo




DISTRIBUCIÓN:

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo
3. Sr. Contralor General de la República
4. Biblioteca del Congreso Nacional
5. Sres. Gobernadores de todas las regiones
6. Sres. Delegados Regionales Presidenciales de todas las regiones
7. Sres. Jefes de División MINVU
8. Contraloría Interna MINVU
9. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU
10. Sres. Directores Regionales Servicio de Vivienda y Urbanización
11. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU)
12. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU)
13. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU)
14. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano)
15. Sres. Jefes de Depto. D.D.U.
16. Sres. Jefes de Depto. D.U. e I. SEREMIS Regionales
17. Cámara Chilena de la Construcción
18. Instituto de la Construcción
19. Colegio de Arquitectos de Chile
20. Asociación Chilena de Municipalidades
21. Sr. Secretario Ejecutivo Consejo de Monumentos Nacionales
22. Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria de Chile, CGAI
23. Asociación Gremial de Administradores de Condominios y Edificios de Chile, AGACECH.
24. Biblioteca MINVU
25. Mapoteca O.D.U.
26. OIRS MINVU
27. Jefe SIAC
28. Oficina de partes Secretaria Ejecutiva de Condominios
29. Oficina de partes D.D.U.
30. Oficina de partes MINVU Ley 20.285 artículo 7, letra g
31. Unión Nacional de Administradores de Condominios A.G.
32. Red de Mujeres Administradoras de Condominios A.G.