



Secretaría
Ejecutiva de
CONDOMINIOS

Nueva Ley de Coproiedad Inmobiliaria

Exigencias urbanas y de
construcción en condominios de
viviendas de interés público



I. CONSIDERACIONES GENERALES

1.- Facultad instructiva de la SE-Condominios.

- i) El **artículo 97** de la Ley N°21.442, de 2022, faculta a la SE-Condominios a impartir instrucciones para la aplicación de las normas de la Ley y su Reglamento.
- ii) Según dictamen **CGR N°E16084, de 2025**, tal facultad implica la prerrogativa de “*fijar previamente el alcance o sentido de las disposiciones de la Ley y su Reglamento*”.
- iii) A juicio de la Secretaria, tal atribución no se extiende a la calificación normativa de proyectos específicos.

2.- Circulares de la SE-Condominios.

NUMERACIÓN	MATERIA	ESTADO
CIRCULAR 01	Imparte instrucciones sobre entrada en vigencia de la Ley N°21.442, de 2022	Derogada
CIRCULAR 02	Imparte instrucciones sobre plazos para dictación y actualización de reglamentos	Vigente
CIRCULAR 03	Imparte instrucciones sobre exigencia del art. 59 de la Ley N°21.442, de 2022	Vigente
CIRCULAR 04	Imparte instrucciones sobre construcción y urbanización de condominios tipo B	Vigente
CIRCULAR 05	Imparte instrucciones sobre emplazamiento de condominios	Vigente
CIRCULAR 06	Imparte instrucciones sobre obligación de incorporar a los CVS en registro municipal	Derogada
CIRCULAR 07	Imparte nuevas instrucciones sobre la entrada en vigor de la Ley N° 21.442 de 2022	Vigente
CIRCULAR 08	Imparte nuevas instrucciones sobre exigencia contenida en el artículo 71 de la Ley N° 21.442	Vigente
CIRCULAR 09	Imparte instrucciones sobre el procedimiento reclamación y sanciones	Derogada
CIRCULAR 10	Imparte instrucciones sobre la Ley N°21.742, de 2025, que modifica la Ley N°21.442, de 2022	Vigente
CIRCULAR 11	Imparte nuevas instrucciones sobre el procedimiento de reclamación y sanciones	Vigente
CIRCULAR 12	Imparte instrucciones sobre la aplicación del artículo 70 de la Ley N°21.442, de 2022	Vigente
CIRCULAR 13	Imparte instrucciones sobre actualización de reglamento de copropiedad	Vigente
CIRCULAR 14	Imparte instrucciones sobre aplicación del artículo 59 de la Ley N°21.442, de 2022	Vigente



II. LOS CVIP EN LA LEY N°21.442, DE 2022

1.- Consideraciones generales sobre la regulación de los condominios de viviendas de interés público en la Ley N°21.442, de 2022.

- i) Introdujo al ordenamiento jurídico el concepto de CVIP, al mismo tiempo que amplió la definición de CVS, ya presente desde la derogada Ley N°19.537, de 1997, estableciendo una **relación género – especie en ambos conceptos (art. 66)**.
- ii) No confundir los conceptos de CVIP y CVS, con los conceptos de **vivienda económica, vivienda social o viviendas de interés público**, previstas en la legislación y reglamentación general, los que refieren a unidades habitacionales y no a condominios. Estos últimos poseen una naturaleza jurídica diversa de las unidades que los componen (**art. 1**). Tampoco confundir con el concepto de **conjuntos habitacionales de viviendas sociales**, los que constituyen una categoría más general, esto es, conjuntos que pueden estar o no acogidos a régimen de copropiedad.
- iii) Se establece un título completo (**Título XII**) al tratamiento de los CVIP. Voluntad del legislador de regular un **estatuto especial para este tipo de condominios**. El **art. 65** señala que *“Los condominios de viviendas de interés público se registrarán por las disposiciones especiales contenidas en este Título y, en lo no previsto por éstas y siempre que no se contrapongan con lo establecido en ellas, se sujetarán a las normas de carácter general contenidas en los restantes Títulos de esta ley”*.
- iv) Relevancia del concepto. Alcance en materia de **normas urbanas y de construcción aplicables** (ej.: arts. 60 y 70) y en materia de **beneficios específicos para CVIP** (arts. 68 y siguientes).



II. LOS CVIP EN LA LEY N°21.442, DE 2022

2.- Tipos de CVIP.

A partir del **art. 66**, es posible distinguir dos tipos o especies: Los **CVIP propiamente tales** (o no sociales) y los **CVS**.

2.1.- CVIP propiamente tales (art. 66 N°1).

- i) Conjuntos habitacionales en régimen de copropiedad inmobiliaria, constituidos por viviendas económicas que, total o parcialmente, hayan contado para su construcción con financiamiento otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- ii) Conjuntos habitacionales en régimen de copropiedad inmobiliaria, que sean objeto de atención para dicho ministerio mediante iniciativas de acceso a la vivienda, tales como arriendo, integración social o viviendas tuteladas.



II. LOS CVIP EN LA LEY N°21.442, DE 2022

2.- Tipos de CVIP.

2.2.- CVS (art. 66 N°2).

- i) Condominios 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.
- ii) Condominios 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.
- iii) Conjuntos de viviendas preexistentes a la vigencia de esta ley, calificadas como viviendas sociales de acuerdo con los decretos leyes N° 1.088, de 1975, y N° 2.552, de 1979, y los construidos por los servicios de vivienda y urbanización y sus antecesores legales, directamente o a través de los planes o programas señalados anteriormente, cuando dentro de sus deslindes existan bienes de dominio común (art. 66 inc. 2).



II. LOS CVIP EN LA LEY N°21.442, DE 2022

2.- Tipos de CVIP y alcances.

2.3.- Carácter general y residual de los CVIP propiamente tales.

- i) Las hipótesis alternativas reguladas en el art. 66 N°1 que refieren a los CVIP propiamente tales, **constituyen hipótesis generales y residuales**, esto es, que **sólo resultan aplicables en tanto un determinado condominio no pueda ser subsumido en alguna de las hipótesis alternativas de CVS establecidas en el art. 66 N°2**, ya que si un condominio reúne las características para ser calificado como CVS, rigen por **principio de especialidad** las hipótesis del art. 66 N°2.

2.4.- Calificación de la condición de condominio de viviendas de interés público.

- i) Conforme **art. 66 inciso 1** (“*se **considerarán** condominios de viviendas de interés público...*”) y **art. 67 primera parte** (“*La **condición** de condominio de viviendas de interés público **se acreditará**...*”), entendemos que la calificación de la condición de CVIP **viene dada por la propia ley**, correspondiendo a la autoridad únicamente acreditar dicha condición. Se trata, por tanto, de una **calificación legal de la condición de CVIP**, cuya acreditación corresponde a la administración.
- ii) A juicio de esta Secretaría, el efecto principal de la calificación legal radica en hacer **directamente exigibles las normas urbanas y de construcción contenidas en la Ley N°21.442, de 2022, aplicable a los CVIP**, para lo cual no se requiere acreditación previa de dicha condición.



III. QUÉ ENTENDEMOS POR EXIGENCIAS URBANAS Y DE CONSTRUCCIÓN APLICABLES A CVIP

1.- Las exigencias especiales del Título XII de la Ley N° 21.442, de 2022. *“Los condominios de viviendas de interés público se registrarán por las disposiciones especiales contenidas en este Título y, en lo no previsto por éstas y siempre que no se contrapongan con lo establecido en ellas, se sujetarán a las normas de carácter general contenidas en los restantes Títulos de esta ley.” (artículo 65).*

2.- Las “Exigencias Urbanas y de Construcción” del Título X de la Ley N° 21.442, de 2022 (inciso 5° del artículo 48 de la Ley N° 21.442, de 2022).

3.- Las normas urbanísticas, de conformidad al inciso 1° del artículo 48 de la Ley N° 21.442, de 2022. *“...todo condominio deberá cumplir con las normas exigidas por esta ley y su reglamento, por la Ley General de Urbanismo y Construcciones, por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, por los instrumentos de planificación territorial y por las normas que regulen el área de emplazamiento del condominio...”.*

BLOQUE DE LEGALIDAD





Secretaría
Ejecutiva de
CONDOMINIOS

EXIGENCIAS ESPECIALES DEL TÍTULO XII: Límite máximo de unidades habitacionales (art. 70)



I. EXIGENCIAS ESPECIALES DEL TÍTULO XII DE LA LEY N°21.442, DE 2022.

1.- Límite máximo de unidades habitacionales (160) para nuevos condominios de viviendas sociales (artículo 70 inciso 1°).

- i) Su **objeto** es facilitar la administración y funcionamiento interno de los CVS. Sus **alcances** se precisan en Circular Ord. N°024, de 23 de mayo de 2025, **SE-Condominios 10** y Circular Ord. N°028, de 07 de julio de 2025, **SE-Condominios 12**.
- ii) Aplica a **unidades habitacionales** de los nuevos CVS. No afecta a CVS acogidos a la Ley con anterioridad a la entrada en vigor de la citada norma (**01 de enero de 2024**).
- iii) Aplica a todas las solicitudes para acogerse a régimen de copropiedad de proyectos de CVS, que ingresen a evaluación de la DOM a partir del 01 de enero de 2024.
- iv) Aplica exclusivamente a CVS (art. 66 inc. 1° N°2).



I. EXIGENCIAS ESPECIALES DEL TÍTULO XII DE LA LEY N°21.442, DE 2022.

2.- Evaluación y calificación conjunta de varios proyectos de condominios de viviendas sociales a construir en un sólo terreno (artículo 70 inciso 2°).

- i) Su **objeto** es permitir a loa SERVIU **evaluar y calificar en una sola instancia administrativa**, grandes proyectos de CVS que involucren varios CVS, que se pretendan construir en un solo terreno (mecanismo de facilitación de evaluación). Sus alcances se precisan en Circular Ord. N°024, de 23 de mayo de 2025, **SE-Condominios 10** y Circular Ord. N°028, de 07 de julio de 2025, **SE-Condominios 12**.
- ii) Para efectos de su evaluación y calificación conjunta por el SERVIU, en opinión de esta Secretaría, la norma no exige que tales proyectos deban estar necesariamente amparados por un mismo permiso de edificación o anteproyecto, aunque puede estarlo (véase Circular Ord. N°028, de 07 de julio de 2025, **SE-Condominios 12** y **Memorándum DDU N°000092**, de 27 de junio de 2025).



I. EXIGENCIAS ESPECIALES DEL TÍTULO XII DE LA LEY N°21.442, DE 2022.

3.- Tramitación conjunta y simultánea de permisos urbanísticos (artículo 70 inciso 3°).

- i) Permite requerir a la DOM la tramitación conjunta y simultánea de permisos urbanísticos (loteo o subdivisión y permisos de edificación de cada CVS). Su **objeto** es facilitar las autorizaciones de grandes proyectos (véase Circular Ord. N°028, de 07 de julio de 2025, **SE-Condominios 12** y **Memorándum DDU N°000092**, de 27 de junio de 2025).
- ii) Sentido de la expresión “**tramitación conjunta y simultánea**”: **deberán resolverse a un mismo tiempo**. No en el mismo acto como loteo DFL2, por lo que pueden ser distintos actos al mismo tiempo.
- iii) Para el otorgamiento de los permisos de edificación **no se requerirá acreditar que se han efectuado las correspondientes inscripciones, anotaciones y archivos de planos ante el Conservador de Bienes Raíces, el Servicio de Impuestos Internos u otro órgano con competencias en la materia, pues de lo contrario, no sería factible tramitar de manera conjunta y simultánea los permisos y autorizaciones antes señalados**.
- iv) Para acogerse a este procedimiento especial las solicitudes que se ingresen a las DOM deberán **consignar en el respectivo formulario único nacional que se trata de CVS**, de conformidad con alguna de las hipótesis previstas en el artículo 66 inciso primero N°2, de la Ley N°21.442, de 2022.



I. EXIGENCIAS ESPECIALES DEL TÍTULO XII DE LA LEY N°21.442, DE 2022.

4.- Independencia funcional y autonomía jurídica y de administración (artículo 70 inciso final).

- i) Exige que **cada uno** de estos condominios **independientes** deberá tener **acceso directo a un bien nacional de uso público** y cumplir con las **exigencias de urbanización relativas a áreas verdes, equipamiento y circulaciones**. Voluntad del legislador de consolidar CVS debidamente integrados a la trama vial y dotados de áreas verdes y equipamiento adecuados para cada uno de ellos. Sus alcances se precisan en Circular Ord. N°024, de 23 de mayo de 2025, **SE-Condominios 10** y Circular Ord. N°028, de 07 de julio de 2025, **SE-Condominios 12**.
- ii) Reitera exigencias de artículos 48 y 59. **Circular Ord. N°03/2023**, SE-Condominios y **dictamen CGR E520422/2024** instruyen sobre esta exigencia.
- iii) Asimismo, **cada condominio deberá contar con su propio reglamento de copropiedad y órganos de administración**.
- iv) Una vez ejecutadas las obras y cumpliéndose la normativa aplicable, la dirección de obras municipales otorgará las correspondientes **recepciones definitivas** y emitirá, para cada condominio, el respectivo **certificado que lo acoge a régimen de copropiedad inmobiliaria**.



I. EXIGENCIAS ESPECIALES DEL TÍTULO XII DE LA LEY N°21.442, DE 2022.

5.- Excepciones a la aplicación del artículo 70.

- i) **Contexto:** 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 y Circular Ord. N°024, de 23 de mayo de 2025, **SE-Condominios 10**.
- ii) **Excepciones:** 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.





Secretaría
Ejecutiva de
CONDOMINIOS

EXIGENCIAS URBANAS Y DE CONSTRUCCIÓN DEL TÍTULO X: Estacionamientos en CVIP (art. 60)



I. EXIGENCIAS URBANAS Y DE CONSTRUCCIÓN DEL TÍTULO X DE LA LEY N°21.442, DE 2022.

1.- Dotación mínima de estacionamientos (artículo 60 inciso 1°).

- i) Dotación mínima: “...los condominios de viviendas de interés público deberán contemplar, **al menos, un estacionamiento para automóvil por cada unidad destinada a vivienda...**”
- ii) La exigencia aplica a todos a los CVIP, es decir tanto CVIP propiamente tales como CVS.
- iii) Por su parte, de acuerdo al inciso final del artículo 60 de la Ley N°21.442, de 2022, “en los casos en que la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones permite ubicar estacionamientos en otros predios, el plano del condominio a que se refiere el artículo 49 deberá señalar tal circunstancia” por lo que, en opinión de esta Secretaría, **es posible cumplir con la exigencia del inciso 1°, en todo o en parte, en otros predios**, en los casos en que la Ordenanza General lo autoriza, debiendo señalarse tal circunstancia en el plano del artículo 49.



I. EXIGENCIAS URBANAS Y DE CONSTRUCCIÓN DEL TÍTULO X DE LA LEY N°21.442, DE 2022.

2.- Excepciones a la dotación mínima (artículo 60 inciso 2°).

- i) **Excepción fundada DOM:** Los artículos 60 inciso 2° de la Ley N°21.442, de 2022, y 43 del Reglamento de la Ley, autorizan al director de obras municipales para que, **excepcional y fundadamente** (solicitud fundada del propietario) **apruebe, condominios de viviendas de interés público con una dotación de estacionamientos inferior a la señalada en el inciso 1° del artículo 60**, en atención al tamaño acotado del condominio, al emplazamiento del mismo o a otros factores técnicos o urbanísticos que justifiquen una rebaja de dicha exigencia (véanse los supuestos establecidos en el artículo 43 del Reglamento).
- ii) Se trata de una **facultad excepcional** de la DOM, previa solicitud fundada por parte del propietario del condominio, solicitud que deberá fundarse en alguno de los supuestos previstos en el artículo 43 del Reglamento de la Ley.
- iii) En cuanto al sentido de la expresión “**podrá**” que utiliza tanto el artículo 60 inciso 2° de la Ley N°21.442, de 2022, y el 43 del Reglamento de la Ley, esta Secretaría es de la opinión que resulta plenamente aplicable el criterio contenido en los **dictámenes N°59.619, de 2014, y N°26.306, de 2019, de la Contraloría General de la República**, esto es, que “...no puede interpretarse en el sentido de que corresponde a una facultad discrecional de las Direcciones de Obras Municipales, dejando a su arbitrio esa decisión, sino que su alcance, atendido su contexto y que se enmarca en un **procedimiento reglado, debe circunscribirse a que dichas unidades edilicias se encuentran legalmente habilitadas para tales efectos, si concurren los supuestos que en la misma disposición se indican...(aplica criterio contenido en los dictámenes N°s. 28.324, de 2000, 61.660, de 2006 y 33.082, de 2013).**”



I. EXIGENCIAS URBANAS Y DE CONSTRUCCIÓN DEL TÍTULO X DE LA LEY N°21.442, DE 2022.

3.- Dotación mínima y supuestos reglamentarios (artículo 60 inciso 3°).

Determinación dotación mínima: De conformidad al inciso 3° del artículo 60 de la Ley N°21.442, de 2022, **será el DOM, quien determinará el número de estacionamientos.** Lo anterior, siempre fundado en el alguno de los supuestos del artículo 43 del Reglamento de la Ley. De acuerdo al mismo inciso en comento, los estacionamientos que correspondan a la cuota mínima obligatoria, o aquellos que determine el Director de Obras Municipales, en virtud de la atribución contemplada en el inciso 2°, deberán singularizarse en el plano a que se refiere el artículo 49 de la Ley N°21.442, de 2022.

Supuestos artículo 43 del Reglamento de la Ley:

1. **Tamaño acotado** del condominio. Para estos efectos se entenderá como tamaño acotado, los condominios que cuenten con 50 o menos unidades.
2. **Características topográficas** del terreno como pendientes superiores a un 8% que impliquen la reducción del terreno útil para cumplir con la norma de estacionamientos.
3. **Proyectos relacionados con Monumentos** Nacionales, zonas típicas, inmuebles o zonas de conservación histórica, **o que se emplacen al costado de vías de más de 100 años de antigüedad** o de paseos peatonales.
4. **Proyectos que se encuentren ubicados a menos de 500 metros de ejes estructurantes** del sistema de transporte público mayor, correspondientes a vías que concentren una oferta significativa de transporte público, atendiendo a criterios como la cantidad de servicios en operación, la existencia de líneas de metro, trenes, tranvías o similares, la existencia de infraestructura especializada o prioridad de circulación para el transporte público, mediante buses, tales como vías segregadas, pistas solo bus o vías exclusivas, u otras condiciones relacionadas con el sistema de transporte público mayor.



I. EXIGENCIAS URBANAS Y DE CONSTRUCCIÓN DEL TÍTULO X DE LA LEY N°21.442, DE 2022.

4.- Excepciones a la aplicación del artículo 60.

- i) **Contexto:** 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 y Circular Ord. N°024, de 23 de mayo de 2025, **SE-Condominios 10**.
- ii) **Excepciones:** De conformidad al artículo 8° transitorio de la Ley N°21.442, sustituido por la Ley N°21.742, 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**.





Secretaría
Ejecutiva de
CONDOMINIOS

REFLEXIONES FINALES



- i) La Ley N°19.537, de 1997, ya incorporaba disposiciones en este ámbito, por lo que la Ley N°21.442, de 2022, no innova en esta materia. Por el contrario, su introducción demuestra la voluntad del legislador de establecer un estatuto propio para los condominios, que regule desde su construcción hasta su régimen de administración. Lo que es todavía más claro con la introducción del título XII que fija un estatuto especial para CVIP.
- ii) Por su parte la copropiedad, es un régimen jurídico complejo que no se limita exclusivamente a una forma especial de dominio, sino que constituye además una forma de hacer vivienda y ciudad, y que, por tanto, exige condiciones físicas y técnicas para garantizar habitabilidad, seguridad y uso adecuado de bienes comunes, lo que fundamenta la existencia de reglas propias que rijan su construcción.
- iii) Algunos estudios en América Latina (CEPAL, BID) señalan que la falta de normas específicas para condominios genera deterioro acelerado, riesgos estructurales y segregación urbana, por lo que recomiendan integrar normas técnicas en leyes de copropiedad para garantizar habitabilidad y cohesión social, evitando fragmentación normativa.
- iv) Finalmente, la copropiedad involucra aplicación de normas que afectan el régimen constructivo, el régimen de administración, la resolución de conflictos, entre otras, lo que da cuenta de un marco jurídico complejo de normas de orden privado y público, lo que puede afectar la certeza y seguridad jurídica. En este sentido, un órgano especializado permite interpretación uniforme (evitando dispersión de criterios) y dedicación exclusiva.

* **Pendiente:** Consolidación de un estatuto especial para los CVIP, por tanto, robustecer título XII de la Ley, particularmente en materia de evaluación y calificación SERVIU, y de permisos y aprobaciones DOM. Consolidación de un procedimiento especial más ágil para CVIP.





Secretaría
Ejecutiva de
CONDOMINIOS

GRACIAS



SEMINARIO NACIONAL
NORMAS URBANAS Y DE CONSTRUCCIÓN EN
CONDOMINIOS DE VIVIENDAS DE INTERES PÚBLICO (CVIP)

DESDE LA APLICACIÓN

NUEVA LEY N° 21.442
DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA



CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

BIOBÍO - LOS ÁNGELES

Gisela A. Muñoz Vásquez – Arquitecto & Revisor Independiente
Presidenta Comité Vivienda, Inmobiliario y Arquitectura CCHC Sede Los Ángeles

CALIFICAN COMO CVIP / ART. 66

VIVIENDAS ECONÓMICAS

Financiamiento MINVU

VIVIENDAS SOCIALES

Valor tasación hasta 520 UF o
Financiamiento MINVU

VIVIENDAS SOCIALES PREXISTENTES

Decretadas a la vigencia Ley,
Construidos por SERVIU

ACREDITACIÓN CVIP/ ART. 67

RESOLUCIÓN DEL MINISTRO VIVIENDA Y URBANISMO

CERTIFICADO DEL DIRECTOR OBRAS MUNICIPALES

Constatando **alguna** de las siguientes condiciones:

Cuenten con una tasación no exceda 520 UF.

(Art. 6.1.4 OGUC: valor terreno según avalúo fiscal + valor construcción según tabla costos unitarios MINVU)

- Ley 21.442 Art. 67 numeral 2 letra a. punto i) :

Valor terreno será el de su avalúo fiscal a la fecha de la solicitud del permiso (Cir Ord N°06 del 12/12/2025 punto 5 ii) S.E.C.)

Hayan contado con financiamiento MINVU

(DS N° 155 de 2001, N° 174 de 2006 y N° 49 de 2012).

Preexistentes calificados como vivienda social a la
entrada en vigencia de la Ley
(Ley 13-04-2022 / Reglamento 09-01-2025)

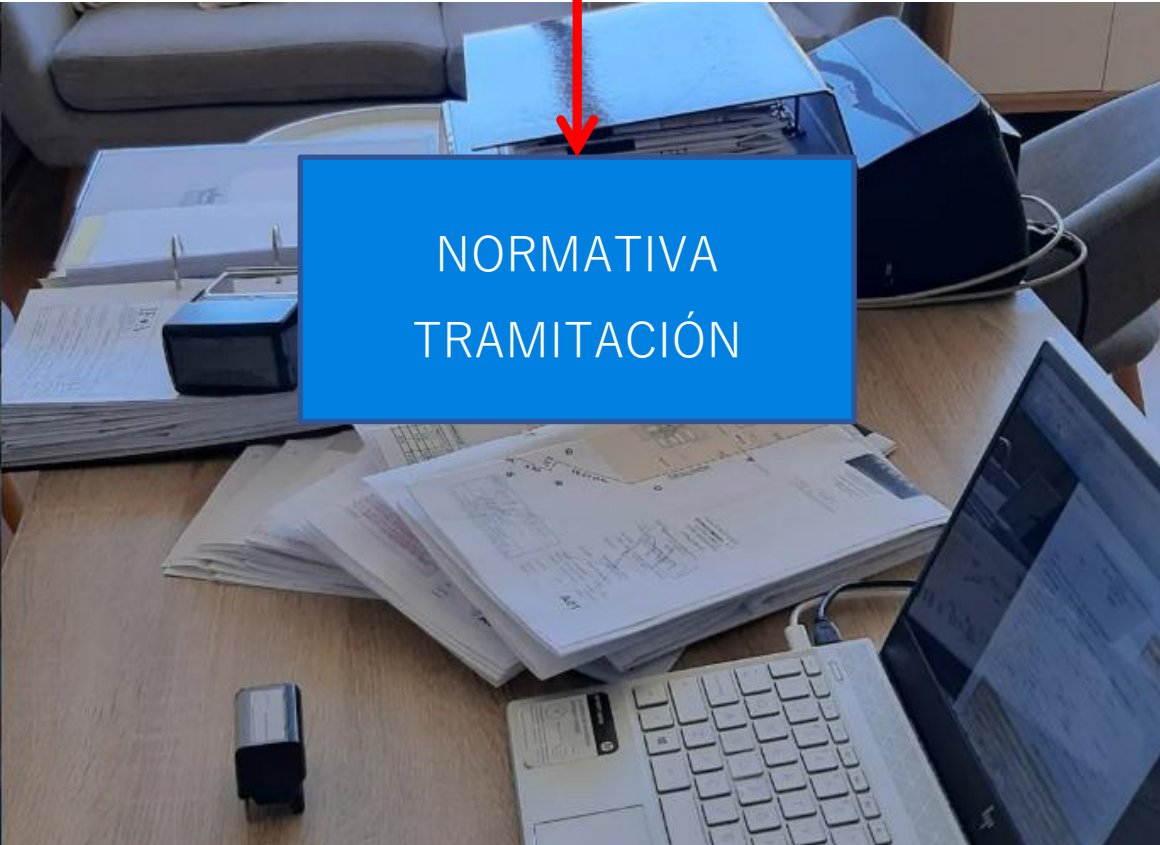
*Art. 71
Registro Municipal CVS

CONDOMINIOS DE VIVIENDAS DE INTERÉS PÚBLICO

APLICACIÓN

NORMATIVA
TRAMITACIÓN

OPERATIVIDAD
VIVIR EN COMUNIDAD



DESDE LA APLICACIÓN

NORMATIVA

EN EL DISEÑO Y TRAMITACIÓN

Art. 70 inciso primero
Nuevos Condominios de Viviendas Sociales
Límite máximo 160 unidades habitacionales

Art. 70 inciso segundo
Construcción de varios CVS en un terreno
podrán ser evaluados y calificados, de manera conjunta, por el respectivo SERVIU.

Art. 70 inciso tercero
Tramitación conjunta y simultánea ante la DOM
aprobaciones y permisos necesarios (loteo o subdivisión)
y los correspondientes permisos de edificación para cada uno de los condominios.

No en el mismo acto como loteo DFL2
pueden ser distintos actos al mismo tiempo.

NO SERA EXIGIBLE
A PROYECTOS QUE AL 01-01-2024
(Cir. 10 del 23/05/2025 SEC)

Se encuentren en alguno de los siguientes estados de avance:

- * Cuenten con resolución Subsidio otorgado al 01-01-2024
- * Hayan sido calificados o con ingreso para calificación SERVIU al 01-01-2024.
- * Cuenten con Anteproyecto aprobado o con comprobante de ingreso de Solicitud de Permiso de Edificación ante la DOM al 01-01-2024.

INTERPRETACIONES

Tramitación de Loteos con construcción simultanea y copropiedades independientes, todo en un solo acto.

Cir. 14 – 07/01/2026 SEC

No es posible acoger a copropiedad un lote resultante mientras no se hayan ejecutado las obras de urbanización correspondientes.

Para acogerse al régimen de Copropiedad la calle de acceso debe ser un BNUP

Una vez ejecutadas y recepcionados por la DOM las obras de urbanización, las calles pasan a incorporarse al dominio nacional de uso publico



Art. 70 párrafo 4
(Cir. 12 – 07/07/2025 SEC)
(Art. 68 L.G.U.C.)

Cada condominio independiente deberá:
tener acceso directo a un BNUP y cumplir
con las exigencias de urbanización relativas
áreas verdes, equipamiento y circulaciones
establecidas en la
Ley N°21.442, en la LGUC y en el DS que
reglamente el respectivo Programa
Habitacional.



CONDOMINIOS CON DIFERENTES SECTORES O EDIFICACIONES COLECTIVAS

ART. 1 numeral D inciso tercero

Cuando el propietario primer vendedor titular del permiso sea quien requiera modificar el proyecto, deberá dar cumplimiento:

ART. 61 / MODIFICACIONES

Tramitación ante la D.O.M de Modificaciones de permisos y Copropiedades, debe estar representada por el Condominio mediante acta de asamblea extraordinaria o mandato especial.

No podrá modificar los derechos correspondientes a quienes han adquirido unidades en el condominio, tanto en sus bienes de dominio exclusivo como en los bienes de dominio común ya recibidos y que han pasado a formar parte del patrimonio de los adquirentes



ACCESO AL CONDOMINIO / ART. 59

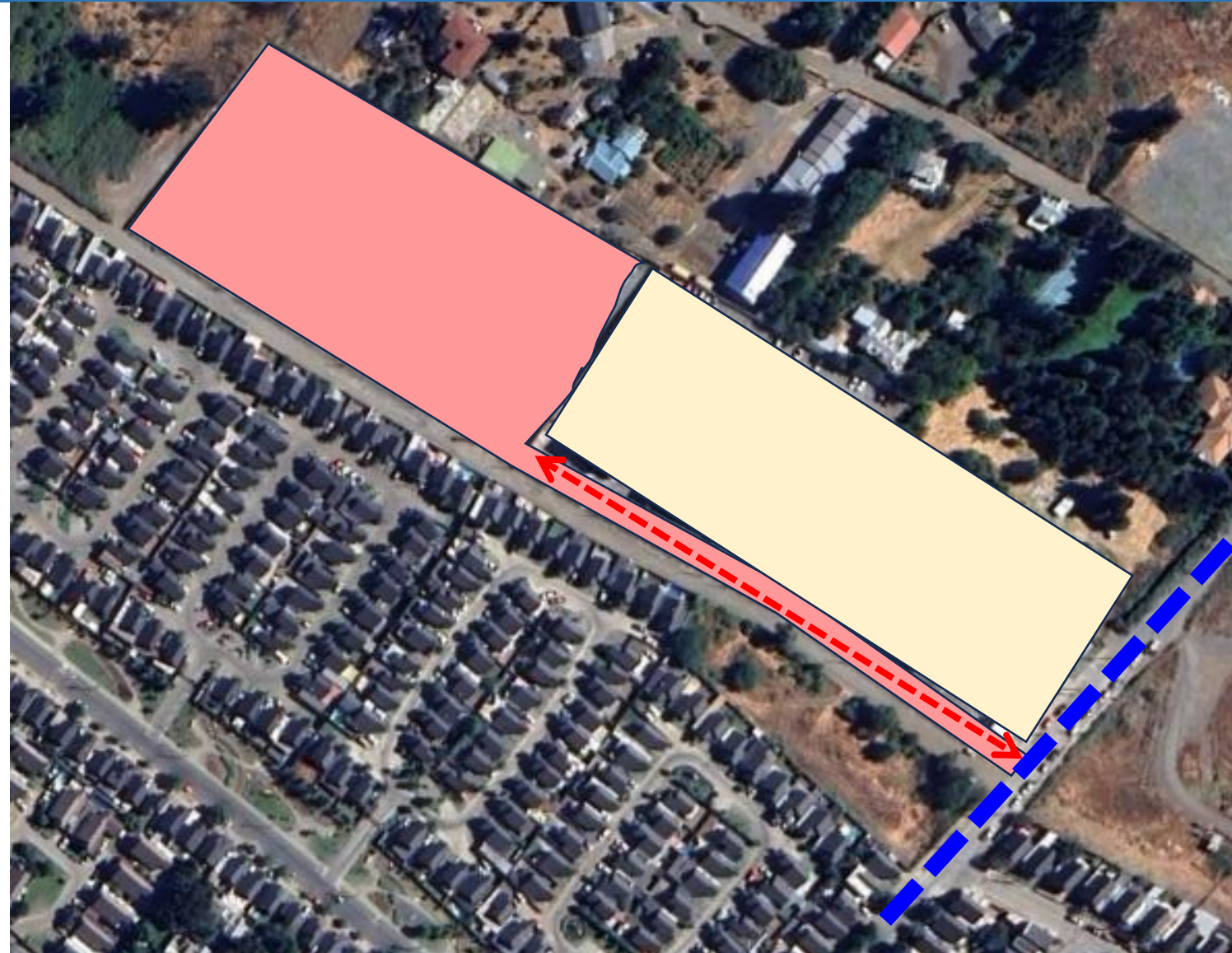
ART. 59 inciso segundo:

Deberán tener **acceso directo a un bien nacional de uso público.**

El acceso podrá ser directo o a través de **circulaciones de dominio común** cuya longitud no exceda los 400 metros de recorrido peatonal, medidos desde algún acceso al condominio.

Se elimina la posibilidad de acceder a través de servidumbres
(gravamen impuesto sobre una propiedad privada para permitir paso o uso de otra propiedad)

Se busca cautelar que cuenten de forma permanente con un acceso que les permita incorporarse directamente a la red de vías públicas de peatones y vehículos **(Cir. 14 07/01/2026)**



EXCEPCIÓN AL ART. 59 INCISO SEGUNDO

ARTICULO 55

Inciso segundo, final letra b)

Excepción al Art. 59 inciso segundo

DOM

autorizar excepciones a la exigencia de acceso desde BNUP o por circulación dominio común con longitud no mayor a 400m y

dando cumplimiento a los requisitos que se establezcan en la O.G.U.C. e incluyendo:

INFORME
ASESOR URBANO

NUEVO CV
NO REPRESENTE
IMPEDIMENTOS A LA
CONECTIVIDAD

INFORME
FUNDADO
ARQUITECTO
PROYECTISTA



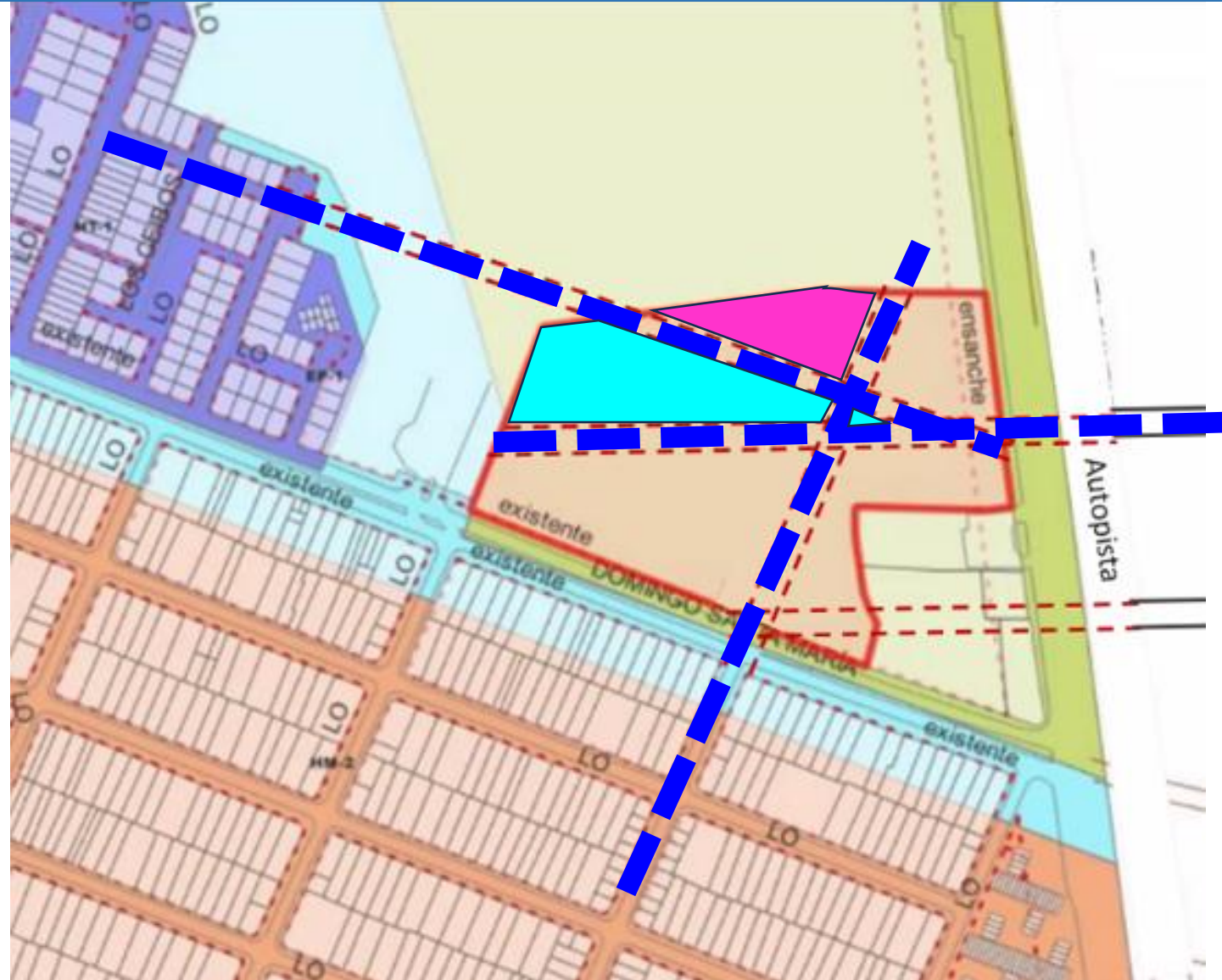
EXCEPCIÓN AL ART. 55 PÁRRAFO 2

Pendiente de aclaración:

INCORPORACIÓN TRAMA VIAL

Excepción ART. 55 Inciso segundo, inicio letra b)

La DOM, previo informe técnico del asesor Urbanista (si existiere el cargo en el municipio), **podrá autorizar que los condominios no se dividan, o bien, que uno o más de los sectores que se generen excedan la superficie que establezca la OGUC para ese tipo de proyecto y emplazamiento, atendiendo a que el nuevo condominio no representa un impedimento para la conectividad del sector.**



ESTACIONAMIENTOS / ART. 60 inciso primero

1 ESTACIONAMIENTO PARA AUTOMÓVIL
@ 1 UNIDAD DESTINADA A VIVIENDA

ESTACIONAMIENTOS PERSONAS CON DISCAPACIDAD

Solo podrán asignarse en uso y goce a copropietarios, ocupantes o arrendatarios de las unidades, cuando correspondan a personas con discapacidad.

CUOTA MÍNIMA OBLIGATORIA

Los que no sean requeridos por ellos, podrán ser asignados temporalmente en uso y goce a otros copropietarios, concesión que finalizara por el solo ministerio de ley, cuando sean asignados a personas con discapacidad.

ESTACIONAMIENTOS DE VISITA

tendrán el carácter de bienes comunes no pudiendo ser enajenados ni asignados en uso y goce exclusivo.

Cir. 10 del 23/05/2025 SEC

Se exceptúan los CVS que a la fecha se encuentre en alguno de los siguientes estados de avance:

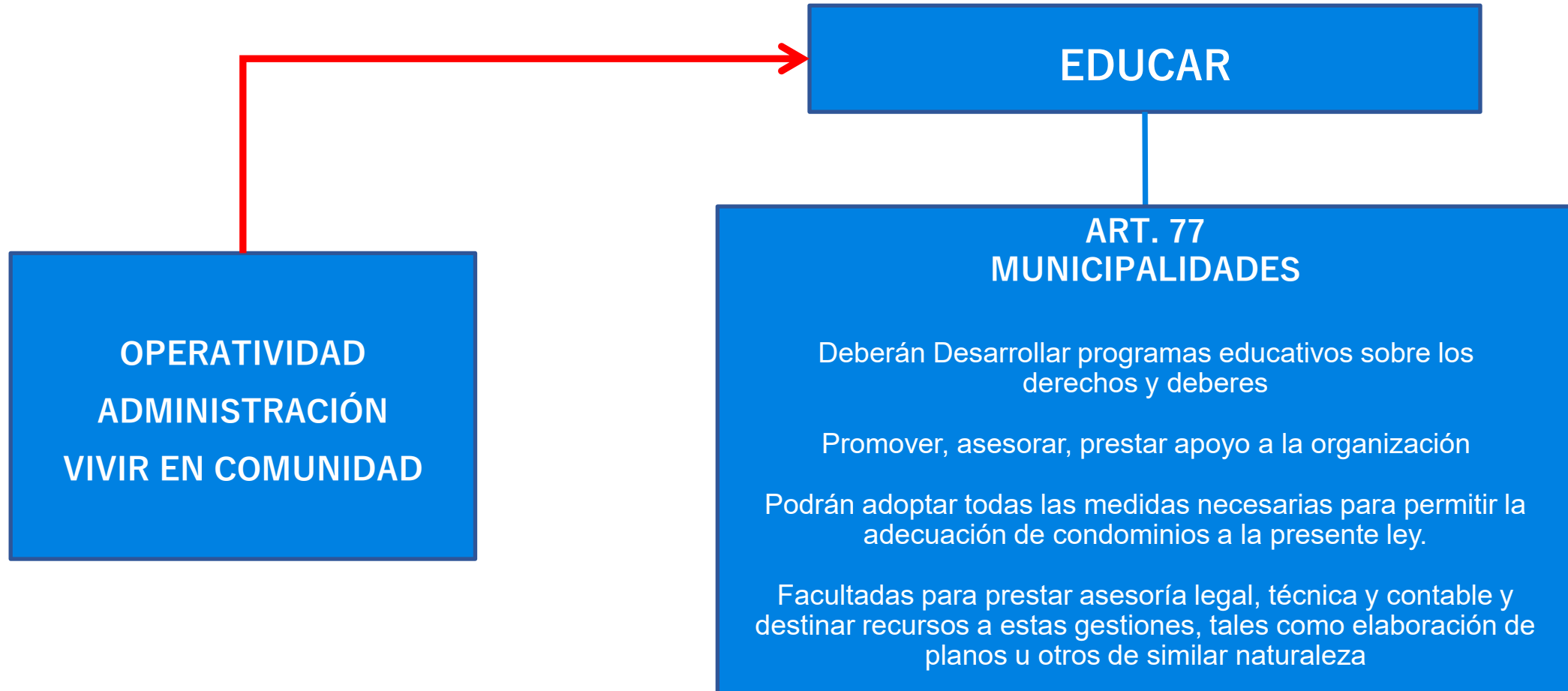
- * Cuenten con resolución Subsidio otorgado al 01-01-2024
- * Hayan sido calificados o con ingreso para calificación SERVIU al 01-01-2024.
- * Cuenten con Anteproyecto aprobado o con comprobante de ingreso de solicitud de Permiso Edificación ante la DOM al 01-01-2024.

EXCEPCIÓN ART. 60 inciso segundo

Permite al Director DOM la aprobación fundada de una dotación menor en atención al tamaño acotado del condominio, emplazamiento o a otros factores urbanísticos

Autorizando como mínimo
1 ESTACIONAMIENTO PARA AUTOMÓVIL
@ 2 UNIDADES DESTINADA A VIVIENDA

DESDE LA APLICACIÓN
DEL FUNCIONAMIENTO,
ADMINISTRACIÓN Y DIARIO VIVIR



RÉGIMEN COPROPIEDAD INMOBILIARIA / ART. 1

Régimen jurídico

Forma especial de dominio sobre las distintas unidades
en que se divide un inmueble
Atribuye a sus titulares un derecho de propiedad

BIENES DE DOMINIO EXCLUSIVO

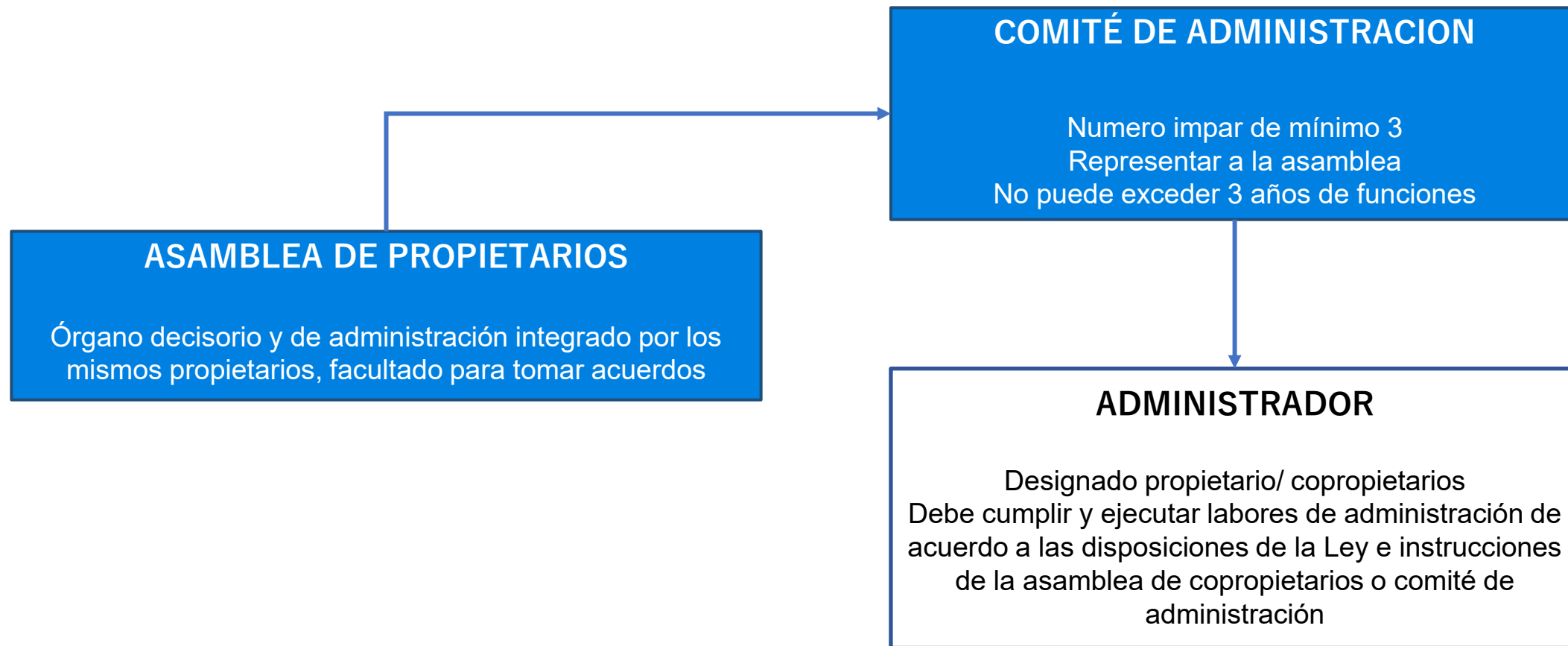
Unidades susceptibles de
independencia funcional

BIENES DE DOMINIO COMÚN

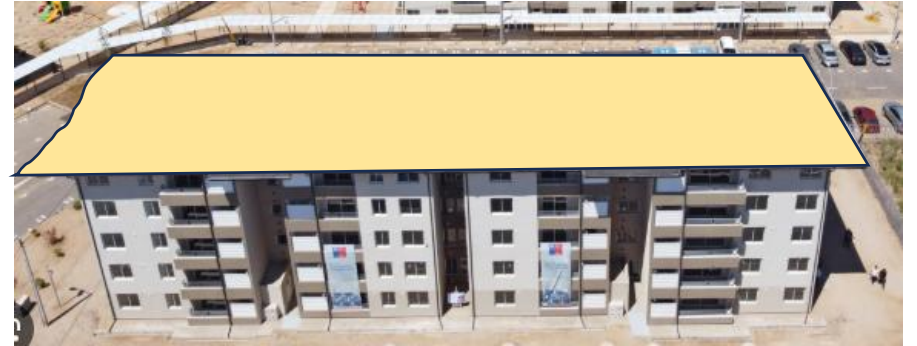
Áreas necesarias para la existencia,
el uso y disfrute, la seguridad,
conservación y funcionamiento

Reglamento de copropiedad

podrá establecer los derechos de las unidades sobre los bienes comunes,
separadamente
de los derechos sobre los bienes comunes



DE LA PERTENENCIA / OPERATIVIDAD / MANTENCION



BENEFICIOS A CVS

ARTÍCULO 73

CVS constituidos
Exención pago derechos arancelarios
Notarios / CBR / Archiveros /
Derechos Municipales por actuaciones Ministro de fe

ARTÍCULO 72

Empresas de Servicios básicos
dotar de medidores individuales a cada una de las unidades
cobrar de manera conjunta a las cuentas particulares la
proporción de gastos comunes.

EXENCIÓN PAGO APORTES FINANCIEROS REEMBOLSABLES (AFR)

VIVIENDAS SOCIALES

valor hasta 750 UF y contar con subsidio habitacional (D.S. 49/2011)

ARTICULO 68:

Destinación Recursos
Gobiernos Regionales
Municipalidades
SERVIU

ART. 68: Gobiernos Regionales, Municipalidades y SERVIU podrán destinar recursos a Condominios Sociales emplazados en sus respectivos territorios

Bienes Dominio Común
Reparaciones, mejoramiento o dotación

Gastos demandados por la formalización reglamento de copropiedad Art. 69

Pago primas de seguros de incendio y adicionales para cubrir riesgos catastróficos de la naturaleza

Instalaciones de las redes de servicios básicos dentro de los deslindes que no sean bienes comunes

Mejoramientos o ampliación de unidades o de los bienes comunes

Mantenimiento y pago de servicios básicos de los bienes comunes

Apoyo programas de autofinanciamiento (N° 9 del inciso sexto del Art. 14).

Capacitación para los miembros del comité de administración y administradores

Acciones de fortalecimiento de la participación y convivencia comunitaria dirigidas a promover el adecuado uso, administración y mantención de los bienes comunes.

Para demolición Parcial o total, cuando sean declarados en ruinas según OGUC

Programas de instalación, certificación y mantención equipos circulación vertical

También podrán postular los Condominios de Viviendas de Interés Público referidos en el numeral 1 Art. 66, acreditando situación de vulnerabilidad según instrumento de caracterización socioeconómica (viviendas con financiamiento MINVU)



Gracias

SEMINARIO NACIONAL
NORMAS URBANAS Y DE CONSTRUCCION EN
CONDOMINIOS DE VIVIENDAS DE INTERES PUBLICO (CVIP)

Una puerta para la acción afirmativa

Voltaire Alvarado Peterson
Departamento de Geografía
Universidad de Concepción

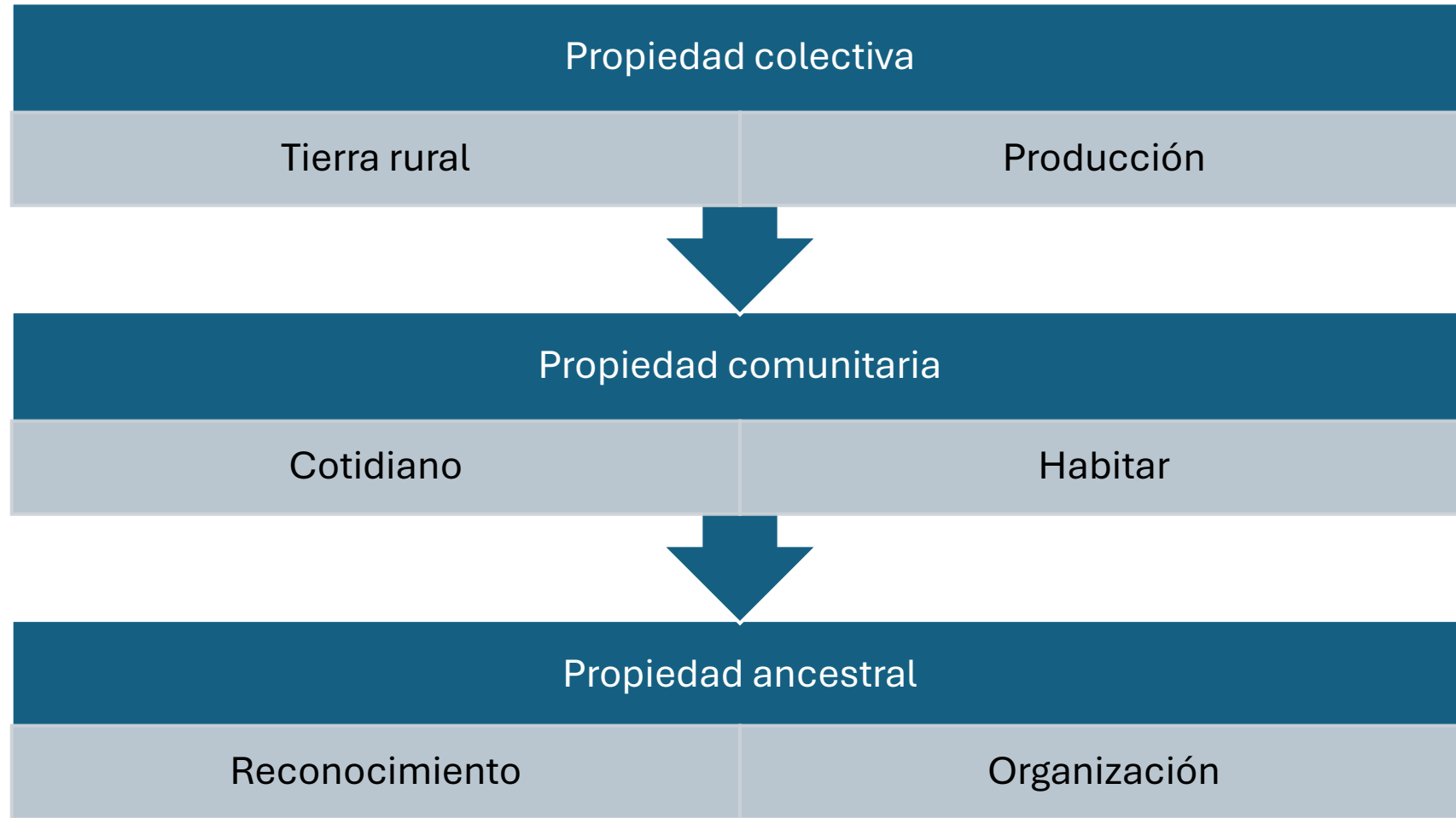
FONDECYT Regular N°1251553

Concepción, 9 de abril de 2026

Lo propio



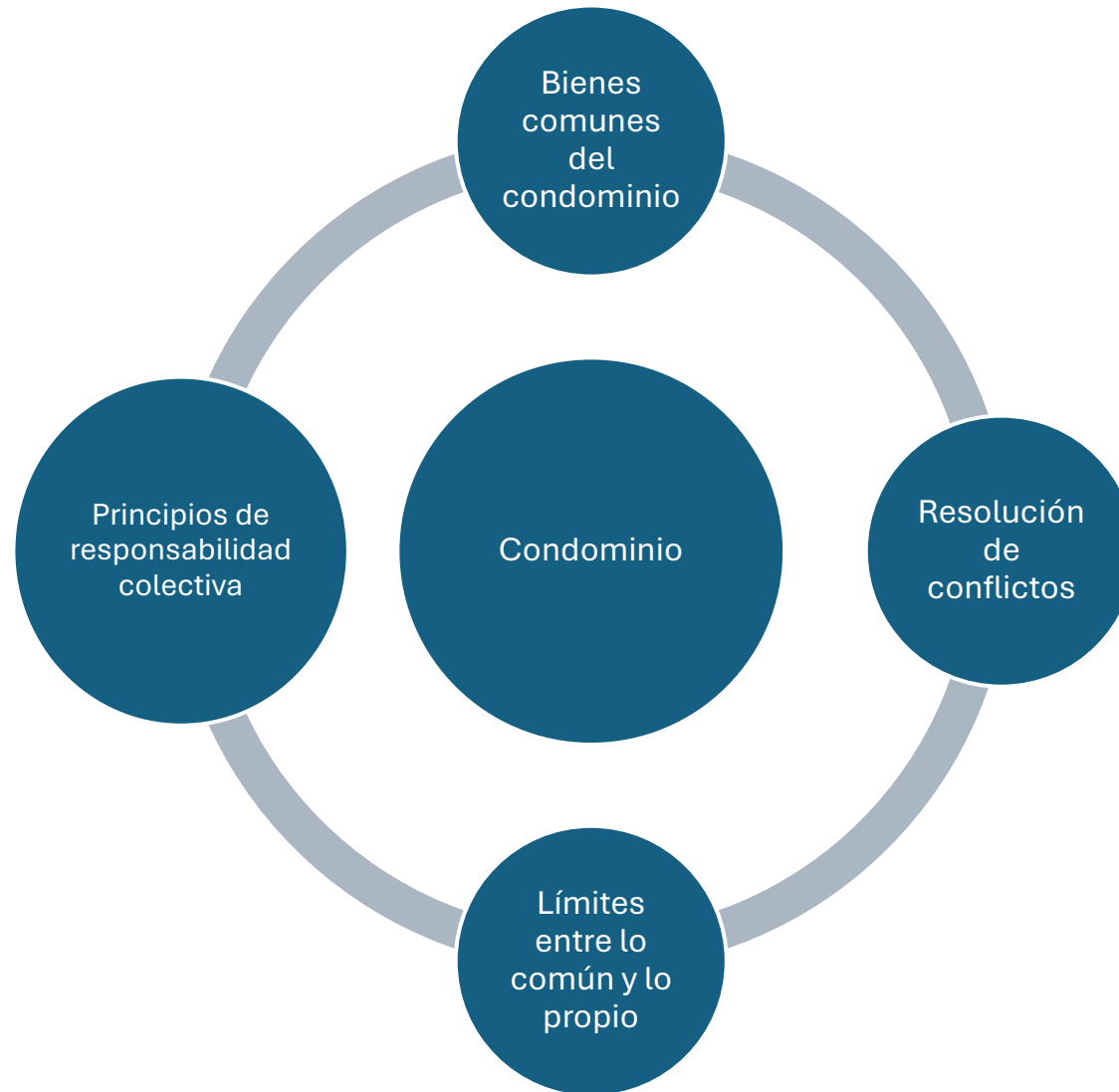
Lo común



Principios de lo propio en la ciudad

- La reja señala una frontera entre lo público y aquello que es mío.
- Una agrupación organizada de personas propietarias define fronteras en función de señalar aquello que les pertenece.
- Lo propio, aunque abandonado, sigue siendo propio.
- Las reglas que una comunidad se fija para lo propio son estáticas y perecen en el tiempo, aunque todos los días sean invocadas.
- Habitar es un acto consciente de existencia en los espacios de cada día.

Ley 21.442 de copropiedad inmobiliaria



El territorio de lo común

- El territorio es la manifestación del poder en el espacio.
- Lo propio es un vehículo de poder.
- Lo común produce poder, con magnitudes mayores y fronteras también mayores.
- La común en función organizada sostiene al territorio.

Del barrio al condominio

- El juego de los conceptos no evita las opacidades del proceso.
- Condominios compuestos con viviendas de interés público, subsidiadas, económicas o sociales existieron también en los años dorados de la política habitacional chilena.
- Y la diferencia no estuvo en más rejas o letreros; fue la organización vecinal.

Organizaciones de la Sociedad Civil

- Santa Juana tiene registradas casi cien Organizaciones de la Sociedad Civil (2024).
- De estas ¿cuántas están activas en convocatoria e impacto comunitario?

Una puerta para la acción afirmativa

- El principio de la acción afirmativa opera desde la ética aplicada sobre dos dimensiones:
 - La primera es el reconocimiento de estructuras históricas injustas, de postergación o relegación.
 - La segunda está en la recomposición en el presente de estas condiciones, abordando conflictos emergentes a través de mecanismos consensuados por la comunidad.
- Ningún acuerdo sin consenso es viable.

Muchas gracias

ResearchGate

voalvarado@udec.cl