



SE-CONDOMINIOS 12

CIRCULAR ORD. N° 028

MAT.: Imparte instrucciones sobre la aplicación del artículo 70 de la Ley N°21.442, de 2022, que aprueba la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

ADJ.: Memorándum N°000092, de 27 de junio de 2025, de la División de Desarrollo Urbano.

SANTIAGO, 07 JUL 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 diversas consultas y solicitudes de pronunciamiento recibidas, se ha estimado necesario emitir la presente circular con el objeto de emitir instrucciones sobre la aplicación del artículo 70 del citado cuerpo legal.

2. Límite máximo de unidades habitacionales en condominios de viviendas sociales.

De conformidad al inciso primero del artículo 70 de la Ley N°21.442, de 2022, *“A partir del 1 de enero de 2024 los nuevos condominios de viviendas sociales no podrán contar con más de 160 unidades habitacionales”*. En cuanto a los alcances y excepciones relativas a la presente exigencia, se estará a lo instruido en el apartado 3 de la Circular Ord. N°024, de 23 de mayo de 2025, **SE-Condominios 10**, de este origen.

3. Evaluación y calificación conjunta de varios proyectos de condominios de viviendas sociales a construir en un sólo terreno.

De conformidad al inciso segundo del artículo 70 de la Ley N°21.442, de 2022, *“Si en un terreno se contempla la construcción de varios condominios de viviendas sociales, éstos podrán ser evaluados y calificados, de manera conjunta, por el respectivo servicio regional de vivienda y urbanización”*. Al respecto, cabe hacer presente que la disposición transcrita tiene por objeto facilitar la aplicación de la exigencia del inciso primero del artículo 70, autorizando al respectivo servicio regional de vivienda y urbanización para evaluar y calificar en una sola instancia

administrativa, grandes proyectos que involucren varios condominios de viviendas sociales, que se pretendan ejecutar en un solo terreno, sin perjuicio de las aprobaciones y permisos necesarios para la construcción de dichos condominios, que resulten de la aplicación del inciso tercero del artículo 70.

4. Tramitación conjunta y simultánea de permisos urbanísticos.

Conforme al inciso tercero del artículo 70 de la Ley N°21.442, de 2022, "*Asimismo, podrá solicitarse ante la dirección de obras municipales la tramitación conjunta y simultánea de las aprobaciones y permisos necesarios para la construcción de dichos condominios, tales como el permiso de loteo o subdivisión del terreno en que éstos se emplazarían y los correspondientes permisos de edificación para cada uno de los condominios*". Dado que lo dispuesto en esta norma dice relación con el inciso final del artículo 66¹ y lo establecido en el inciso segundo del artículo 61², ambos de la Ley N°21.442, de 2022, esta Secretaría Ejecutiva consultó la opinión de la División de Desarrollo Urbano de este Ministerio, la que respondió a través del **Memorándum N°000092, de 27 de junio de 2025**, cuyo contenido, por estimarse pertinente y aclaratorio, se incorpora como parte de la presente Circular.

5. Independencia funcional y autonomía jurídica y de administración.

Conforme al inciso final del artículo 70 de la Ley N°21.442, de 2022, "*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 establecidas en esta ley, en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en el decreto supremo que reglamente el respectivo programa habitacional*". De la norma transcrita, y en cuanto a su alcance, cabe precisar las siguientes cuestiones:

- i) Que, en armonía con lo exigido por los artículos 48 y 59 de la Ley N°21.442, de 2022, cada condominio de viviendas sociales deberá ser independiente debiendo tener acceso directo a un bien nacional de uso público y cumplir con las exigencias de urbanización relativas a áreas verdes, equipamiento y circulaciones. En relación con la exigencia de acceso directo a bien nacional de uso público, deberá estarse a lo instruido por la Circular Ord. N°03, de 2023, de la Secretaría Ejecutiva de Condominios, y el dictamen E520422, de 29 de julio de 2024, de la Contraloría General de la República. Asimismo, cada condominio deberá contar con su propio reglamento de copropiedad y órganos de administración.
- ii) Que, cada condominio independiente deberá dar cumplimiento a lo prescrito en el inciso final del artículo 59 de la Ley N°21.442, de 2022, en materia de cierros opacos, pudiendo, al mismo tiempo, contemplar diseños para promover la convivencia entre distintos condominios independientes.

¹ El inciso final del artículo 66 de la Ley N° 21.442 establece que los condominios de viviendas de interés público se ejecutarán conforme a las condiciones establecidas por el Reglamento Especial de Viviendas Económicas, el que se encuentra contenido en el Título 6 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).

² El inciso segundo del artículo 61 de la Ley N° 21.442 dispone que la tramitación de solicitudes ante la dirección de obras municipales se efectuará conforme a lo establecido en la OGUC.

- iii) Que, 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.

6. Vigencia y aplicación especial del artículo 70 de la Ley N°21.442, de 2022.

En relación con la vigencia del artículo 70 de la Ley N°21.442, de 2022, conforme lo señalado en la Circular Ord. N°15, de 20 de febrero de 2025, SE-Condominios 07, de este origen, cabe hacer presente que el citado artículo se encuentra plenamente en vigor, constituyendo en opinión de esta Secretaría una materia o exigencia de aplicación pura y simple, esto es, que contiene todos los elementos para su ejecución sin requerir ni expresa ni tácitamente la dictación de reglamentos u otra norma complementaria.

Finalmente, cabe señalar que de conformidad al artículo 65 de la Ley N°21.442, de 2022, "*Los condominios de viviendas de interés público se regirán 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*" (destacado propio), a partir de lo cual esta Secretaría entiende que las normas del Título XII De los Condominios de Viviendas de Interés Público -dentro del cual se inserta el artículo 70- aplican con especialidad respecto de disposiciones de otros títulos de la misma Ley, o de otras disposiciones legales o reglamentarias, cuyo contenido se le contraponga.

Saluda atentamente a Usted,



Boris González Lemunao
BORIS GONZÁLEZ LEMUNAO

Secretaría Ejecutiva de Condominios
Ministerio de Vivienda y Urbanismo

[Handwritten initials]
VBS / JAV / FRV

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

000092

MEMO.: N° _____/

ANT.: Memo N° 01 de fecha 24.04.2025 de la Secretaría Ejecutiva de Condominios.

MAT.: Sentido y alcance de la expresión "tramitación conjunta y simultánea".

SANTIAGO,

27 JUN. 2025

A : **DORIS GONZÁLEZ LEMUNAO.**
SECRETARIA EJECUTIVA DE CONDOMINIOS.

DE : **JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.**

1. Mediante el documento singularizado en el Antecedente, y con motivo de la elaboración de una Circular instructiva por parte de esa Secretaría Ejecutiva de Condominios alusiva a las disposiciones contenidas en el artículo 70 de la Ley N° 21.442 que aprueba Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria (LCI), cuyo inciso tercero prescribe que para los proyectos de construcción condominios de viviendas sociales "...podrá solicitarse ante la dirección de obras municipales la **tramitación conjunta y simultánea** de las aprobaciones y permisos necesarios para la construcción de dichos condominios, tales como el permiso de loteo o subdivisión del terreno en que éstos se emplazarían y los correspondientes permisos de edificación para cada uno de los condominios", esa Secretaría ha solicitado a esta División pronunciarse sobre el sentido y alcance de la expresión previamente destacada, a objeto de precisar el alcance y operatoria del citado inciso, a raíz de diversas consultas recibidas en esa Unidad.

Se solicita lo anterior, en atención a lo dispuesto en el inciso final del artículo 66 de la Ley N° 21.442 -que establece que los condominios de viviendas de interés público se ejecutarán conforme a las condiciones establecidas por el Reglamento Especial de Viviendas Económicas, el que se encuentra contenido en el Título 6 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC)- y lo estipulado en el inciso segundo del artículo 61, también de la Ley N° 21.442 -que establece que la tramitación de solicitudes ante la dirección de obras municipales se efectuará conforme a lo establecido en la OGUC-, las que tienen relación con las facultades otorgadas a esta División por el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

2. Antes de referirnos a lo específicamente consultado, podemos indicar que la norma contenida en el inciso primero del artículo 70 de la Ley N° 21.442 que establece un límite para los nuevos condominios de viviendas sociales, indicando que estos no podrán contar con más de 160 unidades habitacionales. En nuestra opinión, el mencionado límite constituye una regla general que debe respetarse,

independientemente del procedimiento que se siga, contenido en los incisos posteriores del mencionado artículo u otro no mencionado explícitamente, como se indicará. En otras palabras, el resultado final de toda gestión debe concluir que cada condominio de viviendas sociales debe quedar emplazado en un solo terreno -con acceso directo a un bien nacional de uso público-, el que no puede contar con más de 160 unidades habitacionales.

3. Luego, su inciso segundo, señala que, si en **un terreno** se contempla la construcción de varios condominios, estos podrán ser evaluados y calificados, de manera conjunta, por el respectivo SERVIU.
4. El inciso tercero, señala que "Asimismo" (es decir tratándose de un terreno en que se contempla la construcción de varios condominios de viviendas sociales que deben cumplir con el límite máximo de 160 unidades habitacionales), se podrá solicitar a la Dirección de Obras Municipales (DOM) la **"tramitación conjunta y simultánea de las aprobaciones y permisos"** necesarios para la construcción de tales condominios. Para dicho efecto, según señala el mismo artículo de la Ley N° 21.442, podrán tramitarse de manera conjunta y simultánea el permiso de loteo o subdivisión del terreno en que estos se emplazarían y los correspondientes permisos de edificación **para cada uno** de estos condominios.

Para lo anterior, se ha estimado pertinente revisar el Diccionario de la Lengua Española (DLE/RAE) el cual define el vocablo "**Trámite**", entre otros, como "*cada uno de los pasos y diligencias que hay que recorrer en un asunto hasta su conclusión*"; el vocablo "**Conjunto**" como "*Unido o contiguo a otra cosa*" y el término "**Simultáneo**" como "*Dicho de una cosa: Que se hace u ocurre al mismo tiempo que otra.*".

Luego, una lectura armónica de las definiciones reseñadas precedentemente, en opinión de esta División, permitiría colegir que la tramitación conjunta y simultánea de las aprobaciones y permisos necesarios para la construcción de los condominios de viviendas sociales a que se refiere el artículo 70 de la LCI, apunta a la posibilidad de someter a tramitación ante las Direcciones de DOM, al mismo tiempo, todas aquellas actuaciones requeridas para lograr su concreción, entre ellas, la tramitación de los permisos de loteo o subdivisión en conjunto con los correspondientes permisos de edificación para cada uno de los condominios.

5. En lo que refiere a las alternativas que entrega la LCI (permiso de loteo+permisos de edificación y permiso de subdivisión+permisos de edificación), podemos señalar que respecto a los loteos, la LGUC y su Ordenanza, consagran la modalidad de loteo con construcción simultánea. Para tal efecto, el artículo 1.1.2. de la OGUC define "construcción simultánea" como:

"obras de edificación que se ejecutan conjuntamente con la subdivisión y las obras de urbanización del suelo, cuyos permisos y recepciones definitivas parciales o totales se otorgan y cursan respectivamente en forma conjunta. Se entenderá también que existe construcción simultánea en aquellos loteos en que previa autorización del Director de Obras Municipales, se garantiza la ejecución de las obras de urbanización del suelo, siempre que las obras de edificación hayan sido ejecutadas y las edificaciones puedan habilitarse independientemente".

Si bien la mencionada definición se refiere a la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación, la misma agrega que los permisos y recepciones definitivas parciales o totales se otorgan y cursan respectivamente en forma conjunta.

En consecuencia, para dar cumplimiento a lo establecido en el inciso primero del artículo 70 de la LCI – esto es que cada condominio resultante no puede contemplar más de 160 unidades habitacionales-, la tramitación conjunta y simultánea de los permisos de loteo y edificación para cada uno de los condominios, podrá realizarse conforme a las normas aplicables a los loteos con construcción simultánea, por cuanto suponen una tramitación conjunta.

6. Ahora bien, la LCI, consagra de manera adicional la alternativa de tramitar de manera conjunta y simultánea el permiso de subdivisión¹ y los correspondientes permisos de edificación para cada uno de los condominios. Esta última hipótesis no se encuentra prevista expresamente en la LGUC ni en su Ordenanza. No obstante, la LCI contempla expresamente la posibilidad de llevar a cabo la tramitación conjunta y simultánea de la subdivisión y los permisos de edificación para cada lote resultante de dicho proceso de división del suelo.

7. Para cualquiera de las alternativas mencionadas, debiera entenderse que 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.

Lo anterior, no obsta a que con posterioridad a la obtención de los permisos deberán efectuarse tales acciones.

8. Por su parte, en cuanto al procedimiento y plazos a seguir ante las DOM, deberá estarse a lo dispuesto en la Ordenanza General, de conformidad a lo previsto en el inciso final del artículo 66 e inciso segundo del artículo 61, ambos de la Ley N°21.442. Para estos efectos, cada una de las solicitudes (loteo, subdivisión y permisos de edificación) deberán ingresarse mediante el formulario único nacional que corresponda, en un mismo momento, dando cumplimiento a la lista de antecedentes que conforme a la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza deban presentarse para cada tipo de permiso o autorización, debiendo señalar, explícitamente, que la solicitud se acoge a lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 70 de la LCI.

Asimismo, los derechos municipales deberán cancelarse y calcularse por cada autorización o permiso conforme al artículo 130 de la LGUC. Del mismo modo, cada formulario único nacional deberá consignar que la solicitud se trata de condominios de viviendas sociales de conformidad con alguna de las hipótesis previstas en el artículo 66 inciso primero N°2 de la LCI, y que se acoge al artículo 70 de ese mismo cuerpo legal.

¹ Conforme a la definición contenida en el artículo 1.1.2. de la OGUC la subdivisión de terrenos no requiere la ejecución de obras de urbanización por ser suficientes las existentes.

9. Finalmente, es del caso indicar que las facilidades que otorga el inciso tercero del artículo 70 de la LCI, no inhibe que se ocupen otros procedimientos no contemplados en el mencionado artículo para llegar al mismo resultado, es decir, que la cantidad de unidades habitacionales en un condominio de vivienda social no sobrepasen las 160.

En tal sentido, perfectamente se podría solicitar la aprobación de un loteo con construcción simultánea con un permiso de loteo y un solo permiso de edificación en el que se proyecte un condominio por cada lote resultante. Esta posibilidad supone, por cierto, que en la solicitud se indique expresamente ello, de manera que el DOM pueda revisar el cumplimiento de las normas a que se hace referencia en el penúltimo inciso del artículo 48 de la LCI, de manera que, al momento de solicitar que se acoja a copropiedad el proyecto en cada lote resultante, se den por cumplidas las obligaciones. En este tipo de gestiones, se entiende que el loteo cede los terrenos a que se refiere el inciso cuarto del artículo 70 de la LCI, por lo tanto, en el caso de que los condominios sean Tipo A, que implica crecimiento urbano por densificación, no deberán efectuar aportes al espacio público, dado que se entiende que las cesiones respectivas ya las efectuó el loteo.

Por otro lado, tampoco se inhibe de la posibilidad de que se apruebe en primer lugar una subdivisión de terrenos y que, una vez perfeccionada, esto es inscrita en el Conservador de Bienes Raíces y con rol de avalúo otorgado por el Servicio de Impuestos Internos, se solicite posteriormente un permiso de edificación por cada lote resultante de la subdivisión.

Por último, debe considerarse que la facultad del inciso tercero del mencionado artículo 70 se suma a la posibilidad de que los condominios de viviendas sociales puedan evaluarse y calificarse, de manera conjunta, por el respectivo SERVIU, de acuerdo al inciso segundo de la misma norma. Con ello, en opinión de esta División, el legislador pretendió que el límite de 160 unidades habitacionales no obstaculice la tramitación de los proyectos, y que su evaluación y diseño pueda cumplir con los objetivos del Decreto Supremo N°49 y la política habitacional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Saluda atentamente a Usted,




VICENTE BURGOS SALAS
Jefe División de Desarrollo Urbano

JAV / MPGC / JPB
(Folio 741 / OFPA 59)

Distribución:

1. Secretaría Ejecutiva de Condominios
2. Departamento de Planificación y Normas Urbanas – DDU
3. Oficina de Partes – DDU