

SE – CONDOMINIOS 15

CIRCULAR ORD. N° 010

MAT.: Imparte instrucciones sobre la aplicación de los artículos 66 y 67 de la Ley N°21.442, de 2022, nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, en relación con la calificación y acreditación de los condominios de viviendas de interés público.

SANTIAGO, 24 ABR 2026

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, 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 recibidas, se ha estimado necesario emitir la presente circular con el objeto de instruir sobre la aplicación de los artículos 66 y 67 de la Ley N°21.442, de 2022, en relación con la calificación y acreditación de los condominios de viviendas de interés público.
2. Consideraciones generales sobre la regulación de los condominios de viviendas de interés público en la Ley N°21.442, de 2022.

Previo al examen de los tipos, definiciones y alcances, conviene tener presente las siguientes consideraciones generales:

- i) La Ley N°21.442, de 2022, introdujo al ordenamiento jurídico nacional el concepto de condominios de viviendas de interés público, al mismo tiempo que amplió la definición de condominios de viviendas sociales, ya presente desde la derogada Ley N°19.537, de 1997¹. De este modo, la actual regulación establece una relación de género a especie entre ambos conceptos, de manera que los condominios de viviendas sociales constituyen una especie de condominio de viviendas de interés público.
- ii) Asimismo, no cabe confundir los conceptos de condominios de viviendas sociales y condominios de viviendas de interés público, con los conceptos de vivienda económica, vivienda social o vivienda de interés público, previstos en la legislación y reglamentación

¹ También mencionado en la definición de vivienda social del artículo 6.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. El artículo 39 inciso final de la derogada Ley N°19.537, de 1997, disponía que “Se considerarán condominios de viviendas sociales aquellos conjuntos que estén constituidos mayoritariamente por viviendas sociales.”

general², ya que corresponden a realidades jurídicas distintas. Los primeros se refieren a conjuntos habitacionales acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria, mientras que los segundos se refieren a unidades habitacionales específicas, que pueden o no formar parte de un conjunto acogido a dicho régimen. Del mismo modo, no deben confundirse con el concepto de conjuntos habitacionales de viviendas sociales³, los cuales, a juicio de esta Secretaría, constituyen una categoría más amplia que comprende conjuntos de viviendas sociales que pueden estar o no acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria.

3. Condominios de viviendas de interés público: Estatuto especial, tipos y definiciones.

En relación con el estatuto aplicable a los condominios de viviendas de interés público, los tipos y definiciones que establece la Ley N°21.442, de 2022, cabe precisar lo siguiente:

- i) La Ley N°21.442, de 2022, dedica un título completo (Título XII) al tratamiento de los condominios de viviendas de interés público, de lo que se desprende la voluntad del legislador de regular un estatuto especial para este tipo de condominios. Dicha voluntad quedó expresamente consagrada en el artículo 65 de la citada ley al señalar que *“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).
- ii) Conforme al artículo 66 de la Ley N°21.442, de 2022, es posible distinguir dos especies o tipos: (i) **condominios de viviendas de interés público propiamente tales** (o no sociales) y (ii) **condominios de viviendas sociales**. En efecto, de conformidad al artículo 66 N°1, los primeros son *“Aquellos 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, o alternativamente, que sean objeto de atención para dicho ministerio mediante iniciativas de acceso a la vivienda, tales como arriendo, integración social o viviendas tuteladas”*. Por su parte, de conformidad al artículo 66 N°2, los segundos son *“...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”*. Finalmente, conforme al inciso 2° del citado artículo 66, *“También se considerarán como condominios de viviendas sociales, para todos los efectos, los 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*

² Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza, y demás reglamentos de programas habitacionales que emplean tales nociones.

³ Véase el Capítulo VIII del Título II de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Nº 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”.

4. Alcances de las definiciones de condominios de viviendas de interés público propiamente tales y condominios de viviendas sociales.

Con la finalidad de precisar el alcance de estas definiciones, a continuación, se detallan las hipótesis alternativas establecidas en la norma respectiva:

- i) Respecto de la definición de **condominios de viviendas de interés público propiamente tales**, la norma (artículo 66 N°1) establece las siguientes hipótesis alternativas:
 - a) 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. En otras palabras, siguiendo las definiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza⁴, se trata de condominios constituidos por viviendas que tienen una superficie edificada no superior a 140 metros cuadrados por unidad de vivienda, que reúnen los requisitos, características y condiciones que determina el Reglamento Especial de Viviendas Económicas (Título 6 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones), y que, total o parcialmente, hayan contado para su construcción con financiamiento otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cualquiera sea el programa o iniciativa del cual proviene el financiamiento.
 - b) 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. Esto implica que, es suficiente que se trate de condominios que sean objeto de atención para el Ministerio de Vivienda y Urbanismo mediante iniciativas de acceso a la vivienda, cualquiera sea el programa o iniciativa, ya que en opinión de esta Secretaría la expresión “tales como” da cuenta que la enunciación de iniciativas de “arriendo, integración social o viviendas tuteladas”, no tiene carácter taxativo.
- ii) Respecto de la definición de **condominios de viviendas sociales**, la norma establece las siguientes hipótesis alternativas:
 - a) Condominios constituidos mayoritariamente por viviendas económicas cuyo valor de tasación no exceda en más de un 30% el señalado en el decreto ley Nº2.552, de 1979. En otras palabras, siguiendo las definiciones de la Ley General de Urbanismo

⁴ Véanse los artículos 162 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y 6.1.2. de su Ordenanza.

y Construcciones y su Ordenanza y del D.L N°2.552, de 1979⁵, se trata de condominios constituidos mayoritariamente por viviendas que tienen una superficie edificada no superior a 140 metros cuadrados por unidad de vivienda, que reúnen los requisitos, características y condiciones que se determinan en el Reglamento Especial de Viviendas Económicas (Título 6 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones), y cuyo valor de tasación no excede las 520 UF. 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 D.L N°2.552, de 1979, cuando más del 50% de las unidades habitacionales corresponda a las viviendas económicas señaladas, en armonía con lo instruido en el apartado 3 punto i) letra c) de la Circular Ord. N°024, de 23 de mayo de 2025, **SE-CONDOMINIOS 10**.

- b) Condominios cuyo financiamiento de construcción proviniera 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 esta hipótesis, conforme al tenor literal de la norma, el financiamiento público debe provenir específicamente 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, siendo, por tanto, a juicio de esta Secretaría, una enunciación taxativa.
- c) 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. Como se observa, la presente hipótesis no señala expresamente que debe tratarse de condominios o conjuntos de viviendas preexistentes a la vigencia de la ley acogidos a régimen de copropiedad inmobiliaria, por lo que -a juicio de esta Secretaría- para la concurrencia de la presente hipótesis no constituye requisito que el conjunto habitacional se encuentre acogido a dicho régimen. En este sentido, cabe hacer presente que el dictamen N°13.928, de 21 de abril de 2017, de la Contraloría General de la República -el que entendemos aplicable aun cuando su análisis y conclusiones se efectuaron bajo la derogada Ley N°19.537, de 1997, en tanto la ley que la reemplazó no innovó en la materia- estableció que “...corresponde a la DOM verificar si las viviendas de los conjuntos han sido calificadas como sociales acorde con los decretos leyes a que alude ese precepto o construidos por los Servicios de Vivienda y Urbanización o sus antecesores legales...”; y, asimismo, “...le compete constatar que dentro de los deslindes del conjunto habitacional existan bienes de

⁵ Véanse los artículos 162 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, 6.1.2. de su Ordenanza y 3 del Decreto Ley N°2.552, de 1979.

dominio común, como los singularizados en el artículo 2 N° 3 de la indicada ley N° 19.537, sin que sea óbice para ello -contrariamente a lo expresado por la DOM- que no se encuentren acogidos a la misma ley". (destacado propio).

- iii) Por último, cabe precisar que, a juicio de esta Secretaría, las hipótesis alternativas reguladas en el artículo 66 N°1 que refieren a los condominios de viviendas de interés público 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 condominios de viviendas sociales establecidas en el artículo 66 N°2, ya que si un condominio reúne las características para ser calificado como condominio de viviendas sociales, entendemos que rigen por principio de especialidad las hipótesis del artículo 66 N°2⁶. Así, por ejemplo, en el caso de 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, entendemos debe regir por principio de especialidad la hipótesis del N°2 del artículo 66, con independencia del programa que financió total o parcialmente dicho proyecto (hipótesis del artículo 66 N°1), debiendo considerarse, por tanto, como un condominio de viviendas sociales.

5. Calificación de la condición de condominio de viviendas de interés público.

De conformidad al artículo 66 inciso primero de la Ley N°21.442, de 2022, "*Para los efectos de este Título, se considerarán condominios de viviendas de interés público, los siguientes:...*" (destacado propio); mientras que, conforme al artículo 67 primera parte "*La condición de condominio de viviendas de interés público se acreditará de las siguientes formas:...*" (destacado propio). De los extractos transcritos, cabe precisar las siguientes cuestiones:

- i) De la interpretación armónica de los citados artículos 66 y 67 de la Ley N°21.442, de 2022, esta Secretaría es de la opinión que la calificación de la condición de condominios de viviendas de interés público viene dada por la propia ley, correspondiendo a la autoridad únicamente acreditar dicha condición, en tanto constate que el pertinente condominio cumple con los requisitos establecidos en la normativa. Se trata, por tanto, de una calificación legal de la condición de condominio de viviendas de interés público, cuya acreditación corresponde a la autoridad competente.
- ii) Por lo anterior, a juicio de esta Secretaría, el efecto principal de la calificación legal es hacer directamente exigibles las normas urbanas y de construcción aplicables a los condominios de viviendas de interés público. Para ello, no se requiere acreditación previa de dicha condición. En otras palabras, que no se requiere acreditación previa para que las

⁶ De conformidad al artículo 13 del Código Civil, "*Las disposiciones de una ley, relativas a cosas o negocios particulares, prevalecerán sobre las disposiciones generales de la misma ley, cuando entre las unas y las otras hubiere oposición.*"

direcciones de obras municipales hagan exigibles las normas urbanas y de construcción previstas en la Ley N°21.442, de 2022, aplicables a los proyectos de condominios de viviendas de interés público, ya sea en el marco de las solicitudes de permiso de edificación como de las solicitudes para acogerse a régimen de copropiedad, de conformidad a lo previsto en el artículo 48 de la Ley N°21.442, de 2022. En este sentido, cabe precisar que - en opinión de esta Secretaría- la acreditación de la condición de condominio de viviendas de interés público, corresponde a una actuación administrativa que puede requerirse y operar con posterioridad a la constitución del régimen de copropiedad⁷, esto es, que supone la existencia jurídica previa del condominio para la acreditación de su condición⁸. De lo anterior se desprende que no es posible requerir la acreditación de la condición de condominio de viviendas de interés público, de un proyecto de conjunto habitacional que se encuentra, por ejemplo, en etapa de anteproyecto, ya que de conformidad al artículo 48 inciso cuarto de la Ley N°21.442, de 2022, **“Podrán acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria los predios con edificaciones existentes o con proyectos de edificación aprobados, así como los predios con sitios urbanizados o con proyectos de urbanización para condominio tipo B aprobados...”** (destacado propio). En dicho marco, y para efectos de facilitar el análisis de las direcciones de obras, las solicitudes que se ingresen a la dirección de obras municipales deberán consignar en el respectivo formulario único nacional, que se trata de un condominio de viviendas de interés público, especificando si se trata de un condominio de viviendas sociales o de un condominio de viviendas de interés público propiamente tal, de conformidad con alguna de las hipótesis previstas en el artículo 66, de la Ley N°21.442, de 2022.

6. Acreditación de la condición de condominio de viviendas de interés público.

De conformidad al artículo 67 de la Ley N°21.442, de 2022, **“La condición de condominio de viviendas de interés público se acreditará de las siguientes formas: 1) Con la **declaración de condominio de interés público**, que será sancionada mediante resolución del Ministro de Vivienda y Urbanismo...”**; y, **“2) Con el **certificado de condominio de vivienda social**, que será extendido por el director de obras municipales respectivo...”** (destacado propio). De los extractos transcritos, cabe precisar lo siguiente:

- i) Siguiendo el razonamiento del apartado anterior, no corresponde a la autoridad calificar la condición de condominio de viviendas de interés público, sino únicamente acreditar dicha condición, mediante las formas que establece el artículo 67. En tal sentido, un condominio

⁷ Salvo la hipótesis excepcional prevista en el inciso segundo del artículo 66 de la Ley N°21.442, de 2022, relativa a los **“...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”**.

⁸ En efecto, el N°1) del artículo 66 se refiere a los **“conjuntos habitacionales en régimen de copropiedad inmobiliaria”**; mientras que el N°2) del mismo artículo se refiere a los **“condominios de viviendas sociales”**. En este sentido, conviene recordar que de conformidad al N°1) del artículo 2, se entenderá por condominio **“las edificaciones y/o los terrenos acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria regulado por la presente ley”** (subrayado propio).

deberá ser acreditado por la autoridad en la medida de que constate la concurrencia de las exigencias que señala específicamente el artículo 67.

ii) De este modo, y de conformidad al citado artículo 67 de la Ley N°21.442, de 2022, existen dos formas de acreditar un condominio de viviendas de interés público:

a) En el caso de los condominios de viviendas de interés público propiamente tales (artículo 67 N°1), con la **declaración de condominio de interés público**, que será sancionada mediante resolución del Ministro de Vivienda y Urbanismo, cuando se verifiquen las circunstancias señaladas en el numeral 1) del artículo 66, siempre que el condominio en concreto no pueda ser subsumido en alguna de las hipótesis del artículo 66 N°2), en armonía con el carácter general y residual de las hipótesis del señalado artículo 66 N°1), conforme a lo expuesto en el párrafo 4 punto iii) de la presente circular.

b) En el caso de condominios de viviendas sociales (artículo 67 N°2), con el **certificado de condominio de vivienda social**, que será extendido por el director de obras municipales respectivo⁹, cuando se constate **alguna** de las siguientes condiciones alternativas:

b.i) Que el condominio está compuesto mayoritariamente por viviendas económicas de carácter definitivo, cuyo valor de tasación no excede en más de un 30% al señalado en el decreto ley N° 2.552, de 1979, para lo cual se considerará conjuntamente: i) El valor del terreno, que será el de su avalúo fiscal vigente en la fecha de la solicitud del permiso; y ii) El valor de construcción de la vivienda, según el proyecto presentado, que se evaluará conforme a la tabla de costos unitarios a que se refiere el artículo 127 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

b.ii) Que el condominio haya contado con financiamiento proveniente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de planes o programas dirigidos a promover el acceso de las familias que se encuentran en situación de vulnerabilidad a una solución habitacional, esto es -de conformidad a lo dispuesto en el N°2 del artículo 66-, 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 cuyo caso el director de obras municipales deberá tener una copia del documento oficial que sanciona el otorgamiento del financiamiento ministerial.

b.iii) Que se trate de un condominio preexistente a la vigencia de esta ley que haya sido calificado como vivienda social, o bien, un conjunto de viviendas preexistentes a la vigencia de esta ley, calificadas como viviendas sociales de acuerdo con los

⁹ No cabe confundir con el certificado de vivienda social regulado en el artículo 6.1.4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

decretos leyes N°1.088, de 1975, y N°2.552, de 1979, o bien, un conjunto de viviendas preexistentes a la vigencia de esta ley, 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, pero que no cuenten con la certificación de la dirección de obras municipales respectiva. En estos casos, el director de obras podrá certificar dicha condición basado en cualquier documento oficial donde se acrediten las circunstancias descritas en el inciso segundo del artículo 66.

- c) **El certificado de condominio de vivienda social** a que se refiere el artículo 67 N°2, deberá contener, a lo menos, numeración y fecha del certificado, singularización del condominio (dirección, rol de avalúo fiscal del predio y nombre si lo tuviere) y la indicación de la concurrencia de una o más de las condiciones alternativas descritas en la letra b) anterior, constatadas por la dirección de obras municipales para la emisión del certificado. Asimismo, en caso de disponer de tal información, deberá contener la numeración y fecha del permiso de edificación y del certificado que lo declara acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, el número total de viviendas y número total de unidades enajenables, la foja, número y año de inscripción del reglamento de copropiedad en el Conservador de Bienes Raíces, tipo de condominio (A o B) y su emplazamiento (urbano o rural).

Saluda atentamente a Usted,


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


SAF / PMU / MBC / FRV

DISTRIBUCIÓN:

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo
3. Sra. Contralora General de la República
4. Biblioteca del Congreso Nacional
5. Sres. Jefes de División MINVU
6. Sr. Coordinador Nacional SIAC MINVU
7. Contraloría Interna MINVU
8. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU
9. Sres. Directores Regionales Servicios de Vivienda y Urbanización
10. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU)
11. Cámara Chilena de la Construcción
12. Asociación Chilena de Municipalidades
13. Oficina de Partes y Archivo.