

MAT.: Imparte instrucciones sobre la aplicación del artículo 68 de la Ley N° 21.442, de 2022, de Copropiedad Inmobiliaria, en relación con la facultad de los gobiernos regionales, las municipalidades y los servicios de vivienda y urbanización para destinar recursos a condominios de viviendas sociales, y con la habilitación legal de estos últimos para postular a programas financiados con recursos fiscales.

SANTIAGO, 14 OCT 2026

**DE : SECRETARÍA EJECUTIVA DE CONDOMINIOS
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO**

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN

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 recibidas, se ha estimado necesario impartir instrucciones sobre la aplicación del artículo 68 de la Ley N° 21.442, de 2022, de Copropiedad Inmobiliaria, en relación con la facultad de los gobiernos regionales, las municipalidades y los servicios de vivienda y urbanización para destinar recursos a condominios de viviendas sociales, y con la habilitación legal de estos últimos para postular a programas financiados con recursos fiscales.

1. Facultad de los gobiernos regionales, las municipalidades y los servicios de vivienda y urbanización para destinar recursos a condominios de viviendas sociales.

De conformidad con el inciso primero del artículo 68 de la Ley N° 21.442, de 2022, los gobiernos regionales, las municipalidades y los servicios de vivienda y urbanización se encuentran habilitados para destinar recursos a condominios de viviendas sociales. De la regulación de esta facultad cabe precisar los siguientes aspectos:

- i) En primer término, conforme al inciso segundo de la anotada disposición, los recursos destinados solo podrán ser asignados con los siguientes objetos:
- a) En la reparación, mejoramiento o dotación de los bienes de dominio común, con el fin de mejorar la calidad de vida y seguridad de los habitantes del condominio.
 - b) En gastos que demande la formalización del reglamento de copropiedad a que alude el artículo 69.
 - c) En pago de primas de seguros de incendio y adicionales para cubrir riesgos catastróficos de la naturaleza, tales como terremotos, inundaciones, incendios a causa de terremotos u otros del mismo tipo.
 - d) En instalaciones de las redes de servicios básicos, dentro de los deslindes del condominio, que no sean bienes comunes.
 - e) En programas de mejoramiento o ampliación de las unidades del condominio o de los bienes comunes.
 - f) En programas de mantenimiento y pago de servicios básicos de los bienes comunes.
 - g) En apoyo de los programas de autofinanciamiento de los condominios a que se refiere el número 9) del inciso sexto del artículo 14.
 - h) En programas de capacitación para los miembros del comité de administración y administradores, relativos a materias propias del ejercicio de tales cargos.
 - i) En acciones de fortalecimiento de la participación y convivencia comunitaria, mediante mecanismos de difusión y actividades de capacitación dirigidas a promover el adecuado uso, administración y mantención de los bienes comunes.
 - j) En la demolición parcial o total, por causas que lo ameriten, cuando sean declarados en ruina según lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
 - k) En programas de instalación, certificación y mantención de equipos de circulación vertical.
- ii) Por su parte, en cuanto al destinatario de tales recursos, de conformidad al inciso tercero de la disposición anotada, sin perjuicio que los programas y recursos a que hace referencia dicho artículo están destinados preferentemente a condominios de viviendas sociales, podrán postular también a ellos los condominios de viviendas de interés público referidos en el número 1) del artículo 66 de la Ley N° 21.442, de 2022, cuando se acredite que sus propietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título se encuentran en situación de vulnerabilidad conforme al instrumento de caracterización socioeconómica aplicable. Al respecto, en cuanto al *"instrumento de caracterización socioeconómica aplicable"*, en atención a lo prescrito por los artículos 1 y 5 de la Ley N° 20.379, de 2009, y su Reglamento, que regulan el Registro Social de Hogares (RSH), se entenderá que es el citado registro el instrumento de caracterización socioeconómica aplicable, o el instrumento que lo reemplace, al que refiere el anotado artículo 68 inciso tercero. Por su parte, y en cuanto al sentido de la expresión *"situación de vulnerabilidad"*, entiende esta secretaría que constituye un elemento que deben establecer los organismos públicos mencionados en el inciso primero, en las bases de postulación para los recursos respectivos, conforme a los tramos que establece el ya citado instrumento.
- iii) Finalmente, de conformidad al inciso cuarto de la disposición anotada, los condominios o sus sectores podrán optar a dichos programas y recursos, aun cuando existan copropietarios que individualmente no cumplan los requisitos del respectivo programa. Del

presente inciso se desprende, por un lado, que pueden postular tanto los condominios en su totalidad como sectores de éstos; y, por otro, que no es menester que todos los copropietarios cumplan los requisitos del respectivo programa. En este sentido, entiende esta secretaría que corresponderá a los organismos públicos señalados en el inciso primero del artículo 68 establecer en la normativa y bases de cada programa los requisitos colectivos y mecanismos objetivos de focalización aplicables que permitan a estos condominios optar a dichos recursos, aun cuando existan copropietarios que individualmente no cumplan los requisitos del respectivo programa, los que podrán considerar, según la naturaleza del beneficio, el grave deterioro del condominio o de uno o más de sus sectores, las características del condominio o sector, el número o proporción de hogares que cumplan los requisitos, sus condiciones socioeconómicas, el estado de conservación de las edificaciones u otros antecedentes pertinentes.

2. Habilitación legal de los condominios de viviendas sociales para postular a programas financiados con recursos fiscales.

De conformidad con el inciso quinto del artículo 68 de la Ley N° 21.442, de 2022, los condominios de viviendas sociales podrán postular a los programas financiados con recursos fiscales en las mismas condiciones que las juntas de vecinos, organizaciones comunitarias, organizaciones deportivas y otras entidades de similar naturaleza. De la citada disposición cabe precisar los siguientes aspectos:

- i) En primer término, entiende esta Secretaría que el inciso quinto del artículo 68 habilita a los condominios de viviendas sociales para postular a todo programa financiado total o parcialmente con recursos fiscales, en las mismas condiciones que las juntas de vecinos, organizaciones comunitarias, organizaciones deportivas y otras entidades de similar naturaleza, siempre que dicho programa, atendida su finalidad, ámbito de aplicación y bases, contemple beneficios o recursos a los que puedan acceder tales condominios. Esta habilitación será aplicable cualquiera sea el órgano público responsable del programa, sin perjuicio de que la administración, transferencia o ejecución material de los recursos pueda efectuarse por intermedio de una entidad pública o privada, conforme al ordenamiento jurídico.
- ii) Vinculado a lo anterior, cabe hacer presente que el dictamen N° D33N26, de 13 de febrero de 2026, de la Contraloría General de la República, precisó que la circunstancia de que los condominios de viviendas sociales carezcan de personalidad jurídica, “...**no obsta a la aplicación del anotado artículo 68 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria**, ya que la asignación de recursos que allí se prevé no requiere de la inscripción previa en los registros de la ley N° 19.862, pues, (...), esta discurre sobre la base de que las entidades beneficiarias gozan de personalidad jurídica, lo que no acontece necesariamente con los condominios de viviendas sociales. Ello, **sin perjuicio de la aplicación al acto que autorice la transferencia respectiva de la normativa general sobre rendición de cuentas.**” (destacado propio). Por lo anterior, en opinión de esta secretaría, ya sea respecto de los recursos que destinen los gobiernos regionales, las municipalidades y los servicios de vivienda y urbanización en virtud de la habilitación legal dispuesta en el inciso primero del artículo 68, así como respecto de todo otro programa financiado con recursos fiscales que destine recursos a este tipo de condominios, con independencia de la entidad pública o

privada que los destine, en virtud de lo dispuesto en el inciso quinto del mismo artículo, los condominios de viviendas sociales podrán postular en las mismas condiciones que las juntas de vecinos, organizaciones comunitarias, organizaciones deportivas y otras entidades de similar naturaleza, sin que sea obstáculo el hecho de que no cuenten con personalidad jurídica y que, por tanto, no se encuentren inscritos en los registros de la Ley N° 19.862, de 2003, sin perjuicio de la aplicación al acto que autorice la transferencia respectiva de la normativa general sobre rendición de cuentas.

Saluda atentamente a Usted,



DORIS GONZÁLEZ LEMUNAO

Secretaria Ejecutiva de Condominios
Ministerio de Vivienda y Urbanismo



SAF / 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. Coordinación 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. Sres. Gobernadores Regionales
12. Cámara Chilena de la Construcción
13. Asociación Chilena de Municipalidades
14. Oficina de partes y archivo.