



**ESTUDIO**

**Análisis y propuestas para el programa  
de Pequeños Condominios MINVU:  
Consideraciones a la normativa urbana**

**Santiago de Chile, diciembre 2022**

**Mandante:**

Déficit Cero

**Consultora:**

María Ignacia Larraín Castro  
Arquitecta UC

**Contraparte Técnica:**

Déficit Cero

# ÍNDICE

<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	<b>1</b>
Objetivos del informe.....	2
<b>LA MICRO RADICACIÓN Y LOS PEQUEÑOS CONDOMINIOS</b> .....	<b>3</b>
La Micro Radicación como alternativa para formalizar lo informal. ....	3
Pequeños Condominios, ¿qué son? .....	5
Características de los Pequeños Condominios: subsidio y tipología.....	7
<b>OPERACIÓN DEL SUBSIDIO PEQUEÑOS CONDOMINIOS Y SUS NUDOS CRÍTICOS</b>	<b>10</b>
Proceso de aplicación del subsidio. ....	10
Sistematización de problemáticas en cinco dimensiones.....	12
Evaluación .....	13
<b>PROPUESTA: DIMENSIÓN NORMATIVA URBANA</b> .....	<b>14</b>
Nudos identificados a resolver.....	14
Propuestas para modificación del Artículo 6.2.9 de la OGUC. ....	16
Propuestas para otros artículos de la OGUC.....	21
<b>CONSIDERACIONES FINALES</b> .....	<b>22</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA</b> .....	<b>23</b>
<b>REFERENCIA DE IMÁGENES</b> .....	<b>24</b>
<b>REFERENCIA DE TABLAS</b> .....	<b>24</b>
<b>GLOSARIO</b> .....	<b>24</b>
<b>ANEXO I</b> .....	<b>26</b>
<b>ANEXO II</b> .....	<b>27</b>

## INTRODUCCIÓN

Actualmente, Chile se encuentra en un escenario de emergencia habitacional, con un déficit que supera el millón de familias, compuesto por más de 640 mil de ellas sin una vivienda y de, aproximadamente, otras 400 mil en estrés habitacional (Boletín 1 Déficit Cero, 2022).

La falta de acceso a una vivienda digna y adecuada, especialmente para las poblaciones más vulnerables, ha motivado al actual gobierno a poner en marcha un Plan de Emergencia Habitacional (PEH), cuya meta es construir 260 mil viviendas en un plazo de cuatro años. En el desarrollo del plan, se especifica la construcción de cuatro mil soluciones habitacionales bajo la modalidad de Pequeños Condominios (*Pág.44 Plan de Emergencia Habitacional 2022-2025*).

Esta modalidad de desarrollo de viviendas —bajo el concepto de Pequeños Condominios— se inserta dentro del Programa de Micro Radicación del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu), impulsando un cambio de paradigma en la política habitacional tradicional, pasando desde un modelo de provisión que privilegió la cantidad de viviendas otorgadas por sobre su localización (Tapia, 2012) hacia una política de micro radicación y regeneración barrial, toda vez que este tipo de proyecto propone una respuesta acertada y eficaz al déficit de vivienda, al allegamiento y a la reconstrucción de la ciudad informal mediante la construcción de un condominio familiar en terrenos de propiedad de los postulantes al subsidio.

Sin embargo, desde su implementación en el año 2015 se han asignado subsidios sólo para 19 proyectos. Este escaso desarrollo expone la necesidad de comprender la operación y las problemáticas del programa, detectando los obstáculos que frenan su desarrollo a escala masiva.

Con ese objetivo, junto con el de proponer cambios concretos a las políticas de vivienda

habitacional, a principios del año 2022, Déficit Cero organizó una mesa para el análisis del subsidio de Pequeños Condominios, convocando a diversas instituciones públicas y privadas especializadas del país. La instancia determinó las principales barreras de entrada en las materias que dificultan la implementación de los pequeños condominios —impidiendo la aplicabilidad y escalabilidad requerida para cumplir con el Plan de Emergencia Habitacional—, para luego profundizar en lo estrictamente en normativo y realizar una propuesta de modificación al cuerpo legal que la rige, como primera etapa de trabajo.

Los participantes de la mesa fueron los siguientes:

- Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- Facultad de Arquitectura Universidad de Chile.
- Laboratorio 9x18, Universidad Católica de Chile.
- Escuela de Arquitectura, Universidad de Santiago de Chile.
- Dirección de Obras Municipales, Municipalidad de Peñalolén.
- Dirección de Obras Municipales, Municipalidad de Renca.
- Departamento de Vivienda, Municipalidad de Peñalolén.
- Departamento de Vivienda, Municipalidad de Las Condes.
- Departamento de Vivienda, Municipalidad de San Antonio.
- Entidad Patrocinante Veyese. (Arica)
- Entidad Patrocinante Borde Urbano. (Valparaíso)
- Entidad Patrocinante Modelo. (Valparaíso)
- Entidad Patrocinante Consolida. (Santiago)
- Entidad Patrocinante, Municipalidad de Renca.
- Entidad Patrocinante, Municipalidad de Peñaflores.
- Consultora ARDEU.
- Constructora GLG.
- Constructora XINTA.

## Objetivos del informe.

El presente informe sistematiza la información recogida en la mesa, organizándola en tres partes.

En la primera se presenta el contexto urbano y sociocultural con el fin de comprender el potencial del Programa de Micro radicación y, en específico, las características de la tipología de Pequeños Condominios.

En la segunda se analiza la operación de este tipo de intervención, según lo plantea el Decreto Supremo N°49 del Minvu, detectando problemáticas y clasificándolas en cinco dimensiones observadas a lo largo de su implementación, desarrollo y cierre: dimensión normativa, organización de la demanda, dimensión jurídica, programa habitacional y dimensión técnico-constructiva.

Finalmente, en la tercera parte se detallan las problemáticas entorno a la dimensión normativa, proponiendo modificaciones, específicamente a las normas contenidas en Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).

## LA MICRO RADICACIÓN Y LOS PEQUEÑOS CONDOMINIOS

### La Micro Radicación como alternativa para formalizar lo informal.

La política habitacional tradicional—comprendida como la entrega de vivienda en el lugar donde se pudo construir, sin necesariamente considerar el sitio de residencia habitual y, usualmente, en sectores alejados del pericentro de las ciudades— se ha visto superada para enfrentar los problemas de segregación socioespacial que presentan las ciudades chilenas. En esta línea, la mera provisión de vivienda en proyectos a gran escala enfrenta grandes desafíos que la ponen en jaque, tales como:

- La escasez de grandes paños de suelo urbano, la rigidez burocrática y la crisis económica generalizada han llevado a acrecentar el problema de acceso a la vivienda en los últimos años (Boletín 1 Déficit Cero, 2022).
- La oferta existente de subsidios y sus vías de aplicabilidad traen como consecuencia la expulsión de las familias hacia la periferia de la ciudad, siendo esta una opción de baja viabilidad para satisfacer las necesidades de quienes postulan. Como expresión de esto, podemos observar que entre los años 2000 y 2017 los hogares allegados se han incrementado en un 29% a nivel nacional y en un 51% solo en la ciudad de Santiago. Los números indican que hay un total de 505 mil 708 hogares allegados y/o hacinados, que representan el 80% del total del déficit habitacional nacional (Boletín 1 Déficit Cero, 2022).

Lo anterior tendría como fundamento que el modelo tradicional no reconoce ni caracteriza la demanda, por lo que no da una respuesta efectiva a la realidad familiar de quienes buscan un subsidio. Esto se reporta en la Mesa de

Pequeños Condominios, en referencia al trabajo realizado por Urrutia (2019), que muestra que el 69 por ciento de las familias que viven en situaciones de hacinamiento y/o allegamiento no quiere cambiarse o no hacen nada para lograrlo.

En este contexto, **volcar las soluciones habitacionales hacia la reconstrucción de la ciudad informal consolidada se convierte en una posibilidad.** Ello nace al alero de las “Operaciones Sitio”, estrategia política que, en las décadas de 1970 y 1980, dotaba a las familias con terrenos e instalaciones básicas, configurando loteos de dimensiones 9x18 – 10x20 metros. La operación tuvo un alcance, solo en Santiago, del 9,44% de la superficie de la capital (Tapia, 2012), situación que se replica en otras ciudades del país. En su informalidad, se generaron barrios saturados a través de construcciones no regularizadas e inseguras, ejecutadas con recursos de los propietarios, quienes priorizan un mayor espacio habitable por sobre el asoleamiento de los predios, la ventilación de los recintos o la privacidad de sus vecinos.

Actualmente, los terrenos generados por estas operaciones se encuentran totalmente insertos en la ciudad formal y, con ello, en una buena localización, lo que los lleva a contar con **el potencial para la construcción de vivienda de interés público.** El 52,3% de estos predios posee acceso a menos de quince minutos caminando a equipamientos educacionales, de salud, seguridad, áreas verdes y transporte público. En este contexto, **la microdensificación formal de lotes** es una alternativa a la búsqueda de grandes terrenos en la periferia de la ciudad y considera, también, la adecuación de los programas habitacionales a las necesidades de la demanda y sus características, a partir de un enfoque participativo y una perspectiva multiescalar que integre vivienda, terreno, barrio y ciudad. Reconoce, asimismo, el origen y la condición de los territorios a intervenir, donde la autoconstrucción del hábitat y los cambios en las



Imagen 1: Foto de cubiertas de barrio informal.  
Fuente: Consolida.

necesidades —por ejemplo, la reconfiguración familiar por el aumento de integrantes— han generado barrios con ampliaciones informales de la casa original, ya sea en uno o dos niveles (Urrutia et. al, 2021).

Por otra parte, la lógica tras la micro radicación considera aspectos culturales, tales como las razones de parentesco y/o de coresidencia, los que no han sido ampliamente incluidos en los criterios de diseño de los programas habitacionales. En este sentido, **comprender el allegamiento como un modo cultural transversal a las clases sociales** permite articular los sistemas de relación de apoyo familiar y vecinal mediante los programas de micro radicación, aprovechando las múltiples ventajas que esta estrategia tiene, en contraste a las soluciones tradicionales, donde se tiende a distanciar y dificultar acceso a las redes de apoyo existentes.

En base a lo anterior, y en un trayecto de 30 años de estudios y propuestas por parte de la academia y el Estado, se elaboraron las

tipologías de micro radicación pertenecientes al Fondo Solidario de Elección de Vivienda (D.S N°49), constituyendo un programa habitacional que aprovecha el suelo urbano disponible en áreas consolidadas de las ciudades, aportando al desarrollo interior de estas mediante proyectos habitacionales que permiten la permanencia de los residentes en dichas áreas, mejorando sus condiciones de habitabilidad y manteniendo sus redes familiares (Minvu Cartilla N°3, 2017).

Dentro de las intervenciones de radicación del programa se encuentran:

- Construcción en Sitio Propio.
- Densificación Predial.
- **Pequeños Condominios.**

En particular, el subsidio de Pequeños Condominios ha sufrido diversas modificaciones tales como mejoras en el financiamiento, una mayor flexibilidad del programa arquitectónico y mecanismos de apertura hacia otras modalidades de gestión, así como en la creación de un registro, por parte del Serviu, de terrenos

de tamaño pequeño disponibles. Todo ello con el objetivo de incrementar la replicabilidad y escalabilidad de esta tipología bajo el programa de micro radicación (D.S. 17, Minvu). Por lo anterior, el presente documento busca comprender en detalle las problemáticas que este subsidio presenta en su implementación con el fin de proponer mejoras en miras de la elaboración de un nuevo decreto que recoja la experiencia acumulada y posibilite su réplica de manera masiva.

## Pequeños Condominios, ¿qué son?

Los Pequeños Condominios son una tipología de proyecto del Programa de Micro Radicación del Fondo Solidario de Elección de Vivienda (D.S N°49, Minvu) que consiste en la construcción de dos a nueve viviendas en los terrenos que los postulantes aportan, “incentivando el aprovechamiento de terrenos de menor escala, que tienen la posibilidad de densificarse permitiendo la permanencia de las familias en sus barrios de origen” (*Minvu, Cartilla N°3, 2017*).

Así, en un proyecto de Pequeños Condominios, el propietario del lote realiza una cesión de los derechos del terreno, en el que se aplican los subsidios otorgados a cada núcleo familiar que vive en el terreno, el que opta a una vivienda, obteniendo simultáneamente la reconstrucción de la vivienda del propietario original del lote, más una a ocho viviendas nuevas para los nuevos propietarios, acogiendo el proyecto al régimen de copropiedad inmobiliaria.

Las ventajas de este tipo de proyectos son:

- La permanencia de las familias en sus barrios de origen, en viviendas adecuadas.
- La mantención de las redes de apoyo familiares y sociales y de los vínculos territoriales.
- La mejora de las condiciones de habitabilidad.
- La entrega de respuestas pertinentes a la situación de cada familia.

- El desarrollo de un proceso participativo directamente con las familias.
- La dotación de espacios comunes íntimos de calidad para la convivencia multifamiliar.
- El fortalecimiento del patrimonio familiar.
- El desarrollo en suelo bien localizado en áreas consolidadas de las ciudades.
- El aporte al crecimiento en densidad, reduciendo presión por expansión de la ciudad.
- La detonación de procesos de renovación local participativa, consolidando la noción de vida de barrio a través de la regeneración urbana.
- El aprovechamiento de la infraestructura y los servicios existentes.
- El fomento al desarrollo de pequeñas empresas y de profesionales independientes que participen en la ejecución del programa.
- La construcción de nuevos imaginarios de vivienda y ciudad.

Cabe destacar que, si bien no es requisito para la obtención del subsidio, las relaciones de parentesco entre los integrantes de un proyecto de pequeños condominios representa una oportunidad para la radicación del propietario y sus allegados en viviendas que se adecuan al tamaño y composición del núcleo familiar (adulto mayor, hijos, personas con discapacidad, nietos, etc.). Este modelo permite a las familias allegadas regularizar su situación habitacional con una vivienda en propiedad que forma parte de un condominio familiar.



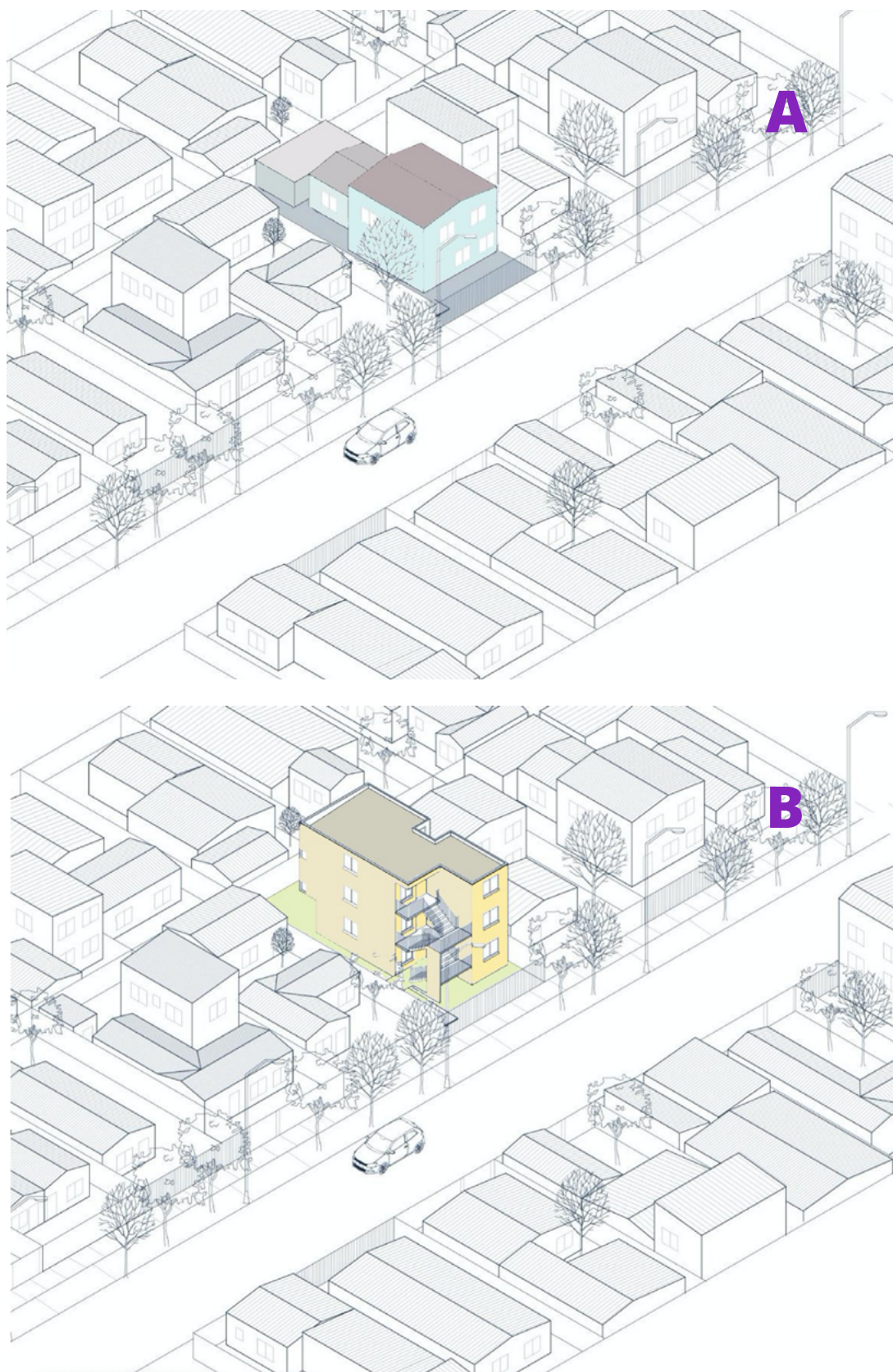


Imagen 2: Esquema desde situación original "A" a pequeño condominio "B".  
Fuente: Consolida.

## Características de los Pequeños Condominios: subsidio y tipología.

Al ser una variante tipológica de los proyectos del D.S.49, los Pequeños Condominios están dirigidos preferentemente a las familias que pertenezcan al 40% más vulnerable de la población nacional, con porcentajes de integración en el grupo de postulación para familias que están sobre el 40% en el Registro Social de Hogares (RSH). Los postulantes al subsidio deben realizar el proceso colectivamente, sin embargo, no es requisito la conformación de un comité de vivienda. Para la postulación a esta tipología, tanto el propietario original del terreno como los otros postulantes que estén optando a una vivienda en el mismo deben certificar la propiedad del terreno, ya sea mediante la cesión de derechos o por la acreditación de derechos reales de uso, entre otros.

Los Pequeños Condominios que consideren la construcción de hasta cuatro unidades de vivienda se podrán acoger los artículos 79, 80 y 81 de la Ley de Copropiedad (Ley N° 21.442, de 2022), el que los define como “Condominios de Densificación Predial”, lo que exime al grupo de copropietarios de tener un reglamento de copropiedad y un comité de administración.

Teniendo la disposición del terreno, las familias pueden obtener hasta 1.500 unidades de fomento (UF) para la construcción de cada vivienda y el financiamiento se produce mediante un subsidio base otorgado por el Minvu y un ahorro mínimo de los postulantes, al que se suman una serie de subsidios complementarios que varían según las características de cada proyecto. De esta forma, el financiamiento final se compone de:

**Tabla 1: Composición del financiamiento del subsidio**

SUBSIDIO BASE	750 UF otorgado por MINVU.
AHORRO MÍNIMO FAMILIAR	10 UF o 20 UF por familia según el Registro Social de Hogares
AHORRO ADICIONAL	Premio de 3 UF por cada UF adicional de ahorro, sobre el mínimo hasta 60 UF. Para mejoras en las terminaciones del proyecto.
PERMISO EDIFICACIÓN	10 UF por familia correspondiente al costo de permiso de edificación, incluyendo los aportes al espacio público de la aplicación de la Ley N°20.958.
DENSIFICACIÓN PREDIAL	Hasta 200 UF destinados al proyecto en general al cumplir condiciones de densificación y localización
PERSONAS CON DISCAPACIDAD	20 UF o 80 UF para el postulante o persona de su grupo familiar que acredite alguna discapacidad. Para proyecto de adaptación de vivienda.
HABILITACIÓN	600 UF por vivienda, con un promedio colectivo de hasta 400 UF, destinado al financiamiento de obras de mejoramiento estructural y conexiones sanitarias de terreno.
PLAN DE DESCONTAMINACIÓN	Hasta 100 UF según comuna para mejorar las condiciones térmicas, de ventilación e iluminación del proyecto.
EQUIPAMIENTO Y ESPACIOS COMUNES	50 UF por familia para proyectos de equipamiento del condominio.
TRASLADO Y/O ALBERGUE TRANSITORIO	132 UF por familia para atender gastos de traslado, arriendo y/o albergue transitorio.

\*(valores obtenidos de Res. Exenta N°0527 de 25/04/2022)

Fuente: Elaboración propia.

Como tipología, la academia ha realizado investigaciones que levantan los diseños arquitectónicos construidos, además de analizar y desarrollar proyectos que potencian las condiciones de la ciudad informal, postulando la propuesta arquitectónica como uno de los factores para la regeneración urbana. No obstante, el programa exige un número de recintos mínimo, con sus superficies mínimas —definidas en el Cuadro Normativo vigente— y estándares técnicos mínimos según el Itemizado Técnico vigente, regulado por el D.S.49.

El volumen resultante del proyecto, ya sea un condominio con unidades de departamento o casas, dependerá del diseño de los profesionales responsables y la cabida permitida en el Instrumento de Planificación Territorial (IPT) de la comuna. Sin embargo, aplica además, específicamente, una **normativa presente en la OGUC, en su Artículo 6.2.9, exclusiva para proyectos de densificación predial que se financien mediante subsidios Minvu.**

A pesar de que las intervenciones de pequeños condominios dan una respuesta acertada al déficit habitacional, al fenómeno de allegamiento y a la regeneración barrial, este tipo de proyecto no logra posicionarse de forma masiva como una solución habitacional, representando sólo el 2,57% de los subsidios otorgados entre los años 2017 y 2021 (Minvu DAGV DPH, 2022), manteniéndose como una estrategia habitacional de intenciones y excepciones. Cuando fue incorporado al D.S.49, mediante las modificaciones realizadas en el Decreto 105, publicado 20 marzo del año 2015, el foco principal seguía estando en la producción masiva de viviendas, razón por la cual los pequeños condominios han sido más bien proyectos piloto o soluciones utilizadas como recurso de emergencia.



Consorcio conformado por:  
Atco Sabinco y Bio Urban



Consorcio conformado por:  
Baumax, E2E y Fluxa



Consorcio conformado por:  
Constructora Benavente



Consorcio conformado por:  
Promet y Consolida



Consorcio conformado por:  
Tecno Fast y Constructora Vive



Consorcio conformado por:  
Isiete y TWH



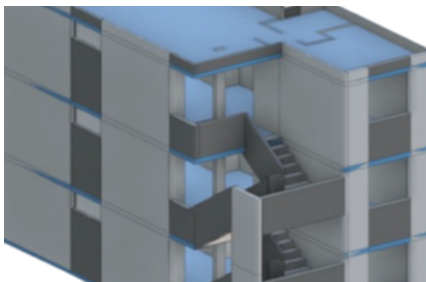
Consorcio conformado por:  
Eterna, Melón y Ecomac



Consorcio conformado por:  
Geoespacios, Bermarg y China Railway



Consorcio conformado por:  
Hilam, Tallwood y Árbol



Consorcio conformado por:  
Polpaico, Aza, E3 y IE3



Consorcio conformado por: Cintac, Axis y Consolida  
**PROPUESTA GANADORA**

Imagen 3: Propuestas de los consorcios participantes del Reto de Vivienda Industrializada 2023.  
Fuente: Reto de Vivienda Industrializada 2023, CChC, CTeC, Déficit Cero.

## OPERACIÓN DEL SUBSIDIO PEQUEÑOS CONDOMINIOS Y SUS NUDOS CRÍTICOS

### Proceso de aplicación del subsidio.

El desarrollo de un proyecto de pequeños condominios del Fondo Solidario de Elección de Vivienda, FSEV (D.S.49) **(Anexo I)**<sup>1</sup>, se inicia en la etapa denominada **Gestión Social**, que consiste en la organización de la demanda de las familias postulantes y la disponibilidad de terrenos de éstas. Previo a eso, la difusión del programa y sus diferentes tipologías de proyecto recae bajo la responsabilidad de la Secretaría Regional Ministerial (Seremi) del Minvu, la que es realizada mediante distintos medios de comunicación, ya sea prensa, radio o televisión.

Una vez que la familia tiene conocimiento de la solución habitacional, contactan a la Entidad Patrocinante (EP), que es el actor encargado de gestionar y desarrollar el proyecto. La EP debe factibilizar a los integrantes de las familias que desean postular al subsidio su situación social y legal, así como la situación del terreno, tanto legal como de cabida.

La primera etapa se cierra con el primer hito del proyecto, en la que, mediante la Promesa de Cesión, queda definida la futura propiedad del terreno asociada a los postulantes.

Esta etapa tiene una duración que varía entre un mes y tres años por terreno, dependiendo del escenario legal y familiar de cada sitio. Es necesario presentar una situación regularizada respecto a la propiedad del terreno y de otros

aspectos legales que puedan ser requerimiento para recibir el subsidio.

En la siguiente etapa se lleva a cabo el **Desarrollo del proyecto**. La EP es la encargada de gestionar y diseñar el proyecto para su construcción y de acompañar a las familias postulantes durante el proceso mediante un Plan de Acompañamiento Social, que es parte de los requerimientos para postular. Es aquí donde se deben obtener los permisos de la municipalidad y se preparan los documentos necesarios para postular el proyecto al Serviu: requerimientos legales, sociales y familiares, según formato Serviu, y documentos técnicos como mecánica de suelo, proyecto de arquitectura y estructura, sanitario, eléctrico, de gas, de telecomunicaciones, de pavimentación y de aguas lluvias.

La etapa tiene una duración de entre tres y seis meses, relacionada al diseño de las distintas especialidades y a la tramitación de permisos en la Dirección de Obras Municipales (DOM) y en empresas sanitarias.

Luego, en la etapa de **Postulación**, todos los proyectos de pequeños condominios deben ingresar al Banco de Postulación. Una vez que el proyecto es aprobado, obtiene el certificado Serviu de Calificación Condicionada, pasando al concurso del siguiente llamado. Tras tener una evaluación positiva, recibe la asignación de los subsidios. De lo contrario, debe esperar a concursar en el siguiente llamado del año.

Para alzar la condicionalidad y recibir los Certificados de Calificación Definitiva, la EP debe tramitar la cesión de derechos y la prohibición de enajenar. En ellas, los beneficiarios firman la nueva propiedad del terreno y la prohibición de venderlo en un período de tiempo estipulado por el decreto. Este documento se inscribe en el Conservador de Bienes Raíces (CBR). Una vez realizado el alzamiento de condicionalidad del proyecto, se realiza el primer pago de Asistencia Técnica.

1. Se realizó un flujograma de procesos para un proyecto de pequeño condominio, el que, por su formato y dimensiones, se dejó como anexo para ser analizado en paralelo a la lectura del presente documento. La fuente es de elaboración propia en base a un flujograma del D.S.49 del Estudio "Análisis sobre ejecución constructiva de vivienda", realizado por Robertson & Partners (2021).

Esta etapa tiene una duración aproximada de nueve meses, dependiendo del tiempo que el proyecto esté en revisión por parte del Serviú. Los plazos de revisión y subsanación de observaciones están definidos en el decreto.

Posteriormente se inicia la etapa de **Construcción**. En ella, el Serviú inicia el pago de los gastos de traslado transitorio a las familias beneficiadas con el subsidio para que abandonen el terreno y lo entreguen a la constructora, la que iniciará la ejecución de obras, no sin antes haber entregado una Boleta de Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato.

Una vez iniciada la obra, el Serviú realiza el pago del anticipo y, posteriormente, los pagos correspondientes según avance. Mientras la obra se desarrolla, la EP progresa en los tramites de la copropiedad y en la formulación de los antecedentes necesarios para la recepción del proyecto. Los pagos siguientes de asistencia técnica se van presentando según los hitos estipulados en el decreto. Al terminar la ejecución de la obra, la EP tramita la recepción municipal y del Serviú. Tras ser recepcionada, se entrega la vivienda terminada a las familias y comienza el período de postventa.



Imagen 4: Foto aérea del proyecto Siempre Unidos, en Calle 29, Peñalolén.  
Fuente: Consolida.

La ejecución de la vivienda tiene una duración que varía según las características del proyecto. Sin embargo, el tiempo estimado, a la luz de los proyectos ya realizados, es de doce meses por terreno.

Por último, la etapa final consiste en el **Cierre Administrativo** del proyecto, en la que la EP debe tramitar los documentos necesarios para el cierre y las familias ya están habitando la nueva vivienda.

Antes de la escrituración, la EP debe archivar en el CBR la recepción municipal y el certificado de copropiedad para que, posteriormente, el Serviú revise la Escritura redactada por la EP. Una vez corregido y aprobado el formato, los beneficiarios y Serviú la firman en una notaría, para luego ser inscrita en el CBR, lo que da paso al fin al plan de acompañamiento social y permite el cierre del proyecto, con los pagos finales y las devoluciones de las boletas de garantía.

Esta etapa tiene una duración mínima de 1,5 años, aproximadamente, dadas las distintas instancias de observación y la subsanación de los diferentes documentos: recepciones y escritura. Sin embargo, puede llegar a no tener un cierre por problemas que el programa aún no resuelve, como, por ejemplo, el reemplazo de un beneficiario por defunción.

## Sistematización de problemáticas en cinco dimensiones.

A partir del **Anexo I**, donde se presenta el flujograma de los procesos para el desarrollo de un proyecto de pequeños condominios, se elaboró el **Anexo II**<sup>2</sup>, representando las cinco dimensiones de las problemáticas sistematizadas en las discusiones de la mesa que da origen al presente documento. En cada dimensión se encuentran distintos nudos, los que representan en detalle los obstáculos que detienen o retrasan el proceso. Hay nudos que pertenecen a más de una dimensión, lo que se representa con doble línea punteada, diferenciadas con el color de cada una de las dimensiones problemáticas.

### 1. Dimensión Normativa Urbana.

Hay una dificultad de factibilizar terrenos dados los requisitos para acogerse al Artículo 6.2.9 de la OGUC, como acreditar el origen del loteo o que las viviendas existentes en el terreno son soluciones habitacionales económicas. Además, existe una recurrente discordancia entre las dimensiones reales de los lotes y los antecedentes en la DOM, el CBR u otros. Por otro lado, hay una alta complejidad para realizar anteproyectos que cumplan con los recintos exigidos por el Serviu en terrenos de escala pequeña, en un contexto de ciudad informal y no regularizada.

---

2. Se realizó un flujograma de procesos para un proyecto de pequeño condominio intervenido para explicitar las problemáticas en las dimensiones sistematizadas. Por su formato y dimensiones se dejó como anexo, para ser analizado en paralelo a la lectura del presente documento. La fuente es de elaboración propia en base al Anexo I y el flujograma del D.S.49 del Estudio "Análisis sobre ejecución constructiva de vivienda", realizado por Robertson & Partners (2021).

### 2. Dimensión Organización de la Demanda.

Existe escasa demanda espontánea por parte de las familias para proyectos de este tipo, dado el desconocimiento de la existencia de esta solución, ya que el programa no ha tenido una difusión masiva dirigida a las familias que explique de forma simple este nuevo modelo de obtención de vivienda, ni tampoco una destinada a nuevas entidades patrocinantes y constructoras que pudieran interesarse. Además, las municipalidades y/o los programas del Minvu no cuentan con un catastro de terrenos que cumplan con las condiciones para optar a los proyectos del programa, que combine RSH, topografía, valor de suelo, dimensión del terreno, régimen de propiedad, entre otros.

### 3. Dimensión Jurídica.

La implementación se dificulta en muchos casos porque la mayoría de los territorios con potencial de construir proyectos de micro radicación presentan irregularidades jurídicas y normativas, para lo que se hace necesario la existencia de clínicas jurídicas que aceleren el proceso de regularización en torno a propiedad y herencia con el fin de acelerar el proceso de factibilidad.

Por otro lado, existiría un alto riesgo de que los beneficiarios desistan del proyecto, lo que obedece a que, ya que el subsidio está dirigido principalmente a distintos núcleos familiares, suele ocurrir que una parte de los beneficiarios sean personas de tercera edad, existiendo la probabilidad de fallecimiento. Ante esto, el programa no cuenta con una respuesta efectiva familiar y legal para reemplazar al beneficiario, dado un escenario en el que los temas de propiedad se complejizan al compartir la propiedad entre comunidades familiares.

### 4. Programa Habitacional.

Las entidades patrocinantes asumen un alto riesgo al embarcarse en estos proyectos, sin tener la certeza de que la inversión realizada sea retribuida mediante la asignación de los subsidios. El primer pago de Asistencia Técnica

se realiza en una etapa muy avanzada del desarrollo del proyecto, a lo que se suma la incertidumbre y la demora en la revisión de los diversos trámites que se deben realizar, que alargan el proceso y retrasan la adjudicación.

### 5. Orientación técnico-constructiva.

El parque habitacional elaborado por las constructoras no ha mostrado interés en desarrollar proyectos de escala pequeña. De acuerdo a lo expuesto por empresas desarrolladoras, no resulta atractivo financieramente y requiere invertir capital en procesos y trámites que la producción tradicional

de vivienda social no requiere. El contexto urbano, morfológico y topográfico impactan directamente en el costo de la obra.

### Evaluación

En la siguiente tabla se representan las cinco dimensiones y su pertinencia en cada una de las cinco etapas del proyecto.

**Tabla 2: Presencia de las dimensiones en cada etapa de proyecto**

	GESTIÓN SOCIAL	DESARROLLO PROJ.	POSTULACIÓN	CONSTRUCCIÓN	CIERRE ADM.
DIMENSIÓN ORGANIZACIÓN DE LA DEMANDA	Presente	Ausente	Ausente	Ausente	Ausente
DIMENSIÓN NORMATIVA URBANA	Presente	Presente	Ausente	Ausente	Ausente
DIMENSIÓN JURÍDICA	Presente	Ausente	Presente	Presente	Presente
DIMENSIÓN PROGRAMA HABITACIONAL	Ausente	Presente	Presente	Presente	Presente
DIMENSIÓN TÉCNICA CONSTRUCTIVA	Ausente	Presente	Ausente	Presente	Ausente

Fuente: Elaboración propia.

En la tabla se observa que, en la primera etapa, de **Gestión Social**, las dimensiones de organización de la demanda y de normativa urbana y jurídica aparecen como barreras de entrada para la concepción de los proyectos, retrasando la organización de los terrenos y la demanda familiar, impidiendo la generación expedita y escalada de nuevas intervenciones.

En la etapa de **Desarrollo del Proyecto**, las problemáticas refieren a la generación y desarrollo de la forma construida, ya sea por los problemas en torno a la cabida de un volumen que cumpla las condiciones de habitabilidad exigidas por el Serviu en terrenos pequeños como a aquellos relacionados con la obtención de diversos

documentos y la respuesta que entrega el programa actual a los procesos de revisión. Igualmente, a los incentivos e intereses por parte de pequeñas y medianas empresas a embarcarse en estos proyectos. Estas problemáticas representan una barrera en la implementación de los proyectos, ya que retrasan su desarrollo.

Luego, desde la etapa de **Postulación** en adelante, los problemas se dan en torno a los tiempos de la revisión de los proyectos y sus documentos. Así, por ejemplo, el obstáculo para el cierre del proyecto generado por la muerte de un beneficiario explica por qué las dimensiones jurídica, en combinación con la del programa habitacional, aparecen continuamente en las últimas tres etapas.



## PROPUESTA: DIMENSIÓN NORMATIVA URBANA

### Nudos identificados a resolver.

Desde la sistematización de las problemáticas en sus cinco dimensiones y observadas en el proceso de un proyecto de pequeños condominios, se profundiza en las dificultades asociadas a la dimensión de la norma urbanística.

En una consulta online a los integrantes de la Mesa de Pequeños Condominios, se solicitó su opinión y evaluación sobre aspectos de la norma levantados previamente por el grupo focal de

expertos. Estos temas refieren principalmente al Artículo 6.2.9 de la OGUC. Una vez obtenidas las respuestas, se invitó a los partícipes de este tipo de proyectos a sostener una sesión de presentación de resultados y de discusión de experiencias, visión y propuestas.

Los problemas identificados aparecen en la primera y segunda etapa del proyecto, particularmente en los procesos de factibilidad técnica y legal del terreno y en el desarrollo del proyecto, descripción que se presenta a continuación, **respetando la enumeración de la gráfica** contenida en el **Anexo II, Flujoograma Intervenido:**

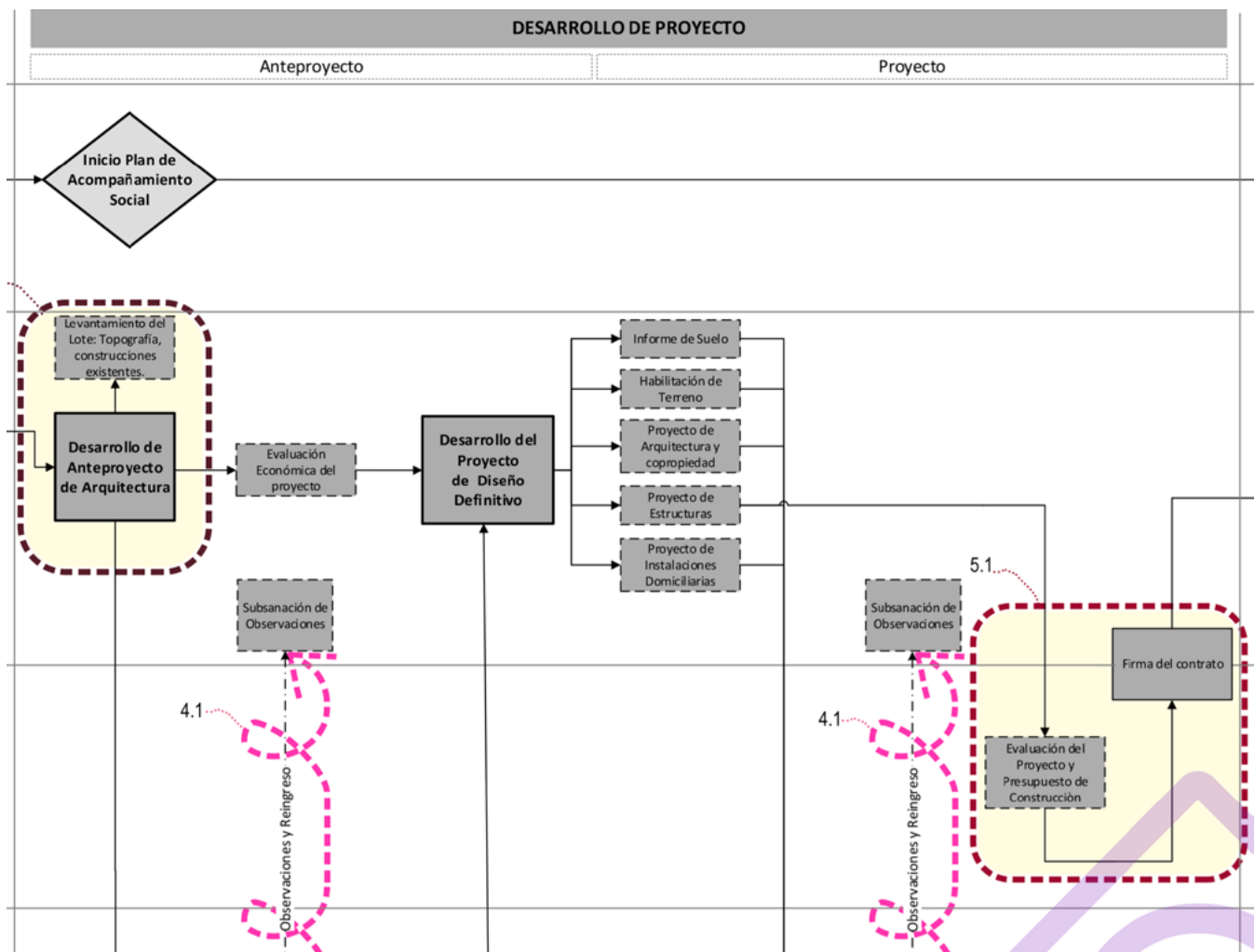


Imagen 5: Extracto de flujoograma intervenido por los nudos asociados a la normativa urbana. Fuente: Elaboración propia.

**Tabla 3: Resumen de las problemáticas asociadas a los Pequeños Condominios y su dimensión normativa**

N°	Problemática	Descripción
1.1	Dificultad para acreditar origen del loteo para acoger el proyecto a Art. 6.2.9	No existe un catastro de Operaciones Sitio que respalde el origen de los loteos a intervenir con estos proyectos.
1.2	Dificultad de acreditación de viviendas sin regularizar para acogerse al Art. 6.2.9 por la existencia de una vivienda económica en el predio.	Dificultad para acreditar existencia ante la DOM de una vivienda económica cuando la vivienda no se encuentra recepcionada en su totalidad o parcialmente. Esta situación es altamente frecuente en proyectos de micro radicación, donde se interviene sobre un predio con autoconstrucción y propiedad sin regularizar.
1.3	Art. 6.2.9 de la OGUC sólo puede aplicarse si hay un subsidio Minvu, excluyendo proyectos de otra inversión pública.	Restricción de Art. 6.2.9. solo para proyectos financiado por el Minvu, el cual no permite inversión de otros servicios públicos, como municipios o Gobiernos Regionales, ni tampoco de cooperativas.
1.4	Recurrente discordancia entre dimensiones reales de lotes y antecedentes en la DOM, el CBR u otros.	La realidad física de las dimensiones de los loteos no es coincidente con la realidad administrativa inscrita en el CBR o en el registro de la DOM, siendo, incluso, contradictoria. Sumado a ello, las modificaciones de deslindes, al requerir la firma de propietarios que no siempre están disponibles, se tornan complejas. Los lotes objeto de este artículo provienen, en general, de urbanizaciones con mucha informalidad, cuyos planos de loteo no son coherentes o no coinciden con las dimensiones reales. Complementariamente a esto, es frecuente que los propietarios de los terrenos vecinos corresponden a herederos difíciles de ubicar, con posesiones efectivas pendientes o adultos mayores con problemas psiquiátricos propios de la edad.
1.5	Alta complejidad para realizar cabida en terrenos tan pequeños, en general del tipo 9x18 metros.	<p>En lotes de 9x18 metros o de inferiores dimensiones, dada la geometría y los reducidos tamaños del terreno, es prácticamente inviable cumplir con todos los estándares establecidos, tanto del programa arquitectónico como de las condiciones urbanísticas y la morfología de los predios existentes. En la práctica, los lotes provenientes de operaciones sitio o de viviendas sociales presentan ampliaciones en la totalidad del terreno, sin cumplir ninguna normativa, con deslindes irregulares, desaplomo de deslindes en altura e incumplimiento de toda normativa de seguridad. En particular, algunas de las complejidades son:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Los adosamientos permitidos en Art. 6.2.9 aplicados en lotes pequeños de esquina limitan su potencial.</li> <li>El Art. 6.2.9 limita el volumen teórico si el IPT permite más altura.</li> <li>Los distanciamientos exigidos a escaleras exteriores limitan opciones de cabida.</li> <li>Los anchos excesivos de escaleras exteriores ocupan la escasa superficie del terreno, desproporcionada con el proyecto total.</li> <li>La obligación de incluir estacionamientos para personas en situación con discapacidad en proyectos de dos a cuatro viviendas, ocupan la escasa superficie del terreno.</li> </ul> <p>Considerando la normativa urbanística vigente en Chile, es importante destacar que, en todos los proyectos, independientemente de la presencia de beneficiarios o residentes con discapacidad, se establece el requisito de contar con al menos un estacionamiento que cumpla con criterios de accesibilidad universal, así como con circulaciones que garanticen anchos especiales para facilitar la movilidad de todas las personas. Sin embargo, es necesario reconocer que la implementación de estas exigencias puede presentar dificultades debido a la limitación de espacio en los terrenos disponibles.</p>

N°	Problemática	Descripción
1.6	Obligación de obras de urbanización en caso de afectación a la utilidad pública.	Para terrenos con pocos metros de frente, afectos a utilidad pública por vialidad, la ejecución del perfil de la urbanización proyectada probablemente genere discontinuidad en las circulaciones peatonales o vehiculares existentes. Al tratarse de proyectos con financiamiento público, pierde también sentido que el mismo Estado se garantice la ejecución de la urbanización a sí mismo.
1.7	Criterios de revisión desbalanceados en relación con la envergadura de los proyectos vecinos.	La micro radicación es más similar a las ampliaciones de vivienda social que a proyectos de gran envergadura, pero son tratados como estos últimos, por lo que los criterios utilizados por las DOM pueden ser muy rígidos.
1.8	Plazos y diversidad de criterios en las DOM.	El impacto de los plazos y diversidad de criterios para la aprobación de proyectos de pequeños condominios inhibe a las entidades ejecutoras a embarcarse en estos proyectos, dada la relación entre el costo de la incertidumbre y la envergadura del proyecto.

Fuente: Elaboración propia.

## Propuestas para modificación del Artículo 6.2.9 de la OGUC.

Una vez identificados los problemas normativos, se realizaron siete sesiones de trabajo para elaborar una propuesta para los incisos del Artículo 6.2.9 que podrían modificarse para dar cabida a las soluciones requeridas para las problemáticas antes planteadas. Finalmente, se consultaron estas alternativas al grupo extendido de profesionales relacionados a la micro radicación para ajustar y validar la propuesta.

A continuación se presentan las propuestas por tema, ordenadas según aparecen en el Artículo 6.2.9. En cada una se detalla el inciso al que pertenece, a la vez que se indica aquellos que no se modifican o que se propone deben ser eliminados.

### a) Predios con vivienda económica, condición de origen del lote y condición de financiamiento:

**(Incisos 1 y 2)** Dado que para acogerse al Art. 6.2.9 de la OGUC se establece el requisito de acreditar que los lotes provengan de una Operación Sitio, se genera una barrera de acceso toda vez que no existen catastros oficiales que permita acreditar dicha condición. Se propone establecer un catastro oficial por parte de Minvu y/o los municipios, o bien,

reevaluar si es necesario que los lotes provengan de la Operación Sitio entendiendo que el espíritu es la micro densificación para viviendas de interés público, independientemente de dónde provenga el lote para su emplazamiento.

En la misma línea, existe una dificultad para acreditar ante la DOM la condición de vivienda económica emplazada en barrios informales, en los que es altamente frecuente la autoconstrucción y la existencia de edificaciones sin regularizar. Las DOM no reconocen las viviendas no regularizadas como existentes, por lo que acreditar la presencia de una vivienda económica se transforma en un proceso extra para las entidades ejecutoras, obligándolas a regularizar una construcción que luego será demolida. Bajo este escenario, se propone eximir dicho requerimiento cuando la vivienda existente vaya a ser demolida. Además, reconocer la irregularidad del contexto barrial en donde se desarrollan este tipo de soluciones podría ser una oportunidad para cuestionar si es necesario que las viviendas sean inhabitables por motivos estructurales y no por las condiciones de hacinamiento e incumplimiento de las normas urbanísticas. En casos donde la vivienda existente se mantiene, se propone permitir construir hasta tres nuevas viviendas económicas adicionales.

Por último, la restricción del inciso 1 exclusivamente a proyectos financiados por el Minvu no permite la inversión de otros servicios públicos, como municipios o Gobiernos Regionales, ni de cooperativas. El nuevo concepto de vivienda de interés público podría permitir diversas fuentes de financiamiento público distintos al Minvu, así como a cooperativas,

privados u organizaciones sin fines de lucro. Incluso, se propone evaluar un financiamiento mixto entre subsidios, ahorro y créditos hipotecarios. De esta forma se puede generar integración social de sectores vulnerables con sectores medios.

***(Incisos 3 y 4 sin aspectos a modificar).***



Imagen 6: Proyecto Pequeño Condominio Cerro Florida, Valparaíso.  
Fuente: Borde Urbano.

## b) Antejardín:

**(Inciso 5)** En la búsqueda de aumentar las posibilidades volumétricas dentro del sitio y la generación de más alternativas de diseño —y ante la comprensión de lo compacto que son los terrenos para proyectos de micro radicación—, se propone aprovechar los antejardines como superficie que permita la ubicación de instalaciones o estructuras no techadas, tales como escaleras de acceso, equipamiento de accesibilidad universal, etc., siempre y cuando no sumen superficie. En los casos de sitio esquina, se propone rebajar ambos antejardines para aumentar la superficie edificable.

Además, se propone permitir que el Director de Obras Municipales pueda disminuir o eliminar el antejardín, independientemente a lo establecido en el IPT, en el caso en que lo construido mayoritariamente en dicha manzana estuviese en la línea oficial. Ello, con la finalidad de mantener la continuidad de la cuadra de acuerdo a un informe fundado por un profesional competente.

## c) Respetar altura del IPT:

**(Inciso 6)** En aquellos casos en que haya un IPT que permita altura de continuidad superior a nueve metros, la actual normativa del Art. 6.2.9 no permite asimilar dicha altura, siendo más restrictivo que el mismo IPT. Por lo tanto, se propone que en aquellos casos en que el IPT permita mayores alturas o cantidad de pisos en la zona, se pueda asimilar el proyecto a esta norma urbanística. Sin perjuicio de lo anterior, la altura máxima de adosamiento no podrá superar la altura máxima de continuidad establecida en el IPT. Ello permitiría mayor constructibilidad dentro del volumen teórico ya considerado por el planificador.

## d) Terrenos irregulares:

**(Inciso nuevo)** Según lo observado en el nudo 1.4 sobre la discordancia entre dimensiones reales de lotes y antecedentes en la DOM, el CBR

u otros, se propone eximir del requerimiento de rectificación de deslindes a los proyectos acogidos al Art. 6.2.9. cuando en este se ejecuten condominios de densificación predial según la definición establecida en la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. Con todo, los distanciamientos a los deslindes de la edificación ejecutada verificados en terreno al momento de la recepción final no podrán ser menores a los establecidos en el inciso 13 (incluido el 30% de holgura ahí señalado).

## e) Adosamiento y sitios esquina:

**(Inciso 7 y eliminación del inciso 8)** De acuerdo con las inquietudes surgidas por las Direcciones de Obras Municipales (DOM) y el Artículo 6.2.9 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), el cual establece una norma de excepción, que reglamenta las condiciones para la aplicación de mayores porcentajes de adosamiento. Sin embargo, según la interpretación de esta norma, se podría concluir que estos incentivos no serían aplicables a los incisos que regulan la subdivisión y sistemas de agrupamiento del presente artículo.

Además, al enfrentarnos a los deslindes en un terreno, es posible observar que estos presentan discontinuidades tanto en sentido vertical como longitudinal, lo que dificulta la construcción en ellos. Dada esta situación, no es posible edificar a menos de 1.4 metros, cumpliendo con las condiciones de seguridad contra incendios y privacidad, sin abrir vanos. No obstante, no se vulneraría los estándares establecidos si se construyera a esta distancia incluyendo un muro de adosamiento.

En el caso de los lotes de esquina, también surgen dificultades y limitaciones para la construcción en relación con los adosamientos, debido a que a diferencia de la situación anterior que permite la posibilidad de ocupar todo el ancho del lote, bajo esta condición se debe respetar antejardín en dos frentes lo que disminuye el área edificable del lote.

Por lo anterior, se propone que, para los efectos de la aplicación de este artículo, se entenderá como adosada a la edificación no subterránea que se ubica adyacente a los deslindes (y no contigua). Sin perjuicio de lo establecido, la distancia máxima de adyacencia no podrá superar los 140 centímetros desde el deslinde hasta el volumen aislado y se deberá dar cumplimiento a las condiciones de seguridad contra incendios establecidas en la ordenanza de acuerdo a la cantidad de pisos proyectados.

Para otorgar mayor aprovechamiento de la superficie edificable, se propone permitir un adosamiento máximo de:

- 80% para el primer piso.
- 60% para el segundo piso.
- 60% para el tercer piso o tres pisos más mansarda.

**(Incisos 9, 10, 11 y 12 sin aspectos a modificar).**

#### f) Flexibilizar distanciamientos

**(Inciso 13)** Se propone establecer medidas de distanciamiento especiales para la micro radicación, en atención a que son proyectos que se ejecutan sobre loteos preexistentes de reducido tamaños y, en algunos casos, de geometrías irregulares. En este contexto, se plantea flexibilizar los distanciamientos en razón de garantizar medidas de habitabilidad y se propone que, para fachadas con vano, se autorice una disminución del distanciamiento de hasta un 30% respecto a las medidas establecidas actualmente en el artículo para proyectos que se emplacen en terrenos con una superficie menor a 220 metros cuadrados.

Dado que las escaleras exteriores deben cumplir con distanciamientos bajo la lógica de fachada en vano, se propone que, para los proyectos acogidos a este artículo, las circulaciones verticales exteriores y los pasillos y descansos que den acceso a estas queden exceptuadas

de la aplicación del distanciamiento mínimo requerido para fachadas con vano con la finalidad de optimizar la superficie del terreno.

Para casos como cocinas, baños o logias, se requiere dotarlas de ventilación, para lo cual, una solución común es generar vanos cubiertos de celosías, a los que, sin embargo, se les aplica el criterio de distanciamiento como si se tratase de una ventana. Para resolver este problema, se propone que en el caso de las celosías, rejillas de ventilación o paramentos fijos traslúcidos no transparentes de recintos no habitables (baño y logia) no sean considerados como vanos para efectos de distanciamiento.

Además, se plantea incorporar la definición de tramo en el Artículo 1.1.2 de la OGUC, y que esta diga relación con la posibilidad de subdividir una fachada en tramos por separado, de acuerdo a la división que generan los vanos en una fachada.

#### g) Estacionamientos:

**(Inciso 14 y eliminación del inciso 15)** Dadas las restricciones de las dimensiones de los lotes y/o las topografías en pendiente, no es factible la obligatoriedad del estacionamiento vehicular y del desarrollo de acceso universal mediante rampas. En base a esto, se propone que — excepcionalmente y sólo en aquellos casos en que el proyecto no pueda dar cumplimiento a la dotación mínima de estacionamientos—, el Director de Obras Municipales podrá eximir de dicha obligación contra la entrega de un informe de un profesional competente señalando los impedimentos, ya sea por pendientes, espacio u otros.

#### h) Estacionamiento para discapacitados:

**(Incisos 16 y 17)** La exigencia de un estacionamiento para discapacitados en copropiedades desde dos a cuatro unidades de vivienda es muy difícil de ejecutar en predios de pequeñas dimensiones, lo

que puede terminar mermando la superficie de la vivienda o inviabilizando el proyecto. Por ello, se propone que a los proyectos de hasta cuatro viviendas acogidos a este artículo no se les haga exigible esta cuota, y que, sin perjuicio de esto, se permita la superposición de circulación vehicular y peatonal en un mismo espacio, siempre y cuando el estacionamiento no impida la circulación peatonal, en especial para el caso de terrenos de

una superficie menor a 220 metros cuadrados. Además, se plantea permitir dar cumplimiento a la obligación de estacionamiento en la totalidad del antejardín, exceptuando la zona necesaria para dar acceso a la vivienda.

***(Incisos 18 y 19 sin aspectos a modificar).***



Imagen 7: Proyecto Pequeño Condominio Juntos, pero no revueltos, Peñalolén.  
Fuente: Consolida

### **i) Escaleras exteriores:**

***(Inciso nuevo)*** El ancho de las escaleras exteriores no guarda relación con las dimensiones de los lotes y con el hecho de que se trata de proyectos de edificaciones colectivas con un número muy bajo de unidades. Es por esto que se propone un nuevo inciso que indique que “las escaleras comunes que sirvan de acceso a las viviendas en conjuntos hasta cuatro unidades deberán tener un ancho mínimo de 0,9 metros”.

### **j) Criterios de revisión y tramitación de permisos**

***(Incisos 20, 21 y 22)*** Sobre estos incisos se observa la problemática detectada en los nudos 1.7 y 1.8, en donde se indica la escala que abordan estos proyectos, más similar a los criterios puestos a las ampliaciones de vivienda social que a condominios de gran envergadura. La rigidez en las revisiones y, a la vez, la diversidad de interpretaciones a la norma que

cada DOM tiene, impacta en plazos, lo que inhibe a las entidades patrocinantes de embarcarse en estos proyectos por la relación entre el costo de la incertidumbre y la envergadura del proyecto.

Sobre estos temas no se proponen modificaciones a estos incisos sino a otros artículos de la OGUC y a otras normas, las que son presentadas en la siguiente sección.

**(Inciso 23 y 24 sin aspectos a modificar).**

### k) Artículo Transitorio:

**(Artículo transitorio referido al Art. 6.2.9)** Existen dificultades para los procesos de recepción municipal y aprobación de permisos de edificación para proyectos acogidos al Artículo 6.2.9 debido a diferentes interpretaciones de las Direcciones de Obra Municipales respecto a aspectos que se aclaran en las modificaciones antes propuestas, así como en las modificaciones anteriores que ha sufrido el artículo.

En ese marco, se propone definir que lo establecido en la modificación del artículo y la definición de vivienda colaborativa pueda aplicarse a proyectos que hayan presentado sus permisos de edificación acogidos a versiones anteriores del Artículo 6.2.9.

## Propuestas para otros artículos de la OGUC.

### 1) Sobre definiciones:

En el artículo 1.1.2, se propone incluir el término “vivienda colaborativa” y que este se defina como un “conjunto habitacional de entre dos y cuatro viviendas”, a la vez que se plantea modificar el término “edificación colectiva” de tal forma que se establezca que esta será “la constituida por unidades funcionales independientes, tales como departamentos, oficinas y locales comerciales,

esté o no acogida a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria o a otras leyes especiales, salvo que se trate de vivienda colaborativa”.

Ello, porque incluir a los pequeños condominios de pocas unidades (dos a cuatro) dentro de la clasificación de “edificación colectiva” implica que este tipo de proyectos sean sometidos a una serie de exigencias que no se condicen con su escala, encareciéndolos y sobredimensionando los requerimientos que deben cumplir. Por tanto, entender los conjuntos de dos a cuatro viviendas en su real escala permitirá ajustar los estándares en la debida proporción, ayudando a la ejecución de este tipo de proyectos.

### 2) Terrenos afectos a utilidad pública:

De acuerdo a lo establecido en el inciso 5° del Artículo 2.2.4, le será aplicable a este tipo de proyectos la construcción de las obras de urbanización cuyo predio esté afecto a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial, generando las cesiones y urbanizaciones correspondientes.

Para terrenos con pocos metros de frente, afectos a utilidad pública por vialidad, la ejecución del perfil de la urbanización proyectada en esos tramos probablemente genere discontinuidad en las circulaciones peatonales o vehiculares existentes. Es por ello que se sugiere que los proyectos con financiamiento del Estado en los que se aplique el Artículo 6.2.9 y que se ejecuten en lotes cuyo frente corresponda a menos del 50% de la cuadra de la que forman parte, queden eximidos de la obligación de ejecutar la urbanización en zonas de afectación a utilidad pública, aunque manteniendo la obligación del propietario de ceder a título gratuito el terreno afecto a utilidad pública al momento de la recepción del proyecto, permitiendo que lo utilice en usufructo hasta que se realice la ejecución de la vialidad proyectada.



### 3) Sobre permisos de edificación y sus trámites:

Tras lo observado en los nudos 1.7 y 1.8 se sugiere:

- Permitir la presentación en un mismo acto de la solicitud de permiso de edificación y del certificado de copropiedad, cuando se hayan adjuntado los antecedentes respectivos.
- Tener un formulario para la modificación de proyectos acogidos a Ley de Copropiedad anterior, así como formularios para cualquier trámite acogido a la nueva Ley de Copropiedad.
- Crear una instancia de subsanación luego de la respuesta de observaciones (en lugar de rechazar el permiso y tener que comenzar todo el proceso de nuevo), o, en su defecto, aclarar en la OGUC la manera de subsanación de observaciones, siendo en uno o varios actos o por renuncia al trámite, así como las causales del contenido de la observación que amerite un rechazo que no sea subsanable.
- Aplicar una revisión simplificada, de igual manera a lo reglamentado en el artículo 5.1.4./ N° 6.3 de la OGUC, referido a las viviendas tipo, para proyectos que sean revisados, aprobados y recepcionados por el Serviu.
- No requerir la reducción a escritura pública de los permisos de edificación para recepciones.
- Entender los proyectos de pequeños condominios como “vivienda de interés público” y que este término sea equivalente a “vivienda social” para los efectos de aplicación de las normas de gas, agua, electricidad y telecomunicaciones, ya que a veces solo el avalúo fiscal de los terrenos supera el monto establecido por la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- Permitir a las DOM que acepten la formalización de variaciones/rectificaciones a los proyectos a través de la actualización de antecedentes (planos as built), en la medida que se siga cumpliendo la normativa (ampliar facultades del 5.2.8), para las recepciones municipales.

- Permitir la rectificación de emplazamientos, con una holgura de un 30% sin afectar derechos de terceros, tal como se indica en el inciso 13 propuesto para el artículo 6.2.9.

## CONSIDERACIONES FINALES

La información discutida en la Mesa de Pequeños Condominios permite identificar que los obstáculos a sortear por los distintos actores involucrados durante el proceso obedecen a cinco dimensiones: normativa urbana, organización de la demanda, jurídica, programa habitacional y orientación técnica constructiva. Estas dimensiones son susceptibles de ser jerarquizadas para contribuir a una modificación escalonada del marco normativo y legal en que se desenvuelve el subsidio.

La sistematización en dimensiones permitió asociar problemáticas en cada etapa del proyecto, de forma tal que pueden observar dimensiones que se transforman en barreras de entrada para la concepción de los pequeños condominios y otras, que conforman barreras de implementación que retrasan el desarrollo de los proyectos.

En particular, las barreras de entrada son altamente incidentes en el éxito del Plan de Emergencia Habitacional 2022-2024, por lo que se espera que la exposición en detalle de los nudos que forman parte de la dimensión normativa y las sugerencias propuestas para su modificación permitan aportar información relevante para generar cambios que posibiliten agilizar y extender la aplicabilidad del subsidio.

Cabe destacar que durante el año 2023, la Mesa de Pequeños Condominios continuará analizando las dimensiones restantes para la formulación de propuestas que permitan robustecer el programa.

## BIBLIOGRAFÍA

**Araos, C.** (2008). La tensión entre conyugalidad y filiación en la génesis empírica del allegamiento, Estudio cualitativo comparado entre familias pobres de Santiago de Chile. Tesis de Magíster, Instituto de Sociología, Pontificia Universidad Católica de Chile

**Jiménez, R.** (2022) Ideas para un programa multisectorial de vivienda con densificación predial equilibrada y sostenible. Universidad de Santiago de Chile, Santiago.

**Déficit Cero** y Centro UC Políticas públicas (2022) Boletín 1: Déficit habitacional: ¿Cuántas familias necesitan una vivienda y en qué territorio?, abril 2022. Disponible en: <http://www.deficitcero.cl>

**Déficit Cero** y Centro UC Políticas públicas (2022) Boletín 2: Análisis territorial del déficit habitacional, abril 2022. Disponible en: <http://www.deficitcero.cl>

**Minvu** (2022). Plan de emergencia habitacional 2022-2025. Ministerio de Vivienda y Urbanismo. 2022. Disponible en: <https://www.minvu.gob.cl/plan-de-emergencia-habitacional/>

**Minvu** (2022). Res Ex N° 0148 del 4 febrero 2022. Ministerio de Vivienda y Urbanismo. 2022.

**Minvu** (2022). Res Ex N° 0527 del 25 abril 2022. Ministerio de Vivienda y Urbanismo. 2022.

**Minvu** (2017). Tipologías de radicación: Construcción en sitio propio, densificación predial y pequeño condominio. Ministerio de Vivienda y Urbanismo. 2017. Disponible en: <https://www.biblioteca.digital.gob.cl/handle/123456789/3397>

**Muñoz, S. y Correa, J.** (2018) El Lote 9x18 – Una nueva oportunidad en la política habitacional – Congreso Intersecciones. Disponible en: <https://n9.cl/6b79g>

**PUCV** (2020). Informe final, Propuesta metodológica para “Diseño de modelo de subsidio habitacional para recuperar o construir viviendas para más de un beneficiario en terreno de topografía difícil y/o en zonas de conservación histórica en la ciudad de Valparaíso”. Pontificia Universidad Católica de Valparaíso, Chile.

**Robertson, C & partner** (2021). Análisis sobre ejecución constructiva de vivienda: Fondo Solidario de Elección de Vivienda y programa de Integración Social y Territorial. Santiago, Chile. Minvu

**Tapia, R.; Muñoz, S.; Walker, F. y García, V. I.** (2018). Propuestas para la renovación urbana en barrios residenciales del tipo 9x18 en Santiago de Chile. Limaq, (004), 165-191

**Urrutia, J.** (2019). Estrategias de Co-residencia, tipologías de vivienda informal para familias extensas. Santiago, Chile: Local Editores.

**Urrutia, J.; Pfenninger, F.; Bustos, M.; Tapia, R.; Osorio Parraguez, P.; Rossel, D.; Alt, I.; Cáceres, M; Muñoz, C.** (2021) Acelerando la micro radicación: Hacia una política de regeneración urbana habitacional de densificación equilibrada. Vicerrectoría de Investigación y Desarrollo de la Universidad de Chile, Santiago.

**Vergara, F. y Palmer, M.** (1990). El lote 9 x 18 en la encrucijada habitacional de hoy. Santiago: Editorial Universitaria, 126.

## REFERENCIA DE IMÁGENES

Imagen 1: Foto de cubiertas de barrio informal. Fuente: Consolida.

Imagen 2: Esquema desde situación habitacional original "A" a pequeño condominio "B". Fuente: Consolida.

Imagen 3: Propuestas de los consorcios participantes del Reto de Vivienda Industrializada 2023. Fuente: Reto de Vivienda Industrializada 2023, CChC, CTeC, Déficit Cero.

Imagen 4: Foto aérea del proyecto Siempre Unidos, en Calle 29, Peñalolén. Fuente: Consolida.

Imagen 5: Extracto de flujograma intervenido en los nudos asociados a la normativa urbana. Fuente: Elaboración propia.

Imagen 6: Foto proyecto pequeño condominio en Cerro Florida, Valparaíso. Fuente: Borde Urbano.

Imagen 7: Foto proyecto pequeño condominio Juntos, pero no revueltos, en Peñalolén. Fuente: Consolida.

## REFERENCIA DE TABLAS

Tabla 1: Composición de financiamiento del subsidio. Fuente: Elaboración propia.

Tabla 2: Presencia de dimensión en cada etapa de proyecto. Fuente: Elaboración propia.

Tabla 3: Resumen de las problemáticas asociadas a los Pequeños Condominios y su dimensión normativa. Fuente: Elaboración propia.

## GLOSARIO

**Allegamiento:** Fenómeno socio habitacional de convivencia de dos o más hogares o núcleos familiares en una misma vivienda o terreno, los que se complementan al hogar o núcleo familiar principal.

**Corresidencia:** Allegamiento funcional que implica una relación más bien simétrica, con dependencia mutua y reciprocidad entre las partes (Urrutia, 2015).

**Edificación colectiva:** constituida por unidades funcionales independientes, tales como departamentos, oficinas y locales comerciales, esté o no acogida a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria o a otras leyes especiales (Art. 1.1.2, OGUC).

**Micro radicación:** estrategia habitacional dirigida principalmente a familias compuestas por más de un núcleo y que residen en la misma propiedad, posibilitándolas a acceder a una vivienda adecuada en el mismo terreno donde están viviendo.

**Pequeños condominios:** tipología de radicación de familias contempladas en el Fondo Solidario de Elección de Vivienda, acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, que se desarrolla en un predio urbano con la construcción de dos a nueve viviendas y, opcionalmente, de equipamiento.

**Plan de Emergencia Habitacional:** estrategia desarrollada por el Minvu para abordar con sentido de urgencia el déficit habitacional que existe en Chile durante el período 2022-2025.

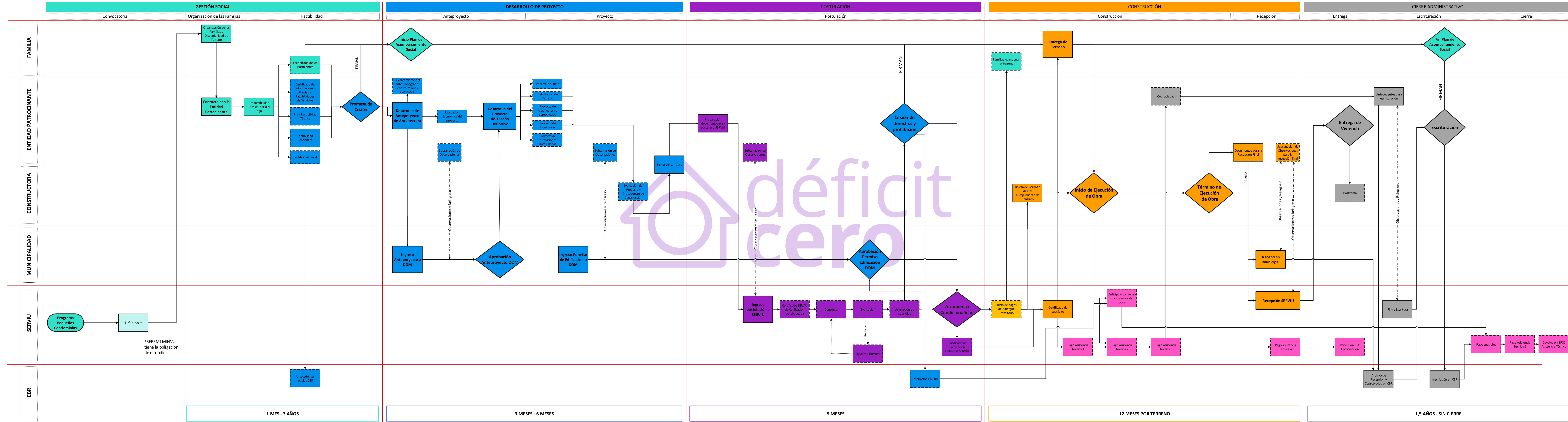
**Vivienda de interés público:** aquellas viviendas destinadas a hogares que, en atención a su condición de vulnerabilidad socioeconómica o derivada de otros factores, requieren apoyos estatales u otras medidas de colaboración o impulso que les permitan acceder a una solución habitacional adecuada (Art. 27 de Ley N° 21.450, de mayo de 2022).



déficit  
cero

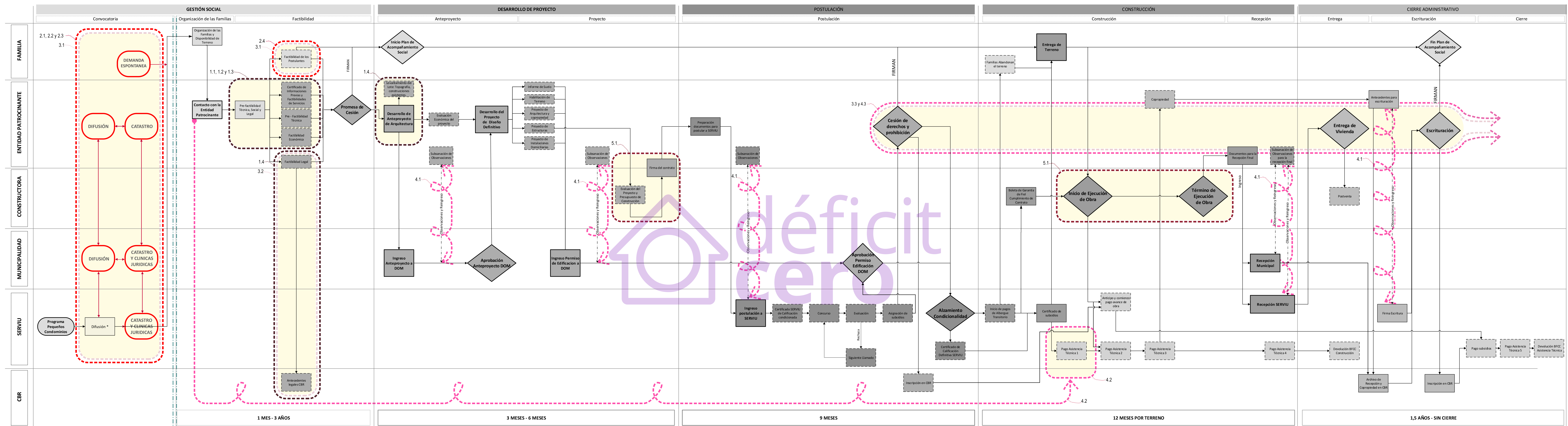
# ANEXO I

## Flujograma de procesos para un proyecto de pequeño condominio



# ANEXO II

Flujograma de procesos y nudos críticos de un proyecto de pequeño condominio



## BARRERAS DE ENTRADA BARRERAS DE IMPLEMENTACIÓN

**1. NUDOS NORMATIVA URBANA**  
 1.1 Certificar origen del terreno para acogerse a Art 6.2.9 OGUC  
 1.2 Certificar las construcciones pre-existentes para acogerse a Art 6.2.9 OGUC  
 1.3 Certificar que la fuente de financiamiento del proyecto es MINVU para acogerse a Art 6.2.9 OGUC  
 1.4 Discordancia e irregularidades entre antecedentes legales y realidad de terrenos dificulta la factibilidad técnica y legal de los sitios.  
 1.5 Dificultad y limitaciones respecto a la cabida de los terrenos dadas sus dimensiones y en ciertos casos morfologías irregulares.

**2. NUDOS DE ORGANIZACIÓN DE LA DEMANDA**  
 2.1 Baja Difusión del programa  
 2.2 No hay demanda factibilizada mediante catastros territoriales.  
 2.3 Al contar con una mayor difusión y catastros territoriales, aumentaría la demanda espontánea, lo que otorga autonomía a las familias en la preparación del sitio la organización familiar.  
 2.4 Dificultad para organización de grupos familiares debido a requerimientos jurídicos sin acompañamiento de clínicas jurídicas.

**3. NUDOS JURÍDICOS**  
 3.1 La factibilidad legal de los sitios y el acompañamiento técnico respecto a cesiones de derecho se ve estancado dado que no existen Clínicas jurídicas territoriales que asesoren a futuros beneficiarios respecto a estos trámites.  
 3.2 Discordancia e irregularidades entre antecedentes legales y realidad de terrenos dificulta la factibilidad técnica y legal de los sitios.  
 3.3 Existe un alto riesgo que los beneficiarios desistan del proyecto. La muerte de un beneficiario luego de haber inscrito la Cesión de Derechos imposibilita el cierre del proyecto sobre todo si la familia no cuenta con un reemplazo factible.

**4. NUDOS DEL PROGRAMA HABITACIONAL**  
 4.1 No hay coordinación entre las distintas instituciones que intervienen en los proyectos (DOM, SERVIU, CBR, SII y notarías) para solicitar formatos unicos o aunar criterios de revisión. Los plazos de revisión se extienden respecto a lo definido en el decreto y en la norma.  
 4.2 El primer Estado de pago Asistencia Técnica se realiza muy avanzado el desarrollo del proyecto. Las Entidades Patrocinantes asumen un alto riesgo invirtiendo en meses de trabajo profesional, tramites administrativos y legales y respaldo financiero, apostando a la adjudicación de los subsidios.  
 4.3 Existe un alto riesgo que los beneficiarios desistan del proyecto. La muerte de un beneficiario luego de haber inscrito la Cesión de Derechos retrasa el cierre del proyecto sobre todo si la familia no cuenta con un reemplazo factible.

**5. NUDOS TÉCNICO-CONSTRUCTIVOS**  
 5.1 No hay incentivos para las pequeñas y medianas empresas de la industria de la construcción para que consideren este tipo de proyecto. El contexto urbano, morfológico y topográfico impactan directamente en el costo de la obra.