




MEJORAMIENTO DE

CONDOMINIOS DE VIVIENDAS

- 
1. Principales resultados Catastro Nacional de Condominios Sociales
 2. Principales resultados Levantamiento de Línea Base Estado de Conservación
 3. Avances de las Iniciativas MINVU en Condominios Sociales
 4. Consideraciones sobre la Reforma de la Ley 19.537

1. Principales resultados Catastro Nacional de Condominios Sociales

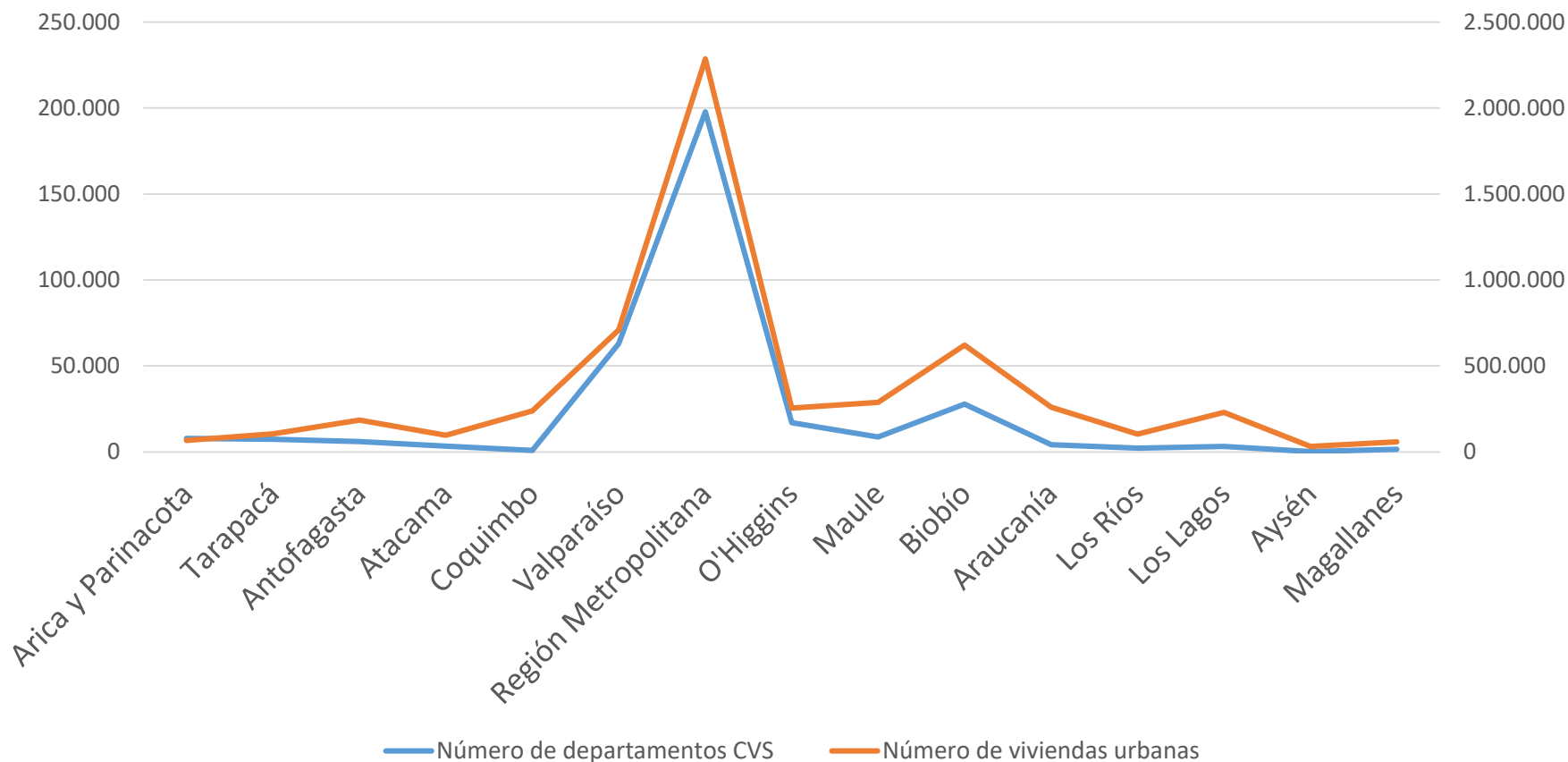
Región	Conjuntos habitacionales		Departamentos		Departamentos / Conjunto habitacional
	n	%	n	%	
Arica y Parinacota	38	2,30%	7.772	2,20%	205
Tarapacá	44	2,70%	7.273	2,10%	165
Antofagasta	57	3,50%	6.029	1,70%	106
Atacama	40	2,50%	3.349	1,00%	84
Coquimbo	15	0,90%	929	0,30%	62
Valparaíso	337	20,70%	62.891	17,90%	187
R. Metropolitana	695	42,70%	197.783	56,40%	285
O'Higgins	89	5,50%	16.978	4,80%	191
Maule	58	3,60%	8.735	2,50%	151
Biobío	160	9,80%	27.782	7,90%	174
Araucanía	34	2,10%	4.211	1,20%	124
Los Ríos	19	1,20%	2.102	0,60%	111
Los Lagos	24	1,50%	3.229	0,90%	135
Aysén	3	0,20%	257	0,10%	86
Magallanes	13	0,80%	1.560	0,40%	120
Total general	1.626	100,00%	350.880	100,00%	216



- **RM, Valparaíso y Biobío concentran el 82,2% de las viviendas en Condominios Sociales**
- **RM, Arica, O'Higgins y Valparaíso presentan los mayores promedios en la relación viviendas por conjunto.**

1. Principales resultados Catastro Nacional de Condominios Sociales

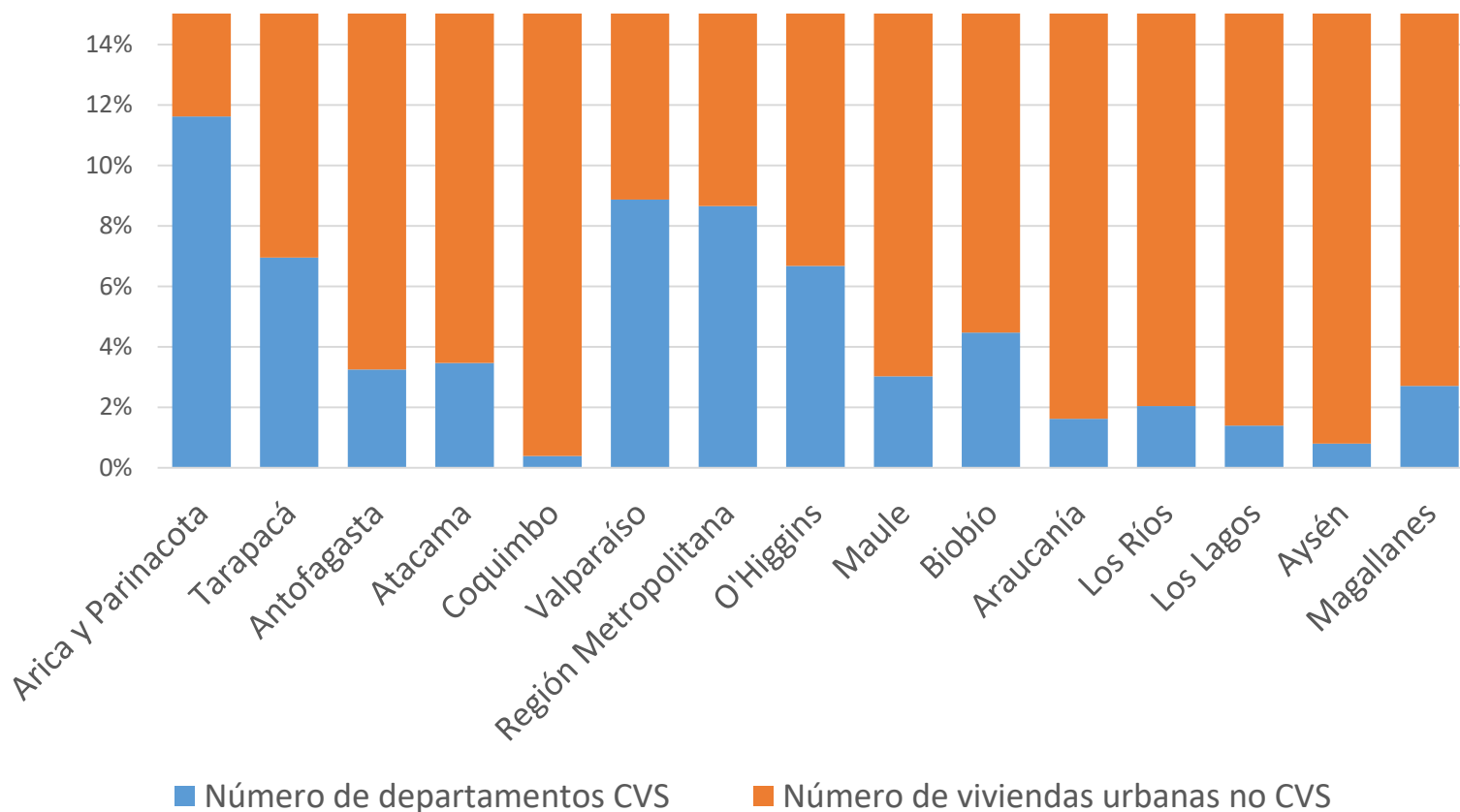
Relación entre número de viviendas urbanas y número de viviendas en CVS



- **Existe una relación directamente proporcional entre el número de viviendas urbanas de una región y el número de viviendas en condominios sociales**

1. Principales resultados Catastro Nacional de Condominios Sociales

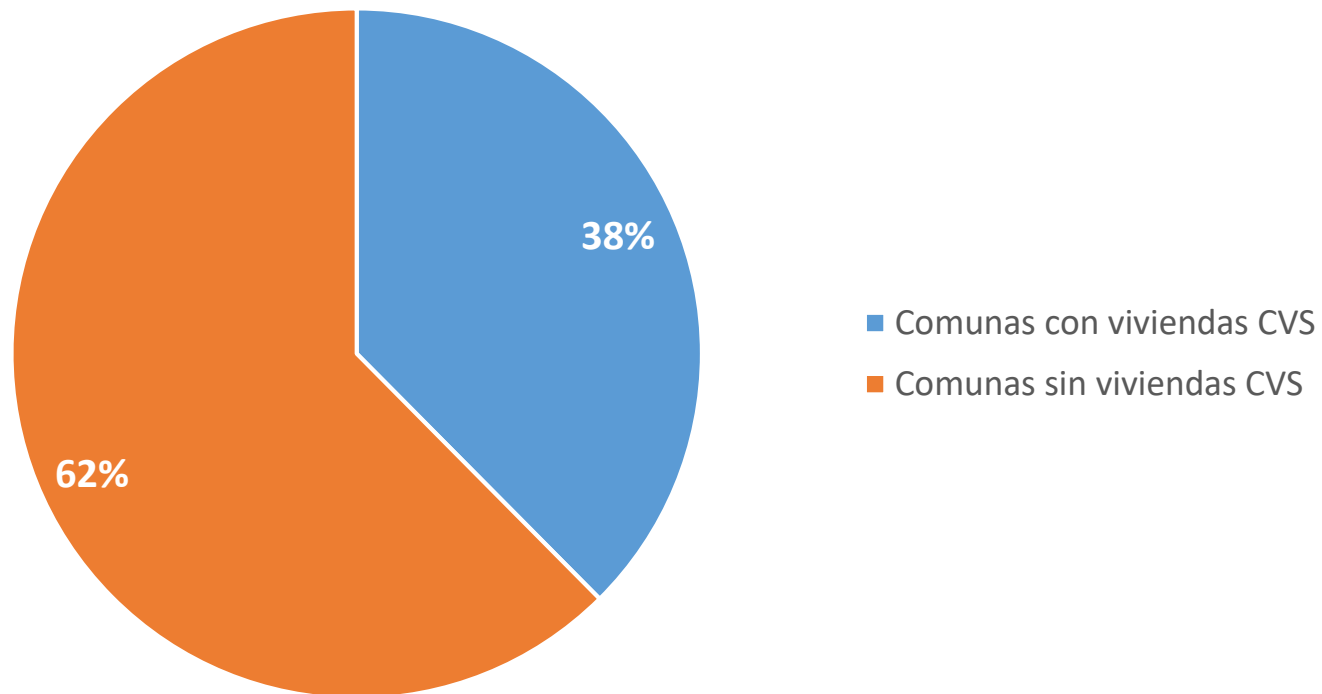
Incidencia de los CVS en el parque residencial urbano



- A nivel nacional, un 6,3% del parque habitacional urbano corresponde a viviendas CVS
- Arica y Parinacota (11,6%), Valparaíso (8,9%), RM (8,7%) son las regiones en que CVS tiene mayor incidencia en la conformación del parque habitacional.

1. Principales resultados Catastro Nacional de Condominios Sociales

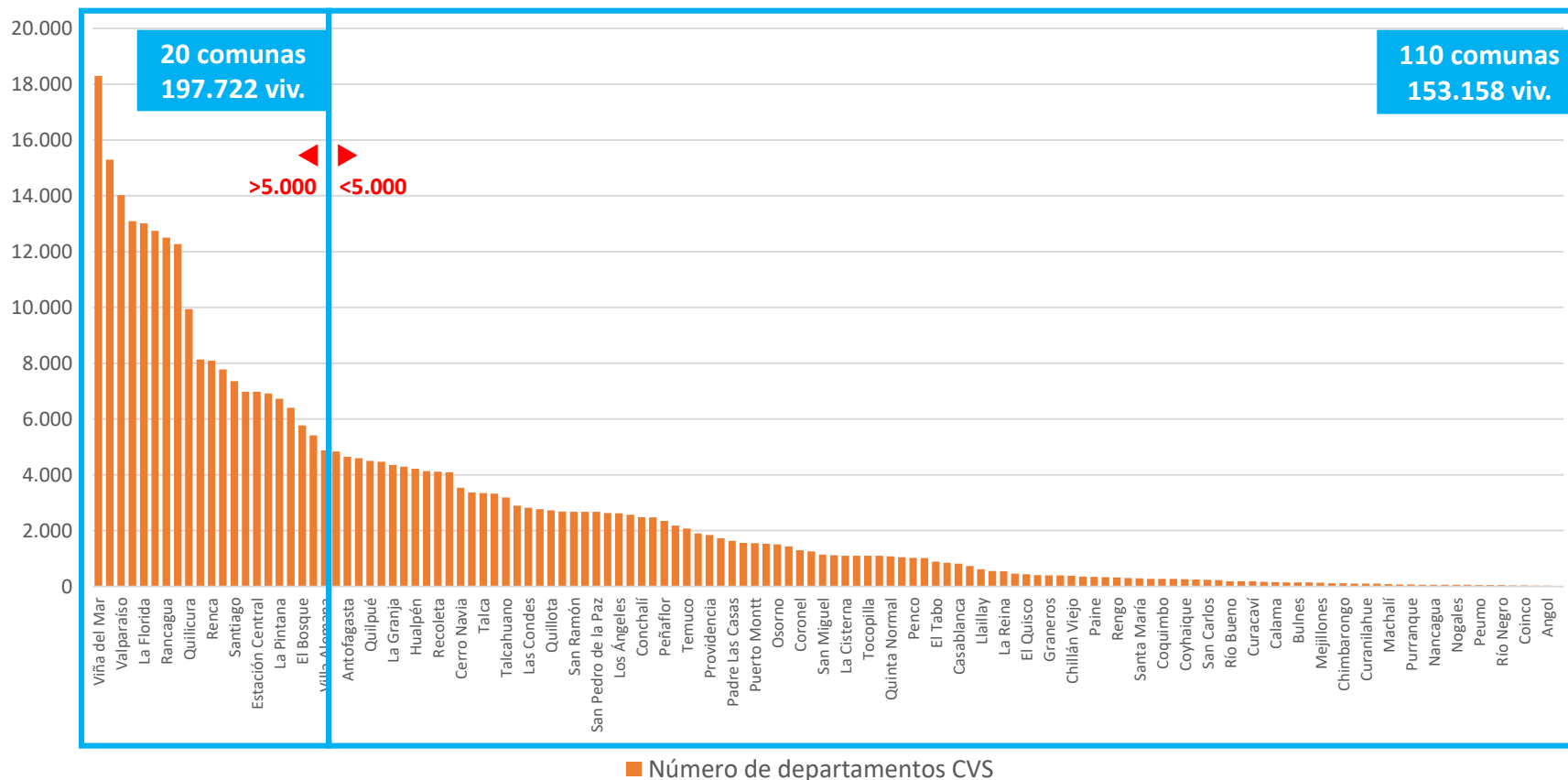
Viviendas CVS en comunas del país



- **130 de las 346 comunas del país (38%) poseen condominios de viviendas sociales en altura.**

1. Principales resultados Catastro Nacional de Condominios Sociales

Distribución de departamentos CVS según comuna



- Entre las comunas que poseen viviendas CVS, el promedio de unidades por comuna corresponde a 2.699. No obstante, el rango de la distribución va desde 8 a 18.294 viviendas.
- 20 comunas (15,4%) concentran el 56,4% del total de viviendas CVS del país, equivalente a 197.722 unidades.

1. Principales resultados Catastro Nacional de Condominios Sociales

Comuna	N° de conjuntos	N° de departamentos
Viña del Mar	110	18.294
Puente Alto	29	15.293
Valparaíso	72	14.022
Maipú	34	13.089
La Florida	44	13.019
Ñuñoa	30	12.746
Rancagua	58	12.505
San Bernardo	32	12.274
Quilicura	12	9.937
Lo Prado	40	8.137
Renca	23	8.096
Arica	38	7.772
Santiago	71	7.352
Concepción	52	6.983
Estación Central	23	6.973
Peñalolén	20	6.911
La Pintana	19	6.728
Macul	23	6.401
El Bosque	24	5.775
Pudahuel	21	5.415
Total	668	166.492

- **15 comunas Región Metropolitana (138.146 viviendas)**
- **2 comunas Región de Valparaíso (32.316 viviendas)**
- **1 comuna Región del Biobío (6.983 viviendas)**
- **1 comuna Región de Arica y Parinacota (7.772 viviendas)**

2. Principales resultados Levantamiento de Línea Base Estado de Conservación

Región Metropolitana
Valparaíso
Biobío

Muestra
representativa a nivel
regional

313 conjuntos
habitacionales
estudiados

Levantamiento
realizado por DESE P.
U. Católica de Chile

En un **63,5%** de los condominios sociales se identifica algún grado de **deterioro en las redes eléctricas**

Un **67,6%** de los condominios sociales posee algún grado de **deterioro en las cañerías de agua potable**

Solo un **29,5%** cuenta con **red húmeda en caso de incendio**

En un **6,4%** de los condominios estudiados, se identifican **elementos estructurales desaplomados, desnivelados o fuera de su eje**

En un **9,6%** se observan situaciones de **fatiga de material, rotura o enfierradura a la vista en pilares**, en diversos grados de deterioro

Un **13,1%** de los casos presenta **fatiga de material, rotura o enfierradura a la vista en muros**

2. Principales resultados Levantamiento de Línea Base Estado de Conservación

79,8% de los condominios sociales se identifica **algún grado de deterioro en las techumbres**

Al respecto, un **38,1%** de los casos presenta niveles de deterioro que van entre el **desgaste notable y alteraciones graves** en su funcionamiento.

Por su parte, en un **4,2%** se observa la **obsolescencia funcional** de dicho elemento

En un **43,6%** de los condominios estudiados, se identifica **deterioro de muros y fachadas** que van entre “desgaste notable” y “alteraciones graves”

En el **79,4%** de los casos que poseen terrenos, se evidencia **deterioro en las áreas comunes al interior de la copropiedad**

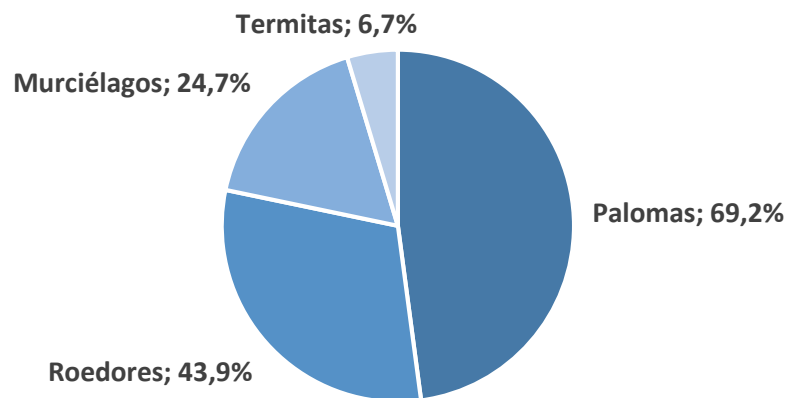
Solo un **5,8%** de los condominios sociales estudiados **cuenta con accesos para personas con movilidad reducida, al interior de la copropiedad**

2. Principales resultados Levantamiento de Línea Base Estado de Conservación

De acuerdo a los resultados del estudio, un **76,3%** de los condominios sociales **posee algún tipo de plaga (palomas, roedores, murciélagos o termitas)**

En tanto, un **48,4%** de los conjuntos habitacionales que formaron parte de la muestra, **posee más de un tipo de plaga de manera simultánea**

Entre las regiones estudiadas, la más afectada es la **Región Metropolitana**, considerando que un **85,8%** de sus conjuntos **presenta algún tipo de plaga** Y el **59,8%** presenta simultáneamente **más de un tipo de plaga**.



2. Principales resultados Levantamiento de Línea Base Estado de Conservación

43,9% de los condominios sociales se evidencian **apropiaciones irregulares** en el terreno de la copropiedad, siendo la Región Metropolitana la que concentra la mayor proporción de casos (69,3%), en comparación a Valparaíso (37,2%) y Biobío (18,7%)

Un **27,2%** de los condominios sociales tiene **viviendas con algún tipo de ampliación irregular**

Se evidencia la existencia de **micro basurales al interior de la copropiedad** en el **21,5%** de los condominios sociales estudiados.

3. Avances de las Iniciativas MINVU en Condominios Sociales



PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE CONDOMINIOS SOCIALES



PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE CONDOMINIOS ECONÓMICOS



PROGRAMA DE REGENERACIÓN DE CONJUNTOS HABITACIONALES



SUBSIDIOS PARA CONDOMINIOS SOCIALES QUIERO MI BARRIO



PLAN DE CONSERVACIÓN CONDOMINIOS SOCIALES SERVIU RM

3. Avances de las Iniciativas MINVU en Condominios Sociales

Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales

Año	Monto asignado (UF)	Subsidios	Beneficiarios directos	Monto promedio por beneficiario (UF)	Copropiedades	Monto promedio por Copropiedad (UF)
2011	185.201	2.591	1.885	98	34	5.447
2012	386.765	7.120	4.851	80	149	2.596
2013	2.600.996	38.787	26.366	99	452	5.754
2014	1.947.667	27.645	16.523	118	307	6.344
2015	2.448.418	32.139	20.989	117	317	7.724
2016	3.988.866	44.961	29.443	135	564	7.072
2017	3.621.214	35.807	24.826	146	443	8.174
Total	15.179.128	189.050	124.883	122	2.266	6.698



4. Consideraciones sobre la Reforma de la Ley 19.537

- Condominios sociales están afectos a **procesos acelerados de deterioro y obsolescencia** de sus bienes comunes:
 - Materialidad original deficiente.
 - Insuficiente o nula mantención preventiva.
 - Uso inapropiado de los bienes edificados y las áreas comunes.
- Existen obstáculos o restricciones que desfavorecen la constitución de una adecuada y sostenible **gestión autónoma del hábitat**:
 - Bajos niveles de participación / existencia de conflictos vecinales
 - Indisponibilidad financiera de los hogares
 - Desconocimiento de procesos de gestión referidos al uso, cuidado y mantención.
- Actualmente, en muchos condominios de vivienda social la **Ley 19.537 es en la práctica inexistente**.
 - Desconocimiento sobre las implicancias de la vida en régimen de copropiedad inmobiliaria.
 - Inexistencia de reglamentos de copropiedad
 - Inexistencia de órganos de administración
 - Procesos de transformación del espacio al margen de la decisión colectiva.

4. Consideraciones sobre la Reforma de la Ley 19.537

- En términos generales, la reforma a la Ley 19.537 contribuye e impacta beneficiosamente para los condominios de viviendas sociales en los siguientes aspectos:
 - Se incorporan **definiciones y roles asociados a cada uno de los órganos de administración** de la copropiedad: Asamblea de Copropietarios, Comité de Administración, Administrador y Subadministración.
 - Se establecen **nuevos quórum** requeridos para la adopción de acuerdos y se simplifica su aplicación, disponiendo únicamente tres instancias de asamblea:
 - Asamblea ordinaria (50+1% de los asistentes)
 - Asamblea extraordinaria con acuerdo por mayoría simple (50+1% de los derechos)
 - Asamblea extraordinaria con acuerdo por quórum reforzado (66% de los derechos)
 - Se establece el ámbito de acción y pertinencia de las **Sub-administraciones**.
 - Se establecen **exigencias urbanas y constructivas** (superficie predial máxima, accesibilidad a bienes nacionales de uso público, seguridad, etc.)
 - Reagrupa las disposiciones relacionadas en ámbitos temáticos específicos y simplifica la redacción de parte de las disposiciones, a fin de **facilitar el uso de la Ley** por parte de los ciudadanos

4. Consideraciones sobre la Reforma de la Ley 19.537

- Específicamente, respecto a Condominios Sociales, destaca lo siguiente:
 - Se reconoce de forma permanente como **condominios sociales aquellos construidos por SERVIU** o sus antecesores legales
 - Establece condiciones para dictar el **Primer Reglamento** en copropiedades existentes que no cuentan con uno (Art. 69)
 - Exige **registro municipal** de condominios de viviendas sociales
 - **Exención de derechos arancelarios** referidos a la actuación de notarios, conservadores y archiveros, así como de Ministro de Fe municipal. (Art. 73)
 - **Municipalidad como instancia de mediación extrajudicial** (Art. 76)
 - **Exigencia a municipalidades de desarrollar programas educativos** (Art. 76)