

**ORGANISMO** : SECRETARÍA EJECUTIVA DE CONDOMINIOS, MINVU  
**MATERIA** : OBSERVACIONES A PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL RRNAC  
**TIPO** : INFORME CONSULTA SIMPLIFICADA, diciembre 2024

---

## I. INTRODUCCIÓN.

i. Con fecha 26 de marzo de 2024 se publicó en el Diario Oficial el Reglamento del Registro Nacional de Administradores, sancionado mediante el D.S. N° 5, de V. y U., que vino a cumplir el mandato legal establecido en el artículo 86 de la Ley N° 21.442, de 2022, que ordenó al Ministerio de Vivienda y Urbanismo expedir un reglamento que establezca las normas necesarias para el procedimiento de inscripción, actualización y funcionamiento del Registro Nacional de Administradores de Condominios.

ii. Tras su entrada en vigor, se observó un conjunto de normas que requieren correcciones, complementos o mejoras, que hacen necesaria la introducción de modificaciones al citado Reglamento, elaborando esta Secretaría Ejecutiva de Condominios un proyecto de modificación. La referida modificación busca en síntesis, simplificar la acreditación de identidad de la persona solicitante, adecuar y actualizar el requisito de acreditación de vigencia de la residencia en el país, para personas de nacionalidad extranjera, incorporar a las OTEC como organismos habilitados para ser identificados en la plataforma digital del Registro Nacional de Administradores y agregar como requisito de verificación de los cursos realizados por los y las solicitantes, que sus certificados lleven un código que permita confirmar la validez de estos.

iii. Para este efecto, entre los días 05 al 14 de noviembre de 2024 se realizó un proceso de consulta simplificada, recibiendo 3 respuestas enviadas por las asociaciones gremiales de administradores REDMAC, UNAC y CGAI. El presente documento consolida las mencionadas observaciones y sus respuestas.

## II. OBSERVACIONES Y RESPUESTAS.

Artículo	Texto actual	Texto Propuesto	Fundamento	Observaciones CS	Respuestas SE-Condominios
7 N° 2 letra b)	<p>Artículo 7. Del contenido de la plataforma digital: La plataforma digital del Registro Nacional, contendrá los siguientes antecedentes, que serán de público conocimiento:</p> <p>2. Personas jurídicas:</p> <p>b. Información de contacto de la persona jurídica, que correos electrónicos.</p>	<p>Artículo 7. Del contenido de la plataforma digital: La plataforma digital del Registro Nacional, contendrá los siguientes antecedentes, que serán de público conocimiento:</p> <p>2. Personas jurídicas:</p> <p>b. Información de contacto de la persona jurídica, que <b>incluya</b> correos electrónicos.</p>	<p>Al presente artículo, referente a los requisitos que serán de público conocimiento en la plataforma digital, se debe agregar la palabra "incluya" para dar coherencia a la frase.</p>	<p>UNAC: Propone que el artículo limite específicamente el dato de contacto a incluir, para evitar interpretaciones amplias que pudieran dar lugar a la solicitud de otros antecedentes no mencionados explícitamente. Sugieren el siguiente texto: <i>"Información de contacto de la persona (natural o jurídica, según corresponda al numeral 1.b o 2.b del artículo 7°), que incluya solo correos electrónicos"</i>. Lo anterior, con el objetivo de que se mantenga como máximo actuales datos de contacto que se encuentran públicos en el registro.</p>	<p>La norma intenta ser lo suficientemente comprensiva para que las personas jurídicas puedan ofrecer diferentes mecanismos de contacto, como teléfono o dirección postal, para comunicación o notificación, estableciéndose el correo como dato mínimo, por uso frecuente y fácil acceso. Sin embargo, cerrarlo en un solo mecanismo de contacto, correo el riesgo de incomunicación en caso de fallo del correo electrónico</p>
10 N° 1 letra b)	<p>Artículo 10. Requisitos y documentos de inscripción en el Registro Nacional a título gratuito. Las personas naturales y jurídicas que ejerzan como administradores o subadministradores de condominios sin recibir remuneración deberán cumplir con los requisitos y presentar, a través de la plataforma digital dispuesta para tal efecto, los antecedentes que se indican a continuación:</p> <p>1. Personas Naturales.</p> <p>b. Tener mayoría de edad y ser chileno o extranjero con residencia vigente en el país, lo que se acreditará con:</p> <p>i. Chilenas/os: la copia de la cédula de identidad.</p> <p>ii. Extranjeras/os: la copia de la cédula de identidad y "certificado de residencia y domicilio para extranjeros", emitido por el</p>	<p>Artículo 10. Requisitos y documentos de inscripción en el Registro Nacional a título gratuito. Las personas naturales y jurídicas que ejerzan como administradores o subadministradores de condominios sin recibir remuneración deberán cumplir con los requisitos y presentar, a través de la plataforma digital dispuesta para tal efecto, los antecedentes que se indican a continuación:</p> <p>1. Personas Naturales.</p> <p>b. Tener mayoría de edad y ser chileno o extranjero con residencia <b>definitiva</b> vigente en el país, lo que se acreditará con:</p> <p>i. Chilenas/os: <b>Clave Única personal para acceder a la plataforma del Registro Nacional de Administradores.</b></p> <p>ii. Extranjeras/os <b>con residencia definitiva: Clave Única personal para acceder a la plataforma del Registro</b></p>	<p>-En cuanto a introducción de clave única, conforme artículos 3 del D.S. N° 9, de 2023, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, "Los órganos de la Administración del Estado deberán utilizar mecanismos oficiales de autenticación para el acceso de los(as) interesados(as) a sus plataformas electrónicas...". Asimismo, el artículo 4 del mismo D.S. dispone que la Clave Única será ese mecanismo oficial de autenticación de todas las personas naturales en el país.</p> <p>-En cuanto a requisitos para personas extranjeras para acreditar la vigencia de su residencia definitiva, se tomó conocimiento que actualmente se acredita mediante el Certificado de Vigencia de Permanencia Definitiva que lo emite la Jefatura Nacional de</p>	<p>Sin observaciones</p>	

	Departamento o Sección de Migraciones y Policía Internacional de la Policía de Investigaciones, correspondiente al lugar de residencia.	<b>Nacional de Administradores y certificado de vigencia de residencia definitiva emitido por la Jefatura Nacional de Migraciones y Policía Internacional, de Policía de Investigaciones de Chile o el documento oficial que lo reemplace conforme la normativa sectorial vigente.</b>	Migraciones y Policía Internacional, de Policía de Investigaciones de Chile.		
<b>11 N° 1 letra b)</b>	Artículo 11. Requisitos y documentos de inscripción en el Registro Nacional a título oneroso. Las personas naturales y jurídicas que ejerzan la actividad de administradores o subadministradores de condominios y reciban remuneración u honorarios por sus funciones, deberán cumplir con los requisitos y presentar, a través de la plataforma digital dispuesta para tal efecto, los documentos que se individualizan a continuación:  1. Personas Naturales.  b. Tener mayoría de edad y ser chileno o extranjero con residencia vigente en el país, lo que se acreditará con:  i. Chilenas/os: la copia de la cédula de identidad.  ii. Extranjeras/os: la copia de la cédula de identidad y "certificado de residencia y domicilio para extranjeros", emitido por el Departamento o Sección de Migraciones y Policía Internacional de la Policía de Investigaciones, correspondiente al lugar de residencia.	Artículo 11. Requisitos y documentos de inscripción en el Registro Nacional a título oneroso. Las personas naturales y jurídicas que ejerzan la actividad de administradores o subadministradores de condominios y reciban remuneración u honorarios por sus funciones, deberán cumplir con los requisitos y presentar, a través de la plataforma digital dispuesta para tal efecto, los documentos que se individualizan a continuación:  1. Personas Naturales.  b. Tener mayoría de edad y ser chileno o extranjero con residencia vigente en el país, lo que se acreditará con:  i. Chilenas/os: <b>Clave Única personal para acceder a la plataforma del Registro Nacional de Administradores.</b>  ii. Extranjeras/os con residencia definitiva: <b>Clave Única personal para acceder a la plataforma del Registro Nacional de Administradores y certificado de vigencia de residencia definitiva emitido por la Jefatura Nacional de Migraciones y Policía Internacional, de Policía de Investigaciones de Chile o el documento oficial que lo reemplace conforme la normativa sectorial vigente.</b>	idem anterior.	REDMAC: El certificado de vigencia definitiva lo emite la PDI, se sugiere el siguiente texto "ii. Extranjeras/os con residencia definitiva: Clave Única personal para acceder a la plataforma del Registro Nacional de Administradores y certificado de vigencia de residencia definitiva emitido por la Jefatura Nacional de Migraciones o bien por la Policía Internacional, de Policía de Investigaciones de Chile o el documento oficial que lo reemplace conforme la normativa sectorial vigente".	Observación no presenta discrepancia con texto propuesto.

No existe		<p><b>Artículo 20 inciso 2°: Asimismo, las personas naturales de nacionalidad extranjera deberán acreditar anualmente la vigencia de su residencia definitiva en Chile. Tal acreditación se realizará acompañando el respectivo certificado de vigencia de residencia definitiva emitido por la Jefatura Nacional de Migraciones y Policía Internacional, de la Policía de Investigaciones de Chile o el documento oficial que lo reemplace conforme la normativa sectorial vigente. El referido documento se acompañará a través de la plataforma digital a que se refiere el artículo 3 del presente reglamento.</b></p>	<p>Se agrega la presente norma al efecto de obtener certeza periódica respecto a la vigencia de la residencia definitiva de extranjeros que ejercen como administradores de condominios.</p>	<p>REDMAC: Se sugiere ampliar el plazo de actualización para extranjeros a dos años, ya que la PDI demora en entregar el certificado de vigencia definitiva. También se debe considerar el cambio de estatus de extranjero con visa definitiva a extranjero con nacionalidad chilena</p>	<p>Se estima que la periodicidad anual constituye un plazo prudente para la acreditación de la vigencia, correspondiendo al interesado requerir la certificación a la autoridad competente, con la debida antelación.</p>
No existe		<p><b>Artículo 20 inciso 5°: Las inscripciones en el registro nacional de administradores de condominios, de personas naturales, chilenas o extranjeras, y de personas jurídicas, que incumplieren con las actualizaciones o acreditaciones documentales conforme a lo prescrito en el presente artículo, caducarán de pleno derecho.</b></p>	<p>Se agrega la presente norma a efectos de establecer una sanción jurídica en caso de incumplimiento de la acreditación o actualización de documentos.</p>	<p>UNAC: Consideramos que este artículo contraviene la ley de copropiedad inmobiliaria, la cual ya establece una sanción para la no entrega de la información (art. 87 numeral 3), lo cual está tipificado como una sanción menos grave. Sin embargo, el inciso propuesto procede con la caducidad de la inscripción de pleno derecho.</p> <p>El artículo 87, numeral 3, de la ley, establece que es una infracción menos grave incumplir con el artículo 20, número 11, la cual indica que es función del administrador “Entregar la información actualizada que requiera la Secretaría Ejecutiva de Condominios en el ejercicio de sus funciones, especialmente en lo que respecta a su identificación como administrador o subadministrador de un condominio (...)”, por lo que no corresponde la sanción de caducar la inscripción en el Registro Nacional.</p>	<p>Se trata de materias distintas. Los artículos 87 y siguientes regulan las infracciones y sanciones “a las normas que regulan la administración de condominios”, previstas en la propia Ley N° 21.442, de 2022, mientras que la norma propuesta refiere a las normas que regulan el registro nacional de administradores de condominios, previstas en el D.S. N° 5, de 2024, de conformidad a la potestad reglamentaria conferida al MINVU en el artículo 86 de la Ley N° 21.442, de 2022, conforme al cual “Un reglamento, expedido mediante decreto supremo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, establecerá las normas necesarias para el procedimiento de inscripción, <b>actualización</b> y funcionamiento del Registro Nacional <b>y las demás condiciones en que han de operar los administradores y subadministradores inscritos...</b>” (destacado propio). En este sentido, el citado artículo 20 N° 11, refiere a “<i>información actualizada que requiera la Secretaría Ejecutiva de Condominios en el</i></p>

				<p>Es importante que además se implemente una notificación previa a la persona natural o jurídica que no haya actualizado sus antecedentes en los plazos señalados. Esta notificación debería enviarse al correo electrónico registrado en el Registro Nacional de Administradores de Condominios, 30 días antes del vencimiento de la documentación que debe actualizarse.</p> <p>Sugerimos modificar el texto para que indique: "Las inscripciones en el registro nacional de administradores de condominios de personas naturales, chilenas o extranjeras, y de personas jurídicas, que, habiendo sido notificados previamente y vencido el plazo de 30 días desde la notificación, incumplieren con las actualizaciones o acreditaciones documentales conforme a lo prescrito en el presente artículo, se considerará como una infracción menos grave, de acuerdo con lo establecido en el artículo 87, numeral 3, de la ley 21.442."</p>	<p>"ejercicio de sus funciones", mientras que la norma propuesta refiere a una actualización documental requerida directamente por el citado Reglamento, y no por la Secretaría Ejecutiva de Condominios.</p>
<p><b>25 inciso 4</b></p>	<p>Artículo 5 inciso 4: Las instituciones de educación superior del Estado reconocidas por éste, cuyos cursos de capacitación incluyan los contenidos descritos precedentemente y deseen que éstos sean identificados en la plataforma digital del Registro de Administradores, podrán solicitarlo a la Secretaría Ejecutiva de Condominios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, proporcionando la siguiente información:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nombre del curso.</li> <li>2. Nombre, tipo y Rol Único Tributario de la institución que lo dicta.</li> </ol>	<p>Artículo 5 inciso 4: Las instituciones de educación superior del Estado reconocidas por éste, <b>así como los organismos técnicos de capacitación acreditados por el Servicio Nacional de Capacitación y Empleo</b>, cuyos cursos de capacitación incluyan los contenidos descritos precedentemente y deseen que éstos sean identificados en la plataforma digital del Registro de Administradores, podrán solicitarlo a la Secretaría Ejecutiva de Condominios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, proporcionando la siguiente información:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nombre del curso.</li> </ol>	<p>Se incorporan los organismos técnicos de capacitación acreditados por el Servicio Nacional de Capacitación y Empleo para efectos de que, al igual que las instituciones de educación superior del Estado o las reconocidas por éste, puedan ser identificados en la plataforma digital del Registro de Administradores.</p>		

	<p>3. Número de horas lectivas del curso.</p> <p>4. Modalidad de enseñanza (presencial, virtual o mixta) y lugar geográfico en que se imparte.</p> <p>5. Malla y descripción curricular del curso.</p>	<p>2. Nombre, tipo y Rol Único Tributario de la institución que lo dicta.</p> <p>3. Número de horas lectivas del curso.</p> <p>4. Modalidad de enseñanza (presencial, virtual o mixta) y lugar geográfico en que se imparte.</p> <p>5. Malla y descripción curricular del curso.</p>			
<p>25 inciso 5</p>	<p>Artículo 25 inciso 5: En todo caso, las personas interesadas en inscribirse en el Registro Nacional a título oneroso deberán presentar los certificados de aprobación de los cursos de capacitación, conforme al contenido indicado en el inciso precedente.</p>	<p>Artículo 25 inciso 5: En todo caso, las personas interesadas en inscribirse en el Registro Nacional a título oneroso deberán presentar los certificados de aprobación de los cursos de capacitación, conforme al contenido indicado en el inciso precedente, <b>que contenga código de verificación para consultar su validez.</b></p>	<p>Con objeto de facilitar la revisión de los certificados presentados por los y las solicitantes por parte de las SEREMI, resulta necesario incorporar la exigencia de que dichos certificados cuenten con un código de verificación que permita acreditar su validez. Dicha exigencia busca evitar dilaciones en el proceso de revisión antes mencionado.</p>		

FRV

