



# Informe Jurídico

## DE LA CONSTRUCCIÓN

**Actualización de  
la Jurisprudencia  
Administrativa sobre la  
Ley de Subcontratación**

**Procedimiento  
Simplificado  
Ampliaciones Viviendas  
Sociales y Construcciones  
en Zona de Catástrofe**

COORDINACIÓN DE ASESORÍAS  
Y ESTUDIOS LEGALES  
DE LA GERENCIA DE ESTUDIOS  
Cámara Chilena de la Construcción  
Marchant Pereira Nº 10, Piso 3  
Providencia, Santiago.  
Teléfono 376 3385 / Fax 371 3431  
[www.camaraconstruccion.cl](http://www.camaraconstruccion.cl)

# 2

m a r z o 2 0 0 8



## PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO AMPLIACIONES VIVIENDAS SOCIALES Y CONSTRUCCIONES EN ZONA DE CATÁSTROFE

### RESUMEN EJECUTIVO



Con fecha 4 de marzo de 2008 fue publicada en el Diario Oficial la Ley N° 20.251, que *“establece un procedimiento simplificado para los permisos de edificación de viviendas sociales”*, en adelante “la Ley N° 20.251”.

El objetivo de la Ley N° 20.251 es establecer un procedimiento permanente para facilitar las ampliaciones de viviendas sociales, viviendas progresivas e infraestructuras sanitarias, así como normas especiales y procedimientos simplificados para construcciones en zonas declaradas como zonas afectadas por catástrofe.

A continuación, revisaremos los principales aspectos del contenido de la Ley N° 20.251.

### ANÁLISIS GENERAL

#### A) PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO AMPLIACIÓN DE VIVIENDAS SOCIALES

Se incorpora en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, contenida en el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, en adelante “la LGUC”, un nuevo artículo 166 que establece un procedimiento simplificado para las ampliaciones de viviendas sociales.

**1. Ámbito de aplicación:** Ampliaciones de viviendas sociales, viviendas progresivas e infraestructuras sanitarias, emplazadas en áreas urbana o rural.

## 2. Requisitos:

Sólo deben cumplirse las siguientes disposiciones y normas técnicas:

- a. Las disposiciones de los planes reguladores referidas a zonas de riesgo o protección, declaraciones de utilidad pública y uso de suelo.
- b. Las normas técnicas de habitabilidad, seguridad, estabilidad y de las instalaciones interiores de electricidad, y , cuando corresponda, de agua potable, alcantarillado y gas.

Para acreditar el cumplimiento de las disposiciones y normas mínimas anteriormente señaladas, basta con un certificado emitido por el profesional competente<sup>1</sup> que suscriba la solicitud del permiso de edificación y de recepción de obras.

Este procedimiento también es aplicable a las edificaciones construidas con anterioridad al 31 de julio de 1959, año en que se publicó el D.F.L. Nº 2, sobre plan habitacional.

## 3. Procedimiento simplificado de obra menor de vivienda social

La tramitación de los permisos de edificación y la recepción definitiva de las ampliaciones se sujetará al *procedimiento simplificado de obra menor de vivienda social* que se establecerá en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en adelante “la OGUC”.

## 4. Derechos municipales

Los derechos municipales se rebajan en un 50%.

## B) PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN AMPLIACIONES VIVIENDAS SOCIALES

Mediante el artículo 2º transitorio, se establece un procedimiento para la regularización de las ampliaciones de viviendas sociales.

**1. Ámbito de aplicación:** Ampliaciones de viviendas sociales de no más de 25 m<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Son profesionales competentes, conforme al artículo 17 de la LGUC, los arquitectos, ingenieros civiles, ingenieros constructores y constructores civiles.

## 2. Requisitos:

- a. No estar emplazadas en zonas de riesgo o protección, o en franjas declaradas de utilidad pública.
- b. No deben existir reclamaciones escritas pendientes por incumplimiento de normas urbanísticas.
- c. Las ampliaciones deben cumplir con las normas de habitabilidad, seguridad, estabilidad y de las instalaciones interiores.
- d. El propietario debe presentar ante la Dirección de Obras Municipales respectiva una solicitud de permiso y recepción simultánea, acompañada de una declaración simple que indique que es el titular del dominio del inmueble, y acompañar las especificaciones técnicas resumidas y un croquis a mano alzada que indique las medidas.

## 3. Derechos municipales

Se establece la exención del pago de los derechos municipales.

## 4. Plazo para acogerse al procedimiento

Una sola vez, dentro del plazo de 3 años contado desde la publicación de la Ley N° 20.251 (4 de marzo 2008).

## C) PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN DE VIVIENDAS SOCIALES SIN RECEPCIÓN DEFINITIVA

En el artículo 1° transitorio de la Ley N° 20.251 se establece un procedimiento para la regularización de viviendas sociales que no cuenten con recepción definitiva.

**1. Ámbito de aplicación:** viviendas sociales y viviendas cuya tasación no sea superior a las 520 unidades de fomento, emplazadas en área urbana o rural, con o sin permiso de edificación, y que no cuenten con recepción definitiva.

## 2. Requisitos:

- a. No estar las construcciones emplazadas en zonas de riesgo o protección, o en franjas declaradas de utilidad pública.

- b.** Cumplir con las normas sobre uso de suelo que establezca el plan regulador.
- c.** No deben existir ante la Dirección de Obras Municipales o los juzgados de policía local reclamaciones escritas pendientes por normas urbanísticas.
- d.** Cumplir con las normas de habitabilidad, seguridad, estabilidad y de las instalaciones interiores.

### **3. Derechos municipales**

Se rebajan en un 50%.

### **4. Plazo para acogerse al procedimiento:**

Tres años contados desde la publicación de la Ley Nº 20.251 (4 de marzo de 2008).

## **D) PROCEDIMIENTO REGULARIZACIÓN CONSTRUCCIONES EN ZONA AFECTADA POR CATÁSTROFE**

Se agrega a la LGUC un nuevo artículo 116 bis D), que entrega a la OGUC establecer normas especiales y procedimientos simplificados para la regularización de las construcciones, existentes y nuevas, que se realicen en zonas decretadas como zona afectada por catástrofe. Asimismo, se deja de cargo de la OGUC fijar los plazos de aplicación para estas situaciones.

Finalmente, se contempla la exención de derechos municipales, en la medida que las construcciones sean viviendas sociales o viviendas cuyo valor de tasación no supere las 520 unidades de fomento.

**Norma transitoria.** Mediante la norma del artículo 4º transitorio de la Ley Nº 20.251, se establece que, mientras no entren en vigencia estas nuevas disposiciones —ya que están sujetas a la regulación que establecerá la OGUC— se aplicarán las siguientes reglas:

### **a. Regularizaciones de construcciones existentes:**

- Deben tener destino habitacional.
- Cumplir con las normas de seguridad, habitabilidad, estabilidad y de instalaciones interiores.
- No estar emplazadas en zonas de riesgo o protección, o en franjas declaradas de utilidad pública.

### **b. Solicitudes de permisos de edificación (nuevas construcciones):**

Están eximidas exclusivamente del cumplimiento de las normas urbanísticas, salvo las referidas a zonas de riesgo o protección y franjas de declaratoria de utilidad pública.

#### **Derechos municipales**

Se rebajan en un 50% y, en el caso de viviendas cuyo valor de tasación no supere las 520 unidades de fomento, están exentas del pago de los derechos municipales.

Finalmente, en virtud de lo señalado en el artículo 3º transitorio, el procedimiento de regularización que establece el nuevo artículo 116 bis D) será aplicable a las zonas decretadas como zona afectada por catástrofe, por un plazo de 6 años, aun cuando los respectivos decretos ya no se encuentren vigentes.

### **CONCLUSIONES**

La Ley Nº 20.251 establece en la LGUC, con carácter permanente, un procedimiento especial para facilitar las ampliaciones de viviendas sociales, viviendas progresivas e infraestructuras sanitarias, aplicándose sólo las disposiciones referidas a zona de riesgo o protección y a declaraciones de utilidad pública, y las normas técnicas de seguridad, habitabilidad y estabilidad, y las referidas a instalaciones interiores de electricidad, agua potable, alcantarillado y gas.

Además, con carácter transitorio (3 años contados desde el día 4 de marzo de 2008), contempla un procedimiento simplificado para la regularización de ampliaciones de viviendas sociales que no superen los 25 m<sup>2</sup>, y para la regularización de viviendas sociales que no cuenten con recepción definitiva.

Finalmente, la Ley Nº 20.251 incorpora en la LGUC normas especiales y procedimientos simplificados para construcciones, existentes y nuevas, en zonas declaradas como zonas afectadas por catástrofe, entregando a la OGUC su regulación.





TABLA DE CÁLCULO DEL  
IMPUESTO ÚNICO DE SEGUNDA CATEGORÍA Y  
GLOBAL COMPLEMENTARIO DE MARZO DE 2008

				<b>UTM \$ 34.668</b>	
<b>Período</b>	<b>Monto de Renta Imponible</b>		<b>Factor</b>	<b>Cantidad a Rebajar Incluido 10% UTM</b>	<b>Tasa de Impuesto Efectiva Máxima por cada Tramo</b>
	<b>Desde</b>	<b>Hasta</b>			
<b>M</b>	- 0 -	468.018,00	0,00	0,00	Exento
<b>E</b>	468.018,01	1.040.040,00	0,05	23.400,90	3 %
<b>N</b>	1.040.040,01	1.733.400,00	0,10	75.402,90	6 %
<b>S</b>	1.733.400,01	2.426.760,00	0,15	162.072,90	8 %
<b>U</b>	2.426.760,01	3.120.120,00	0,25	404.748,90	12 %
<b>A</b>	3.120.120,01	4.160.160,00	0,32	623.157,30	17 %
<b>L</b>	4.160.160,01	5.200.200,00	0,37	831.165,30	21 %
	5.200.200,01	Y MÁS	0,40	987.171,30	Más de 21 %
		<b>MENSUAL</b>	<b>QUINCENAL</b>	<b>SEMANAL</b>	<b>DIARIO</b>
<b>LÍMITE EXENTO</b>		\$ 468.018,00	\$ 234.009,00	\$ 109.204,20	\$ 15.600,60

TABLA DE CÁLCULO DEL  
IMPUESTO ÚNICO DE SEGUNDA CATEGORÍA Y  
GLOBAL COMPLEMENTARIO DE ABRIL DE 2008

				<b>UTM \$ 34.807</b>	
<b>Período</b>	<b>Monto de Renta Imponible</b>		<b>Factor</b>	<b>Cantidad a Rebajar Incluido 10% UTM</b>	<b>Tasa de Impuesto Efectiva Máxima por cada Tramo</b>
	<b>Desde</b>	<b>Hasta</b>			
<b>M</b>	- 0 -	469.894,50	0,00	0,00	Exento
<b>E</b>	469.894,51	1.044.210,00	0,05	23.494,73	3 %
<b>N</b>	1.044.210,01	1.740.350,00	0,10	75.705,23	6 %
<b>S</b>	1.740.350,01	2.436.490,00	0,15	162.722,73	8 %
<b>U</b>	2.436.490,01	3.132.630,00	0,25	406.371,73	12 %
<b>A</b>	3.132.630,01	4.176.840,00	0,32	625.655,83	17 %
<b>L</b>	4.176.840,01	5.221.050,00	0,37	834.497,83	21 %
	5.221.050,01	Y MÁS	0,40	991.129,33	Más de 21 %
		<b>MENSUAL</b>	<b>QUINCENAL</b>	<b>SEMANAL</b>	<b>DIARIO</b>
<b>LÍMITE EXENTO</b>		\$ 468.894,50	\$ 234.947,25	\$ 109.642,01	\$ 15.663,11

INFORME JURÍDICO es una publicación de la Cámara Chilena de la Construcción A.G. que busca desarrollar temas vinculados directa o indirectamente al sector con el propósito de contribuir al debate sobre crecimiento y desarrollo del país. Se autoriza su reproducción total o parcial siempre que se cite expresamente la fuente. Para acceder a INFORME JURÍDICO y a los estudios de la Cámara Chilena de la Construcción A.G. por Internet, conéctese a [www.camaraconstruccion.cl](http://www.camaraconstruccion.cl)

Es de responsabilidad del usuario verificar la vigencia del documento.

Director responsable: Carolina Arrau Guzmán.

Descriptores: Ley N° 20.123, Subcontratación, Jurisprudencia Administrativa.

Responsable: Gonzalo Bustos Carbone.

Descriptores: Ampliaciones viviendas sociales; construcciones zona de catástrofe.

Responsable: Carolina Arrau Guzmán.

Abogado informante: René Lardinois Medina.



COORDINACIÓN DE ASESORÍAS  
Y ESTUDIOS LEGALES  
DE LA GERENCIA DE ESTUDIOS

Cámara Chilena de la Construcción

Marchant Pereira N° 10, Piso 3

Providencia, Santiago.

Teléfono 376 3385 / Fax 371 3431

[www.camaraconstruccion.cl](http://www.camaraconstruccion.cl)