



ORD. N° 10 / 26

ANT.: Memo N°6, de fecha 08 de febrero de 2023, del Jefe (S) Departamento Atención a Grupos Vulnerables de la División de Política Habitacional.

MAT.: Informa sobre la aplicación de lo dispuesto en el artículo 184 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, modificado por la Ley N°21.450 que aprueba Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional.

SANTIAGO, 16 FEB 2023

**A : MÁXIMO ESPINOZA AVILÁN**  
**JEFE (S) DEPARTAMENTO ATENCIÓN A GRUPOS VULNERABLES**  
**DIVISIÓN DE POLÍTICA HABITACIONAL**

**DE : ALEJANDRA FUENTES BUROTTO**  
**JEFA DIVISIÓN JURÍDICA**

Por el memo citado en el antecedente, se ha solicitado a esta División Jurídica emitir un pronunciamiento respecto del ámbito de aplicación de lo dispuesto en el artículo 184 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, modificado por la Ley N°21.450 que aprueba la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional.

Sobre el particular, es dable señalar que el inciso primero del artículo 184 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, denomina como "vivienda de interés público" a aquellas viviendas que resulten de la aplicación de las condiciones, exigencias, beneficios o incentivos establecidos en los artículos 27, 34, 45, 183 y 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones o en otras normas legales, debiendo quedar singularizadas con dicha denominación en los respectivos permisos de edificación y recepciones municipales.

Por su parte, conforme a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 184 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, cuando las viviendas de interés público se destinen a beneficiarios de programas públicos, se debe dejar constancia en los contratos de compraventa que sirvan de título para constituir el dominio de manera originaria sobre tales viviendas, que el comprador es beneficiario de un determinado programa habitacional del Estado.



A su turno, según lo indicado en el inciso tercero de la citada disposición, cuando el precio de las viviendas de interés público sea pagado mediante apoyo estatal y el ahorro mínimo, en el caso de corresponder éste, solamente podrán ser vendidas posterior y sucesivamente a personas que sean beneficiarias de algún apoyo estatal para la adquisición del dominio y siempre que haya transcurrido

el plazo de la prohibición de celebrar actos y contratos que le sea aplicable, según lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley N°17.635. Debiéndose también dejar constancia en los respectivos contratos de compraventa que sirvan de título para constituir el dominio sobre tales viviendas, que el comprador es beneficiario de un determinado programa habitacional del Estado.

Luego, conforme a lo establecido en el inciso cuarto de la disposición en comento, se establece que el beneficiario podrá vender y enajenar la vivienda antes del cumplimiento del plazo de la prohibición, siempre y cuando haya sido autorizado por el Director del SERVIU y restituya los subsidios recibidos. Excepcionalmente, en casos debidamente justificados y mediante resolución fundada, el Director del Serviú, podrá autorizar la venta y enajenación de la vivienda antes del vencimiento del plazo de la prohibición sin requerir la restitución de los subsidios.

A continuación, el inciso quinto del artículo 184 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, regula como mecanismo de movilidad habitación, la posibilidad de que el Director del SERVIU autorice la venta y enajenación de una vivienda afecta a la prohibición de celebrar actos y contratos en razón del subsidio recibido, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones copulativas: *“a) que la vivienda sea transferida a un beneficiario del mismo programa que otorgó subsidio al vendedor o del programa equivalente que lo reemplace, o bien, a un beneficiario de un programa destinado a hogares con mayor vulnerabilidad que la del vendedor, y b) que el vendedor destine el precio de esa enajenación a la compra de otra vivienda”*.

Finalmente, el inciso final del artículo 184 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, hace aplicable lo establecido en sus incisos cuarto y quinto, a las “vivienda de interés público” como también a cualquier otra vivienda financiada total o parcialmente con recursos del Estado.

Conforme al mérito de lo expuesto, la aplicación del artículo 184 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en el marco del Llamado Individual del Fondo Solidario de Elección de Vivienda 2022, dispuesto mediante la Resolución Exenta N°1440, de fecha 26 de octubre de 2002, en lo que dice relación con las “viviendas de interés público”, deberá circunscribirse inicialmente a las viviendas nuevas que se construyan aplicando las condiciones, exigencias, beneficios o incentivos establecidos en los artículos 27, 34, 45, 183 y 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones o en otras normas legales, las cuales serán singularizadas con dicha denominación en los respectivos permisos de edificación y recepciones municipales. Asimismo, en estos casos, deberá quedar constancia en la escritura de compraventa que sirva de título para constituir el dominio de manera originaria sobre tales viviendas, que el comprador es un beneficiario de un programa habitacional del Estado, quedando restringida sus ventas posteriores y sucesivas a personas que sean beneficiarias de programas habitacionales del Estado, cuando el precio de dichas viviendas sea pagado mediante apoyo estatal y el ahorro mínimo (en el caso de corresponder éste), debiéndose dejar constancia de dicha circunstancia, en los futuros contratos de compraventa que sirvan de título para constituir el dominio sobre tales viviendas, circunstancia que no se ve modificada en los casos que se otorgue un préstamo



para mejorar el ahorro, ya que no se estaría en presencia de un crédito hipotecario aplicable a los sectores medios.

Sin perjuicio de lo señalado precedentemente, se debe tener presente que lo dispuesto en los incisos cuarto y quinto del artículo 184 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, es aplicable a las "vivienda de interés público" como también a cualquier otra vivienda financiada total o parcialmente con recursos del Estado.

Saluda atentamente a Ud.,

  
ALEJANDRA FUENTES BUROTTO  
JEFA DIVISIÓN JURÍDICA



**RUP**

**DISTRIBUCIÓN:**

- Destinatario.
- Gabinete Ministro.
- Gabinete Subsecretario.
- Archivo DIJUR
- Oficina de Partes.