



ORD. N° : 000138  
ANT. : Carta N° 372 de fecha 13.12.23. Sr. Carlos Arraño Veas, Arquitecto.  
MAT. : Responde solicitud de pronunciamiento respecto a la calidad de vivienda social.

Copiapó, 01 FEB. 2024

**A : CARLOS ARRAÑO VEAS – [arqui.arranov@gmail.com](mailto:arqui.arranov@gmail.com)  
ARQUITECTO**

**DE : GIANELLA REVELLO AGUIRRE  
SECRETARIA MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO (S)  
REGIÓN DE ATACAMA**

Junto con saludar cordialmente, y en relación con la consulta respecto de la solicitud de pertinencia del certificado de vivienda social para la tramitación de la ampliación de obra menor de vivienda social, conforme al artículo 5.1.4. numeral 2, literal A de la OGUC, ubicada en calle Pan de Azúcar N° 852, ingresada a la Dirección de Obras Municipales de Copiapó, conforme al artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) al respecto se informa a usted lo siguiente:

1. En primer lugar, en relación al concepto de "vivienda social", corresponde consignar que el Decreto Ley N°2.552 de 1979, que transfirió al Ministerio de Vivienda y Urbanismo los programas de las denominadas "viviendas sociales", dispone en su artículo 3°, inciso primero, que *"para todos los efectos legales se entenderá por vivienda social la vivienda económica de carácter definitivo, destinada a resolver los problemas de marginalidad, financiada con recursos públicos o privados, cualesquiera que sean sus modalidades de construcción o adquisición, y cuyo valor de tasación no sea superior a 400 unidades de fomento"*.
2. Agregan sus incisos segundo y tercero, respectivamente, que la tasación la hará la Dirección de Obras Municipales respectiva al solicitarse el permiso de edificación, considerando el valor del terreno, que será el del avalúo fiscal del inmueble, vigente a la fecha de la solicitud del permiso señalado, y el valor de construcción de la vivienda, según el proyecto presentado, que se evaluará conforme a la tabla de costos unitarios a que se refiere el artículo 127 del Decreto con Fuerza de Ley N°458 del año 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones, y que *"estas viviendas deberán cumplir, además, las características técnicas, de urbanización y de equipamiento que señalen los reglamentos que dicte el Presidente de la República por intermedio del Ministerio de Vivienda y Urbanismo."*
3. Enseguida, en lo que dice relación con el concepto de "vivienda económica", a que se refiere el citado artículo 3°, cabe hacer presente que éste se encuentra definido en el artículo 1° del Decreto con Fuerza de Ley N°2 del año 1959, sobre Plan Habitacional, cuyo texto definitivo fue fijado por el Decreto N°1.101 del año 1960, del Ministerio de Obras Públicas, según el cual *"Se considerarán viviendas económicas, para los efectos del presente decreto con fuerza de ley, las que se construyan en conformidad a sus disposiciones, tengan una superficie edificada no superior a 140 metros cuadrados por unidad de vivienda y reúnan los requisitos, características y condiciones que determine el Reglamento Especial que dicte el Presidente de la República"*. Además, prescribe dicho precepto, en su inciso séptimo, que *"Los edificios ya construidos, que al ser alterados o reparados se transformen en viviendas de una superficie edificada no superior a 140 metros cuadrados por unidad de vivienda, podrán acogerse a los beneficios, franquicias y exenciones de las viviendas económicas y se considerarán como tales para todos los efectos legales, siempre que reúnan las características, requisitos y condiciones que se determinan en este Decreto con Fuerza de Ley, en el título IV del Decreto con Fuerza de Ley N° 458, de Vivienda y Urbanismo, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, en el Reglamento Especial de Viviendas Económicas y en los casos que corresponda, además cumplan los requisitos de la Ley N° 6.071 y su Ordenanza"*.



4. Aún cuando la norma señala al Reglamento especial de viviendas económicas, se refiere al Título 6 del Decreto N°47 del año 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), denominado también "Reglamento Especial de Viviendas Económicas" cuyo artículo 6.1.2. dispone que se entiende por vivienda económica "la que se construye en conformidad a las disposiciones del D.F.L. N° 2, de 1959; las construidas por las ex Corporaciones de la Vivienda, de Servicios Habitacionales y de Mejoramiento Urbano y por los Servicios de Vivienda y Urbanización y los edificios ya construidos que al ser rehabilitados o remodelados se transformen en viviendas, en todos los casos siempre que la superficie edificada no supere los 140 m2 y reúna los requisitos, características y condiciones que se fijan en el presente Título".
5. Agrega ese precepto que se entiende por vivienda social "la vivienda económica de carácter definitivo, cuyas características técnicas se señalan en este título, cuyo valor de tasación no sea superior a 400 unidades de fomento, salvo que se trate de condominios de viviendas sociales en cuyo caso podrá incrementarse dicho valor hasta en un 30%". Por su parte, el artículo 6.1.4. de la OGUC señala que el carácter de vivienda social será certificado por el Director de Obras Municipales respectivo.
6. Conforme a lo expresado y en armonía con la jurisprudencia emanada de la Contraloría General de la República, contenida entre otros, en los dictámenes N°58.261 del año 2007, N°50.488 del año 2008 y N°47.670 del año 2009, es dable concluir que existe una relación de género a especie entre los conceptos de vivienda económica y de vivienda social, de modo que la vivienda social, para ser considerada como tal, debe también satisfacer los requerimientos establecidos en los aludidos cuerpos normativos para las viviendas económicas.
7. En cuanto a la autoridad competente para certificar el carácter de social de una vivienda, según lo señalado en los artículos 6.1.4. de la OGUC y 40 de la Ley de Copropiedad, ésta no es otra que el Director de Obras Municipales respectivo, quien, para tal efecto, debe tasar la vivienda de la forma prevista en dicha normativa, y en el ya mencionado artículo 3° del Decreto Ley N°2.552 del año 1979.
8. Por último, en lo concerniente a la forma y momento en que puede emitirse la certificación de que se trata, cabe hacer presente que la normativa relativa a la materia no se refiere expresamente a dichos aspectos. Sin embargo, y para efectos de interpretación de la normativa aplicable, debe tenerse presente que, acorde con la acepción pertinente del Diccionario de la Lengua Española de la Real Academia, el vocablo "certificar" se define como "Hacer constar por escrito una realidad de hecho por quien tenga fe pública o atribución para ello".
9. De lo anterior, y en relación a la forma en que debe efectuarse la certificación de vivienda social, cabe concluir que ella ha de verificarse a través de un acto formal emanado de la Dirección de Obras Municipales que, cabe puntualizar, puede o no corresponder al respectivo permiso de edificación o recepción municipal.
10. Respecto al momento en que puede realizarse la certificación de vivienda social, corresponde consignar, teniendo presente que el último cuerpo legal citado señala, en su artículo 3°, que la correspondiente tasación debe efectuarse "al solicitarse el permiso de edificación", que aquel por regla general guarda relación con la presentación de alguna solicitud destinada al otorgamiento de un permiso de edificación, sin que se advierta inconveniente de orden jurídico, por parte de esta SEREMI, para que, reuniéndose los demás requisitos que resulten pertinente, (por ejemplo que se trate de una vivienda económica), la certificación de vivienda social pueda tener lugar posteriormente, siempre que ésta se haga sobre la base de una tasación efectuada por la autoridad competente.
11. Conforme lo anteriormente expuesto, el carácter de vivienda social se aplica sólo a la vivienda original dicho carácter debe estar certificado en el permiso y recepción de la edificación original y por lo tanto no se debe certificar el carácter de vivienda social. Si, por el contrario, no existe una certificación por parte de la DOM, se debe tasar utilizando los valores de la fecha del permiso original, con el objetivo de certificar que efectivamente cumpla con ser una vivienda social y pueda acogerse a las disposiciones especiales que el artículo 5.1.4. numeral 2, literal A de la OGUC dispone para ello.

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.,



**GIANELLA REVELLO AGUIRRE**  
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL (S)

DDUI Interno N° 061/2024

RAZ/FAG/raz. -  
TRANSCRIBIR A:

- Destinatario.
- Directora de Obras Municipales de Copiapó(c.i.)
- DDUI Seremi MINVU
- Sección Jurídica S.R.M.
- Oficina de Partes S.R.M.
- Art. 7 letra g) Ley de Transparencia.

