



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA
UNIDAD SUPERVISIÓN**

Equipo Supervisión Normativa
Interno N° 021- 2392 -2011
Carátula. N° 6208 de fecha 26.08.11

ORD. N° 4437

ANT.: Su presentación de fecha 25 de agosto 2011

MAT.: NORMATIVA: Informa sobre art. 6.1.4 OGUC
Carácter de Vivienda Social.

SANTIAGO, 21 SEP 2011

DE : SECRETARIO REGIONAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

A : SR. FREDERICK BRASS MORENO

1. Esta Secretaría Ministerial recibió su presentación citada en ANT., mediante la cual solicita aclarar las exigencias y requisitos que la Dirección de Obras debe exigir para emitir un certificado de vivienda social y cual es la forma que corresponde para determinar la valorización de las viviendas y el terreno para emitir este certificado. En consideración a que una DOM solicita a un loteo de viviendas DFL N° 2 con construcción simultánea, un certificado de avalúo de Servicio de Impuesto Internos para cada uno de los lotes resultantes del loteo, y que posteriormente esa repartición emitirá un Certificado de Vivienda Social para cada uno de dichos lotes. Solicita además aclarar para los mismos efectos, a que fecha debe considerarse el avalúo fiscal y los valores del m2 edificado, que de acuerdo a su entender, el artículo 3° DL 2.552 del MINVU, establecería que el avalúo fiscal del terreno y los valores por m2 a utilizar para el calculo, corresponderían a los vigentes al momento de solicitar el Permiso de Edificación y loteo.
2. Con respecto a su consulta, y considerando nuestro Of. Ord. N° 3538 de fecha 17 de agosto 2009, que se adjunta; el dictamen de la Contraloría General de la Republica 044279N11 de fecha 13 de julio 2011; lo consignado en el Art. 3° del D.L. N° 2552 de 1979, y lo definido y reglamentado por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en sus artículos 6.1.2 y 6.1.4. que indican:
 - 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%.
 - El carácter de vivienda social será certificado por el Director de Obras Municipales respectivo, quien la tasaré considerando la suma de los siguientes factores:
 1. El valor del terreno, que será el del avalúo fiscal del inmueble.
 2. 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 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Para ello, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo elaborará dicha tabla y sus reajustes trimestrales, de acuerdo con las tablas de valores bases de construcción utilizadas por el Servicio de Impuestos Internos, excluyendo los factores relativos a clasificación comunal.
3. Esta Secretaria Ministerial aclara lo siguiente:
 - a) Con respecto al momento cuando debiera emitirse la Certificación en comento, la normativa relativa a la materia no se refiere expresamente a dichos aspectos; sin embargo, se puede acudir a los principios del procedimiento administrativo, para deducir que si esta meridianamente indicado el momento de la tasación en el inciso segundo del Art.3 de la Ley antes mencionada, precisando que "La tasación la hará la Dirección de Obras Municipales respectiva al solicitarse el permiso de edificación", el acto



administrativo de certificación deberá ser posterior al permiso de edificación otorgado y a la tasación realizada.

- b) Con relación al Certificado de avalúo fiscal del inmueble, este deberá ser tal como lo indica el Art. 3°, antes mencionado, en su letra a) *El valor del terreno, que será el del avalúo fiscal del inmueble, vigente a la fecha de la solicitud del permiso señalado.* De lo anterior, se desprende que el inmueble aludido es el que esta acorde a la preexistencia jurídica, es decir debidamente inscrito y enrolado, y en ningún caso el o los predios resultantes del proyecto que solicita el permiso de edificación.
 - c) En lo concerniente, al valor vigente de construcción del m2 edificado, Art.6.1.4 OGUC., se encuentra obligado al momento de la tasación, fijándolo al trimestre en que se otorga el Permiso de Edificación, es decir al valor reajustado según lo indica el Art. 127 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
4. En consecuencia, las Direcciones de Obras tienen la facultad de constar por escrito el carácter de vivienda social en cualquier momento posterior al Permiso de Edificación, pero siempre basados en la tasación efectuada para el cálculo de los derechos municipales. Art. 126° y 127° LGUC., de dicho permiso.

Saluda atentamente a usted,

JORGE VERA TOLEDO
ARQUITECTO
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO
SUBROGANTE

FBP/YZB/lpc

Incluye copia of. Ord. N° 3538

DISTRIBUCIÓN:

Destinatario Teléfono:02-2073825

Secretaría Ministerial Metropolitana

Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

Equipo Supervisión Normativa

Ley de Transparencia Art. 7/g.

Archivo.

YZB 12 LC (12.08.11)