

INTRODUCCIÓN



Con fecha 31 de enero de 2003, fue publicada en el Diario Oficial la Ley N° 19.859, que «Modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones con el objeto de facilitar la construcción de Viviendas Sociales». Esta ley, en virtud de las modificaciones que introduce en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, Decreto con Fuerza de Ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en adelante LGUC, permite expresamente que, fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores, puedan construirse conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado.

ANTECEDENTES

Como es sabido, el artículo 55 de la LGUC prohíbe que fuera de los límites urbanos¹ establecidos en los Planes Reguladores, puedan abrirse calles, subdividir para formar poblaciones y levantar construcciones, salvo aquellas que fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores.

Asimismo, este artículo entrega a la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo respectiva el deber de cautelar que las subdivisiones y construcciones que se efectúen en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la Planificación urbana-regional. Luego, señala este artículo, cuando sea necesario subdividir y urbanizar terrenos rurales para complementar alguna actividad industrial con viviendas, dotar de equipamiento a algún sector rural, o habilitar un balneario o campamento turístico, para que la Secretaría Regional del Ministerio de Agricultura proceda a otorgar la autorización, debe requerir informe previo favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en que se señale el grado mínimo de urbanización que deberá tener esa división predial.

Por último, establece el artículo 55 de la LGUC, las construcciones industriales, de equipamiento, turismo y poblaciones, fuera de los límites urbanos, requerirán previo a la aprobación correspondiente por parte de la Dirección de Obras Municipales, del informe favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y del Servicio Agrícola que correspondan.

¹ De acuerdo al artículo 52 de la LGUC, y para los efectos de esta Ley y de la Ley Orgánica de Municipalidades, se entiende por límite urbano «la línea imaginaria que delimita las áreas urbanas y de extensión urbana que conforman los centros poblados, diferenciándolos del resto del área comunal».



Informe Jurídico

DE LA CONSTRUCCIÓN

Ley N° 19.859,

modifica la Ley General

de Urbanismo y

Construcciones

con el objeto de facilitar

la construcción de

viviendas sociales

FISCALÍA

Cámara Chilena de la Construcción

Marchant Pereira N° 10 Piso 3

Providencia Santiago

Teléfono 376 3385 / Fax 376 3392

www.camaraconstruccion.cl

4

febrero 2003

El INFORME JURIDICO DE LA CONSTRUCCIÓN es una publicación de la Fiscalía 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 el crecimiento y desarrollo del país. Se autoriza su reproducción total o parcial siempre que se cite expresamente la fuente.

Descriptores: Ley General de Urbanismo y Construcciones;
Ley N° 19.859; Viviendas Sociales; construcción fuera de límites urbanos.

Asesor Legal: Augusto Bruna Vargas.

Abogado Informante: René Lardinois M.



FISCALÍA

Cámara Chilena de la Construcción

Marchant Pereira N° 10 Piso 3

Providencia Santiago

Teléfono 376 3385 / Fax 376 3392

www.camaraconstruccion.cl

Por su parte, la Contraloría General de la República, por medio del Dictamen Nº 14.871, de fecha 19 de abril del año 2002, señaló que «...el artículo 55 del DFL 458/75, Vivienda (LGUC), permite en forma excepcional levantar construcciones fuera de los límites urbanos siempre que resulten necesarias para: explotar agrícola y/o ganaderamente el inmueble o vivienda del propietario del mismo o sus trabajadores, complementar alguna actividad industrial con viviendas, dotar de equipamiento a algún sector rural o habilitar un balneario o campamento turístico. No obstante dicho precepto no autoriza subdividir terrenos rurales con el objeto de construir poblaciones para materializar proyectos habitacionales, sean del sector público o privado, que no estén destinados a alguno de los objetivos ya mencionados. Asimismo, en este mismo dictamen se señala que «...Las autorizaciones para cambiar el uso del suelo...han de fundamentarse en alguno de los objetivos reseñados en el artículo 55...» A mayor abundamiento, en el Dictamen Nº 12.595, de fecha 5 de abril del año 2001, la Contraloría General de la República ya expresaba que no resulta legalmente procedente autorizar la ejecución de un núcleo urbano en sector rural por la vía de los mecanismos previstos en el artículo 55 de la LGUC.

Frente al escenario creado por estos dictámenes de la Contraloría General de la República, ya no sería posible solicitar el cambio de uso de suelo para construir viviendas sociales en los sectores rurales, con lo cual el desarrollo de programas relativos a estas viviendas fuera de los límites urbanos quedaba entrabado, situación que afecta principalmente a aquellas personas beneficiadas con subsidio habitacional rural, así como a aquellas empresas constructoras cuyos proyectos en distintas regiones del país se encuentran paralizados.

Es por ello que resultaba necesario legislar urgentemente sobre esta materia, de tal suerte que, mediante una modificación del artículo 55 de la LGUC, se permitiera expresamente la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales fuera de los límites urbanos establecidos en los planos reguladores.

Sin embargo, cabe recordar que, actualmente, en la Secretaría General de la Presidencia se encuentra a nivel de anteproyecto de ley, una modificación de la LGUC que regulará el desarrollo de iniciativas privadas en áreas ubicadas fuera de los límites urbanos, siempre que se cumplan ciertas condiciones. Es así como, en virtud de lo que se establece en este anteproyecto, las áreas rurales de cada región se regularán mediante el Plan Regional de Desarrollo Urbano, el que determinará las localizaciones en donde no se puede intervenir.

En suma, y atención a lo señalado precedentemente, la Ley Nº 19.859, objeto de este informe, debe ser entendida como una «Ley Corta» o transitoria, cuya finalidad es regular una situación coyuntural generada en virtud de lo expresado en los dictámenes de la Contraloría General de la República, de tal suerte de permitir, en forma excepcional, la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales, o de hasta un determinado monto, fuera de los límites urbanos establecidos en los planes reguladores.

CONTENIDO DE LA LEY N° 19.859

Como se señaló anteriormente, la Ley N° 19.859 modifica el artículo 55 de la LGUC, permitiendo expresamente construir, fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores, conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado.

Sobre el particular, cabe comentar que, originalmente, el proyecto circunscribía la excepción sólo para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales de aquellas a que se refiere el artículo 40 de la ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria. Por su parte, este artículo define a las viviendas sociales como «viviendas económicas de carácter definitivo, destinadas a resolver los problemas de marginalidad habitacional, cuyo valor de tasación no exceda en más de un 30% el señalado en el Decreto Ley N° 2.552, de 1979». Luego, habida consideración que este decreto ley fija en 400 unidades de fomento el límite del valor de tasación de una vivienda social, el 30% es el equivalente a 120 unidades de fomento, lo cual nos da como resultado que el valor total de una vivienda social no puede exceder de las 520 unidades de fomento.

Sin embargo, en el seno de la discusión parlamentaria, se concluyó que la ley debiera extender sus alcances más allá de las viviendas sociales, elevando el monto permitido hasta las 1.000 unidades de fomento, modificación con la cual estuvo plenamente de acuerdo el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. En efecto, la Cámara Chilena de la Construcción, a solicitud de dicho Ministerio, había informado que proyectos inmobiliarios, correspondientes a 9.000 viviendas aproximadamente, se estaban viendo afectadas por la interpretación restrictiva del artículo 55 de la LGUC por parte de la Contraloría General de la República. Dichos proyectos se emplazan principalmente entre las regiones cuarta y décima, con viviendas que fluctúan entre las 500 y las 1.000 unidades de fomento, como valor de tasación.

En mérito de lo anterior fue que, dentro de las excepciones, también se agregó la construcción de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado.

En suma, conforme a esta modificación, los casos excepcionales en que se podrá construir fuera de los límites urbanos establecidos en los planos reguladores son los siguientes:

- a. Explotación agrícola del inmueble.
- b. Vivienda del propietario del inmueble o de sus trabajadores.
- c. Complementar alguna actividad industrial con viviendas.
- d. Dotar de equipamiento a algún sector rural.
- e. Habilitar un balneario o campamento turístico.
- f. Conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado.

Asimismo, la Ley N° 19.859, suprime la exigencia que debe contener el informe de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo respecto a señalar el grado mínimo de urbanización que debe tener la división predial respectiva, estableciendo que este informe debe sujetarse a las normas contenidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

