



# Informe Jurídico

DE LA CONSTRUCCIÓN

# 11

d i c i e m b r e 2 0 0 8

## Concepto de Vivienda Social Complementación Dictamen Contraloría General de la República

### I. RESUMEN EJECUTIVO

Con fecha 21 de diciembre de 2007 la Contraloría General de la República emitió el Dictamen N° 58.261, que exige a los Directores de Obras Municipales para certificar un inmueble como vivienda social, que éste cumpla con todos y cada uno de los requisitos del D.F.L. N° 2, de 1959, sobre Plan Habitacional —viviendas económicas— y el D.L. N° 2.552, de 1979.

El Dictamen enfatiza para calificar un inmueble como vivienda social que esté destinada a la solución de la marginalidad habitacional, circunstancia que concurrirá, de acuerdo al Dictamen, cada vez que la vivienda sea consecuencia de la ejecución de los programas desarrollados por los Serviu.

La Cámara Chilena de la Construcción, en su reconsideración a la Contraloría, hace presente que la actual Política Habitacional no se ejecuta mediante programas desarrollados por los Serviu, sino que a través de las Egis, las que a su vez contratan a empresas privadas la construcción de dichas viviendas.

Por lo tanto, si los Directores de Obras aplican este Dictamen, con esta interpretación restrictiva, se producirá un gran perjuicio económico para los adquirentes de este tipo de viviendas, al no poder certificarse éstas como “viviendas sociales”.

Como consecuencia de las presentaciones del Minvu y de la Cámara, la Contraloría General de la República emite el Dictamen N° 50.892 de fecha 29 de octubre de 2008, que complementa el Dictamen N° 58.261, de 2007, aclarando los siguientes puntos:

- a.** Que se asigne un valor máximo de tasación a la vivienda social —UF 400 o UF 520 en el caso de condominios de viviendas sociales— significa que está destinada a resolver los problemas de la marginalidad habitacional. Por lo tanto, esta última condición no es objeto de una calificación particular, ***basta el valor para entender que se cumple.***
- b.** No procede restringir la calidad de viviendas sociales sólo a aquéllas cuya ejecución sea consecuencia de los programas desarrollados por los Serviu. Lo anterior, por cuanto el artículo 3° del decreto ley N° 2.552, de 1979 expresamente establece que las viviendas sociales pueden ser financiadas con recursos públicos o privados, por lo tanto no es requisito ***que sea ejecutada por el Serviu.***

## II. INTRODUCCIÓN

La Contraloría General de la República, con fecha 21 de diciembre del año 2007, emitió el Dictamen N° 58.261, en adelante “el Dictamen”, en el cual se refirió a los requisitos que deben concurrir para determinar que un inmueble reviste el carácter de vivienda social.

Es así como en el Dictamen se hace presente que la vivienda social es una clase de vivienda económica y, como tal, debe cumplir con todos y cada uno de los requisitos exigidos, tanto en el D.F.L. N° 2, de 1959, sobre Plan Habitacional —viviendas económicas— como en el D.L. N° 2.552, de 1979, que son los siguientes:

- a.** Que se construya conforme al D.F.L. N° 2, de 1959;
- b.** Que la superficie edificada no sea superior a los 140 metros cuadrados;
- c.** Que reúna los requisitos, características y condiciones que determine el Reglamento Especial de Viviendas Económicas;

- d. Que tenga carácter definitivo;
- e. **Que esté destinado a resolver los problemas de la marginalidad habitacional;**
- f. Que sea financiada con recursos públicos o privados;
- g. Que su 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% (UF 520);
- h. Que cumpla 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.

Enfatiza el Dictamen que la finalidad de las viviendas sociales dice relación con afrontar los problemas de marginalidad habitacional que padecen los sectores más desposeídos de la población, por lo que *“la autoridad correspondiente debe exigir el cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos que la ley exige para considerar una vivienda como social, entre ellos, que efectivamente esté destinada a la solución de la marginalidad habitacional, circunstancia que concurrirá cada vez que la vivienda cuya finalidad se pretende certificar **sea consecuencia de la ejecución de los programas desarrollados por los Servicios de Vivienda y Urbanización destinados a tales efectos, en razón de ser las Entidades que deben ocuparse de dicho problema habitacional”***.

### III. ANÁLISIS GENERAL

Siguiendo la interpretación hecha por la Contraloría General de la República en su Dictamen, para calificar una vivienda como vivienda social no será suficiente con acreditar que su valor de tasación no supera las UF 400, o las UF 520 en el caso de los condominios de viviendas sociales, sino que, como se señaló, será necesario que concurren todos los requisitos antes mencionados, especialmente que la vivienda esté

destinada a solucionar los problemas de marginalidad habitacional, circunstancia que sólo podrá acreditarse cuando los programas sean desarrollados por los Servicios de Vivienda y Urbanización, en adelante “los Serviu”.

Asimismo, en el Dictamen se establece que los Directores de Obras Municipales deberán constatar el cumplimiento de todos los requisitos antes mencionados para certificar que un inmueble tiene el carácter de vivienda social y que la aplicación de este criterio será a contar del 21 de diciembre de 2007, fecha de dictación del Dictamen.

Por lo anterior, la Cámara Chilena de la Construcción, mediante presentación efectuada al Contralor General de la República de fecha 31 de marzo de 2008, hizo presente que la interpretación que realiza en el Dictamen en comento es restrictiva, por cuanto en él se señala que la finalidad de atender a la *“solución de la marginalidad habitacional”* de las viviendas sociales implica necesariamente que estas viviendas sean ejecutadas por los Serviu en el cumplimiento de los programas habitacionales del Minvu.

En circunstancias que, hoy en día, de acuerdo a lo establecido en el D.S. N° 40, que establece el Subsidio Habitacional Unificado y en el D.S. N° 174, que regula el Programa Fondo Solidario de Vivienda, los Serviu no ejecutan estos programas. En efecto, la actual Política Habitacional entrega la ejecución de estos programas a las denominadas Entidades de Gestión Inmobiliaria Social —“Egis”— quienes a su vez contratan a empresas privadas la construcción de dichas viviendas.

Por consiguiente, la aplicación del Dictamen en estos términos significaba un perjuicio económico, al no poder certificarse estas viviendas como “viviendas sociales”, toda vez que los adquirentes de ellas no podrán percibir los beneficios asociados a ellas, que son relevantes en materia de escrituración e inscripción de los títulos en el Conservador de Bienes Raíces.

**Complementación Dictamen N° 58.261, 2007.** Con fecha 29 de octubre de 2008, en respuesta a la presentación efectuada por la Cámara Chilena de la Construcción y también por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo —Minvu—, la Contraloría General de la República emite el **Dictamen N° 50.892**, que complementa el Dictamen N° 58.261, de 2007.

En el Dictamen N° 50.892 se aclara, en primer término, que al tener las viviendas sociales asignado un valor máximo de tasación, ello *“orienta por sí sola la adquisición de dichas viviendas hacia los grupos marginados de solución habitacional, de lo que se sigue que esta condición específica no es objeto de una calificación particular”*, especialmente tomando en consideración que no existe norma alguna que le haya entregado a los Directores de Obras esta atribución.

En suma, el valor máximo de tasación asignado a la vivienda social importa que está destinada a resolver los problemas de la marginalidad habitacional.

En segundo lugar, respondiendo la consulta específica formulada por la Cámara, se señala que no procede restringir la calidad de viviendas sociales sólo a aquéllas cuya ejecución sea consecuencia de los programas desarrollados por los Serviu. Lo anterior, por cuanto el artículo 3° del decreto ley N° 2.552, de 1979, expresamente establece que las viviendas sociales pueden ser financiadas con recursos públicos o privados. En consecuencia, agrega el Dictamen N° 50.892, *“si las viviendas construidas por el sector privado cumplen con las exigencias propias de las viviendas sociales, no existe inconveniente para reconocerles este carácter”*.

### III. CONCLUSIONES

El Dictamen N° 58.261, de 2007, de la Contraloría General de la República, exige a los Directores de Obras Municipales, antes de certificar que un determinado inmueble reviste el carácter de vivienda social, que éste cumpla con todos y cada uno de los requisitos del D.F.L. N° 2, de 1959, sobre Plan Habitacional —viviendas económicas— y el D.L. N° 2.552, de 1979.

Asimismo, enfatiza este Dictamen, para calificar un inmueble como vivienda social será necesario que esté destinada a la solución de la marginalidad habitacional, circunstancia que concurrirá cada vez que la vivienda sea consecuencia de la ejecución de los programas desarrollados por los Serviu.

La Cámara Chilena de la Construcción hace presente que la actual Política Habitacional no se ejecuta mediante programas desarrollados por los Serviu, sino que a través de las Egis, las que a su vez contratan a empresas privadas la construcción de dichas viviendas. Por lo tanto, si los Directores de Obras aplicaban este Dictamen tal como estaba, se produciría un gran perjuicio económico para los adquirentes de este tipo de viviendas, al no poder certificarse éstas como “viviendas sociales”.

Como consecuencia de las presentaciones del Minvu y de la Cámara, la Contraloría General de la República emite el Dictamen N° 50.892, que complementa el Dictamen N° 58.261, de 2007, aclarando los siguientes puntos:

- a. Que se asigne un valor máximo de tasación a la vivienda social —UF 400 o UF 520 en el caso de condominios de viviendas sociales— significa que está destinada a resolver los problemas de la marginalidad habitacional. Por lo tanto, esta última condición no es objeto de una calificación particular, ***basta el valor para entender que se cumple.***
- b. No procede restringir la calidad de viviendas sociales sólo a aquéllas cuya ejecución sea consecuencia de los programas desarrollados por los Serviu. Lo anterior, por cuanto el artículo 3° del decreto ley N° 2.552, de 1979, expresamente establece que las viviendas sociales pueden ser financiadas con recursos públicos o privados, por lo tanto no es requisito ***que sea ejecutada por el Serviu.***



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

Período	Monto de Renta Imponible		Factor	UTM \$ 37.652	
	Desde	Hasta		Cantidad a Rebajar Incluido 10% UTM	Tasa de Impuesto Efectiva Máxima por cada Tramo
<b>M</b>	- 0 -	508.302,00	0,00	0,00	Exento
<b>E</b>	508.302,01	1.129.560,00	0,05	25.415,10	3 %
<b>N</b>	1.129.560,01	1.882.600,00	0,10	81.893,10	6 %
<b>S</b>	1.882.600,01	2.635.640,00	0,15	176.023,10	8 %
<b>U</b>	2.635.640,01	3.388.680,00	0,25	439.587,10	12 %
<b>A</b>	3.388.680,01	4.518.240,00	0,32	676.794,70	17 %
<b>L</b>	4.518.240,01	5.647.800,00	0,37	902.706,70	21 %
	5.647.800,01	Y MÁS	0,40	1.072.140,70	Más de 21 %

  

	MENSUAL	QUINCENAL	SEMANAL	DIARIO
<b>LÍMITE EXENTO</b>	\$ 508.302,00	\$ 254.151,00	\$ 118.603,85	\$ 16.943,45

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.cchc.cl](http://www.cchc.cl)

Es de responsabilidad del usuario verificar la vigencia del documento.

Director responsable: Carolina Arrau Guzmán.

Descriptores: Vivienda Social; D.F.L. N° 2, de 1979; D.L. N° 2.552, de 1979; Condominios de Viviendas Sociales.

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 580 5106

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