



Base de Dictámenes

MUN, permiso de obra menor de ampliación de vivienda social, certificación valor de tasación, DOM

NÚMERO DICTAMEN OF77798N26	FECHA DOCUMENTO 22-04-2026
NUEVO: SI	REACTIVADO: NO
RECONSIDERADO: NO	RECONSIDERADO PARCIAL: NO
ACLARADO: NO	ALTERADO: NO
APLICADO: NO	CONFIRMADO: NO
COMPLEMENTADO: NO	CARÁCTER: NNN
ORIGEN: DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN	
CRITERIO: GENERA JURISPRUDENCIA	

DICTAMENES RELACIONADOS

Aplica dictámenes E20761/2025, 41179/2014, 44279/2011, E572158/2024

Acción	Dictamen	Año
Aplica	E20761N	2025
Aplica	041179N	2014
Aplica	044279N	2011
Aplica	E572158	2024

FUENTES LEGALES

DFL 458/75 vivie art/166 inc/1 DFL 458/75 vivie art/166 inc/2 DFL 458/75 vivie art/166 inc/4 DTO 47/92 vivie art/5/1/4 num/2 inc/1 DTO 47/92 vivie art/5/1/4

MATERIA

El artículo 166 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y el artículo 5.1.4., N° 2, letra A., de su Ordenanza General, resultan aplicables a los permisos para ampliaciones de viviendas cuyo valor de tasación de la construcción no supere las 520 unidades de fomento. Ello debe ser certificado por la dirección de obras municipales respectiva.

DOCUMENTO COMPLETO

N° OF77798 Fecha: 22-04-2026

I. Antecedentes

El señor Jaime Daroch Núñez reclama en contra de la Dirección de Obras Municipales de Las Condes (DOM), por haber otorgado el permiso de obra menor N° 257, de 2025, el que, a su juicio, sería ilegal, dado que se funda en el artículo 166 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), aplicable a la ampliación de viviendas sociales, en circunstancias que la respectiva edificación -pareada a una casa habitación de su propiedad-, no constituiría una de aquellas.

Expone que, en atención a la ilegalidad descrita, tales obras fueron eximidas del cumplimiento de diversas normas urbanísticas, lo que posibilitó que el titular del permiso edificara un segundo piso adosado a su construcción, vulnerando la preceptiva aplicable, en particular, aquella sobre adosamientos, contenida en el artículo 2.6.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).

Requerida su opinión, informó la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo (SEREMI) y la Municipalidad de Las Condes. Ambas, en síntesis, señalaron que las disposiciones del artículo 166 son aplicables también a las ampliaciones de viviendas cuyo valor de la construcción no supere las 520 unidades de fomento, lo que se habría verificado en el caso a través de un informe de tasación suscrito por el profesional patrocinante, de lo que se sigue que tal acto administrativo habría sido adecuadamente emitido.

Consultada al efecto, la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo se limitó a remitir el informe de la SEREMI.

II. Fundamento jurídico

El artículo 166 de la LGUC -aprobada por el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, de la cartera del ramo-, prevé, en su inciso primero, que "A los permisos para ampliaciones de viviendas sociales, viviendas progresivas e infraestructuras sanitarias, y a las ampliaciones de viviendas cuyo valor de tasación de la construcción no sea superior a 520 unidades de fomento, calculado conforme a la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción del Ministerio de

Vivienda y Urbanismo”, solo les serán aplicables las disposiciones que allí se señalan.

A su vez, los incisos segundo y cuarto de ese artículo preceptúan, respectivamente, que “El cumplimiento de dichas disposiciones y normas será certificado por el profesional competente que suscriba la solicitud del permiso de edificación y de recepción de obras” y que “Los permisos de edificación y la recepción definitiva de las obras a que se refiere este artículo se tramitarán conforme al procedimiento simplificado que para estos efectos establecerá la Ordenanza General”.

Por otra parte, el artículo 5.1.4., N° 2, de la OGUC -aprobada por el decreto N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU)-, en sus incisos primero y segundo, dispone que “A los permisos para ampliar viviendas sociales, viviendas progresivas e infraestructuras sanitarias, así como para regularizar edificaciones destinadas a cualquier uso que hayan sido construidas con anterioridad al 31 de julio de 1959, sólo les serán aplicables las disposiciones de los planes reguladores referidas a uso de suelo, zonas de riesgo o protección y declaratorias de utilidad pública” y que “Asimismo, en estos casos sólo se deberá cumplir con las normas técnicas de habitabilidad y seguridad, con las normas técnicas de estabilidad y con las de instalaciones interiores de electricidad, y, cuando corresponda, de agua potable, alcantarillado y gas, establecidas por los organismos competentes”.

Añade la letra A. del citado N° 2 que “cuando las ampliaciones de viviendas sociales, viviendas progresivas e infraestructuras sanitarias, cumplan con las disposiciones contempladas en el artículo 6.1.11. de esta Ordenanza, deberá solicitarse un permiso de obra menor de ampliación de vivienda social”.

Pues bien, el inciso tercero del artículo 6.1.11. de ese reglamento dispone que no podrán acogerse al cumplimiento normativo abreviado descrito, aquellas viviendas que, “producto de la sumatoria de la superficie original de la vivienda, más la o las ampliaciones, superen los 140 m²”.

Finalmente, de la historia fidedigna de la ley N° 20.563 -que modificó el citado artículo 166, posibilitando la obtención de permisos a las ampliaciones de viviendas cuyo valor de tasación de la construcción no supere las 520 unidades de fomento, habiéndose mantenido ese guarismo en la ley N° 20.772, que reemplazó tal artículo, por su texto vigente-, aparece que el diputado señor Montes consignó, sobre el cálculo de la tasación de tales viviendas -aplicable en la especie-, que “Se estableció un procedimiento engorroso, porque supone que la Dirección de Obras tiene que valorizar de acuerdo con la tabla de costos unitarios del Ministerio de Vivienda” (Cámara de Diputados, Diario de Sesión en Sesión 56, Legislatura 357, página 20).

III. Análisis y conclusión

De lo anterior, es dable concluir que el procedimiento simplificado dispuesto por el artículo 5.1.4., N° 2, letra A., de la OGUC, resulta aplicable a la ampliación de viviendas cuyo valor de tasación de la construcción no sea superior a 520 unidades de fomento, atendido lo prescrito en el artículo 166 de la LGUC, de lo que se sigue que ambos preceptos rigen, indistintamente, tanto para las ampliaciones aludidas

como para las ampliaciones de viviendas sociales.

No obsta a lo expuesto la circunstancia de que la OGUC, en el referido N° 2 del artículo 5.1.4., que en su letra A. reglamenta el “Permiso de Obra Menor de Ampliación de Vivienda Social”, no aluda explícitamente a las ampliaciones cuyo valor de tasación de la construcción no supere las 520 unidades de fomento, ya que dicha norma debe entenderse necesariamente en armonía con el artículo 166, en su texto vigente, sin que se pueda prescindir de él para la interpretación de ese reglamento (aplica dictamen N° E20761, de 2025).

Con todo, procede que la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, de acuerdo con sus facultades normativas, actualice la OGUC, para que ella concuerde con lo dispuesto en el indicado inciso primero, del artículo 166 de la LGUC.

Sin desmedro de lo manifestado, y habida cuenta de que la reclamación se funda en las normas sobre adosamientos del artículo 2.6.2. de la OGUC, no se aprecia reproche que formular, toda vez que el acatamiento de aquel precepto no resulta exigible al permiso objetado (aplica dictamen N° 41.179, de 2014).

Además, aparece que se ha acompañado a la solicitud de permiso un informe del arquitecto patrocinante, que certifica el cumplimiento de las normas de habitabilidad, seguridad, estabilidad e instalaciones, en los términos requeridos por la OGUC.

En mérito de lo expuesto, no procede acoger las alegaciones del ocurrente.

Por otra parte, cabe apuntar que el descrito artículo 5.1.4. N° 2, letra A., establece los documentos que deben presentar los peticionarios para la obtención de un permiso de obra menor de ampliación de vivienda social, no contemplándose entre ellos un informe de tasación emitido por el profesional patrocinante.

Pues bien, teniendo en cuenta la historia fidedigna del citado cuerpo legal, es dable concluir que la certificación del valor del costo de la construcción corresponde a la unidad de obras respectiva y no a otro profesional, como ocurrió en la especie.

Ello, considerando, a su vez, que la certificación descrita es la constancia de una realidad de hecho, por quien tiene la atribución pertinente -en este caso, la Dirección de Obras Municipales-, lo que constituye un presupuesto necesario para la aplicación del citado sistema simplificado (aplica dictamen N° 44.279, de 2011).

No es óbice a lo expresado la circunstancia de que esa certificación sea realizada por la unidad de obras respectiva, contemplando antecedentes proporcionados por el solicitante, como lo sería un informe de tasación.

Siendo ello así, corresponde que esa DOM certifique el valor de la construcción en la que incide el permiso de obra menor N° 257, de 2025, y que, en caso de que sea pertinente, arbitre las providencias para corregir eventuales irregularidades, de lo que deberá dar cuenta a esta Sede de Control dentro del plazo de 20 días contado desde la recepción del presente oficio.

Finalmente, y en relación con los requerimientos de informe efectuados por esta

inmediatamente, y en relación con los requerimientos de informe efectuados por esta Contraloría General, cabe recordar que ellos resultan obligatorios para los órganos sujetos a su control y fiscalización, por lo que su omisión puede comprometer la responsabilidad administrativa del funcionario a cargo de su despacho, circunstancia que, en lo sucesivo, deberá tener en cuenta la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, al tenor de lo dispuesto en el artículo 9°, de la ley N° 10.336 (aplica dictamen N° E572158, de 2024).

Saluda atentamente a Ud.,

Por orden de la Contralora General de la República

VÍCTOR HUGO MERINO ROJAS

Subcontralor General

POR EL CUIDADO Y BUEN USO
DE LOS RECURSOS PÚBLICOS