



Municipalidad  
de Independencia

SECRETARÍA CONCEJO

4053

APRUEBA  
ARRENDAMIENTO  
SUBARRENDAMIENTO  
SEGÚN SE INDICA.

ORDENANZA  
Y  
IRREGULAR,

INDEPENDENCIA, 21 OCT 2024

DECRETO ALCALDICIO EXENTO N° 4372/2024

**LA ALCALDIA DECRETO HOY:**

**VISTOS Y TENIENDO PRESENTE:** Acuerdo N° 763 del Concejo Municipal adoptado en su Sesión Ordinaria N° 119 realizada el jueves 17 de octubre de 2024; Correo electrónico de Directora de Asesoría Jurídica de 17 de octubre de 2024 y sus adjuntos; y, en uso de las facultades que confiere la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.

**DECRETO:**

**APRUÉBASE,** la ordenanza sobre arrendamiento y subarrendamiento irregular.

**JUSTIFICACION DE LA ORDENANZA:**

Que, en la comuna de Independencia existen numerosas edificaciones con destino habitacional que son arrendadas o subarrendadas con el propósito de obtener una ganancia económica, lo que se ha constituido en una actividad cada vez más extendida, sin contar con un marco de fiscalización adecuado.

Que, estas actividades se desarrollan en inmuebles que generalmente se encuentran en malas condiciones de salubridad y seguridad, lo que pone en riesgo la integridad física de quienes habitan en dichas edificaciones, así como la seguridad de terceros, que habitan o desarrollan sus actividades en la proximidad de las mismas.

Que, la autoridad tiene el deber de fiscalizar las condiciones en que se desarrollan las actividades residenciales y comerciales en el territorio de la comuna de Independencia, asegurándose que ello ocurra cumpliéndose la normativa que le es aplicable.

## ORDENANZA

### SOBRE ARRENDAMIENTO Y SUBARRENDAMIENTO IRREGULAR

**ARTICULO 1°:** La presente Ordenanza tiene por objeto establecer reglas respecto del arrendamiento y/o subarrendamiento de inmuebles con fines habitacionales en relación con las normas de la Ley de Rentas Municipales, la Ley 18.101 que Fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su respectiva ordenanza.

**ARTICULO 2°:** Quedarán sujetos a la presente Ordenanza los propietarios, arrendadores, subarrendadores, administradores, poseedores o meros tenedores de inmuebles ubicados en la comuna de Independencia.

**ARTICULO 3°:** Para efectos de la presente Ordenanza, se entenderá por:

**Unidad Habitacional:** Espacio o área destinado a vivienda o habitación, que se ubica al interior de una casa, sitio o terreno, sea que se trate de un chalet, un bungalow o se encuentre al interior de un cité, o al interior de un departamento o de parte de un departamento de un edificio con destino habitacional.

**Grupo familiar:** Personas que comparten una vivienda y un presupuesto de alimentación, unidas por vínculos de parentesco de consanguinidad, afinidad o afectivo.

**Arrendamiento o Subarrendamiento Irregular:** Acuerdo o contrato mediante el cual se pone a disposición de un grupo familiar o una persona el goce de una unidad habitacional, en condiciones tales que ésta deberá ser compartida con otras personas o grupos familiares, con los cuales no existen vínculos afectivos o de parentesco, ni ánimo de residencia en común.

**ARTICULO 4°:** El que arrendare una misma unidad habitacional en un inmueble con fines residenciales a más de un grupo familiar, así como el que arrendare una misma unidad habitacional en un inmueble con fines residenciales para subarrendarla a más de un grupo familiar por un precio mayor al fijado por el contrato de arrendamiento original, estará afecto al pago de patente Municipal, siempre que dicha actividad se ejerza en forma habitual y aun cuando no se trate de inmuebles amoblados.

**ARTICULO 5°:** La habitualidad señalada en el artículo anterior será calificada como tal por la Municipalidad, en aquellos actos de administración que no solo sean la mera percepción del canon de subarriendo pactado, generado en forma continua y sistemática en el tiempo, con el fin de obtener ganancias.

Se presumirá lo señalado en el inciso primero de este artículo, en el caso de que los arrendatarios o subarrendatarios de una misma unidad habitacional fueran personas distintas no relacionadas entre sí por vínculos de afectividad o parentesco, ni ánimo de residencia en común, o si existiese más de un grupo familiar morando en una misma unidad habitacional.

Se entenderá que existe más de un grupo familiar morando la misma unidad habitacional si, por ejemplo, existe más de un Registro Social de Hogares asociado a la vivienda.

**ARTICULO 6°:** Los propietarios, administradores, arrendadores, poseedores o mero tenedores de inmuebles con destino residencial, que realicen actos de administración continuos y organizados en el tiempo, diferentes a la mera percepción del canon de arrendamiento, destinados a la obtención de lucro, estarán afectos al pago de patente Municipal, considerándose su actividad como lucrativa, en el sentido del artículo 2° letra c) del decreto N° 484, Reglamento para la aplicación de los artículos 23° y siguientes del título IV de la ley de Rentas Municipales.

**ARTICULO 7°:** Las unidades habitacionales a que se refiere la presente Ordenanza deberán contar con permiso de edificación y con recepción definitiva de acuerdo a lo requerido para cada caso en la legislación vigente, situación que deberá ser fiscalizada por la Dirección de Obras Municipales.

**ARTICULO 8°:** Las personas naturales o jurídicas que arrienden o subarrienden unidades habitacionales de manera irregular, en las condiciones señaladas en la presente Ordenanza y sin contar con la respectiva patente municipal, serán sancionadas con multa de 3 a 5 UTM, previa denuncia formulada por la Municipalidad a través de sus unidades fiscalizadoras ante el Juzgado de Policía Local correspondiente, sin perjuicio de las facultades de clausura previstas en la Ley de Rentas, y de las demás normas aplicables, en particular la Ley N° 18.101.

**ARTICULO 9°:** Asimismo, cuando existan antecedentes que hagan presumir la existencia de una actividad económica no autorizada cuyo objeto sea el arrendamiento o subarrendamiento de inmuebles de manera irregular en las condiciones previstas en la presente Ordenanza, la unidad fiscalizadora municipal remitirá los antecedentes a la Oficina de Impuestos y Derechos para que ésta oficie al Servicio de Impuestos Internos, a fin de que aquel confirme el ejercicio de un giro que deba ser declarado ante dicho servicio. En el mismo orden de ideas, la Dirección de Obras Municipales analizará los antecedentes con el objetivo de determinar la posible denuncia ante la Superintendencia de Electricidad y Combustible.

**ARTICULO 10°:** Corresponderá a los Inspectores Municipales, quienes podrán solicitar la cooperación de Carabineros de Chile, la fiscalización de las normas de la presente Ordenanza.

**ARTICULO 11°:** Las fiscalizaciones que se realicen en virtud de la presente Ordenanza, proceden sin perjuicio de las facultades fiscalizadoras que la ley ha entregado a las demás Direcciones Municipales, especialmente en relación con el cumplimiento de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza, y lo dispuesto en el Título V de la ley N° 18.101.

Las infracciones de lo dispuesto en la referida norma serán sancionadas con multa a beneficio municipal, de 5 a 100 unidades tributarias mensuales.

En caso de que medie dolo, engaño o aprovechamiento comprobable de la situación de vulnerabilidad de los arrendatarios de las piezas o habitaciones, el monto de la multa que se aplique no podrá ser inferior al treinta por ciento de la multa máxima antes referida.

**ARTICULO 12°:** Con todo, en virtud de lo establecido en el artículo 118 de la Ley N° 21.325, El arriendo o subarriendo de piezas o habitaciones a extranjeros deberá dar cumplimiento a la carga de ocupación y demás exigencias y estándares que establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, conforme a lo dispuesto en el Título V de la ley N° 18.101. En caso de incumplimiento, el arrendador o subarrendador será sancionado conforme a lo establecido en el

artículo 24 quáter de la referida ley, y el monto de la multa que se aplique no podrá ser inferior al treinta por ciento de la multa máxima allí establecida.

**ARTICULO 13°:** La presente Ordenanza comenzará a regir a contar del día de su publicación en la página web de la Municipalidad de Independencia.

**ANÓTESE, COMUNÍQUESE, TRANSCRÍBASE,** a las Direcciones y Departamentos que correspondan e interesado y, hecho **ARCHÍVESE.**

  
*Eduardo Muñoz Benvenuto*  
**EDUARDO MUÑOZ BENVENUTO**  
**SOCIÓLOGO**  
**SECRETARIO MUNICIPAL**

  
*Carola Rivero Canales*  
**CAROLA RIVERO CANALES**  
**ALCALDESA**  
**MUNICIPALIDAD DE INDEPENDENCIA**

EMB/asi

TRANSCRITO A: Alcaldía - Secretaría Municipal - Administración Municipal - Dirección de Control - DAF - Departamento Contabilidad - Departamento Impuestos y Derechos - SECPLA - DOM - DIMAP - DIDECO - DAEM - Departamento Salud - Dirección de Tránsito y Transporte Público - Secretaría Concejo - Dirección Asesoría Jurídica - Juzgado Policía Local - Dirección Seguridad Pública - Interesado - Oficina de Partes.

211024 (12:31)

El Concejo Municipal en su Sesión Ordinaria N° 119, realizada el día jueves 17 de octubre de 2024, acordó lo siguiente:

---

### **ACUERDO N° 763**

EL CONCEJO MUNICIPAL POR LA UNANIMIDAD DE SUS MIEMBROS PRESENTES, **APROBÓ LA ORDENANZA SOBRE ARRENDAMIENTO Y SUBARRENDAMIENTO IRREGULAR.**

#### **JUSTIFICACION DE LA ORDENANZA:**

Que, en la comuna de Independencia existen numerosas edificaciones con destino habitacional que son arrendadas o subarrendadas con el propósito de obtener una ganancia económica, lo que se ha constituido en una actividad cada vez más extendida, sin contar con un marco de fiscalización adecuado.

Que, estas actividades se desarrollan en inmuebles que generalmente se encuentran en malas condiciones de salubridad y seguridad, lo que pone en riesgo la integridad física de quienes habitan en dichas edificaciones, así como la seguridad de terceros, que habitan o desarrollan sus actividades en la proximidad de las mismas.

Que, la autoridad tiene el deber de fiscalizar las condiciones en que se desarrollan las actividades residenciales y comerciales en el territorio de la comuna de Independencia, asegurándose que ello ocurra cumpliéndose la normativa que le es aplicable.

#### **ORDENANZA**

##### **SOBRE ARRENDAMIENTO Y SUBARRENDAMIENTO IRREGULAR**

**ARTICULO 1°:** La presente Ordenanza tiene por objeto establecer reglas respecto del arrendamiento y/o subarrendamiento de inmuebles con fines habitacionales en relación con las normas de la Ley de Rentas Municipales,

la Ley 18.101 que Fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su respectiva ordenanza.

**ARTICULO 2°:** Quedarán sujetos a la presente Ordenanza los propietarios, arrendadores, subarrendadores, administradores, poseedores o meros tenedores de inmuebles ubicados en la comuna de Independencia.

**ARTICULO 3°:** Para efectos de la presente Ordenanza, se entenderá por:

**Unidad Habitacional:** Espacio o área destinado a vivienda o habitación, que se ubica al interior de una casa, sitio o terreno, sea que se trate de un chalet, un bungalow o se encuentre al interior de un cité, o al interior de un departamento o de parte de un departamento de un edificio con destino habitacional.

**Grupo familiar:** Personas que comparten una vivienda y un presupuesto de alimentación, unidas por vínculos de parentesco de consanguinidad, afinidad o afectivo.

**Arrendamiento o Subarrendamiento Irregular:** Acuerdo o contrato mediante el cual se pone a disposición de un grupo familiar o una persona el goce de una unidad habitacional, en condiciones tales que ésta deberá ser compartida con otras personas o grupos familiares, con los cuales no existen vínculos afectivos o de parentesco, ni ánimo de residencia en común.

**ARTICULO 4°:** El que arrendare una misma unidad habitacional en un inmueble con fines residenciales a más de un grupo familiar, así como el que arrendare una misma unidad habitacional en un inmueble con fines residenciales para subarrendarla a más de un grupo familiar por un precio mayor al fijado por el contrato de arrendamiento original, estará afecto al pago de patente Municipal, siempre que dicha actividad se ejerza en forma habitual y aun cuando no se trate de inmuebles amoblados.

**ARTICULO 5°:** La habitualidad señalada en el artículo anterior será calificada como tal por la Municipalidad, en aquellos actos de administración que no solo sean la mera percepción del canon de subarriendo pactado, generado en forma continua y sistemática en el tiempo, con el fin de obtener ganancias.

Se presumirá lo señalado en el inciso primero de este artículo, en el caso de que los arrendatarios o subarrendatarios de una misma unidad habitacional fueran personas distintas no relacionadas entre sí por vínculos de afectividad o parentesco, ni animo de residencia en común, o si existiese más de un grupo familiar morando en una misma unidad habitacional.

Se entenderá que existe más de un grupo familiar morando la misma unidad habitacional si, por ejemplo, existe más de un Registro Social de Hogares asociado a la vivienda.

**ARTICULO 6°:** Los propietarios, administradores, arrendadores, poseedores o mero tenedores de inmuebles con destino residencial, que realicen actos de administración continuos y organizados en el tiempo, diferentes a la mera percepción del canon de arrendamiento, destinados a la obtención de lucro, estarán afectos al pago de patente Municipal, considerándose su actividad como lucrativa, en el sentido del artículo 2° letra c) del decreto N° 484, Reglamento para la aplicación de los artículos 23° y siguientes del título IV de la ley de Rentas Municipales.

**ARTICULO 7°:** Las unidades habitacionales a que se refiere la presente Ordenanza deberán contar con permiso de edificación y con recepción definitiva de acuerdo a lo requerido para cada caso en la legislación vigente, situación que deberá ser fiscalizada por la Dirección de Obras Municipales.

**ARTICULO 8°:** Las personas naturales o jurídicas que arrienden o subarrienden unidades habitacionales de manera irregular, en las condiciones señaladas en la presente Ordenanza y sin contar con la

respectiva patente municipal, serán sancionadas con multa de 3 a 5 UTM, previa denuncia formulada por la Municipalidad a través de sus unidades fiscalizadoras ante el Juzgado de Policía Local correspondiente, sin perjuicio de las facultades de clausura previstas en la Ley de Rentas, y de las demás normas aplicables, en particular la Ley N°18.101.

**ARTICULO 9°:** Asimismo, cuando existan antecedentes que hagan presumir la existencia de una actividad económica no autorizada cuyo objeto sea el arrendamiento o subarrendamiento de inmuebles de manera irregular en las condiciones previstas en la presente Ordenanza, la unidad fiscalizadora municipal remitirá los antecedentes a la Oficina de Impuestos y Derechos para que ésta oficie al Servicio de Impuestos Internos, a fin de que aquel confirme el ejercicio de un giro que deba ser declarado ante dicho servicio. En el mismo orden de ideas, la Dirección de Obras Municipales analizará los antecedentes con el objetivo de determinar la posible denuncia ante la Superintendencia de Electricidad y Combustible.

**ARTICULO 10°:** Corresponderá a los Inspectores Municipales, quienes podrán solicitar la cooperación de Carabineros de Chile, la fiscalización de las normas de la presente Ordenanza.

**ARTICULO 11°:** Las fiscalizaciones que se realicen en virtud de la presente Ordenanza, proceden sin perjuicio de las facultades fiscalizadores que la ley ha entregado a las demás Direcciones Municipales, especialmente en relación con el cumplimiento de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza, y lo dispuesto en el Título V de la ley N° 18.101.

Las infracciones de lo dispuesto en la referida norma serán sancionadas con multa a beneficio municipal, de 5 a 100 unidades tributarias mensuales.

En caso de que medie dolo, engaño o aprovechamiento comprobable de la situación de vulnerabilidad de los arrendatarios de las piezas o

habitaciones, el monto de la multa que se aplique no podrá ser inferior al treinta por ciento de la multa máxima antes referida.

**ARTICULO 12°:** Con todo, en virtud de lo establecido en el artículo 118 de la Ley N° 21.325, El arriendo o subarriendo de piezas o habitaciones a extranjeros deberá dar cumplimiento a la carga de ocupación y demás exigencias y estándares que establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, conforme a lo dispuesto en el Título V de la ley N° 18.101. En caso de incumplimiento, el arrendador o subarrendador será sancionado conforme a lo establecido en el artículo 24 quáter de la referida ley, y el monto de la multa que se aplique no podrá ser inferior al treinta por ciento de la multa máxima allí establecida.

**ARTICULO 13°:** La presente Ordenanza comenzará a regir a contar del día de su publicación en la página web de la Municipalidad de Independencia.

  
**EDUARDO MUÑOZ BENVENUTO**  
**SECRETARIO MUNICIPAL Y DEL CONCEJO**

**EMB/kss.-**

## Karen Salgado

---

**De:** Eduardo Muñoz B.  
**Enviado el:** jueves, 17 de octubre de 2024 17:12  
**Para:** Aylin Surriba; Karen Salgado  
**Asunto:** RV: Ordenanza  
**Datos adjuntos:** JUR. ORDENANZA VIVIENDAS PROYECTO.docx



**Municipalidad  
de Independencia**

Eduardo Muñoz Benvenuto  
Secretario Municipal  
Independencia 753, Piso 4.  
e-mail: [emunoz@independencia.cl](mailto:emunoz@independencia.cl)  
[www.independencia.cl](http://www.independencia.cl)  
Fono+562 23631004  
Móvil+569 66899170

**De:** Gloria Silva V. <[gsilva@independencia.cl](mailto:gsilva@independencia.cl)>  
**Enviado el:** jueves, 17 de octubre de 2024 17:06  
**Para:** Eduardo Muñoz B. <[emunoz@independencia.cl](mailto:emunoz@independencia.cl)>; Karen Salgado <[ksalgado@independencia.cl](mailto:ksalgado@independencia.cl)>  
**CC:** Moisés Alarcón <[malarcon@independencia.cl](mailto:malarcon@independencia.cl)>; Moisés Gatica <[mgatica@independencia.cl](mailto:mgatica@independencia.cl)>; Carlos Carvacho <[ccarvacho@independencia.cl](mailto:ccarvacho@independencia.cl)>  
**Asunto:** Ordenanza

Estimados,

Remito versión de la Ordenanza trabajada en comisión el día de hoy y aprobada por los concejales.



**Municipalidad  
de Independencia**

**Gloria Silva Vargas**  
Abogada  
Directora Asesoría Jurídica  
Independencia 753, 4 piso.  
Fono: (562) 23631000 – 204  
Fono: (562) 29232527 – 427  
e-mail: [gsilva@independencia.cl](mailto:gsilva@independencia.cl)  
[www.independencia.cl](http://www.independencia.cl)