

DDU 374

CIRCULAR ORD. N° 0346 /

Circular complementada por Circular Ord. N°0644 de 06 de Noviembre del 2019; **DDU 425**, en materia de procedencia de patente comerciales a locales factibles de emplazar en conjuntos de viviendas económicas.

MAT.: Aplicación artículo 165° de la LGUC, sobre locales factibles de emplazar en conjuntos de viviendas económicas. Deja sin efecto frase final de número 1 de la Circular DDU 91. Deja sin efecto párrafo primero del número 3 de la Circular DDU-ESPECIFICA N°25/2007.

VIVIENDAS ECONÓMICAS; PORCENTAJES Y DESTINOS DE LOCALES ADMITIDOS.

SANTIAGO, 12 SET. 2017

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

1. Conforme a las facultades establecidas en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) se ha estimado necesario emitir la presente circular con el fin de impartir instrucciones respecto de la aplicación del artículo 165° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), que se refiere a locales que pueden tener los grupos de viviendas económicas, a la luz de la entrada en vigencia de la Ley N°20.741 (D.O. 01.04.2014), que modificó el Decreto con Fuerza de Ley N°2 de 1959 del Ministerio de Hacienda (DFL N°2/59) en el sentido de eliminar el inciso segundo del artículo 19° del citado cuerpo normativo.

Adicionalmente se da respuesta a consultas relacionadas a la factibilidad de que un conjunto de viviendas económicas cuente con edificaciones con destino apart hotel o similares de uso de suelo residencial.

2. Al respecto cabe hacer presente que la Ley N°20.741 (D.O. 01.04.2014) reemplazó el inciso segundo del artículo 165° de la LGUC, estableciendo que las limitaciones de los porcentajes dispuestos en dicha preceptiva no regirán en las zonas en que el Plan Regulador admita los destinos a que se refiere dicho artículo.
3. En efecto, el artículo 165° de la LGUC, dispone expresamente que "Los grupos de Viviendas Económicas podrán tener locales destinados a comercio y profesionales, estacionamientos y bodegas, servicios públicos o de beneficio común, siempre que no excedan los siguientes porcentajes:

- a) 20% del total de la superficie construida en los conjuntos habitacionales de viviendas con terreno propio de uno o dos pisos, o conjuntos mixtos con viviendas en altura.
- b) 30% del total de la superficie edificada en los conjuntos habitacionales formados exclusivamente por edificios de departamentos de 3 o más pisos.

La limitación de los porcentajes antes señalados no regirá en las zonas en que el Plan Regulador admite los destinos a que se refiere este artículo.” (El subrayado es nuestro).

4. Por otra parte la mencionada Ley N°20.741, eliminó el inciso segundo del artículo 19° del DFL N°2/59, el cual establecía que si dentro de un terreno común propio de un grupo de viviendas económicas o del terreno perteneciente a una vivienda económica, se construye un edificio que no se encuentre acogido al DFL N°2, la totalidad del inmueble quedará privado de las franquicias y exenciones contempladas en él.

A este respecto, cabe precisar que la Circular Ord. N°0405 del 11.05.07, **DDU-ESPECIFICA N°25/2007**, en su numeral 2 recogió lo indicado en el numeral 5.4 de la Circular N°37 de fecha 14 de julio de 2003 del Servicio de Impuestos Internos -cuyas materias abordan las normas del DFL N°2/59 y su fiscalización-, que se refería al inciso segundo del artículo 19° de dicha ley. Consultado dicho Servicio, respondió en su OFICIO ORD. N°107 del 18.01.17, que el texto del numeral 5.4. de la mencionada circular debe entenderse que ha quedado sin efecto a contar del 01.04.2014, fecha de la entrada en vigencia de la modificación legal.

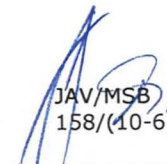
5. Al tenor de lo precedente y lo señalado por el Servicio de Impuestos Internos sobre el DFL N°2/59 actualmente vigente, es factible sostener que en un predio se pueden emplazar viviendas económicas -definidas en el artículo 6.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC)-, con otras edificaciones que no lo sean. Sin embargo, a la luz de lo dispuesto por el artículo 165° de la LGUC, los locales con destinos factibles de emplazar en un grupo de viviendas económicas, son los dispuestos expresamente en el artículo 165° (Aplica criterio indicado en el dictamen N°85.668 del 28.11.16. de la Contraloría General de la República).

Conforme a lo anterior no sería factible localizar en un conjunto de viviendas económicas otros destinos distintos de los señalados en el artículo 165°, como serían por ejemplo hotel o apart hotel, entre otros.

6. De acuerdo a la modificación introducida al artículo 165° de la LGUC por la Ley N°20.741, se deja sin efecto la frase final del numeral 1 de la Circular Ord. N°0460 del 07.08.01, **DDU 91**, referida al antiguo texto del inciso segundo del artículo 165°. Del mismo modo, conforme a la modificación introducida al DFL N°2/59, se deja sin efecto lo indicado al respecto en el primer párrafo del numeral 3 de la Circular **DDU-ESPECIFICA N°25/2007**, que colegía "*que no es factible aprobar en un mismo predio proyectos con edificaciones acogidas al DFL N°2 y otras que no tengan tal condición*", así como todo pronunciamiento en contrario, que hubiera emitido esta División previamente.

Saluda atentamente a Ud.,


**PABLO CONTRUCCI LIRA**
Jefe División de Desarrollo Urbano


JAV/MSB
158/(10-6)

DISTRIBUCIÓN:

1. Sra. Ministra de Vivienda y Urbanismo.
2. Sr. Subsecretario de Vivienda y Urbanismo.
3. Sr. Contralor General de la República.
4. Biblioteca del Congreso Nacional.
5. Sres. Intendentes Regionales I a XV y Región Metropolitana.
6. Sres. Jefes de División MINVU.
7. Contraloría Interna MINVU.
8. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU.
9. Sres. Directores Regionales SERVIU.
10. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU).
11. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU).
12. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU).
13. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano).
14. Sres. Jefes Depto. D.D.U.
15. Sres. Jefes Depto. D. U. e I. SEREMI Regionales.
16. Cámara Chilena de la Construcción.
17. Instituto de la Construcción.
18. Colegio de Arquitectos de Chile.
19. Asociación Chilena de Municipalidades.
20. Sr. Secretario Ejecutivo Consejo de Monumentos Nacionales.
21. Biblioteca MINVU
22. Mapoteca D.D.U.
23. Oficina de Partes D.D.U.
24. Oficina de Partes MINVU Ley 20.285 artículo 7 letra g.