

DDU 425

CIRCULAR ORD. N° 0644 /

MAT.: Aplicación artículos 58 y 165 de la LGUC, sobre procedencia de patente a locales factibles de emplazar en conjuntos de viviendas económicas.

Complementa Circular **DDU 374**

VIVIENDAS ECONÓMICAS; PORCENTAJES Y DESTINOS DE LOCALES ADMITIDOS.

06 NOV 2019

SANTIAGO,

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 de los artículos 58° y 165° de la LGUC, en relación a locales que pueden tener los grupos de viviendas económicas. Complementa en lo pertinente la circular Ord. N° 0346 del 12.09.17., **DDU 374**.
2. Al respecto, cabe precisar que el artículo 57° de la LGUC, dispone que *"El uso del suelo urbano en las áreas urbanas se regirá por lo dispuesto en los Planes Reguladores, y las construcciones que se levanten en los terrenos serán concordantes con dicho propósito."*
3. Seguidamente, el artículo 58° de la LGUC establece que el otorgamiento de patentes será concordante con el uso de suelo dispuesto en el Plan Regulador respectivo. Indica seguidamente que *"El otorgamiento de patentes que vulneren el uso del suelo establecido en la planificación urbana acarreará la caducidad automática de éstas, y será causal de destitución del funcionario o autoridad municipal que las hubiere otorgado."*
4. Sin embargo, cabe precisar que 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.”.

5. De lo anterior, es dable sostener por parte de esta División que, el mencionado artículo 165°, comprendido en el TÍTULO IV “De las Viviendas Económicas” constituye una excepción a lo dispuesto en el artículo 57° de la LGUC, que dispone que el uso de suelo urbano en las áreas urbanas se regirá por lo dispuesto en los Planes Reguladores.

La excepción prevista por el artículo 165° implica que, un grupo de viviendas económicas, podrán contar con un determinado porcentaje de locales, con destinos de *comercio y profesionales, estacionamientos y bodegas, servicios públicos o de beneficio común*, pertenecientes a uso de suelo de equipamiento, en sus clases comercio y servicios.

6. Asimismo, los instrumentos planificación territorial, en virtud de la primacía de la LGUC señalada en el inciso segundo del artículo 2.1.1. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, no podrán restringir o limitar lo dispuesto por el artículo 165°, como podría ser, restringir los porcentajes allí indicados o los destinos que la normativa aludida detalla, aspecto tratado en el Dictamen N° 72.095 del 09.09.2015 de la Contraloría General de la República.

7. Así, para efectos de lo dispuesto en el artículo 58° de la LGUC, las Direcciones de Obras Municipales deberán verificar que las patentes municipales sean concordantes con el uso de suelo dispuesto por el Plan Regulador respectivo o por la excepción dispuesta por el artículo 165 antes mencionado, si correspondiere.

Saluda atentamente a Ud.,



PAZ SERRA FREIRE
Jefa División de Desarrollo Urbano


MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Asesoría Jurídica
DDU
JAV / PMS / MSA
909/(171-4)
1127/(193-7)
1148/(197-4)

DISTRIBUCIÓN:

1. Sr. Ministro 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. OIRS.
24. Jefe SIAC.
25. Archivo DDU.
26. Oficina de Partes D.D.U.
27. Oficina de Partes MINVU Ley 20.285 artículo 7 letra g