



DDU - ESPECÍFICA N° 01 /2012

CIRCULAR ORD. N° 0302 /

MAT.: Atiende diversas consultas en relación con la Ley N° 20.563.

LEY N° 20.563: ART. 166 DE LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES; REGULARIZACIONES DE BIENES RAÍCES DESTINADOS A MICROEMPRESAS Y EQUIPAMIENTO SOCIAL.

Dejada sin efecto por DDU 535
Circular Ord. N°130 de fecha 05.03.2026

SANTIAGO, 31 JUL. 2012

DE: JEFA DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

1. En cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y ante diversas consultas respecto de la aplicación de la Ley N° 20.563 que "**Regulariza Construcción de Bienes Raíces Destinados a Microempresas y Equipamiento Social**", que entre otros aspectos, modificó el artículo 166 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se ha estimado necesario emitir la presente Circular, con el objeto de unificar criterios para su aplicación.

2. **Pregunta:** En primer lugar, se consulta respecto de lo dispuesto en el artículo 7° de la Ley N° 20.563 -que modifica el artículo 166 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones-, en el sentido de cómo debe calcularse el monto límite de 520 unidades de fomento de la vivienda, si incluye el terreno, si se deben incluir tanto edificaciones originales como ampliaciones, si están con permiso y/o recepción, si se aplica o no el procedimiento del artículo 6.1.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).

Respuesta: Al respecto, cabe recordar que el mencionado artículo 7° de la Ley N° 20.563, incorporó a los beneficios que otorga el artículo 166 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones -que originalmente solo estaba orientada a las ampliaciones de viviendas sociales, viviendas progresivas e infraestructuras sanitarias- 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.*".

En relación al cálculo del valor de las viviendas que no superen las 520 unidades de fomento, se debe precisar que para efectos de calcular el valor de tasación, **solo debe considerarse el valor de la edificación** -conforme a la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción del Ministerio de Vivienda y Urbanismo- **sin considerar el valor del terreno**, a diferencia de lo que ocurre para la determinación del carácter

social de una vivienda, que para efectos del artículo 166 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se calcula conforme lo dispone el artículo 6.1.4. de la OGUC.

Respecto de si deben considerarse o no en este cálculo aquellas edificaciones que no cuenten con permiso o recepción definitiva, debe aplicarse la definición de "ampliación" contenida en el artículo 1.1.2. de la OGUC que establece que son los "aumentos de superficie edificada que se construyen con posterioridad a la recepción definitiva de las obras". En tal contexto, solo deben considerarse para el cálculo de las 520 unidades de fomento de la vivienda, aquellas edificaciones que cuentan con recepción definitiva.

3. **Pregunta:** En relación a otros artículos de la Ley N° 20.563, vale decir, artículos 1° al 6°, que permiten regularizar construcciones de bienes raíces destinados a microempresas y equipamiento social, se consulta si la superficie de 250 m² como todo a que se refiere el artículo 2° de la mencionada Ley, es respecto de la no regularizada en el predio, es decir, si es posible regularizar por ejemplo un local comercial de 250 m², aun cuando en el predio en que se emplaza ya exista otra edificación con recepción final.

Respuesta: En atención a lo consultado, cabe precisar que la Ley N° 20.563 en su artículo 1°, expresamente dispone que: *"Los propietarios de bienes raíces que hayan sido construidos con o sin permiso de edificación y que no cuenten con recepción definitiva o que hayan materializado de hecho el cambio de destino de las edificaciones existentes en forma no concordante con los usos de suelo permitidos por los planes reguladores, podrán dentro del plazo de dos años, a contar desde la fecha de publicación de esta ley, regularizar su situación de acuerdo a las normas de edificación y al procedimiento simplificado que se señala más adelante."*

En armonía con lo señalado anteriormente, el artículo 2° de la citada ley establece que podrán acogerse al procedimiento simplificado de regularización las edificaciones construidas antes de la publicación de la misma, destinadas a microempresas inofensivas, siempre que las edificaciones destinadas al desarrollo de esa actividad no excedan los 250 metros cuadrados edificados y aquellas edificaciones que estén destinadas a equipamiento social, que no excedan de 400 metros cuadrados edificados.

Para tal efecto, en opinión de esta División, es dable colegir que cualquier propietario podrá solicitar la regularización de una edificación destinada a microempresa inofensiva, acogiéndose a las normas especiales y procedimientos simplificados que establece la Ley N° 20.563, siempre y cuando ésta haya sido construida antes de la publicación de la Ley N° 20.563 (D.O. 06.03.12.), que no cuente con recepción definitiva o que haya materializado de hecho el cambio de destino de la edificación existente y cuya superficie total, destinada a microempresa inofensiva, no supere los 250 m²; e igualmente cumpla con el resto de las condiciones y requisitos que dicha ley dispone. Situación similar con los equipamientos sociales, que en este caso no podrán exceder los 400 m².

Ahora bien, atendido el contexto normativo en que se establece el procedimiento simplificado a que se refiere la citada Ley N° 20.563, es menester puntualizar, que la evaluación acerca de si concurren o no todas las condiciones y requisitos que la citada ley dispone, corresponde a una ponderación de situaciones de hecho que necesariamente debe ser efectuada por la Dirección de Obras Municipales respectiva, de manera fundada, respecto de las solicitudes que en cada oportunidad se le formulen.

No obstante, cabe precisar que si en un predio existe una o más edificaciones que cuentan con recepción definitiva, aquellas construidas posteriormente corresponderán a ampliaciones, conforme a la definición de los conceptos técnicos de "ampliación" y "obra nue-

va”, contenida en el artículo 1.1.2. de la OGUC. Por consiguiente, en esos casos, **el cálculo de la superficie total construida en el predio corresponderá a la suma de las superficies de las edificaciones ya autorizadas y las superficies de las unidades que se incluirán en la solicitud de regularización.** (Ver además, respuesta N° 13 de esta Circular)

4. **Pregunta:** Otra materia por la cual se consulta, se refiere a la posibilidad de regularizar las edificaciones construidas en antejardín, acogiéndose a la Ley N° 20.563.

Respuesta: En opinión de esta División, y por tratarse de una ley especial, a las edificaciones que se acojan a sus beneficios, **solo les serán aplicables las disposiciones de los planes reguladores** (referidas a áreas de riesgo o protección y las declaratorias de utilidad pública) y normas técnicas (de habitabilidad, seguridad, estabilidad y de las instalaciones eléctricas y, cuando corresponda, de agua potable, saneamiento y gas) que se establecen en el artículo 3° de la propia Ley N° 20.563.

5. **Pregunta:** Cuando el inmueble se emplaza ocupando medianeros, se consulta si es exigible la autorización de los vecinos y el informe de estabilidad de un profesional competente, considerando el Dictamen de la Contraloría General de la República N° 14.429 del 09.03.11, y el artículo 5° de la propia Ley N° 20.563.

Respuesta: Aun cuando no está dentro de las competencias de este Ministerio interpretar los Dictámenes de la Contraloría General de la República, entendemos que el aludido Dictamen se refiere a un muro medianero al que no concurren edificaciones, en razón de lo cual el Organismo Contralor concibe que tal tipo de obra, *"no es susceptible de ser enmarcada dentro de los conceptos de edificio u obra menor"* y por lo tanto *"no es exigible un permiso de edificación a su respecto"*.

En lo referido al artículo 5°, efectivamente la Ley N° 20.563 dispone que las Direcciones de Obras Municipales, con el solo mérito de los antecedentes presentados y acreditado el pago de los derechos respectivos, procederán dentro de los plazos establecidos, a otorgar, si procediere, el correspondiente certificado de regularización, no obstante, en opinión de esta División, **ello no exime del cumplimiento de las normas del Código Civil**, en especial, considerando que **un muro medianero** -sobre el cual eventualmente se apoye la edificación- es conforme a la definición de la OGUC, el que **pertenece en común a los dueños de dos predios colindantes**.

6. **Pregunta:** Se consulta, si es factible regularizar edificaciones que se emplazan en predios que enfrentan solo pasajes, algunos de los cuales ocupan vehículos de carga, y en tal sentido, si se eximen de la restricción establecida en el artículo 2.3.3. de la OGUC, y si ello fuera así, si les es exigible la autorización del SERVIU considerando el artículo 3 a) de la Ley N° 20.563 y el artículo 75 de la ley N° 8.946 sobre pavimentación comunal.

Respuesta: En consideración a lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley N° 20.563, que dispone que solo les serán aplicables las disposiciones de los planes reguladores y normas técnicas -a las que se hizo referencia en la respuesta N° 4 de esta Circular-, en opinión de esta División **no sería exigible el cumplimiento de la restricción a que hace referencia el artículo 2.3.3. de la OGUC**, que no permite el acceso -a través de pasajes- para los usos de suelo infraestructura, actividades productivas, equipamiento y residencial, salvo el destino vivienda.

7. **Pregunta:** Se consulta respecto de las actividades que para efecto de las regularizaciones que permite la Ley N° 20.563, quedan excluidas del concepto "microempresa", en especial cuando se refiere a "expendio de alcoholes", en el sentido de aclarar si también se entienden excluidos aquellos locales que no expenden alcohol, sino que solo contemplan el "consumo al interior del local", tales como restaurantes, pubs, discotecas, entre otros. Se agrega la consulta respecto de las actividades de "educación", en el sentido de aclarar si también se entienden excluidos para acogerse a la Ley -como parte de ese destino- las escuelas de conductores.

Respuesta: En lo relativo a los locales de expendio de alcoholes, en opinión de esta División, solo **cabe aplicar a este respecto, lo dispuesto en la Ley N° 19.925** "Sobre Expendio y Consumo de Bebidas Alcohólicas".

Para lo anterior se sugiere revisar los aspectos contenidos en la mencionada Ley N° 19.925 "Sobre Expendio y Consumo de Bebidas Alcohólicas", que en el encabezado del artículo 3° dispone lo siguiente "*Todos los establecimientos de expendio de bebidas alcohólicas quedarán clasificados dentro de las siguientes categorías y tendrán las características que se señalan:*", a continuación de lo cual establece disposiciones específicas aplicables a:

- A) Depósitos de bebidas alcohólicas
- B) Hoteles, anexos de hoteles, casas de pensión o Residenciales
- C) Restaurantes diurnos o nocturnos
- D) Cabarés o peñas folclóricas
- E) Cantinas, bares, pubs y tabernas
- F) Establecimientos de expendio de cerveza o sidra de frutas
- G) Quintas de recreo o servicios al auto
- H) Minimercados
- I) Hoteles, hosterías, moteles o restaurantes de turismo
- J) Bodegas elaboradoras o distribuidoras de vinos, licores o cerveza
- K) Casas importadoras de vinos o licores
- L) Agencias de viñas o de industrias de licores establecidas fuera de la comuna
- M) Círculos o clubes sociales
- N) Depósitos de vinos
- Ñ) Salones de té o cafeterías
- O) Salones de baile o discotecas
- P) Supermercados

Respecto de las escuelas de conductores -conforme a lo dispuesto en el artículo 2.1.33. de la LUG- por tratarse de establecimientos destinados principalmente a la capacitación, **correspondería a un equipamiento de educación**, y en tal sentido, no podría acogerse a los beneficios de la Ley N° 20.563.

8. **Pregunta:** Igualmente, se consulta si las microempresas familiares, regidas por la Ley N° 19.749, se pueden regularizar dentro de esta Ley; y en relación a lo mismo, si es posible regularizar una actividad comercial, en una propiedad con destino habitacional.

Respuesta: En opinión de esta División, no existiría inconveniente en regularizar edificaciones que correspondan a microempresas familiares a que se refiere la Ley N° 19.749, siempre que se dé cumplimiento a las disposiciones de la Ley N° 20.563 (artículos 1° al 6°), incluido el concepto de microempresa contenido en esta última con las siguientes consideraciones:

- Aun cuando ninguna de las dos leyes exige el cumplimiento de la norma urbanística de "uso de suelo" establecida en los planes reguladores, tanto para efectos estadísticos como para efectos del llenado de los formularios únicos nacionales, cuando se trate de una microempresa familiar conforme a la Ley N° 19.749, el destino principal será "vivienda" o "habitacional". Lo anterior, en el entendido que no se vulnere uno de los requisitos esenciales de la N° 19.749, cual es, "que la actividad económica que constituya su giro se ejerza en la casa habitación familiar."
- En consideración a que el artículo 2° de la Ley N° 20.563, establece que "podrán acogerse a esta ley las edificaciones construidas antes de la fecha de su publicación, que estén destinadas a microempresas inofensivas", **solo es posible regularizar al amparo de esta Ley, las edificaciones o la parte de las edificaciones destinadas a microempresa** construidas en el predio, lo que excluiría a aquellas destinadas a vivienda u otro destino no contemplado en la ley. (ver respuesta 13 de esta Circular)
- Debe tenerse presente que en los casos de viviendas económicas, y en concordancia con lo dispuesto en el artículo 162 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, solo podrán mantener su condición de tal, y por ende, mantener las franquicias tributarias correspondientes, en tanto "su principal destino subsista como habitacional". Conforme se indica en la Circular DDU-Específica 81/2007, de esta División, el destino vivienda subsiste, mientras las actividades complementarias no sobrepasen la mitad de la superficie edificada de la misma.

Respecto de la segunda parte de la consulta, aplica lo mencionado en la respuesta 13 de esta Circular.

9. **Pregunta:** Si la actividad se desarrolla en una copropiedad, tanto para el caso de una unidad vendible o en bien común, se consulta si es requisito contar con los acuerdos que indica la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria.

Respuesta: Se debe señalar en primer término, que resulta poco probable que se requiera **regularizar** una copropiedad destinada a microempresa o equipamiento social, dado que para haberse acogido a dicho régimen, se requiere cumplir además, con la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General, las que obligan a contar con los permisos y recepciones correspondientes.

Con todo, en los casos que sí sea pertinente aplicar la Ley N° 20.563 en copropiedad, en opinión de esta División **se deben requerir los acuerdos respectivos de la Asamblea de Copropietarios**, según las materias descritas en el artículo 17 de la Ley N° 19.537 Sobre Copropiedad Inmobiliaria. (Ver además respuesta 13 de esta Circular)

10. **Pregunta:** Se consulta si es factible acoger parcial o totalmente a la Ley N° 20.563 la edificación colectiva, siempre que sus unidades cumplan individualmente con los requerimientos establecidos para ello.

Respuesta: Aplica lo mencionado en el punto anterior.

11. **Pregunta:** En similar orden de cosas, se consulta si para el caso en que en un predio existen 2 actividades distintas, como por ejemplo en el primer piso taller artesanal y en el segundo piso una peluquería, se requiere un certificado por cada actividad.

Respuesta: En relación con la consulta, se debe mencionar que en opinión de esta División, en caso de existir más de una actividad en el predio -que efectivamente cumpla con las condiciones y requisitos para acogerse a los beneficios de la Ley N° 20.563- **se deben acompañar a la respectiva solicitud de regularización, los certificados de calificación de actividad inofensiva en los casos que corresponda, según se indica en la respuesta N° 14 de este documento**, ya que tal como lo expresa el artículo 2° de la Ley N° 20.563, solo se pueden acoger a sus beneficios, las edificaciones que estén destinadas a microempresas inofensivas.

12. **Pregunta:** Se consulta qué tipo de microempresa y/o actividad comercial cabe dentro de la Ley N° 20.563.

Respuesta: Sobre la materia, se debe remitir a lo dispuesto en la propia Ley N° 20.563, en su artículo 4°, cuyo inciso primero expresa textualmente lo siguiente:

"Para los efectos de esta ley, se entiende por microempresa toda actividad industrial, comercial o de servicios, excluidas las de salud, de educación y de expendio de alcoholcs, cuyas edificaciones destinadas al desarrollo de la actividad no excedan los doscientos cincuenta metros cuadrados edificadas."

13. **Pregunta:** Se consulta si la propiedad a regularizar, puede tener usos mixtos (habitacional y comercio).

Respuesta: En opinión de esta División, no es posible regularizar al amparo de la Ley N° 20.563, una edificación que tenga superficies destinadas a uso comercial y a uso habitacional, en el entendido que dicha Ley solo permite regularizar edificaciones destinadas a microempresas y aquellas destinadas a equipamiento social. Por tanto, en tales casos **solo sería factible regularizar las edificaciones, o la parte de las mismas, que sean acordes con los destinos que la mencionada Ley permite.**

14. **Pregunta:** En relación con el formulario de solicitud, particularmente los puntos 5 y 7, se consulta en qué casos se debe requerir el certificado de calificación de actividad inofensiva, y si es posible exigir dicho certificado, para la tramitación y aprobación, cuando se trata de una empresa que no tiene destino industrial o cuando se trata de actividades comerciales, empresas de servicios profesionales y técnicos y oficinas administrativas.

Respuesta: En opinión de esta División, de las actividades que la Ley N° 20.563 contempla como microempresa en su artículo 4°, solo es susceptible de ser calificada la actividad industrial. Conforme a lo anterior, el certificado de calificación de actividad inofensiva **solo debiera requerirse para la actividad industrial y no para las comerciales o de servicios.**

15. **Pregunta:** En relación con la materia anterior, se consulta asimismo si requieren del certificado de calificación de actividad inofensiva, talleres inofensivos (tales como confección de prendas de vestir, sastrería, carpintería, imprentas), fábricas inofensivas (tales como panaderías o pescaderías), locales comerciales, salas de venta, farmacias, galpones y bodegas inofensivas.

Respuesta: En opinión de esta División, es aplicable el mismo criterio señalado en la respuesta N° 14 de esta Circular.

16. **Pregunta:** Se consulta si dicho certificado de calificación de actividad inofensiva, por ser un trámite que la autoridad sanitaria entrega dentro de un periodo de 30 días, es posible tramitar el expediente de regularización conforme a la Ley N° 20.563, presentando la cedula o recibo de ingreso de la solicitud para la calificación ante la autoridad sanitaria.

Respuesta: En los casos que sea requisito este documento, **debe adjuntarse junto con la solicitud**, tal como lo dispone expresamente el último inciso del artículo 3° de la Ley N° 20.563.

17. **Pregunta:** Se consulta si por "profesional competente" -quien debe suscribir la solicitud de regularización conforme a la Ley N° 20.563-, debe entenderse lo establecido por el artículo 17 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y lo señalado en el Dictamen N° 3.356 de la Contraloría General de la República del 18.01.22, vale decir, un arquitecto, ingeniero civil o constructor civil.

Respuesta: En opinión de esta División, el profesional competente que debe suscribir la solicitud de permiso de edificación y de recepción de obras debe entenderse en alusión a los profesionales indicados en el artículo 17 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, vale decir, un **arquitecto, un ingeniero civil o un constructor civil**.

18. Por último, cabe señalar que con fecha 12.04.18 esta División de Desarrollo Urbano ha emitido la circular instructiva Circular Or. N° 0118, **DDU 249**, que distribuye los formularios únicos para la aplicación de la Ley N° 20.563.

Saluda atentamente a Ud.,



Jefe División de Desarrollo Urbano

APC/AAS/PCC/JAV
657 (39-2)
670 (39-20)
672 (41-5)
782 (43-6)
807 (51-7)
825 (52-5)
876 (57-7)

DISTRIBUCIÓN.

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo
2. Sr. Subsecretario de Vivienda y Urbanismo
3. Sr. Contralor General de la República.
4. Sres. Biblioteca del Congreso Nacional
5. Sres. Intendentes Regionales I a XII, XIV, 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. Sres. 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. Biblioteca MINVU
21. Mapoteca D.D.U.
22. Oficina de Partes D.D.U.
23. Oficina de Partes MINVU, Ley 20.285, artículo 7, letra g.

DEROGADA

