SEREMI
Región de Arica y Parinacota

Ministerio de Vivienda y Urbanismo

ORD: **Nº** 1057 **/2017**

ANT: Oficio Nº 3230 de fecha 26 de Septiembre de Directora de Obra s Municipales

MAT.: Pronunciamiento respecto a la aplicación de la norma urbanística de densidad en proyectos que involucren edificios DFL-2 y hoteles.

ADJ.: DDU 374/12 Septiembre 2017

Arica,

05 OCT 2017

DE: SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE ARICA Y PARINACOTA

A: SRA. ROSA DIMITSTEIN ARDITI
DIRECTORA DE OBRAS MUNICIPALES
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ARICA

Junto con saludar cordialmente y en atención a carta indicada en antecedentes, mediante la cual solicita pronunciamiento de esta Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo , respecto a la aplicación de la norma urbanística para el cálculo de densidad en proyectos que consideran en un mismo predio edificios de vivienda en altura acogidos al DFL-2 y Hoteles. Se informa lo siguiente:

Mediante circular DDU 374 de fecha 2 de Septiembre de 2017, se impartieron instrucciones respecto de la aplicación del Art 165° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en virtud 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 en el sentido de eliminar el inciso segundo del Art 19° del DFL-2.

Es así como la Ley N° 20.741 eliminó el inciso segundo del Art 19° del DFL-2, 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 encuentra acogido al DFL-2, la totalidad del inmueble quedará privado de las franquicias y exenciones contempladas en él.

En consecuencia es dable concluir que al encontrarse derogada este requerimiento para las construcciones acogidas al DFL-2, actualmente se encuentran permitidas otras construcciones siempre que el Instrumento de Planificación lo permita.

Con respecto a consulta acerca del cálculo de densidad para un proyecto destinado a hotel, al respecto el Art 2..2.5. de la O.G.U.C. establece las superficies a ceder gratuitamente para satisfacer las necesidades de áreas verdes, equipamiento, actividades deportivas y recreacionales y circulación . Para lo cual se establecen tablas de cálculo de superficies en base a la densidad de los proyectos de Loteos. Este artículo establece los índices mínimos para viviendas, industria y otros usos pero como se indica corresponde a los proyectos de Loteo.

Con respecto a un proyecto que cuenta con la urbanización completa y que no es parte de un Loteo, el Art 2.1.22. O.G.U.C. establece :

> *"Los Instrumentos de Planificación Territorial que fijen densidad, deberán expresarla en densidad bruta en habitantes por hectárea y se entenderá que su equivalencia o conversión en número de viviendas será igual al valor que resulte de dividir la densidad establecida por el coeficiente 4.*

El parámetro de densidad establecido en los instrumentos de planificación territorial sólo se aplicará al destino de vivienda del tipo de uso de suelo Residencial."

De la interpretación de este artículo se concluye que el coeficiente de densidad establecido en el Instrumento de Planificación corresponde sólo al destino de vivienda, por lo cual no aplicaría a los usos de hogares de acogida, así como edificaciones y locales destinados al hospedaje incluidas en los usos de suelo Residenciales, en base a esto no correspondería aplicar criterio de densidad para las actividades de hospedaje, debiendo sus construcciones regirse por las otras condiciones de edificación establecidas para la Zona por el Plan Regulador Comunal.

Sin otro particular, saluda atentamente a Usted,

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGION ARICA Y PARINACOTA

CLAUDIA BUSTOS CARPIO
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE ARICA Y PARINACOTA

GPC/gpc
Distribución:
- Secretaria Seremi
- Depto. DUI
- Oficina de Partes

Estudiar

Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Gobierno de Chile

DDU 374

CIRCULAR ORD. N° 0346 /

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.