

Asociación de Oficinas de Arquitectura Comité de Normas y Planificación Urbana

INFORME: ANÁLISIS DE CIRCULARES.

EDICIÓN 2

FECHA: 17.04.2018

Introducción.

La Ley General de Urbanismo y Construcciones mediante su artículo 4º faculta al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de la División de Desarrollo Urbano, **impartir las instrucciones para la aplicación** de las disposiciones de la Ley General y su Ordenanza General, mediante circulares, las que se deben mantener a disposición de cualquier interesado.

Sin embargo, las mencionadas circulares han pasado a ser un nuevo marco regulatorio paralelo a la Ley y su Ordenanza General sin mediar procesos de revisión, de toma de conocimiento, pudiendo incluso en un corto período cambiar radicalmente la aplicación de normas generando incertezas e inestabilidad en el sistema de revisión y otorgamiento de permisos de edificación, principalmente por el hecho de que las circulares son solo aclaraciones de las normas y por lo tanto su aplicación ha sido de aplicación retroactiva.

La Contraloría General de la República a raíz de reclamaciones interpuestas por particulares relativas a la emisión de algunas circulares, que posteriormente han sido derogadas o modificadas sustancialmente, ha señalado lo siguiente:

“Pues bien, de lo precedentemente expuesto, es del caso anotar que contrario a lo manifestado por esa subsecretaría, el singularizado oficio N° 192 se aparta de lo regulado en el enunciado inciso vigésimo del artículo 2.6.3, por cuanto para efectos de determinar la aplicación de dicho precepto, alude a elementos no contemplados en aquel.” Dictamen N° 33.338 Fecha: 12-IX-2017

“En ese contexto, esta sede de control debe concluir que lo expresado por la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo en el N° 4. de su DDU 289 resulta objetable, en tanto, por una parte, no se vislumbran en dicho instrumento ni en el parecer recabado del ministerio del ramo las herramientas de hermenéutica legal que sostengan lo señalado en ese numeral, y por otra, no consigna en este parámetros o elementos de referencia que, siendo jurídicamente admisibles para la interpretación del sentido de la norma, permitan su correcta aplicación.” Dictamen N° 1.780 Fecha: 08-I-2016.

“Es menester expresar que con la mencionada DDU N° 271 la referida División de Desarrollo Urbano excedió las facultades de interpretación que le son propias en virtud de lo consignado en el artículo 4º de la LGUC, al sugerir requisitos para la procedencia de la rectificación y

modificación de deslindes, por lo que ha de corregirse dicha situación, dentro del término otorgado anteriormente.” Dictamen N° 087449N15 de fecha 04.11.2015

Bajo estos criterios y considerando además los impactos en la aplicación de las circulares emitidas, se ha realizado el siguiente análisis:

DDU	401
N° Ord.	00078
Fecha	12-02-2018
Descriptor	NORMAS URBANÍSTICAS; ESTACIONAMIENTOS PARA BICICLETAS
Materia	Complementa Circulares Ord . N° 0310 de fecha 09.07.15, DDU 288 y Ord. N° 01 5, de fecha 20.03 .17, DDU 340, en relación a la exigencia de estacionamientos de bicicletas en condominios acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria.
Planteamiento que se analiza.	<i>“En tal sentido, debe distinguirse la “vivienda unifamiliar” de las unidades de vivienda que integran un condominio acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria (sea tipo A o B) y, por lo tanto, entenderse que toda edificación, cualquiera sea su destino -siempre y cuando no se trate de una vivienda unifamiliar- debe dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.4.1 bis de la OGUC o al artículo transitorio del D.S. 109 (MINVU) de 2015, según corresponda.”</i>
Análisis	<p>La citada circular, a consecuencia de instruir la aplicación del artículo 2.4.1 bis de la OGUC ha interpretado que las viviendas unifamiliares no podrán ser aquellas acogidas a copropiedad inmobiliaria (sea tipo A o B).</p> <p>Sin embargo, dicha interpretación genera una serie de implicancias como la aplicación de otros artículos e incongruencias en artículos de la OGUC, entre ellos:</p> <p><i>“Artículo 4.1.15. En los conjuntos de viviendas unifamiliares en extensión de hasta 3 pisos de altura, estén o no acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria, las fachadas de las viviendas o partes de estas fachadas, deberán contemplar, entre ellas, las siguientes distancias mínimas:”</i></p> <p><i>“Artículo 4.2.1.....El artículo 4.2.7. será aplicable a toda edificación, con excepción de las viviendas unifamiliares y de las escaleras interiores de unidades en edificios colectivos.”</i></p> <p><i>“Artículo 5.1.46.3. De los Permisos de Edificación de Viviendas Tipo: Tratándose de proyectos de viviendas tipo, entendidas éstas como viviendas unifamiliares cuyas condiciones técnicas hayan sido autorizadas previamente por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo...”</i></p> <p><i>“Artículo 6.1.10. Las viviendas unifamiliares que forman parte de un conjunto a que se refiere el artículo 6.1.8., y las que forman parte de un loteo con construcción simultánea conforme al artículo 6.2.5. cuando se desarrollan en extensión, deberán cumplir, entre ellas, con las distancias mínimas horizontales señaladas en el artículo 4.1.15., sin que les sean</i></p>

	<p><i>aplicables las disposiciones del artículo 2.6.3., todos de esta Ordenanza.”</i></p> <p>Lo anterior además es aplicable a variadas circulares emitidas que incluyen el concepto de vivienda unifamiliar, entendidas como viviendas en extensión, a aquellas acogidas a copropiedad inmobiliaria.</p> <p>En nuestra opinión, la interpretación del concepto unifamiliar es limitada al entender que una vía de uso público solo puede entenderse como un bien nacional de uso público. Realizando una interpretación armónica de los distintos artículos de la OGUC se podría interpretar que la definición de vía de uso público es aplicable a las vías comunes de uso público. El uso público en la OGUC no está limitado a bienes nacionales de uso público, como por ejemplo los edificios de uso público.</p>
--	---

DDU	397
N° Ord.	0034
Fecha	24-01-2018
Descriptor	ESTUDIOS DE IMPACTO SOBRE EL SISTEMA DE TRANSPORTE URBANO.
Materia	Aplicación del artículo 2.4.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), para el caso de ampliaciones y modificaciones de proyecto.
Planteamiento que se analiza.	<p>Ampliaciones.</p> <p>En caso de ampliaciones de un proyecto que contó con un EISTU aprobado, cuando la ampliación contempla un aumento en el número de estacionamientos, corresponderá a la SEREMITT respectiva, previa solicitud del titular del proyecto adjuntando los informes técnicos respectivos, evaluar si dicho aumento amerita presentar una modificación del EISTU anterior para su aprobación por parte de la ventanilla única.</p> <p>En caso de ampliaciones de un proyecto que no contó con un EISTU aprobado, cuando la ampliación incluye nuevos estacionamientos que junto a los existentes en el predio superan los umbrales señalados en el citado artículo, dicha ampliación requerirá presentar, al momento de ingresar la solicitud a la DOM, un EISTU aprobado, considerando la totalidad de los estacionamientos en el predio.</p>
Análisis	<p>Si bien la citada circular tiene lógica en su desarrollo, se requiere un cambio a la OGUC para llegar a la interpretación realizada en materia de ampliaciones. Lo anterior debido a las siguientes definiciones de la OGUC:</p> <p>"Proyecto": conjunto de antecedentes de una obra que incluye planos, memorias, especificaciones técnicas y, si correspondiere, presupuestos.</p>

	<p>“Ampliación”: aumentos de superficie edificada que se construyen con posterioridad a la recepción definitiva de las obras.</p> <p>“Artículo 2.4.3. Los proyectos residenciales y los proyectos no residenciales que consulten en un mismo predio 250 o más y 150 o más estacionamientos, respectivamente, requerirán de un Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano.”</p> <p>De las definiciones antes señaladas la exigencia de elaborar un EISTU se encuentra determinada por la presentación de “proyectos” que consulten en un mismo predio la cantidad de estacionamientos definidos y no por la resultante de estacionamientos existentes más los consultados en un proyecto.</p> <p>Lo señalado anteriormente perderá su vigencia a partir de la entrada en vigencia de DS N° 14/2018 del MINVU, relativa a Aportes al Espacio Público, esto es, una vez transcurridos 18 meses desde la fecha que se publique en el Diario Oficial el reglamento (MTT) a que se refiere el artículo 171 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, conforme lo establece el artículo Primero Transitorio.</p>
--	---

DDU	365
N° Ord.	0296
Fecha	21.07.2017
Descriptor	PERMISOS DE EDIFICACION; NORMAS URBANISTICAS; DISTANCIAMIENTOS; CONJUNTO ARMONICO
Materia	Aplicación de los artículos 2.6.3., 2.6.15. Y 2.6.16. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), para permisos de edificación en dos o más predios. Deja sin efecto Circular Ord. N° 262, DDU ESPECÍFICA N° 15/2007.
Planteamiento que se analiza.	La circular establece que “En estos casos de carácter excepcional, las edificaciones podrán eximirse solamente de cumplir con la aplicación de las disposiciones relativas a rasantes y distanciamientos en los deslindes, entre los predios que conforman el conjunto armónico.”
Análisis	Esta interpretación ha generado aplicaciones contrarias a lo indicado en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones., la cual señala en su artículo 2.6.16 que “Asimismo dichos proyectos podrán redistribuir la capacidad máxima de edificación de cada predio en el total del proyecto, siempre que el volumen total del proyecto no supere la suma de las capacidades máximas de edificación de los predios individuales y la altura máxima que resulte de la aplicación del artículo 2.6.9.
DDU	391
N° Ord.	0465
Fecha	06-12-2017

Descriptor	NORMAS URBANISTICAS, SISTEMA DE AGRUPAMIENTOS, EDIFICACIÓN CONTINUA.
Materia	Aplicación artículos 1.1.2. y 2.6.1. de la OGUC respecto de características de la edificación continua. Deja sin efecto Circular DDU 360.
Planteamiento que se analiza.	<p>Conforme (...) se ha estimado necesario emitir la presente circular con el fin de impartir instrucciones sobre la aplicación de los artículos 1.1.2. Y 2.6.1. de la OGUC para la edificación continua, en relación a sus características a partir del plano de fachada.</p> <p>Al respecto, cabe hacer presente que el artículo 1.1.2. de la OGUC define como edificación continua "la emplazada a partir de los deslindes laterales opuestos o concurrentes de un mismo predio manteniendo un mismo plano de fachada con la edificación colindante y cumpliendo con la altura que establece el instrumento de planificación territorial".</p>
Análisis	<p>Dentro de la profundidad máxima de la edificación continua establecida por el plan regulador, el cuerpo continuo puede presentar interrupciones en el deslinde, y/o presentar al interior del volumen mismo, vacíos, características que no alterarían la condición de continuidad y las particularidades de la misma que estableció el IPT. La parte aislada del volumen al interior del predio que sobrepase la profundidad máxima de la edificación continua, deberá cumplir las normas sobre rasantes establecidas por IPT o OGUC.</p> <p>Lo señalado anteriormente, es sin perjuicio de la aplicación de, disposiciones especiales que el respectivo plan regulador establezca sobre el emplazamiento de otros volúmenes posteriores a la profundidad máxima, en atención a que conforme lo dispone el inciso cuarto del artículo 2.6. L de la OGUC, "Los Planes Reguladores Comunes podrán establecer las características que deberán cumplir las edificaciones continuas, incluidas las posibilidades de retranqueos, encuentros con predios en que exista edificación aislada, y sitios esquina en zonas con antejardín obligatorio."</p> <p>Se deja sin efecto Circular Ord. N°0223 de 12-06-17, DDU 360.</p>

DDU	390 y otras.
N° Ord.	0464 y otras
Fecha	06-12-2017
Descriptor	DEJA SIN EFECTO O MODIFICA PARCIALMENTE CIRCULARES.
Materia	Evaluación de Circulares. Deja sin efecto algunas materias contenidas en Circulares en la forma que indica.
Planteamiento que se analiza.	<p>Déjense parcialmente sin efectos y en los términos que se indican a continuación la siguiente Circulares:</p> <ul style="list-style-type: none"> - DDU 369 (Ord. N° 311 del 27.07.2017): Tema: Se elimina en la materia la referencia a la circular DDU ESPECIFICA 08/09. Motivo/consideraciones: La circular DDU-ESPECIFICA 08/09 fue dejada sin efecto por DDU 354. - DDU 95 (Ord. N°585 Del 30.11.2001): Tema: Considerando lo instruido en la circular Ord. N°0199 de 30.05.2017 DDU 353 se deja sin efecto el último párrafo del punto 2. Motivo/consideraciones: La circular DDU 353 debió dejar sin efecto el último párrafo del punto 2 de la DDU 95. <p>Modifíquese en los términos que se indican a continuación las siguientes circulares:</p> <ul style="list-style-type: none"> - En la materia, y en el número 6 de la Circular ORD. N°346 del 12.09.2017 DDU 374 Donde dice: Deja sin efecto frase final de número 1 de la Circular 91 <p>Debe decir: Deja sin efecto frase final de número 2 de la Circular 91.</p>
Análisis	<p>La División de Desarrollo Urbano ha tomado la decisión de rectificar las circulares erradas y complementándolas, haciendo más difícil su comprensión y aplicación.</p> <p>Se solicita que a futuro las circulares sean derogadas y se emitan nuevas circulares que rectifiquen y planteen las instrucciones de forma completa para tener una única versión sobre la materia.</p>

DDU	387
N° Ord.	0461
Fecha	06-12-2017
Descriptor	PLANIFICACIÓN URBANA; PLAN REGULADOR COMUNAL; EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.
Materia	Sobre procedencia de superponer procesos de Evaluación Ambiental Estratégica y los normados en los artículos 43° Ley General de Urbanismo y Construcciones, sobre Planes Reguladores Comunales.
Planteamiento que se analiza.	En el caso de los PRC, solo una vez emitida la resolución de término de la EAE, podrán iniciarse los trámites de consulta y aprobación contemplados a partir del numeral 1 del inciso segundo del artículo 2 .1.11. de la OGUC.

Análisis	<p>Es preciso recordar que el artículo 2.1.11 norma el proceso de formulación y aprobación del PRC.</p> <p>Esta instrucción es un retroceso y un cambio a la forma en que hasta esa fecha se estaban formulando los PRC.</p> <p>Si bien la presente Circular se ampara en un Dictamen de la CGR, es necesario que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo adopte las medidas que evite duplicidad en los procesos de participación ciudadana y en la toma de decisiones de las autoridades.</p> <p>Se podría presentar la situación de reiniciar los procesos de EAE cuando un instrumento de planificación, a consecuencia de los procesos de participación de la OGUC, haya modificado algunas alternativas de desarrollo previamente evaluadas. Los procesos de formulación y evaluación deben propender a ser integrales, no solo técnicamente sino también en cuanto a las instancias de participación. Esta situación deberá ser abordada en la reglamentación de la Ley de Transparencia del Mercado de Suelo.</p> <p>Además, es de suma importancia instruir sobre aquellas modificaciones a los PRC que no requieren EAE (Enmiendas y Modificaciones NO sustanciales) y su instancia para acogerse al artículo 117 de la LGUC sobre postergación de permisos de edificación y subdivisión.</p>
----------	--

DDU	381
N° Ord.	0374
Fecha	10-10-2017
Descriptor	NORMAS URBANÍSTICAS; LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA; ESTACIONAMIENTOS, EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS EN OTROS PREDIOS O EDIFICIOS QUE CONSULTEN ESTACIONAMIENTOS
Materia	Inciso segundo de artículo 2.4.2., de la OGUC no aplica en caso de proyectos acogidos a Ley N°19.537. Aplica Circular DDU 178
Planteamiento que se analiza.	<p>Conforme (...) con el fin de impartir instrucciones respecto de la aplicación del artículo 2.4.2. inciso segundo de la OGUC a condominios acogidos a la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, en atención al dictamen N° 32.439 del 05.09.17 de la Contraloría General de la República, el cual indica que no es posible cumplir la cantidad mínima obligatoria de estacionamientos en un predio distinto a aquel correspondiente al condominio.</p> <p>La cuota mínima obligatoria de estacionamientos exigida, debe ser cumplida en el predio en el cual se emplaza el condominio. Sólo los estacionamientos que excedan la cuota mínima obligatoria pueden localizarse en otro predio o edificación, confirmando el contenido de la Circular DDU 178.</p>

Análisis	<p>Es preciso señalar que, si bien dicha Circular emana de un Dictamen de la CGR, dicha contraloría ratificó el criterio que fundamentó el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.</p> <p>A nuestro entender la modificación introducida al artículo 8º de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria permitió que la DDU hubiese interpretado dicha norma de forma equivalente a cualquier otro proyecto de edificación acogido o no a copropiedad inmobiliaria. Lo anterior se fundamenta por una parte por un análisis práctico, en el sentido de entender el por qué un proyecto acogido a copropiedad no podría aplicar dichas disposiciones, y por otra parte al interpretar la modificación (Ley N°20.741 – D.O. 01.04.14.) introducida al artículo 8 que señala: “Artículo 8º.- En todo condominio deberá contemplarse la cantidad de estacionamientos requerida conforme a las normas vigentes.”</p> <p>A nuestro entender el incluir la frase “conforme a las normas vigentes” claramente el legislador pretendió igualar la aplicación de las normas sobre cantidad de estacionamientos según la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones que para estos efectos permite que los estacionamientos exigidos puedan localizarse en otro predio o edificación.</p> <p>Es importante que la prohibición de esta norma para los proyectos de copropiedad inmobiliaria ha limitado el desarrollo de conjuntos armónicos en dos o más predios, pudiendo redistribuir la totalidad de las normas urbanísticas, como si se tratase de un solo predio, con excepción de los estacionamientos, exigiendo en algunos casos duplicar los accesos y salidas de los vehículos de un mismo proyecto.</p>
----------	---

DDU	379 / 316
N° Ord.	0368
Fecha	03-10-2017
Descriptor	NORMAS URBANÍSTICAS; ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN, ELEMENTOS EXTERIORES UBICADOS EN LA PARTE SUPERIOR DE LOS EDIFICIOS
Materia	Aplicación artículo 2.6.3., inciso vigésimo, de la OGUC, sobre terrazas y elementos exteriores ubicados en la parte superior de los edificios. Complementa número 5 de la Circular DDU 316.
Planteamiento que se analiza.	<p>Conforme (...) con el fin de impartir instrucciones respecto de la aplicación del artículo 2.6.3. inciso vigésimo de OGUC, que se refiere a terrazas y elementos exteriores ubicados en la parte superior de los edificios en el sentido de complementar la Circular Ord. N°0279 del 19. 07.1 6, DDU 316, a la luz de lo dispuesto en los dictámenes N° 14.578 del 25 .04. 17 y N° 33 .338 del 12.09.17 de la Contraloría General de la República.</p> <p>En consecuencia, se corrige y complementa el numeral 5 de la Circular DDU 316 de la siguiente manera:</p>

	<p>"5 Sin embargo, las construcciones que se emplazan en la parte superior de los edificios, tales como quinchas, salas de reuniones, terrazas cubiertas, entre otros, que no reúnan las características para considerarles dentro de los elementos similares exteriores a que se refiere el inciso vigésimo del artículo 2.6.3. de la OGUC, deberán considerarse como un piso más, ponderación que en todo caso corresponderá a la respectiva Dirección de Obras Municipales, según las características que presente cada proyecto en particular, ya que según sea el caso, estas construcciones podrían constituir superficie edificada o locales habitables y no habitables a que se refiere el artículo 4.1.1. de la OGUC y en dicha consideración no podrían ser asimilables a las salas de máquinas, chimeneas, estanques, miradores, barandas o paramentos perimetrales y similares elementos exteriores."</p>
Análisis	<p>A partir de la dictación de las Circulares antes señaladas las Direcciones de Obras han prohibido cualquier tipo de actividades en las terrazas de los edificios, sean o no superficie edificada, entre las prohibiciones la instalación de piscinas (sin cubierta). Lamentablemente la interpretación restrictiva de lo señalado en el artículo 2.6.3 de la OGUC ha generado discrecionalidad normativa entre las DOM.</p> <p>Se requiere que tanto la OGUC como las Circulares emitidas sean aclaradas bajo una mirada arquitectónica de los edificios y el uso en su quinta fachada.</p>

DDU	378
N° Ord.	0355
Fecha	28-07-2017
Descriptor	DE LA ARQUITECTURA. CONDICIONES DE HABITABILIDAD. REQUERIMIENTOS DE ILUMINACIÓN NATURAL PARA LOCALES HABITABLES.
Materia	Aplicación de artículo 4.1.1., 4.1.2 y 4.1.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones
Planteamiento que se analiza.	Es dable concluir que conforme a la reglamentación antes citada (4.1.2.), en materia de iluminación natural, los locales o recintos definidos como habitables siempre deberán contar con ventanas , con la sola excepción de los locales pertenecientes a un centro comercial cerrado descritos en el punto anterior. Por su parte, y en materia de ventilación de dichos locales o recintos, ésta podrá ser de forma natural por regla general, forzada o mecánica como alternativa, o con sistema de climatización artificial excepcionalmente en los locales de centros comerciales cerrados.
Análisis	Si bien la presente Circular no presenta incongruencias normativas (OGUC) se solicita la evaluación de dicha norma considerando que existe un importante número de locales habitables que se desarrollan

	sin iluminación natural, principalmente por el uso de los subterráneos (Auditorios, gimnasios, salas de reuniones, servicios hoteleros, camarines, etc.) y cuya iluminación y ventilación pueden ser resueltos mediante sistemas mecánicos establecidos.
--	--

DDU	374
N° Ord.	0346
Fecha	12-09-2017
Descriptor	VIVIENDAS ECONÓMICAS; PORCENTAJES Y DESTINOS DE LOCALES ADMITIDOS
Materia	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 ESPECÍFICA N°25/2007.
Planteamiento que se analiza.	<p>Conforme (...) impartir instrucciones respecto de la aplicación del artículo 165° de la 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.</p> <p>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 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 CG).</p> <p>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.</p>
Análisis	<p>De la Historia de la Ley N° 20.741 se desprende, en nuestra opinión, la búsqueda de permitir los proyectos de viviendas económicas con otro tipo de viviendas y usos.</p> <p>La Circular antes señaladas descarta la posibilidad de incluir en un mismo permiso un conjunto de viviendas económicas y proyectos con otros destinos, como podrían ser educacionales (centros de formación técnica o jardines infantiles) de salud (consultorios, centros de diagnóstico, etc.).</p> <p>A nuestro juicio la integración de usos en un mismo proyecto que permita la construcción conjunta de viviendas económicas y sociales, genera beneficios de integración social y urbana.</p>

	<p>Por lo tanto, se requeriría reinterpretar o definir en la OGUC el concepto de “conjunto de viviendas económicas” en el sentido que no restrinja la posibilidad de integrar en un mismo permiso otros usos de suelo o actividades.</p> <p>En este sentido y considerando el cambio al DFL N° 2 que permite desarrollar proyectos de viviendas DFL N° 2 con aquellas que NO sean DFL N° 2 es imprescindible aclarar cuándo un proyecto de este tipo se clasifica o no como conjunto de viviendas económicas.</p> <p>Se podría generar la paradoja de considerar un mínimo de viviendas DFL N° 2 y denominarlos “conjunto de viviendas económicas” y acogerse a los beneficios del artículo 6.1.8 de la OGUC.</p>
--	---

DDU	371
N° Ord.	0332
Fecha	29-08-2017
Descriptor	PERMISOS, APROBACIONES Y RECEPCIONES; FRANJAS AFECTAS A UTILIDAD PÚBLICA; TIPOS DE PERMISOS DE URBANIZACIÓN Y CASOS EN QUE RESULTA OBLIGATORIO URBANIZAR UN PREDIO.
Materia	Aplicación de los artículos 65, 67, 68, 70, 134, 135, 140 de la LGUC, y de los artículos 2.2.1. y 2.2.4. de la OGUC
Planteamiento que se analiza.	<p>3. Asimismo, se ha consultado sobre el tipo de permiso o autorización que corresponde solicitar cuando se requiere urbanizar "voluntariamente" dentro del predio una franja afecta a Declaratoria de Utilidad Pública, ya sea por una vía que pasa íntegramente por su terreno o que afecta a parte del mismo, en su frente, por el ensanche de una vía consultada en un Plan Regulador. Se solicita, además, el pronunciamiento de esta División, respecto de si esta urbanización correspondería a un "proceso independiente", exento del pago de derechos, que no requiere que obligatoriamente sea solicitado de forma conjunta con una división afecta a utilidad pública o con el resto de actuaciones asociadas a los casos señalados en el artículo 2.2.4. de la OGUC.</p> <p>3.1. Respecto de la materia consultada, cabe señalar en primer lugar que, de acuerdo a lo expuesto en los puntos anteriores, la normativa vigente de urbanismo y construcciones no contempla las "urbanizaciones voluntarias" como parte de los procesos de urbanización que se detallan en el punto I-3 de esta Circular, por cuanto dependiendo del escenario en que se enmarque la división necesaria para segregar, ceder y urbanizar el área afecta a declaratoria, corresponderá que ésta sea tramitada como una división de un predio que está afecto a utilidad pública o, conforme al procedimiento reglado para los proyectos acogidos a la Ley N° 19.537, afectos a utilidad pública por el instrumento de planificación territorial, e incluso como loteo cuando</p>

	<p>se contemplen además, aperturas de nuevas vías públicas por iniciativa del propietario, debiendo en tales casos ajustarse a lo indicado en el referido numeral I-3 de esta Circular y pagarse los derechos que corresponden para cada una de estas actuaciones, conforme a lo establecido en el artículo 130 de la LGUC.</p> <p>A mayor abundamiento, cabe señalar que por regla general la gestión de división y urbanización del suelo supone siempre la voluntad del propietario del predio de realizar alguna de las acciones que la regulación vigente establece, para ejecutar obras de urbanización al interior de un predio y, conforme a ello, en el evento que requiera ejecutarlas, debe estarse a las exigencias normativas que tanto la LGUC, como su OGUC imponen para cada actuación, conforme a lo señalado en la presente Circular. En relación con lo anterior, podemos advertir que la única acción que no depende de la voluntad del propietario, es la expropiación de un terreno, la que se encuentra regulada por diversas leyes que facultan a ciertos organismos del Estado a expropiar.</p>
Análisis	<p>En términos sencillos la presente Circular ha prohibido que un propietario cuyo terreno se encuentra afecto a utilidad pública por ensanche, sea esto por vialidad o por área verde, pueda ejecutar mediante un permiso de urbanización dicha afectación y en consecuencia una vex recibida dicha obra que se constituya en un BNUP.</p> <p>Es ilógico pensar que solo mediante un acto innecesario (subdividir, lotear o acoger a copropiedad inmobiliaria) por parte del propietario pueda ejecutar una afectación establecida en el instrumento de planificación territorial.</p> <p>El artículo 2.2.1. señala expresamente “Se entiende por urbanización la ejecución o ampliación de las obras de infraestructura y ornato señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que se ejecutan en el espacio público existente, al interior de un predio en las vías contempladas en un proyecto de loteo, o en el área del predio que estuviere afecta a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial respectivo.</p> <p>Sin perjuicio de lo anterior, mediante D.S N° 14/2018 se ha modificado el concepto de urbanizar, manteniendo la definición establecida en el artículo 2.2.1 sobre áreas afectas a utilidad pública. Por lo tanto, se requiere una re-evaluación de dicha circular.</p> <p>"Urbanizar": ejecutar, ampliar o modificar cualquiera de las obras señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en el terreno propio, en el espacio público o en el contemplado con tal destino en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial o en un proyecto de loteo, y fuera del terreno propio en los casos del inciso cuarto del artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.</p>

DDU	355
N° Ord.	0201
Fecha	30-05-2017
Descriptor	DISPOSICIONES GENERALES; PERMISOS APROBACIONES V RECEPCIONES; CONJUNTO ARMÓNICO.
Materia	Aplicación artículo 1.4.8. de la OGUC. Sobre coincidencia de levantamiento topográfico con plano de catastro.
Planteamiento que se analiza.	De lo anteriormente expuesto, se colige que el artículo 1.4.8. de la OGUC, posibilita la utilización del plano de levantamiento topográfico sólo para la aplicación de las normas urbanísticas -todas singularizadas en el artículo 116 inciso sexto de la LGUC-, que se relacionen con la superficie, medidas y orientación de los deslindes, pendientes y niveles del predio en que se emplazará el proyecto, desprendiéndose de ello, que esta facultad no constituye una instancia para modificar o rectificar los deslindes de un predio, ni para regularizar las discrepancias existentes entre lo señalado en la información catastral o en una inscripción de dominio y la realidad, aspecto que en opinión de esta División debe ser resuelto previamente en otras instancias.
Análisis	A raíz de la entrada en vigencia de los procedimientos de modificación y rectificación de deslindes la aplicación del artículo 1.4.8 de la OGUC ha sido cuestionada por las Direcciones de Obras. La circular antes citada no establece el real alcance del artículo 1.4.8, instando a resolver previamente las discrepancias existentes. Sin embargo, si eso fuere así, la aplicación del artículo 1.4.8 de la OGUC pierde sentido. Por lo tanto, se requiere una instrucción sobre la correcta aplicación de este artículo en concordancia con la entrada en vigencia de los procedimientos de modificación o rectificación de deslindes para efectos de aplicar las normas urbanísticas en una determinada superficie de terreno.

DDU	336
N° Ord.	0076
Fecha	02-03-2017
Descriptor	DE LA ARQUITECTURA, CONDICIONES DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS.
Materia	Precisar el concepto de "escalera interior", como también las características que deben cumplir los pasillos de circulación que las enfrentan, en especial cuando se encuentran en situación de "fondo de saco".
Planteamiento que se analiza.	Por tanto, un pasillo que se encuentra en situación de "fondo de saco", que supere el largo máximo de 10 m. y que consulta un costado abierto o contempla vanos, no cumpliría con la calidad de "pasillo protegido" - de acuerdo a lo establecido en el artículo 4.2.17., porque no se estarían verificando en forma copulativa las condiciones de resguardo contra el

	fuego, detalladas en el artículo 4.3.27. de la OGUC.
Análisis	<p>El artículo 4.3.27 de la OGUC establece las siguientes condiciones para ser calificado como pasillo protegido:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Está aislado con respecto a otros recintos mediante elementos con una resistencia al fuego no menor a F-120. 2. Las puertas y tapas de aberturas tienen una resistencia al fuego de al menos F-30 y no ocupan más del 20% de la superficie de los paramentos del pasillo. 3. Contempla detectores de humo e iluminación de emergencia. 4. Su longitud no es superior a 30 m. 2 <p>En nuestra opinión, al contrario de lo expresado en la citada circular, los pasillos protegidos podrían considerar vanos, en la medida que las puertas y tapas no ocupen más del 20% de la superficie de los paramentos del pasillo y tengan una resistencia al fuego de F-30.</p>

DDU	313
N° Ord.	0203
Fecha	16-05-2016
Descriptor	NORMAS URBANISTICAS, SISTEMA DE AGRUPAMIENTOS, EDIFICACION CONTINUA.
Materia	Aplicación artículos 1.1.2. y 2.6.1. de la OGUC. Cuando no se establecen normas para la edificación continua.
Planteamiento que se analiza.	Sin embargo, dicho criterio no es aplicable a la altura de la edificación, por cuanto es una de las condiciones con que debe cumplir la edificación continua conforme a la definición contenida en el artículo 1.1.2. de la OGUC, debiendo entenderse que sí el respectivo instrumento de planificación territorial no contempla altura máxima aplicable en estos casos, la norma urbanística estaría incompleta.
Análisis	<p>Si bien la citada Circular fue validada por Dictamen de la CGR, a nuestro parecer dicha circular modificó el criterio sostenido tanto por la División de Desarrollo Urbano como por la CGR en cuanto a la falta de alguna norma del Plan Regulador.</p> <p>Esta interpretación ha generado otras situaciones de interpretación (Ej. Curicó) en comunas haciendo inaplicable los planes reguladores. Las circulares de la DDU son de aplicación nacional y no como consecuencia para resolver situaciones particulares que afectan un territorio por su falta de regulación urbanística (Ej. Estación Central).</p> <p>La Circular DDU 313 ha generado una serie de interpretaciones de aplicación por parte de las Direcciones de Obras que deben ser resueltas.</p> <p>Se estima necesario establecer procedimientos simplificados de adecuación de normas urbanísticas en los planes reguladores que permitan corregir situaciones no deseadas de manera específica,</p>

	participativa, transparente y expedita. Debido a que los procesos de este tipo son largos y requieren, muchas veces sin ser necesario, la presentación de estudios (ej. Estudio de capacidad vial por disminución de densidades) se recurre a situaciones administrativas como oficios o circulares interpretativas.
--	--

DDU	295
N° Ord.	0373
Fecha	Derogada
Descriptor	REGULARIZACIONES, PAGO DE DERECHOS MUNICIPALES.
Materia	Pago de derechos Municipales por regularización
Planteamiento que se analiza.	Derogada por observación de la CGR
Análisis	Esta Circular fue observada en su momento informando la falta de sustento normativo.

DDU	294
N° Ord.	0372
Fecha	20-08-15
Descriptor	TRAZADOS VIALES URBANOS, SERVIDUMBRES DE TRÁNSITO.
Materia	Aplicación artículo 2.3.6 OGUC
Planteamiento que se analiza.	<p>a) Cumplir con lo dispuesto en el Código Civil, en el sentido que la servidumbre de tránsito debe constituirse sobre un predio en utilidad de otro predio de distinto dueño.</p> <p>En consecuencia, para los efectos de dar aplicación a la norma excepcional establecida en el inciso segundo del artículo 2.3.6. todas las servidumbres de tránsito deberán cumplir con las exigencias mencionadas en el citado artículo.</p>
Análisis	<p>La Circular DDU N° 294 instruye sobre la aplicación del artículo 2.3.6 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones estableciendo lo siguiente:</p> <p><i>“en armonía con lo dispuesto en el artículo 68° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones cabe señalar, que si alguno de los lotes resultantes de una subdivisión o loteo de un predio urbano, no cuenta con acceso directo a una vía de uso público, excepcionalmente podrá acceder a ella a través de una servidumbre de tránsito, de conformidad con lo regulado en el Inciso segundo del artículo 2.3.6. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, debiendo ésta ajustarse a lo siguiente:</i></p>

	<p>a) <i>Cumplir con lo dispuesto en el Código Civil, en el sentido que la servidumbre de tránsito debe constituirse sobre un predio en utilidad de otro predio de distinto dueño.</i></p> <p>b) <i>Cumplir con las condiciones, requisitos y estándares de diseño establecidos en el artículo 2.3.3. de la Ordenanza General, que regula las vías de uso público para la circulación peatonal. En tal sentido, deberán respetar las longitudes máximas y anchos mínimos establecidos en el citado artículo 2.3.3., como asimismo cumplir con todas las condiciones específicas de accesibilidad que dicho artículo establece.</i></p> <p>c) <i>Ejecutar las obras como si se tratara de una urbanización, conforme a lo dispuesto en el artículo 1340 de la Ley General. Por lo anterior, en las servidumbres de tránsito, se deberán ejecutar los pavimentos, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias y las obras de defensa y de servicio del terreno.</i></p> <p>d) <i>Cumplir con las condiciones de accesibilidad para las características del proyecto que se construirá en el predio dominante o servido. En tal sentido, deberá cumplirse con el penúltimo párrafo del Numeral 1 del artículo 2.3.3., en el sentido que no podrán considerarse como acceso para los usos de suelo de infraestructura, actividades productivas, equipamiento y residencial, con excepción del destino de vivienda. En este último caso los pasajes no podrán servir de acceso exclusivo a viviendas que excedan los dos pisos de altura más mansarda.”</i></p> <p>1. Análisis de aplicabilidad.</p> <p>De un análisis de las distintas disposiciones de la OGUC e instrucciones emitidas por la División de Desarrollo Urbano la Circular señalada hace inaplicable el artículo 2.3.6 en cualquier caso por los siguientes motivos:</p> <p>a. El artículo 2.3.6. norma el resultado de un proceso de subdivisión o loteo, es decir es en el acto de una solicitud de subdivisión o loteo que deben cumplirse con el artículo 2.3.6 y por lo tanto todo lote que se genere en una zona urbana deberá contar con acceso a una vía de uso público existente, proyectada o prevista en el instrumento de planificación territorial, destinada a circulación vehicular.</p> <p>b. Mediante Circular DDU N° 124 de fecha 08 de Abril de 2003 se instruye lo siguiente: <i>“en opinión de esta División, el vocablo " propietario " al que alude el artículo 3.1.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones que reglamenta el artículo 63 de la ley principal , término que se encuentra definido con exactitud en el artículo 1.1.2. de citada ordenanza , debe ser</i></p>
--	--

	<p><i>entendido de un modo genérico, lo que no es óbice para que, dentro del citado término conceptual, existan diferentes figuras legales especiales o variantes del mismo.</i></p> <p><i>En este sentido y como alternativas reales se puede señalar por ejemplo, el caso de un " propietario " constituido por una sola persona natural o , el caso de un "propietario" conformado por varias personas naturales y/o jurídicas actuando bajo una sola razón social. Pese a las variantes indicadas, el "propietario " es uno sólo, pudiéndose actuar válidamente bajo la formalidad legal del Mandato contemplado en el Título XXIX del Libro Tercero del Código Civil.</i></p> <p><i>3. La fusión de varios terrenos en uno solo, en opinión de esta División, también debe ser comprensiva obligatoriamente de una fusión de los dominios que jurídicamente se detentan sobre ellos, es decir, todos los terrenos fusionados deben quedar bajo "un solo dominio " ejercido por "un solo propietario" , actuando éste, para el caso consultado, según la segunda variante indicada en el punto anterior, lo cual es coincidente con lo que se señala explícitamente en el inciso primero del artículo 3.1.3. de la Ordenanza, situación que debe quedar resuelta legalmente antes de solicitarse cualquier permiso municipal a los que se refieren los artículos 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y, 3.1.1. y 5.1.1, estos últimos de la Ordenanza General."</i></p> <p>En otras palabras, la solicitud de una subdivisión o loteo solo puede ser ejercida por un solo propietario indistintamente si este es una persona natural y/o jurídica.</p> <p>c. La Circular que se analiza señala como condición <i>"que la servidumbre de tránsito debe constituirse sobre un predio en utilidad de otro predio de distinto dueño."</i></p> <p>De la correlación de las distintas disposiciones establecidas en la OGUC e instruidas mediante circular resulta inaplicable artículo 2.3.6 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.</p> <p>Por otra parte, en distintas direcciones de obras se ha dado el caso de hacer exigible las condiciones, características y estándares de diseño establecidos en el artículo 2.3.3. de la OGUC como asimismo las restricciones de uso en aquellos casos que NO siendo predios interiores se proponen accesos vehiculares entre dos o más predios mediante servidumbres.</p> <p>La norma solo establece que para que un predio no sea interior debe contar con acceso a una vía de uso público existente, proyectada o prevista en el IPT, destinada a circulación vehicular, por lo tanto, no existe limitación alguna a que predios que cumplan con lo señalado en</p>
--	---

	<p>dicho artículo puedan acceder vehicularmente a través de servidumbres con las características que defina el arquitecto cumpliendo con las demás disposiciones respectivas.</p> <p>2. Análisis de legalidad.</p> <p>Sin perjuicio de analizar la aplicabilidad del artículo 2.3.6 sobre todo en el sentido que las normas que el legislador establece requerirían como principio producir algún efecto, situación que no acontece en este caso a partir de la circular emanada se ha estimado necesario analizar dos aspectos:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Los motivos de la derogación de la Circular DDU N° 151 de fecha 11 de mayo de 2005, la cual es idéntica a la circular de análisis. b. Lo dispuesto en el artículo 881 del Código Civil que señala: “Si el dueño de un predio establece un servicio continuo y aparente a favor de otro predio que también le pertenece, y enajena después uno de ellos, o pasan a ser de diversos dueños por partición, subsistirá el mismo servicio con el carácter de servidumbre entre los dos predios, a menos que en el título constitutivo de la enajenación o de la partición se haya establecido expresamente otra cosa.” La aplicabilidad de constituir servidumbre tratándose de predios que pertenecen al mismo dueño ha sido ratificado por la Contraloría General de la República mediante Dictamen N° 1936 de fecha 14 de abril de 2010: <i>“En ese contexto, y teniendo presente, por una parte, que tratándose de predios que pertenecen al mismo dueño -cual es el caso de los resultantes de la subdivisión en comento-, el artículo 881 del Código Civil reconoce la existencia de servicios continuos y aparentes, que los benefician -los que según el mismo artículo en caso de enajenación subsisten, por regla general, en carácter de servidumbre- y, por otra, que de conformidad al artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la exigencia de realizar cesiones resulta aplicable sólo en el caso de urbanización de terrenos -lo que no acontece en la especie-, este Órgano Contralor debe concluir que el informe de la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, a que se refiere el ocurrente en su presentación, carece del debido sustento normativo.”</i> <p>Por lo anterior se requiere aclara la aplicabilidad del artículo 2.3.6 de la OGUC para los procesos de subdivisión y loteo y la correcta interpretación en aquellos casos que no son predios interiores.</p>
--	---

DDU	289
N° Ord.	0332
Fecha	Derogada
Descriptor	FUSION DE TERRENOS
Materia	Aplicación coeficiente constructibilidad en Fusión
Planteamiento que se analiza.	Rectificada por Dictamen CGR
Análisis	Esta Circular fue observada en su momento por sobrepasar las facultades de instruir la norma.

DDU	286
N° Ord.	0267
Fecha	3-06-15
Descriptor	NORMAS URBANÍSTICAS; COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD; USOS DE SUELO.
Materia	Aplicación artículo 5.1.12 y 4.1.1 de la OGUC
Planteamiento que se analiza.	Siendo ello así y en vinculación con el artículo 4.1.1. de la OGUC que distingue entre locales habitables y locales no habitables como parte de viviendas y hospedaje, es posible inferir que cada vez que una vivienda o edificación destinada al hospedaje considera subterráneo, deberán contabilizarse en el cálculo del coeficiente de constructibilidad las superficies útiles de estos subterráneos - tanto locales habitables como locales no habitables-, por cuanto en las condiciones indicadas pertenecen al uso de suelo residencial. Conforme a lo anterior, para efectos de determinar el coeficiente de constructibilidad en el caso de un hotel, deberán incluirse las superficies útiles ubicadas en subterráneo de los locales tanto habitables como no habitables, aun cuando dicho establecimiento preste servicios comerciales adjuntos, incluyendo, además, aquellos recintos destinados a auditorios, salas de reuniones, casinos.
Análisis	Si bien dicha Circular hace mención para el caso de un hotel, el análisis de aplicabilidad tanto de lo dispuesto en el artículo 5.1.12, sobre cálculo de constructibilidad en subterráneo para unidades habitacionales, como el artículo 4.1.1 sobre superficie útil ¹ en subterráneo destinadas a locales habitables como no habitables que forman parte de una vivienda u hospedaje, hace extensible la aplicación de este criterio a todas aquellas unidades destinadas a bodegas, gimnasios, salas de

¹ "Superficie útil": suma de la superficie edificada de las unidades que conforman un edificio, calculada hasta el eje de los muros o líneas divisorias entre ellas y la superficie común.

	<p>estar, entre otras que formen parte de un edificio habitacional y que pudiesen ubicarse en el subterráneo.</p> <p>Lo anterior además se contradice, al menos para las viviendas económicas, con lo señalado en los artículos 6.1.5 y 6.1.7 de la OGUC que señala: “que no se contabilizarán las superficies edificadas en pisos subterráneos, siempre que estén destinados a estacionamientos, bodegas, o recintos de instalaciones del edificio, incluyendo sus circulaciones.”</p> <p>A nuestro entender los Planes Reguladores se formulan sobre la base de las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de su Ordenanza General, esto significa que los beneficios normativos y la aplicación de las normas urbanísticas definidas en la OGUC (densidades, constructibilidades, ocupación de suelo, etc.) se encuentran asumidas en las disposiciones establecidas en los IPT.</p> <p>Sin perjuicio de lo anterior la Circular DDU N° 286 instruye la aplicación del artículo 5.1.12 de la OGUC omitiendo una serie de conceptos que se encuentran establecidos tanto en el mismo artículo que se instruye, como en distintos artículos de la OGUC, los cuales tienen directa relación con la aplicación de la norma.</p> <p>Para comprender los conceptos asociados es importante recordar que el artículo 5.1.12 establece lo siguiente: <i>“Artículo 5.1.12. Para la aplicación del coeficiente de constructibilidad debe presentarse el cálculo de superficie edificada separado en superficie edificada sobre el terreno natural o el suelo resultante del proyecto si éste fuere más bajo que el terreno natural y superficie edificada en subterráneo, para los efectos de no contabilizar ésta última.1</i> <i>Con todo, cuando en los subterráneos se contemplen unidades con destino residencial, las superficies útiles de estas unidades deberán contabilizarse para el coeficiente de constructibilidad.”</i></p> <p>Como se transcribe la norma establece que la constructibilidad es aplicable cuando se contemple “unidades con destino residencial”.</p> <p>Definición de unidad.</p> <p>Para comprender lo establecido en el artículo 5.1.12 primero es necesario tener presente que la OGUC define en su artículo 1.2.1 el concepto de “Unidad funcional independiente” como <i>“la que, formando parte de una edificación colectiva, permite su utilización en forma independiente del resto de la edificación, tales como departamentos, oficinas y locales comerciales, sin perjuicio de que se acceda a ella a través de espacios de uso común.”</i></p>
--	--

	<p>De la correlación de las normas claramente estamos advirtiendo que el artículo 5.1.12 se está refiriendo a unidades funcionales independientes con destino residencial. Ilógico sería pensar que todas estas “unidades”, que en la práctica no lo son, debiesen por ejemplo cumplir con la exigencia de resistencia al fuego para muros divisorios entre unidades (Art. 4.3.3. OGUC), entre otras disposiciones de la OGUC aplicables a unidades.</p> <p>En otras palabras, el legislador tenía como propósito diferenciar para el cálculo de la constructibilidad aquellas unidades destinadas al uso habitacional del resto de las superficies de un proyecto.</p> <p>Definición de uso de suelo residencial.</p> <p>El artículo 2.1.24 de la OGUC señala que corresponde a los Instrumentos de Planificación Territorial, en el ámbito de acción que le es propio. Definir los usos de suelo de cada zona. Complementariamente en su artículo 2.1.25 señala que el tipo de uso Residencial contempla preferentemente el destino vivienda, e incluye hogares de acogida, así como edificaciones y locales destinados al hospedaje, sea éste remunerado o gratuito, siempre que no presten servicios comerciales adjuntos, tales como bares, restaurantes o discotecas, en cuyo caso requerirán que en el lugar donde se emplazan esté admitido algún uso comercial.</p> <p>Del mencionado artículo se desprende que el legislador asocia al uso comercial aquellas edificaciones que forman parte de un proyecto residencial pero que contemplen actividades NO residenciales, por lo tanto, claramente diferencia las superficies destinadas al hospedaje o residencia de aquellas destinadas al uso comercial.</p>
--	---

DDU	ESP 02-11
N° Ord.	013
Fecha	27-01-11
Descriptor	DE LA ARQUITECTURA, CONDICIONES DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIO.
Materia	Aplicación Art. 4.3.7. de la OGUC, ubicación de la zona vertical de seguridad y la resistencia al fuego de sus elementos de construcción.
Planteamiento que se analiza.	<p>La circular interpreta que una escalera abierta con vanos correspondería a una escalera exterior que NO puede considerarse como una "Zona vertical de seguridad."</p> <p>El Art. 4.3.7 de la OGUC solo establece exigencias de presurización para el caso de escaleras interiores. En este sentido la circular está</p>

	normando más allá de lo establecido en el OGUC alejándose de su facultad de instruir la correcta aplicación del respectivo artículo.
Análisis	En nuestra opinión se considera necesario estudiar una modificación a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones que evalúe las disposiciones sobre seguridad contra incendios considerando las nuevas tecnologías, el diseño de los edificios, entre otros aspectos, muchos de ellos que no se encuentran incorporados en la OGUC, lo cual motiva este tipo de circulares que van más allá de lo establecido en la OGUC.

DDU	ESP 01-11
Nº Ord.	005
Fecha	18-01-11
Descriptor	NORMAS URBANISTICAS; DISTANCIAMIENTOS Y ADOSAMIENTOS DE CONSTRUCCIONES SUBTERRANEAS
Materia	Aplicación art. 2.6.3 inciso 13 de la OGUC sobre distanciamientos y adosamientos de construcciones subterráneas.
Planteamiento que se analiza.	Si bien esta circular dejó sin efecto una circular anterior, por establecer disposiciones más allá de lo que establecía la OGUC, la sola transcripción del dictamen de la CGR no ha permitido que las DOM permitan la construcción en subterráneo bajo el antejardín sin adosarse al deslinde.
Análisis	Se requiere complementar esta circular de manera que las DOM permitan la construcción bajo el antejardín sin adosarse al deslinde, es decir manteniendo una distancia al deslinde vecino en el subterráneo. Complementariamente se propone una modificación a la OGUC que faculte a los DOM a disminuir, cuando presenten estudios que resguarden la absorción de aguas lluvias (o inexistencia de aguas lluvias, zonas de rocas sin infiltración o alcantarillado de aguas lluvias) y la arborización que podrá tener soluciones arquitectónicas especiales que cautelén este requerimiento, la ocupación del 30% del primer subterráneo, considerando además que a partir del segundo subterráneo es posible construir el 100%

DDU	ESP 31-10
Nº Ord.	742
Fecha	28-10-10
Descriptor	VIVIENDAS ECONÓMICAS.
Materia	Loteos DFL Nº 2 en que se pretende generar lotes sin edificación.
Planteamiento que se analiza.	La Ley 20.741 modificó el artículo 18 del DFL Nº 2, reemplazando la expresión "para edificación de "vivienda económica"" por "de edificación que contemple "viviendas económicas. Conforme a lo descrito en el mensaje de la ley, el objetivo es flexibilizar los proyectos.

Análisis	<p>A partir de la modificación antes descrita es importante precisar la aplicación de las distintas disposiciones del DFL N° 2 y de la LGUC (art. 165) en las siguientes situaciones:</p> <p>a) en el caso de loteos DFL N° 2, cuándo se considera un Loteo DFL N° 2;</p> <p>b) en el caso de loteos con construcción simultánea que contemplen conjuntos de viviendas económicas y edificaciones destinadas a otras viviendas y equipamientos con fines distintos a los contemplados en el artículo 165 de la LGUC;</p> <p>c) en el caso de permisos de edificación destinados a conjuntos de viviendas económicas con otras viviendas no económicas para efectos de la aplicación del 20% destinado a espacios comunes.</p> <p>En todos los casos determinar el % de aplicación de las viviendas económicas para acogerse a los beneficios establecidos en la OGUC (ej. 6.1.8 OGUC).</p> <p>Algunas Municipalidades aún no comprenden las modificaciones incorporadas al DFL N° 2 mediante la Ley 20.741, tal es el caso de que en loteos (uno o más lotes) con construcción simultánea que incluyan viviendas económicas y equipamientos en lotes independientes les están aplicando las restricciones de usos o destinos y % establecidos en el inciso 1° del artículo 165 de la LGUC al conjunto completo, siendo a nuestro juicio sólo aplicable al lote que origina las viviendas económicas.</p> <p>Asimismo, es preciso aclarar explícitamente sobre la posibilidad de que en Loteos DFL N° 2 contemplen sitios con construcciones de viviendas no DFL N° 2 o destinadas a equipamiento que superan los porcentajes establecidos en el artículo 165 de la LGUC, en cuyo caso las restricciones normativas de los conjuntos de viviendas económicas sólo se serían aplicables a la parte del loteo que contemple dichas viviendas.</p>
----------	--

DDU	ESP 19-10
N° Ord.	358
Fecha	02-06-10
Descriptor	CONJUNTO ARMÓNICO; LEY DE COPROPIEDAD.
Materia	Factibilidad de aplicar lo dispuesto en el artículo 2.6.15. de la OGUC. Para dar cumplimiento a la cuota de estacionamientos que exige el Plan Regulador a un proyecto que se acoge a la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria.
Planteamiento que se analiza.	La letra b. del numeral 4 establece que los estacionamientos sólo se pueden enajenar a los propietarios que adquieran o hayan adquirido uno o más unidades en el condominio y que éstas se emplacen en el mismo predio en que se emplace la respectiva unidad.

Análisis	<p>La Ley 20.741 modificó el art. 8 de la Ley de Copropiedad flexibilizando la enajenación de los estacionamientos excedentes y la localización de éstos conforme a las normas de la OGUC, reemplazando la frase "mínima obligatoria de estacionamientos que señale el plan regulador" por "de estacionamientos requerida conforme a las normas vigentes" por lo tanto permitiendo la aplicación del artículo 2.4.2 de la OGUC en donde es posible emplazar estacionamientos en otros predios. Asimismo "Los estacionamientos que correspondan a la cuota mínima obligatoria sólo podrán enajenarse en favor de personas que adquieran o hayan adquirido una o más unidades en el condominio. Los estacionamientos que excedan la cuota mínima obligatoria serán de libre enajenación."</p> <p>Se estima adecuado derogar esta circular e impartir nuevas instrucciones.</p>
----------	--

DDU	ESP 13-10
N° Ord.	224
Fecha	30-03-10
Descriptor	DE LA ARQUITECTURA, CONDICIONES DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIO.
Materia	Aplicación artículos 4.3.1 y 4.3.3 de la OGUC, muros o quiebra vistas que separan balcones.
Planteamiento que se analiza.	La circular establece que los muros o quiebravistas que separan balcones contiguos de unidades funcionales independientes deben cumplir entre otras, con las condiciones de seguridad contra incendios y una resistencia al fuego de muros divisorios entre unidades (hasta la cubierta).
Análisis	<p>La presente Circular debe ser analizada en dos aspectos:</p> <p>1) La definición clara si los balcones corresponden a "terrazas" que conforme a la LGUC correspondería siempre a bienes comunes, o si son bienes de dominio exclusivo al ser una extensión abierta de un bien privado con acceso únicamente posible desde ese bien privado.</p> <p>2) Distinguir el cumplimiento de la resistencia al fuego no en función sólo del concepto "unidades" funcionales independientes, como lo señala la respectiva circular, ya que dicho concepto es aplicable a otras unidades funcionales independientes (estacionamientos, sitios, etc.) que sería ilógico aplicar dicha norma.</p> <p>Se recomienda que la Circular, al igual que las normas acústicas, diferencie las exigencias de elementos al interior de la vivienda de aquellos al exterior de ésta. La OGUC señala para efectos de la norma acústica lo siguiente: "Las exigencias señaladas en la Tabla 1 del presente artículo, serán aplicables sólo a aquellos muros y/o tabiques,</p>

	<p>soportantes y no soportantes, que limiten los espacios interiores de la vivienda con el espacio exterior o con uno o más locales abiertos y no será aplicable a aquellos muros medianeros que separen unidades independientes de vivienda."</p> <p>La letra b) del numeral 3 del artículo 2º de la Ley de Copropiedad establece que son bienes comunes, aquellos que permitan a todos y a cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo, tales como terrenos de dominio común diferentes a los indicados en la letra a) precedente, circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes y aquellas que en todo o parte sirvan techo a la unidad del piso inferior, dependencias de servicio comunes, oficinas o dependencias destinadas al funcionamiento de la administración y a la habitación del personal. Considerando lo indicado por las terrazas se cuestiona la obligación de que al ser bienes comunes las terrazas deban separarse por "muros divisorios entre unidades". Lo anterior sin perjuicio de cumplir con los distanciamientos a las fachadas.</p> <p>Analizado lo anterior y a lo establecido en el artículo segundo transitorio de la DS. 259, se considera que los balcones que no constituyen superficie no son unidades, es decir sería bienes comunes, y por lo tanto al no ser unidades no le son aplicables las condiciones de muros divisorios entre unidades. Todo lo anterior sin considerar que sería necesario evaluar con un análisis mayor una modificación a la OGUC para efectos de normar específicamente sobre esta materia diferenciando entre unidades interiores de unidades exteriores.</p>
--	--

DDU	ESP 32-09
Nº Ord.	517
Fecha	27-07-09
Descriptor	COPROPIEDAD INMOBILIARIA; CESIONES GRATUITAS; DISPOSICION DE AREAS VERDES
Materia	Complementa Circular DDU- Específica Nº 62/2007
Planteamiento que se analiza.	La presente circular instruye sobre las cesiones obligatorias en casos de proyectos que se acogen a Copropiedad Inmobiliaria.
Análisis	La Circular cita en su numeral 2 el antiguo artículo 9 de la Ley 19.583 mediante el cual se establecía la obligación de cumplir, entre otros, con el artículo 70 de la LGUC. Se requiere aclarar a la luz de la Ley 20.741 que eliminó el inciso primero del artículo 9 la obligación de urbanizar y ceder las áreas afectas a utilidad pública en el caso de proyectos que se acojan a Copropiedad Inmobiliaria, lo anterior considerando que dichos proyectos corresponden en su mayoría a permisos de edificación que no le son aplicables las disposiciones del art. 70 de la LGUC. Si no fuera el caso es necesario ponderar dichas cesiones ya que

	<p>son desproporcionales al no establecer un límite como lo señalado en el artículo 70º de la LGUC.</p> <p>En la práctica un terreno acogido a copropiedad mantendría su afectación no estando obligado a ceder ni a ejecutar las obras de urbanización ya que el permiso de edificación no genera obligaciones de urbanizar.</p>
--	---

DDU	07-08
Nº Ord.	285
Fecha	01-04-08
Descriptor	VIVIENDAS ECONOMICAS
Materia	Aplicación del inciso primero del artículo 165º de la LGUC
Planteamiento que se analiza.	EL numeral 2 de la circular establece la situación en la cual los destinos complementarios a las viviendas deben estar permitidos en el plan regulador respectivo.
Análisis	<p>La presente Circular fue dictada con anterioridad a la Ley Nº 20.741 que modificó el inciso primero del artículo 165º estableciendo que la restricción del % para otros usos complementarios al habitacional sólo es exigible en el caso de que dichos destinos NO se encontrasen admitidos en el Plan Regulador respectivo.</p> <p>Se recomienda mediante Circular impartir instrucciones sobre la aplicación del al Ley Nº 20.741 en relación a las modificaciones al DFL Nº 2 de 1979 y derogar aquellas circulares incompatibles con la nueva legislación.</p>

Pablo Larrain M.
Presidente AOA

Marisol Rojas S.
Asesora Normas y Planificación AOA