

DDU 499
CIRCULAR ORD. N° N°. 227 /

MAT.: Posibilidad de que "viviendas de interés público" sean destinadas a beneficiarios del subsidio de arriendo. Aplicación de los artículos 27 y 184 bis de la LGUC.

LEY N° 21.450 SOBRE INTEGRACIÓN SOCIAL EN LA PLANIFICACIÓN URBANA, GESTIÓN DE SUELO Y PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL; CONCEPTO DE VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO.

SANTIAGO, 07 MAY 2024

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

1. Conforme a las facultades establecidas en el artículo 4° del D.F.L. N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), que faculta a esta División a impartir instrucciones para la aplicación de dicha ley y de su Ordenanza General, aprobada por D.S N° 47, de 1992 (OGUC), y en atención a consultas que han sido presentadas ante esta División, se ha estimado necesario emitir la presente Circular con el objeto de precisar el concepto de "viviendas de interés público"; en lo relativo a si ellas pueden estar destinadas a beneficiarios del decreto N° 52 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo del año 2013, que aprueba el reglamento del programa de subsidio de arriendo de vivienda, y en tal caso, cuáles serían los resguardos, gravámenes u obligaciones que estas deberían cumplir.
2. Al respecto, cabe recordar que la Ley N° 21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional incorporó el concepto de "viviendas de interés público" en el artículo 27 de la LGUC, particularmente en sus incisos tercero y cuarto, disponiéndose al efecto lo siguiente:

*"En los nuevos planes reguladores intercomunales y comunales, en las modificaciones integrales o actualizaciones que deban efectuarse de los existentes conforme al artículo 28 sexies y en los planes seccionales que establezcan normas para zonas residenciales en comunas en las que no exista plan regulador comunal, se deberán contemplar normas urbanísticas u otras exigencias o disposiciones que resguarden o incentiven la construcción, habilitación o reconstrucción de **viviendas destinadas a beneficiarios de los programas habitacionales del Estado, también denominadas viviendas de interés público**".*

*Las **viviendas de interés público corresponden** a aquellas **viviendas destinadas** a hogares que, en atención a su condición de vulnerabilidad socioeconómica o derivada de otros factores, requieren apoyos estatales u otras medidas de colaboración o impulso que les permitan acceder a una solución*

habitacional adecuada, sea ésta temporal o definitiva. En esta categoría se encuentran tanto los proyectos que financie, impulse o fomenta el Ministerio mediante los programas habitacionales, como también aquellos proyectos destinados a la población referida en el inciso precedente que sean impulsados por cooperativas de vivienda, personas jurídicas sin fines de lucro o por otros órganos de la Administración del Estado, en el marco de sus funciones y competencias”.

(El destacado es propio).

3. Conforme a lo señalado en la Circular Ord. N° 0230 de fecha 27 de mayo de 2022 **DDU 466** “el nuevo concepto de “vivienda de interés público” (...) se refiere a un concepto amplio, que no atiende al avalúo de las viviendas, forma de tenencia, superficie o época de construcción, sino al destino que se dará a las mismas viviendas, sus beneficiarios y las condiciones de vulnerabilidad que pretenden atenuar” (el destacado es propio).

4. Así, del tenor literal del artículo 27 de la LGUC, se desprende que estas viviendas corresponden a aquellas destinadas a hogares que, en atención a su condición de vulnerabilidad socioeconómica o derivada de otros factores, requieren apoyos estatales u otras medidas de colaboración o impulso que les permitan acceder a una **solución habitacional adecuada, sea ésta temporal o definitiva.**

En consecuencia, la solución habitacional adecuada que se provee a través de las viviendas de interés público podrá ser **temporal**, esto es, según el Diccionario de la Lengua Española, “que dura por algún tiempo”; o **definitiva**, que, según el mismo Diccionario, corresponda a situaciones firmes, concluyentes o irrevocables.

5. De lo anterior, se desprende que las viviendas de interés público podrán consistir en soluciones habitacionales vinculadas al arriendo de un inmueble (solución temporal), por ejemplo, conforme a los términos del decreto supremo N° 52 de 2013 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, o entregadas en propiedad (solución definitiva) en el marco de programas como el regulado por el decreto supremo N° 49 de 2011 que reglamenta el Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, entre otras modalidades de tenencia segura, según lo disponga el programa habitacional del Estado que beneficie al adquirente de las mismas.

6. En relación a cuáles serían los resguardos, gravámenes y/u obligaciones que debe cumplir una vivienda de interés público al ser destinada al arriendo, debemos indicar que corresponderá al decreto supremo N° 52 de 2013 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, o a aquel que lo reemplace, definir las condiciones que deberán cumplir las viviendas para ajustarse a los fines señalados en el artículo 27 de la LGUC y en consecuencia, poder ser calificadas como “vivienda de interés público”; tales como, condiciones de superficie, dimensionamiento, recintos y mobiliario, entre otros factores. A modo de ejemplo, estas condiciones se encuentran hoy recogidas en el artículo 10 del citado decreto supremo. Por de pronto, bajo el supuesto en análisis las viviendas de interés público deberán disponerse de manera permanente al arriendo en las condiciones descritas, y en caso de enajenarse, mantendrán dicha calidad.

En definitiva, las características específicas que deberán tener las viviendas de interés público, individualmente consideradas para ser objeto del programa de arriendo, corresponde sean fijadas por medio de los reglamentos y/o resoluciones o cuerpos normativos que regulen dichos programas. Lo dicho precedentemente, por supuesto, no obsta a que dichas viviendas deban cumplir con las normas generales aplicables a las edificaciones del uso de suelo residencial, destino

vivienda, conforme a lo dispuesto en la LGUC, su Ordenanza General y el Instrumento de Planificación Territorial vigente.

7. Finalmente, sobre la misma materia cabe también tener presente que conforme a lo establecido en el artículo 184 bis, inciso primero, de la LGUC "Las viviendas de interés público que resulten de la aplicación de las condiciones, exigencias, beneficios o incentivos referidos en los artículos 27, 34, 45, 183 y 184 o en otras normas legales, deberán quedar singularizadas en los respectivos permisos de edificación y recepciones municipales".

En consecuencia, dichas viviendas **deberán quedar singularizadas** en su calidad de "interés público" en los respectivos permisos y recepciones definitivas cuando para su construcción se hubiese utilizado alguna de las condiciones, exigencias o incentivos referidos en los artículos citados, o en otra norma legal, en cuyo caso dicha singularización permitirá identificar, y eventualmente fiscalizar, por ejemplo, el cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 5.2.1. de la OGUC, sobre el destino que deberá darse a dichas unidades, en relación con sus beneficiarios y las condiciones de vulnerabilidad que se pretenden atenuar por su intermedio.

Saluda atentamente a Ud.,




VICENTE BURGOS SALAS
Jefe División de Desarrollo Urbano

JAV/JPB/MFGC
DISTRIBUCIÓN:

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo.
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo.
3. Sra. Contralora (S) General de la República.
4. Biblioteca del Congreso Nacional.
5. Sres. Gobernadores Regionales, todas las regiones.
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 MINVU Regionales.
16. Ministerio del Medio Ambiente.
17. Cámara Chilena de la Construcción.
18. Colegio de Arquitectos de Chile.
19. Asociación de Oficinas de Arquitectos de Chile.
20. Asociación Chilena de Municipalidades.
21. Asociación de Municipalidades de Chile.
22. Consejo Nacional de Desarrollo Territorial.
23. Sr. Secretario Ejecutivo Consejo de Monumentos Nacionales.
24. Centro de documentación (CEDOC) MINVU.
25. ACPLAN A.G; Asociación de Consultores en Planificación Territorial
26. OIRS.
27. Jefe SIAC.
28. Archivo DDU.
29. Oficina de Partes D.D.U.
27. Oficina de Partes MINVU Ley 20.285.