

**DDU – ESPECÍFICA N° 93 / 2007**

**CIRCULAR ORD. N° 1003 /**

**ANT.:** Carta de Inmobiliaria de 05/11/2007

**MAT.:** Definición de “proyecto residencial” y “proyecto no residencial” para efectos de la aplicación de metodología para el desarrollo de Estudios de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano EISTU. Artículo 2.4.3 OGUC y Res. Ex. 2.379 (V. y U.) de 2003 y sus modificaciones.

**DE LA ARQUITECTURA; ESTUDIOS DE IMPACTO  
SOBRE EL SISTEMA DE TRANSPORTE URBANO**

**SANTIAGO, 23 Noviembre 2007**

**DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.**

**A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.**

1. Se ha dirigido a esta División una empresa inmobiliaria solicitando un pronunciamiento respecto a la correcta forma de aplicar la metodología de los Estudios de Impacto sobre el Sistema de transporte Urbano EISTU, establecida en la Res. Ex. 2.379 (V. y U.) de 2003 y sus modificaciones, a raíz de la devolución de un estudio por parte del Secretario Ministerial Metropolitano de Transportes y Telecomunicaciones, fundamentada en que se trataba de un “edificio de viviendas y comercial”, asimilándolo a la categoría “no residencial”.
2. Sobre el particular, cabe considerar que para efectos de calificar en las categorías “residencial” y “no residencial” contenidas en el cuadro 2.1 de la Res. Ex. 3.004 (V. y U.) de 2004, que modificó la citada Res. Ex. 2.379/2003, deben respetarse las definiciones respectivas contenidas en el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que establece que “proyecto residencial” es aquel en que el destino habitacional es superior al 70% de la superficie edificada y, consecuentemente, “proyecto no residencial” es aquel en que el destino de infraestructura, de equipamiento y/o de actividades productivas es superior al 30% de la superficie total edificada y aquel en el cual el destino de vivienda es inferior al 70% de la superficie total edificada.
3. Por otra parte, al tratarse de viviendas económicas acogidas al DFL2 de 1959, el artículo 165 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones permite para los edificios habitacionales de tres o más pisos, que hasta un 30% de la superficie edificada se destine a comercio, profesionales, estacionamientos y bodegas, servicios públicos o de beneficio común, pudiendo estos locales solamente ubicarse en el primer y el segundo piso.

4. En mérito de lo precedentemente expuesto, se concluye que el caso tratado debe considerarse como un “proyecto residencial”, toda vez que se enmarca dentro de los parámetros que establece la normativa vigente para conservar tal calidad. A mayor abundamiento, se hace presente que la reciente circular específica N° 34, Ord. N° 0473 de 12 de junio de 2007 (disponible en [www.minvu.cl](http://www.minvu.cl)), trata materias relativas a la aplicación de la metodología para Estudios de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano.

**LUIS EDUARDO BRESCIANI LECANNELIER**

Jefe División de Desarrollo Urbano

OFJ / MEBP / PEM  
(2382 / 46-10)

DISTRIBUCIÓN.

1. Sra. Ministra de Vivienda y Urbanismo
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo
3. Sr. Contralor General de la República.
4. Sres. Biblioteca del Congreso Nacional
5. Sres. Intendentes Regionales I a XII y Región Metropolitana
6. Sres. Jefes de División MINVU
7. Sres. 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. Sres. Mauricio Molina A., Juan Carlos Aguilera F.- Inmobiliaria Los Cedros S.A.
21. Biblioteca MINVU
22. Mapoteca D.D.U.
23. Oficina de Partes D.D.U.
24. Oficina de Partes MINVU