

DDU 328

CIRCULAR ORD. Nº 0535

MAT.: Aplicación inciso segundo artículo 5.1.18. de la OGUC.

PERMISOS, APROBACIONES Y RECEPCIONES; MODIFICACIÓN DE PROYECTOS: condiciones y cálculo de aumento de superficie edificada.

SANTIAGO, 2 6 DIC. 2016

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), y atendidas consultas recibidas en esta División, se ha estimado necesario emitir la presente circular, con el propósito de instruir respecto de cómo ha de procederse, en proyectos que se modifican al amparo de un cambio de normativa, basándose en las mismas normas con que fueron aprobados originalmente, y requieran una segunda modificación, respecto del cálculo de la cifra del 5% de aumento en la superficie construida, que permite como máximo el inciso segundo del artículo 5.1.18. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).
- Sobre el particular, conviene recordar que el artículo 5.1.18. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), establece que:

"Si en el tiempo que medie entre el otorgamiento del permiso y la recepción de una obra, se modifican las normas de la presente Ordenanza o de los Instrumentos de Planificación Territorial, el propietario podrá solicitar acogerse a las nuevas disposiciones, para cuyo efecto, si procediere, se tramitará una modificación al respectivo proyecto. Si se optare por esto, se aplicarán al proyecto o a la parte de éste que se modifica, dichas disposiciones y los demás aspectos de la nueva normativa que digan relación directa con las modificaciones.

En el mismo período señalado en el inciso anterior, el propietario podrá modificar el proyecto en construcción en base a las mismas normas con que éste fue aprobado, siempre que la modificación no contemple un aumento de superficie edificada mayor al 5% o nuevos destinos no admitidos por la normativa vigente al momento de solicitar la modificación".

3. Así también, se debe señalar que tanto el artículo 5.1.17. como el 5.1.18. de la OGUC transcrito precedentemente, regulan en lo pertinente modificaciones de

permisos de edificación, dispuestas en el artículo 119 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que prescribe que es posible introducir modificaciones o variantes al proyecto, una vez concedido el permiso, esto es, reglamentan los procedimientos según corresponda, el artículo 5.1.17., la disposición general y el artículo 5.1.18., la disposición por circunstancia especial.

- 4. En la materia en análisis, el inciso 1º del artículo 5.1.18. de la OGUC, establece que cuando ha cambiado la reglamentación de urbanismo y construcción, OGUC o los Instrumentos de Planificación Territorial, durante el periodo que media entre el otorgamiento del permiso y la recepción de la obra, se pueden efectuar modificaciones de proyecto, acogiéndose a la nueva normativa. Por otro lado, el inciso 2º del mismo artículo, permite en el mismo periodo, vale decir entre el permiso y la recepción de la obra, modificar el proyecto basándose en las mismas normas que se encontraban vigentes al momento de la obtención del respectivo permiso y antes del cambio normativo, con las limitaciones que analizó la circular Ord. N°378, DDU-Especifica N°21/2007, y que se refieren a esta última alternativa de modificación, a saber:
 - a) que la modificación no contemple un aumento de superficie edificada mayor al 5% de la superficie aprobada inicialmente, siempre que con dicho incremento, no se sobrepase la normativa vigente del instrumento de planificación territorial con que se otorgó el respectivo permiso.
 - b) que la modificación no contemple nuevos destinos no admitidos en la normativa vigente al momento de solicitar la modificación.
- En virtud de lo anterior, se debe señalar que el 5% de aumento en la superficie edificada que se establece en el caso de modificación de proyecto apegado a las normas vigentes al momento de su aprobación, es el máximo permitido en una sola modificación o en modificaciones parciales que en su conjunto deben limitarse a dicho 5% de la superficie aprobada en el permiso de edificación original, lo que aplica también en el caso de una primera modificación con disminución de la superficie aprobada inicialmente y una segunda, con un aumento de superficie, caso en el cual el límite para dicho aumento es igualmente el 5% de la superficie aprobada por el permiso de edificación original.

Saluda atentamente a Ud.,

PABLO CONTRUCCI LIRA Jefe División de Desarrollo Urbano

1401(152-6)

DISTRIBUCIÓN:

- Sra. Ministra de Vivienda y Urbanismo.
- 2. Sr. Subsecretario de Vivienda y Urbanismo.
- Sr. Contralor General de la República.
- Biblioteca del Congreso Nacional.

- Sres. Intendentes Regionales I a XV y Región Metropolitana. Sres. Jefes de División MINVU. Contraloría Interna MINVU. 5.
- 6.
- 7.
- 8. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU.
- 9. Sres. Directores Regionales SERVIU.
- 10. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU).
- Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU). 11.
- Sres. Asesores of Danistas (a/c Serent Minvo).

 Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SERÉMI MINVU).

 Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano).

 Sres. Jefes Depto. D.D.U. 12.
- 13.
- 14.
- Sres. Jefes Depto. D. U. e I. SEREMI Regionales. 15.
- Cámara Chilena de la Construcción. 16.
- 17. Instituto de la Construcción.
- 18. Colegio de Arquitectos de Chile.
- 19. Asociación Chilena de Municipalidades.
- 20. Sr. Secretario Ejecutivo Consejo de Monumentos Nacionales.
- Biblioteca MINVU 21.
- 22. Mapoteca D.D.U.
- Archivo DDU. 23.
- 24. Oficina de Partes D.D.U.
- 25. Oficina de Partes MINVU Ley 20.285 artículo 7 letra g.

