

Deja sin efecto por DDU 535
Circular Ord. N°130 de 05-03-2026

CIRCULAR ORD. N° 0034 /

MAT.: Aplicación del artículo 2.4.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), para el caso de ampliaciones y modificaciones de proyecto.

ESTUDIOS DE IMPACTO SOBRE EL SISTEMA DE TRANSPORTE URBANO.

SANTIAGO, 24 ENE 2018

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

1. De conformidad a lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), y en atención a las consultas recibidas sobre el asunto citado en la materia, se ha estimado necesario emitir la presente circular con el fin de precisar la aplicación del artículo 2.4.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), respecto de la pertinencia de realizar un Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano (EISTU) para nuevos permisos en predios con obras de edificación recibidas o modificaciones de proyectos que se desarrollen en un predio.
2. Sobre el particular es dable tener presente, en primer término, que el artículo 1.1.2. de la OGUC define los conceptos de "ampliación" como: " aumentos de superficie edificada que se construyen con posterioridad a la recepción definitiva de las obras", y "modificación de proyecto" como: "variantes, alteraciones o cambios que se solicite introducir a un proyecto o a una obra de construcción entre la fecha del permiso y la recepción definitiva de las obras, signifiquen o no un aumento de superficie, o cambios en la clasificación o destino de las construcciones". (El subrayado es nuestro).
3. Luego, cumple informar que la circular Ord. N° 1014, del 07.10.1999, **DDU 57**, impartió instrucciones respecto de la obtención de más de un permiso de edificación en un mismo predio, señalando que: "(...) *la Ley General de Urbanismo y Construcciones no impide obtener más de un permiso de edificación, en un mismo predio si el propietario quisiera disponer otra u otras alternativas de edificación dentro de los plazos de vigencia de los respectivos permisos*", agregando que: "*En tal caso, estando vigentes dichos permisos y, en forma previa al inicio de las obras, el propietario deberá presentar al Director de Obras Municipales una declaración que defina el proyecto que en definitiva construirá y, asimismo los profesionales que intervendrán en el proceso de construcción.*".
4. Por tanto, en caso de solicitarse un permiso en un predio con edificaciones que obtuvieron un permiso de edificación y su respectiva recepción, nos enfrentamos a una ampliación.

5. En otro orden de consideraciones, el artículo 2.4.3. de la OGUC, dispone en su inciso primero que: *"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."* (El subrayado es nuestro).
6. En concordancia con lo anterior, la Circular Ord. N° 0347 de fecha 23.08.2012, **DDU 253**, informó que los proyectos que cumplan con las condiciones establecidas en el artículo 2.4.3. de la OGUC deberán acompañar a la solicitud de permiso de edificación, el respectivo EISTU, en las condiciones descritas en dicho artículo, aclarando que *"cada proyecto en el que concurren los puntos enunciados en el artículo 2.4.3., es decir, que se desarrolle en un predio singular -salvo la excepción contemplada en la Ley General de Urbanismo y Construcciones referida a Conjunto Armónico-, deberá contar con un EISTU aprobado."*
7. Por su parte, es pertinente señalar que, la Contraloría General de la República (CGR), en relación con la materia en comento, ha señalado en varios dictámenes (N°37.486 de 2010, N°61.211 de 2012 y N°52.143 de 2014) que dada la particular finalidad de estos estudios, aun cuando sean elaborados con motivo de la modificación de un proyecto, deben realizarse considerando el proyecto en su integralidad, de tal forma que las medidas de mitigación a la vialidad que se exijan, tengan relación con las características del proyecto de edificación para el que se otorgó el permiso y no solo con la modificación que se solicita.
8. Enseguida, el dictamen N°52.143 de 2014 se pronunció respecto de un permiso de ampliación, manifestando que *"(...) en los casos en que la respectiva dirección de obras municipales detecte diferencias relevantes entre una edificación existente que cuenta con EISTU aprobado y el proyecto que importa su modificación, procede que esa unidad edilicia -previo a la concesión del permiso-, requiera del interesado la conformidad de la autoridad de transportes, en orden a si existe la debida correspondencia entre ambos o si es necesaria la realización de un estudio complementario (aplica criterio contenido en el dictamen N° 52.143, de 2014 de este origen)."*
9. Pues bien, de lo precedentemente expuesto, y en atención a que las exigencias de un EISTU se relacionan con la cantidad de estacionamientos que se generan en un mismo predio (con la excepción ya indicada en el punto 6 de este documento), y que tanto la ampliación como la modificación de proyecto operan respecto de un permiso original, entiende esta División que, de acuerdo a los distintos casos, correspondería aplicar lo siguiente:

Modificaciones de proyecto:

- I. En caso de modificaciones de proyecto que cuentan con EISTU aprobado:
 - a) Cuando la modificación de proyecto no contempla aumento en el número de estacionamientos y no existen variaciones de los destinos originales del proyecto que generen nuevos impactos, no se requerirá aprobar una modificación del EISTU.

- b) Cuando la modificación de proyecto considere variaciones de los destinos originales del proyecto que generen nuevos impactos, cambiando el escenario del EISTU aprobado –ya sea por aplicación de los artículos 4.5.4.; 4.8.3. o 4.13.4. de la OGUC- y/o se aumente la cantidad original de estacionamientos, superando o no el umbral asociado al tipo de estudio conforme a la "Metodología para Elaborar y Evaluar un Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano", aprobada mediante Resolución Exenta N° 2379/2003 y sus modificaciones, del Ministro de Vivienda y Urbanismo, corresponderá a la Secretaría Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones (SEREMITT) respectiva, previa solicitud del titular del proyecto adjuntando los informes técnicos respectivos, evaluar si el proyecto modificado genera impactos mayores que ameriten presentar una modificación del EISTU anterior para su aprobación por parte de la ventanilla única.

Se deberá considerar que, dada la particular finalidad de estos estudios, aun cuando sean elaborados con motivo de la modificación de un proyecto, deben realizarse considerando el proyecto en su integralidad y no solo con la modificación que se solicita. (Aplica criterio CCX)

En caso que luego de analizados los antecedentes la SEREMITT concluya que no se producen impactos sobre el sistema de transporte, o que estos no son significativos, bastará el pronunciamiento en tal sentido para no requerir la aprobación de una modificación del EISTU original por parte de la ventanilla única, en caso contrario deberá realizar las modificaciones que se dispongan del EISTU originalmente aprobado.

- II. En caso de modificaciones de proyecto que no cuentan con EISTU aprobado, cuando la modificación incluye un aumento en el número de estacionamientos que completan una cantidad superior a los umbrales señalados en la Ordenanza General, la modificación de proyecto requerirá presentar, al momento de ingresar la solicitud a la DOM, un EISTU aprobado. El tipo de estudio a exigir será el que corresponda al total de estacionamientos del proyecto, conforme a los umbrales establecidos en la Metodología vigente.

- III. En cualquiera de los casos presentados anteriormente, los estacionamientos de la modificación no podrán emplazarse en sectores con recepción definitiva parcial, salvo que se soliciten las autorizaciones que correspondan para las adecuaciones requeridas en la parte recibida.

Ampliaciones:

- IV. 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.

- V. 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.

Saluda atentamente a Ud.

JAV / PMS / MSB / ABO
1660 (111-2)
0001 (1-3)



PABLO CONTRUCCI LIRA
Jefe División de Desarrollo Urbano

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 Comunal de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU).
13. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano).
14. Sres. Jefes Depto. D.U. en SEREMI.
15. Sres. Jefes Depto. D. U. en 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. Sres. C.
24. Jefe S.C.
25. Archivo DDU.
26. Oficina de Partes D.D.U.
27. Oficina de Partes MINVU Ley 20.285 artículo 7 letra g.