

DDU – ESPECÍFICA N° 12 / 2009

CIRCULAR ORD. N° 0385 /

ANT.: Ord. N° 516 de fecha 04 de mayo de 2009.

MAT.: Aplicación artículo 166 de la LGUC y artículo 5.1.4. N° 2 letras A y B de la OGUC. Cumplimiento de normas de habitabilidad en ampliaciones, cumplimiento de normas en regularizaciones anteriores a 1959.

PERMISO DE OBRA MENOR AMPLIACIONES DE VIVIENDA SOCIAL; REGULARIZACIÓN EDIFICACIONES CONSTRUIDAS ANTES DEL 31 DE JULIO DE 1959.

SANTIAGO, 15 JUN 2009

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

1. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se ha dirigido a esta División, el Director de Obras Municipales de San Bernardo, quien solicita la aclaración de las disposiciones establecidas en el artículo 166 de la mencionada Ley, y lo dispuesto en el artículo 5.1.4. N° 2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, referido a los permisos de Obra Menor de ampliaciones de viviendas sociales y de regularización de edificaciones anteriores al 31 de julio de 1959.
2. Antes de referimos a las consultas específicas que se han planteado, se debe informar que esta División ha emitido instrucciones mediante Circular Ord. N° 0643, DDU 207, del 13.08.08 y Circular Ord. N° 001 del 02.01.09 DDU-ESPECIFICA N° 001/2009, que se refieren a la aplicación del artículo 166 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
3. En relación al permiso de Obra Menor de ampliaciones de viviendas sociales, artículo 5.1.4. N° 2 letra A, se consulta lo siguiente:
 - 3.1. Si dentro de las normas a cumplir, están las relativas al distanciamiento, rasantes y adosamientos (superior al 40%), ya que de no hacerlo se podría ver afectada la habitabilidad de los predios vecinos, en cuanto a la privacidad y asoleamiento.

Respecto a lo consultado, se debe mencionar que las ampliaciones de viviendas sociales -a que se refiere el artículo 166 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones- deberán cumplir con lo reglamentado para ello por el artículo 5.1.4. N° 2 letra A de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, debiendo en estos casos cumplir solamente con:

- Las disposiciones de los planes reguladores relativas a uso de suelo, zonas de riesgo o protección y declaratorias de utilidad pública.
- Las normas técnicas de habitabilidad, seguridad, estabilidad señaladas principalmente en el Título 4 y Título 5 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, con las normas técnicas de las instalaciones interiores de electricidad y, cuando corresponda, con las normas técnicas de agua potable, alcantarillado y gas establecidas por los organismos competentes.

- 3.2. Lo segundo que se consulta, es si es factible efectuar una recepción definitiva de una construcción, acogiéndose al artículo 5.1.4. N° 2 letra A, en circunstancias que el permiso no se otorgó conforme a dicho artículo. Se consulta además, cuáles serían las condiciones para una recepción parcial o definitiva.

Respecto a esta materia, se debe recordar que conforme al artículo 5.1.18. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, el propietario puede solicitar acogerse a las nuevas disposiciones -cuando ellas se hubieren modificado-, sean del Instrumento de Planificación Territorial o de la Ordenanza General, siempre y cuando dicha solicitud se efectúe en el tiempo que medie entre el permiso y la recepción de la obra.

En caso que se haya optado por acogerse a lo dispuesto en el artículo 5.1.4. N° 2 letra A, la recepción definitiva se tramitará conforme a lo que señala el mismo artículo, vale decir, según lo establecido en el último inciso del artículo 5.2.6., debiendo cumplirse las disposiciones de este último artículo en caso que se trate de una recepción parcial o definitiva.

4. En relación al permiso de Obra Menor de regularización de edificaciones anteriores al 31 de julio de 1959, artículo 5.1.4. N° 2 **letra B**, se consulta lo siguiente:

- 4.1. Atendido el hecho que el formulario de "*Solicitud de Regularización de Obra Menor, Edificación Antigua de Cualquier Destino*" (S.R.E.A. 5.1.4) contiene en su campo 6, dos alternativas –"*regularización de toda la edificación*" y "*regularización de una ampliación antigua*", se consulta qué sucede con la entrega formal del Certificado de Regularización, entendiéndose que al regularizar toda una edificación le correspondería la denominación de Obra Nueva y no de Obra Menor, de acuerdo con lo señalado en el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General.

Al respecto, se debe señalar que, sin perjuicio de las definiciones contenidas en el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, para el caso consultado, ha sido la propia Ley N° 20.251 -que incorporó el artículo 166 en la Ley General de Urbanismo y Construcciones-, la que dispuso que las edificaciones construidas con anterioridad al 31 de julio de 1959, se tramitarán conforme al procedimiento simplificado de obra menor, procedimiento que posteriormente fue reglamentado en la Ordenanza General, en su artículo 5.1.4. N° 2 **letra B**.

Dado que se trata de una situación singular, establecida por Ley, el certificado de regularización que debe utilizarse en estos casos es un certificado especial, distinto del utilizado normalmente para regularizaciones, que en este caso se denomina "Certificado de Regularización de Obra Menor, Edificación Antigua de Cualquier Destino" (C.R.E.A. 5.1.4), distribuido a través de la Circular DDU 210.

- 4.2. La segunda materia consultada, es en qué circunstancias corresponde solicitar el "Informe complementario sobre cumplimiento de las normas de estabilidad, suscrito por un profesional arquitecto o ingeniero civil", al igual que el "Certificado de dotación de

servicios sanitarios, instalaciones eléctricas interiores y de gas”, en el entendido que en muchos casos no existen proyectos de instalaciones, ni menos aprobado.

Al respecto, se debe señalar que lo exigible en este caso es el informe del arquitecto que suscribe el proyecto el que, si lo estima necesario y para efectos del cumplimiento de las normas de estabilidad, podrá adjuntar un “informe complementario” suscrito por un profesional competente, arquitecto o ingeniero civil.

Con respecto al certificado de dotación de instalaciones, éste debe ser requerido en la medida que la edificación cuente con dichas instalaciones, debiendo efectuarse las acciones que sean pertinentes para su obtención ante las empresas correspondientes, en caso que la documentación asociada no exista.

- 4.3. Finalmente, se consulta si puede acogerse al artículo 5.1.4. N° 2 letra B, un permiso de edificación que cuente con la antigüedad acreditada, pero que no se haya ejecutado de acuerdo al proyecto aprobado.

En respuesta a esta consulta, corresponde aplicar lo señalado en el punto 3.2 de esta Circular, respecto del artículo 5.1.18. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Saluda atentamente a usted,



[Handwritten signature]

LUIS EDUARDO BRESCIANI LECANNELIER
Jefe División Desarrollo Urbano

[Handwritten initials]
OFJ / MEBP / JAV

969 (41-1)
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 XV Región
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. DOM San Bernardo
21. Biblioteca MINVU
22. Mapoteca D.D.U.
23. Oficina de Partes D.D.U.
24. Oficina de Partes MINVU, Ley 20.285, artículo 7, letra g.