



DDU – ESPECÍFICA N° 21 / 2007

CIRCULAR ORD. N° 0378 /

ANT.: Carta de fecha 10.04.07.

MAT.: Aplicación artículos 5.1.17. y 5.1.18. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

PERMISOS, APROBACIONES Y RECEPCIONES, MODIFICACIÓN DE PROYECTOS.

SANTIAGO, **27 ABR. 2007**

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 un arquitecto, quien solicita un pronunciamiento respecto de los artículos 5.1.17. y 5.1.18. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, relativos a la modificación de proyectos, y en especial a lo referido al 5 % máximo de incremento a que se hace referencia, en el entendido que se pueda incrementar la construcción, siempre que se disponga de constructibilidad sobre el nivel de terreno natural o en subterráneo. Además, consulta si la norma resguardada por el permiso de edificación se mantiene en sus condiciones primitivas, es decir, si existía altura libre, densidad libre, estos índices se podrán modificar.
2. Respecto a dicha consulta, se debe tener en cuenta en primer lugar la definición de “**modificación de proyecto**” contenida en el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General, que corresponde a “*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*”, concepto que, en lo que respecta a las edificaciones, está reglamentado en los artículos 5.1.14 N° 5; 5.1.17. y 5.1.18, del precitado cuerpo reglamentario, que regulan respectivamente: los procedimientos vinculados con el cobro de derechos municipales, las modificaciones de proyecto en general, y en particular cuando se han introducido modificaciones a la Ordenanza General o a los instrumentos de planificación territorial.
3. Según lo anterior, lo establecido en el artículo 5.1.17. corresponde a una disposición de orden general que es aplicable, por una parte, a las modificaciones de proyecto *entre la fecha del permiso y la recepción definitiva de las obras* que se modifican en base a las

mismas normas con que éstos hubieren sido aprobados y, por otra, establece el listado de antecedentes que debe presentar cualquier solicitud de modificación de proyecto.

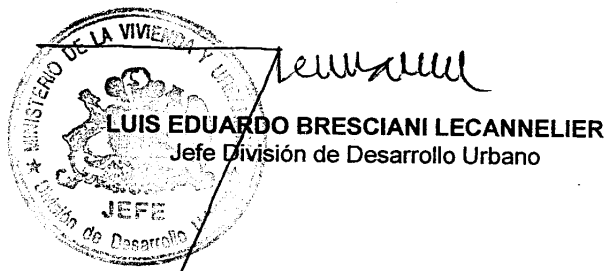
4. Por su parte, el artículo 5.1.18., corresponde a una disposición especial, que establece en su inciso primero, la posibilidad de modificar un proyecto, en aquellos casos que se modificaron las normas contenidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones o de los instrumentos de planificación. En estos casos, la disposición en análisis, permite que el propietario que solicite modificar el respectivo proyecto, se acoja a las nuevas disposiciones, debiendo aplicarse a la totalidad del proyecto o a la parte de éste que se modifica, la nueva normativa y los demás aspectos de ésta que digan relación directa con las modificaciones.

Por otra parte, el inciso segundo de la citada disposición, permite que el propietario pueda modificar un proyecto en construcción -en aquellos casos en que se modificaron las normas- en base a las mismas normas con que éste fue aprobado, imponiéndose dos condiciones para ello, la primera: que no se incremente la superficie edificada en más de un 5% y la segunda, que no se contemplen en la modificación nuevos destinos no admitidos por la normativa vigente al momento de solicitar la modificación.

5. De lo anterior, es posible colegir que el inciso segundo del artículo 5.1.18., se refiere a un determinado porcentaje de incremento de la superficie edificada, incluyéndose en ella la totalidad de la superficie de la construcción, sin incluir vacíos, los ductos verticales y las escaleras de evacuación, siempre que con dicho incremento no se sobrepase la normativa vigente del instrumento de planificación territorial con que se otorgó el respectivo permiso.

Por otra parte, dicha disposición sólo establece dos condiciones para que un proyecto se modifique en base a las mismas normas con que éste fue aprobado, en atención a lo cual cabe concluir que, un proyecto se puede modificar sobre la base de las normas contenidas en la normativa vigente con la que se aprobó el permiso, entre ellas altura o densidad, siempre que se dé estricto cumplimiento a lo señalado en el párrafo segundo del punto 4 de la presente.

Saluda atentamente a Ud.,



OFJ/JAV
742 (16-5)

DISTRIBUCIÓN.

1. Sra. Ministro 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. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU
8. Sres. Contraloría Interna 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. Sr. Cristián Valdivieso Ruiz-Tagle.
21. Biblioteca MINVU
22. Mapoteca D.D.U.
23. Oficina de Partes D.D.U.
24. Oficina de Partes MINVU