

DDU 531

CIRCULAR ORD. N° 000 /

MAT.: Artículos 5.1.17. y 5.1.18. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Modificación de proyecto.

Complementa circular Ord. N° 0535 de fecha 26 de diciembre de 2016. (**DDU 328**)

**PERMISOS, APROBACIONES Y RECEPCIONES;
MODIFICACION DE PROYECTOS**

SANTIAGO, 17 FEB 2025

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4° del D.F.L. N° 458, de 1975 Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), y ante consultas recibidas, se ha estimado necesario emitir la presente circular con el objeto de complementar la circular Ord. N° 0535 de fecha 26 de diciembre de 2016, **DDU 328**.

I. ANTECEDENTES

2. Mediante la circular **DDU 328**, esta División emitió instrucciones sobre cómo debía procederse en el caso de "*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)*" (el destacado es de esta Circular).

En dicha instrucción se concluyó, en lo pertinente, que el 5% de aumento de 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 original. Lo anterior aplica también en el caso de una primera modificación con disminución de superficie aprobada inicialmente y una segunda, con 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.

De esta forma se evidencia que la hipótesis contenida en la referida circular trata de modificaciones de proyecto que se tramitan después de ocurrido el cambio en la normativa urbanística (LGUC, OGUC o Instrumento de Planificación Territorial/IPT), y que, por tal razón, les resulta únicamente aplicable el artículo 5.1.18. de la OGUC (inciso primero o segundo según corresponda).

3. Conforme a lo expuesto, se hace necesario abordar una situación que no fue tratada en la circular **DDU 328**, y que dice relación con el caso de permisos con modificaciones de proyecto aprobadas antes de la modificación de la LGUC, OGUC o IPT aplicable, y que

luego del cambio normativo, requieren ser nuevamente modificados. En tal caso, se requiere precisar cómo debe procederse respecto al cálculo del límite del 5% de aumento de superficie construida.

II. NORMATIVA APLICABLE

4. Para estos efectos, debemos tener presente que el inciso primero del artículo 1.4.16. de la OGUC prevé que *"Si después de concedido un permiso hubiere necesidad de introducir modificaciones o variantes en el proyecto o en las obras correspondientes, tales modificaciones se tramitarán en la forma señalada en los artículos 3.1.9. y 5.1.17. de esta Ordenanza General"*.

Así, en lo pertinente, el aludido artículo 5.1.17. de la OGUC enumera los antecedentes que deben presentarse ante la Dirección de Obras Municipales para tal caso, expresando su inciso final que *"Una vez aprobados y para todos los efectos legales, los nuevos antecedentes reemplazarán a los documentos originales"*.

5. Seguidamente, el artículo 5.1.18. de la OGUC trata de las modificaciones de proyectos, pero ahora **frente a cambios en la normativa urbanística** -ya sea del IPT aplicable, la LGUC o su Ordenanza General-, ocurridas entre el permiso y la recepción definitiva.

En el inciso primero de la norma en comento, se dispone que el propietario podrá solicitar acogerse a las nuevas disposiciones. Si se optare por esto, se aplicarán al proyecto o a la parte de este que se modifica, dichas disposiciones y los demás aspectos de la nueva normativa que digan relación directa con las modificaciones.

Por su parte, y en lo que interesa, el inciso segundo del artículo 5.1.18. establece que el propietario podrá modificar el proyecto en construcción sobre la base de las mismas normas con que este 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.

III. INSTRUCCIÓN COMPLEMENTARIA A LOS CASOS ABORDADOS POR LA CIRCULAR DDU 328

6. De la normativa reseñada, se desprende que el titular de un proyecto que cuente con un permiso de edificación vigente puede introducirle modificaciones, rigiéndose para ello por las normas urbanísticas que resulten aplicables:

- a) Serán aplicables las normas vigentes al ingreso de la solicitud -conforme con el artículo 1.1.3. de la OGUC- por regla general, cuando no mediare modificación de las normas de la LGUC, OGUC o el IPT respectivo, resultado aplicable el artículo 5.1.17. de la OGUC.

La modificación de proyectos sin mediar cambio normativo, de acuerdo con lo dispuesto en el citado artículo 5.1.17., no tiene limitaciones con relación al aumento de la superficie edificada. Evidentemente, dicha modificación deberá cumplir con las normas urbanísticas admitidas en el instrumento de planificación vigente al ingreso de la solicitud de modificación. En este caso, los nuevos antecedentes aprobados por la modificación de proyecto reemplazarán a los documentos originales del permiso para todos los efectos legales.

- b) Si al presentarse la solicitud de modificación de proyecto se ha verificado que hubo cambios en normativa urbanística en el tiempo que media entre el otorgamiento del permiso y la recepción de la obra, tal solicitud deberá regirse por el artículo 5.1.18. de la OGUC. Si el propietario desea acogerse a las mismas normas con que el permiso fue aprobado, deberán cumplirse los límites dispuestos en su inciso segundo, esto es, no aumentar la superficie edificada por sobre el 5% ni considerar nuevos destinos no admitidos en la normativa vigente al momento de solicitar la modificación.

7. De esta forma, tratándose de permisos con modificaciones de proyecto aprobadas antes del cambio en la normativa urbanística conforme a lo dispuesto en el artículo 5.1.17. de la OGUC, y que luego del cambio normativo, requieren ser nuevamente modificados, el límite del 5% de la superficie edificada a que se refiere el artículo 5.1.18. deberá computarse en relación con la superficie resultante de las modificaciones tramitadas antes del cambio normativo, es decir, conforme al artículo 5.1.17.

Lo anterior, por cuanto el límite del 5% es aplicable solo a las modificaciones de proyecto que se suscitan entre el otorgamiento del permiso y la recepción definitiva habiendo ocurrido una modificación en la normativa urbanística aplicable, y porque conforme al citado artículo 5.1.17. de la OGUC los antecedentes aprobados por la modificación de proyecto pasarán a reemplazar los originales para todos los efectos legales.

Lo señalado se aplicará tanto si se hubieren producido una o más modificaciones de proyecto antes del cambio en la normativa urbanística (por el artículo 5.1.17.), como si se hubiere disminuido o aumentado la superficie edificada original del permiso. En todos los casos, cuando la modificación de proyecto implique un aumento de la superficie edificada, dicho incremento además de circunscribirse al límite porcentual antes referido no podrá sobrepasar la normativa vigente del instrumento de planificación territorial con que se otorgó el respectivo permiso.

8. Entiéndase complementada la Circular **DDU 328** en los términos expuestos.

Saluda atentamente a Ud.,



[Handwritten signature]
VICENTE BURGOS SALAS
JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO

JAV / AVC / MFGC

DISTRIBUCIÓN:

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo.
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo.
3. Sra. Contralora General de la República.
4. Sres. Gobernadores Regionales, todas las regiones.
5. Biblioteca del Congreso Nacional.
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 Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU).
13. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano)
14. Sres. Jefes Depto. D.D.U.
15. Sres. Jefes Depto. D.D.U.I. SEREMI MINVU Regionales.
16. Ministerio del Medio Ambiente.
17. Colegio de Arquitectos de Chile.
18. Instituto de la Construcción.
19. Cámara Chilena de la Construcción.
20. Asociación de Oficinas de Arquitectos de Chile (AOA)
21. Asociación Nacional de Revisores Independientes (ANRI)
22. Asociación Chilena de Municipalidades (AChM)
23. Asociación de Municipalidades de Chile (AMUCH)
24. Asociación de desarrolladores inmobiliarios (ADI)
25. Consejo Nacional de Desarrollo Territorial.
26. Sr. Secretario Ejecutivo Consejo de Monumentos Nacionales
27. Centro de Documentación (CEDOC) MINVU
28. OIRS
29. Jefe SIAC
30. Archivo DDU
31. Oficina de Partes DDU
32. Oficina de Partes MINVU Ley 20.285