



DDU – ESPECÍFICA N° 95 / 2007

CIRCULAR ORD. N° 1022 /

Versión modificada por Circular Ord. N° 0397, de 23.07.2014, DDU 271, en atención a la publicación de la Ley N° 20.703; y por Circular Ord. N° 0553, de 09.12.2015, DDU 300, en cumplimiento de lo instruido por Contraloría General de la República mediante dictamen N° 87.449 de 04.11.2015

ANT.: Carta de fecha 2 noviembre 2007

MAT.: Aplicación artículos 1.1.2. 5.1.14. y 5.1.17. OGUC. Modificación de proyecto de conjunto armónico emplazado sobre conjunto de predios

PERMISOS APROBACIONES Y RECEPCIONES;
MODIFICACION DE PROYECTOS

SANTIAGO, 03 DIC. 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, una solicitud referida a aclarar, si es posible modificar los predios en que se emplaza un proyecto acogido a conjunto armónico, aprobado conforme a las disposiciones de los artículos 2.6.15. y 2.6.16, de la OGUC, planteando la posibilidad que sean fusionados o bien rectificadas los deslindes interiores, como asimismo modificando el proyecto de arquitectura.
2. Sobre la materia cabe tener en consideración en primer término, la definición del vocablo "modificación de proyecto" que entrega el artículo 1.1.2. de la OGUC, que señala, constituyen "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 reglamentado en los artículos 5.1.14 N° 5; 5.1.17. y 5.1.18, del precitado cuerpo reglamentario, que regulan 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 OGUC o de los instrumentos de planificación territorial (IPT).
3. De la definición y normas aplicables señaladas en el punto precedente, se advierte que la preceptiva en análisis se aplica a un "proyecto", entendiéndose por tal, al conjunto de antecedentes de una obra que incluye planos, memorias, especificaciones técnicas y, si correspondiere, presupuestos.
4. Por su parte cabe tener presente, que los proyectos -sean de urbanización o de edificación-, se ejecutan en un predio, con excepción de los Conjuntos Armónicos que pueden aprobarse en dos o más predios, respecto del cual el propietario declara en la respectiva solicitud de permiso, ser titular de su dominio. En efecto, el predio se encuentra singularizado, tanto en la Escritura de Compraventa, como en la Inscripción del Conservador de Bienes Raíces, así como en el Servicio de Impuesto Internos, repartición que le asigna un rol de avalúos.

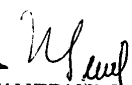
A la luz de lo expuesto, la normas legales y reglamentarias que regulan el urbanismo y construcciones vigente, no contemplan la posibilidad de modificar el predio donde se emplaza un proyecto aprobado, o los predios cuando se trata de proyectos aprobados acogidos a las normas sobre conjuntos armónicos, sea a través de una fusión o subdivisión de terrenos, toda vez que estas actuaciones, implican la generación de un nuevo predio, con dimensiones, deslindes y características diferentes, en tal sentido, el proyecto que en aquél se ejecute, debe desarrollarse aplicando las normas urbanísticas que dan cuenta de las características del nuevo predio, por tanto se trata de un nuevo proyecto en un nuevo predio. Circunstancia extensiva a los proyectos acogidos a las normas sobre conjunto armónico aprobados en dos o más predios.

- ~~4. Referente a la otra alternativa planteada esto es, de rectificar los deslindes interiores de los predios, cabe indicar que dicho procedimiento no está contemplado en la legislación de urbanismo y construcciones. Por lo anterior, si existiere discrepancia entre la situación real del predio y los datos consignados en el título de dominio vigente de las propiedades, el trámite para regularizar la situación, debe efectuarse ante la justicia ordinaria, estimándose que en este caso, podría proceder una modificación de proyecto en los términos previstos por la normativa vigente, siempre que no se genere un nuevo predio.~~

Numeral derogado por Circular Ord. N° 0397, de 23.07.2014, DDU 271, en atención a la publicación de la Ley N° 20.703

Saluda atentamente


LUIS EDUARDO BRESCIANI LECANNELIER
Jefe División de Desarrollo Urbano


OFJ/MEB/MLC
2386(47-11)

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 XII y Región Metropolitana
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. Sr. Mauricio Fuentes P
21. Biblioteca MINVU
22. Mapoteca D.D.U.
23. Oficina de Partes D.D.U.
24. Oficina de Partes MINVU

5. Lo señalado en el punto precedente no obsta a la posibilidad de autorizar una modificación o rectificación de deslindes, en conformidad a lo establecido en el artículo 67 de la LGUC, en el entendido que con dicha autorización no se genera un nuevo predio.

Con todo, si se trata de predios que cuentan con proyecto aprobado y especialmente cuando se trata de un proyecto acogido a las normas sobre conjunto armónico aprobado en dos o más predios, el Director de Obras Municipales debe verificar que la modificación de deslindes no implique una vulneración de las normas urbanísticas en virtud de las cuales se otorgó el permiso ni las condiciones que le permitieron al proyecto acogerse a las normas de conjunto armónico.

En caso que se verifiquen tales vulneraciones, el Director de Obras Municipales debe rechazar la modificación de deslindes, salvo que el titular del permiso haya solicitado conjuntamente una modificación de proyecto para ajustarlo a la nueva realidad del predio.

Numeral agregado por Circular Ord. N° 0553, de 09.12.2015, DDU 300, en cumplimiento de lo instruido por Contraloría General de la República mediante dictamen N° 87.449 de 04.11.2015.