



# Informe Jurídico

## DE LA CONSTRUCCIÓN

**Modificación**

**de la Ordenanza**

**General de**

**Urbanismo y**

**Construcciones**

FISCALÍA  
Cámara Chilena de la Construcción  
Marchant Pereira Nº 10, Piso 3  
Providencia, Santiago.  
Teléfono 376 3385 / Fax 371 3431  
[www.camaraconstruccion.cl](http://www.camaraconstruccion.cl)



## MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

### I. INTRODUCCIÓN



Con fecha 22 de marzo de 2005 fue publicado en el Diario Oficial el Decreto Supremo Minvu N° 183 (DS 183) que modifica la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (Decreto Supremo Minvu N° 47 de 1992) en las siguientes materias:

- Recepción de edificaciones con urbanizaciones garantizadas.
- Modificación en el cálculo de la densidad.
- Clases de equipamiento.
- Distanciamientos entre fachadas de un mismo edificio colectivo y en conjuntos habitacionales en extensión.
- Requisitos para la instalación de antenas de telecomunicaciones.
- Aumento de resistencia al fuego de las puertas de la zona vertical de seguridad.
- Varios.

A continuación, nos referiremos a cada una de las modificaciones incorporadas por el DS 183 en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).

### II. RECEPCIÓN DE EDIFICACIONES CON URBANIZACIONES GARANTIZADAS

1. En el artículo 1.1.2., que trata de las “Definiciones”, se amplía el concepto de “construcción simultánea” para comprender en ella también a las construcciones en loteos en los cuales, previa autorización del

Director de Obras, se haya garantizado la ejecución de las obras de urbanización, siempre que las obras de edificación hayan sido ejecutadas y las edificaciones puedan habilitarse independientemente.

Con esta modificación la definición de “construcción simultánea” queda de la siguiente forma:

**“Construcción Simultánea:** obras de edificación que se ejecutan conjuntamente con la subdivisión y las obras de urbanización del suelo, cuyos permisos y recepciones definitivas parciales o totales se otorgan y cursan, respectivamente, en forma conjunta. Se entenderá también que existe construcción simultánea en aquellos loteos en que, previa autorización del Director de Obras Municipales, se garantice la ejecución de las obras de urbanización del suelo, siempre que las obras de edificación hayan sido ejecutadas y las edificaciones puedan habilitarse independientemente.”

**2.** En el artículo 2.2.4., que se refiere a los casos en que el propietario de un predio está obligado a ejecutar obras de urbanización, se reemplaza el párrafo tercero del número 1 para permitir la recepción de las edificaciones en “loteos con construcción simultánea” sólo garantizando previamente la ejecución de las obras de urbanización.

El nuevo párrafo tercero del número 1 del inciso primero del artículo 2.2.4. queda de la siguiente manera:

“Cuando se trate de “loteos con construcción simultánea”, se seguirán las mismas reglas de este artículo. No obstante, para la recepción de las edificaciones deberá haberse recibido o garantizado previamente las obras de urbanización, salvo que se solicite una recepción conjunta, de conformidad a lo establecido en los artículos 3.3.1., 3.4.3. y 5.2.5. de esta Ordenanza.”

**3.** En el artículo 3.3.1., relativo a las garantías de las obras de urbanización, se agrega un nuevo inciso sexto para permitir, tanto en los loteos con construcción simultánea como en los loteos DFL N°2, que se garantice la ejecución de las obras de urbanización pendientes.

El nuevo inciso sexto del artículo 3.3.1. es el siguiente:

“En los loteos con construcción simultánea y en los loteos DFL N° 2, las Direcciones de Obras podrán autorizar que se garantice la ejecución de las obras de urbanización pendientes, siempre que las obras de edificación respectivas hayan sido ejecutadas y las edificaciones puedan habilitarse independientemente.”

**4.** El artículo 6.2.8. se refiere a las condiciones que deben cumplir los conjuntos de viviendas económicas emplazados en el área rural, de que trata el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Antes de la modificación del DS 183, el inciso cuarto del artículo 6.2.8. establecía que para solicitar las

autorizaciones de aquellos conjuntos de viviendas se estaría al procedimiento contemplado en los artículos 3.1.7. y 5.1.6. de la OGUC y se tramitaría como loteo con construcción simultánea. Luego, acorde con la ampliación de la definición de “construcción simultánea” contemplada en el artículo 1.1.2., que permite garantizar la ejecución de las urbanizaciones, se reemplaza la expresión: “en el cual se ejecuta simultáneamente la urbanización y la construcción de las edificaciones” por la frase “en conformidad a lo dispuesto para tales efectos en el artículo 1.1.2. de la presente Ordenanza”.

Con esta modificación, la nueva redacción del inciso cuarto del artículo 6.2.8. queda de la siguiente forma:

“Para solicitar las autorizaciones de los conjuntos de viviendas de que trata este artículo se estará al procedimiento contemplado en los artículos 3.1.7. y 5.1.6. de esta Ordenanza y se tramitará como loteo con construcción simultánea, en conformidad a lo dispuesto para tales efectos en el artículo 1.1.2. de la presente Ordenanza”.

### III. MODIFICACIÓN EN EL CÁLCULO DE LA DENSIDAD

El artículo 2.1.22., en su inciso primero, establece que los Instrumentos de Planificación Territorial que fijen densidad deberán expresarla en habitantes por hectárea y se entenderá que su equivalente o conversión en número de viviendas será igual al valor que resulte de dividir la densidad establecida por el coeficiente 4.

Por su parte, el DS 183, con el objeto de permitir aumentar la densidad de un predio de manera de acoger los nuevos proyectos de viviendas con una o dos habitaciones, introduce un nuevo inciso segundo en el artículo 2.1.22. cuyo texto es el siguiente:

“Sin perjuicio de lo anterior, para los efectos de la densidad aplicable a los conjuntos de viviendas que se desarrollen en edificación colectiva, con excepción de los conjuntos de viviendas sociales, su equivalencia o conversión en número de viviendas será igual al valor que resulte de dividir la densidad establecida en el Instrumento de Planificación Territorial por 2 cuando la superficie total de la vivienda no supere los 35 m<sup>2</sup> y no considere más de 2 recintos habitables y por 1 cuando la superficie total de la vivienda no supere los 25 m<sup>2</sup> y no considere más de 1 recinto habitable.”.

En relación con esta modificación, no queda claro si también se aplicará en aquellas comunas donde la densidad está establecida en viviendas por hectáreas (viv/Há), ya que para su aplicación primero habría que multiplicar la densidad actual por 4.

Otro problema que presenta este nuevo inciso es cómo aplicarlo en un conjunto que tiene unidades de vivienda con distintas superficies, donde algunas cumplen con el requisito de superficie y otras no. No queda definido si puede aplicarse en forma proporcional o si sólo podría aplicarse a conjuntos de viviendas donde las unidades tengan una superficie igual o menor a lo establecido en la norma.

#### IV. CLASES DE EQUIPAMIENTO

**1.** Se enmienda el artículo 2.1.32. para precisar que los Instrumentos de Planificación Territorial (IPT) podrán definir las clases de equipamiento, pero no las escalas las cuales se determinarán según el tipo de vía en que se emplacen.

**a.** Se reemplaza el inciso primero por el siguiente:

“Para los efectos de armonizar los diversos equipamientos con otros usos de suelo, o de aquellos entre sí, los Instrumentos de Planificación Territorial que correspondan podrán distinguir clases de equipamiento y limitar o fomentar actividades específicas dentro de cada una de las clases.”

**b.** En el inciso segundo se elimina la expresión “escala o”, quedando de la siguiente forma:

“En aquellos casos que un Instrumento de Planificación Territorial asigne a un predio o sector el uso de suelo de equipamiento, sin especificar alguna clase del mismo, se entenderá que se admite cualquiera de ellas, de acuerdo a los parámetros establecidos en los artículos 2.1.33. y 2.1.36., cumpliendo con las normas edificación que correspondan al citado predio o sector.”

**2.** Se modifica el artículo 2.1.35. con el fin de aclarar que los equipamientos deben emplazarse frente a vías existentes y que estén conectadas a una vía de las mismas características.

**a.** Se reemplaza en el inciso primero del artículo 2.1.35. la frase “de acuerdo al tipo de vía que enfrentan, sean éstas existentes, proyectadas o previstas en el Instrumento de Planificación Territorial,” por la frase “de acuerdo al tipo de vía existente que enfrentan,”.

**b.** Se agrega al inciso primero del artículo en comento la oración: “Para los efectos de lo dispuesto en el presente artículo, se entenderá como vía existente aquella vía materializada y conectada con otra vía existente cuyo ancho de calzada sea igual o superior”.

El inciso primero del artículo 2.1.35. queda con la siguiente redacción:

“Las escalas o niveles de equipamiento se refieren a la magnitud o tamaño de las construcciones con tal destino, según la medida del efecto que produzcan en materia de ruidos, flujos vehiculares

y eventualmente peatonales, de acuerdo al tipo de vía existente que enfrentan, al número de personas contemplado según carga de ocupación, y a las condiciones sanitarias del proyecto. Para los efectos de lo dispuesto en el presente artículo, se entenderá como vía existente aquella vía materializada y conectada con otra vía existente cuyo ancho de calzada sea igual o superior.”

Cabe comentar que esta modificación no deja claro qué debe entenderse por “vía existente”, si es aquella que está construida, al menos, en el 50% de la calzada, o bien que esté totalmente terminada con aceras, calzadas, etc.

## V. DISTANCIAMIENTOS ENTRE FACHADAS DE UN MISMO EDIFICIO COLECTIVO Y EN CONJUNTOS HABITACIONALES EN EXTENSIÓN

Se reemplazan los artículos 4.1.14. y 4.1.15. para definir de mejor manera las distancias mínimas entre fachadas de un edificio colectivo con unidades independientes (4.1.14.) y entre fachadas de un conjunto de viviendas unifamiliares (4.1.15.). Además, se libera la distancia entre fachadas con vanos de recintos no habitables que enfrenten una fachada sin vanos y éstas entre sí.

El nuevo artículo 4.1.14. señala lo siguiente:

“En un mismo edificio colectivo las fachadas de unidades independientes deberán cumplir las siguientes distancias mínimas:

1. Entre las fachadas con vano de recintos habitables y las fachadas con vano, deberá contemplarse una distancia mínima libre horizontal de 6 metros.
2. Entre las fachadas con vano de recintos habitables y las fachadas sin vano, deberá contemplarse una distancia mínima libre horizontal de 3 metros.
3. Entre las fachadas con vano de recintos no habitables deberá contemplarse una distancia mínima libre horizontal de 3 metros.

Se exceptúan de cumplir con las distancias mínimas establecidas en el inciso anterior, las fachadas con vano de recintos no habitables que se enfrenten a fachadas sin vano y las fachadas sin vano que se enfrenten entre sí”.

El nuevo artículo 4.1.15. señala lo siguiente:

“En los conjuntos de viviendas unifamiliares en extensión de hasta 3 pisos de altura, estén o no acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria, las fachadas de las viviendas o partes de estas fachadas, deberán contemplar, entre ellas, las siguientes distancias mínimas:

1. Entre las fachadas con vano de recintos habitables deberá contemplarse una distancia mínima libre horizontal de 4 metros.
2. Entre las fachadas con vano de recintos habitables y las fachadas sin vano deberá contemplarse una distancia mínima libre horizontal de 2 metros. En esta última situación se incluyen las fachadas con vano de recintos habitables que enfrenten un cierre o una fachada con vano de recinto no habitable.
3. Entre las fachadas con vano de recintos no habitables deberá contemplarse una distancia mínima libre horizontal de 2 metros.

Se exceptúan de cumplir con las distancias mínimas establecidas en el inciso anterior las fachadas con vano de recintos no habitables que se enfrenten a fachadas sin vano y las fachadas sin vano que se enfrenten entre sí.”.

## **VI. REQUISITOS PARA LA INSTALACIÓN DE ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES**

Se reemplaza el numeral 7 del artículo 5.1.12 con el propósito de incorporar nuevos requisitos para la instalación de antenas de telecomunicaciones.

El nuevo numeral 7 del artículo 5.1.2. establece lo siguiente:

“7. Instalación de antenas de telecomunicaciones. En este caso el interesado deberá presentar a la Dirección de Obras Municipales, con una antelación de al menos 15 días, un aviso de instalación, adjuntando los siguientes documentos:

- a. Plano que cumpla con lo dispuesto en los incisos decimoquinto al decimoséptimo del artículo 2.6.3. de la presente Ordenanza. Dicho plano deberá ser suscrito por el propietario del predio donde se efectuará la instalación y por el operador responsable de la antena.
- b. Plano de estructura de los soportes de la antena firmado por un profesional competente.
- c. Autorización del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones, en conformidad a lo establecido en la ley N° 18.168 Ley General de Telecomunicaciones.

d. Instrumento en que conste el cumplimiento de los requisitos establecidos por la Dirección General de Aeronáutica Civil, cuando corresponda.

La instalación de antenas adosadas a edificios existentes no requerirá del mencionado aviso.”

## VII. AUMENTO DE RESISTENCIA AL FUEGO DE LAS PUERTAS DE LA ZONA VERTICAL DE SEGURIDAD

Se modifica el artículo 4.3.7, relativo a la “zona vertical de seguridad” que debe haber en todo edificio de 7 o más pisos. Es así como se aumenta de 38 a 40 metros la distancia máxima desde la puerta de acceso de un departamento u oficina hasta el ingreso de una zona vertical de seguridad del mismo piso. Asimismo, se aumenta la resistencia a la acción del fuego de las puertas de acceso o egreso a la zona de seguridad de F-30 a F-60. En cuanto a esta última modificación, en artículo transitorio del DS 183 se indica que entrará en vigencia un año después de su publicación, esto es, el día 22 de marzo de 2006.

**a.** El número 1 del inciso segundo del artículo 4.3.7. queda así:

“1. La distancia máxima desde la puerta de acceso de un departamento u oficina, hasta el ingreso de una zona vertical de seguridad del mismo piso de 40 m.”

**b.** El número 4 del inciso segundo del artículo 4.3.7. queda con la siguiente redacción:

“4. Las puertas de acceso o egreso, en todos los pisos, deberán ser de cierre automático y con resistencia a la acción del fuego, tanto la hoja como sus componentes, correspondientes a la clase F-60. Estas puertas deberán abrirse fácilmente hacia la zona vertical de seguridad, hacia el nivel del acceso del edificio y hacia el nivel de la azotea o terraza, según corresponda.”

**c.** Artículo transitorio:

“La modificación introducida por la letra b) del número 11 del artículo único del presente decreto al numeral 4. del artículo 4.3.7. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, comenzará a regir una vez transcurrido un año desde la fecha de publicación del presente decreto en el Diario Oficial.”

## VIII. VARIOS

**1.** Se reemplaza la definición de “Saldo predial”, contenida en el artículo 1.1.2., por la siguiente:

“Sitio cuya superficie, por efecto de una expropiación o cesión obligatoria, resulta menor a la subdivisión predial mínima establecida en el Instrumento de Planificación Territorial respectivo.”

Con esta modificación se elimina la referencia al frente predial mínimo para determinar si el terreno, posterior a cesiones o expropiaciones, corresponde a un saldo de terreno.

**2.** Se elimina la referencia al frente predial mínimo que estaba en el numeral 1 del inciso primero del artículo 2.3.3. el párrafo cuarto, que expresaba: “En el fondo de los pasajes los sitios no requieren cumplir un frente predial mínimo”.

**3.** En el artículo 2.6.4., relativo a las condiciones de los conjuntos armónicos, se corrige en el segundo párrafo de la letra c) del numeral 1, la dimensión de ancho de calzada de 13 metros a 14 metros, por cuanto la anterior no guardaba referencia dentro de la OGUC. Así se iguala con la dimensión mínima de calzada (14 metros) de una vía colectora y que tiene una dimensión entre línea de edificación de 20 metros.



TABLA DE CÁLCULO DEL  
IMPUESTO ÚNICO DE SEGUNDA CATEGORÍA Y  
GLOBAL COMPLEMENTARIO DE JUNIO DE 2005

Período	Monto de Renta Imponible		Factor	UTM \$ 30.610	
	Desde	Hasta		Cantidad a Rebajar Incluido 10% UTM	Tasa de Impuesto Efectiva Máxima por cada Tramo
<b>M</b>	- 0 -	413.235,00	0,00	0,00	Exento
<b>E</b>	413.235,01	918.300,00	0,05	20.661,75	3 %
<b>N</b>	918.300,01	1.530.500,00	0,10	66.576,75	6 %
<b>S</b>	1.530.500,01	2.142.700,00	0,15	143.101,75	8 %
<b>U</b>	2.142.700,01	2.754.900,00	0,25	357.371,75	12 %
<b>A</b>	2.754.900,01	3.673.200,00	0,32	550.214,75	17 %
<b>L</b>	3.673.200,01	4.591.500,00	0,37	733.874,75	21 %
	4.591.500,01	Y MÁS	0,40	871.619,75	Más de 21 %

  

	MENSUAL	QUINCENAL	SEMANAL	DIARIO
<b>LÍMITE EXENTO</b>	\$ 413.235,00	\$ 206.617,50	\$ 96.421,46	\$ 13.774,46

El INFORME JURÍDICO DE LA CONSTRUCCIÓN es una publicación de la Fiscalía de la Cámara Chilena de la Construcción A.G., que tiene por finalidad mantener adecuada y oportunamente informados a sus socios sobre las normas legales y reglamentarias que regulan su actividad empresarial.

Descriptores: Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Fiscal: Augusto Bruna Vargas.

Abogado Informante: René Lardinois Medina.

Arquitecto Informante: Camilo Mori.



FISCALÍA

Cámara Chilena de la Construcción

Marchant Pereira Nº 10, Piso 3

Providencia, Santiago.

Teléfono 376 3385 / Fax 371 3431

[www.camaraconstruccion.cl](http://www.camaraconstruccion.cl)