

PROCEDENCIA COBRO DERECHOS MUNICIPALES EN MODIFICACIONES DE PROYECTOS QUE INVOLUCRAN CAMBIOS DE ESTRUCTURA

INTRODUCCIÓN

La División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en adelante “la DDU”, mediante la Circular DDU —Específica N° 24— 2007,⁶ se refiere a la procedencia del cobro de derechos municipales de proyectos que experimenten modificaciones que involucren cambios de estructura.

La Circular DDU —Específica N° 24— 2007 se dictó como respuesta a las consultas formuladas por un arquitecto, quien solicitó a la DDU complementar la Circular DDU —Específica N° 06— de 2007,⁷ especialmente, pidiendo se le precisara qué superficie se considera como modificación estructural de un proyecto para la aplicación de cálculo y cobro de derechos según diversos casos expuestos y, en segundo lugar, planteando dudas en términos generales sobre el presupuesto de obra y la determinación del monto de los derechos municipales en los casos de alteraciones, reparaciones, obras menores, provisorias y demoliciones.

⁶ Las circulares específicas de la DDU imparten instrucciones de carácter particular, dando respuesta a las consultas que ingresan a dicha División, las que por la especificidad y características de las materias consultadas, tienen incidencia en situaciones puntuales que no constituyen la aplicación general de una determinada disposición, sino que responden a un caso específico cuya aplicación ha generado dudas (www.minvu.cl)

⁷ La Circular DDU- Específica N° 06 de 2007 se refiere, en general, a la forma de efectuar el cálculo de los derechos municipales en el caso de las modificaciones de proyectos de edificación, señalando qué se entiende por “modificación de proyecto” (art 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones – OGUC-); la norma legal en la cual se encuentra establecida la facultad de modificar un proyecto de obra de edificación y/o urbanización después de concedido un permiso y antes de la recepción (inciso segundo art. 119 Ley General de Urbanismo y Construcciones- LGUC); el procedimiento de tramitación de las modificaciones (artículo 1.4.16. de la OGUC en relación con los artículos 3.1.9. y 5.1.17 del mismo cuerpo reglamentario); el cálculo de los derechos por modificación de proyecto, que siempre deben estar referidos a los “presupuestos” a cancelar, según lo dispone el N° 6 de la Tabla contenida en el artículo 130 de la LGUC (0,75% del presupuesto de la parte del proyecto que se modifica).

Sobre el particular, es importante tener presente que el artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones regula los derechos municipales a pagar por los permisos de subdivisión, loteos, construcción, etc., señalando al efecto que aquellos no constituyen impuesto, sino que el cobro correspondiente al ejercicio de una labor de revisión, inspección y recepción, y que se regulan conforme a la tabla contenida en el mismo artículo, en la cual el N°6 se refiere a las “Modificaciones de proyecto”, estableciendo como derecho municipal el 0,75% del presupuesto de la obra. Asimismo, el procedimiento para el cálculo de los derechos municipales a que se refiere el artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones se encuentra contenido en el artículo 5.1.

A continuación, revisaremos el contenido de la Circular DDU – Específica N° 24 –2007.

CONTENIDO CIRCULAR DDU – ESPECÍFICA N° 24 – 2007

1. Superficie a considerar como modificación estructural de un proyecto para el cálculo de los derechos municipales.

La Circular DDU – Específica N° 24 –2007 se refiere a la superficie a considerar en el cálculo de derechos municipales, a que se refiere el N° 6 de la tabla del artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, señalando al efecto lo siguiente: *“será toda aquella afectada por una modificación estructural, sea ésta de cualquier índole (aumento o disminución de los elementos que componen la estructura, de los distanciamientos entre ejes, aumento o disminución de alturas, etc)”*.

De esta forma, agrega la Circular en comentario, si la modificación incide en todos los niveles de un edificio o proyecto, para el cálculo de los derechos se considerará el 100% de la superficie del mismo. En cambio, si la modificación afectare sólo a una parte de la estructura, en el cálculo proporcional del nuevo presupuesto deberá considerarse sólo aquellas superficies de aquellos niveles del proyecto sobre los cuales incide la modificación.

2. Criterios para el cálculo y cobro de derechos en la modificación de proyectos.

- a) Modificación implica una variación, alteración o cambio que afecta a la totalidad del proyecto:** Se considerará el 100% de la superficie del proyecto en el cálculo de los derechos municipales, como ocurre por ejemplo, en el caso de modificación del emplazamiento completo de un edificio o su orientación, aplicándose el numeral 6 del artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones para el cálculo de los derechos municipales a pagar.

- b) Modificación considera una disminución de superficie:** El cálculo de los derechos municipales se realizará sobre la superficie del proyecto modificado, verificando si afecta estructuralmente sólo a una parte o a todo el proyecto y no sobre la superficie que se elimina, aplicándose el numeral 6 del artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones para el cálculo de los derechos municipales a pagar.
- c) Modificaciones referidas a partes de la edificación que constituyen elementos que no inciden en la superficie computable (rampas, techumbres, escaleras de evacuación, ductos, azoteas, terrazas abiertas, vanos, etc.):** Deberá adjuntarse un presupuesto a la presentación del expediente de modificación de proyecto para su calificación y aprobación, siendo finalmente el Director de Obras quien lo determinará en cada caso, conforme al inciso tercero del artículo 127 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.⁸

3. Cobro derechos municipales obras de edificación que no consideran superficie edificada o modificación de la superficie primitivamente aprobada.

Tratándose de alteraciones, reparaciones, obras menores y provisorias, y demoliciones interiores que se requieran para dichos efectos (art. 127 inciso final de la Ley General de Urbanismo y Construcciones), es decir, aquellas obras de edificación que no consideran superficie edificada (computable para efectos del coeficiente de constructibilidad) o modificación de la superficie primitivamente aprobada, se acompañará en el expediente respectivo un presupuesto, el que tendrá carácter informativo y será elaborado en base a los costos de las obras a realizar en armonía con lo dispuesto en el procedimiento del artículo 5.1.4. de la OGUC,⁹ en lo que corresponda.

El presupuesto será calificado y aprobado por la respectiva Dirección de Obras, siendo finalmente el Director de Obras quien lo determinará en cada caso. Sobre este presupuesto se pagarán los derechos municipales en concordancia con la tabla del artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

⁸ El inciso tercero del artículo 127 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones señala que *“Las alteraciones, reparaciones, obras menores y provisorias, y demoliciones, pagarán derechos sobre un presupuesto que determinará el Director de Obras en cada caso”*.

⁹ El artículo 5.1.4. de la OGUC regula los procedimientos para la obtención de los siguientes permisos: Obra Menor; Alteración, Reparación o Reconstrucción; Autorización de Cambio de Destino y Demolición.

4. Cobro derechos municipales obras de edificación que contemplen superficie edificada o requieran permiso de demolición:

Pagarán un derecho sobre el monto del presupuesto de la obra, que se confeccionará en correspondencia con el inciso tercero del artículo 126,¹⁰ el artículo 127 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y lo reglamentado en el artículo 5.1.14.¹¹ de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en lo que corresponda.

EN CONCLUSIÓN, una modificación estructural, de cualquier índole (aumento o disminución de los elementos que componen la estructura, de los distanciamientos entre ejes, aumento o disminución de alturas, etc.), implica una modificación del proyecto y, por consiguiente, hace procedente el pago de los derechos municipales, los que corresponden, conforme lo dispone el Nº 6 de la tabla contenida en el artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, al 0,75% del presupuesto del total del proyecto, si la modificación afecta a todos los niveles de éste, o, en caso contrario, del presupuesto correspondiente a las superficies afectadas por la modificación.

¹⁰ El inciso tercero del artículo 126 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones dispone que: "Las Direcciones de Obras Municipales podrán disponer que, al momento de ingresar una solicitud de aprobación de anteproyecto o de permiso, se consigne un monto no superior al 10% del valor del derecho municipal a cancelar conforme al artículo 130. Dicho monto se descontará al momento del pago del permiso. "

¹¹ El **Artículo 5.1.14.** de la OGUC dispone lo siguiente: *Para el cálculo del pago de los derechos municipales a que se refiere el artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se aplicará el siguiente procedimiento:*

1. Para determinar la clasificación de las construcciones a que se refiere el artículo 127 de la citada Ley General, se considerará la estructura predominante y la categoría de la edificación o de sus sectores en caso que contemple diferentes categorías.
2. En el caso de unidades repetidas con destino habitacional a que alude el artículo 131º la Ley General de Urbanismo y Construcciones, las primeras dos unidades repetidas no tendrán derecho a descuento. Las siguientes 3 a 5 unidades tendrán una disminución del pago de derechos del 10%; las siguientes 6 a 10 unidades una disminución del 20%; las siguientes 11 a 20 unidades una disminución del 30%; las siguientes 21 a 40 unidades una disminución del 40% y todas las repeticiones siguientes tendrán derecho a una disminución del 50%.
En el caso de edificios, la determinación de los pisos tipos que se repiten, se calculará para cada edificio independientemente.
3. Para los efectos del pago de los derechos municipales correspondientes, se estará a la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción confeccionada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
4. Si en un mismo expediente se solicitan varios trámites o tipos de obras, simultánea o conjuntamente, el pago de los derechos municipales se calculará sobre la base de cada uno de dichos trámites.
5. En el caso de modificaciones de proyecto, a que se refiere el número 6 de la mencionada Tabla del artículo 130, el presupuesto se calculará proporcionalmente respecto de la superficie edificada que hubiere modificado su estructura. En caso de aumento de superficies, se cobrará por éstas lo previsto en el número 2 de la misma Tabla.
6. Las facilidades de pago en cuotas bimestrales o trimestrales a que se refiere el inciso segundo del artículo 128 de la citada Ley General, serán resueltas por el Director de Obras Municipales. Tratándose de proyectos que se construirán por partes, se podrán acordar facilidades de pago en cuotas relacionadas con la fecha de inicio de cada parte, debiendo, en todo caso, encontrarse pagados los derechos de cada parte antes de su recepción definitiva.
7. Una vez concluido el proceso de revisión del expediente por parte de la Dirección de Obras Municipales o cuando se trate de solicitudes que deban resolverse sin más trámite, dicha Dirección deberá emitir el Giro de Ingresos Municipales para el pago de los derechos respectivos.

En los casos que un permiso cuente con informe favorable de un Revisor Independiente, los derechos municipales se reducirán en un 30%. Si la Dirección de Obras Municipales hubiere dispuesto la consignación de algún monto al momento de ingresar la solicitud de aprobación del anteproyecto o la solicitud de permiso, dicho monto se descontará del derecho municipal que corresponda por el permiso".