

CIRCULAR ORD. N° 0258 /

MAT. : Aplicación artículo 58 respecto de otorgamiento de patente municipal para pequeños comercios, industrias artesanales o el ejercicio de una actividad profesional.

NORMAS URBANISTICAS, USOS DE SUELO, PATENTES MUNICIPALES.

SANTIAGO, 15 ABR 2009

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 estimado necesario emitir la presente Circular en atención a lo determinado por la Contraloría General de la República en el Dictamen N° 014976 de fecha 23.03.09, respecto de si en la situación prevista en el inciso tercero del artículo 145° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones -para el caso del ejercicio de una actividad profesional al interior de una vivienda si su principal destinación subsiste como habitacional -, resulta exigible lo preceptuado en el artículo 58° del mismo cuerpo legal, que dispone que el otorgamiento de patentes municipales será concordante con el uso de suelo urbano, requiriéndose, para dicho efecto, como regla general, el informe previo favorable de la Dirección de Obras Municipales.
2. Al respecto, el citado artículo 145° señala, en su inciso segundo, que los inmuebles construidos o que se construyan, según los permisos municipales, para viviendas, no podrán ser destinados a otros fines, a menos que la municipalidad respectiva autorice el cambio de destino y el propietario obtenga la aprobación de los planos y pague el valor de los permisos correspondientes, cuando procediere.
3. Seguidamente la referida disposición establece en su inciso tercero que "No se considerará alteración del destino del inmueble, la instalación en él de pequeños comercios o industrias artesanales, o el ejercicio de una actividad profesional, si su principal destinación subsiste como habitacional".

Esta disposición es reglamentada a través de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, la que en su artículo 2.1.26. establece que, cuando las actividades complementarias a la vivienda sobrepasen la mitad de la superficie edificada de la

misma, éstas deberán cumplir con los usos de suelo establecidos en el respectivo instrumento de planificación, señalando además que el Plan Regulador Comunal podrá establecer porcentajes distintos para tales actividades, según las características de cada zona.

4. Por otra parte, la misma Ley General, en su artículo 58° establece que el otorgamiento de patentes municipales debe ser concordante con el uso de suelo establecido por el Plan Regulador respectivo, correspondiendo a las Direcciones de Obras Municipales otorgar el informe previo favorable que así lo acredite. Agrega el mismo artículo que el otorgamiento de patentes que vulnere el uso de suelo establecido en la planificación urbana, acarreará la caducidad automática de éstas.
5. De lo anteriormente expuesto, es dable concluir que:
 - Es posible desarrollar una actividad profesional al interior de una vivienda, en tanto el ejercicio de esa actividad profesional no importe una superficie mayor a la superficie con destino habitacional.
 - Si el desarrollo de la actividad profesional al interior de la vivienda importa una superficie superior a la habitacional, será preciso que el uso de suelo correspondiente a la actividad que se pretende desarrollar sea concordante con el respectivo plan regulador. Siendo ello así, se deberá solicitar el cambio de destino de la propiedad y la respectiva patente municipal. Naturalmente, si el destino demandado no es concordante con el plan regulador respectivo, no será posible desarrollar tal actividad.
 - El artículo 145° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, no considera alteración del destino de un inmueble, la instalación en él de pequeños comercios o industrias artesanales, o el ejercicio de una actividad profesional, si su principal destinación subsiste como habitacional, por tanto no resulta procedente —en estos casos— supeditar el otorgamiento de las patentes municipales de estas actividades complementarias a la vivienda, a la circunstancia de ajustarse al correspondiente uso de suelo.
 - El artículo 58° de la misma ley, sólo resulta aplicable cuando la superficie destinada a la actividad “no habitacional” excede la destinada a ésta; y en esa situación, se debe recurrir al cambio de destino.

Saluda atentamente a Ud.,

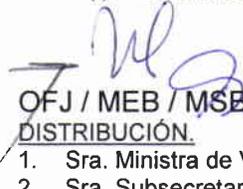


Luis Eduardo Bresciani Lecannelier
LUIS EDUARDO BRESCIANI LECANNELIER
JEFE Jefe División de Desarrollo Urbano

Circulares vigentes de esta serie

7	9(*)	10	18	22	23(*)	26(*)	32	33	35
37(*)	43	52	54	55(*)	57	59	61	72(*)	75
76	77	78	82	84	87	89	91	95	96
105	107	109	110	112	114	115	116	117	118
123	124	126	127	129	130	132	133	134	135
136	137	138	141	142	143	144	145	146	147
148	149	150	151	152	153	154	155	156	157
158	159	160	161	163	164	165	166	167	168
169	170	171	172	173	174	175	176	177	178
179	180	181	182	184	185	186	187	188	189
190	191	192	193	194	195	196	197	198	199
200	201	202	203	204	205	206	207	208	209
210	211	212	213	214	215	216			

(*): Ver Circular DDU 160 N° 005 de 20.01.06.


OFJ / MEB / MSB
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, XIV, XV y Región Metropolitana
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. 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. Biblioteca MINVU
21. Mapoteca D.D.U.
22. Oficina de Partes D.D.U.
23. Oficina de Partes MINVU