

DDU – ESPECÍFICA N° 84 / 2007

CIRCULAR ORD. N° 0924 /

ANT.: Ord. N° 320 de fecha 20 septiembre 2007

MAT.: Normativa aplicable a los cambios de destino de una vivienda, artículo 145 LGUC.

PERMISOS APROBACIONES Y RECEPCIONES;
EDIFICACION; CAMBIO DE DESTINO

SANTIAGO, 24 OCT. 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, el Director de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Maipú, solicitando sea precisada la normativa aplicable a los cambios de destino de viviendas, formulando en relación con la materia, consultas específicas.
2. En primer término cabe indicar, que el inciso segundo del artículo 145, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) establece, "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 al cambio de destino y el propietario obtenga la aprobación de los planos y pague el valor de los permisos correspondientes, cuando procediere."

Agregando en su inciso tercero que, "no se considerará 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 su parte, el artículo 5.1.4. numeral 3. de la OGUC, reglamenta el procedimiento a seguir para solicitar el cambio de destino de una vivienda, y en vinculación con lo anterior, el artículo 4.2.2. del citado cuerpo reglamentario, se refiere a la pertinencia de adjuntar un informe suscrito por un profesional competente que acredite el cumplimiento de las condiciones generales de seguridad aplicables al nuevo destino, cuando éste tenga una carga de ocupación de sobre 30 personas.
3. Aclarada la normativa que regula los cambios de destino, se estima conveniente transcribir las consultas formuladas en la presentación, a fin de *precisar las normas aplicables a cada caso.*

Consulta 1. *En viviendas DFL N°2 que cambien de destino ¿se debe exigir el cumplimiento de los tamaños prediales mínimos establecidos para el tipo de uso de suelo de equipamiento por el Plan Regulador Comunal?*

Sobre esta materia parece oportuno precisar, en primer término, que la norma sobre **superficie predial mínima** establecida en el plan regulador, corresponde a disposiciones aplicables para las autorizaciones o permisos de urbanizaciones, entre las que se encuentran las subdivisiones o loteos, no así para cuando se requieren permisos de edificación o cambio de destino.

Distinto es el caso, en que el instrumento de planificación territorial, haya establecido normas urbanísticas sobre usos de suelo, condicionadas al cumplimiento de una superficie predial determinada, encontrándose en este caso, restringido el emplazamiento de la nueva actividad al cumplimiento de la condición establecida.

En relación con lo anterior, cabe indicar que conforme a lo reglado en el artículo 69 de la LGUC, reglamentado en el artículo 2.2.9. de la OGUC, todo plano aprobado de subdivisión, loteo o urbanización pasará automáticamente a ser parte del Plan Regulador Comunal (PRC) al momento de cursarse la recepción definitiva de las obras de urbanización.

En tal sentido, y aún cuando el predio en que se emplaza la vivienda que cambia de destino, provenga de un loteo DFL N°2, aprobado al amparo del reglamento especial de vivienda económicas, una vez recibido el conjunto, para efecto de las ampliaciones o nuevos permisos, a cada uno de los lotes les serán aplicables las normas urbanísticas derivadas del PRC. Lo anterior, sin perjuicio de las excepciones contempladas para las viviendas sociales en los artículos 6.2.4. y 6.2.9. de la OGUC.

Consulta 2. *Si para el cambio de destino de la vivienda, se requieren solicitar permisos de alteración o ampliación de la edificación existente, ¿se puede aprobar las obras y no autorizar el cambio de destino?*

La solicitud de cambio de destino de la vivienda a otro uso de suelo, puede conllevar o no, una solicitud de permiso de edificación asociado a dicho acto administrativo. Por lo anterior, si las normas urbanísticas derivadas del PRC no viabilizan el cambio de destino para el nuevo uso de suelo que se pretende, los permisos sólo pueden otorgarse en relación al destino habitacional.

Consulta 3. *¿Debe darse cumplimiento a las exigencias de anchos de vías que establece el artículo 2.1.36. de la OGUC, para los cambios de destino de viviendas a equipamiento, estén o no acogidas al DFL N° 2?*

Conforme al artículo 2.1.35. de la OGUC, el emplazamiento del tipo de uso de suelo de equipamiento, estará condicionado, al número de personas contemplado por el proyecto según carga de ocupación y a la cantidad de estacionamientos del proyecto, lo anterior determinará la escala o nivel del equipamiento, - mayor, mediano, menor o básico - según lo regulado en el artículo 2.1.36. del citado cuerpo reglamentario. A este respecto cabe puntualizar que es

el "equipamiento" el que debe cumplir con la normativa aplicable, independiente si proviene de un cambio de destino de una vivienda, acogida o no al DFL N°2 .

Consulta 4 *¿Puede autorizarse el cambio de destino de una vivienda para equipamiento, en aquellas viviendas que acceden por un pasaje de loteos o condominios DFL N°2?*

Conforme a lo previsto en el artículo 2.1.36. de la OGUC, que determina la escala de los equipamientos, éstos no pueden localizarse en predios que enfrenten vías con tránsito eventual de vehículos, como lo constituyen los pasajes, independiente que provengan de loteos o conjuntos habitacionales aprobados al amparo del DFL N°2.

Consulta 5 *¿En los casos que el equipamiento no supere el 50 % de la superficie de la vivienda y en los casos en que éste supere dicho porcentaje producto de la ampliación, pueden acceder por un pasaje?*

Conforme con lo establecido en el artículo 2.1.26. de la OGUC, las viviendas podrán consultar el funcionamiento de **pequeños comercios, industrias artesanales o el ejercicio de una actividad profesional**, en tanto su principal destino subsista como habitacional y estas actividades no sobrepasen la mitad de la superficie edificada de la misma, o el porcentaje que determine el PRC respectivo. En ambos casos, si la destinación habitacional no corresponde a la actividad principal que se desarrolla en el inmueble, se deberá cumplir con los usos de suelo establecidos en el instrumento de planificación territorial.

Por otra parte cabe señalar, que el artículo 162 de la LGUC, señala que en las viviendas económicas podrá instalarse un pequeño comercio, siempre que no tenga por objeto el expendio y/o venta de bebidas alcohólicas, el establecimiento de juegos electrónicos, salones de pool, juegos de azar, la exhibición de videos u otros que provoquen ruidos u olores molestos, permitiéndose además la instalación de pequeños talleres artesanales o el desarrollo de una actividad profesional, siempre que subsista el principal destino de habitacional, y sin que las viviendas pierdan las franquicias otorgadas por el decreto con fuerza de Ley N° 2, de 1959, del Ministerio de Hacienda.

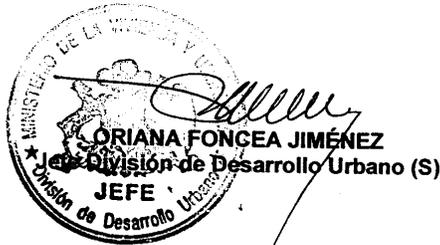
Además, en las viviendas acogidas al DFL N° 2, podrá también instalarse un jardín infantil, sin necesidad de solicitar el cambio de destino; en estos casos la totalidad de la vivienda se destinará a jardín infantil, siendo incompatible se complemente con cualquier otro uso, sea éste habitacional, de pequeño comercio o taller; lo anterior, conforme lo dispone el inciso final del artículo 162 precitado. Al respecto cabe indicar que esta materia fue analizada en detalle, en la Circular Ord. N° 0212 de fecha 27 abril 2006, DDU 170.

De cumplirse con los supuestos enunciados, la vivienda **mantiene su destino** y por tanto son aplicables las disposiciones contempladas por el artículo 2.1.36. antes citado, pudiendo acceder a través de un pasaje.

Sin perjuicio de lo anterior, en la circunstancia que la actividad complementaria a la vivienda sobrepase el 50 % de la superficie edificada, corresponderá efectuar el cambio de destino de la vivienda, debiendo cumplirse con las normas urbanísticas que establezca el PRC para la nueva actividad y no podrá accederse a través de un pasaje.

Saluda atentamente


MEBP/MLC
2050(41-8)



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. Director de Obras Municipales de Maipú
21. Biblioteca MINVU
22. Mapoteca D.D.U.
23. Oficina de Partes D.D.U.
24. Oficina de Partes MINVU