



DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

ORD.Nº - 1 0 9 9 /

ANT.: Ord. Nº 045/2016, de fecha 09.02.2016

MAT.: Informa respecto a lo consultado. Equipamiento en Zona H-4 PRC Los Andes.

VALPARAISO, -2 MAY 2016

A : DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES DE LOS ANDES.

DE : SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE VALPARAISO (S).

1. Mediante oficio referido en el Antecedente, se ha requerido el pronunciamiento de esta Secretaría Regional Ministerial en lo relativo a la solicitud de interpretación respecto los usos de suelo establecidos para la Zona H-4 del Plan Regulador Comunal vigente de la comuna de Los Andes.
2. La solicitud en específico se refiere a la factibilidad del emplazamiento de un equipamiento comercial, destinado entre otros aspectos, conforme lo informa el interesado Don Ítalo Gutierrez Nieto, al comercio de comestibles, abarrotes y expendio de bebidas alcohólicas envasadas..
3. Al respecto, en uso de sus atribuciones esta Secretaría informa lo siguiente:
 - En atención a lo dispuesto por la Zona H-4 respecto a los usos de suelo permitidos, el equipamiento comercial de la especie se encontraría admitido.
 - Conforme al Certificado de Recepción Definitiva, Nº106 de fecha 21.12.2015, adjunto a los antecedentes, el conjunto de viviendas en el cual se emplaza la vivienda objeto de la solicitud de cambio de destino, se acoge a las disposiciones especiales de beneficios, franquicias y exenciones del decreto con fuerza de ley (D.F.L.) Nº 2, de 1959.
 - En mérito a lo anterior, la vivienda debe cumplir con las disposiciones del art. 162 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), en específico a lo dispuesto por sus párrafos 5º y 7º, los cuales indican respectivamente que:

*"En las viviendas económicas podrá también instalarse un pequeño comercio, sin perder las franquicias otorgadas por el decreto con fuerza de ley Nº 2, de 1959, del Ministerio de Hacienda, cuyo texto definitivo fue fijado por el decreto supremo Nº 1.101, de 1960, del Ministerio de Obras Públicas, siempre que su principal destino subsista como habitacional. **Con todo, no podrán acogerse a la***

disposición anterior los comercios que tengan 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 y demás cuyo giro esté prohibido por ordenanzas locales o municipales".

"Sólo podrá autorizarse el cambio de destinación respecto de viviendas que, por su construcción, alteración o reparación, hayan gozado, gocen o sigan gozando de cualquier franquicia o exención tributaria o de otra naturaleza sea en forma directa o indirecta, cuando hayan transcurrido a lo menos cinco años desde la fecha del certificado de recepción definitiva". (énfasis nuestro).

4.- En relación a lo previamente consignado la Contraloría General de la República ha precisado que el "cambio de destino sólo podrá autorizarse tratándose de viviendas que por su construcción, alteración o reparación, hayan gozado, gocen o sigan gozando de cualquier franquicia o exención tributaria o de otra naturaleza, sea en forma directa o indirecta, cuando hayan transcurrido a lo menos cinco años desde la fecha del certificado de recepción definitiva, con arreglo a lo prevenido en el inciso séptimo del citado artículo 162" (dictamen N° 3064 de 2002).

5.- Considerando los puntos indicados precedentemente, no existiría limitación para el emplazamiento del equipamiento solicitado desde el punto de vista de la compatibilidad territorial (uso de suelo) del proyecto conforme las disposiciones del PRC vigente de Los Andes.

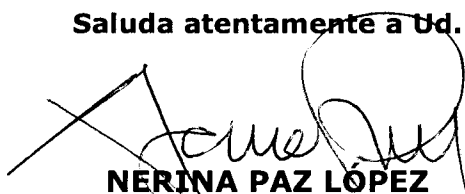
No obstante lo anterior, dado el régimen especial de la vivienda, existe una restricción de 5 años a contar del 21.12.2015, para el cambio de destino conforme lo dispone el art. 162 de la LGUC.

6. Sin perjuicio de lo indicado, hacemos presente a Ud. la existencia de normativa especial que podría ser analizada para el caso de la especie, correspondiente a la Ley 19.749 modificó el DL. N° 3.063, de 1979, Ley de Rentas Municipales, introduciendo a ese cuerpo normativo la figura de la "microempresa familiar", cuyo régimen excepcional permite el desarrollo de las actividades que allí se indican sin la necesidad de cambiar el destino de la edificación, toda vez que la citada norma excepciona a la microempresa familiar, para efectos del otorgamiento de la patente respectiva, de las limitaciones relativas a zonificación (dictamen N° 36.377 de 2004).

Por su parte y ratificando lo señalado, la Circular DDU N° 126 de 2003 establece que en este contexto las Direcciones de Obra se encontrarán imposibilitadas de aplicar las normas sobre zonificación comercial o industrial ni los usos de suelo establecidos por los instrumentos de planificación territorial.

Saluda atentamente a Ud.





NERINA PAZ LÓPEZ
Secretario Regional Ministerial
Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso (S)



INCLUIDO: Antecedentes

Asesoría Jurídica/RHVD/MFGC/IMC

DISTRIBUCION:

- Departamento Desarrollo urbano
- Oficina de Partes
- Destinatario

PUBLICAR TRANSPARENCIA

SI () NO (X)