

N° 1453
N° 12137 de 26 08 08
N° 12880 de 16 08 08
N° 14407 de 14 11 08
N° 20063 de 04 08 09

ORD. N° 3536
ANT:

1. Presentación Sr. Eduardo Delfau Vernet de fecha 26 08 08
2. ORD N° 3405 de fecha 03 09 08 de esta SEREMI a DOM de Vitacura Solicita informe
3. ORD DOM N° 1006 de fecha 12 09 08 ingresado a esta SEREMI el 16 09 08 Remite informe
4. ORD N° 4130 de fecha 21 10 08 de esta SEREMI a DDU Solicita pronunciamiento
5. ORD N° 920 de fecha 13 11 08 de DDU a Contraloría General de la República Solicita pronunciamiento
6. ORD N° 4803 de fecha 27 11 08 de esta SEREMI a Sr. Eduardo Delfau Vernet Informa estado de tramitación
7. ORD N° 0596 de fecha 03 08 09 de DDU a esta SEREMI Emite pronunciamiento.

MAT: **VITACURA:** Emite pronunciamiento. Aplicación artículos 58° y 21.26. de la Ley y Ordenanza General, respectivamente. Rechazo solicitud de permiso de obra menor N° 285/08. Los Laureles N° 1453.

17 AGO 2009

SANTIAGO.
DE: SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO
SR. JOSÉ IGNACIO CAÑAS ESTÉVEZ
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES DE VITACURA

1. Como es de su conocimiento, por presentación individualizada en el antecedente número 1., el Sr. Eduardo Delfau Vernet, solicitó la intervención de esta Secretaría Ministerial, por cuanto esa Dirección de Obras Municipales, en adelante DOM, por ORD N° 620 de fecha 27.05.08, habría rechazado la solicitud de permiso de edificación de Obra Menor N° 285/2008, para habilitar al interior de una vivienda una oficina profesional, en la propiedad ubicada en Los Laureles N° 1453, aduciendo incumplimiento de lo dispuesto por el artículo 43° de la Ordenanza Local, del Plan Regulador Comunal de Vitacura, en adelante PRC de Vitacura. Agregó, que el rechazo sería improcedente, conforme a lo señalado por el artículo 21.26., de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en adelante OGUC, por cuanto, al ser la actividad solicitada complementaria a la vivienda, no le serían aplicables las restricciones al uso de suelo, establecidas en el artículo 43° ya citado.

SEREMI METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO
Alameda 874, piso 8° y 9°, Santiago. Fono (02) 351 29 01 - Fax: (02) 639 49 44
www.seremi13minvu.cl

*Registra cop. con.
Sr. Delfau y Sr. Vera A.
Sr. Carlos Martínez*



Requiriendo el informe a esa DOM, éste es remitido por ORD DOM N° 1006 de fecha 12.09.08, señalando en la materia que interesa, que el rechazo se produce ya que la actividad solicitada, no está permitida en la zona U-PVEV, en donde se emplaza la vivienda, (artículo 43° del PRC de Vitacura), por lo que esa repartición se vería impedida de otorgar la respectiva patente, conforme a lo establecido por el artículo 58° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Al respecto, cabe precisar que la solicitud de obra menor, corresponde a una actividad complementaria a la vivienda, conforme a lo dispuesto por el artículo 2.1.26 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. En este contexto, no le son aplicables las disposiciones referidas al cumplimiento de los usos de suelo, establecidas en los Instrumentos de Planificación Territorial. No obstante lo anterior y teniendo en consideración que, para el funcionamiento de la actividad complementaria, se requerirá el otorgamiento de una patente profesional, patente que no podría ser otorgada, ya que ésta, no sería concordante con el uso de suelo establecido en el Instrumento de Planificación Territorial, se estimó necesario, por ORD. N° 4130 de fecha 21.10.08., requerir un pronunciamiento de la División de Desarrollo Urbano de este Ministerio, respecto a precisar, cómo se aplica lo dispuesto en el artículo 58° ya citado, en relación al otorgamiento de patentes, para el funcionamiento de las actividades complementarias, señaladas en el artículo 2.1.26., de la OGUC.

4. Por ORD. N° 0920 de fecha 13.11.08., la División de Desarrollo Urbano, para poder dar respuesta a esta Secretaría Ministerial, solicitó un pronunciamiento a la Contraloría General de la República.

5. Por ORD. N° 0596 de fecha 03.08.09., la División de Desarrollo Urbano informa a esta repartición que por Circular Ord. N° 0258 de fecha 15.04.09., DDU 217, se da respuesta a lo consultado.

- La citada DDU 217, se emite teniendo como antecedente el Dictamen de la Contraloría General de la República N° 014976 de fecha 23.03.09., que da respuesta a la consulta formulada por la División de Desarrollo Urbano, por el ya aludido ORD. N° 0920.
- El numeral 5., de la DDU 217, señala, entre otros, que: *"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 lo 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 esta situación, se debe recurrir al cambio de destino." el destacado es nuestro

En virtud de lo anteriormente expuesto y teniendo en consideración que la actividad complementaria, solicitada para equipamiento de oficina alcanza sólo a un 17,88% predominando el destino habitacional y que la causal del rechazo, se amparó en la imposibilidad de otorgar la respectiva patente conforme a lo establecido por el artículo 58° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, materia ya aclarada con la citada DDU 217, esta Secretaría Ministerial resuelve acoger el reclamo presentado por el Sr. Eduardo Delfau Vernet, por lo que corresponderá a esa DOM, arbitrar las medidas necesarias para el otorgamiento del permiso solicitado, informando a esta repartición en el plazo máximo de 15 días, respecto a las medidas adoptadas.

Salude atentamente a usted,

CARLOS ESTÉVEZ VALENCIA
ABOGADO
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO

MCL: Fotocopia antecedente 7.

Fotocopia Dictamen N° 014976N09 del 23.03.09., de la C.G.R.

M.: RRS./ PML./

DISTRIBUCIÓN:

Destinatario

- Sr. Eduardo Delfau Vernet

- Sr. Ximena Vera Almarza. Fono: 7375801.

- Seremi de Vivienda y Urbanismo

- Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

- Unidad Supervisión y Normas

- Área Oriente (14.08.09)