



• 000310

ORD. N° _____/

ANT.: Correo Electrónico N°17 de fecha 02 de febrero de 2026 del Sr. Esteban Ferras, Copiapó.

MAT.: Remite pronunciamiento respecto de Certificado de Zonificación, para local comercial ubicado en pasaje Santa Teresa de Los Andes N° 1543, sector San Pedro, Comuna de Copiapó.

COPIAPÓ, 25 MAR 2026

A : **SR. ESTEBAN FERRÁN ADAROS**
EMAIL: estebanfead@gmail.com

DE : **GIANELLA REVELLO AGUIRRE**
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO (S)
REGIÓN DE ATACAMA

Se ha dirigido a esta Secretaría Regional, la Sr. Esteban Ferrán, quien solicita un pronunciamiento respecto a la instalación de un local comercial con venta de productos alcohólicos (botillería) en parte de su propiedad, ubicado en pasaje Santa Teresa de Los Andes N° 1543, y para ello solicitó un certificado de zonificación en la Dirección de Obras Municipales, quien evacuó dicho documento mediante Certificado de Zonificación N° 794 de fecha 26.08.2025, pronunciándose negativamente por cuanto argumenta que un local comercial, conforme al artículo 2.3.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), no puede ubicarse frente a un pasaje.

Al respecto señalo a usted lo siguiente:

1. El artículo 2.3.3. de la OGUC dispone en su inciso quinto, en lo que nos interesa, que "los pasajes no podrán considerarse como acceso para los usos de suelo de infraestructura, actividades productivas, equipamiento y residencial, con excepción del destino de vivienda". En tal sentido, el certificado de la DOM, interpretó que una botillería es una actividad comercial que corresponde a equipamiento del tipo comercial y por lo tanto no se puede emplazar frente a un pasaje.
2. Sin perjuicio de lo anterior, en la propiedad podrá desarrollarse una actividad comercial mientras cumpla con lo dispuesto en el artículo 162 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en adelante LGUC. Además, cabe apuntar que el artículo 2.1.26. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones establece que "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." Agrega que, "cuando las actividades complementarias a la vivienda que trata este artículo sobrepasen la mitad de la superficie edificada de la misma, dichas actividades deberán cumplir con los usos de suelo establecidos en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial."
3. Conforme lo anterior, el local comercial se puede emplazar en la vivienda, frente al pasaje Santa Teresa de Los Andes N°1543, acogiéndose a los artículos 162 y 165 de la LGUC y artículo 2.1.26. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones señalado.

4. En mérito de lo expuesto, cabe concluir que, si el local comercial ocupa parte de la vivienda original, se puede acoger a los artículos señalados anteriormente; Por el contrario, si el local comercial constituye una ampliación, deberá tener el patrocinio de un arquitecto, para ser regularizada. En este caso, es importante señalar, que la suma de la superficie ampliada y la superficie existente no puede sobrepasar los 140 m2 construidos. (vivienda económica)
5. Sin perjuicio de lo anterior, el artículo 162º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, dispone en el inciso quinto que *"En las viviendas económicas podrá también instalarse un pequeño comercio, sin perder las franquicias otorgadas por el decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959, del Art. 2 Ministerio de Hacienda, cuyo texto definitivo fue fijado por el decreto supremo N° 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. Las ordenanzas locales o municipales no podrán limitar la presencia de jardines infantiles, establecimientos de larga estadía y centros diurnos de adulto mayor"*.

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.




GIANELLA REVELLO AGUIRRE
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL (S)


POM/FAG/RAZ/raz
DDU INTERNO N° 168.-
Distribución

- Destinatario.
- DOM Copiapó. (c.i.)
- Archivo DDU
- Oficina de Partes SEREMI
- Artículo 7, letra g) Ley de Transparencia.