



DECRETO **DPC-1365-2026**

TEMUCO, **23.09.2026**

VISTOS:

- 1.- La Solicitud de Patente de fecha : 20.08.2026 presentada por Establecimiento de Larga Estadía Horacio Hernandez Leiva EIRL.
- 2.- El Registro de Dominio Vigente del 24.08.2026.
- 3.- El Reglamento del "Loteo Mirador del Valle".
- 4.- El Acta de N° 176 del 22.09.2026.
- 5.- El Decreto N° 47 del 05.06.1992 y sus modificaciones.
- 6.- La Ley 19749 del 25.08.2011.
- 7.- Los Artículos 23 al 34 del D.L. N° 3.063 de 1979 sobre Rentas Municipales.
- 8.- El Art. N° 14 del D.S. N° 484 de 1980
- 9.- Las Facultades que me confiere la Ley 18.695. Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades.

CONSIDERANDOS:

- 1.- Que, de acuerdo con la Declaración Jurada de Microempresa Familiar, el contribuyente ELEAM Horacio Hernández Leiva E.I.R.L., RUT N.° 78.246.798-0, declara que desarrollará una actividad económica lícita, que no será peligrosa, contaminante ni molesta, y que sus activos productivos no exceden de 1.000 UF, en los términos establecidos para las Microempresas Familiares.
- 2.- Que, asimismo, el contribuyente declara ser ocupante legítimo del inmueble en el cual se desarrollará la actividad económica, señalando que en la Microempresa Familiar trabajarán dos personas con contrato de trabajo.
- 3.- Que, para acreditar la ocupación legítima del inmueble, el contribuyente acompañó contrato de arrendamiento de fecha 12 de septiembre de 2025, en el cual figura como arrendador el Sr. Andrés Hernán Torrealba Bustos, RUT N.° 15.936.726-6, y como arrendatarios Sociedad Comercial Gastronómica y de Turismo SpA, RUT N.° 76.765.635-K, representada por doña Yasmina Paola Olivares Pino, RUT N.° **Ley 19.628** y ELEAM Horacio Hernández Leiva E.I.R.L., RUT N.° 78.246.798-0, representada por don Horacio Enrique Hernández Leiva, RUT N.° **Ley 19.628**
- 4.- Que, de la revisión de los antecedentes tenidos a la vista por el Dpto de Rentas y Patentes, se advierte que el inmueble ubicado en **Ley 19.628** Rol de Avalúo N.° 04015-00026, respecto del cual se solicita el ejercicio de la actividad económica bajo el régimen de Microempresa Familiar, registra una anotación marginal relativa a la declaración de bien familiar en el certificado de dominio vigente de fecha 24.08.2026 emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Temuco, sin que en el certificado de dominio vigente tenido a la vista conste una anotación posterior que dé cuenta de su desafectación.



5.- Que, el artículo 142 del Código Civil dispone expresamente que: “No se podrán enajenar o gravar voluntariamente, ni prometer gravar o enajenar, los bienes familiares, sino con la autorización del cónyuge no propietario. La misma limitación regirá para la celebración de contratos de arrendamiento, comodato o cualesquiera otros que concedan derechos personales de uso o de goce sobre algún bien familiar.” Asimismo, la citada disposición establece que dicha autorización deberá ser específica y otorgada por escrito, o mediante las demás formas expresamente contempladas en la misma norma.

6.- Que, revisado el contrato de arrendamiento acompañado al expediente de solicitud, no consta en los antecedentes tenidos a la vista la autorización específica del cónyuge no propietario exigida por el artículo 142 del Código Civil para la celebración del contrato respecto de un inmueble afecto a la calidad de bien familiar, circunstancia que impide tener por suficientemente acreditada la calidad de legítimo ocupante exigida para el acogimiento al régimen de Microempresa Familiar.

7.- Que, asimismo, el contrato de arrendamiento acompañado para acreditar la ocupación legítima del inmueble establece como arrendatarios, además de ELEAM Horacio Hernández Leiva E.I.R.L., a Sociedad Comercial Gastronómica y de Turismo SpA, circunstancia que resulta relevante para determinar la forma en que efectivamente se ocupa y utiliza el inmueble en el desarrollo de las actividades económicas declaradas.

8.- Que, la normativa que regula las Microempresas Familiares exige, entre otros requisitos, que la actividad económica sea desarrollada en la casa habitación familiar, que el interesado tenga la calidad de legítimo ocupante del inmueble y que se cumplan las demás condiciones legales y reglamentarias aplicables, correspondiendo a la Municipalidad verificar el cumplimiento de tales requisitos al momento de tramitar la respectiva patente.

9.- Que, asimismo, de la revisión del Reglamento del Loteo “Mirador del Valle”, se constata que dicho instrumento establece obligaciones y limitaciones respecto del destino y uso de los inmuebles que forman parte del loteo, contemplando expresamente restricciones al desarrollo de actividades comerciales, artesanal, profesionales, educacionales, recreativas, deportivas o de cualquier otro orden en los respectivos inmuebles que no sea la de uso habitacional.

10.- Que, en consecuencia, la actividad económica cuya autorización se solicita no resulta compatible, según los antecedentes acompañados al expediente, con las restricciones de uso establecidas para el inmueble ubicado en **Ley 19.628** cuyo destino se encuentra sujeto a las limitaciones contempladas en el referido Reglamento del Loteo “Mirador del Valle”.

11.- Que, el Artículo 2.3.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, señala que los pasajes no podrán considerarse como acceso para los usos de suelo de infraestructura, actividades productivas, equipamiento y residencial, con excepción de los equipamientos vecinales de clase social, y del destino de vivienda. En este último caso los pasajes solo podrán servir de acceso exclusivo a viviendas unifamiliares que no excedan los dos pisos de altura más mansarda.

12.- Que, de acuerdo al Acta de Notificación y Control N° 176 del 22.09.2026 emitida por la Unidad de Inspección del Dpto. de Rentas y Patentes, señala que la propiedad ubicada en Pasaje Cañada Norte N° 03362 se encuentra emplazada al término de dicha vía, cuyo acceso se efectúa exclusivamente a través de un pasaje de 3,10 metros de ancho, circunstancia que debe ser ponderada respecto de las condiciones de acceso, circulación, evacuación y respuesta de vehículos de emergencia que requiere una actividad destinada al alojamiento y atención de adultos mayores.

13.- Que, atendida la naturaleza de la actividad declarada como “Establecimiento de Larga Estadía de Adulto Mayor”, las características del inmueble y de su acceso de ingreso y salida de vehículos a través de un pasaje, las restricciones de uso que afectan al predio y la falta de acreditación suficiente de la



ocupación legítima del inmueble en los términos exigidos para una Microempresa Familiar, no resulta procedente acceder a la solicitud de la patente solicitada.

DECRETO:

1.- **RECHÁZASE** la solicitud de otorgamiento de patente bajo el régimen de Microempresa Familiar presentada por el contribuyente que se indica a continuación, por no encontrarse acreditado el cumplimiento de los requisitos exigidos para el otorgamiento de una patente bajo dicho régimen, particularmente en cuanto a la calidad de legítimo ocupante del inmueble, toda vez que el contrato de arrendamiento acompañado para acreditar dicha calidad contempla como arrendatarios, además del contribuyente solicitante, a otra sociedad, circunstancia que impide tener por suficientemente acreditada la ocupación del inmueble en los términos exigidos para el régimen de Microempresa Familiar; atendida, asimismo, la existencia de una declaración de bien familiar respecto del predio y la falta de acreditación de la autorización exigida por el artículo 142 del Código Civil; por resultar la actividad pretendida incompatible con las restricciones de uso establecidas en el Reglamento del Loteo “Mirador del Valle”; y, asimismo, atendidas las condiciones de emplazamiento y accesibilidad del inmueble, cuyo único acceso se efectúa a través de un pasaje sin salida con 3,10 metros de ancho, circunstancia que puede dificultar el ingreso, circulación y maniobra de vehículos de emergencia, así como la adecuada evacuación de las personas que se encuentren al interior del establecimiento, especialmente considerando la naturaleza de la actividad solicitada y la atención y permanencia de adultos mayores.

Nombre Del Contribuyente

Rut

Nombre Rep. Legal

Rut Rep. Legal

Actividad Económica

Código Actividad

Clasificación

Dirección Comercial

Rol Avalúo

Email

Teléfono

: ELEM HORACIO HERNANDEZ LEIVA E.I.R.L

: 78.246.798-0

: HORACIO ENRIQUE HERNANDEZ LEIVA

:

Ley 19.628

: ESTABLECIMIENTO DE LARGA ESTADIA PARA ADULTO MAYOR

: 773.001

: MICOREMPRESA FAMILIAR

: PASAJE CAÑADA NORTE N° 03362

: 04015-00026

:

Ley 19.628

:

Ley 19.628

2.- Notifíquese el presente Decreto al contribuyente, por intermedio de la Secretaría Municipal, haciéndole entrega de copia íntegra del expediente de solicitud presentado ante el Departamento de Rentas y Patentes.

3.- Prohíbese el ejercicio de toda actividad económica en el domicilio señalado, mientras no se cuente con las autorizaciones, permisos y demás habilitaciones legalmente exigibles para su funcionamiento.

4.- Los antecedentes que respaldan este documento debidamente refrendados por el Sr. Secretario Municipal, pasarán a formar parte integrante del presente Decreto.

ANOTESE, COMUNIQUESE Y ARCHIVESE

SECRETARIO MUNICIPAL

ALCALDE

VB

VVN

VB

HEV

VB

MMA

Ley 19.628

Firmado Electronicamente

TEMU

ROBERTO FRANCISCO NEIRA ABURTO

ALCALDE

FF: 23-09-2026

Firmado Electronicamente

TEMU

JUAN ALBERTO ARANEDA NAVARRO

SECRETARIO MUNICIPAL

FF: 23-09-2026