

ORD.: N° 1971 /

ANT.: Reunión de fecha 13.06.2014

MAT.: Informa normativa de urbanismo y construcciones aplicable a caso Hotel Monasterio, comuna de Rinconada.

VALPARAISO, **24 JUL 2014**

**DE : SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGION DE VALPARAISO**

A : DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES DE RINCONADA

1. Con fecha 13.06.2014, se sostuvo en dependencias del Departamento de Desarrollo Urbano de esta SEREMI, reunión que contó con su participación, representantes del proyecto Hotel Monasterio y del Jefe del citado departamento.

Lo anterior, a objeto de evaluar las alternativas de solución para efectos de obtener la patente comercial definitiva de la referida edificación, conforme a lo propuesto por el propietario de la misma.

2. En el contexto de lo antes señalado, cabe hacer presente en primer lugar los siguientes antecedentes generales del caso, asociados a las autorizaciones otorgadas al hotel:

- 2.1 Con fecha 27.04.2010 la Dirección de Obras Municipales de Rinconada otorgó el permiso de edificación N°100/2010 para una edificación con destino hotel, con una superficie de 1.160,44 m², en dos pisos, emplazada en el predio rol 20-091.

- 2.2 Con fecha 18.05.2010 se otorgó recepción definitiva total a las obras antes individualizadas (Certificado N° 018/2010).

- 2.3 Con posterioridad, la misma edificación obtuvo la autorización de funcionamiento de parte de la SEREMI de Salud, para el Hotel, otorgada por Resolución N° 19291 del 21.12.2010.

- 2.4 Asimismo, se otorgó Permiso Municipal Provisorio N° 091/2010 del Secretario Municipal, para su funcionamiento.

Cabe hacer presente que para efectos de las autorizaciones antes referidas, se consideró que el predio en el cual se emplaza el hotel se ubica en el área urbana, específicamente Zona H-1, conforme al Plan Regulador Comunal de Rinconada.

3. No obstante las autorizaciones antes referidas, conforme lo expone el propietario, se presentan las siguientes situaciones:

- 3.1 Durante el año 2013, se presentan inconvenientes para efectos de obtener la patente comercial definitiva, dado que se informa que el predio en que se emplaza el proyecto se emplaza en el área rural, en específico la Zona ZRI-1 establecida en el Plan Regulador Intercomunal Valle del Auco.

Lo anterior, contrasta con todas las autorizaciones antes extendidas por la Municipalidad, las cuales consignan el predio dentro del área urbana, específicamente de acuerdo al permiso y recepción en la Zona H-1.

Cabe señalar que la referida Zona ZRI-1 no establece dentro de sus usos de suelo permitidos, el de hotel.

3.2 Mediante Oficio N°4599 de 2013, la Contraloría Regional de Valparaíso emite su pronunciamiento sobre este y otros casos, a solicitud de la Municipalidad de Rinconada, concluyendo en lo que importa lo que sigue:

- a) Que efectivamente el predio en cuestión se emplaza en la Zona ZRI-1.
- b) Que en ese sentido, las autorizaciones de permiso y recepción son actos irregulares.
- c) No obstante lo anterior, establece que no procede su invalidación, dado que ello tiene como limitación las situaciones jurídicas consolidadas en que terceros han adquirido derechos de buena fe.
- d) No advierte reparos que formular en el hecho que la Municipalidad no otorgue la patente habida consideración de la incompatibilidad del uso del suelo establecido para la zona ZRI-1.

4. En virtud de la problemática expuesta en el punto precedente, el propietario de la aludida edificación ha propuesto, a objeto de subsanar la situación, lo siguiente:

- a) Solicitar a la Dirección de Obras Municipales de Rinconada permiso provisorio acogido al artículo 124° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, por un plazo de 3 años, amparado en que la modificación al Plan Metropolitano de Valparaíso - Satélite Alto Aconcagua actualmente en desarrollo, contempla en su propuesta para dicho sector admitir el emplazamiento definitivo de la actividad de hotel.
- b) Otorgar recepción definitiva conforme a dicho artículo.
- c) Solicitar a la SEREMI MINVU una ampliación del plazo conforme a la norma conferida en citado artículo 124, por un plazo que sea suficiente para que se apruebe la Modificación al Plan Metropolitano de Valparaíso - Satélite Alto Aconcagua, que actualmente se encuentra en elaboración.
- d) Requerir a la Municipalidad de Rinconada la patente comercial definitiva a objeto de permitir el funcionamiento de las actividades del hotel.

5. En relación a la propuesta antes individualizada, en atención a las atribuciones que confiere a esta Secretaría Regional Ministerial el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, cúpleme informar lo siguiente:

5.1 En atención a las propuestas consignadas en las letras a) y b) del punto precedente cabe anotar que el artículo 124° de la LGUC, establece lo que sigue:

"El Director de Obras Municipales podrá autorizar la ejecución de construcciones provisorias por una sola vez, hasta por un máximo de tres años, en las condiciones que determine en cada caso. Sólo en casos calificados podrá ampliarse este plazo, con la autorización expresa de la Secretaría Regional respectiva del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo."

Al respecto, cabe hacer presente en primer término que el predio en que se emplaza el hotel se ubica en el área rural, específicamente la

Zona ZRI-1 conforme a lo establecido en el Plan Intercomunal Valle del Auco, en la cual el destino hotel no se encuentra permitido.

Sobre lo anterior, es dable señalar que la Contraloría General de la República ha manifestado reiteradamente que las normas especiales del artículo 124 de la LGUC, facultan al DOM para autorizar construcciones que no cumplen con las normas del Plan Regulador.

En particular, se puede citar el N° 32639 de 2010 que señala:

*"En ese orden de ideas, cabe concluir que si bien el otorgamiento del citado permiso N° 12.779, de 2007, **no coincide con el uso de suelo del sector** -área verde-, el mismo, desde esa perspectiva, **no resulta objetable**, pues se ampara en la mencionada autorización provisoria, debiendo, en todo caso, la autoridad edilicia, velar por el cumplimiento de lo dispuesto en el citado **artículo 124**".*

Asimismo el dictamen N° 24224 de 2014 señala:

*"en lo que atañe a la autorización de **edificaciones cuyo destino sea la realización de actividades que no coinciden con el uso de suelo del sector**, esta Entidad Fiscalizadora ha expresado en el dictamen N° 32.639, de 2010, **que ello no es objetable**, pues se ampara en ese precepto de la LGUC (...)."*

De conformidad a lo antes referido, es dable concluir que la circunstancia que el destino hotel no se encuentre permitida en la Zona ZRI-1, no resulta impedimento para que esa Dirección de Obras Municipales pueda otorgar tanto el permiso como la recepción definitiva a la edificación en análisis, de conformidad a lo dispuesto en el citado artículo 124° de la LGUC, y en consecuencia resulta procedente la tramitación y aprobación de las aludidas edificaciones, en la medida que el particular tramite las mismas de conformidad a lo dispuesto en el artículo 124° ya indicado.

- 5.2 Respecto a lo propuesto en la letra c) del punto 4, cabe señalar que esta SEREMI se encuentra desarrollando desde el año 2012 el estudio Modificación al Plan Metropolitano de Valparaíso - Satélite Alto Aconcagua, el que a la fecha se encuentra en etapa de proyecto, y que para el sector de emplazamiento del hotel, considera a la fecha la definición de la Zona ZRN-4, la cual se ubica en el área rural y que establece dentro de los usos de suelo permitidos para efectos de la aplicación del artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el de camping y balneario turístico, dentro del cual se encuentran comprendidas las actividades de hospedaje.
- En ese sentido, y sin perjuicio de la solicitud de prórroga que en su momento deberá ser evaluada por esta SEREMI de conformidad a lo dispuesto en el artículo 124° de la LGUC, no se advierten inconvenientes para requerir la referida prórroga, considerando para dichos efectos el plazo de entrada en vigencia del aludido instrumento, el cual a la fecha aún tiene pendiente su tramitación ambiental, como así también la aprobación del Consejo Regional y su posterior toma de razón por parte de Contraloría General de la República.
- 5.3 Finalmente y en lo referido a la propuesta consignada en la letra d), referida a la tramitación de la patente comercial definitiva, es del caso hacer presente lo señalado por Contraloría General de la República en su Dictamen N°24224 de 2014, en el cual se analiza la procedencia de otorgar patentes, tratándose de edificaciones autorizadas conforme al régimen dispuesto en el artículo 124° de la LGUC, que señala lo que sigue:

"en lo que atañe a la autorización de **edificaciones cuyo destino sea la realización de actividades que no coinciden con el uso de suelo del sector**, esta Entidad Fiscalizadora ha expresado en el dictamen N° 32.639, de 2010, **que ello no es objetable**, pues se ampara en ese precepto de la LGUC (...)."

"En seguida, en lo que **respecta al funcionamiento de actividades comerciales en los establecimientos autorizados por la normativa especial en comento**, cabe señalar, en concordancia con la jurisprudencia administrativa de esta Contraloría General, contenida en sus dictámenes N°s. 43.803, de 2001 y 18.535, de 2006, **que en la medida que las construcciones se encuentren amparadas, en lo que importa, por el reseñado artículo 124, procede otorgar patentes comerciales que permitan el desarrollo de actividades en esos inmuebles.**

En mérito de lo expuesto, es dable concluir que la sola circunstancia de que la edificación por la que se consulta se encuentre autorizada por un **permiso otorgado según el citado artículo 124 no constituye inconveniente para el otorgamiento de una patente de alcoholes**, siempre que, por cierto, se reúnan los requisitos y exigencias dispuestos en la referida ley N° 19.925 y en las demás que resulten aplicables, en los términos indicados."

En virtud de la jurisprudencia administrativa antes citada, es dable concluir que una vez tramitados el permiso y recepción de la edificación de hotel de conformidad a lo establecido en el artículo 124° de la LGUC, no existe impedimento para el otorgamiento de la patente comercial respectiva, aun cuando el uso del suelo de la zona respectiva no se encuentre admitido en el instrumento de planificación territorial vigente.

6. En virtud de lo expuesto en el punto precedente, es dable concluir que las propuestas de solución expuestas por el propietario del hotel, se ajustan a las disposiciones de urbanismo y construcciones vigente, como así también a la jurisprudencia administrativa emitida por la Contraloría General de la República aplicable al caso.

Saluda atentamente a Ud.,


MAURICIO CANDIA LLANCAS
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE VALPARAÍSO


MPR
DISTRIBUCION

- Destinatario
- Archivo
- Oficina de Partes
- **Publicar Transparencia**

SI () NO (X)