

! 2032
ORD. N° _____ /

ANT.: 1) Ord. 1575 del 2-7-14 de esa
Dirección de Obras Municipales
2) Ord. 2860 del 12-11-13 de esta
Seremi

MAT.: Factibilidad uso de suelo servicios
inmobiliarios en propiedad ubicada
en sector del Cerro Castillo de Viña
del Mar.

VALPARAISO, 29 JUL 2014

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

**A : DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES
I. MUNICIPALIDAD DE VIÑA DEL MAR**

- 1.- Esta Seremi con fecha 03-7-14 recibió su solicitud de interpretación en virtud de lo dispuesto por el Art 4° del D.F.L. 458-75, relativa a la factibilidad de uso de suelo para una "Inmobiliaria" a emplazarse en calle Dr. Von Schroeders 36, sector Cerro Castillo de Viña del Mar.
- 2.- En lo sustancial Ud. expone que el predio en consulta se emplaza en la zona V 9 sector R3 del Plan Seccional Cerro Castillo, aprobado por el D.S. 426-79 (D.O. 2-11-79), modificado por el D.S. 69 del 25-4-88 (V. y U.) Entre los usos de suelo permitidos en la zona en cuestión se cuentan, entre otros, el uso de suelo "residencial" y "equipamiento turístico" exponiendo el parecer de esa D.O.M. en el sentido que el destino propuesto podría tener cabida como parte del "equipamiento turístico". Asimismo requiere que confirmemos el criterio vertido a través de nuestro Ord. 2860-13 sobre factibilidad de "servicios artesanales, profesionales y demás servicios" en la zona V9- R3 del seccional Cerro Castillo o en otra zona del P.R.C. que considere entre sus usos de suelo permitidos específicamente el "equipamiento turístico".
- 3.- Al respecto, el parecer de esta Seremi es el siguiente:
 - a) Que la actividad propuesta ligada al rubro inmobiliario corresponde al uso de suelo equipamiento, clase servicios, de carácter privado.
 - b) La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en su Art. 2.1.33 define el equipamiento clase "Servicios" del siguiente modo:

" establecimientos destinados principalmente a actividades que involucren la prestación de servicios profesionales, públicos o privados, tales como oficinas, centros médicos o dentales, notarías, instituciones de salud previsional, administradoras de fondos de pensiones, compañías de seguros, correos, telégrafos, centros de pago, bancos, financieras; y servicios artesanales, tales como reparación de objetos diversos.

c) Asimismo la misma O.G.U.C. en el penúltimo párrafo de su Art. 2.1.33 establece lo siguiente:

“ Los servicios artesanales y los profesionales se entenderán siempre incluidos en cualquier uso de suelo destinado a equipamiento, pudiendo el respectivo Instrumento de Planificación Territorial limitarlos a la aplicación del inciso segundo del artículo 145 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, relativo a autorizaciones de cambio de destino. Asimismo, los demás servicios se entenderán también incluidos en cualquier tipo de equipamiento, salvo prohibición expresa del Instrumento de Planificación Territorial respectivo ”

d) De la aplicación de la norma antes transcrita al caso de marras es posible advertir que el destino propuesto cuenta con factibilidad de ser permitido, por lo siguiente:

- Se trata de una actividad posible de asimilar a “servicio privado” o eventualmente “privado – profesional” según si cuenta o no con un profesional responsable a cargo de la oficina inmobiliaria.
- Sin embargo, en ambos casos se encontraría permitido por cuanto si fuera servicio “profesional” se debe entender *“incluido en cualquier uso de suelo destinado a equipamiento”*, en apego a lo dispuesto genéricamente por la O.G.U.C. y si fuera solo un servicio *“privado”* tal como oficina de la inmobiliaria, la normativa del Plan Regulador Comunal no establece prohibición expresa al respecto, y por lo tanto también sería posible su admisión.

4.- Referente al criterio vertido en nuestro oficio 2860-13, cúmpleme hacer presente a Ud. que fue emitido en atención al caso específico del “Restaurante y Centro de Eventos” en la propiedad ubicada en Av. Marina 50 Viña del Mar (Club Árabe), lo que no es generalizable a otras situaciones tales como las invocadas por Ud.; al respecto me permito recordarle que nuestras interpretaciones en virtud del Art. 4° del DFL 458-75 son casuísticas es decir caso a caso, atendidas las particularidades y complejidades propias de cada situación que se presente.

5.- Sin perjuicio de lo anteriormente expuesto reiteramos lo señalado en el punto 6° de nuestro citado Ord. 2860 del 12-11-13 el que, en lo que interesa, transcribimos enseguida:

*“ 6.- Sin perjuicio de lo anterior y teniendo en cuenta lo indicado por la División de Desarrollo Urbano mediante su Ord. 0480 del 13-7-11, en sus puntos 3° y 4° esta Seremi hace presente a Ud. la necesidad de estudiar a la mayor brevedad, conjuntamente con la Asesoría Urbana Municipal, una proposición modificatoria al P.R.C. en orden a actualizar la normativa urbanística que contiene dicho instrumento dada su antigüedad (año 2002) y entre ella, la concerniente al “equipamiento turístico”, readecuándola de forma que sea congruente con los actuales lineamientos que sobre la materia dispone la O.G.U.C. (Art. 2.1.24 y siguientes) y las instrucciones impartidas por la D.D.U. sobre la materia” **

* Nota: el destacado es nuestro

- 6.- En resumen en relación a los temas planteados por esa D.O.M. y teniendo en cuenta el análisis realizado es dable concluir que corresponde admitir el destino “inmobiliaria” propuesto en la zona en cuestión y no es procedente generalizar el criterio vertido mediante nuestro Ord. 2860-13 por las razones expuestas en el anterior punto 4° lo que informamos a Ud. en virtud de lo establecido por el Art. 4° de la L.G.U.C.

Saluda atentamente a Ud.



MAURICIO CANDIA LLANCAS
Secretario Regional Ministerial
de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso


/MPR/HVD

DISTRIBUCION

- D.O.M. de Viña del Mar
- Asesoría Urbana Municipal
- Prof. encargado
- Archivo
- Oficina de Partes
- Publicar Transparencia

SI () NO (X)