



## DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

ORD.: N° ---1048-- /

**ANT.:** Presentación de David Backhouse Erazo de fecha Febrero 2017

**MAT.:** Emite pronunciamiento sobre observación efectuada a anteproyecto en sector Marbella, expediente N° 4437/2017 Comuna de Puchuncavi.

VALPARAISO, **12 ABR 2017**

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

**A : DAVID BACKHOUSE ERAZO.  
GERENTE GENERAL AVSA MARBELLA GOLF S.p.A.**

- 1.- Por presentación del antecedente se ha solicitado nuestra interpretación a observación efectuada por la DOM de Puchuncavi relacionada con el uso de suelo de Apart Hotel y la aplicación a éste del indicador de densidad.
- 2.- Al respecto la Observación expresa:  
*"El proyecto no da cumplimiento a la densidad establecida por el instrumento de Planificación Comunal vigente y que le fuera indicado en el certificado de informes previos que forma parte integrante del expediente."*  
*"Lo presentado no puede ampararse en el uso de suelo esparcimiento y turismo toda vez que se trata de un conjunto de unidades funcionales independientes, con un destino habitacional en un 100% y que en concordancia con lo establecido en el Plan Regulador Comunal vigente, correspondería al uso definido en el artículo 2.1.15 de la OGUC como Residencial al cual se asimila cuando se refieren al uso de vivienda o habitacional. Por su parte el art. 2.1.22 de la OGUC, dispone que "El parámetro de densidad establecido en los instrumentos de planificación territorial solo se aplicara al destino de vivienda del tipo de uso de suelo Residencial"*
- 3.- El proyecto se emplaza en la zona AEU-3 del Plan Intercomunal Satélite Borde Costero Norte el cual establece:  
Usos de suelo: Vivienda, equipamiento intercomunal de educación, cultura, áreas verdes, esparcimiento y turismo equipamiento Comunal y vecinal de cultura. Áreas Verdes, deportes y comercio.  
Densidad máxima: 60 hab/ha o 1 viv. por predio
- 4.- De acuerdo a su presentación expresa que:
  - a) El art 2.1.25 establece una diferencia entre los conceptos "Residencial", "Vivienda" y "Habitacional".
  - b) El uso "Turismo" no aparece en las clases de equipamiento dado que la OGUC remitió este destino a la definición de "habitacional" sin indicar específicamente que el uso de turismo quedaba derogado de los instrumentos de planificación.
  - c) No se solicitó la aprobación del anteproyecto como destino vivienda o residencial porque el uso propuesto corresponde al uso "Turístico" permitido en la zona AEU-3 del Plan Regulador Intercomunal.
  - d) No se aplicó la densidad por corresponder el uso a un edificio que tiene el programa de apart hotel, al cual no se aplica el citado indicador.
  - e) Se requiere interpretación en el sentido de señalar que el uso "Turismo" permitido en la Ordenanza del Plan Regulador Intercomunal ampara el proyecto de un apart hotel de

acuerdo a las definiciones establecidas en normativas del Ministerio de Economía y que el uso de esparcimiento y turismo no ha sido explícitamente derogado.

- 5.- En atención a lo señalado en los puntos precedentes indico a Ud. lo siguiente:
- a) De acuerdo a Disposición Transitoria del DS 177 –DO 26.01.03, en su párrafo tercero expresa en relación a las disposiciones sobre clases de equipamiento contempladas en los respectivos planes reguladores *“vencido el plazo señalado en los incisos precedentes (6 meses), las Municipalidades deberán aplicar las normas sobre clases de equipamiento contenidas en el artículo 2.1.33 de la OGUC, acorde con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 2.1.1 de la misma Ordenanza General.*
- Considerando lo anterior el uso de “esparcimiento y turismo” establecido en el respectivo instrumento de planificación a partir de la fecha indicada ha perdido su vigencia ,debiendo ajustarse a los usos señalados en concordancia con lo establecido en art 2.1.33 de la OGUC.y que según lo indicado para la zona AEU -3 se limita al uso exclusivo de “vivienda”
- b)Por otra parte el art 2.1.25 de la OGUC , párrafo 3° establece *“cuando los instrumentos de Planificación Territorial existentes se refieran a uso de vivienda o habitacional, estos se asimilaran al uso Residencial que señala este artículo”*
- El uso Residencial contempla el hospedaje sea este remunerado o gratuito y a su vez el art. 2.1.22 en su párrafo 2° establece que *“El parámetro de densidad establecido en los instrumentos de planificación territorial solo se aplicara al destino de vivienda del tipo de uso de suelo residencial”*
- A su turno conforme lo indicado en art. 1.1.2 de la OGUC. define *“Vivienda: edificación o unidad destinada al uso habitacional”*
- c)Por otra parte de acuerdo a dictamen de contraloría N°60.573 de 1.10.2012 en relación a autorizar la actividad de arrendamiento de departamentos bajo el concepto de apart hotel expresa:
- “Según art 23 del decreto ley N° 3063 de 1979 sobre rentas municipales el ejercicio de toda profesión, oficio , industria , comercio , arte o cualquier otra actividad lucrativa secundaria o terciaria, sea cual fuere su naturaleza o denominación, está sujeta a una contribución de patente municipal.”*
- “De acuerdo con el inciso primero del artículo 14 del decreto N° 484 de 1980, del antiguo Ministerio el Interior- reglamento para la aplicación de los artículos 23 y siguientes del Título IV del decreto Ley N° 3063 de 1979-las patentes deberán ser clasificadas en conformidad a la nomenclatura fijada por el Servicio de Impuestos Internos en el clasificador de actividades económicas, según el rubro principal que declare el contribuyente.*
- En dicho sentido, el citado clasificador tiene un código específico para el arriendo de inmuebles amoblados o con equipos y maquinarias, pero no contiene uno en particular para el funcionamiento de apart hotel, en cuyo caso tendría que asimilarse a otra categoría tal como hoteles u otra que resulte procedente”*
- “Cabe considerar que los art. 2° y 4° del decreto N° 194 de 1978, del Ministerio de Salud-reglamento de hoteles y establecimientos similares- previenen que apart hotel es un establecimiento en que se presta al usuario hospedaje en departamentos independientes de un edificio, que conformen una unidad que disponga al menos de un dormitorio, baño cocina, y sala de estar, comedor, adecuadamente equipados, los cuales no podrán funcionar sin autorización sanitaria”.*
- “A su vez, la Norma chilena Oficial Nch 2.760. Of2007- declarada con ese carácter ‘por resolución exenta N°651, de 2007, del ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción-define apart hotel como “un establecimiento en que se presta el servicio de alojamiento turístico mayoritariamente en departamentos y otro tipo de unidades habitacionales en menor cantidad, independientes de un edificio que integren una unidad de administración y explotación, pudiendo ofrecer otros servicios complementarios. Disponen además como mínimo del servicio de recepción durante las 24 horas.”*
- “Tratándose de la prestación de servicios de alojamiento, las respectivas edificaciones deberán cumplir con las exigencias establecidas al respecto en el citado decreto N° 47 de 1992 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo en lo que resulte pertinente”.*
- 6.- En consecuencia considerando lo indicado en los puntos precedentes es dable señalar que el concepto de “turismo” ha sido derogado y por otra parte el uso de “vivienda “ indicado en el instrumento de planificación respectivo corresponde asimilarlo al uso “residencial”, aspecto que contempla preferentemente el destino de vivienda pero a su vez incluye entre otros locales destinados al hospedaje.

- 7.- Conforme a lo expresado en observación efectuada por la DOM el anteproyecto en cuestión corresponde a un conjunto de unidades funcionales independientes con destino habitacional en un 100%, razón por lo cual en concordancia con lo establecido en el art 2.1.22 de la OGUC resulta aplicable el parámetro de densidad.
- 8.- Sin embargo, en caso de plantear el proyecto como apart hotel, se estima procedente por estar contemplado dentro del uso residencial, lo cual de acuerdo a lo señalado en dictamen de contraloría N°60573 de fecha 1.10.2012 por corresponder a una actividad lucrativa está sujeto a una contribución de patente municipal.  
El citado dictamen expresa en uno de sus párrafos "conforme al clasificador de Imptos. Internos tiene un código específico para el arriendo de inmuebles amoblados o con equipos y maquinarias, pero no contiene uno en particular para el funcionamiento de apart hotel, en cuyo caso tendría que asimilarse a otra categoría, tal como "hoteles" u otra que resulte procedente".  
Por tal razón se deben acompañar todos los permisos que para tal efecto se requieran además de los correspondientes al Ministerio de Salud, en su reglamento de hoteles y establecimientos similares, los cuales no podrán funcionar sin autorización sanitaria.
- 9.- A su vez según la definición del Ministerio de Economía el apart hotel corresponde a un establecimiento en que se presta el servicio de alojamiento turístico mayoritariamente en departamentos y otro tipo de unidades habitacionales, integrando una unidad única de administración y explotación,
- 10.- Por lo tanto considerando lo indicado en el presente oficio, en caso de amparar el proyecto bajo la denominación de apart hotel, las respectivas edificaciones deberán cumplir con aquellas exigencias establecidas en el decreto N° 47 de 1992 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo en lo que resulte pertinente, además de otros permisos que leyes especiales les exigiere y que fueren procedentes; debiendo tener presente - por las condiciones antes mencionadas - que no resulta aplicable el DFL 2 como tampoco acoger el proyecto a la ley de copropiedad inmobiliaria.

Saluda atentamente a Ud.

**RODRIGO URIBE BARAHONA**  
Secretario Regional Ministerial  
de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso



**MVV/LEG**  
**DISTRIBUCION**

- Destinatario. Luis Carrera 1315. Comuna de Vitacura. Santiago F: 222433022
- DOM I Municipalidad de Puchuncavi.
- Archivo DU
- Oficina de Partes