

DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

ORD.: N° 196 /

ANT.: Ingreso de fecha 24.11.2025 suscrito por Sr. Pedro Alonso Sarmiento Cepeda.

MAT.: Art 4 LGUC. Responde a solicitud de pronunciamiento sobre uso permitido en zona ZU2 PRC Santo Domingo.

VALPARAISO, **02 FEB. 2026**

DE : **SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL
DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE VALPARAÍSO**

A : **SR. PEDRO ALONSO SARMIENTO CEPEDA**

1. Junto con saludar cordialmente, comunico a usted que se ha recibido en esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de Valparaíso su presentación citada en el antecedente, mediante la cual solicita un pronunciamiento en el marco de la presentación de un expediente destinado al cambio de destino de una vivienda ubicada en Avenida del Litoral N° 82, predio Rol 106-24, comuna de Santo Domingo, con el objetivo de convertirla en un Hotel Boutique.

En particular, se requiere determinar si, considerando que el terreno se emplaza en la Zona ZU2 del Plan Regulador de Santo Domingo (publicado en el Diario Oficial de 11.11.2003), y que dicha zona contempla el uso de suelo "equipamiento en turismo y esparcimiento a nivel comunal y vecinal", si tal uso resulta compatible con la instalación de un proyecto de Hotel Boutique.

Lo anterior se consulta debido a que previamente, la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Santo Domingo y la Asesoría Urbana informaron —mediante carta adjunta— que el predio tendría uso de suelo prohibido para dicho destino.

2. De acuerdo al tenor de las materias contenidas en su presentación, procederemos a responder su solicitud, señalando la normativa urbanística aplicable al caso, de conformidad a las facultades conferidas por el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), relativas al deber de supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización, así como interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial. Sobre dicha base, se informa lo siguiente:

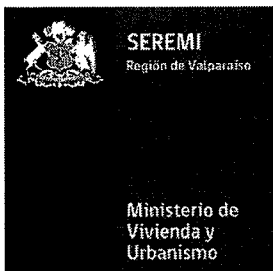
- 2.1. Respecto de las disposiciones normativas del PRC vigentes para el predio, según el Certificado de Informaciones Previas (CIP) y su emplazamiento en la Zona ZU2, esta zona contempla:

"a.1 Usos permitidos: Vivienda, Áreas Verdes de escalas Comunal y Vecinal, Equipamiento de Salud a escala Comunal, y Equipamiento en turismo y esparcimiento a nivel Regional, Comunal.

a.2 Usos prohibidos: Teatros, cines, casinos, discotecas, Quinta de recreo, Depósito de bebidas alcohólicas, hosterías, moteles, hospederías y residenciales, y todos los no indicados precedentemente" (el subrayado es nuestro).

- 2.2. Asimismo, el artículo 29 de la Ordenanza local del PRC, en su punto 2, incorpora un cuadro que clasifica las actividades comprendidas en cada tipo y escala de equipamiento. En dicho cuadro se señala que, para el tipo de Equipamiento y Turismo, se contempla en Escala Regional e Interurbana: "Hoteles, Moteles, Casinos"; mientras que en Escala Comunal: "Teatros, Cines, Clubes Sociales, Discotecas, Restaurantes, Quintas de Recreo, Hosterías, Moteles, Hospederías, Residenciales" (el subrayado es nuestro).





- 2.3. Resulta pertinente señalar que, se está haciendo prevalecer la legalidad, exigibilidad e imperio del Plan Regulador Comunal de Santo Domingo, conforme a lo dispuesto en el artículo 3° de la Ley N° 19.880, por sobre las circunstancias y exigencias que la normativa reglamentaria vigente al momento de su aprobación regulaba específicamente sobre la forma en que debían abordarse los usos de suelo en los instrumentos de planificación territorial.
- 2.4. En dicho contexto, considerando la mención expresa de los usos permitidos y prohibidos de la ZU2, se advierte que al encontrarse permitidos los "Equipamiento en turismo y esparcimiento a nivel Regional", el destino Hotel se encuentra permitido en esa zona. En cambio, los destinos de hosterías, moteles, hospederías y residenciales, se encuentran expresamente prohibidos.
- 2.5. Finalmente, dado que el concepto de hotel boutique no se encuentra definido en la normativa urbanística, corresponderá al profesional responsable del proyecto determinar, para efectos de la solicitud de permiso ante la Dirección de Obras Municipales, si la propuesta se asimila a un hotel —uso permitido— o a una hostería u otro destino prohibido, conforme a las tipologías reconocidas por el PRC de Santo Domingo.
3. En conclusión, y conforme a lo señalado, **se informa que el Plan Regulador Comunal de Santo Domingo permite el emplazamiento de Hoteles en la Zona ZU2, mientras que prohíbe expresamente las hosterías, moteles, hospederías y residenciales.** En consecuencia, corresponderá al profesional encargado del proyecto evaluar y definir la clasificación aplicable al "hotel boutique", de modo que se ajuste estrictamente al uso permitido en dicha zona.

Se remite copia del presente pronunciamiento a la Dirección de Obras Municipales y a la Asesoría Urbana de Santo Domingo para su conocimiento y fines pertinentes.

Saluda atentamente a usted,

FZV / MVBR



DISTRIBUCIÓN:

- Destinatario: Sr. Pedro Alonso Sarmiento Cepeda: contacto@capaspa.cl
- Dirección de Obras Municipales de Santo Domingo: iampuero@santodomingo.cl
- Asesoría Urbana de Santo Domingo: mrodriguez@santodomingo.cl
- pcamposa@minvu.cl
- Oficina de Partes
- Archivo

PUBLICAR TRANSPARENCIA

SI () NO ()

