

ORD. N° 2667 /

**ANT.:** 1) Su presentación del 26-9-13  
2) Ord. 1532 del 14-6-13 de esta Seremi  
3) Ord. 1487 del 1-7-13 de la Dirección de Obras Municipales.

**MAT.:** Factibilidad de uso de suelo para oficinas de servicios profesionales en propiedad ubicada en Pasaje 1 Norte 2659, Miraflores Bajo de Viña del Mar.

VALPARAISO, 22 OCT 2013

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

**A : SRA. JANETT MARITANO DIAZ**

1.- Se recibió su presentación del 26-9-13 requiriendo nuestro pronunciamiento en relación a su proposición para habilitar servicios profesionales en parte de la vivienda ubicada en Pasaje 1 Norte 2659 sector Miraflores Bajo de Viña del Mar, haciendo presente lo informado desfavorablemente por la D.O.M. a través de su Ord 1487-13, basado a su vez en nuestro informe emitido mediante Ord. 1532 del 14-6-13.

2.- En lo sustancial Ud. plantea la posibilidad de acogerse a lo dispuesto por el Plan Regulador Comunal vigente en los Arts. 3° y 17° de su Ordenanza, en miras a la posibilidad de considerar un porcentaje dentro de la vivienda para el servicio profesional requerido, como uso complementario al residencial, sin implicar el cambio de destino de la vivienda.

3.- Al respecto cúpleme informarle lo siguiente:

El Art. 3° de la Ordenanza del P.R.C. de Viña del Mar vigente dispone en lo que interesa que en el tipo de uso residencial contemplado en las zonas allí indicadas, entre las cuales se comprende la zona E4 en que se emplaza el inmueble, las actividades complementarias a la vivienda tales como pequeños comercios, industrias artesanales o el ejercicio de una actividad profesional definidas en la O.G.U.C no podrán superar el 20% de la superficie edificada total.

A su vez el Art. 17° de la misma Ordenanza, establece en lo principal las normas urbanísticas a aplicar en las distintas zonas del PRC. En el caso de la zona E4 en que se sitúa la vivienda en que se propone albergar la actividad profesional propuesta, se permite el equipamiento de servicios y el destino "oficinas de profesionales"; por consiguiente no existe incompatibilidad en cuanto al uso del suelo.

4.- Como es de su conocimiento, los fundamentos de nuestro informe desfavorable emitido mediante el citado Ord. 1532-13 relativo a la proposición que se presentó en su oportunidad, que contemplaba el cambio de destino de la vivienda, fueron en lo principal la dificultad de cumplir con el Art 2.3.3 de la O.G.U.C. que dispone que los pasajes no podrán considerarse como acceso para varios usos de suelo, entre ellos, el equipamiento.

5.- Estudiada la nueva proposición presentada por Ud., se observa lo siguiente:

- a) Que la Ley General de Urbanismo y Construcciones en sus Arts. 162° y 165° dispone en lo que interesa:

Art. 162 “En las viviendas económicas podrá consultarse el funcionamiento de pequeños talleres artesanales o el ejercicio de una actividad profesional, si su principal destino subsiste como habitacional”

Art. 165°.- “Los grupos de Viviendas Económicas podrán tener locales destinados a comercio y profesionales, estacionamientos y bodegas, servicios públicos o de beneficio común, siempre que no excedan los siguientes porcentajes:

a) 20% del total de la superficie construida en los conjuntos habitacionales de viviendas con terreno propio de uno o dos pisos, o conjuntos mixtos con viviendas en altura.

b) 30% del total de la superficie edificada en los conjuntos habitacionales formados exclusivamente por edificios de departamentos de 3 o más pisos, pudiendo estos locales ubicarse solamente en el primer piso, o hasta el segundo piso en su caso”

6.- Cabe observar que las normativas anteriormente señaladas, contemplan estos beneficios a modo excepcional, y que resultan aplicables, entre otros, a las viviendas económicas, que son aquellas definidas en el mismo Art. 162, cuya superficie no puede exceder los 140 m2.

Conforme al plano adjuntado del inmueble, la vivienda en cuestión comprende una superficie de 196,95 m2 es decir no califica como vivienda económica, lo que hace inviable autorizar destinos complementarios dentro de sus recintos como Ud. propone.

Al respecto y a mayor abundamiento, cabe tener presente que las disposiciones de los Planes Reguladores Comunales son copulativas las normas contenidas tanto en la Ley como en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, las cuales prevalecen dado su mayor nivel jerárquico, y en este caso si bien el P.R.C. no señala explícitamente que la norma consignada en el citado Art. 3° es solo aplicable a las viviendas económicas, ello se infiere de las disposiciones genéricas establecidas por la L.G.U. y C. indicadas en los artículos 162 y 165 antes referidos.

7.- Es cuanto podemos informar a Ud. en virtud del Art. 4° del DFL 458-75, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Saluda atentamente a Ud.



**MATIAS AVSOLOMOVICH FALCÓN**  
Secretario Regional Ministerial  
de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso

GAA/MPR/HVD

**DISTRIBUCION**

- Interesada 1 Norte 2659 Viña del Mar.
- D.O.M. de Viña del Mar
- Expediente
- Of. Jurídica Seremi
- Archivo
- Oficina de Partes