



DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

--- 408 ---

ORD.: N° _____ /

ANT.: Carta ingresada a OFPA SEREMI MINVU Región de Valparaíso con fecha 7/12/2017 de Ricardo González Alemany, Gerente General de Inmobiliaria Centenario Ltda

MAT.: Resuelve reclamación art 12 LGUC, rechazo de solicitud anteproyecto, sector Miraflores, Viña del Mar

VALPARAISO,

- 6 FEB 2018

**DE : SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGION DE VALPARAISO (S)**

**A : RICARDO GONZÁLEZ ALEMANY, GERENTE GENERAL
INMOBILIARIA CENTENARIO LTDA.**

Mediante carta citada en el antecedentes, se reclama, invocando la aplicación del artículo 12 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en contra de la resolución N°930 de fecha 8 de noviembre de 2017 de la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar, la cual rechazaba solicitud de aprobación de anteproyecto, para inmueble ubicado en Av. Lusitania N°340, sector Miraflores Bajo, rol avalúo 436-20, de esa comuna.

Según informa el recurrente, el rechazo se habría fundado en que no se habría subsanado la observación N°2 del oficio ORD N°1944 de fecha 30/8/2017, la cual indicaba que no se cumplía con el uso de suelo permitido para la zona V1 del PRC de Viña del Mar, en particular con el destino Hogar de Acogida, en circunstancias en que, según se argumenta, tal destino no se encontraría prohibido para dicha zona.

En atención a lo anterior y de acuerdo al procedimiento dispuesto en el artículo 118 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se solicitó a la DOM de Viña del Mar, mediante nuestro oficio ORD N°3757 de fecha 22/12/2017 evacuar el informe correspondiente, solicitándose incluir en él, de manera pormenorizada, los fundamentos del rechazo de la solicitud y los antecedentes que para ello fuere necesario adjuntar.

El informe solicitado fue remitido por la DOM de Viña del Mar mediante su oficio ORD N°8 de 2017, ingresado a SEREMI MINVU con fecha 5/1/2017, en el cual se ratificaba el rechazo de la solicitud, indicándose resumidamente que ello se funda en el hecho de no haberse subsanado la observación N°2 del oficio ORD N°1944 de 2017, dado que el destino propuesto ("Hogar de Acogida - Residencia Adulto Mayor") no se encuentra admitido para la zona V1 del PRC de Viña del Mar, dado que en dicha zona sólo se admite, dentro del uso de suelo Residencial, el destino de Vivienda, indicándose además que el hospedaje en todas sus formas se encuentra expresamente prohibido.

Atendida la situación planteada, es del caso mencionar que el artículo 2.1.25 de la OGUC regula la norma urbanística uso de suelo residencial a ser definida en los instrumentos de planificación territorial. En dicha norma, dentro del uso de suelo residencial, se contemplan:

"...preferentemente el destino vivienda, e incluye hogares de acogida, así como edificaciones y locales destinados al hospedaje, sea éste remunerado o gratuito, siempre que no presten servicios comerciales adjuntos, tales como bares, restaurantes o discotecas..."

De la norma transcrita, en línea con lo establecido en la circular DDU Específica N°33 de 2009, es posible apreciar que el uso de suelo residencial contempla fundamentalmente tres destinos: Vivienda, Hogares de Acogida y Hospedaje.

El PRC de Viña del Mar, por su parte, en la zona V1 donde se emplaza el proyecto, y en lo referente al uso de suelo Residencial, establece como destino admitido, únicamente el



DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

de Vivienda, estableciendo dentro de los Usos Prohibidos: "...*Todos los no consignados en los numerales anteriores...*".

De lo anterior es posible apreciar con claridad que, en contraposición a lo interpretado por el recurrente, el destino Hogar de Acogida, no se encuentra admitido para la zona V1 del PRC de Viña del Mar, correspondiendo traer a colación lo establecido en la circular específica N°54 de 2007, la cual señala que, en caso que un IPT permita alguno de los destinos dentro de un uso de suelo, (p.e. residencial), deberán estar expresamente admitidos para ser autorizados, lo que no ocurre con el caso de "Hogares de Acogida".

Sin perjuicio de lo anterior, se argumenta de manera complementaria por parte del recurrente que, no obstante el programa propuesto de Residencia para el Adulto Mayor se adscribe al destino de Hogar de Acogida, dicho programa también puede asimilarse al destino de Vivienda, pues trata de lugares para la residencia permanente de personas.

El asunto a zanjar consiste por lo tanto, en determinar si las dependencias propuestas en el anteproyecto responden al concepto de Hogar de Acogida o al de Vivienda.

La diferencia entre uno y otro destino puede ser dilucidada al revisar el sentido o definición de cada término. Es así como el artículo 1.1.2 de la OGUC define Vivienda como "...*edificación o unidad destinada al uso habitacional...*". Por su parte, la locución Hogares de Acogida, si bien no tiene una definición en la OGUC, ésta puede extraerse de lo señalado en la circulares DDU esp N°54 de 2007 y DDU N°227 de 2009. De ésta última se desprende que los Hogares de Acogida son establecimientos tales como: "...Hogares de estadía para adultos mayores, ... de niños..., ...de adolescentes..., ...de mujeres, etc...", donde respecto de los primeros se señala el requisito de "...*que no contemplen recintos de tratamientos médicos permanentes...*".

De lo anterior, en opinión de esta SEREMI, es posible concluir, que el destino de vivienda, para efectos de aplicar la norma de uso de suelo del PRC de Viña del Mar se diferencia del destino Hogares de Acogida de modo que el primero supone una actividad residencial permanente y autónoma en unidades independientes mientras que el segundo plantea la existencia de recintos para la atención y servicio de personas, (en este caso, adultos mayores) en tanto no se contemplen recintos de asistencia médica permanente.

En consideración a lo anterior, se constata en la planimetría del anteproyecto, elementos tales como comedores, salas de estar comunes y de uso múltiple, dependencias de administración, etc... todos recintos que en su conjunto dan cuenta de una edificación con destino "Hogar de Acogida", el cual, según se concluyó previamente, no se encuentra admitido para la zona V1 del PRC de Viña del Mar, motivo por lo cual procede el rechazo de la solicitud de anteproyecto, lo que se informa en virtud de las facultades establecidas en el artículo 12 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Saluda atentamente a Ud.,



[Handwritten Signature]
NERINA PAZ LÓREZ

**SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL (S)
DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE VALPARAÍSO**



[Handwritten Initials]
HEGN/FZV

DISTRIBUCION

- Destinatario
- Copia a DOM Viña del Mar
- Archivo
- Oficina de Partes
- **Publicar Transparencia** SI () NO (X)