





**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO  
E INFRAESTRUCTURA**  
UNIDAD SUPERVISIÓN  
Equipo Planificación Comunal  
Interno N° 2243 -2012  
Ingreso N° 0301567 de fecha 31.07.2012

ORD. N° 3852 /

**ANT.:** Su presentación de fecha 30.07.2012, carta 111/12.

**MAT.:** HUECHURABA: Responde solicitud relativa a clasificación de edificio de hotel con servicios comerciales a terceros en zona ZC4-1 del Plan Regulador Comunal (aplica art. 4° LGUC).

**SANTIAGO, 31 AGO 2012**

**DE : SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO**

**A : SR. JUAN SABBAGH P. - ARQUITECTO**

1. Mediante oficio indicado en el Antecedente usted ha solicitado el pronunciamiento de esta Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, sobre la posibilidad de clasificar como equipamiento comercial a un edificio destinado a hotel con servicios comerciales a terceros, a emplazarse en la zona ZC4 -1 del Plan Regulador Comunal (PRC) de Huechuraba, en el costado oriente de Av. El Salto, (sector ciudad Empresarial), como parte de un proyecto que contempla nueve edificios acogidos a conjunto armónico, que cuenta con Permiso de Edificación N°42/2011 de fecha 26.09.2011, bajo el régimen de copropiedad inmobiliaria.
2. Sobre el particular y en virtud de lo establecido en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, LGUC, en primer término se debe señalar que el uso de suelo en las áreas urbanas debe regirse por lo dispuesto en el Plan Regulador sobre la materia, por lo cual las construcciones que se levanten en los terrenos deben ser concordantes con los usos de suelo definidos en esos instrumentos de planificación, tal como lo señala el artículo 57° de la LGUC y el artículo 2.1.24 de su Ordenanza General.
3. Por otra parte, es preciso tener presente que para admitir el uso de la actividad de hotel con servicios comerciales a terceros, es necesario que el PRC señale para la zona específica, entre los usos de suelo permitidos, el del tipo residencial con el destino de hospedaje, además de permitir el uso de suelo de equipamiento comercial, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.1.25 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, OGUC.
4. En el caso de la consulta se debe recordar que el PRC de Huechuraba, publicado en el Diario Oficial con fecha 29 de septiembre 2004, indica en el artículo 43 de la Ordenanza Local, para la zona en comento lo siguiente, en cuanto a los usos de suelo:

**Zona ZC4-1 de Equipamiento**

**a. Condiciones de usos de suelo:**

- a.1 Usos permitidos: Oficinas, Servicios profesionales, Servicios públicos, Seguridad, Cultura, Áreas verdes, Comercio referido a: café, librerías, salas de exposición y ventas, centros de convenciones, clubes sociales y restaurantes con una superficie igual o superior a 300 m².
- a.2 Usos prohibidos: Todos aquellos usos de suelo no mencionados como permitidos.



OGUC, "pudiendo el Plan Regulador Comunal *permitir, prohibir, o condicionar los destinos o actividades contemplados en cada uno de ellos, a través de las normas urbanísticas*".

Agrega que "Para ambos casos deberá cumplirse la condición de que la propiedad cuente con el tipo de uso requerido y en los casos en que no exista el destino solicitado en el proyecto en el instrumento de planificación territorial, el proyecto no podrá ser autorizado por el Director de Obras, siendo facultad de la respectiva municipalidad modificar el Plan Regulador Comunal, siguiendo el procedimiento señalado en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en el caso que se justifique incorporar dicho destino".

La Circular antes citada complementa lo anterior, indicando en su punto 6:

"En el mismo sentido, el instrumento de planificación territorial tiene facultades para distinguir los destinos que permite dentro de cada tipo de uso de suelo, pudiéndose configurar los siguientes escenarios, que el Director de Obras Municipales deberá tener en cuenta para la autorización de las edificaciones:

- Que el instrumento de planificación territorial permita el tipo de uso de suelo requerido para desarrollar la actividad propuesta, en términos generales sin hacer limitaciones para ninguno de los destinos contemplados en aquél, en cuyo caso podrían autorizarse todas las actividades que dicho uso contempla.
- Que el instrumento de planificación territorial permita sólo alguno de los destinos o actividades, comprendidas en el artículo 2.1.25 y 2.1.33 (de la OGUC), según sea el caso, para lo cual deben estar expresamente permitidos para ser autorizados." (El paréntesis es agregado)

6. En atención a lo señalado en los puntos anteriores se puede concluir que son claras las disposiciones generales aplicables en materias de usos de suelo, al igual que las disposiciones específicas del PRC de Huechuraba para la zona de la consulta, las que se deben tener en cuenta tanto por los profesionales que patrocinan proyectos como por el Director de Obras Municipales, al revisar y autorizar las edificaciones sometidas a su consideración, por lo que en el caso de la consulta su proyecto deberá estarse a los usos de suelo permitidos por el PRC de Huechuraba, para la zona en que éste se desea emplazar y, siendo claro el tenor de la normativa, no necesita de la intervención de esta Secretaría Ministerial para efectuar una interpretación del instrumento de planificación territorial aplicable al caso (artículo 4° LGUC).

Saluda atentamente a usted,

**JORGE VERA TOLEDO**  
**ARQUITECTO**  
**SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO**  
**DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
**SUBROGANTE**

FBP / FKS / EGB / lpc

Trc.: Copia de Circular DDU-ESP N° 54/2007

DISTRIBUCIÓN:

Destinatario

Sr. Juan Sabbhag

Dirección: Isidora Goyenechea 3642 Las Condes

Teléfono: 02- 756 76 00

C/c DOM Municipalidad de Huechuraba

C/c Asesor Urbanista Municipalidad de Huechuraba

Secretaría Ministerial Metropolitana