



653/ 2025

ORD. N°: 1387

**ANT.:** Carta de fecha de fecha 25.06.2025 de Sr. Ramón Riaño Allan, propietario a SEREMI MINVU O'Higgins, solicita revisión de pronunciamiento emitido mediante Oficio Ord. N° 1323 de fecha 23.08.2023 de SEREMI MINVU O'Higgins, referente a la Zona ZU-1 del PRC de San Fernando.

**MAT.:** **SAN FERNANDO:** Artículo 4° de la LGUC, aclaración del sentido y alcance de los usos de suelo permitidos en la Zona ZU-1 del PRC de San Fernando.

**ADJ.:** No hay.

RANCAGUA, 12 AGO 2025

**A: RAMON RIAÑO ALLAN**  
Propietario

**CC: CLAUDIA CATALÁN CAMPOS**  
Directora De Obras Municipales (S) De San Fernando

**DE: JAIRO ESTEBAN ROMERO SOTO**  
Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (S)  
Región del Libertador General Bernardo O'Higgins.

Esta Secretaría Regional Ministerial, junto con saludar y esperando que se encuentre bien, ha recibido su carta citada en el antecedente, mediante la cual, Usted ha solicitado revisión de un pronunciamiento de la SEREMI MINVU O'Higgins al respecto de la correcta interpretación y aplicación de la materia relacionada al señalar como no permitido, en lo sucesivo, un uso de suelo no previsto en el instrumento de planificación territorial para la Zona ZU-1 del Plan Regulador Comunal de San Fernando, emitida a través del Ord. N°1323 de 2023, al no contemplar lo previsto en el inciso primero del artículo 2.1.25. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. De acuerdo al artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, esta SEREMI MINVU se pronuncia en el siguiente sentido:

1. En primer lugar, es importante señalar que el Plan Regulador Comunal de San Fernando, para la Zona ZU-1 "Preferentemente Comercial", establece los siguientes usos permitidos y prohibidos:

Usos Permitidos	Los Usos Prohibidos
Comercio	Cementerios
Equipamiento Vecinal	Botaderos de Basura
Equipamiento Comunal	Estadios
Vivienda	Canchas
	Piscinas
	Quintas de Recreo
	Ferías
	Terminales de Buses

2. Sobre lo anterior, en armonía a lo dispuesto en el inciso primero del artículo 2.1.24. de la OGUC, el cual prevé que, "corresponde a los Instrumentos de Planificación Territorial, en el ámbito de acción que les es propio, definir los usos de suelo de cada zona", entendiéndose éstos conforme a su definición contenida en el artículo 1.1.2. de la OGUC, como un "conjunto genérico de actividades que el instrumento de Planificación territorial admite o restringe en un área predial, para autorizar los destinos de las construcciones o instalaciones".

3. Sobre la materia, se debe tener presente que, de acuerdo a lo previsto en el inciso tercero del artículo 2.1.25. de la OGUC, señala que, "Cuando los Instrumentos de Planificación Territorial existentes se refieran a uso de vivienda o habitacional, éstos se asimilarán al **uso Residencial** que señala este artículo."
4. Por lo anterior, conforme a lo establecido en el inciso primero del artículo 2.1.25. de la OGUC, señala que, "el tipo de uso Residencial contempla 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, en cuyo caso requerirán que en el lugar donde se emplazan esté admitido algún uso comercial".
5. Finalmente, en atención a las facultades de las Secretarías Regionales Ministeriales de supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los Instrumentos de planificación territorial, señaladas en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, es que esta Seremi MINVU O'Higgins, comunica a usted que, en virtud de lo expuesto y de acuerdo a la normativa vigente, en la Zona ZU-1 "Preferentemente Comercial", del Plan Regulador Comunal de San Fernando, se encuentra permitido el destino "hospedaje", conforme a lo establecido en el artículo 2.1.25 de la OGUC.
6. En consecuencia, se deja sin efecto el Oficio Ord. N°1323 de fecha 23.08.2023 de esta SEREMI, como también cualquier otro pronunciamiento que contradiga expresa o tácitamente lo expuesto en el cuerpo de este documento o la interpretación restrictiva, puesto que, analizada la consulta ingresada, se han ponderado los antecedentes, su mérito y oportunidad los que, se traducen en aplicar la interpretación amplia, conforme a lo establecido en el artículo 2.1.25. de la OGUC.

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 52° de la Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado y del artículo 1° de la Ley N° 20.880/2016, sobre Probidad en la Función Pública y Prevención de los Conflictos de Intereses, es que en razón de que el SEREMI MINVU O'Higgins titular, se inhabilita de firmar el presente documento, dejando en este caso, a quien corresponde en su orden de Subrogancia.

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.

  
**JAIRO ESTEBAN ROMERO SOTO**  
Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (S)  
Región del Libertador General Bernardo O'Higgins.

  
**V°B° Sección Jurídica**  
ANALISTA JURIDICO  
JERS/MPCA/IDR

**DISTRIBUCION:**

- Ramón Riaño Allan / propietario / [REDACTED]
- Dirección de Obras Municipales de San Fernando / Carampangue N° 865, San Fernando. [REDACTED]
- Archivo SEREMI
- Archivo DDU / SEREMI