



991 / 2025

1986

ORD. N°:

**ANT.:** - Oficio Ord. N°382 de fecha 13.10.2025 de DOM de San Fernando ingresado con fecha 16.10.2025 a SEREMI MINVU O'Higgins, emite representación.  
- Oficio Ord. N°1387 de fecha 12.08.2025 de SEREMI MINVU O'Higgins a DOM de 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.

**MAT.:** **SAN FERNANDO:** Ratifica lo indicado en el Oficio Ord. N°1387 de fecha 12.08.2025 de SEREMI MINVU O'Higgins a DOM de San Fernando, artículo 4° de la LGUC, respecto a la aclaración del sentido y alcance de los usos de suelo permitidos en la Zona ZU-1 del PRC de San Fernando.

**ADJ.:** Oficio Ord. N°1387 de fecha 12.08.2025 de SEREMI MINVU O'Higgins a DOM de San Fernando.

RANCAGUA, 06 NOV 2025

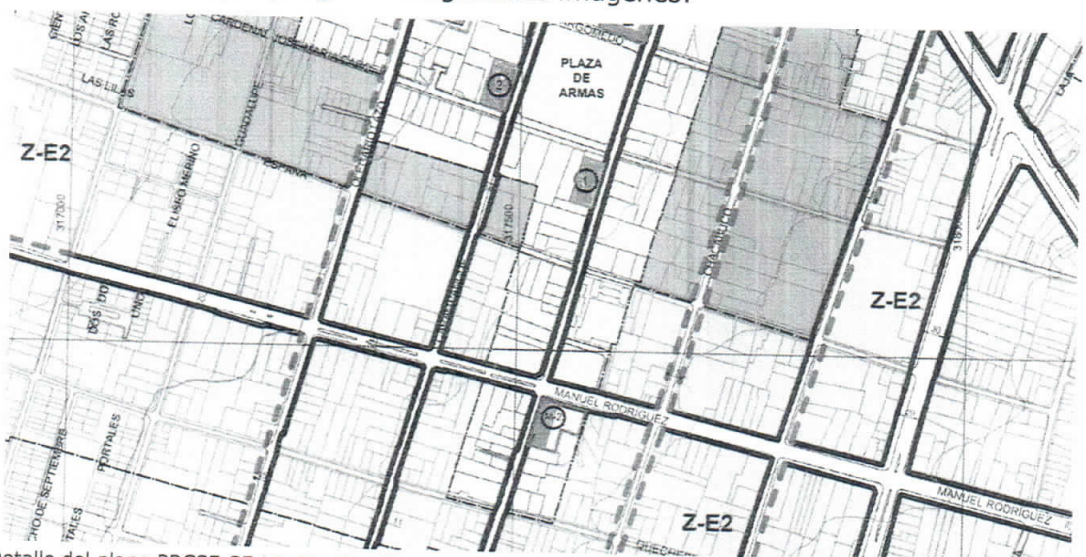
**A:** **ALEJANDRO SANCHEZ PEREZ**  
Director de Obras Municipales de San Fernando

**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 se encuentre bien, ha recibido su oficio citado en el antecedente, mediante el cual, representa el pronunciamiento emitido por esta SEREMI MINVU O'Higgins a través del Ord. N°1387 de fecha 12.08.2025, respecto a la aclaración del sentido y alcance de los usos de suelo permitidos en la Zona ZU-1 del Plan Regulador Comunal de San Fernando, conforme al artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. De acuerdo a lo analizado, esta Seremi ratifica lo sostenido en el acto administrativo que cuestiona y puede informar a Usted lo siguiente:

1. En virtud de su presentación, resulta preciso indicar que, mediante el Oficio Ord. N°1387 de fecha 12.08.2025, esta Seremi emitió la correcta interpretación del sentido y alcance de los usos de suelo permitidos en la Zona ZU-1 del PRC de San Fernando, exponiendo la omisión de lo establecido en el artículo 2.1.25 de la OGUC, que incluye expresamente el hospedaje dentro del tipo de uso "residencial". Atendida esa observación y conforme al deber de revisión oficiosa previsto en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, este Órgano dejó sin efecto un pronunciamiento previo contenido en el Oficio Ord. N°1323 de fecha 23.08.2023, estableciendo que el hospedaje, resulta admisible en la Zona ZU-1 del PRC de San Fernando.
2. Lo anterior, se justifica ya 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.*"
3. Por otra parte, 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.*"
4. En este orden de consideraciones, la revisión del pronunciamiento inicial no constituye en ningún caso alteración del instrumento normativo, sino una aclaración conforme a derecho, dentro de la potestad revisora establecida en el artículo 4° Ley General de Urbanismo y Construcciones.

5. Por otra parte, en relación al Dictamen citado por vuestra Dirección de Obras reconoce que si bien el "uso de suelo" y "destino" son categorías diferentes en relación de género a especie; ello no excluye que un destino (como el hospedaje) pueda estar comprendido dentro del uso más amplio (residencial). Antes bien, la doctrina administrativa de Contraloría ha señalado reiteradamente que **no corresponde a los IPT reglamentar los destinos en términos exhaustivos sino definir los usos de suelo**, siendo los destinos específica y normativamente comprendidos por la OGUC.
6. Asimismo, es dable señalar que el examen íntegro de los Instrumentos de Planificación debe considerar el sentido general de la normativa reflejado en el instrumento en su integridad y no solo en alguna de sus partes, es decir, ha de recurrirse a la intención del planificador (aplica Dictámenes de Contraloría N°39.397 de 1997 y N°12.516 de 2017).
7. Sobre lo anterior, en armonía al uso de suelo y destinos actuales observados en la Zona ZU-1 (Preferentemente Comercial) del PRC de San Fernando Vigente, esta SEREMI puede señalar que, la Municipalidad de San Fernando, mediante la actualización propuesta del Plan Regulador Comunal, para la zona analizada, conforme al artículo 11 de su Ordenanza, proyecta la Zona Z-E2 (Zona de Equipamiento 1), zonificación que contempla entre los usos de suelo permitidos, el tipo Residencial, además, especifica las clases permitidos de Vivienda, Hospedaje y Hogares de acogida, según las siguientes imágenes:



Detalle del plano PRCSF-SF-L1, Zonificación y vialidad estructurante del Plan Regulador Comunal San Fernando.

Z-E2 Zona Equipamiento 2

| USOS DE SUELO PERMITIDOS |                    |                        |
|--------------------------|--------------------|------------------------|
| TIPO                     | CLASE              | PERMITIDOS- PROHIBIDOS |
| RESIDENCIAL              | Vivienda           | Permitido              |
|                          | Hospedaje          | Permitido              |
|                          | Hogares de Acogida | Permitido              |

Detalle de Zonificación propuesta denominada: Z-E2 (Zona de Equipamiento 2), de acuerdo a Ordenanza de la Actualización del Plan Regulador Comunal San Fernando.

8. Conforme a lo anterior, se precisa que, esta SEREMI actuó ajustado a derecho al considerar que, el uso "vivienda" definido en la zona ZU-1 del Plan Regulador Comunal, se asimila al uso "residencial" conforme a lo establecido en el artículo 2.1.25. de la OGUC. En consecuencia, el destino "hospedaje" **está comprendido dentro del uso residencial**, resultando lícito en dicha zona y en concordancia al emplazamiento existente de hoteles, en la referida Avenida Manuel Rodríguez de la Comuna de San Fernando.

9. Por otra parte, en relación a la interpretación cuestionada, adoptada mediante Oficio Ord. N°1387 de fecha 12.08.2025, además de derivar directamente de la correcta aplicación del artículo 2.1.25 de la OGUC y del artículo 4° de la LGUC, sin que constituya, en ningún caso una innovación normativa, ni manifestación de discrecionalidad arbitraria, carece de todo sustento, al afirmar que se trataría de un criterio "anómalo", pues la Ley N° 20.880, establece que la sola existencia de vínculos de parentesco no configura por sí misma conflicto de interés, mientras el funcionario se abstenga de intervenir. En este caso, dicha abstención fue verificada, asegurando que la decisión administrativa emanó de profesionales técnicos del servicio, supervisados por las instancias competentes, con soporte normativo y jurídico formal.
10. En consecuencia, ni esta Secretaría Regional Ministerial ni sus funcionarios han actuado motivados por intereses ajenos al orden jurídico, sino que han procedido conforme al marco normativo vigente, preservando los principios constitucionales de legalidad, probidad, objetividad e imparcialidad que rigen la función pública.
11. Por esta razón los fundamentos del Oficio Ord. N° 1387 de fecha 12 de agosto de 2025, emitido por esta SEREMI MINVU, no logran ser desvirtuados por el recurrente en su presentación.

Finalmente, 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**

JERS/MPCA/IDR

**DISTRIBUCION:**

- Dirección de Obras Municipales de San Fernando / Carampangue N° 865, San Fernando, Chile.  
[Alejandro.Sanchez@munisanfernando.com](mailto:Alejandro.Sanchez@munisanfernando.com)
- Asesor Urbano de la Municipalidad de San Fernando / contacto: [pablo.martinez@munisanfernando.com](mailto:pablo.martinez@munisanfernando.com)
- Archivo SEREMI
- Archivo DDU /SEREMI