



DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ORD : 2158 /

ANT.: Presentación, de fecha 27.08.2025, suscrita por Marisol Rojas, en que solicita precisar zonificación de PRC Zapallar en predios con Rol de avalúo N° 37-20 y 37-12, comuna de Zapallar.

MAT.: Interpreta, de conformidad a art. 4° LGUC, zonificación de PRC Zapallar aplicable a predios con Rol de avalúo N° 37-20 y 37-12, comuna de Zapallar.

VALPARAÍSO, **1 2 NOV. 2025**

**DE: SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE VALPARAÍSO**

A: MARISOL ROJAS SCHWEMMER

La Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la región de Valparaíso, que suscribe, informa a Ud. haber recibido su presentación, citada en el antecedente, mediante la cual solicita verificar la zonificación del Plan Regulador Comunal (PRC) de Zapallar aplicable a los predios ubicados en torno a la calle Diego Sutil, con roles de avalúo N° 37-12 y 37-20 de la comuna de Zapallar, ambos propiedad de José Tomás Espinosa Ossandón.

Indica en su presentación que la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Zapallar ha emitido diversos Certificados de Informaciones Previas (CIP) para ambos inmuebles, entre los años 2014 y 2025, informando de manera inconsistente las zonas del PRC de Zapallar que aplican para estos predios. Por lo anterior, conforme nuestras facultades consignadas en el art. 4° de la LGUC, solicita a esta SEREMI MINVU interpretar el PRC de Zapallar en el sentido de determinar la zonificación vigente y aplicable a cada uno de los referidos predios.

Agrega, en su presentación, antecedentes referidos a las subdivisiones prediales existentes de forma previa a la entrada en vigencia del PRC de Zapallar, y criterios contenidos en la Memoria Explicativa del Plan que permitirían orientar la interpretación de la zonificación aplicable del PRC.

Al respecto, de conformidad a la normativa urbana vigente, esta SEREMI MINVU se puede pronunciar de la manera siguiente:

1. De conformidad a lo establecido en el inciso 8° del art. 116° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC): *"La Dirección de Obras Municipales, a petición del interesado, emitirá un certificado de informaciones previas que contenga las condiciones aplicables al predio de que se trate, de acuerdo con las normas urbanísticas derivadas del instrumento de planificación territorial respectivo"*.

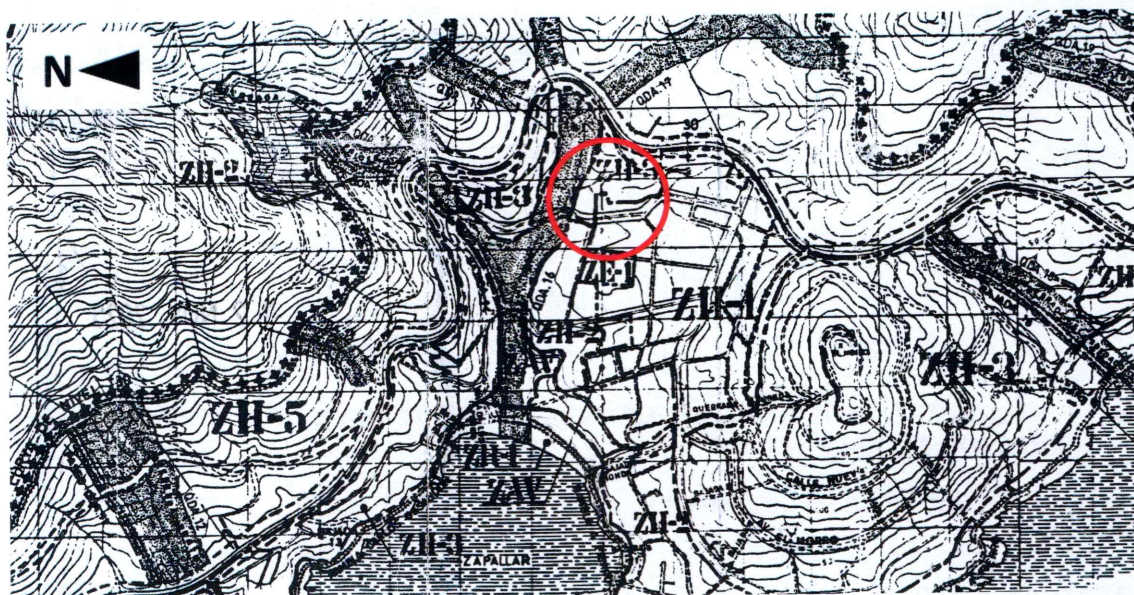
Al respecto, cabe informar que es competencia de la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Zapallar informar las normas urbanísticas aplicables, y por ende la zonificación derivada del Instrumento de Planificación Territorial (IPT) respectivo, en este caso el PIVSBCN.

2. Sin perjuicio de lo anterior, y considerado las facultades asignadas a esta SEREMI MINVU en el art. 4° de la LGUC, a saber: *"supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial"*; podemos pronunciarnos interpretando el PRC de Zapallar en el sentido de precisar la zonificación aplicable al predio en cuestión.
3. El PRC de Zapallar corresponde al Instrumento de Planificación Territorial, vigente desde el año 1999, que establece las disposiciones normativas aplicables al interior del área urbana



DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

comunal, que es donde se emplazan los predios consultados. En particular, como se presenta en la imagen siguiente, el PRC de Zapallar establece para el sector consultado las zonas ZH-1, ZH-3 y ZR-5.



4. Es pertinente informar que el PRC de Zapallar corresponde a un instrumento que, por su antigüedad, y por haberse dibujado a mano sin georreferenciación precisa, sin incorporación de colores o achurados para distinguir cada zona, y con diversos espesores de línea, cuenta con evidentes dificultades para poder ser aplicado con precisión por parte de la DOM de Zapallar.
5. Atendido lo anterior se ha considerado pertinente, para efectos de precisar la zonificación aplicable a los predios consultados, superponer la superposición de la imagen del PRC de Zapallar sobre la fotografía satelital disponible en la plataforma Google Earth y la localización informada de los inmuebles con Rol de Avalúo N° 37-12 y 27-20 de Zapallar.

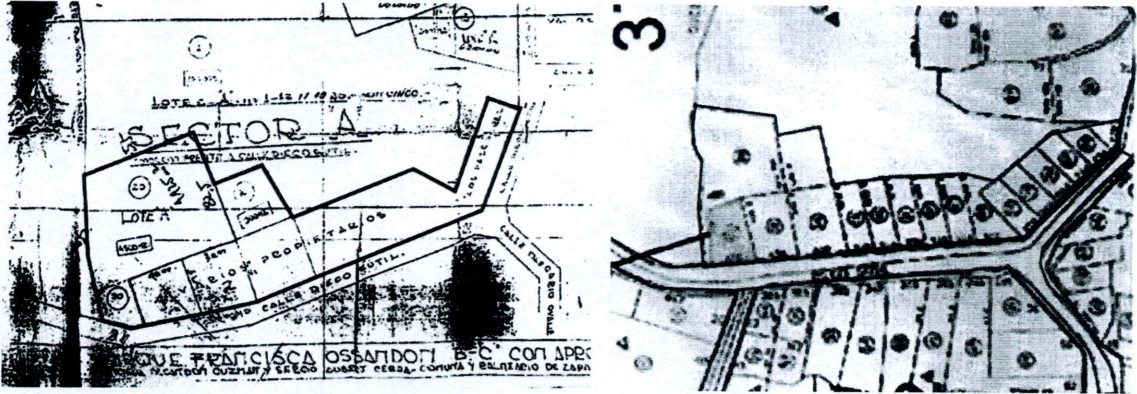


6. Consta, conforme se analiza en su presentación, que la Memoria Explicativa del PRC de Zapallar ha indicado en sus criterios introductorios que la Modificación de PRC: "tuvo por objetivo conciliar entre sí las normas específicas de cada zona y hacerlas coherentes con la

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

realidad y demandas existentes en función de la preservación del carácter excepcional y único del lugar", presentando una voluntad para consolidar situaciones urbanísticas existentes en el territorio, correspondiendo éstas a loteos y subdivisiones materializadas con anterioridad a la entrada en vigencia del Plan.

7. De conformidad a lo anterior, se han aportado antecedentes referidos en particular a subdivisiones prediales aprobadas con anterioridad a la entrada en vigencia del PRC de Zapallar.



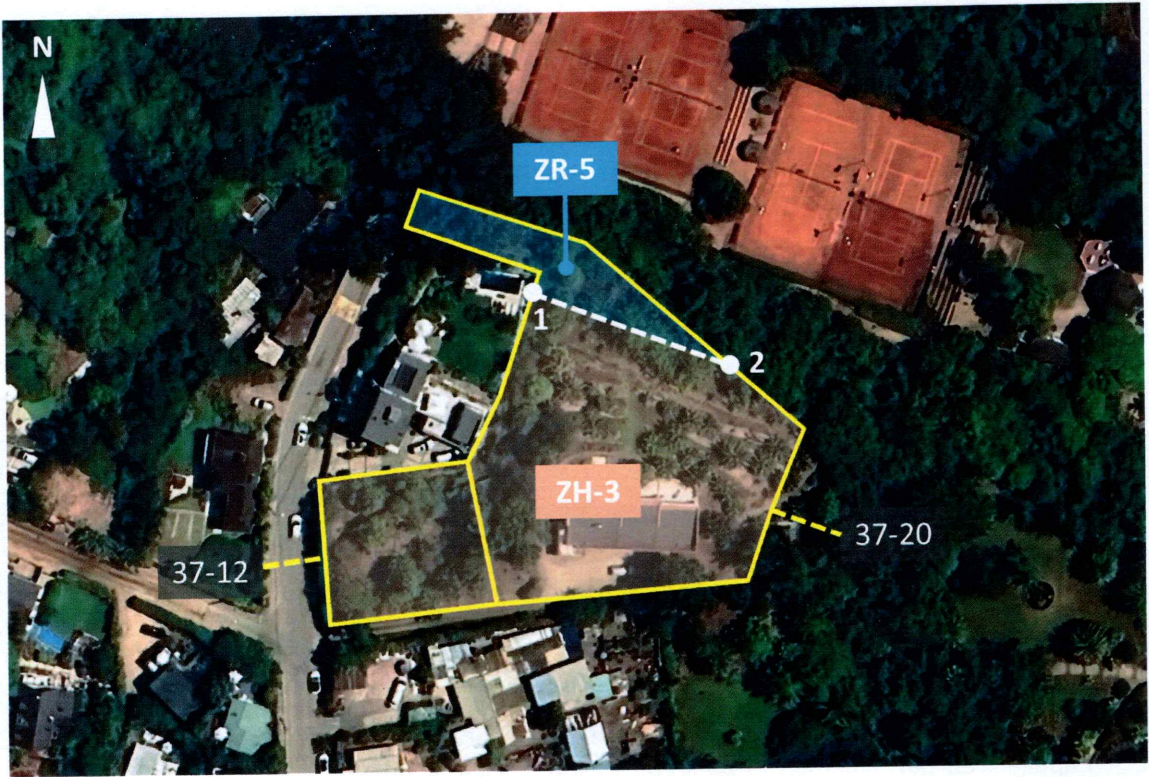
Las imágenes anteriores dan cuenta de una situación predial, inmediatamente al sur de los inmuebles consultados, cuya configuración espacial se reconoce en la zonificación del PRC de Zapallar, en particular en el polígono destacado en la imagen siguiente y que se establece como ZH-1.



8. Es pertinente interpretar, de acuerdo a lo expuesto, que existe en el PRC de Zapallar para este sector una voluntad de planificación tendiente a reconocer la delimitación de las subdivisiones aprobadas con anterioridad a dicho Plan como ZH-1, excluyendo el resto de los predios que pasan a estar normados como ZH-3. En este sentido, se entiende que la delimitación sur de los predios con Rol de Avalúo N° 37-12 y 37-20 debe ser coincidente con la delimitación entre las zonas ZH-1 y ZH-3.
9. De conformidad a lo anterior, es posible precisar la zonificación del PRC de Zapallar para el sector aludido conforme se señala en la imagen siguiente, indicando que el predio con Rol de Avalúo N° 37-12 se encuentra íntegramente ubicado dentro de la zona ZH-3, y que el predio con Rol de Avalúo N° 37-20 se encuentra mayoritariamente dentro de la zona ZH-3, teniendo una franja al norte emplazada en la zona ZR-5. En lo que respecta a la faja en torno a la calle 'Diego Sutil' presentada en el plano, consta que ello responde sólo a la graficación de la categoría de dicha vía, sin que responda a una nueva zona del Plan.



DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA



10. Para mayor precisión, se han identificado en el plano dos puntos en donde la delimitación entre las zonas ZH-3 y ZR-5 cortaría con la representación realizada para la localización de los predios consultados. Estos puntos cuentan con las siguientes Coordenadas UTM 19H:

Punto	Coordenada Norte	Coordenada Este
1	6395691.00 m S	269589.00 m E
2	6395680.00 m S	269626.00 m E

11. De conformidad a lo establecido en el art. 1.1.6 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), publíquese este pronunciamiento en el sitio web de este Ministerio.

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.





BELEN PAREDES CANALES
Secretaria Regional Ministerial
de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso

INCLUIDO: -


FZV / NMT

DISTRIBUCION:

- Destinatario (cmanfredisanti@gmail.com; marisolrsch@gmail.com, +56954169631)
- DOM Zapallar (obras@munizapallar.cl ; +56 33 229 6828 ; Moisés Chacón 149, Zapallar)
- Publicación 1.1.6 OGUC (pcamposa@minvu.cl)
- Oficina de Partes
- PUBLICAR TRANSPARENCIA** SI () NO ()

