

**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA**

ORD.: N° 2147

**ANT.:** - Presentación, de fecha 23.08.2025, suscrita por Diego Ignacio Pérez Sánchez, en que solicita interpretación de zonas y los requerimientos técnicos y normativos para la subdivisión del predio Rol N° 272-63 de la comuna de Algarrobo.

- Nuestro Ord. N°1472 de fecha 07.08.2025.

**MAT.:** Informa zonificación aplicable al predio Rol N°272-63, comuna de Algarrobo, y los requerimientos técnicos y normativos pendientes para su subdivisión.

VALPARAÍSO, **12 NOV. 2025**

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

**A : SR. DIEGO IGNACIO PÉREZ SÁNCHEZ**

1. A través de la carta señalada en antecedente, se ha solicitado a esta SEREMI MINVU pronunciamiento e interpretación de las zonas que afectan al predio Rol N°272-63, localidad de San José de Bochinche, comuna de Algarrobo, a raíz de un ingreso de subdivisión fuera de los límites urbanos. A su vez, se solicita detallar cuales serían los requerimientos técnicos y normativos pendientes para poder proceder con la aprobación del señalado proyecto de subdivisión.
2. En atención a su solicitud, en virtud de los antecedentes entregados en su presentación, y conforme a las facultades entregadas a esta SEREMI MINVU a través del artículo 4° de la LGUC, podemos informar a Ud., que la propiedad se encuentra afecta a 3 zonas: ZEDU, ZPCP y ZEUS, todas del Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso – Satélite Borde Costero Sur (PRIV-SBCS). Dicho lo anterior, y previo a la definición de los límites entre las distintas zonas para el predio solicitado, corresponde analizar el emplazamiento de la zona ZEUS.
3. De acuerdo con el artículo 6.2 de la Ordenanza del PRIV-SBCS, la Zona de Extensión Urbana 5 de Villorrios, ZEUS, posee las siguientes características:

*"Es la graficada en el Plano PIV-SBCS-01 y corresponde a los territorios reconocidos como villorrios de la intercomuna y que están dotados de beneficios como accesibilidad, factibilidad de servicios sanitarios y alejados de los centros urbanos, pero que han ido adquiriendo relaciones de dependencia con ellos.*

(...)

*Esta Zona de Extensión Urbana se establece para cada localidad; aplicando un radio de 500 m., el cual considera como centro el espacio público más significativo."*

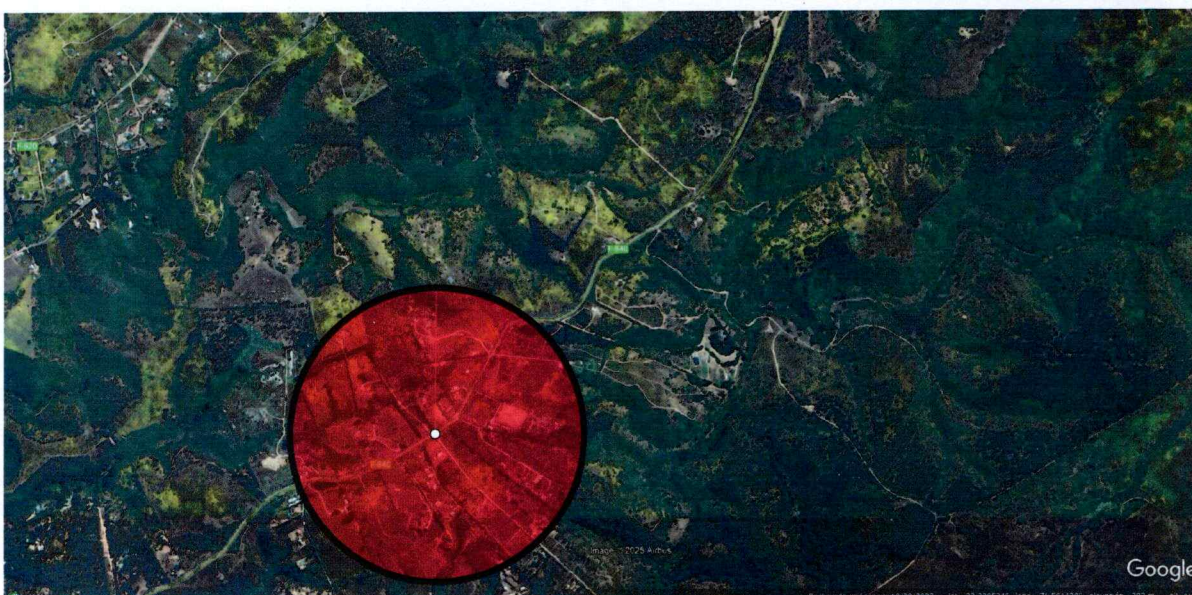
De acuerdo con lo anterior, corresponde primeramente verificar el emplazamiento otorgado por el instrumento de planificación territorial para el sector de San José de Bochinche y su relación con el espacio público más significativo.







De acuerdo con la imagen precedente, el PRIV-SBCS definió en el plano, la ZEUS, en un sector donde no se aprecia ningún espacio público significativo como lo mandata la ordenanza, ubicándose en un área despoblada del centro urbano de la localidad de San José de Bochínche, no siendo consistente con la circunferencia emplazada en plano. Al respecto, y de acuerdo con las facultades otorgadas a través del artículo 4° de la LGUC, esta SEREMI MINVU, considerando que, conforme lo establecido en el artículo 35° de la LGUC, el cual indica que los componentes del plan constituyen un solo cuerpo normativo, en una interpretación armónica de los componentes del Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso – Satélite Borde Costero Sur, tiene bien a precisar el emplazamiento de la zona ZEUS para el sector de San José de Bochínche, informando su ubicación en el espacio público más significativo, entendiendo el término “significativo” en relación a una intensidad de ocupación preponderante, cuya realidad física se advierte que ocurre en la intersección entre la Ruta F-840 (vía VC-S.05) y el camino interior existente (coordenadas 259011.85 m E y 6309132.52 m S, a la altura del km. 22 de la ruta), según se grafica en la imagen siguiente:



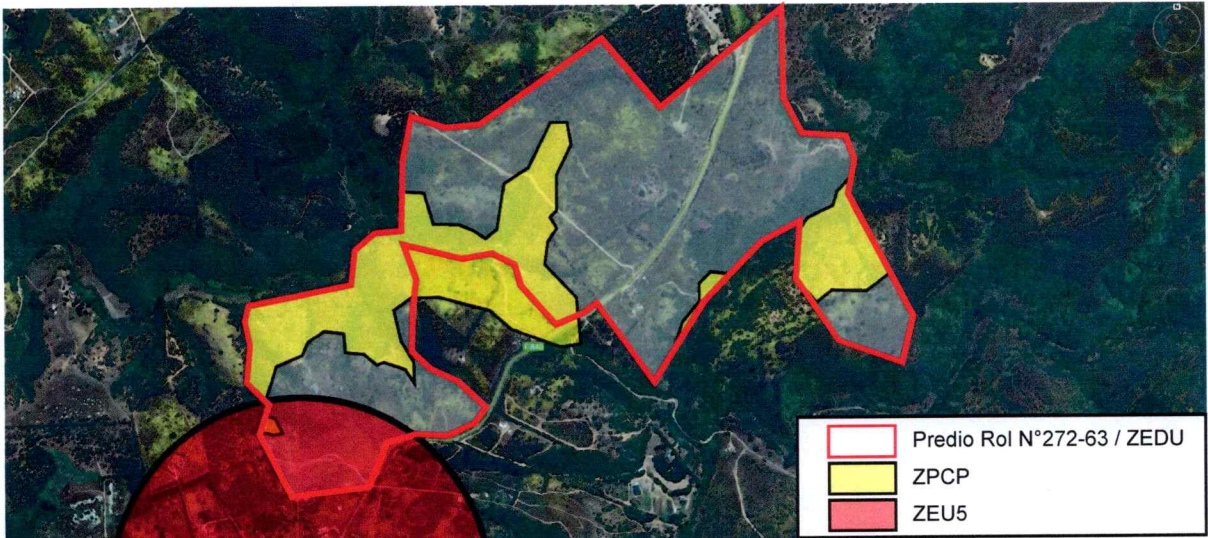
El eje de la circunferencia del nuevo emplazamiento de la zona ZE05 para el sector de San José de Bochínche posee las siguientes coordenadas:

| Puntos | Coordenadas Google Earth                     |
|--------|--|
| Eje    | Este: 259011.85 m E<br>Norte: 6309132.52 m S |



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA**

4. Ahora bien, aclarado lo anterior, y respecto de la distribución de las distintas zonas al interior del predio Rol N°272-63, éstas se emplazan de la siguiente forma:



*\*Plano elaborado en base al PRIV-SBCS y morfología del predio.*

Al respecto, considerando que parte del predio se emplaza en Zona de Extensión Urbana, corresponderá tramitar las subdivisiones generadas al interior del polígono ante la Dirección de Obras Municipales de Algarrobo, a quien se envía copia del presente oficio.

5. Finalmente, en relación con los requerimientos técnicos y normativos pendientes, los cuales fueron informados a través de nuestro oficio Ord. N°1472 de fecha 07.08.2025 y que corresponden a los siguientes:

- Parte del predio objeto de la presente solicitud, se ubica al interior de uno de los Límites Urbanos establecidos por el PRIV-SBCS (ZEU5, Zona de Extensión Urbana 5 de Villorrios), por lo que deberá rectificar la propuesta de subdivisión, respetando el señalado límite urbano y considerando que la subdivisión al interior de él deberá tramitarse ante la Dirección de Obras Municipales respectiva;
- Deberá revisar e informar correctamente superficies de los lotes resultantes y superficie total del predio, comparando situación existente con situación propuesta.

Sobre ello, podemos informar que la subdivisión propuesta para el predio Rol N°272-63 deberá respetar los Límites Urbanos establecidos en el PRIV-SBCS, debiendo tramitar la subdivisión rural ante esta SEREMI MINVU y, en caso que se contemple, tramitar la subdivisión propuesta al interior del límite urbano de la ZEU5 ante la DOM de Algarrobo, debiendo en ambos casos respetar la superficie predial mínima establecida por el PRIV-SBCS para cada zona. En lo que respecta a las superficies de los lotes resultantes, deberá salvaguardar que la sumatoria de las superficies de los lotes resultantes en la propuesta de subdivisión, sean concordantes con la superficie total del predio.

6. Publíquese en el sitio web institucional, conforme al artículo 1.1.6. de la OGUC.

Saluda atentamente a Ud.,  
  
**BELEN PAREDES CANALES**  
Secretaria Regional Ministerial  
de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso

  
FZV / PFS

**DISTRIBUCION:**

- Destinatario. [dctopografia@gmail.com](mailto:dctopografia@gmail.com)
- Copia: DOM Algarrobo. Av. Peñablanca N°250, Algarrobo.
- [pcamposa@minvu.cl](mailto:pcamposa@minvu.cl)
- Depto. Desarrollo Urbano
- Oficina de Partes
- **PUBLICAR TRANSPARENCIA** SI ( ) NO ( )



