



**TRABAJANDO
PARA USTED**

**INTERPRETA, EN VIRTUD DEL ARTÍCULO 4 DE LA LGUC, EL
PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILPUÉ, RESPECTO DE
LAS ESTACIONES Y CENTROS DE SERVICIO AUTOMOTOR EN
ZONA C6.**

RESOLUCIÓN EXENTA N° 346

VALPARAÍSO, 30 ABR. 2026

VISTOS :

- a) Lo dispuesto en la Ley N°16.391 que crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
- b) El D.L. N° 1.305 de 1975, que reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
- c) El D.S. N° 397 (V. y U.) Reglamento Orgánico de las Secretarías Regionales Ministeriales;
- d) Decreto con Fuerza de Ley N°458 de 1976, que aprueba Ley General de Urbanismo y Construcciones, y sus modificaciones;
- e) Decreto N°47 de 1992, que contiene la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y sus modificaciones;
- f) La Ley N°21.807 que Modifica Diversos Cuerpos Legales con el objeto de Fortalecer y Modernizar el Sistema de Planificación Territorial del País, el cual modificó el artículo 4 de la LGUC;
- g) Presentación de Directora de Obras I. Municipalidad de Quilpué, correspondiente al Ord. 64 de fecha 05.02.2026.
- h) La Ley N° 19.880, que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado;
- i) La Resolución N° 36 de fecha 23/12/2024 de la Contraloría General de la República, que Fija Normas sobre Exención del trámite de Toma de Razón, y que determina los montos en unidades tributarias mensuales, a partir de los cuales los actos que se individualizan quedarán sujetos a Toma de Razón o Controles de Reemplazo cuando corresponda;
- j) El Decreto de Supremo (V. y U.) N° 51 de fecha 25 de marzo del año 2026, en trámite, que me designa en el cargo de Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo en la Región de Valparaíso.

CONSIDERANDO :

1. Que, con fecha 11 de febrero de 2026, esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de Valparaíso ha recibido el Oficio Ord. N°64/2026, mediante el cual la Dirección de Obras Municipales de Quilpué solicita un pronunciamiento interpretativo respecto de la compatibilidad de la actividad "*Estación de Servicio Automotor*" en la Zona C6 del Plan Regulador Comunal de dicha comuna. Lo anterior, en atención a que dicha actividad no se encuentra expresamente contemplada dentro de los usos permitidos en la ordenanza local.

Asimismo, la mencionada unidad municipal, precisa que el requerimiento surge a partir de una consulta presentada por un particular, quien habría invocado el Ord. 1077 del año 2019 de esta SEREMI, asociado a un caso similar en la comuna de Villa Alemana, en el cual se habría concluido en su momento, que dicho destino sería admisible solo por el mérito de considerarse comprendido como un equipamiento Comercial -consideración aludida en la DDU Esp. N°11/2008-, y no registrarse en la ordenanza del respectivo PRC de Villa Alemana, la prohibición expresa para el desarrollo de dicha actividad -alcance referido en la DDU N°227/2009-.

2. Que, en el contexto de lo señalado precedentemente, se advierte que la problemática central radica, por una parte, en determinar el alcance del concepto de "*prohibición expresa*" en la admisión de un proyecto de "*Estación de Servicio Automotor*" en la Zona C6 del PRC de Quilpué y, por otra, en establecer si dicho destino se encuentra o no permitido en la referida zona.
3. Que, en primer término, el artículo 2.1.32 de la OGUC establece que los Instrumentos de Planificación Territorial pueden distinguir clases de equipamiento, así como limitar o fomentar actividades específicas dentro de cada una de ellas.

4. A su vez, el artículo 2.1.33 de la OGUC dispone que dichas clases corresponden a conjuntos de actividades genéricas, precisando que las estaciones o centros de servicio automotor se clasifican como equipamiento de clase Comercio. Esta clasificación se encuentra además refrendada por la Circular Ord. N°410 (DDU Esp. N°11) de 2008. En concordancia con lo anterior, el artículo 1.1.2 de la OGUC define “*Estación de Servicio Automotor*” como el lugar destinado a servicios de lavado y lubricación de automóviles, con o sin venta minorista de combustibles líquidos.
5. Por su parte, la Circular Ord. N°935 (DDU N°227) de 2009, relativa a la formulación y ámbito de los Planes Reguladores Comunales, señala que estos instrumentos pueden tanto definir las clases de equipamiento permitidas en cada zona como detallar las actividades específicas admitidas en ellas, en línea con lo dispuesto en el artículo 2.1.32 de la OGUC.
6. Que, esta distinción resulta especialmente relevante, por cuanto se observa que el PRC de Quilpué (2019) adopta una técnica normativa que especifica las actividades permitidas dentro de cada clase de uso de suelo, a diferencia de instrumentos más antiguos que se limitan a identificar tipos generales de uso y sus clases, sin detallar actividades.
7. Que, adicionalmente, la citada circular indica que, para efectos de establecer una “*prohibición expresa*”, no corresponde asimilar a esta las cláusulas genéricas del tipo “*se prohíben todos los usos no indicados precedentemente*” u otras de similar tenor. Cuyo alcance resulta aplicable a diversas disposiciones de la OGUC, como aquellas contenidas en sus artículos 2.1.21, 2.1.33 y 2.4.2. de la OGUC.
8. Que, en línea con lo anterior, cabe hacer presente que, la tabla de usos de suelo de la Zona de Equipamiento Preferente denominada C6 “Centralidades nuevos desarrollos sur” contenida en el art. 5.1. de la Ordenanza del PRC de Quilpué, contempla que se admiten en esta zona, los Equipamientos de clase Comercio, pero no se incluyen como actividades permitidas, las Estaciones de Servicio Automotor. Estableciendo al final de la tabla de manera textual: “*Usos de Suelo Prohibidos: Todos los no señalados como permitidos*”.

a. USOS DE SUELO ZONA C6:		
USO DE SUELO	DESTINO	ACTIVIDADES PERMITIDAS
RESIDENCIAL	Vivienda	Vivienda.
	Hospedaje	Hotel, edificaciones o locales destinados al hospedaje, pensiones, internados de estudiantes, albergues, moteles.
	Hogares de acogida	Hogares de acogida en general, hogares de estadía para adultos mayores u hogares de ancianos.
EQUIPAMIENTO	CLASE	ACTIVIDADES PERMITIDAS
	Científico	Laboratorios, centros científicos y/o de investigación.
	Comercio	Supermercados, locales comerciales, mercados, ferias, grandes tiendas, restaurantes, cafeterías, salones de té, fuentes de soda, pubs, discotecas, bares, botillerías, venta de materiales de construcción.

Extracto tabla usos de suelo Zona C6, Ordenanza PRC de Quilpué.

9. Que, en este escenario, y a diferencia del supuesto considerado en el Ord. N°1077/2019 para la comuna de Villa Alemana, en instrumentos de planificación territorial como el analizado, el hecho de que una actividad no se encuentre expresamente prohibida no permite inferir, por contraposición, su admisibilidad. Tal consideración, conforme a lo señalado en el dictamen N°24.831 de 2019, resulta relevante más bien para efectos de evaluar la aplicación de las disposiciones de excepción contenidas en los artículos 2.1.21, 2.1.33 y 2.4.2 de la OGUC.

De esta forma, resulta improcedente circunscribir el análisis del caso, a partir del alcance expuesto en la DDU N°227/2009 respecto de la prohibición expresa, para los efectos de justificar que la actividad de Estación y Centro de Servicio Automotor, pudiera estar admitido en la zona C6.

10. Que, la distinción expuesta en el numeral precedente resulta relevante para entender el caso planteado, toda vez que, como se señaló precedentemente, la zona C6, no lista ninguna actividad o destino expresamente prohibido. Circunstancia que importaría, para ponderar, por ejemplo, la eventual aplicabilidad del inciso final del artículo 2.1.33 de la OGUC, que establece que: “cuando un proyecto contemple actividades de dos o más tipos de

equipamiento, se admitirá todas ellas si al menos dos tercios de la superficie edificada con tal destino fuere compatible con el uso de suelo contemplado en el IPT, y las demás actividades no estuvieren expresamente prohibidas en el mismo”.

11. Que, por su parte, también es importante referir que, para un proyecto que contempla diferentes actividades o destinos —en cuya zona de emplazamiento el cuadro de zonificación no identifica actividades expresamente prohibidas— la sola circunstancia de que un destino o actividad no se encuentre listado entre los permitidos, no basta para considerarlo como prohibido. Ello, porque la admisibilidad de este depende de la configuración que presenten las superficies edificadas según los destinos declarados, conforme a lo dispuesto en el inciso final del artículo 2.1.33 de la OGUC.

Lo anterior resulta concordante con el contenido del dictamen invocado, que en su inciso penúltimo aclara que la condición de prohibición debe analizarse en cada caso según lo prescrito en el correspondiente instrumento de planificación territorial.

12. En consecuencia, de acuerdo a lo señalado en el inciso primero del artículo 4 de la LGUC, modificado por la Ley N°21.807, donde se señala que las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo deberán, entre otras, “interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial mediante resolución”, se dicta la siguiente Resolución.

RESUELVO :

- I. **INTERPRÉTESE** el Plan Regulador Comunal de Quilpué, en el sentido de indicar que la Zona de Equipamiento Preferente denominada C6 “Centralidades nuevos desarrollos sur”, no es compatible con el desarrollo de proyectos únicamente destinados a “Estación o Centro de Servicio Automotor”. Sin embargo, al no establecerse su prohibición expresa en la mencionada zona, sería posible su incorporación en un proyecto que contemple dos o más tipos de equipamiento, cumpliendo las condiciones que contempla el inciso final del art. 2.1.33 de la OGUC, o bien, aplicandose eventualmente las disposiciones del art. 2.1.21. de la OGUC.
- II. **NOTIFÍQUESE** a la I. Municipalidad de Quilpué, en particular la Dirección de Obras Municipales y a la Unidad de Asesoría Urbana respectiva, para su consideración.
- III. **PUBLÍQUESE** en el sitio web del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, conforme a lo dispuesto en el artículo 4 de la LGUC y el artículo 1.1.6. de la OGUC.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE



MARCELO RUIZ FERNÁNDEZ
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE VALPARAÍSO

REV / IHC

DISTRIBUCIÓN:

- Dirección de Obras Municipales de Quilpué: A. Carozzi #841 Quilpué, Fono: 32-218 6111 / partes@quilpue.cl
- Dirección de Asesoría Urbana de Quilpué: A. Carozzi #841 Quilpué, Fono: 32-218 6111 / partes@quilpue.cl
- DOM Villa Alemana: Buenos Aires 850, Villa Alemana, partes@villalemana.cl, obras@villalemana.cl, rberrios@municipalidadalgarrobo.cl
- Archivo digital: pcamposa@minvu.cl
- Archivo DU