

INTERPRETA, EN VIRTUD DEL ARTÍCULO 4 DE LA LGUC, EL
PLAN REGULADOR COMUNAL DE SAN FELIPE, PARA PREDIO
ROL N°848-1

RESOLUCIÓN EXENTA N° 610

VALPARAÍSO, 20 AGO. 2026

VISTOS :

- Lo dispuesto en la Ley N°16.391 que crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
- El D.L. N° 1.305 de 1975, que reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
- El D.S. N° 397 (V. y U.) Reglamento Orgánico de las Secretarías Regionales Ministeriales;
- Decreto con Fuerza de Ley N°458 de 1976, que aprueba Ley General de Urbanismo y Construcciones, y sus modificaciones;
- Decreto N°47 de 1992, que contiene la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y sus modificaciones;
- 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;
- Presentación de la directora de obras municipales de San Felipe, ingresado fecha 09.07.2026, por oficina de partes.
- 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;
- 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;
- El Decreto de Supremo (V. y U.) N° 51 de fecha 25 de marzo del año 2026, que me designa en el cargo de Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo en la Región de Valparaíso.

CONSIDERANDO :

- Que, por medio del ingreso de Jaqueline Aguilar Castillo, directora de obras municipales de San Felipe, se ha solicitado a esta SEREMI MINVU, interpretación respecto del posicionamiento de la zona R-8 que afectaría al predio Rol N°848-1, ubicado en Avda. Nueva Costanera N°2282, de la comuna de San Felipe
- Dicha solicitud, se basa a propósito de que se solicitó una modificación de proyecto de edificación de obra nueva bajo el n°187 de fecha 23.09.2025, sobre proyecto aprobado según permiso N°96 de fecha 19.06.2020, denominado "condominio El Real" consistente en 9 edificios de 5 pisos con 168 unidades de vivienda, bodegas y locales comerciales, que corresponden a subsidios DS-19.



PRC vías proyectadas y zona R-8



KMZ del predio rol 848-1



superposición predio con zonificación IPT

- Que, de acuerdo a los antecedentes tenidos a la vista, el polígono KMZ del terreno aportado por el solicitante, y al contenido literal de las disposiciones y los planos que componen el Plan Regulador Comunal de San Felipe (PRC), la propiedad señalada en el numeral anterior, se emplazaría en parte en la zona R-8, en la parte contigua a la vía Costanera Quilpué Oriente.
- Que, revisado el plano de vialidades del PRC vigente, la zona R-8 se emplaza hacia el norte de la vía Costanera Quilpué Oriente, vía que se encuentra graficada como una "vía proyectada"; sin embargo, es posible apreciar que

actualmente **esta vía se encuentra materializada** de manera armónica con el estero, y situada levemente hacia el norte de la posición originalmente fijada por el IPT. Lo anterior resulta relevante para demostrar que resulta necesario interpretar el emplazamiento de la zona R-8 al norte de dicha vía, por lo que se concluye que no afectaría de este modo al predio en consulta. Tal situación se grafica en la siguiente imagen:



5. Que de acuerdo a la memoria del PRC, en el N° 7.c “macro áreas y zonificación”, se indica en el n° 4: *“la generación y consolidación de un entorno público hacia los bordes norte, poniente y sur referidos a los **cursos de agua** y a las vegas, con una visión de **parques urbanos** activos y espacios de reserva provistos de equipamientos blandos, respondiendo a los objetivos de fundar actividades convocadoras y con la función adicional de **dotar con espacios públicos la periferia urbano-residencial**; en forma complementaria, se ha optado por gravar algunas áreas verdes existentes y propuestas como de carácter verde exclusivo, de manera de garantizar una dotación suficiente de estos espacios para toda la Comuna”*
6. Para efectos de graficar la zona R-8 identificada en el plano del PRC respecto del predio analizado, y considerando lo descrito en memoria y ordenanza; ha permitido llegar a una delimitación más precisa del área, conforme a una interpretación armónica de dichos conceptos.
7. 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 San Felipe, para la propiedad ubicada en calle Avda. Nueva Costanera N°2282, de la comuna de San Felipe, Rol N°848-1.
- II. **ESTABLÉZCASE** que Rol N°848-1, no se ve afectado por la **zona R-8** del PRC de San Felipe, de acuerdo a la parte considerativa de la presente resolución, todo lo cual se informa al amparo de lo establecido en el art°4° de la LGUC.
- 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



FZV / PCA



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

DISTRIBUCIÓN:

- Dirección de Obras Municipales de San Felipe. Salinas n° 1211, San Felipe.
- Archivo digital: pcamposa@minvu.cl
- Archivo DU
- Oficina de Partes

PUBLICAR TRANSPARENCIA

SI () NO ()