

ORD.: N° _____/

ANT.: Ord. N°393 de fecha 16.01.2026.

MAT.: Se pronuncia frente a solicitud de interpretación respecto de emplazamiento de vías afectas y zonificaciones del PRC vigente de la comuna de San Felipe, para predio rol 306-7, PUH Parque Estero San Felipe. **Artículo 4° de la LGUC**

VALPARAISO,

03 FEB. 2026

DE : SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL

DE VIVIENDA Y URBANISMO, REGIÓN DE VALPARAÍSO.

A : NERINA PAZ LÓPEZ

DIRECTORA (S) DE SERVIU V REGIÓN

1. Mediante ingreso del ANT. se solicita a esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, interpretar emplazamiento de vías afectas y zonificaciones del PRC vigente de la comuna de San Felipe, frente a discrepancias que presenta el Plano del PRC, con la realidad física y documentos de respaldo, a propósito del desarrollo del PUH en predio ROL: 306-7.
2. Se trata del "DISEÑO PROYECTO MACROINFRAESTRUCTURA URBANA PUH PARQUE ESTERO, COMUNA DE SAN FELIPE", adjudicado mediante Resolución Exenta N°12328 de fecha 29.11.2023, el cual requiere de pronunciamiento que aclare las vías gravadas por el instrumento de Planificación, y que son parte del Plan Urbano Habitacional, así como de algunas zonificaciones que se encuentran visiblemente desplazadas en los archivos KMZ disponibles.
3. Por lo anterior, se solicita la interpretación de los siguientes puntos, que se encuentran resumidos en la imagen 1:

RESPECTO DE LAS VÍAS DEL PRC:

- a) Se solicita aclarar el eje de Calle Santa Teresa, dado que su posición actual (existente y ejecutada) difiere con la graficada en los planos de zonificación y vialidad del PRC vigente. En el detalle, se observa una discrepancia en su proyección desde el punto de inicio en calle Diego de Almagro (Oriente) hasta pasaje Nuevo 16, de 10 grados aproximadamente, y en una longitud de aproximadamente 430 metros, lo que genera una diferencia sustancial en su punto final en la intersección con Avenida Costanera Poniente (Poniente). En efecto, de acuerdo a PRC, se presenta el tramo del eje de Santa Teresa sobre un área urbana consolidada que es la población Santa Teresa.

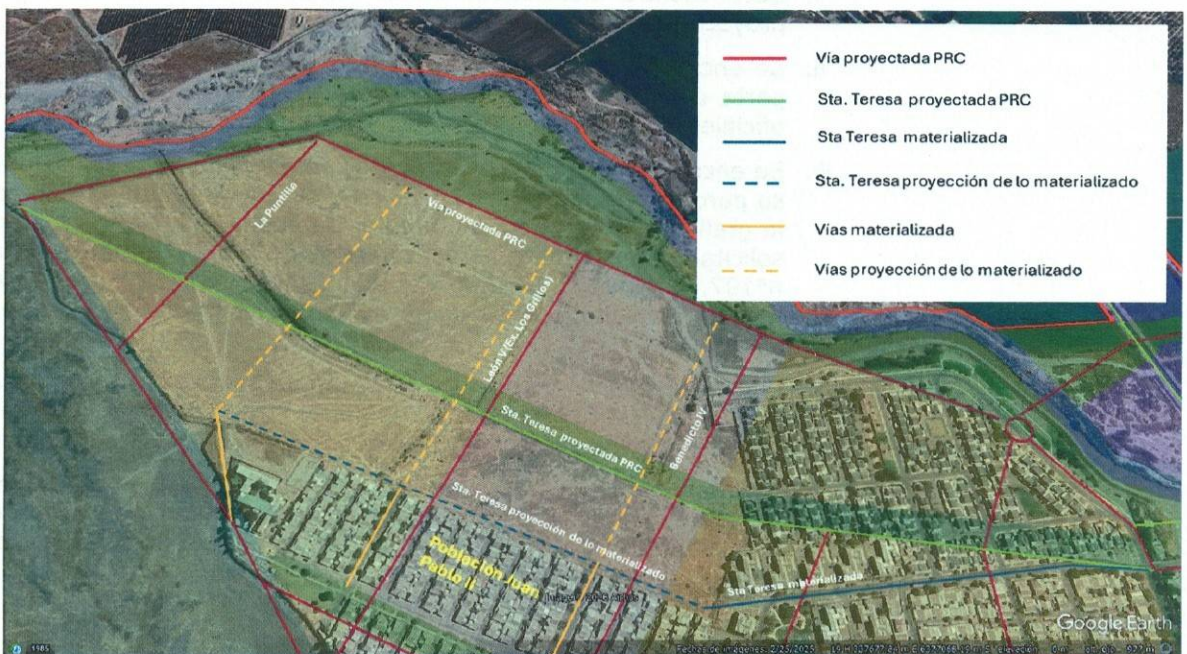


Imagen 1



- b) Por otra parte, se solicita aclarar la posición de las siguientes vías afectas por el PRC: Calle La Puntilla (Desde Circunvalación Norte hasta Costanera Poniente), Calle León V (Desde Av. Circunvalación Norte hasta Calle Santa Teresa) y Calle Benedicto IV (Entre Av. circunvalación Norte y Calle Santa Teresa). Lo anterior, debido a que también se observa una diferencia entre las vías ejecutadas en el tramo comprendido en población Juan Pablo Segundo desde Pedro de Valdivia al norte, y el trazado establecido en el instrumento (Ver en líneas azules de la imagen)

RESPECTO DE LAS ZONAS DEL PRC:

- c) Se solicita aclarar la posición de la zona R-8 asociada a Calle Santa Teresa, toda vez que de acuerdo a lo solicitado en el punto a) de la presente solicitud, se entiende que esta zona está asociada a la vialidad estructurante antes señalada. Se solicita, además, aclarar el ancho de esta zona, la cual, al estar asociada a calle Santa Teresa, debería tener un ancho de 20 metros entre líneas oficiales en concordancia a la faja de la vía según el perfil indicado en CIP N°590, emitido por la DOM de San Felipe, correspondería a 20 m.

5.2 LINEAS OFICIALES				
POR CALLE			TIPO DE VIA	
AVENIDA SANTA TERESA			COLECTORA	
LINEA OFICIAL	DISTANCIA ENTRE L.O.	20,00	ANTEALARÓN	3,00
	DISTANCIA S.O. A EJE CALZADA	10,00	CALZADA	7,00

- d) Se solicita aclarar pertinencia de la zona E8 establecida en el PRC. Esta zona está asociada a un área determinada con características de humedal. Sin embargo, la georreferenciación de esta zona en el PRC discrepa de las condiciones topográficas del terreno, afectando suelos que pudiesen tener destino habitacional, lo cual está restringido por esta zona.

Además, como antecedente, CIP N°590 entregado por la DOM no reconoce y no menciona a esta zona entre aquellas presentes en el área.

4. Frente a lo solicitado, resulta importante señalar que, revisados los 3 componentes del Plan Regulador comunal, esto es memoria, ordenanza y planos; además la información posible de descargar en páginas oficiales se ha logrado obtener el siguiente análisis e interpretación, de acuerdo a las facultades conferidas a esta Secretaria Regional Ministerial, en el artº4 º de la LGUC:

a) Vía Santa Teresa:

- Se encuentra mencionada artº37 de la ordenanza local como vía colectora proyectada, con un ancho entre vías oficiales de 20m.
- Se encuentra recogida en cuadro de vialidades del plano PR-SF2 que forma parte del PRC de San Felipe, como vía colectora con un ancho entre vías oficiales de 20m.
- Se encuentra graficada en el PLANO del PRC, de manera inconsistente ya que su porción ejecutada (ver imagen 1), difiere de lo proyectado por el PRC, que lo grafica por en medio del predio. De acuerdo al plano proporcionado por el solicitante (inscrito en el conservador de bienes raíces de San Felipe, bajo n°197, fojas 1571 N°1686 del año 2012), y CIP N°590 del 03.01.2024, el terreno consultado deslinda al sur con dicha calle (vía Santa Teresa) (ver imagen 2).
- Comentar que, el trazado de la vía Santa Teresa (20m) se encuentra inserto en la zona R-8 (30m) establecida por el Plan Regulador, cuya zona además de la vialidad prevista, es de uso exclusivo destinado a Áreas Verdes y Parques.
- Finalmente, se puede concluir que la vía santa teresa, termina en su intersección con la vía costanera poniente. Se adjuntan coordenadas de los puntos de inicio y fin de su eje, lo cual es posible de visualizar en la imagen 3 y 4.



DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

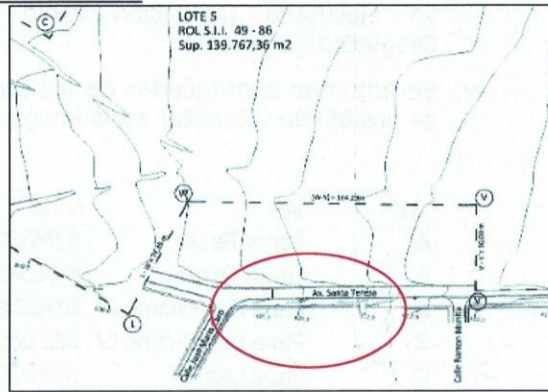


Imagen 2: plano terreno PUH del CBR.

- b)** Respecto la posición de las siguientes vías afectas por el PRC:
- **Respecto de la Calle La Puntilla** (Desde Circunvalación Norte hasta Costanera Poniente):
 - i. Se encuentra mencionada artº37 de la ordenanza local como vía colectora, con un ancho entre vías oficiales de 15m. cuya observación indica "apertura".
 - ii. Se encuentra recogida en cuadro de vialidades el plano PR-SF2 que forma parte del PRC de San Felipe, como vía colectora con un ancho entre vías oficiales de 15m, cuya observación indica "apertura".
 - iii. Se encuentra graficada de manera inconsistente en el PLANO del PRC, toda vez que se ha podido constatar que para que calce con la vía proveniente de la población Pablo II, debe considerarse levemente desplazada al oriente.
 - iv. Se adjuntan coordenadas de los puntos de inicio y fin de su eje, lo cual es posible de visualizar en la imagen 3 y 4.
 - **Calle León V (ex Los Grillos)** (Desde Av. Circunvalación Norte hasta Calle Santa Teresa)
 - i. Se encuentra mencionada artº37 de la ordenanza local como vía colectora con un ancho entre vías oficiales de 20m.
 - ii. Se encuentra recogida en cuadro de vialidades el plano PR-SF2 que forma parte del PRC de San Felipe, como vía colectora con un ancho entre vías oficiales de 20m.
 - iii. Se encuentra graficada de manera inconsistente en el PLANO del PRC, toda vez que se ha podido constatar que para que calce con su porción ya ejecutada (población Pablo II), debe considerarse levemente desplazada al oriente.
 - iv. Se adjuntan coordenadas de los puntos de inicio y fin de su eje, lo cual es posible de visualizar en la imagen 3 y 4.
 - **Calle Benedicto IV (Ex Nueva Circunvalación Poniente)** (Entre Av. circunvalación Norte y Calle Santa Teresa)
 - i. Se encuentra mencionada artº37 de la ordenanza local como vía troncal con un ancho entre vías oficiales de 40m.
 - ii. Se encuentra recogida en cuadro de vialidades el plano PR-SF2 que forma parte del PRC de San Felipe, como vía colectora con un ancho entre vías oficiales de 40m.
 - iii. Se encuentra graficada de manera inconsistente en el PLANO del PRC, toda vez que se ha podido constatar que para que calce con su porción



DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

ya ejecutada (población Pablo II), debe considerarse levemente desplazada al oriente.

- iv. Se adjuntan coordenadas de los puntos de inicio y fin de su eje, lo cual es posible de visualizar en la imagen 3 y 4.

Vert	VIA	norte	este
A	Santa Teresa	6376332,29452000000	336964,19234200000
A'	Santa Teresa	6376547,43227000000	336444,13278400000
B	Papa Benedictino IV	6376358,34134000000	336896,80079400000
B'	Papa Benedictino IV	6376585,72207000000	336988,45030800000
C	Papa León V	6376439,07987000000	336699,42222100000
C'	Papa León V	6376740,04362000000	336824,26828100000
D	La Puntilla	6376516,83128000000	336505,45445300000
D'	La Puntilla	6376827,95806000000	336633,16007600000

Imagen 3: coordenadas vías La Puntilla, Papa León V, y Papa Benedicto IV.



Imagen 4: imagen vías La Puntilla, Papa León V, y Papa Benedicto IV.

- c) Respecto a la posición de la **zona R-8** asociada a Calle Santa Teresa, podemos mencionar lo siguiente:
- i. En la Ordenanza Local, la zona **R-8** se encuentra regulada por el artº34, indicando, que es una **Zona de uso exclusivo destinado a Áreas Verdes y Parques**.
 - ii. Por otra parte, en el plano del PRC, se grafica una faja R8 con un ancho de **30 metros**, 15 metros a cada lado del eje de la vía.
 - iii. En cuanto a la memoria, se describe en la página 40, el punto **7.c Macroareas y zonificación**, número 1, letra i): "A través de un tratamiento especial de la vialidad (**las vías verdes**) que intenta replicar la estructura de las Alamedas y produce diversos enlaces y articulaciones a nivel urbano hacia todas las áreas relevantes de la Comuna, a la vez que permite reservar áreas importantes que se gravan con funciones exclusivas: (**reserva verde**)".



-
- Este mapa muestra la zona de estudio en la zona de Santa Teresa, Chile. Se detallan las vías interpretadas (líneas rojas) y el polígono PUH (línea roja punteada). Las intersecciones R8 están marcadas con círculos verdes numerados del 1 al 8. El mapa incluye una leyenda, una escala en kilómetros (0 a 160) y una brújula.
- Leyenda**
- Intersecciones R8
 - Polígono PUH
 - Vías interpretadas
- Las vías interpretadas incluyen: COSTANERA PONIENTE, LA PUNTILLA, NUEVA CIRCUNVALACIÓN NORTE, SANTA TERESA y PAPA LEÓN V (LOS GRILLOS). Las intersecciones R8 están numeradas del 1 al 8.

magen 5

- | ID | NORTE | ESTE |
|----|--------------|-------------|
| 1 | 6376462,1919 | 336682,0305 |
| 2 | 6376530,7639 | 336511,1258 |
| 3 | 6376560,8530 | 336450,8300 |
| 4 | 6376534,0116 | 336437,4355 |
| 5 | 6376502,8413 | 336500,0430 |
| 6 | 6376462,6325 | 336609,0063 |
| 7 | 6376466,2850 | 336611,7774 |
| 8 | 6376439,8682 | 336673,1817 |

- i. Se encuentra mencionada artº37 de la ordenanza local forma parte de la primera enmienda publicada en el D.O con fecha 18.04.2002.
- ii. Esta zona se encuentra definida como un área de expansión con déficit de urbanización, cuyo uso de suelo permitido están equipamiento recreacional, cultural, turístico, en áreas verdes y Vialidad, comercio minorista de escala vecinal concordantes y en apoyo al uso principal de



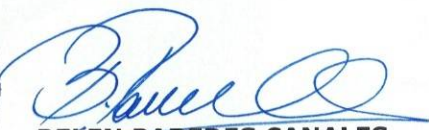
DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

la zona. Esta zona se encuentra declarada con urbanización y equipamiento insuficiente

- iii. Dado que en la página oficial IDE, muestra que el predio queda afecto a zona E-8, sin embargo, ello responde a un descalce de las coberturas con el plano del PRC, el cual no contempla afectaciones de dicha zona al predio rol 306-7.
 - iv. Lo anterior se encuentra refrendado en el CIP N°590 entregado por la DOM, en la cual no se menciona que la zona E8 se encuentre presente en el predio en consulta.
5. Finalmente, hacemos presente a Ud. que el contenido del presente oficio sólo es aplicable al predio rol SII: 306-7, por lo tanto, no constituye un criterio de aplicación general, para establecer entre otros el límite de la zona R-8 y E-8, en otros sectores regulados por el PRC de San Felipe. Asimismo, se deja de manifiesto que, en eventualidad de que una o mas coordenadas se encuentren fuera de los predios en consulta, estas tendrán un carácter referencial y solo podrán ser utilizadas para la correcta definición de los tramos.
 6. Publíquese en el sitio web del ministerio de vivienda y urbanismo, conforme a lo establecido en el artículo 1.1.6 de la OGUC.
 7. Se remite copia del presente oficio a la dirección de obras municipales de San Felipe para su conocimiento y consideración en las acciones que correspondan.

Saluda atentamente a Ud.,




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


FZV / PCA

DISTRIBUCION

- Destinatario.
- Copia DOM. Salinas 1211, San Felipe.
- imunozm@minvu.cl mvilches@minvu.cl
- Archivo. pcamposa@minvu.cl
- Oficina de Partes
- Publicar Transparencia SI () NO ()

