

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO

INTERPRETA, DE CONFORMIDAD AL ARTÍCULO 4 DE LA
LGUC, USO DE SUELO DE ESTACIONES DE SERVICIO
AUTOMOTOR EN EL PLAN REGULADOR MUNICIPAL DE
VILLA ALEMANA Y REVOCA ORD. N° 1077/2019

RESOLUCIÓN EXENTA N° - **342**

VALPARAÍSO, **27 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) El Ord. N°1077 de 29.03.2019 de esta Secretaría Regional :
- 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 Supremo(V. y U.) N°51 de fecha 25 de marzo de 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, en el contexto de diversas solicitudes de pronunciamiento recibidas en esta Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo, relacionadas con la admisión del uso de suelo de estaciones de servicio automotriz en instrumentos de planificación territorial de nivel comunal; se ha estimado necesario revisar el criterio de la interpretación contenida en nuestro Ord. N° 1077/2019.
2. Que dicho pronunciamiento, constituye un acto administrativo de carácter interpretativo en relación a admitir Centros y Estaciones de Servicio Automotriz en la zona EX - H2 del PRC de Villa Alemana.
3. Que, conforme a las normas relativas a la revisión de los actos administrativos dispuestas por 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, particularmente a lo señalado en su artículo 61.
4. Que, conforme al artículo 61 de la Ley N°19.880, la Administración podrá revocar sus actos administrativos por razones de mérito, oportunidad o conveniencia, salvo las excepciones legales establecidas en la misma norma, entre las cuales se encuentra el caso de los actos declarativos y aquellos creadores de derechos adquiridos, ninguna de las hipótesis concurrentes en la especie,

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO

atendido el carácter interpretativo del Ord. N°1077/2019 y lo señalado en el artículo 4°, inciso final de la LGUC, el cual indica que las interpretaciones de la SEREMI MINVU sólo producirán efectos en los casos ocurridos con posterioridad a la publicación de la nueva interpretación en el respectivo sitio electrónico, sin afectar situaciones pretéritas.

5. Que en atención a lo establecido en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), que dispone que "a través de las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, deberá supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial mediante resolución", podemos señalar lo siguiente:
6. Que, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ordenanza local del PRC de Villa Alemana, respecto de los Usos de Suelo de la Zona EX-H2, se transcribe su contenido literal:
 - "1.1. Usos permitidos.
 - 1.1.1. Vivienda.
 - 1.1.2. Equipamiento: a) De nivel Regional, Comunal y Vecinal: a.1. Culto: Catedral, Templo, Santuario, Parroquias, Capilla. a.2. Cultura: Museo, Biblioteca, Sala de Concierto, Acuario, Teatro Auditórium, Casa de la Cultura. a.3. Esparcimiento y Turismo: Hotel, Hostería, Hostal, Residencial, Fuente de soda, Restorán, Club social, Casino, Teatro, Cine. a.4. Comercio: Centro Comercial, Grandes Tiendas, Supermercados, Mercado, Local Comercial, Terminal de distribución. a.5. Servicios Públicos: Servicios de administración pública, Municipio, Juzgado, Correo, Oficina de Telecomunicaciones. a.6. Salud: Hospital, Clínica, Posta, Consultorio, Centro médico, Clínica veterinaria. a.7. Deportes: Complejos Deportivos, Estadio, Cancha, Piscina, Gimnasio a.8. Educación: Universidad, Institutos, Academias, Colegios, Liceos, Escuelas Básicas, Jardines Infantiles, Parvularios a.9. Servicios Profesionales: Oficinas profesionales. b) De nivel Comunal y Vecinal: b.1. Seguridad: Comisaría, Tenencia, Bomberos, Retén, Defensa civil. b.2. Organización Comunitaria: Junta de Vecinos, Centro de Madres, Centro Social. b.3. Servicios Artesanales: Definidas conforme las disposiciones establecidas en la Circular N°05(14) de fecha 07 de Julio de 1989 D.D.U. / MINVU.
 - 1.1.3. Transporte: a) Terminales de locomoción colectiva: Buses de Locomoción colectiva, Taxis colectivos. b) Estacionamiento: Edificios de estacionamiento, Estacionamientos Subterráneos.
 - 1.2. Usos prohibidos: Todos los no señalados como permitidos"
 7. Al respecto, es necesario hacer presente que el Plan Regulador Comunal de Villa Alemana, promulgado por D.A. N°619 de 09.05.2002 y publicado en Diario Oficial con fecha 24.07.2002, es anterior a las instrucciones vertidas en la Circular Ord. N° 935 de 01.12.2009, DDU 227, que instruye sobre la formulación y ámbito de acción de los planes reguladores comunales y dispone los contenidos que deberán contemplar en la elaboración de dichos instrumentos en lo sucesivo.
 8. Que el referido PRC de Villa Alemana fue desarrollado bajo la guía de la derogada Circular DDU 55/1999, que no exigía consignar obligatoriamente la prohibición expresa en cada uno de los suelos prohibidos. Por lo anterior, para cada una de las zonas, se expresa el listado de los usos permitidos específicamente, junto con la disposición general: "Usos prohibidos: Todos los no señalados como permitidos".
 9. Sobre lo anterior, es pertinente señalar que el dictamen N° 79.455 de 2016 de la Contraloría General de la República, que responde una reclamación similar a la de la especie, referida a un Plan Regulador Comunal aprobado previo a la Circular, en que se solicita un pronunciamiento sobre admitir una clase de equipamiento en una zona donde no se señala expresamente admitida y que dispone como "Usos de suelo prohibidos: Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos", que el Organismo Contralor ha señalado que "sobre la vulneración de lo señalado en el oficio circular N° 935, de 2009, de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, DDU N°227, aspecto también alegado por

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO

los peticionarios, corresponde manifestar que aquella tiene por objeto impartir instrucciones para la formulación de los planes reguladores comunales, materia diversa de la de que se trata."

10. Que el mismo dictamen citado precedente, señala que "lo establecido en el PRC es imperativo cuando señala las actividades prohibidas para la zona (...) y considera como tales todas las no mencionadas como permitidas", para agregar que "de lo precedentemente expuesto es posible apreciar que el instrumento de planificación territorial ha prohibido, en la atingente zona, tratándose del uso de suelo en comento, esto es, esparcimiento, el emplazamiento de toda actividad con excepción de los casinos o acuarios, de modo que no se advierte de qué forma podría entenderse -amparándose en la señalada regla del inciso final del artículo 2.1.33- que en aquella área se admita la instalación de "juegos electrónicos", criterio que aplica para el caso en comento.
11. Por otra parte, es pertinente señalar que la ordenanza local del PRC, dispuso en el Capítulo VII la regulación específica para los "Centros y Estaciones de Servicio Automotor", estipulando en los artículos 35, 36, 37 y 38 lo referido a sus restricciones, normas de excepción, condiciones prediales y condiciones de acceso, respectivamente.
12. Que en el artículo 36 de la ordenanza local del PRC, se dispone que: "los Centros y Estaciones de Servicio Automotriz que, a la fecha de aprobarse legalmente la presente Ordenanza, se encuentren funcionando en las zonas y localizaciones en que dicho uso de suelo no se permite, podrá permanecer y seguir funcionando en los lugares en que están instalados, siempre que, dentro del plazo de un año, contado a partir de la fecha de aprobación antes señalada, den cumplimiento a las disposiciones que se establecen en los Artículos 37 y 38 de la presente Ordenanza"; junto con señalar una serie de condiciones para "otorgar autorización para el funcionamiento de nuevos Centros y Estaciones de Servicio Automotriz en las zonas en que dicho uso de suelo se permite" (el subrayado es nuestro), disponiendo con ello una expresa intención de prohibición para el emplazamiento de los Centros y Estaciones de Servicio Automotriz en el Plan Regulador Comunal en todas las zonas donde no se permiten expresamente en el listado de Usos Permitidos.
13. Adicionalmente, que el uso de suelo Centros y Estaciones de Servicio Automotriz está admitido expresamente en el artículo 18 de la ordenanza local, específicamente señalado para las zonas E2, E3-a y E3-b del Plan Regulador Comunal, emplazadas en relación a las principales vías estructurantes, por lo que no puede entenderse admitido para el resto de las zonas donde se omite, toda vez que fue excluido de manera planificada en el resto de las zonas del instrumento.
14. En atención a lo anterior, la excepción contenida en la Ordenanza del PRC respecto del funcionamiento de Centros y Estaciones de Servicio Automotriz en zonas en que dicho uso no se permite, está restringida a aquellas que se encontraban funcionando previo a la aprobación del instrumento.
15. En conclusión, del análisis del Plan Regulador Comunal y la jurisprudencia administrativa señalada, se concluye que, sin perjuicio que no exista un listado de prohibición expresa para los usos de suelo prohibidos de la zona Ex - H2, -como tampoco lo existe para ninguna de las otras zonas del Plan Regulador-; la Ordenanza local del instrumento expresa que existió una clara voluntad de planificación para regular particularmente los Centros y Estaciones de Servicio Automotriz y prohibir su emplazamiento en todas las zonas en que no se señalaron expresamente permitidos en el listado de uso de suelo. Por lo anterior, no es posible considerar siempre admitidas las estaciones de servicio automotor en la zonas del Plan Regulador Comunal de Villa Alemana que no lo admiten expresamente.

**TRABAJANDO
PARA USTED**

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO

16. Conforme a lo anterior, y con los antecedentes referidos que se han tenido a la vista, **se revoca en lo sucesivo el criterio de nuestro Ord. N° 1077/2019 en relación a admitir Centros y Estaciones de Servicio Automotriz en la zona EX - H2 del PRC de Villa Alemana.**

RESUELVO :

- I. **REVÓQUESE** el Ord. N°1077/2019 y el criterio normativo contenido en el mismo, por razones de mérito y correcta interpretación normativa, dejándose sin efecto en lo sucesivo, respecto de la procedencia de admitir uso de suelo de estaciones de servicio automotor en Zona EX-H2 del Plan Regulador Comunal de Villa Alemana.
- II. **INTERPRÉTESE**, de conformidad con el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el Plan Regulador Comunal de Villa Alemana, en el sentido de que **el uso de suelo "Centros y Estaciones de Servicio Automotriz" no se encuentra admitido en la zona EX-H2, ni en aquellas zonas en que no esté expresamente contemplado como uso permitido.**
- III. **NOTIFÍQUESE** la presente resolución a la Dirección de Obras Municipales y a la Asesoría Urbana de la Municipalidad de Villa Alemana.
- IV. **PUBLÍQUESE** en el sitio web del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, conforme a lo dispuesto en el artículo 4° de la LGUC y en el numeral 1 del artículo 1.1.6. de la OGUC.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE,



VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE VALPARAÍSO

FZV / HECN / SPM / PUG / CGB / MVBR

DISTRIBUCIÓN:

- Dirección de Obras Municipales de Villa Alemana: Buenos Aires 850, Villa Alemana; partes@villalemana.cl; obras@villalemana.cl
- Asesoría Urbana de Villa Alemana: asesoriaurbana@villalemana.cl
- Archivo digital: pcampos@minvu.cl
- Archivo DU
- Oficina de Partes

ADJUNTA: ORD. N° 1077/2019

PUBLICAR TRANSPARENCIA

SI () NO (X)

DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

ORD : ---1077-- /

ANT.: Su carta ingresada con fecha
15.03.2019.

MAT.: Emite pronunciamiento del uso de
suelo predio ubicado en camino
Troncal N°01831, Parcelación Ex
Fundo Los Almendros, Rol de avalúo
N°863-008, comuna de Villa
Alemana.

VALPARAISO, 29 MAR 2019

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

A: JESSICA MARITZA OSORIO PRADO

1. Se ha recibido en esta Secretaria Regional Ministerial su solicitud relativa a conforme a lo dispuesto en el Art. 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones el pronunciamiento y ratificación del uso de suelo, del predio ubicado en calle Camino Troncal PC 29 Lote 29-A, Rol de avalúo N°863-008, comuna de Villa Alemana.
2. Como primera consideración cabe mencionar que el artículo 4° de la LGUC señala que: *"Al Ministerio de Vivienda y Urbanismo corresponderá, a través de la División de Desarrollo Urbano, impartir las instrucciones para la aplicación de las disposiciones de esta Ley y su Ordenanza General, mediante circulares, las que se mantendrán a disposición de cualquier interesado. Asimismo, a través de las Secretarías Regionales Ministeriales, deberá supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial. Las interpretaciones de los instrumentos de planificación territorial que las Secretarías Regionales Ministeriales emitan en el ejercicio de las facultades señaladas en este artículo, sólo regirán a partir de su notificación o publicación, según corresponda, y deberán evacuarse dentro de los plazos que señale la Ordenanza General."*
3. Cabe mencionar que según Certificado N°1942/18. de fecha 15.11.2018 emitido por la Dirección de Obras Municipales de Villa Alemana señala que la propiedad rol de avalúo N°863-008 ubicada en Camino Troncal N°01831, Parcelación Ex Fundo Los Almendros, comuna de Villa Alemana. Suscribe que dicha propiedad se encuentra emplazada en Zona



EX - H2 del Plan Regulador Comunal de Villa Alemana definiendo los siguientes usos de suelo :

USOS DE SUELO

1.1 Usos Permitidos

1.1.1 Vivienda

1.1.2 Equipamiento:

- a) De nivel Regional, comunal y vecinal:
 - a.1 Culto: Santuario, Parroquias, capilla.
 - a.2 Cultura: Museo, Biblioteca, sala de concierto, acuario, teatro, auditorium, casa de la cultura.
 - a.3 Esparcimiento y Turismo: hotel tres estrellas, hostería tres estrellas, hostel tres estrellas, fuente de soda, restorán, club social, casino, teatro, cine, quinta de recreo.
 - a.4 Comercio: Centro comercial, grandes tiendas, supermercados, Mercado, local comercial.
 - a.5 Servicios Públicos: servicios de utilidad pública, municipio, juzgado, correo, oficina de telecomunicaciones, servicios de administración pública.
 - a.6 Salud: hospital, clínica, posta, consultorio, centro médico, clínica veterinaria.
 - a.7 Deportes: complejos deportivos, estadio, cancha, piscina, gimnasio.
 - a.8 Educación: universidad, institutos, academias, colegios, liceos, escuelas básicas, jardines infantiles, parvularios.
 - a.9 Servicios Profesionales: oficinas profesionales
 - a.10 Áreas Verdes: grandes parques, parques, plaza, jardines.
- b) De nivel Comunal y Vecinal:
 - b.1 Seguridad: comisaria, tenencia, bomberos, reten, defensa civil.
 - b.2 Organización comunitaria: Junta de vecinos, centro de madres, centro social.
 - b.3 Servicios Artesanales: Definidas conforme las disposiciones establecidas en la circular N°05(14) de fecha 07 de julio de 1989 DDU/MINVU.

1.1.3 Transporte

- a) Estacionamiento: Edificios de estacionamiento, estacionamientos subterráneos.

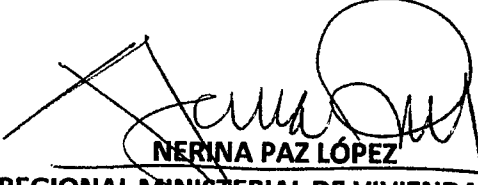
1.2 Usos prohibidos: Todos los no señalados como permitidos.

- 4. Cabe señalar que según Circular Ord. N°0410 DDU Especifica N°11/2008 de fecha 19.05.2008 en su punto 2 menciona que: *"Tanto los "Centros de servicio automotor" como las "Estaciones de servicio automotor" son asimilables al uso de suelo "Equipamiento" de clase comercio, según prescribe el artículo 2.1.33 de la OGUC y deben ser por tanto admitidas en las zonas que el Plan Regulador Comunal permita dicho uso de suelo."*
- 5. Cabe mencionar que según Circular Ord. N°0935 DDU N°227/2008 de fecha 01.12.2009 en su punto 3.2.3.1.2.2. Uso de suelo equipamiento en su párrafo final señala que: *"Para efectos de establecer la "prohibición expresa", en este uso de suelo y en todos los demás que regula el Plan Regulador Comunal, no corresponde homologar la restricción genérica que*

muchos instrumentos de planificación establecen como "usos de suelo prohibidos: todo uso no indicado precedentemente" o expresiones similares, ya que la "restricción o prohibición expresa del destino o actividad" requiere que se señale específicamente y explícitamente en el Plan Regulador Comunal, la actividad que no se podrá desarrollar en la zona correspondiente."

6. En conclusión bajo estos parámetros se considera admitido el destino o actividad "Estaciones o centros de servicio automotor" por encontrarse permitido la clase de equipamiento comercio y no estar expresamente prohibido dicho destino en la Ordenanza de dicho Plan Regulador Comunal.
7. Sin perjuicio de lo anteriormente mencionado se señala que dichas consultas conforme al Art 4° de la LGUC deben ser realizadas por la DOM respectiva y dirigidas con todos los antecedentes a esta SEREMI para su pronunciamiento.

Saluda atentamente a Ud.


NERINA PAZ LÓPEZ
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO (S)
REGIÓN DE VALPARAÍSO



HEGN/LPG/SPM

DISTRIBUCION:

- Destinatario
- DOM Villa Alemana
- Oficina de Partes
- Archivo

PUBLICAR TRANSPARENCIA

SI () NO ()

