



TRABAJANDO PARA USTED

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ORD : 1086 /

ANT.: Presentación, de Marisol Rojas, de fecha 30.12.2025, en que solicita reconsiderar Ord. N° 2158 de 2025.

Nuestro oficio Ord. N° 2158 de fecha 12.11.2025, que interpreta PRC de Zapallar.

Presentación de Marisol Rojas de fecha 27.08.2025.

MAT.: Informa, de conformidad a art. 4° LGUC, respecto a interpretación de PRC de Zapallar contenida en nuestro Ord. N° 2158 de 2025 para los predios con Rol de avalúo N° 37-20 y 37-12 de la comuna de Zapallar.

VALPARAÍSO, 16 JUN. 2026

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

A: MARISOL ROJAS SCHWEMMER

El Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la región de Valparaíso, que suscribe, informa a Ud. haber recibido su presentación, citada en el antecedente, mediante la cual solicita reconsiderar el pronunciamiento contenido en nuestro oficio Ord. N° 2158 de fecha 12.11.2025 y que interpreta el Plan Regulador Comunal (PRC) de Zapallar en el sentido de determinar la correcta delimitación de la zonificación vigente en los predios ubicados en torno a la calle Diego Sutil, con roles de avalúo N° 37-12 y 37-20 de la comuna de Zapallar, ambos propiedad de José Tomás Espinosa Ossandón.

Nuestro Ord. N° 2158/2025 interpretó el PRC de Zapallar en el sentido de determinar que el predio con Rol de Avalúo N° 37-12 se encuentra íntegramente en la zona ZH-3, y que el predio con Rol de Avalúo N° 37-20 se ubica también en la zona ZH-3 con una porción menor en la zona ZR-5.

Indica en su presentación que la intención de planificación contenida en el PRC de Zapallar implicaría asignar a todos los predios existentes al momento de la elaboración de dicho instrumento de planificación territorial la zona ZH-1. A su vez, indica que existirían permisos de edificación otorgados en predios vecinos que si habrían asignado la zona ZH-1, y que la cartografía digital disponible en el visor IDE MINVU daría cuenta de que los predios se emplazan en parte en la zona ZH-1.



TRABAJANDO PARA USTED

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

Respecto a la supuesta intención del planificador contenida en la zonificación del PRC de Zapallar, ello no se explicita en la Memoria Explicativa del instrumento y, por tanto, esta SEREMI MINVU ha interpretado la delimitación de la zonificación aplicable tomando como base los criterios expuestos en su presentación original, lo que no implica la justificación de extender injustificadamente la zona ZH-1 que se encuentra graficada en el plano del PRC de Zapallar.

Respecto a los argumentos referidos a la existencia de actos administrativos otorgados por la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Zapallar reconociendo a predios vecinos dentro de la zona ZH-1, o bien la graficación de una zonificación en visores de uso referencial, consta que ello en ningún caso puede contravenir la interpretación del instrumento de planificación territorial que pueda realizar esta SEREMI MINVU, órgano del Estado que se encuentra facultado por Ley para desarrollar dicha labor.

En consecuencia, analizados los antecedentes aportados y al amparo de lo dispuesto en el art. 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), consta que ello no altera el análisis espacial desarrollado por esta SEREMI MINVU en la interpretación del PRC de Zapallar contenida en nuestro oficio Ord. N° 2158 de 2025, el cual se mantiene vigente en toda su extensión.

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.



MARCELO RUIZ FERNÁNDEZ

Secretario Regional Ministerial
de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso

INCLUIDO:

FZV / NMT

DISTRIBUCION:

- Destinatario (cmanfredisanti@gmail.com; marisolrsch@gmail.com , +56954169631)
- DOM Zapallar (obras@munizapallar.cl; +56 33 229 6828 ; Moisés Chacón 149, Zapallar)
- Publicación 1.1.6 OGUC (pcamposa@minvu.cl)
- Oficina de Partes
- **PUBLICAR TRANSPARENCIA SI () NO ()**