

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ORD: 1084 /

ANT.: Presentación de fecha 17.03.2026, suscrita por Mauricio Fuentes Kolimbatovic, que solicita pronunciamiento respecto de Certificado de Informaciones Previas N°728/2025 de la DOM de la comuna de Zapallar.

MAT.: Se pronuncia de conformidad a Art. 4 de la LGUC, respecto de Certificado de Informaciones Previas N°728/2025 de la DOM de la comuna de Zapallar.

VALPARAÍSO, 16 JUN. 2026

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

A: MAURICIO FUENTES KOLIMBATOVIC

La Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la región de Valparaíso (SEREMI MINVU), que suscribe, informa a Ud. haber recibido su presentación citada en Antecedentes, que solicita pronunciamiento respecto del Certificado de Informaciones previas (CIP) N°728 de fecha 30.12.2025, emitido por la Dirección de Obras Municipales (DOM) de la comuna de Zapallar para el lote M de la Higuera Los Maos Catapilco, el cual señala que dicho predio se localizaría tanto en zona de extensión urbana como en área rural.

Según se indica en su presentación, el lote M, (con rol en proceso de asignación), resulta de la fusión de dos predios contiguos, previamente individualizados como lotes M1 con rol 180-339 y M2 con rol 180-129.

De acuerdo con antecedentes adjuntos de su ingreso, el CIP N°481 de fecha 12.09.2023 corregido por el CIP N°322 de fecha 28.05.2024 debido a error en densidad bruta máxima, señala que el predio rol 180-339, lote M1, se encontraría enteramente emplazado en una Zona de Extensión Urbana (ZEU) identificada como ZEU 21 del Plan Regulador Intercomunal Satélite Borde Costero Norte (PRI SBCN).

De igual manera, el CIP N°482 de fecha 12.09.2023 corregido por el CIP N°323 de fecha 28.05.2024 debido a error en densidad bruta máxima, indica que el predio rol 180-129, lote M2, se encontraría también emplazado enteramente en la ZEU 21 del PRI SBCN.

Cabe señalar que ambos CIP del año 2024 corrigen los del año 2023 solo por error en densidad bruta máxima no haciendo correcciones respecto al área en donde se ubican los terrenos.

Luego, habiéndose fusionado los dos lotes identificados como lote M1 y M2, generando el nuevo lote M, y habiéndose requerido un nuevo CIP a la DOM de Zapallar, esta DOM habría señalado, a través del CIP N°728 de fecha 31.12.2025 que este lote fusionado estaría emplazado en la ZEU 21 y además en el área rural del PRI SBCN. Cabe señalar que no se presentan antecedentes que den cuenta de una modificación de los límites prediales originales; en consecuencia, se entiende que el lote M corresponde a la unificación íntegra de la superficie predial previamente conformada por los lotes M1 y M2.

De acuerdo con lo anterior, el requirente manifiesta que ninguno de los CIP emitidos el año 2023 y 2024, cuando los lotes no estaban fusionados, hizo referencia al emplazamiento dentro del área rural. En base a esta información, es decir, que el futuro predio fusionado se emplazaba únicamente en la ZEU 21, se realizaron diversos estudios técnicos, asesorías y proyectos destinándose tiempo y recursos significativos para el desarrollo de un proyecto inmobiliario.

Por lo expuesto, se solicita a esta SEREMI MINVU se sirva emitir un pronunciamiento respecto de la correcta aplicación del instrumento de planificación territorial (IPT) vigente para el predio en cuestión, y en particular, si el CIP N°728/2025 se ajusta a derecho, considerando la divergencia existente respecto de los certificados emitidos.

Atendiendo lo solicitado, y al amparo de la normativa vigente, esta SEREMI MINVU se puede pronunciar en los términos siguientes:

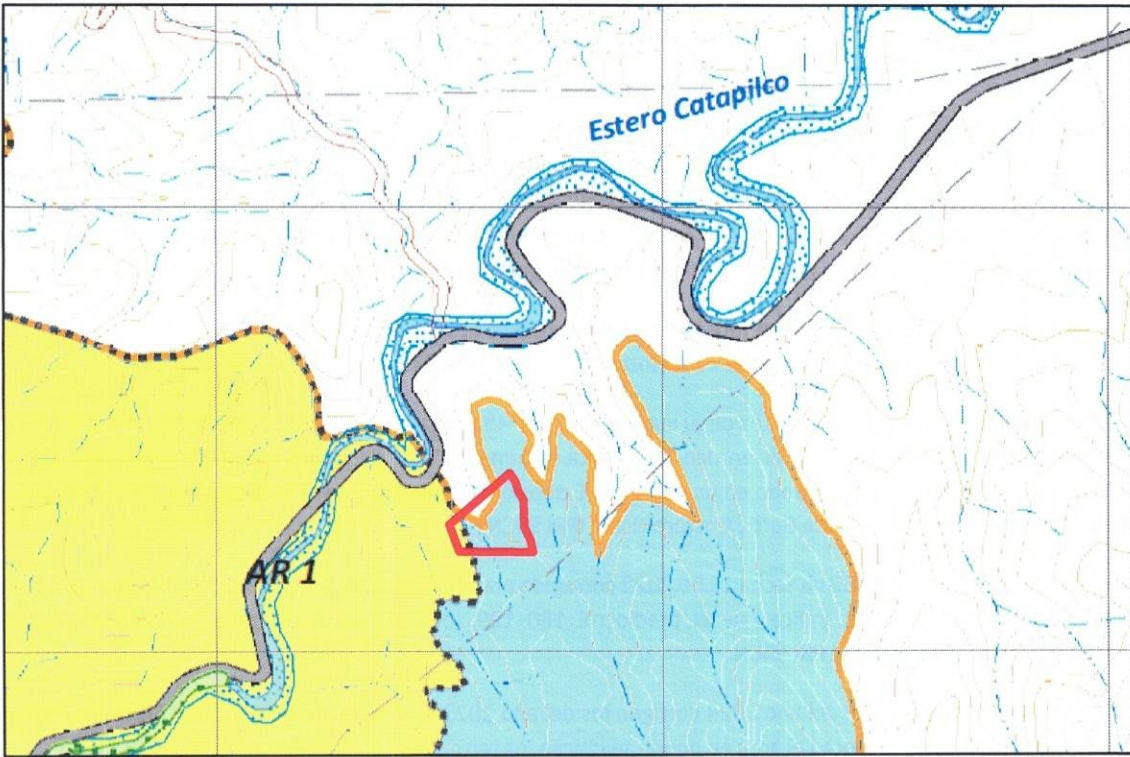
1. La facultad de supervigilar la normativa de urbanización y construcción e interpretar los instrumentos de planificación territorial se encuentra asignada a las SEREMI MINVU de cada región, de conformidad a lo establecido en el art. 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), a saber:

"(...) 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".

2. Toda vez que el plano del Plan Regulador Intercomunal Satélite Borde Costero Norte (PRI SBCN) se encuentra graficado a una escala 1:50.000, para verificar la correcta delimitación de dicho instrumento, es pertinente superponer el emplazamiento del predio en cuestión informado por el solicitante con las coberturas de representación cartográfica georreferenciada de la zonificación del PRI SBCN, elaboradas por esta SEREMI MINVU sobre la imagen satelital del sector.

Según lo mencionado anteriormente, es posible ubicar referencialmente el lote M en su relación con la zonificación definida en el plano del PRI SBCN.

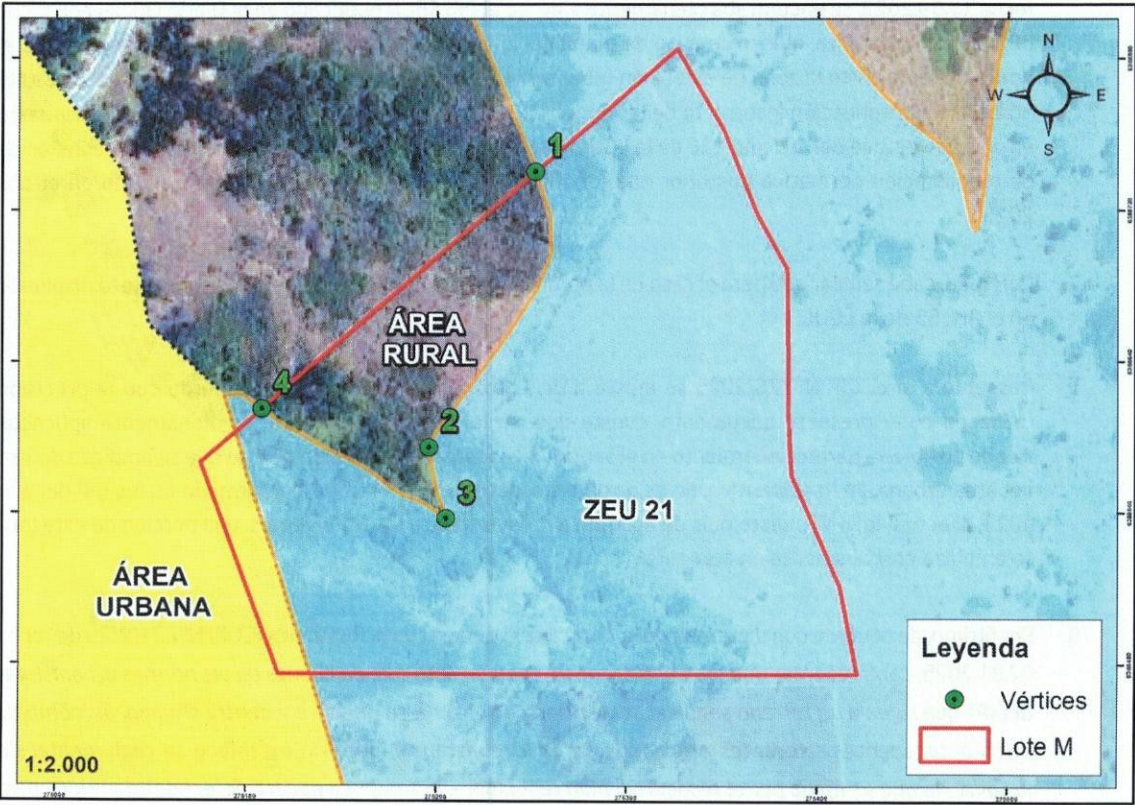
Imagen N°1: Ubicación referencial de lote M, comuna de Zapallar, en relación a Plano PRI SBCN (polígono rojo).



Fuente: Elaboración propia

2. Según lo mencionado anteriormente y los antecedentes gráficos aportados por el requirente, es posible ubicar cartográficamente la zonificación del PRI SBCN en su relación con el lote M de la comuna de Zapallar.

Imagen N°2: Emplazamiento lote M en relación a zonas y áreas definidas en el PRI SBCN.



Fuente: Elaboración propia

3. De conformidad a lo anterior, consta que los vértices de intersección cuentan con las siguientes Coordenadas UTM WGS 1984 Zona 19S:

Vértice intersección	Coordenada Este	Coordenada Norte
1	275.251,607	6.388.740,572
2	275.195,937	6.388.594,793
3	275.204,907	6.388.556,905
4	275.107,941	6.388.615,252

4. En lo que respecta a la superficie de las áreas y zonas que se relacionan con el lote M, se obtienen los siguientes porcentajes aproximados:
- **ZEU 21 en lote M:** 81,84%
 - **Área urbana en lote M:** 3,37%
 - **Área rural en lote M:** 14,79%

Cabe señalar, que el cálculo de los porcentajes fue obtenido a partir de los antecedentes aportados por requirente.

5. De acuerdo con la precisión realizada, se constata que efectivamente una porción del lote M, se encuentra emplazada en el área rural, otra parte en la zona de extensión urbana (ZEU 21) y otra dentro del área urbana.
6. A partir de las planchetas referenciales que acompañan los CIP del año 2023 y que han sido incorporadas como parte de los antecedentes presentados, se podría inferir con cierta precisión, que el antiguo lote M2, rol 180-129, se emplazaba enteramente dentro de la ZEU 21. Sin embargo, para el caso del lote M1, rol 180-339, se podría señalar de manera certera que una porción de este lote sí se emplazaba dentro del área rural, lo cual no fue identificado en el CIP solicitado en el año 2023. Por tanto, se constata que dicho documento fue emitido con un error, al señalar que la totalidad del predio se encontraba en zona de extensión urbana, cuando en realidad una porción del mismo se emplazaba en área rural.

Es importante señalar que para el momento en que se emitieron los CIP de los lotes M1 y M2, ambos con fecha 12.09.2023, se encontraba plenamente vigente el PRI SBCN publicado en el Diario Oficial con fecha 08.08.2023, por tanto, el instrumento de planificación territorial aplicable a los predios, ya contenía el límite definido entre la zona de extensión urbana y el área rural. En este sentido, el referido error resulta atribuible a la aplicación incorrecta de las normas urbanísticas vigentes, en contravención a lo dispuesto en el inciso octavo del artículo 116 de la LGUC y en el artículo 1.4.4 de la OGUC, sin que exista constancia de modificación normativa posterior que justifique la diferencia con el certificado emitido en el año 2025.

7. Con todo, cabe señalar que para el caso de la porción rural del lote M (fusionado), es aplicable lo dispuesto en el Art. 55 de la LGUC.
8. Respecto a si el CIP N°728/2025 se ajusta a derecho, cabe señalar que, de acuerdo con la precisión realizada en el presente documento, consta que, en lo sustancial, este CIP es plenamente aplicable, siendo posible su perfeccionamiento en el sentido de incorporar la porción de lote que se emplaza dentro del área urbana. En lo sustantivo, no es posible traspasar lo erróneamente informado en los CIP del año 2023, al actual lote M, puesto que, de acuerdo a lo revisado y a los IPT vigentes, una porción de este lote se emplaza efectivamente en área rural.
9. Por último, de acuerdo con dictamen de la Contraloría General de la República (CGR) N°E310N25 de fecha 02.01.2025, cabe recordar que los CIP "(...) constituyen un acto que da cuenta de las normas urbanísticas del IPT que rigen a un terreno según el sector, zona o subzona en que se encuentra situado, así como de otros antecedentes relevantes originados en tal circunstancia, pero no establece su reglamentación jurídica -la que es fijada por el respectivo plan regulador-, ni tampoco genera derechos adquiridos para su propietario (aplica dictamen E338592, de 2023)". Sin perjuicio de esto, la emisión con un error de contenido, contraviniendo lo dispuesto en el artículo 116, inciso octavo, de la LGUC y el artículo 1.4.4 de la OGUC, no resulta irrelevante cuando ha inducido razonablemente al particular a realizar inversiones y gastos. En tal contexto, se podrán ejercer las acciones administrativas, tales como solicitar la revisión o impugnar actos posteriores que se hubieren fundado en dicho certificado, así como evaluar el ejercicio de acciones indemnizatorias cuya procedencia, alcance y efectos corresponderá determinar a los órganos competentes.
10. Se informa lo anterior de conformidad a nuestras competencias definidas en el artículo 4° de la LGUC.

Saluda atentamente a Ud.



MARCELO RUIZ FERNÁNDEZ

Secretario Regional Ministerial

Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso

FZV / PAA

DISTRIBUCION:

- Destinatario: Av. Peñablanca 320, local 1, comuna de Algarrobo; flrevisores@gmail.com; +56 9 6193 9380
- Oficina de Partes
- Archivo digital: pcamposa@minvu.cl
- Archivo.

PUBLICAR TRANSPARENCIA SI () NO ()