



TRABAJANDO
PARA USTED

RESUELVE RECURSO DE REPOSICIÓN PRESENTADO
POR LA DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES DE LA
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ZAPALLAR,
PRESENTADO EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN
EXENTA N°302, DE FECHA 14 DE ABRIL DEL 2026,
DE ESTE ORIGEN, EN EL SENTIDO QUE INDICA.

RESOLUCIÓN EXENTA N° . . : 573
VALPARAÍSO,

VISTOS:

28 JUL. 2026

- a.) Lo dispuesto en la Ley N°16.391 que crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
- b.) El D.L. N° 1.305 (V. y U.), de 1975, que Reestructura y Regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
- c.) El D.S. N° 397 (V. y U.), de 1976, que Reglamenta el Funcionamiento de las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo;
- d.) La Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y su Ordenanza General (OGUC);
- e.) La Ley N° 19.880 de Bases de los Procedimientos Administrativos, en especial, el artículo 59 y siguientes.
- f.) La Resolución Exenta N°302, de fecha 14 de abril del 2026, de este origen, que acoge la reclamación interpuesta por don Claudio Labarca Montoya, en contra del Acta de rechazo DOM N°1233/2025, referida al anteproyecto de edificación en el predio rol de avalúo N°53-17, de la comuna de Zapallar, conforme al procedimiento previsto en los artículos 12, 118 y 118 bis de la LGUC.
- g.) El recurso de reposición ingresado a esta SEREMI MINVU por la Dirección de Obras Municipales de Zapallar, con fecha 23 de abril del 2026, en contra de la Resolución Exenta N°302 del 2026;
- h.) Las Resoluciones N°36 y N°03, del 2024 y 2026 respectivamente 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;
- i.) El El D.S. N°51 (V. y U.), de fecha 25 de marzo del 2026, que me designa en calidad de Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso.

CONSIDERANDO:

1. Que, la DOM de Zapallar rechazó, mediante su Acta N°1233 de fecha 06 de noviembre del 2025, la solicitud de anteproyecto de edificación de obra nueva para el predio con Rol de Avalúo N° 53-17 de la comuna de Zapallar, correspondiente al inmueble ubicado en Ruta E-30-F Norte N° 6.175 Lote PC 17B, Parcelación San Carlos.

Al respecto, se presentó una reclamación por parte del Sr. Claudio Labarca Montoya, con fecha 27 de noviembre del 2025, amparada en las disposiciones del art. 12° y 118° de la LGUC en que se señala que el rechazo se sustentaría en un análisis incorrecto de parte de la DOM de Zapallar referido al cálculo de densidad bruta máxima aplicable al proyecto, el cual, para el particular, arroja una cabida de 1,69 viviendas, lo que corresponde que se aproxime a 2, de acuerdo a las disposiciones del art.1.4.8 de la OGUC.

2. Que, atendiendo al procedimiento descrito en los art. 12° y 118° de la LGUC, desde el Departamento de Desarrollo Urbano de esta SEREMI MINVU, previo informe emitido por la DOM de Zapallar, se analizó la normativa aplicable, y se realizó el cálculo de densidad correspondiente, determinándose que corresponde aproximar la densidad aplicable al terreno en cuestión a 2 viviendas.

De conformidad a lo anterior, se emitió nuestra Res. Ex. N°302 de fecha 14 de abril del 2026, en que se analiza la materia en cuestión y se resuelve la reclamación del particular en su favor, instruyendo a la DOM de Zapallar dejar sin efecto la respectiva Acta de Rechazo e instruye a dicha dirección a reemplazar dicho pronunciamiento en los términos descritos.

3. Que, respecto de la sucesión de hechos descrita, y si bien la DOM de Zapallar informa mediante su Ord. N°463, de fecha 23 de abril del 2026, acoger nuestra instrucción de dar continuidad a la solicitud de anteproyecto, en paralelo presenta a esta SEREMI MINVU un recurso de reposición, ingresado con fecha 23 de abril del 2026, en que cuestiona lo informado en la ya citada resolución exenta N°302, de fecha 14 de abril del 2026.

En su recurso de reposición, la DOM de Zapallar informa lo siguiente:

- a. Que el interesado presentó el cálculo de densidad máxima utilizando la superficie neta conforme a la normativa vigente en el Plan Regulador Comunal (PRC) de Zapallar, que establece en su art. 22° que:

“Cuando todos los sitios o viviendas producto de una subdivisión, loteo o construcción enfrenten en su totalidad calles existentes, no se aplicará el coeficiente 0.9 para calcular la cabida del predio y este se determinará multiplicando directamente la superficie del predio por la cifra de densidad máxima establecida para la zona. En todo caso la o las calles que enfrente el predio deberá contar con urbanización completa”

La Contraloría General de la República habría ratificado, en su Dictamen N° E127452 de 2021, que no se advierten reparos a que la DOM exija la superficie neta para el cálculo de densidad máxima

- b. Que la Contraloría Regional de Valparaíso (CRV) se habría pronunciado, mediante su oficio folio E412751/2023, indicando para otro proyecto desarrollado en la comuna de Zapallar, lo siguiente:

“Se advierte que la densidad predial máxima para el uso residencial en la zona ZH-1 alcanza 30 viviendas por hectárea (viv/ha), en circunstancias que los apuntados actos administrativos municipales cuenta de una densidad proyectada de 39,06 viv/ha, lo que excede incluso el incremento de un 25% que autoriza el mencionado artículo 6.1.8, que equivale en la situación analizada a 37,5 viv/ha.

En ese contexto, determinar si la superficie del inmueble tiene una cabida de 1.536 m² como lo indica la Inmobiliaria Zapallar Uno SpA, o bien, de 992 m², como lo sostiene el recurrente, incide directamente en el número de viviendas que pueden construirse en base a una densidad predial máxima de 37,5 viv/ha y no 39,06 viv/ha, como erróneamente se expresa en los actos antes singularizados – esto es, 4 o 6 viviendas económicas respectivamente”.

c. Que, conforme a lo declarado por el interesado, para el cálculo de la densidad máxima señala:

- 2 viv/ha (para la zona ZH-5, según PRC-Z) x 0,25 (según art. 6.1.8 de la OGUC) = 0,5 (incremento de densidad)
- Considerando una densidad de 2,5 viv/ha.

Densidad (2,5) x superficie neta el predio (6.025 m²) = 1,506 viv/ha = 1 vivienda resultante
10.000

Indica, respecto a dicho cálculo, que el interesado aproxima el número de viviendas resultantes de una a dos, superando la densidad máxima permitida de 2,5 viv/ha a 3,32 viv/ha.

4. Que, ahora bien, en relación a la argumentación técnica presentada en el recurso de reposición interpuesto por la DOM de Zapallar en contra nuestra Res. Ex. N°302/2026, esta SEREMI MINVU, informa lo siguiente:

- a. En su recurso de reposición, la DOM de Zapallar incorpora argumentos que no fueron expuestos en su Ord. N°205, de fecha 17 de febrero del 2026, en que informa respecto a los fundamentos técnicos de su rechazo contenido en su Oficio N°1233/2025. En particular, consta que el principal elemento que afecta el cálculo en la densidad para el proyecto corresponde al uso o no de la superficie bruta o neta, y que en efecto el PRC de Zapallar establece en su art. 21° que:

“La densidad habitacional máxima establecida para cada zona tiene por objeto determinar la cantidad de viviendas posibles de construir en cada predio y resulta de multiplicar la superficie neta del predio ya urbanizado por la cifra de densidad máxima para cada zona; cuando resulte una cifra con un decimal igual o superior a 5 se aproximará al número entero superior”

De acuerdo a los antecedentes aportados en su recurso, en efecto el PRC de Zapallar establece que se debe utilizar la superficie predial neta para el cálculo de la densidad. Sin

perjuicio de lo anterior, dicha fórmula de cálculo contraviene las disposiciones de la normativa aplicable contenida en la LGUC y su Ordenanza, en particular lo establecido en los art. 1.1.2 y 2.1.22 de la OGUC, sin perjuicio de lo resuelto por el Ente Contralor, en hipótesis similares, en el sentido que son disposiciones aplicables por tratarse de instrumentos aprobados con anterioridad a las actualizaciones de la OGUC actualmente vigente.

- b. Que, por su parte, el cálculo realizado por esta SEREMI MINVU, sin estar informada de la argumentación presentada por la DOM de Zapallar, utilizaba la superficie incluyendo el espacio público adyacente, equivalente a 6.765,8 m² y la densidad aumentada un 25% conforme el art. 6.1.8 de la OGUC, obteniéndose lo siguiente:

$$\text{Densidad (2,5) x superficie del predio (6.765,8 m}^2\text{)} = 1.6914 \text{ viv/ha} = 2 \text{ viviendas resultantes}$$

10.000

- c. Que, si bien existe un respaldo en la jurisprudencia administrativa de Contraloría respecto al criterio utilizado por la DOM Zapallar para utilizar la superficie neta, se trata de un caso producido en otra comuna, en el 2021 y, además, es relevante indicar que el resultado de densidad aplicable al predio en cuestión, en el propio cálculo efectuado por la DOM de Zapallar, utilizando la formula propuesta por la misma, arroja como resultado 1,506 viv/ha. Así, de conformidad a lo establecido en el art. 1.4.8 de la OGUC, así como lo dispuesto en el mismo art. 21 de la Ordenanza Local del PRC de Zapallar, corresponde que cuando el valor resulte de una fracción igual o mayor a 0,5 se aproxime al entero superior, es decir 2 viviendas.
- d. Que, finalmente, respecto a lo indicado por la DOM de Zapallar, en relación a que la cantidad de viviendas resultante de la aproximación del valor final de la densidad máxima es mayor a la permitida en el PRC, es relevante indicar que la Circular de la División de Desarrollo Urbano de esta Ministerio Ord. N° 130 de 2017, DDU N° 348, señala en su numeral 4° que:

“La aplicación del inciso segundo del artículo 1.4.8 de la OGUC implicará, necesariamente, que el proyecto supere levemente la norma urbanística establecida por el IPT.”

5. En conclusión, atendido los argumentos de hecho y derecho analizados, y considerando esencialmente que el recurso de reposición presentado en contra de la Resolución Exenta N°302/2026, no incorpora fundamentos ni motivos nuevos que permitan desvirtuar lo resuelto en dicho acto administrativo, en el sentido que el Acta de rechazo N°1233, de fecha 06 de noviembre del 2025, no se ajustó a derecho pues corresponde que, tanto considerando la superficie neta como aquella que incorpora los espacios públicos adyacentes, la densidad máxima resultante se aproxime a 2 viviendas. se procederá a rechazar el mismo, razón por la cual:

RESUELVO:

1.- **RECHAZAR** el recurso de reposición interpuesto con fecha 23 de abril del 2026, en contra de la Resolución Exenta N°302, de fecha 14 de abril del 2026, por parte de la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Zapallar, por los argumentos de hecho y derecho señalados en la parte considerativa de la presente resolución, los cuales, por economía procesal, se entienden como expresamente reproducidos.

2.- **TENGASE PRESENTE** que la DOM de Zapallar deberá cumplir con lo resuelto por esta SEREMI MINVU en la resolución exenta N°302, de fecha 14 de abril del 2026, en el sentido de dejar sin efecto el acto administrativo que sanciona el Acta de Rechazo del anteproyecto individualizado y dictar el correspondiente sobre la base de los antecedentes de hecho y derecho expresados precedentemente.

2.- **NOTIFÍQUESE** la presente resolución exenta, mediante carta certificada, al domicilio del recurrente y/o a la casilla de correo electrónico suministrada por el mismo si la tuviere.



KCF/CGB

DISTRIBUCIÓN

- Dirección de Obras Municipales de Zapallar, calle Moises Chacón N°149, comuna de Zapallar. Casilla correo electrónico obras@munizapallar.cl
- Sección Jurídica.
- Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura.
- Oficina de Partes.
- Archivo.