



## TRABAJANDO PARA USTED

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO  
URBANO E INFRAESTRUCTURA

Interno N°11/2026

PRONUNCIAMIENTO A SOLICITUD DE DIEGO VILLARROEL CHAVEZ ARQUITECTO, INMOBILIARIA XINTAPRO LTDA. RESPECTO DE APLICACIÓN Art. 6.1.8.de la O.G.U.C. y su relación con el Art. 6.2.5. de la misma O.G.U.C.

RESOLUCIÓN EXENTA N°

132

COYHAIQUE, 13 ABR 2026

### VISTO:

La Constitución Política de la República de Chile, artículos 6º y 7º; Lo dispuesto en la Ley N°16.391/1965, que crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo; en el D.L. N°1.305(V y U) / 1995, que Reestructura y Regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo; en el D.F.L. N°458/1975, que establece la Ley General de urbanismo y Construcciones; en el D.S. N°4771992, que establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; en la Ley N°19.880/2003, que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; las facultades que me otorga el D.S. N°397/1976, que Fija el Reglamento Orgánico de las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo; la Resolución N° 36, de fecha 19 de diciembre de 2024, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón de la Contraloría General de la República; el Decreto Exento RA N°272/80/2023 (V. Y U.) de fecha 24.11.2023, que establece orden de subrogación y me nombra como Secretaria Regional Ministerial (S) de Vivienda y Urbanismo Región de Aysén, y:

### CONSIDERANDO:

1. Cartas de solicitud de pronunciamiento a esta Secretaría, de Diego Villarroel Chávez, arquitecto, representando a Inmobiliaria XintaPro Ltda., de fecha 13 de febrero y 10 de marzo del presente año.
2. La Ley y la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (LGUC y OGUC), la Ley Orgánica constitucional de Municipalidades (L.O.C.M.)
3. El vigente Plan Regulador Comunal de Coyhaique (PRC Coyhaique).

### RESUELVO:

1. En el contexto de las consultas:

- 1.1. Sobre la franja establecida en PRC Coyhaique en la zona ZR2:

*a) Si dicha franja de 10 metros debe entenderse como adicional y exterior al límite formalmente delimitado de la ZR2 en cartografía oficial del PRC.*

**RESPUESTA:** dicha Franja deberá ser tomada desde el borde fluvial establecido por el organismo competente. A su vez mencionar que dicha Franja deja en libertad al proyectista de poder mover la mencionada franja entre el borde fluvial y el límite interno de la zona ZR2, esto con el fin de flexibilizar el diseño urbano de los futuros proyectos a ejecutar.

*b) Si, en caso de superposición material o imposibilidad física de diferenciación, puede considerarse contenida dentro de la misma zona de restricción ya establecida por el IPT.*

**RESPUESTA:** si, la franja de los 10 metros deberá tomarse desde el borde fluvial, cuyo borde lo deberá establecer el organismo competente en este caso el MOP a través de su Dirección de Obras Hidráulicas.

- 1.2. Emplazamiento de equipamientos en Zona ZR2:

En el proyecto se contemplan lotes destinados a equipamiento (Lotes 48 y 49), parte de los cuales intersectan la zona ZR2.

*a) Si el destino de equipamiento social proyectado (infraestructura comunitaria) puede asimilarse a equipamiento deportivo abierto eventualmente admisible en zonas de restricción ZR2.*

**RESPUESTA:** efectivamente es posible incorporar equipamiento deportivo, ya que el uso en esta zona no está expresamente prohibido según lo establecido en la DDU 227 del año 2009.

b) Si debe entenderse que toda edificación con destino equipamiento, aun cuando sea de carácter social o comunitario, debe emplazarse completamente fuera de la ZR2.

**RESPUESTA:** Si la edificación con destino equipamiento no está expresamente prohibido según lo establecido en la DDU 227 del año 2009, ésta puede estar en la mencionada zona.

1.3. Estándar de estacionamientos – Ordenanza Local vs DS49

El proyecto se enmarca en un programa habitacional regulado por DS49, cuyas resoluciones técnicas establecen parámetros dimensionales específicos para estacionamientos (5 m x 2,5 m).

La Ordenanza Local del PRC establece estándares mínimos comunales de 5,2 m x 2,5 m.

Se solicita confirmar:

a) Si en proyectos habitacionales acogidos al DS49 prevalece el estándar técnico MINVU contenido en resoluciones sectoriales.

b) O si corresponde aplicar estrictamente el estándar dimensional establecido en la Ordenanza Local.

**RESPUESTA:** deberá apearse al mínimo establecido en el PRC Coyhaique y su Ordenanza.

1.4. Aplicación del Artículo 55° de la Ley N°21.442 – Trama vial pública en predios superiores a 2 hectáreas

El predio presenta una superficie superior a 2 hectáreas y el IPT comunal no se encuentra adaptado a la Ley N°21.442.

Se solicita a esa SEREMI precisar:

a) Si dicha exigencia resulta aplicable en la etapa de Anteproyecto de Loteo con Construcción Simultánea.

b) Si la obligación de generar vialidad pública interior es exigible aun cuando el proyecto contemple conexiones privadas internas a vías públicas externas.

c) Cuáles son los criterios técnicos para determinar la extensión máxima admisible de paños resultantes cuando el IPT no ha sido adaptado a la Ley N°21.442.

**RESPUESTA: en los puntos a), b) y C);** quedara determinado por el cumplimiento de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, la coherencia con la zonificación vigente y la evaluación técnica de la Dirección de Obras Municipales según lo determinado en el PRC vigente.

**NOTIFÍQUESE LO RESUELTO,** y comuníquese a Diego Villarroel Chávez, arquitecto, representando a Inmobiliaria XintaPro Ltda., sirviendo la presente Resolución Exenta como atento oficio remisor.



PEDRO SADE BARRIA  
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL  
VIVIENDA Y URBANISMO  
REGIÓN DE AYSÉN(S)

PSB/JVV/jvv

Distribución:

- Interesado
- Archivo DDUI
- Archivo General