



Base de Dictámenes

Plan Regulador Comunal Zapallar, zonificación, uso de suelo Vivienda

NÚMERO DICTAMEN

E146519N25

NUEVO:

SI

RECONSIDERADO:

NO

ACLARADO:

NO

APLICADO:

NO

COMPLEMENTADO:

NO

ORIGEN:

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

CRITERIO:

APLICA JURISPRUDENCIA

FECHA DOCUMENTO

29-08-2025

REACTIVADO:

NO

RECONSIDERADO PARCIAL:

NO

ALTERADO:

NO

CONFIRMADO:

NO

CARÁCTER:

NNN

DICTAMENES RELACIONADOS

Aplica dictamen E739/2025

Acción	Dictamen	Año
Aplica	00E739N	2025

FUENTES LEGALES

DTO 47/92 vivie art/1/1/5 CCI art/19 inc/2 CCI art/22 DTO 47/92 vivie art/2/1/25

MATERIA

Desestima solicitud de reconsideración del dictamen E739, de 2025, de este origen, relativo a los destinos admitidos en la zona ZH-5 del Plan Regulador Comunal de Zapallar.

DOCUMENTO COMPLETO

N° E146519 Fecha: 29-08-2025

Don Felipe Holmes Salvo, en representación de Inmobiliaria Parque Cachagua SpA, solicita la reconsideración del dictamen N° E739, de 2025, a través del cual esta Sede de Control manifestó que no advertía reparos que formular respecto de lo indicado en el oficio N° 153, de 2024, de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de Valparaíso (SEREMI), en orden a que la zona ZH-5 del Plan Regulador Comunal de Zapallar (PRCZ) solo admite el destino vivienda y no otras actividades asociadas al uso de suelo residencial.

Expone el recurrente, en lo medular, que el citado oficio de la SEREMI, validado por el dictamen cuya reconsideración se solicita, se apartaría del tenor literal del artículo 2.1.25. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) -contenida en el decreto N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo-, infringiendo la regla de interpretación literal o gramatical de las normas legales aplicable a los instrumentos de planificación territorial.

Añade, que tanto el oficio como el dictamen serían contrarios a la jurisprudencia de esta Contraloría General que singulariza; y que, al momento de emitir ese dictamen, no se tuvo a la vista una propuesta de modificación del PRCZ del año 2010, en la que se excluía expresamente el destino hospedaje en la aludida zona ZH-5.

Requeridos sus pareceres, informaron sobre la materia la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, la SEREMI y la Municipalidad de Zapallar.

Sobre el particular, cumple con manifestar que del análisis de la presentación que se atiende no se advierten antecedentes o elementos de juicio que no hubieren sido ponderados previamente y que permitan desvirtuar lo concluido en el referido dictamen.

En efecto, en relación con la interpretación contenida en el mencionado oficio N° 153, de 2024, de la SEREMI, acerca de la regulación del PRCZ para la zona ZH-5, debe tenerse presente que acorde con lo dispuesto en el artículo 1.1.5. de la OGUC, "Las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo deberán interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial en conformidad con las reglas generales de interpretación".

En ese contexto, es pertinente consignar que, según lo prescrito en el artículo 19, inciso segundo, del Código Civil, para interpretar una expresión obscura de la ley -en este caso, del PRCZ-, es procedente recurrir a su intención o espíritu, claramente manifestados en ella misma, o en la historia fidedigna de su establecimiento. Añade su artículo 22, que el contexto de la ley servirá para ilustrar el sentido de cada una de sus partes, de manera que haya entre todas ellas la debida correspondencia y armonía.

Luego, es menester recordar que el sentido de la referida regulación del PRCZ carece de precisión, por cuanto incorpora, erróneamente, el destino hospedaje en el uso de suelo equipamiento, por lo que debe concluirse que, para determinar su sentido y alcance, resultan plenamente aplicables las reseñadas reglas del Código Civil.

Siendo ello así, no se advierten reparos que efectuar respecto de la interpretación efectuada por la SEREMI, toda vez que del análisis íntegro y armónico de la Ordenanza Local del PRCZ, así como de su Memoria Explicativa, consta que la intención del planificador fue la de circunscribir el "uso de suelo

Vivienda” únicamente al destino “vivienda”, y no extenderlo al destino hospedaje que, como se dijo, se encuentra erradamente considerado en el uso de suelo equipamiento.

Por lo demás, cabe reiterar lo señalado en el dictamen que se cuestiona -así como en el informe evacuado por la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo-, en orden a que no corresponde alterar el sentido y alcance de una norma del PRCZ sobre la base de una regulación de la OGUC -en este caso, su artículo 2.1.25-, cuyo objeto, en ningún caso, es modificar la voluntad del planificador plasmada en los documentos que componen el plan regulador.

Enseguida, debe puntualizarse que la jurisprudencia administrativa que cita el interesado se refiere a materias que no guardan relación con la hipótesis analizada, de modo que no alteran lo manifestado en el pronunciamiento impugnado.

Por último, se ha estimado del caso anotar que la propuesta de modificación del PRCZ del año 2010 -que, a juicio del recurrente, no se habría tenido a la vista para la emisión del dictamen de que se trata-, no constituye un antecedente que desvirtúe lo concluido, por cuanto no incide en la preceptiva actualmente vigente.

En mérito de lo expuesto, no procede acoger la solicitud de reconsideración planteada.

Saluda atentamente a Ud.,

Por orden de la Contralora General de la República

Víctor Hugo Merino Rojas

Subcontralor General



CONTRALORIA.CL